EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TIMÓTEO, MINAS GERAIS.

PROCESSO Nº: 5000995-71.2017.8.13.0687
AÇÃO DE EXECUÇÃO
EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A
EXECUTADO: GLJ - INDUSTRIA DE PORTAS E EMBALAGENS DE MADEIRAS LTDA - EPP E OUTROS

LAUDO PERICIAL

Considerações iniciais

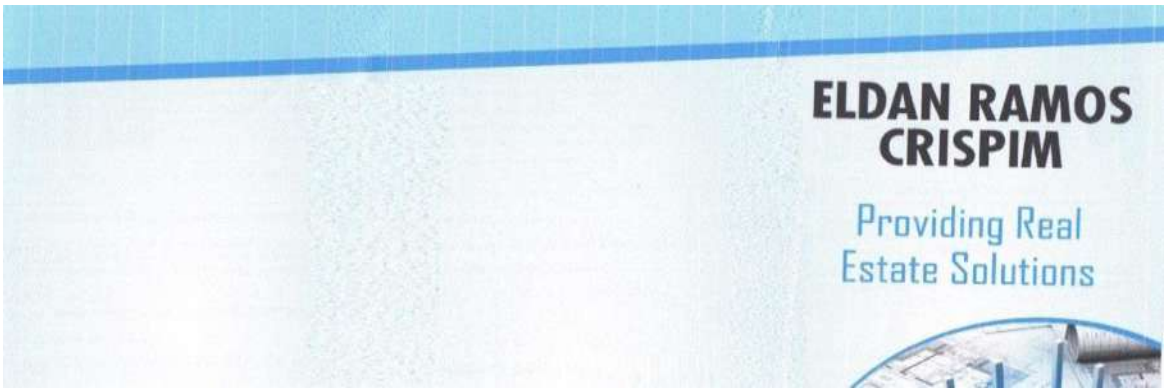
Após a vistoria realizada em toda a estrutura metálica (Galpão), objeto deste trabalho em conformidade com as Normas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, verificamos o seguinte:

AÇÃO DE EXECUÇÃO

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A

EXECUTADO: GLJ - INDUSTRIA DE PORTAS E EMBALAGENS DE MADEIRAS LTDA - EPP E OUTROS





Sumário

Considerações Iniciais 01

1.0 Normas Técnicas da ABNT Adotadas neste Laudo 04

1.1 Declaração: Normas Técnicas / Legislação 04

2.0 Condições e Limitações 04

3.0 Objetivo 05

4.0 Localização 05

5.0 Descrição 07

6.0 Detalhamento da vistoria 07

7.0 Avaliação 09

Quesitos (As partes não apresentaram quesitos)

8.0 Conclusão 17

9.0 Anexos 17

Encerramento 22

1.0 Normas técnicas adotadas

As análises e conclusões contidas neste Laudo Pericial estão em conformidade com os ditames da norma NBR – 14.653: Norma Técnica Brasileira Para Avaliação de Bens e norma NBR 12721:2006 – "Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária" - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

1.1 Declaração de conformidade: normas técnicas / legislação

O Laudo Pericial está em conformidade com a Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que criou o Código de Defesa do Consumidor, que prevê em sua seção IV (Das Práticas Abusivas), artigo 39, inciso VIII: "Colocar no mercado de consumo qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normatização e Qualidade Industrial – CONMETRO".

2.0 Condições e Limitações

Este Laudo Pericial segue as condições e está sujeito às limitações abaixo relacionadas:

a) A perícia apresentada e os resultados são válidos apenas e exclusivamente para a avaliação da Estrutura metálica para galpão, coberto de telhas onduladas de Aço galvanizado com área de aproximadamente 2.650,0 m², que se encontra no bairro Primavera, na cidade de Timoteo-MG, de propriedade do Executado.

b) Este Laudo Pericial é propriedade intelectual do seu autor. Todos os direitos reservados e protegidos pela Lei Federal 5.988 de 14 de dezembro de 1973. Nenhuma parte deste Laudo, sem autorização prévia do perito (por escrito), poderá ser reproduzida, transmitida ou utilizada em conexão com outro caso, quaisquer que sejam os meios empregados.

3.0 Objetivo:

O objetivo deste trabalho pericial é a avaliação da Estrutura metálica de um Galpão, coberto de telhas onduladas de Aço galvanizadas, com área coberta de aproximadamente 2.650,0 m², que se encontra implantado na Rua Manoel Malaquias de Souza, sem número, no bairro Primavera, na cidade de Timoteo-MG, em conformidade com as normas técnicas da ABNT, com ênfase na norma NBR 14653 – Norma Técnica Brasileira para Avaliação de Bens, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.



