

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
AVENIDA LORETO, Nº 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES- CEP: 13.607-200- ARARAS-SP  
FONES: (19) – 3542-8977- 3351-0188 – 9719-1844 – E-mail: [ecpa.engenharia@gmail.com](mailto:ecpa.engenharia@gmail.com)  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO – CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS:INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

499  
D

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO  
DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAS - SP

Processo nº: 038.01.2001.001533-0 (nº antigo 60/01), Ação de Rescisão Contratual C/C  
Devolução de Quantia Paga;

Requerentes: Marco Antônio de Freitas Bosso e Renata Furlan Hebling Bosso;

Requeridos: Condomínio Shopping Center Ribeirão das Araras + Araras Incorporadora  
Construtora Ltda.

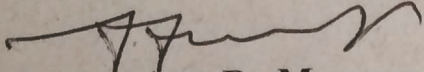
038 F44S.13.00018524-9 170701700 25

Alberto Alves **De Menezes**, Perito Avaliador do Juízo nomeado nos autos do processo em referência, tendo concluído as diligências e os estudos necessários, comparece respeitosamente perante Vossa Excelência, para apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciados no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**. Aproveita para requerer o levantamento das guias depósitos de fls. 490/495 dos autos (R\$ 7.200,00) .

Com alto respeito,

Pede deferimento.

Araras- SP, 17 de Julho de 2013.

  
Alberto Alves **De Menezes**  
Eng° Segurança do Trabalho/Civil  
CREA/SP nº 0600.542.850 – MTE – nº 7.451



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG.º C. CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
AVENIDA LORETO, Nº 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES- CEP: 13.607-200- ARARAS-SP  
FONES: (19) - 3542-8977- 3351-0188 - 9719-1844 - E-mail: ecpa.engenharia@gmail.com  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
PERÍCIAS EM VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/SOSSEGO PÚBLICO

## 1.0 - IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

- 1.1 - Laudo de Avaliação de imóvel: LTP - 79/13;
- 1.2 - Processo nº: 038.01.2001.001533-0 (nº antigo 60/01), da 2ª Vara Cível da Comarca de Araras -SP; Ação de Rescisão Contratual C/C Devolução de Quantia Paga;
- 1.3 - Requerentes: Marco Antônio de Freitas Bosso e Renata Furlan Hebling Bosso;
- 1.4 - Requeridos: Condomínio Shopping Center Ribeirão das Araras + Araras Incorporadora e Construtora Ltda.

## 2.0 - INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS AVALIADOS

### 2.1 - Preliminares:

- 2.1.1- A presente avaliação refere-se ao conjunto de Edificações do SHOPPING CENTER RIBEIRÃO DAS ARARAS, das Salas de Uso Comercial - SUCS, Estacionamentos, patios, Hipermercado Tiradentes e demais utilidades do Shopping.
- 2.1.2- A vistoria visa constatar as características do local e região, os detalhes construtivos e conservação do imóvel, principalmente a tendência do local, para posterior avaliação.
- 2.1.3- A localização privilegiada do SHOPPING CENTER RIBEIRÃO DAS ARARAS com frente para a Avenida Dona Renata, nº 1.075, Jardim Itapuã, possuindo acessos favorecidos ao centro e bairros de Araras e



501  
9

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG.º C. CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
 AVENIDA LORETO, Nº 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES- CEP: 13.607-200- ARARAS-SP  
 FONES: (19) - 3542-8977- 3351-0488 - 3719-1844 - E-mail: ccpa.engenharia@gmail.com  
 SERVIÇOS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTÓRIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
 PERICIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
 PERICIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
 PERICIAS INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

idades da região, com acesso a 800 metros da Rodovia Anhanguera para Leme, Limeira e Rio Claro.

2.1.4- A vizinhança é formada por edificações residenciais( casas térreas e prédios apartamentos), comerciais (Mc Donald's), faculdades e outros.

2.1.5- **O SHOPPING CENTER RIBEIRÃO DAS ARARAS** está inacabado, possuindo parte pronta e acabada, ou seja, o Hipermercado Tiradentes e estacionamentos do empreendimento.

2.1.6- Em decorrência da situação especial que se encontra o **SHOPPING CENTER RIBEIRÃO DAS ARARAS**, o mesmo encontra-se quase na sua totalidade inacabado e parado, ou seja, seu piso térreo inferior da Avenida Dona Renata, com manutenção e conservação prejudicada (vazamentos de águas pluviais e outros).

2.2- **Endereço dos imóvel:** Avenida Dona Renata, nº 1.075, esquina com a Rua Lins, Jardim Itapuã, Araras - SP;

2.3- **Datas e horário da vistoria:** 03-07-2.013, às 16:00 horas;

2.4- **Acompanhantes:** O Perito, Eng.º Alberto Alves De Menezes, o representante do Hipermercado Tiradentes, Sr. Gilvan Laurentino da Silva, Gerente de Loja.

2.5- **Tipo de imóvel:** Urbano.

2.6- **Tipo de uso:** Shopping Center com estacionamentos.

2.7- **Topografia do Terreno:** Em Active.

2.8- **Inscrição cadastral dos imóvel:**

2.8.1- **No CRI- Cartório de Registro de Imóveis de Araras - SP:**



Página 1  
subd.gbcarvalho  
099

**ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG.º C. CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO**  
AVENIDA LORETO, Nº 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES- CEP: 13.607-200- ARARAS-SP  
FONES: (19) – 3542-8977- 3351-0188 – 9719-1844 – E-mail: [ecpa.engenharia@gmail.com](mailto:ecpa.engenharia@gmail.com)  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO – CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

502

a)- Matrícula nº 28.297 e 28.295, folhas 097, 097-A, 097-B, 097-C, 097-D e 097-E.

**2.8.2- No IPTU:** Prefeitura Municipal de Araras – SP:

a)- Registro Cadastral nº : 11.6.12.01.042.

