

MERITÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA.

161  
f

PROCESSO: 451.01.2007.022128-2/000000-000  
ORDEM: 01.02.2007/001259

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE - ENGENHEIRO CIVIL - CREA:**  
060044470-3 - **ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO N°**  
3.042, **MEMBRO TITULAR DO IBAPE-** INSTITUTO BRASILEIRO  
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - N° 347,  
**PERITO JUDICIAL** NOMEADO E DEVIDAMENTE COMPROMISSADO  
NOS AUTOS - AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO - PROCESSO  
451.01.2007.022128-2/000000-000 - ORDEM: 01.02.2007  
/001259 - "REQUERENTE": JORGE FERNADO MASSANO e  
outro(s) , "REQUERIDO": LUÍS ANTONIO MASSANO e  
outro(s), APÓS DILIGÊNCIAS E VISTORIAS - ENTREVISTAS  
E PESQUISAS - ANÁLISES E ESTUDOS - VEM APRESENTAR O  
RESULTADO DE SEU TRABALHO CONSUBSTANCIADO NO SEGUINTE:

### LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495

## I - SÍNTESE DO FEITO

NATUREZA : AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

REQUERENTE : JORGE FERNADO MASSANO e outro(s)

REQUERIDOS : LUIZ ANTONIO MASSANO e outro(s)

PROCESSO : 451.01.2007.022128-2/000000-000

ORDEM : 01.02.2007/001259

PERITO DO JUÍZO : Eng. Miguel Bedran Helou Kraide

AUXILIAR TÉCNICO: Arq. Antonio José Lásaro Aprilanti

162  
f

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



163 ✓

## II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A avaliação em tela deverá ter as seguintes finalidades precípua:

## II - CONCEITOS BÁSICOS

## III - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO

## IV - DA AVALIAÇÃO

### IV.1 - Métodos Adotados

### IV.2 - Conceitos Gerais

### IV.3 - Pesquisas de Valores Imobiliários

### IV.4 - Cálculo do Valor dos Terrenos

### IV.5 - Cálculo do Valor das Construções

### IV.6 - Cálculo do Valor Final dos Imóveis

## V - ENCERRAMENTO



## II- CONCEITOS BÁSICOS

No transcorrer deste trabalho, serão utilizados os critérios evidenciados nas "Normas para Avaliações" adotadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, do qual este signatário é Membro Titular.

Valor de mercado: é o valor pelo qual se realizaria uma transação de venda e compra espontaneamente entre as partes desejosas mas não obrigadas, ambas perfeitamente conhecedoras dos bens em avaliação e do mercado, como bem explica o Engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em sua tese apresentada no 1 Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações, assim resumindo na parte referente a noção de valor e preço: "Evidentemente, não pode haver uma definição precisa de que seja valor, eis que é ele resultante de muitos fatores, na maior parte das vezes de origem psicológica. Fundamentalmente, porém, é ele dado por venda feita entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades econômicas da coisa negociada".

Entre as inúmeras espécies de valor - valor estimativo, valor para alguém, valor histórico, valor de mercado, Tc - interessa em avaliação o valor de mercado, que é admitido como o que resulta da livre ação da lei da oferta e da procura.

A tradução em dinheiro, do valor , é o preço.

Aos terrenos, o preço é fixado em relação aos dados disponíveis de ofertas e de transações, ai se incluindo também a capacidade do terreno em receber construções, que é o seu fim fundamental.

Vejamos agora alguns conceitos importantes e definições encontradas na Norma Brasileira nº 502 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

Avaliação : É a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre um imóvel.

Lote : É uma porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitado de imediato, para fins urbanos.

Método Comparativo: É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

Benfeitoria: É qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se



possa retirá-lo sem destruição, fratura, dano ou modificação.

Vistoria: É, para fins desta Norma e exame circunstanciado, a conseqüente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação.

### III - CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDO

No presente laudo, serão avaliados 2 (dois) imóveis com características construtivas semelhantes porém situados em região geoeconômica diferentes.

**Imóvel 1:** Barracão Comercial/Industrial situado à Rua Riachuelo, nº 1.144, Centro - Piracicaba/SP.

O Imóvel em questão é caracterizado pela matrícula nº 25.732, do 2º CRI da Comarca de Piracicaba, anexo à fls. 18 dos autos, que assim se descreve:

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** "Um terreno com frente para a Rua Riachuelo, em Piracicaba, medindo dez metros de frente, com igual medida nos fundos, por trinta metros de ambos os lados da frente aos fundos - 10,00 x 30,00 ms -, com a área de **300,00 metros quadrados**, confrontando de um lado com a Rua José Pinto de Almeida, com a qual faz esquina, de outro lado com o prédio nº 1138 de propriedade de Michel Choairy, como sucessores do Dr. Nelson Meirelles, e nos fundos com terreno pertencente a Metalúrgica Piracicabana S.A., sucessores de Bruno Zocca."