4.0 Localização do Galpão cuja estrutura metálica constitui o alvo da valoração

O Galpão industrial objeto da avaliação está localizado na Rua Manoel Malaquias de Souza, sem número no bairro Primavera, na cidade de Timoteo-MG.

O acesso ao imóvel onde está implantado o Galpão Industrial é feito a partir da Avenida Monsenhor Rafael, altura do número 715, sentido UPA: Geraldo dos Reis Ribeiro, onde se inicia a Rua Manoel Malaquias de Souza, onde seguindo por aproximadamente 720,0 metros, há um portão automatizado que controla o acesso de veículos ao imóvel onde está implantado o Galpão, na lateral direita do acesso.




Itacarambi
R. Horto Malaquias
Joãozinho Lanches
UPA Geraldo dos Reis Ribeiro - Timóteo
verdes joias cactos e suculentas
R. Horto Malaquias
R. Manoel Malaquias de Souza
Chef's Pizzaria e Burgueria
Imperial Recepções e Eventos
Google


UPA Geraldo dos Reis Ribeiro - Timóteo
verdes joias cactos e suculentas
R. Manoel Malaquias de Souza
Assim & Assa Ranguinhos da
Fisioterapia UBS Primavera
Chef's Pizzaria e Burgueria
Imperial Recepções e Eventos

5.0 Descrição do Galpão Industrial em estrutura metálica alvo da valoração:

O Galpão industrial com área de 2.650,0 m^2 objeto da valoração foi executado sobre fundações de concreto armado, dotado de piso revestido em pavimento intertravado de concreto, equipado com instalações elétricas de iluminação e tomadas, hidráulicas simples, ambas severamente degradadas, projetado e executado adotando estruturas em arco, um tipo de opção construtiva que oferece um espaço amplo entre os vãos e sem a necessidade de colunas internas, ou reduzindo drasticamente a quantidade das mesmas o que constitui a condição ideal para galpões industriais e mesmo os comerciais ou destinados a finalidades desportivas que exigem um layout flexível e eficiente.



Efetivamente as formas metálicas curvas oferecem uma maior eficiência na distribuição de cargas e, dessa maneira, a torna mais resistente aumentando sua vida útil.

No âmbito da engenharia civil se sabe que galpões em arco são excelentes para locais chuvosos ou que sofrem com diferentes fenômenos climáticos.

A sua estrutura metálica em arco é feita em formato acústico, a fim de favorecer o escoamento da água nos telhados e diminuindo o risco de infiltrações no espaço.

A estrutura metálica alvo da perícia (superestrutura e coberta) possui idade aparente de 11,0 anos e estado de conservação precisando reparos simples e outros importantes, para alongar a sua vida útil, estando com as instalações elétricas e hidraulicas desativadas e deterioradas, servindo como depósito precário à época da vistoria, todavia, a estrutura pode ser desmontada, transportada e remontada em outro local sem maiores complicações.

6.0 Detalhamento da Vistoria:

No local, na data e hora determinada nos autos, iniciamos os trabalhos, em conformidade com o CPC e com as normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Na fase de instalação da perícia a parte Executada compareceu, abriu o acesso ao imóvel, apresentou as considerações que entendeu como pertinentes e acompanhou o início dos trabalhos.

A parte Exequente não compareceu nem enviou assistente técnico à instalação da perícia.

Após reunião técnica preliminar com Executado no local da perícia avaliatória, foi realizada a vistoria da estrutura metálica alvo da perícia (superestrutura e coberta), que permitiu conhecer e entender o contexto de manutenções e estado da conservação das estruturas, tendo ficado caracterizado que o Galpão constitui de fato uma grande estrutura metálica montada para uma finalidade, desativado economicamente à época da vistoria, situado em local onde a infraestrutura produtiva básica encontrava-se disponível.

Ultrapassada a fase de reconhecimento "in loco" da estrutura e da região geoeconômica na qual está inserida, procedemos à coleta de informações de campo, levantamentos técnicos, além de registro fotográfico do local.

Com a minuciosa vistoria da estrutura metálica que compõe o Galpão Industrial alvo, verificamos os principais fatores que determinam o seu valor, ligados ao potencial produtivo e renda efetivamente ligados à capacidade de uso / reutilização de seus componentes básicos (Pilares de Aço, Vigas Metálicas, Telhas de Aço e Acrílicas, Treliças, Calhas, Tirantes, Terças, Contraventamentos, Placas de Ligação e Proteção das Estruturas à Corrosão), e a sua situação em relação aos mercados de compra e venda deste tipo de bem, considerada sua capacidade de reutilização, de produzir, gerar renda, ter utilidade ou ser transformado.