### 3.0 - ANÁLISE DOCUMENTAL DO EMPREENDIMENTO

**3.1- Imóvel “A”, referente à gleba/terreno do conjunto:**

- a)- Matrícula nº CRI: 28.297, folha 097;
- b)- Área do terreno: 15.900,20 m<sup>2</sup>;
- c)- Uso: Ocupado pelo SHOPPING CENTER RIBEIRÃO DAS ARARAS;
- d)- Cadastro na Prefeitura de Araras: RC. Nº 11.612.01.042.

**3.2- Imóvel “B”, referente às Edificações do nível térreo da Avenida Dona Renata (SHOPPING):**

a)- 95 lojas e lanchonetes, um cinema e outros:

- a.1 – Área Privativa = 5.545,00 m<sup>2</sup>;
- a.2 – Área Uso Comum = 5.634,60 m<sup>2</sup>;
- a.3 – Área total “AP” + “AUC” = 11.179,60 m<sup>2</sup>.



Página 1  
abcarvalho

**ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO**  
AVENIDA LORETO, Nº 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES- CEP: 13.607-200- ARARAS-SP  
FONES: (19) – 3542-8977- 3351-0188 – 9719-1844 – E-mail: [ecpa.engenharia@gmail.com](mailto:ecpa.engenharia@gmail.com)  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO – CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS:INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

503

**3.3- Imóvel "C", referente às Edificações do piso superior – Hipermercado Tiradentes:**

- a)- Edificações do conjunto Hipermercado Tiradentes = 4.330,00 m<sup>2</sup>;
- b)- Edificações anexas ao Hipermercado, não referidas na Matrícula (casa máquina refrigerada, Doca, Casa de força, sala do gerador, casa máquina, ar condicionado, sala letrista, fraldário, vestiários, caixa d'água e guarita) = 1108,77 m<sup>2</sup>;
- c)- Total áreas "a" + "b" = 5.438,77 m<sup>2</sup>.

**3.4- Imóvel "D", referente ao Estacionamento do SHOPPING :**

- a)- Estacionamento em área descoberta, destinada ao estacionamento de 345 veículos de passeio de porte médio.

**3.5- Áreas Globais do Empreendimento:**

- a)- Real privativa global = 10.685,00 m<sup>2</sup>;
- b)- Real privativa de uso comum global = 6.420,00 m<sup>2</sup> ;
- c)-Total Global (real Global) = 17.105,00 m<sup>2</sup>;
- d)- Construção privativa global = 5.545,00 m<sup>2</sup>;
- e)- Construção uso comum global = 5.634,60 m<sup>2</sup>;
- f)- Construção Global ("d" + "e") = 11.179,60 m<sup>2</sup>.

**3.6- Unidades Salas de Uso Comercial – SUC'S, no pavimento térreo do Shopping Center Ribeirão das Araras:**

M



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
 AVENIDA LORETO, N° 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES- CEP: 13.607-200- ARARAS-SP  
 FONES: (19) - 3542-8977- 3351-0188 - 9719-1844 - E-mail: ecpa.engenharia@gmail.com  
 PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
 AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
 PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
 LAUDOS:INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

304  
 99

3.6.1-Salas Uso Comercial F.I.T.  
 SUC'S N°s %

	F.I.T. %	Área útil - m <sup>2</sup>	Área Comum - m <sup>2</sup>	Área Total m <sup>2</sup>
• 01	0,00757	70,00		
• 02	0,00568	52,50	48,63	118,63
• 03	0,00552	51,00	36,47	88,97
• 04	0,01082	100,00	35,43	86,43
• 05	0,00682	63,00	69,47	169,47
• 06	0,00487	45,00	43,76	106,76
• 07	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 08	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 09	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 10	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 11	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 12	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 13	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 14	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 15	0,00803	74,25	51,58	125,83
• 16	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 17	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 18	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 19	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 20	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 21	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 22	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 23	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 24	0,00633	58,50	40,64	99,14
• 25	0,00649	60,00	41,68	101,68
• 26	0,0073	67,50	46,89	114,39
• 27	0,00479	44,25	30,74	74,99
• 28	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 29	0,00779	72,00	50,02	122,02
• 30	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 31	0,00584	54,00	37,51	91,51



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG.º C. CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
 AVENIDA LORETO, Nº 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES - CEP: 13.607-200 - ARARAS-SP  
 FONES: (19) - 3542-8977- 3351-0188 - 9719-1844 - E-mail: ecpa.engenharia@gmail.com  
 PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
 AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
 PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
 LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/SOSSEGO PÚBLICO

• 32	0,00974	90,00		
• 33	0,00487	45,00	62,52	152,52
• 34	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 35	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 36	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 37	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 38	0,00444	41,00	31,26	76,26
• 39	0,04328	400,00	28,48	69,48
• 40	N	-	277,87	677,87
• 41	N	-	-	-
• 42	N	-	-	-
• 43	0,00779	72,00	-	-
• 44	0,00649	60,00	50,02	122,02
• 45	0,00129	119,25	41,68	101,68
• 46	0,00771	71,25	82,84	202,09
• 47	0,00649	60,00	49,50	120,75
• 48	0,00649	60,00	41,68	101,68
• 49	0,00812	75,00	41,68	101,68
• 50	0,0056	51,75	52,10	127,10
• 51	0,00487	45,00	35,95	87,70
• 52	0,0056	51,75	31,26	76,26
• 53	0,00893	82,50	35,95	87,70
• 54	0,00852	78,75	57,31	139,81
• 55	0,00852	78,75	54,71	133,46
• 56	0,00568	52,50	36,47	88,97
• 57	0,01307	120,75	83,88	204,63
• 58	0,00876	81,00	56,27	137,27
• 59	0,00868	80,25	55,75	136,00
• 60	0,00739	68,25	47,41	115,66
• 61	0,00647	59,75	41,51	101,26
• 62	0,00560	51,75	35,95	87,70
• 63	0,00446	41,25	28,66	69,91
• 64	0,00568	52,50	36,47	88,97
• 64	0,00730	67,50	46,89	114,39