Conforme verificamos durante a vistoria, o Galpão industrial alvo foi edificado sobre fundações especiais, estruturado em concreto armado com piso todo revestido em concreto reforçado, com capacidade de suporte para altas cargas estáticas e dinâmicas, coberto com estrutura metálica em arcos revestida por telhas de aço galvanizado, dotado de sistemas de calhas e rufos em aço galvanizado, dotado também de alvenaria de fechamento lateral parcial, instalações elétricas industriais, sistema de iluminação interno e externo padrão industrial, instalações hidráulicas industriais básicas implantadas na estrutura porém desativadas à época da vistoria.

7.0 Avaliação do Galpão (Estrutura metálica e cobertura):

As principais características do Galpão alvo da valoração estão descritas abaixo:

Tipologia do Bem: Edificação industrial constituída por galpão seco.

Estrutura: Estrutura Metálica

Cobertura: Estrutura metálica revestida com telhas onduladas de Aço galvanizado.

Fachada: Aberta.

Piso: Piso industrial em bloco de concreto intertravados. Não integra a valoração.

Idade: 11 anos (idade estimada)

Estado de Conservação: Reparos simples (f): Heideck.

Em relação ao Galpão metálico objeto da valoração, a análise de mercado é conclusiva quanto a pertinência de operações de reaproveitamento do bem, suas dimensões são adequadas ao mercado do Vale do Aço, seu estado de conservação e características construtivas são atraentes ao uso industrial, comercial, depósito, esportes, [...].

Tendo em vista as características específicas das construções e da região, na qual não seria possível coletar elementos comparativos para o bem específico avaliando em área, idade, estado de conservação, padrão e número suficiente, para a estimativa do valor de venda conforme NBR 14653 da ABNT adotamos o método do custo de reedição que constitui na identificação do custo de reprodução, descontada a depreciação do bem decorrente do desgaste, idade e obsolescência tecnológica, tendo em vista o estado em que se encontra.

A avaliação do Galpão pelo método do custo de reedição tem várias vantagens técnicas, principalmente quando não há elementos de comparação no mercado.

Com a identificação do valor do bem novo, utiliza se a depreciação através do método de Ross-Heideck.

O valor atual das estruturas metálicas, instalações, complementos e da cobertura presentes no Galpão objeto da valoração é obtido pela dedução, do custo de reprodução como novas, da quantia correspondente à depreciação em conformidade com os ditames da NBR – 14653/2019; NBR – 12721/1992 e emenda a NBR – 12721:1999 da ABNT; considerando os custos unitários básicos de construção calculados mensalmente pela SEINFRA e DER – MG, para a região Leste de Minas.

Para estimativa do valor o Galpão Industrial com 2.650,0 m² de área construída foi aplicado o Método da Quantificação do Custo, que identifica o valor do bem ou de suas partes constituintes por meio de orçamentos analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Os custos unitários de Construção foram obtidos a partir do levantamento de mercado efetuado pela SEINFRA e DER-MG, valido para municípios da região Leste de Minas, que apresentam os custos unitários básicos de construção para diversos tipos de edificações de diferentes padrões construtivos, referidos à data-base (Agosto/2023), que é adotada pelos diversos órgãos do Governo de Minas Gerais para efeito de orçamentos, cotação de preços e base de dados para utilização em licitações:

SEINFRA
Rod. Papa João Paulo II, nº 4.143. Prédio Minas, 7º andar
Serra Verde - CEP: 31630-901 - BH/MG
Fone: (31) 3915-8309 | Fax: 3915-9352
www.transportes.mg.gov.br

DER-MG
Av. dos Andradas, 1.120 - Centro
BH/MG - CEP: 30120-016
Fone: (31) 3235-1272
Email: custos@der.mg.gov.br

Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Minas Gerais

Página: 60 de 261

TABELA REFERENCIAL DE PREÇOS UNITÁRIOS PARA OBRAS DE EDIFICAÇÃO
Região Leste - C/ Desoneração
AGOSTO/2023