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG<sup>o</sup> C. CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
 AVENIDA LORETO, N<sup>o</sup> 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES- CEP: 13.607-200- ARARAS-SP  
 FONES: (19) - 3542-8977- 3351-0188 - 9719-1844 - E-mail: ecpa.engenharia@gmail.com  
 PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
 AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
 PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
 LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

• 65	0,00730	67,50	46,89	114,39
• 66	0,00568	52,50	36,47	88,97
• 67	0,00568	52,50	36,47	88,97
• 68	0,00755	69,75	48,45	118,20
• 69	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 70	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 71	0,00649	60,00	41,68	101,68
• 72	0,00649	60,00	41,68	101,68
• 73	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 74	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 75	0,00649	60,00	41,68	101,68
• 76	0,00511	47,25	32,82	80,07
• 77	0,0099	91,50	63,56	155,06
• 78	N	-	-	-
• 79	0,00641	59,25	41,16	100,41
• 80	0,00649	60,00	41,68	101,68
• 81	0,00852	78,75	54,71	133,46
• 82	0,00803	74,25	51,58	125,83
• 83	0,00812	75,00	52,10	127,10
• 84	0,00812	75,00	52,10	127,10
• 85	0,00446	41,25	28,66	69,91
• 86	0,00552	51,00	35,43	86,43
• 87	0,00584	54,00	37,51	91,51
• 88	0,00595	55,00	38,21	93,21
• 89	0,00499	46,13	32,05	78,18
• 90	N	-	-	-
• 91	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 92	0,00536	49,50	34,39	83,89
• 93	0,0039	36,00	25,01	61,01
• 96	0,01509	139,50	96,91	236,41
• 97	0,0056	51,75	35,95	87,70
• 98	0,00487	45,00	31,26	76,26
• 99	0,00487	45,00	31,26	76,26



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG.º C. CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
 AVENIDA LORETO, Nº 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES - CEP: 13.607-200 - ARARAS-SP  
 FONES: (19) - 3542-8977 - 3351-0188 - 9719-1844 - E-mail: [ecpa.engenharia@gmail.com](mailto:ecpa.engenharia@gmail.com)  
 PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
 AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
 PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
 LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/SOSSEGO PÚBLICO

• 100	0,00495	45,75	31,78	
• 101	0,00487	45,00	31,26	77,53
• 105	0,00661	61,12	42,46	76,26
• Cinema	0,0541	500,00	347,35	103,58
Totais		6.355,00 m <sup>2</sup>	4.414,69 m <sup>2</sup>	847,35
				10.769,69 m <sup>2</sup>

#### 4.0- DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

##### 4.1 - Imóvel "A", referente à gleba/terreno do Empreendimento:

- a)- Matrícula nº: 28.297, folha 097;
- b)- Área do terreno: 15.900,20 m<sup>2</sup>;
- c)- Topografia do Terreno: Em Active;
- d)- Uso: Ocupado pelas Edificações e Estacionamento do SHOPPING CENTER RIBEIRÃO DAS ARARAS;
- e)- Cadastro na Prefeitura nº: RC. 11.6.12.01.042.

##### 4.2- Imóvel "B", referente às Edificações do nível térreo da Avenida Dona Renata (Shopping) - INACABADO:

- a)- 95 lojas e lanchonetes, cinema, hall de entrada, corredores e praças de circulação, praças de alimentação, espaço para brinquedos, entrada para elevadores, escada rolante, banheiros masculino e feminino, sala de administração, piso técnico, corredor de circulação, Sala de bombas d' água, de medidores de energia elétrica, poço de elevadores, escadas volantes = 10.769,69 m<sup>2</sup>.

##### 4.3- Imóvel "C", referente às Edificações do piso superior ocupadas pelo Hipermercado Tiradentes - ACABADO:



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG.º C. CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
AVENIDA LORETO, Nº 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES - CEP: 13.607-200 - ARARAS-SP  
FONES: (19) - 3542-8977 - 3351-0188 - 9719-1844 - E-mail: eepa.engenharia@gmail.com  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/SOSSEGO PÚBLICO

- a)- Supermercado loja, açougue/frios, escritório, entrada, depósitos, casa máquina refrigerada, Doca, casa de força, sala do gerador, casa máquina/ar condicionado, sala do letrista, fraldário, vestiários, caixas d' água e guarita = 5.733,80 m<sup>2</sup>.

#### 4.4- Imóvel "D", referente aos Estacionamentos do Empreendimento:

- a)- Do Shopping Center Ribeirão das Araras = 5.174,34 m<sup>2</sup> (68,765% ou 237 vagas);
- b)- Do Hipermercado Tiradentes = 2350,33 m<sup>2</sup> (31,235% ou 108 vagas);
- c)- Áreas de Estacionamento = 5.174,34 m<sup>2</sup> + 2.350,33 m<sup>2</sup> = 7.524,67m<sup>2</sup>;
- d)- Vagas para veículos passeio médio = 237+ 108 = 345 veículos passeio médio.

#### 4.5- Áreas Totais do Empreendimento:

- a)- Terreno ocupado pelo Empreendimento = 15.900,20 m<sup>2</sup> (metros quadrados);
- b)- Edificações do Shopping no piso térreo + mezaninos da Avenida Dona Renata - INACABADOS = 10.769,69 m<sup>2</sup> (metros quadrados);
- c)- Edificações ocupados pelo Hipermercado Tiradentes - ACABADOS = 5.733,80 m<sup>2</sup> (metros quadrados);
- d)- Áreas externas de Estacionamento do Empreendimento, ocupadas e utilizadas pelo Hipermercado Tiradentes = 7.524,67 m<sup>2</sup> (metros quadrados) ou de 345 vagas para veículos passeio médio.

### 5.0- CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG<sup>o</sup> C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
AVENIDA LORETO, Nº 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES- CEP: 13.607-200- ARARAS-SP  
FONES: (19) - 3542-8977- 3351-0188 - 9719-1844 - E-mail: ecpa.engenharia@gmail.com  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
PERÍCIAS EM VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

509  
C

### 5.1- Da Metodologia:

O valor referente ao imóvel foi determinado através do **MÉTODO EVOLUTIVO, COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** e o valor das benfeitorias através do **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS**.

Para a realização deste trabalho foram seguidos em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14-653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau I de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

Para o terreno, foi observada e aplicada as Normas de Avaliações do IBAPE-SP.

Para as Edificações, foi utilizado o método do custo, através de pesquisas de preços divulgados por revistas e informativos do ramo, adaptadas aos tipos de construções existentes, depreciadas de acordo com o tipo, idade, estado de conservação, de acordo com a tabela de Ross- Heideck.

### 5.2- Da Homogeneização:

Os valores obtidos nas pesquisas de preços do terreno, foi homogeneizado considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais, como: fonte de oferta, testada, profundidade, topografia, superfície, melhoramentos e etc.

#### Fator de fonte

É a relação média entre o valor ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando.

#### Dados:

- Fator oferta .....Ff = 0,90
- Fator transposição .. ....Ft = 1,00
- Fator melhoramentos ...Fm = 1,00

M



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG.º C. CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
 AVENIDA LORETO, Nº 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES- CEP: 13.607-200- ARARAS-SP  
 FONES: (19) - 3542-8977- 3351-0188 - 9719-1844 - E-mail: ecpa.engenharia@gmail.com  
 AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E TRABALHISTAS  
 AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
 PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
 LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

- Fator topografia .....Ft = 0,90
- Fator área > .....Fa = 1,00

### 5.3- Das pesquisas de preços para aquisição de terreno:

5.3.1- As pesquisas de preços do terreno foi realizada nas imobiliárias da cidade de Araras, visando especialmente as ofertas existentes de terrenos comerciais e residenciais na região, bairro e proximidades do Shopping Center Ribeirão das Araras.

5.3.2- Pesquisas de preços: Ver item 6.0.

### 5.4- Dos Custos de Reprodução das Benfeitorias (Edificações):

#### 5.4.1- Metodologia

Para a determinação do valor da edificação será aplicado, sobre a área construída equivalente, o custo de construção, considerando-se ainda sua depreciação.

Desta forma teremos:

$$CTc = \sum (CUB \times ACE \times dep)$$

onde:

CTc = Custo da Construção  
 CUB = Custo Unitário Básico Estimado  
 ACE = Área Construída Equivalente  
 dep = Depreciação do Imóvel

#### 5.4.2- Custo Unitário de Construção do Imóvel "B":

Em relação ao custo unitário do metro quadrado (m<sup>2</sup>) das referidas edificações (SUC'S) utilizaremos aqueles divulgados pela Editora PINI na



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG<sup>o</sup> C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
 AVENIDA LORETO, N<sup>o</sup> 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES- CEP: 13.607-200- ARARAS-SP  
 FONES: (19) - 3542-8977- 3351-0188 - 9719-1844 - E-mail: ecpa.engenharia@gmail.com  
 PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
 AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
 PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
 LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

Revista Construção São Paulo – Custo Unitário PINI de Edificações, com as devidas correções ou ajustes para o caso em análise.

#### 5.4.2.1- Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>):

#### PRÉDIO COMERCIAL SEM ELEVADOR MÉDIO (8)

**Custo Global/m<sup>2</sup> (MAT+MO) (Revista Guia da Construção-Maio/13): 1.386,45**

Atualização Junho /13..... 0,84 % 11,65  
 1.398,10

Transposição..... 0,91

Ajuste de Padrão ..... 0,90

Índice apurado (0,91 x 0,80) ..... 0,819

**Custo Global/m<sup>2</sup> (Transposição > Atualizado) R\$ 1.145,04**

#### 1- CUSTOS ADICIONAIS:

• Fundações .....	5,00%	57,25
• Acabamentos Especiais .....	5,00%	57,25
• Projeto Diferenciado .....	5,00%	57,25
• Ar Condicionado Central .....	5,00%	57,25
• Instalações Especiais .....	5,00%	57,25
Total .....		286,25
<b>Subtotal 1 .....</b>		<b>1.431,29</b>

#### 2- DESPESAS INDIRETAS – DI:

• Proporcional ao tamanho da Obra .....	4,0%	45,80
<b>Subtotal 2 .....</b>		<b>1.477,09</b>



42  
9

**3- TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:**

- Proporcional ao tamanho da obra ..... 10,0% 147,71

**CUSTO UNITÁRIO (RS / m<sup>2</sup>)** ..... 1.624,80

**5.4.2.2- Critério de Depreciação**

Para a determinação da depreciação relativa à idade, será adotado o Método Combinado de Ross- Heidecke. Além de considerar o estado de conservação em que se apresenta a edificação, também são observados fatores importantes como a vida útil e idade do imóvel.

Neste método, o fator de depreciação física K é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna a idade em percentual da vida útil provável (I/V) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel. Obtido o fator K resultante da tabela de Ross-Heidecke, o percentual da depreciação física a ser aplicada é:

**CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO:**

- Idade do Imóvel: ..... 10,00 anos
- Vida Referencial: ..... 50,00 anos
- I/V: ..... 20,00
- Estado de Conservação: B (Entre Novo e Regular)
- K = ..... 52,00

**DEPRECIÇÃO =** ..... 0,877



### 5.4.3- Custos Totais das Construções do SHOPPING CENTER RIBEIRÃO DAS ARARAS:

1- Custo Unitário das Construções Acabadas = R\$ 1.624,80/ m<sup>2</sup>;

2- Fator Depreciação pela Idade do Imóvel = 0,877;

3- Custo Unitário parcial das Construções Inacabadas, já concluídas as Fundações, Estruturas concreto armado, alvenaria, revestimento bruto, contra pisos, cobertura e tubulações embutidas =  $0,50 \times R\$ 1.624,80 = R\$ 812,40/ m^2$ .