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UNIDADE	CUSTO UNITÁRIO
ED-20573	FORNECIMENTO DE ESTRUTURA METÁLICA E ENGRADAMENTO METÁLICO PARA TELHADO EM ARCO DE QUADRA POLIESPORTIVA EM AÇO, COBERTURA EM ARCO PADRÃO DA QUADRA ESCOLAR, EXCLUSIVE TELHA, INCLUSIVE PILAR METÁLICO, FABRICAÇÃO, TRANSPORTE, MONTAGEM, APLICAÇÃO DE FUNDO PREPARADOR ANTICORROSIVO, UMA (1) DEMÃO E PINTURA ESMALTE, DUAS (2) DEMÃOS	m2	233,72
8789	**COBERTURA COM TELHA METÁLICA**		
ED-13852	COBERTURA EM TELHA METÁLICA GALVANIZADA ONDULADA, TIPO SIMPLES, ESP. 0,50MM, ACABAMENTO NATURAL, INCLUSIVE ACESSÓRIOS PARA FIXAÇÃO, FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO	m2	94,86

DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Página 6

MUNICÍPIOS DA REGIÃO LESTE:

Oratórios	Rosário da Limeira	Sericita
Orizânia	Santa Bárbara do Leste	Silveirânia
Ouro Branco	Santa Bárbara do Monte Verde	Simão Pereira
Ouro Preto	Santa Bárbara do Tugúrio	Simonésia
Paiva	Santa Cruz de Minas	Sobrália
Palma	Santa Cruz do Escalvado	Tabuleiro
Passa Vinte	Santa Margarida	Taparuba
Patrocínio do Muriaé	Santa Rita de Ibitipoca	Tarumirim
Paula Cândido	Santa Rita de Jacutinga	Teixeiras
Pedra Bonita	Santa Rita de Minas	Timóteo

Como não existe nenhuma obra que seja realizada a preço de custo, para que o Galpão objeto da perícia tenha sido planejado, o proprietário tenha adquirido seus componentes e ter sido construído no imóvel, há necessidade de se analisar o efeito "BDI" (Benefícios e Despesas Indiretas), parcela do valor do Galpão Industrial que engloba a remuneração do construtor, as despesas com impostos e com os serviços de auxílio à realização da obra.

As "despesas indiretas" são de dois tipos:

i**)** fixas: aquelas que estão relacionadas diretamente com o faturamento e não dependem do tempo, isto é, se não houver faturamento não haverá despesa, como, por exemplo, encargos fiscais;

ii) variáveis: aquelas não dispendidas diretamente na execução da obra, mas que lhe servem de suporte, tais como gastos administrativos com pessoal de gerência e de administração central e local; com o canteiro da obra, aluguéis, transportes, vigia, luz, água etc. Essas últimas despesas existirão durante todo o tempo da obra, quer ela esteja regular andamento, quer em ritmo mais lento ou até mesmo sem a execução de serviços.

O BDI entra na composição do preço final do Galpão, para reembolsar o construtor pelas despesas não calculadas no custo direto, como impostos, despesas administrativas, encargos financeiros, custos indiretos, [...], além de remunerar o lucro mínimo que mantêm a atividade.

No caso em tela, o BDI adotado considerando a localização das obras e serviços, o custo com transporte / frete dos materiais e equipamentos, também o custo de administração e custos operacionais relacionados às características da obra, adotamos o BDI de 30,14%.



Página 14

DEMONSTRATIVO DO BDI - COM DESONERAÇÃO - OBRA DE EDIFICAÇÃO

BDI (CONFORME ACÓRDÃO Nº 2622/13 e LEI Nº 13.161 DE 31/08/15)

DISCRIMINAÇÃO DAS PARCELAS	SIG. (1)	CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS						INC. (5)
		ISS (2)				DIFERENCIADO		
		2%	3%	4%	5%	MATERIAL (3)	SERVIÇO TERCEIRIZADO (4) (ISS=5%)	
CUSTO DIRETO	CD	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	AC	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	3,42%	4,00%	CD
LUCRO BRUTO	L	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	4,94%	6,16%	CD
DESPESAS FINANCEIRAS	DF	0,93%	0,93%	0,93%	0,93%	0,93%	0,93%	CD
SEGUROS, GARANTIAS E RISCO		**2,27%**	**2,27%**	**2,27%**	**2,27%**	**1,29%**	**1,77%**	**CD**
SEGUROS + GARANTIAS	S	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,53%	0,80%	CD
RISCO(*)	R	1,27%	1,27%	1,27%	1,27%	0,76%	0,97%	CD
TRIBUTOS	I	**4,65%**	**5,15%**	**5,65%**	**6,15%**	**3,65%**	**6,15%**	**PV**
ISS	ISS(2)	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%	-	2,50%	PV
PIS	PIS	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	PV
COFINS	-	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	PV
CPRB	INSS	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	PV
FÓRMULA DO BDI		(1 + (AC + S + G + R)) x (1 + DF) x (1 + L) / (1 - (I + CPRB))						
BDI (NUMERADOR)		16,93%	16,93%	16,93%	16,93%	10,91%	13,33%	
BDI (DENOMINADOR)		90,85%	90,35%	89,85%	89,35%	91,85%	89,35%	
BDI		**28,71%**	**29,42%**	**30,14%**	**30,87%**	**20,75%**	**26,84%**	

➢ Valor da estrutura metálica do Galpão, incluindo a cobertura (Novo, base agosto de 2023) = 2.650,0 m^2 x (R$233,72/$m^2$ + R$94,86/$m^2$) + 30,14% = R$1.133.177,13.