4- Fator Correção Redutor para Área/Loja ampla sem incidência de paredes e revestimentos, laje piso existente, Docas descobertas e cobertura entrada = 0,55.

## 6.0- PREÇOS DE TERRENOS PESQUISADOS

### 6.1- Pesquisa nº1

- Tipo: Terreno urbanizado;
- Dimensões: 28,00 x 63,00 m = 1.764,00 m<sup>2</sup>;
- Topografia: Plana;
- Superfície: Firme e seca;
- Preço: R\$ 2.000.000,00;
- Local: Rua Barão de Arary, nº 156, esquina com a Avenida Dona Renata (Mc Donad's);
- Fonte: Eng<sup>o</sup> Roberto Matthiesen, (19) - 9833-1590;
- qm =  $R\$ 2.000.000,00 \times 0,90 \times 0,90 / 1764,00 = R\$ 918,37/m^2$ .



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG.º C. CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
AVENIDA LORETO, Nº 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES- CEP: 13.607-200- ARARAS-SP  
FONES: (19) - 3542-8977- 3351-0188 - 9719-1844 - E-mail: ecpa.engenharia@gmail.com  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CIVÉIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

### 6.2- Pesquisa nº2

- Tipo: Terreno urbanizado;
- Dimensões: 130,00 x 193,00 m = 25.090,00 m<sup>2</sup>;
- Topografia: Plano;
- Superfície: Firme e seca;
- Preço: R\$ 15.000.000,00;
- Local: Rua Avenida Prefeito Milton Severino x Esquina com Avenida Dona Renata;
- Fonte: Rita Magrini (19) 3541-8245 - 9764-0992;
- $qm = R\$ 15.000.000,00 \times 0,90 / 25.090,00 = R\$ 484,26/m^2$ .

### 6.3- Pesquisa nº3

- Tipo: Terreno urbanizado;
- Dimensões: 90,00 x 66,00 m = 5.940,00 m<sup>2</sup>;
- Topografia: Plano;
- Superfície: Firme e seca;
- Preço: R\$ 6.000.000,00;
- Local: Avenida Dona Renata, esquina com a Rua Albino Cardoso;
- Fonte: Condomínio Edifício Vitralis, Eng.º Dalfré, fone (19) 35414122;
- $qm = R\$ 6.000.000,00 \times 0,90 / 5.940,00 = R\$ 909,09/m^2$ .

### 6.4- Média Simples dos Preços unitários (m<sup>2</sup>):

$$q = Q/n = 918,37 + 484,26 + 909,09 = 2.311,72/3$$
$$q = R\$ 770,57/m^2$$

### 6.5- Média Saneada:

$$q \times 1,3 = R\$ 770,57 \times 1,3 = R\$ 1001,74$$
$$q \times 0,70 = R\$ 770,57 \times 0,70 = R\$ 539,40$$

Não existe preço unitário discrepante entre os preços pesquisados (com desvio aceitável de 11,38%).



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG.º C. CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
AVENIDA LORETO, Nº 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES - CEP: 13.607-200 - ARARAS-SP  
FONES: (19) - 3542-8977- 3351-0188 - 9719-1844 - E-mail: ecpa.engenharia@gmail.com  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

qm = R\$ 770,57/m<sup>2</sup> (Setecentos e Setenta Reais e Cinquenta e Sete Centavos),  
válido para Julho de 2.013.

## 7.0- VALORES RESULTANTES DAS CONSTRUÇÕES:

7.1- Do Imóvel "A", referente à gleba/terreno com 15.900,20 m<sup>2</sup> :

7.1.1- Valor de Mercado para Venda:  $15.900,20 \text{ m}^2 \times 0,85 \times \text{R\$ } 770,57 =$   
R\$ 10.414.384,55 (dez milhões quatrocentos e quatorze mil trezentos e  
oitenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos).

7.2- Do Imóvel "B", referente às Edificações do Nível Térreo da Avenida Dona  
Renata - INACABADAS ( das 95 lojas e lanchonetes, cinema e outros  
conforme item 4.2.a):

7.2.1- Considerando -se que o valor da edificação equivale ao produto entre sua área  
construída, o custo unitário de construção, considerando-se ainda sua  
depreciação, temos:

- Áreas privativas e uso comum = 11.179,60 m<sup>2</sup>;
- Unidades excluídas = 01, 09, 10, 32 e 80 = 525,35 m<sup>2</sup>;
- Área total avaliada =  $11.179,60 \text{ m}^2 - 525,35 \text{ m}^2 = 10.654,25 \text{ m}^2$ ;
- Valor das Construções =  $10.654,25 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 812,40 \times 1,00 =$   
R\$ 8.655.512,70 ( oito milhões seiscentos e cinquenta e cinco mil  
quinhentos e doze reais e setenta centavos).

7.3- Do Imóvel "C", referente às Edificações Acabadas ao pavimento superior,  
Conjunto Hipermercado Tiradentes, conforme dados do item 4.3.a:



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG<sup>o</sup> C. CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
AVENIDA LORETO, Nº 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES- CEP: 13.607-200- ARARAS-SP  
FONES: (19) - 3542-8977- 3351-0188 - 9719-1844 - E-mail: ecpa.engenharia@gmail.com  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

7.3.1- Considerando-se que o valor da edificação equivale ao produto entre sua área construída, o custo unitário de construção, considerando-se ainda sua depreciação, temos:

- **Valor das Construções:**  $5.733,80 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.624,80 \times 0,877 \times 0,55 = \text{R\$ } 4.493.706,35$  (quatro milhões quatrocentos e noventa e três mil setecentos e seis reais e trinta e cinco centavos).

7.4- Do Imóvel "D", referente aos Estacionamentos do Conjunto, conforme dados do item 4.4.a.b.c.d:

7.4.1- As Benfeitorias e melhorias do Conjunto são:

- a)- Pavimentação asfáltica, guias e sargetas;
  - b)- Drenagem de Águas Pluviais;
  - c)- Muros, alambrados e portões;
  - d)- Postes de iluminação;
  - e)- Coberturas de veículos;
  - f)- Sinalização e demarcação das faixas piso;
  - g)- Área total Estacionamentos:  $7.524,67 \text{ m}^2$ , vagas para 345 veículos passeio médio.
- **Valor das Benfeitorias e melhorias existentes** =  $7.524,67 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 156,00 = \text{R\$ } 1.173.848,52$  (hum milhão cento e setenta e três mil oitocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e dois centavos).

7.5- Total Global do Empreendimento no estado em que se encontra:

7.5.1- Do Imóvel "A", do Terreno =  $\text{R\$ } 10.414.384,55$ ;



57  
99

7.5.2- Do Imóvel "B", nível térreo das Salas/lojas Inacabadas = R\$ 8.655.512,70;

7.5.3- Do Imóvel "C", ocupado pelo Hipermercado Tiradentes = R\$ 4.493.706,35;

7.5.4- Do Imóvel "D", do Estacionamento utilizado pelo Hipermercado Tiradentes =  
R\$ 1.173.848,52 ( hum milhão, cento e setenta e três mil e oitocentos e  
quarenta e oito reais e cinquenta e dois centavos).

7.5.5- Total Global "A+B+C+D" = R\$ 24.737.452,21 ( vinte e quatro milhões  
setecentos e trinta e sete mil quatrocentos e cinquenta e dois reais e  
vinte e um centavos).

**8.0- CONCLUSÃO**

8.1- O Valor Total de Mercado para Venda do Empreendimento "SHOPPING CENTER RIBEIRÃO DAS ARARAS" referido no item 4.0, resulta no Valor de R\$ 24.737.452,21 (vinte e quatro milhões setecentos e trinta e sete mil quatrocentos e cinquenta e dois reais e vinte e um centavos).

8.2- O Valor refere-se para o mês base de Julho de 2.013.

8.3- Valores para Locação das partes Acabadas:

8.3.1 – Ocupada pelo Hipermercado Tiradentes (5.733,80 m<sup>2</sup>) = R\$ 48.000,00/ mês;

8.3.2 – Do Estacionamento com 345 vagas para veículos = R\$ 22.000,00/ mês;

8.3.3- Total dos itens "8.3.1" e "8.3.2" = R\$ 70.000,00/ mês (setenta mil reais).



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG<sup>o</sup> C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
AVENIDA LORETO, N<sup>o</sup> 806, PAVIMENTO SUPERIOR, JD. DAS FLORES- CEP: 13.607-200- ARARAS-SP  
FONES: (19) - 3542-8977- 3351-0188 - 9719-1844 - E-mail: [ecpa.engenharia@gmail.com](mailto:ecpa.engenharia@gmail.com)  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS:INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

8.4- O valor total para as unidades excluídas da presente Avaliação de n<sup>os</sup> : 01, 09, 10, 32 e 80 =  $525,35 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 812,40 = \text{R\$ } 426.794,34 + \text{FIT} - 0,03354 \times 6.598.583,00 + 0,03354 \times 1.173.848,52 = \text{R\$ } 687.481,69$  ( seiscientos e oitenta sete mil quatrocentos e oitenta e um reais e cinquenta e dois centavos) .

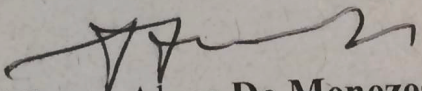
## 9.0- TERMO DE ENCERRAMENTO

Na expectativa de haver cumprido com justeza a honrada tarefa determinada por Vossa Excelência, o Perito Avaliador dá como concluído este trabalho composto por 32 (trinta e duas) folhas, fotos e anexos. Todas folhas, fotos e anexos encontram-se rubricadas, sendo que somente esta última foi datada e assinada.

Acompanham 11 (onze) fotos e 02 (dois) anexos:

- 1- Fotografias do Imóvel;
- 2- Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>);
- 3- Tabela coeficiente "K" - Ross-Heidecke.

Araras-SP, 17 de Julho de 2.013.

  
Alberto Alves De Menezes  
Eng<sup>o</sup> Civil/Segurança do Trabalho  
CREA/SP. n<sup>o</sup> 0600.542.850 - MTE - n<sup>o</sup> 7.451

LTP- 79/13 - 19/32



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG<sup>o</sup> C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
RUA FERDINANDO DELAMAIN, 41, CENTRO, ARARAS/ SP - CEP 13.600-073  
FONES: (19) - 3542-8977 - 9719-1844 - E-mail: [ecpa.peritos@gmail.com](mailto:ecpa.peritos@gmail.com)  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
PERÍCIAS DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

519



FOTO-01-VISTA AMPLA DA LOJA HIPERMERCADO TIRADENTES JÁ ACABADA.



FOTO-02-VISTA AMPLA DA LOJA HIPERMERCADO TIRADENTES .

*[Handwritten signature]*



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG<sup>o</sup> C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
RUA FERDINANDO DELAMAIN, 41, CENTRO, ARARAS/ SP - CEP 13.600-073  
FONES: (19) - 3542-8977 - 9719-1844 - E-mail: [ecpa.peritos@gmail.com](mailto:ecpa.peritos@gmail.com)  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO



FOTO-03-VISTA LATERAL DO CONJUNTO PELA RUA LINS, PORTÃO  
ACESSO ÀS DOCAS DO HIPERMERCADO TIRADENTES.