➢ Valor que não contempla o terreno, projetos executivos, fundações, terraplenagem, pavimentação, nem instalações elétricas e hidráulicas.

A Depreciação do galpão industrial:

É a desvalorização da edificação por desgaste decorrente do uso durante um certo período, obsolescência ou ainda por ação da natureza.

É um conceito bastante conhecido em Contabilidade, todavia seus aspectos práticos são abordados no âmbito da arquitetura e da engenharia pelos Engenheiros Avaliadores.

A vistoria constatou deficiência na conservação e manutenção técnica da estrutura metálica, como é o caso da corrosão presente em algumas vigas, calhas e na base de alguns pilares onde o aço manifesta o processo de corrosão e expansão lenta causando fissuras específicas e desplacamentos de camadas do revestimento protetor, com consequente redução gradual de espessura da peça e de sua resistência, caso não seja tratado o problema devidamente.

A depreciação pode ser definida como a perda de valor do bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

1.1. Decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

1.2. Deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequadas.



1.3. Mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.

1.4. Obsoletismo: Superação tecnológica ou funcional.

A norma brasileira NBR 14653-2 (Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos) define depreciação física como "a perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação".

A tabela Ross-Heideck é uma ferramenta utilizada na engenharia de avaliações para calcular a depreciação de construções, considerando diversos fatores.

A depreciação consiste em uma série de coeficientes que são aplicados aos fatores depreciativos listados por Ross-Heideck. A combinação desses coeficientes permite calcular a depreciação do bem de forma mais precisa.

Depreciação pelo método: ROSS-HEIDECKE (Considerando a idade e o estado em que se encontrava a edificação à época da vistoria, conforme descrito neste Laudo).

Idade aparente 11 anos

Vida útil da edificação 60 anos

% vida útil = 18

- Estado = "f"

Heidecke desenvolveu um método de depreciação física que leva em conta apenas o estado de conservação (Tabela 1).

Estado da construção	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

Tabela 1 - Coeficientes de depreciação de Heidecke

Idade [% da vida]	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,7	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2

D = 100 - K / 100

K = 40,3

D = 0,59

Custo da estrutura nova: R$1.133.177,13.

Área do Galpão: 2.650,0 m^2

Valor presente do galpão Industrial considerando a depreciação:

R$ R$1.133.177,13 x 0,59 = R$668.574,51 (Seiscentos e sessenta e oito mil quinhentos e setenta e quatro reais e cinquenta e um centavos). Base dezembro de 2023.

Teste de aderência

O teste tem a finalidade de assegurar a aderência do valor identificado especificamente para o alvo da análise pericial baseado nas normas da ABNT, a confiabilidade das informações e a eficiência das operações ao que está ocorrendo no mercado.

No caso em tela foi identificado o Fair Value de R$252,29 / m^2.

Fair Value, valor justo – que é o valor pelo qual o ativo pode ser negociado, ou um passivo liquidado, entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre

si, com a ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Em pesquisa de campo identificamos negociações de estruturas metálicas usadas (Galpões), em valores situados entre R$200,00 / m^2 e R$336,43/m^2:

Usado

Estrutura Metalica - 47x78 - Pé Direito 6,5

R$ 1.075.250

Ver os meios de pagamento

Entrega a combinar com o vendedor

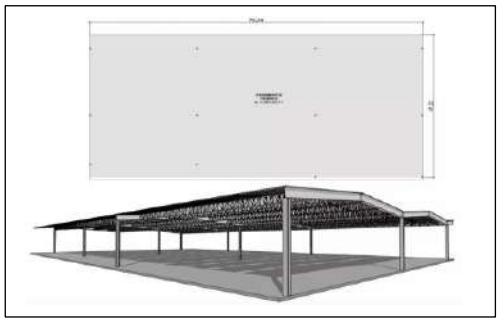
São Paulo, São Paulo

R$336,43 / M2 S. PAULO.