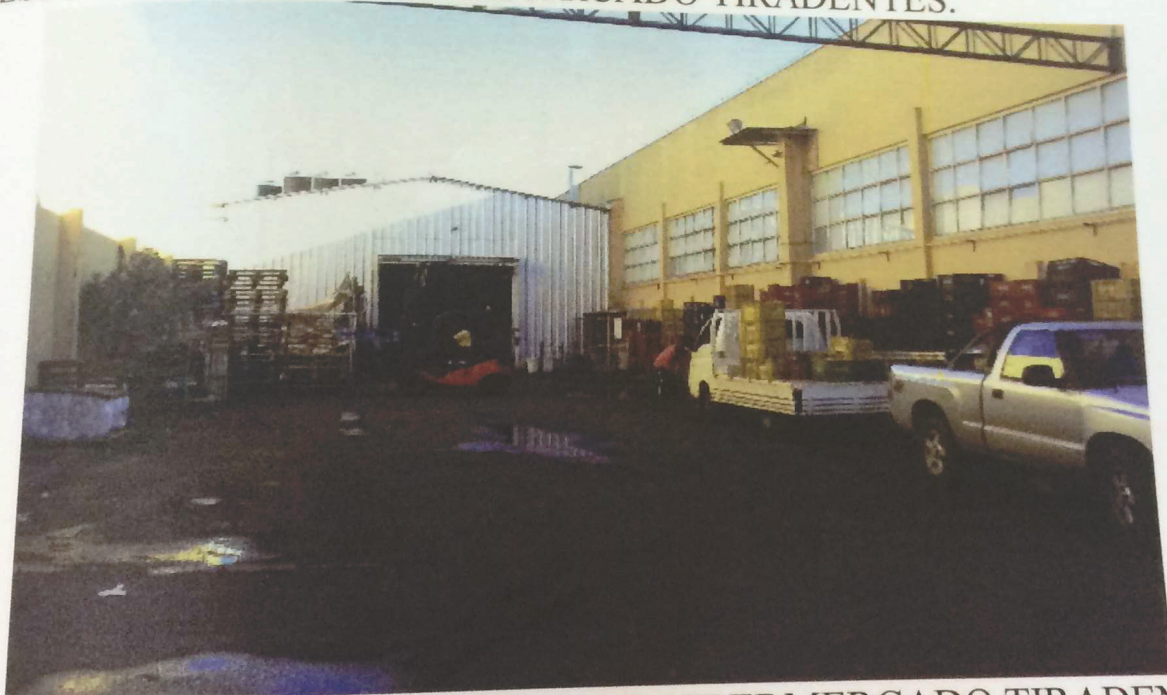


FOTO-04-VISTA ENTRADA DOCAS DO HIPERMERCADO TIRADENTES,  
FUNDOS ÁREA COBERTA DEPÓSITO E DA CASA MÁQUINA  
REFRIGERADA.



521  
9

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG<sup>o</sup> C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
RUA FERDINANDO DELAMAIN, 41, CENTRO, ARARAS/ SP - CEP 13.600-073  
FONES: (19) - 3542-8977 - 9719-1844 - E-mail: [ecpa.peritos@gmail.com](mailto:ecpa.peritos@gmail.com)  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS:INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO



FOTO-05-VISTA INTERNA DO DEPÓSITO COBERTO DAS DOCAS DO HIPERMERCADO TIRADENTES .



FOTO-06-VISTA FUNDOS DA LOJA HIPERMERCADO TIRADENTES, ÁREA DEPÓSITO ATRÁS DAS CÂMARAS FRIAS .

*[Handwritten signature]*



522  
g

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
RUA FERDINANDO DELAMAIN, 41, CENTRO, ARARAS/ SP - CEP 13.600-073  
FONES: (19) - 3542-8977 - 9719-1844 - E-mail: eeppa.peritos@gmail.com  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS:INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO



FOTO-07-VISTA ENTRADA DA LOJA HIPERMERCADO TIRADENTES, PELO ESTACIONAMENTO .



FOTO-08-VISTA DO ESTACIONAMENTO, VAGAS DEMARCADAS E COBERTURAS DAS MESMAS.

m



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG<sup>o</sup> C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
RUA FERDINANDO DELAMAIN, 41, CENTRO, ARARAS/ SP - CEP 13.600-073  
FONES: (19) - 3542-8977 - 9719-1844 - E-mail: ecpa.peritos@gmail.com  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

523



FOTO-09-VISTA ENTRADA PRINCIPAL DO SHOPPING CENTER RIBEIRÃO DAS ARARAS, AVENIDA DONA RENATA.



FOTO-10-VISTA FACHADA PRINCIPAL DO LADO ESQUERDO DO SHOPPING.

*[Handwritten signature]*



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG.º C. CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
 RUA FERDINANDO DELAMAIN, 41, CENTRO, ARARAS/ SP - CEP 13.600-073  
 FONES: (19) - 3542-8977 - 9719-1844 - E-mail: [ecpa.peritos@gmail.com](mailto:ecpa.peritos@gmail.com)  
 PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CIVEIS E TRABALHISTAS  
 AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
 AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
 PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
 LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

52



FOTO-11-VISTA FACHADA PRINCIPAL DO SHOPPING, LADO DIREITO DA AV. DONA RFENATA .



FOTO-12- VISTA INTERNA DO SHOPPING, NIVEL TÉRREO INACABADO .

an



52

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG.º C. CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
RUA FERDINANDO DELAMAIN, 41, CENTRO, ARARAS, SP - CEP 13.600-073  
CONTATOS: (19) - 3542-8977 - 9719-1844 - E-mail: [ecpa.peritos@gmail.com](mailto:ecpa.peritos@gmail.com)  
ATIVIDADES: PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
- AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
- AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
- PERICIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
- LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO



FOTO-13-VISTA INTERNA DO SHOPPING, CORREDOR PRINCIPAL INACABADO.