Vendido por

NAT CONSTRUTORA_E_ESTRUTURAS

+25 vendas



mercado livre

Descrição

NAT Construtora e Estrutura Metálicas e Demolidora

Galpão 21X64 saindo a 255 o metro quadrado

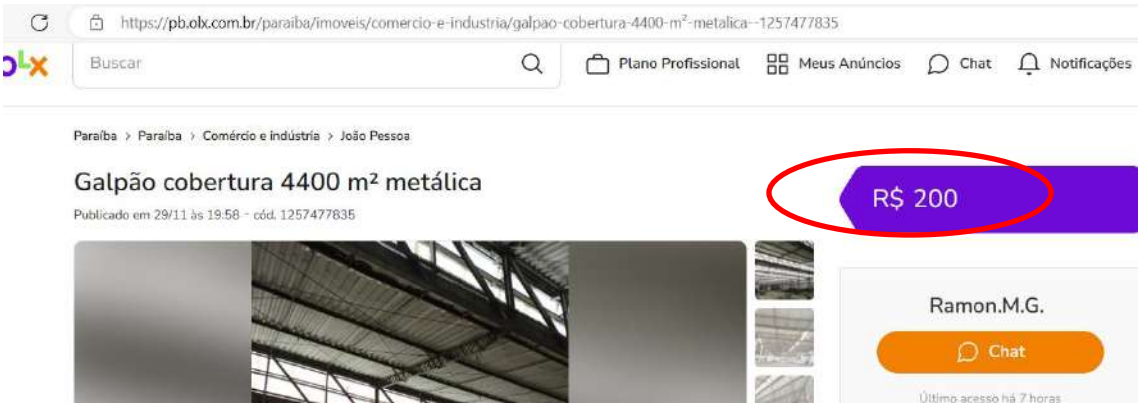
22 PÉ DIREITO DE 7/8 M ALTURA, EM VIGA H/W REFORÇADA Á CIMA DA LINHA 310;
06 PÉ DIREITO DE 7/8 M ALTURA, EM VIGA H/W REFORÇADA ;
11 TESOURAS DE 21 M VÃO, E ESTRUTUTA MET. COMPLETA COM TELHAS EM BOM ESTADO;

NÃO FAZEMOS ENTREGA ! ! ! Retirada por conta do cliente, em Embu das artes.



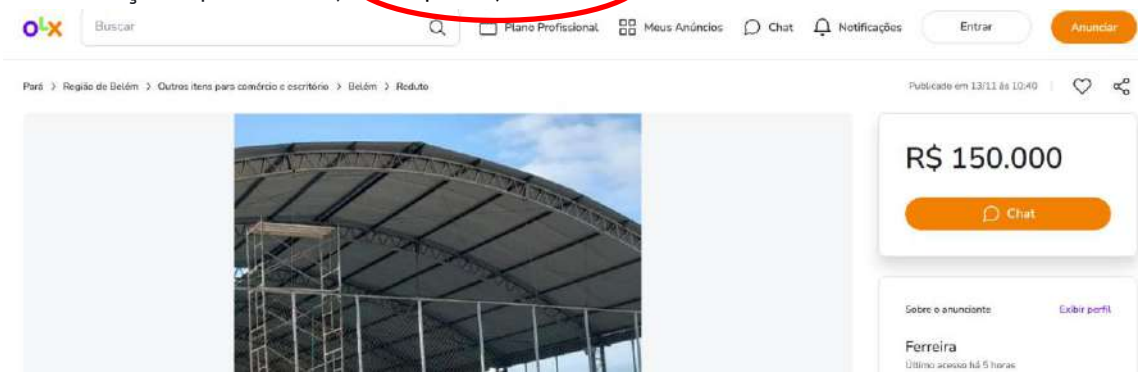
galpão barracão cobertura de 4.400,00 m² completo de telha, treliça e ferro U, será desmontado e entregue carregado na transportadora de preferência do comprador, galpão de ótima qualidade, podendo ser montado reto, alcançando uma cobertura ainda maior. Rua Hortêncio Ribeiro de Luna, João Pessoa / PB. Vendedor: Ramon M. G.
Valor: R$200,00 / m^2.





Galpão Estrutura metálica Completo Arcos, telhas, travessas, colunas Completo Tudo feito em perfis de 5 e 6 polegadas e cantoneiras 22 x 30 mts podendo aumentar até 36 mts de comprimento Estrutura completa em arco, desmontado * Telhas onduladas (0,55mm espessura) Pé direito de 6 mts. Preço: R$150.000,00. R$227,27 / m².





Ficou demonstrado que o Fair Value identificado especificamente para o Galpão alvo, na condição em que se encontrava à época da vistoria se ajusta aos dados amostrais pertinentes, caracterizando montante consentâneo, proporcional e válido para descrever o bem sob valoração.

<u>As partes não formularam quesitos</u>

8.0 Conclusão:

Considerando o mercado imobiliário atual do município de Timóteo / MG e as características específicas da região geoeconômica na qual o bem objeto da valoração se encontra inserido (Vale do Aço) e a sua possibilidade de desmonte, revisão, transporte, montagem, novo uso / exploração e o estado de conservação, foi apresentado com base no disposto nas normas da ABNT para avaliação de Bens, série NBR 14653 e legislações específicas, o que correria na venda do ativo ou o que seria pago pela transferência em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data da mensuração.

Tendo analisado todos os fatores influenciáveis concluímos que o valor do Galpão (Estrutura metálica e cobertura), objeto da valoração, minuciosamente descrito neste Laudo de Avaliação, no estado em que se encontrava à época da vistoria é de R$668.574,51 (Seiscentos e sessenta e oito mil quinhentos e setenta e quatro reais e cinquenta e um centavos). Base dezembro de 2023.

9.0 Anexos:

- Referências bibliográficas.
- Memorial fotográfico complementar.
- Currículo do Perito do Juízo.

BIBLIOGRAFIA

- Abunahman, Sérgio Antônio. Curso básico de engenharia de avaliações. 3. ed. rev e ampl. São Paulo: PINI, 2006.

- Albert Lélio Moreira – Princípios de Engenharia de Avaliações. 3ª Edição. Editora PINI. São Paulo, 1994.

- Bacha, Maria de Lourdes. **Introdução à pesquisa de marketing.** São Paulo: CenaUn, 1998.

- Bellei, Ildony H. Edifícios industriais em aço – Projeto e cálculo. São Paulo: Editora PINI, 2010.

- Brasil. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado, 1988.

- Brasil. Código de Processo Civil (2015). Código de Processo Civil Brasileiro. Brasília, DF: Senado, 2015.

- Dantas, Rubens Alves – Engenharia de avaliações – São Paulo. Editora PINI. 1ª edição, 1998.

- Di Pietro, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Editora Forense Ltda, 2016.

- IBAPE – Avaliações Para Garantias. 1ª edição. Editora PINI. São Paulo, 1983.

- Izuno, Nilza Gonçalo. **Pesquisa de Mercado**. Revista de Administração UNIME. Disponível em: <http://www.unime.com.br/2006/rau/4/artigo3.htm

- Maia Neto, Francisco – **A Prova Pericial no Processo Civil**. Belo Horizonte. Edit. Del Rey, 2005.

- Moreira, Alberto Lélio – Princípios de Engenharia de Avaliações. São Paulo. Editora PINI . 3ª edição. 1994.

- NBR – 14.653 – Norma Técnica Brasileira para Avaliação de Bens. ABNT, 2019. Partes I/2019 e III / 2019.

- Pfeil, Walter. Estruturas de aço: dimensionamento prático. Rio de Janeiro: Editora LTC, 2009.

- Pravia, Zacarias M. Chamberlain. Galpões para usos gerais. Rio de Janeiro: IABr/CBCA, 2010.

- Rizzieri, Juarez Alexandre Baldini. Manual de Economia – Equipe de Professores da USP, 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 22.

MEMORIAL FOTOGRÁFICO COMPLEMENTAR



Foto 1.0: Vista aérea do Galpão e sua localização na Rua Manoel Malaquias Sousa, sem número.



Foto 2.0. Av. Monsenhor Rafael, acesso para a Rua Manoel Malaquias Sousa.



Foto 3.0. Portão de acesso ao terreno onde está o Galpão. Rua Manoel Malaquias Sousa, sem número.




Fotos 4.0; 5.0 e 6.0: Vistas da estrutura metálica do Galpão objeto da valoração.