FOTO-14-VISTA INTERNA DO SHOPPING, SALAS/LOJAS INACABADAS.

*[Handwritten signature]*



526  
9

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENGº C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
RUA FERDINANDO DELAMAIN, 41, CENTRO, ARARAS/ SP - CEP 13.600-073  
FONES: (19) - 3542-8977 - 9719-1844 - E-mail: [ecpa.peritos@gmail.com](mailto:ecpa.peritos@gmail.com)  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
PERÍCIAS EM VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO



FOTO-15-VISTA INTERNA DO SHOPPING, CORREDOR INACABADO COM VAZAMENTOS DE ÁGUAS PLUVIAIS DA COBERTURA .



FOTO-16-VISTA INTERNA DO SHOPPING , CORREDOR LATERAL PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO, SALAS LOJAS INACABADAS .

m



ejubp.gbcarvalho  
18/08/2009

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG.º C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
RUA FERDINANDO DELAMAIN, 41, CENTRO, ARARAS/ SP - CEP 13.600-073  
FONES: (19) - 3542-8977 - 9719-1844 - E-mail: [ecpa.peritos@gmail.com](mailto:ecpa.peritos@gmail.com)  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

527  
B



FOTO-17-VISTA INTERNA DO SHOPPING, LOJAS INACABADAS.



FOTO-18-VISTA INTERNA DO SHOPPING, PISO ACABADO PARCIAL.

*[Handwritten signature]*



S28  
C

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG.º C. CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
RUA FERDINANDO DELAMAIN, 41, CENTRO, ARARAS/ SP - CEP 13.600-073  
FONES: (19) - 3542-8977 - 9719-1844 - E-mail: [ecpa.peritos@gmail.com](mailto:ecpa.peritos@gmail.com)  
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO - CÍVEIS E TRABALHISTAS  
AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/ LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO



FOTO-19-VISTA INTERNA DO SHOPPING, POÇO DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO. SALAS LOJAS INACABADAS .



FOTO-20- VISTA AMPLA DO ESTACIONAMENTO DO SHOPPING, UTILIZADO PELO HIPERMERCADO TIRADENTES .

M



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO  
RUA FERDINANDO DELAMAIN, 41, CENTRO, ARARAS/ SP – CEP 13.600-073  
CONTATOS: (19) – 3542-8977 - 9719-1844 – E-mail: [ecpa.peritos@gmail.com](mailto:ecpa.peritos@gmail.com)  
ATIVIDADES: PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO – CÍVEIS E TRABALHISTAS  
PERICIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL  
PERICIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,  
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL  
LAUDOS: INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

529  
9



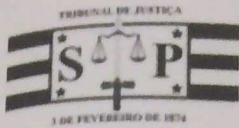
FOTO-21-VISTA SAÍDA DO ESTACIONAMENTO DO HIPERMERCADO TIRADENTES, PISO ASFALTO E FAIXAS SINALIZAÇÃO .



FOTO-22-VISTA AMPLA DO ESTACIONAMENTO DO SHOPPING , UTILIZADO PELO HIPERMERCADO TIRADENTES .

7





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE ARARAS

FORO DE ARARAS

2ª VARA CÍVEL

Avenida Antonio Prudente, n.º 322, Jardim Universitário - CEP 13600-970, Fone: (19) 3542-0347, Araras-SP - E-mail: araras2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Físico n.º:

0001533-46.2001.8.26.0038

Classe - Assunto

Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro

Requerente:

Marco Antonio de Freitas Bosso e outro

Requerido:

Condominio Shopping Center Ribeirao das Araras e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thomaz Corrêa Farqui**

1) Ao contrário do que aduziram os embargantes todas as decisões deste juízo estão de acordo com a legislação processual, bastando ver que, apesar dos inúmeros e protelatórios agravos interpostos e ações autônomas, apenas um dos recursos foi provido EM PARTE.

Certo é que a o leilão tentado nos autos, que incluiu todo o imóvel, foi mantido, inclusive, em grau recursal. Assim, ao contrário do que se alegou, não se está aqui desrespeitando a "legislação pertinente", mas sim buscando a satisfação dos credores, o que, não bastasse dificultado pela conduta procrastinatória dos devedores, dificilmente ocorrerá com a venda de unidades fictícias que, ao que tudo indica, jamais sairão do papel.

De qualquer modo, os embargos restaram prejudicados, diante do v acórdão de fls. 1084/1085, razão pela qual deixo de conhecê-los.

2) Não sendo o valor de avaliação suficiente para o adimplemento do débito, defiro a penhora também sobre as unidades 19 e 20, conforme postulado a fls. 1076. Lavre-se termo nos autos.

Desnecessária nova avaliação, pois já apurado o montante de R\$ 155.416,03 para cada unidade (fls. 1058).

Intimem-se as partes, por seus advogados da penhora. Transcorrido o prazo para impugnação da penhora (art. 917, §1º), realize-se leilão eletrônico, intimando-se, para tanto, o leiloeiro já nomeado nos autos.

Araras, 14 de fevereiro de 2017.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por THOMAZ CORREA FARQUI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001533-46.2001.8.26.0038 e o código 120000001EVHY.

1087  
720  
JLO  
12  
ne--  
is -  
da-  
fe--  
os -  
to -  
oprié-  
66º  
, vai  
están  
- --  
dade  
Mon  
João  
Muni  
a e  
me -  
ron -  
o --  
56),  
73º  
en-  
a -  
- -  
es-  
ia--  
--  
rei  
me -  
a -  
on-  
e -  
o -  
se  
em  
e -  
té-  
:-  
:-  
de,  
:-  
1 -  
50.