Curriculum Vitae

For

Eldan R. Crispim



Engenheiro Avaliador

Perito Forense

Real Estate Appraiser

Forensic Engineer

CREAMG 57780

IBAPEMG 657

Me. Eldan Ramos Crispim, Mestre em Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia – 2021 / Universitat Politècnica de València - Espanha; Engenheiro Civil e de Transportes – 1992 / E. E. John F. Kennedy; Membro do IBAPE-MG – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, nº 657; Especialista em Avaliação de Imóveis Urbanos – Pós-Graduação / 2019 / Universitat Politècnica de València; Especialista em Avaliação de Imóveis Rurais – Pós-Graduação / 2020 / Universitat Politècnica de València; Especialista em Métodos de Avaliação Agrícola – Pós-Graduação / 2020 / Universitat Politècnica de València; Especialista em Avaliação de Ativos Intangíveis – Pós-Graduação / 2020 / Universitat Politècnica de València; Especialista em Avaliação de Obras de Arte – Pós-Graduação / 2019 / Universitat Politècnica de València; Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações de Bens – Pós-Graduação / 2010 / UFMG; Especialista em Construção Civil – Pós-Graduação / 2010 / UFMG; Perito Judicial em várias Comarcas do Estado de Minas Gerais, na região metropolitana de Belo Horizonte, Vale do Aço, Vale do Rio Doce, Norte de Minas, Triângulo Mineiro e Região Noroeste Mineira, desde 1994; Perito Judicial em todas as Varas da Justiça Federal Subseção Judiciária de Montes Claros e Janaúba / MG; Perito Judicial em todas as Varas Cíveis, de Família e de Fazenda Pública da Comarca de Montes Claros. Eldan R. Crispim atua regularmente desde 1994 como Perito Judicial para o TJMG; TRF-1 e TRF-6 em diversas Comarcas em função da sua expertise na realização de avaliações e perícias de engenharia em imóveis urbanos e rurais, mineração, indústrias e máquinas.

Mr. Crispim, Master of Science in Real Estate Valuation – 2021 / UPV - Universitat Politècnica de València - Spain; Bachelor of Civil Engineering and Transportation – 1992 / E. E. John F. Kennedy, is a member of the IBAPE-MG/657. He has been working with real estate valuations and engineering expertise since 1994. Mr. Crispim is experienced in the Valuation of Real Estate; Rural Real Estate, Valuation of Easements; and has served as an expert witness in a variety of valuation cases, including, loss in value from Power Transmission Lines, noise, vibration, Construction Damages, Business Valuation, Intangible Assets Appraisal, Machinery & Equipment Appraisal and Real Estate Valuation. Additionally. Mr. Crispim is regularly retained for his expertise in performing easement valuations, multifamily, retail and industrial appraisals, market studies, and feasibility analyses, or to serve in an expert witness capacity as an appraiser, review appraiser and forensic consultation services for litigation involving construction damages and Mining.

Declaração de conformidade com o Código de Ética do CONFEA

O signatário atesta que a execução deste Laudo Pericial obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- O imóvel objeto deste trabalho foi vistoriado pessoalmente pelo signatário deste Laudo.
- O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste Laudo.
- Este Laudo Pericial não apresenta condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em outra parte dele, que afetem as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- Este Laudo foi elaborado em observância estrita aos princípios do Código de Ética Profissional da Engenharia (CONFEA).

Encerramento

O Perito Judicial coloca-se ao inteiro dispor para esclarecimentos, caso necessário.

O presente trabalho consta de 22 páginas, incluindo os anexos.

Montes Claros, em 19 de dezembro de 2023.

Me. Eldan Ramos Crispim

- Engenheiro Avaliador e Perito Judicial da 1ª Vara Cível da Comarca de Timóteo / MG.
- Mestre em Engenharia de Avaliações e Perícias pela Universitat Politècnica de València – UPV. Espanha.399
- Especialista em Avaliação de Imóveis Rurais pela Universitat Politècnica de València – UPV. Espanha.
- Especialista em Métodos de Avaliação Agrícola pela Universitat Politècnica de València – UPV. Espanha.
- Engenheiro Civil e de Transportes pela E. E. John F. Kennedy.
- CREA-MG: 57780D.
- Membro do IBAPE-MG – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Reg. 657.
- Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações de Bens pela Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG.
- Especialista em Construção Civil pela Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG.
- Perito Judicial em várias Comarcas do Estado de Minas Gerais, nas seguintes regiões: Metropolitana de Belo Horizonte, Vale do Aço, Vale do Rio Doce, Norte de Minas, Triângulo Mineiro e Região Noroeste desde 1994.
- Perito Judicial em todas as Varas da Justiça Federal Subseção Judiciária de Montes Claros e Janaúba / MG.
- Perito Judicial em todas as Varas Cíveis e de Fazenda Pública da Comarca de Montes Claros desde 1994.
- Autor de vários trabalhos publicados sobre avaliação de imóveis rurais, urbanos, avaliação de servidão, perícias na construção civil e engenharia de transportes.
- Engenheiro Avaliador membro do IBAPE – MG / IBAPE NACIONAL, entidade federativa Nacional que congrega as entidades estaduais formadas por profissionais atuantes nas áreas de avaliações e perícias de engenharia, participante do Colégio das Entidades Nacionais – CDEN – órgão consultivo do conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, filiado a organismos internacionais que tratam do aprimoramento dos profissionais, como UPAV (Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación) e de normas internacionais de avaliação, como o IVSC (International Valuation Standards Council).