#### OBSERVAÇÕES:

1 - Segundo AV-01 de 11/02/1980, consta que no terreno foi construído um barracão que recebeu o nº 1144 da Rua Riachuelo e, que segundo BIC - Boletim de Informação Cadastral da Prefeitura Municipal tem uma área construída de **352,49 m2**.

2 - O imóvel encontra-se cadastrado no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Piracicaba com Setor 02, Quadra 0051, Lote 0042, Inscrição 012113.

**Características do Imóvel:** O prédio em questão trata-se de um barracão com características de construção Comercial/Industrial construído no alinhamento da via pública, ocupando toda a área do terreno. É construído em alvenaria de tijolos comuns, e de acabamento



simples e rústico. Apresenta estado de conservação desgastado necessitando de reparos simples e pintura, conforme pode ser observado pelas fotografias ilustrativas em anexo.

**Imóvel 2: Barracão Comercial/Industrial situado à Rua Engenheiro Agrônomo Romano Cury, nº 688, Bairro Caxambu - Piracicaba/SP.**

O Imóvel em questão é caracterizado pela matrícula nº 78.878, do 2º CRI da Comarca de Piracicaba, anexo à fls. 19 dos autos, que assim se descreve:

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** "BARRACÃO COMERCIAL DE Nº 688 da Rua Engenheiro Agrônomo Romano Cury, com área construída de 133,44 m<sup>2</sup>., e respectivo terreno, compreendendo parte dos lotes nºs 10 e 11, da Quadra D, do loteamento de nominado Jardim Caxambu, do Distrito, Município e Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP. BARRACÃO COMERCIAL DE Nº 688 da Rua Engenheiro Agrônomo Romano Cury, com área construída de 133,44 m<sup>2</sup>., e respectivo terreno, medindo oito metros e trinta e quatro centímetros de frente, por vinte metros da frente aos fundos, de ambos os lados - 8,34 x 20,00 m., com área de 166,80 m<sup>2</sup>., confrontando do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel com a Rua José Elias de Moraes, do lado esquerdo com o prédio de nº 690 da Rua Engenheiro Agrônomo Romano Cury (M-78877), e nos fundos com parte do lote nº 09 de propriedade de Joaquim Carlos Alexandrino de Souza, na quadra que se completa com a Rua Guilherme Hoepfner, Avenida Comendador Luciano Guidotti e a Rua José Elias de Moraes."

**OBSERVAÇÕES:**

1 - O imóvel encontra-se cadastrado no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Piracicaba com Setor 23, Quadra 0011, Lote 0122, e Inscrição 1417436.

**Características do Imóvel:** O prédio em questão trata-se de um barracão com características de construção Comercial/Industrial construído na esquina e no alinhamento da via pública. É construído em alvenaria de tijolos comuns, e de acabamento simples com piso

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



cimentado. A cobertura é composta de estrutura metálica e telhas galvanizadas. Apresenta estado de normal de conservação sem necessidades de reparos, conforme pode ser observado pelas fotografias ilustrativas em anexo.

#### IV.- DA AVALIAÇÃO

##### IV.1 - Métodos Adotados

IV.1.A - Método Comparativo de Dados de Mercado para Apuração do Valor do Terreno.

IV.1B - Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - VERSÃO 2006 - Para Cálculo do Valor das Edificações.

##### IV.2 - Conceitos Gerais

Embora não pretendendo enveredar pelo campo de definições abstratas, não podemos deixar de examinar, mesmo superficialmente, a conceituação básica, indispensável ao nosso mútuo entendimento e que nos permitirá atingir nossa finalidade. De modo muito simples, mesmo pecando quanto ao rigor, podemos dizer que : "avaliar é medir o valor". O valor é uma grandeza e como tal, suscetível de ser medido. Por sua vez, "medir é comparar". Daí inferimos que a avaliação é a determinação do valor de uma coisa, obtido por comparação com outras semelhantes.

Alfred D. Bernad diz : "O valor do pão se expressa em necessidade, o valor do diamante resplandecente se traduz em desejo, o valor de uma propriedade imobiliária é, em geral, a expressão de ambos os conceitos". Ele mesmo define o valor como "a expressão de uma necessidade, de um desejo ou de um capricho".

George L. Shmutz define o valor como a "relação entre um desejo exterior e uma pessoa que o deseja".

A primeira Convenção Panamericana de Avaliação realizada em Lima, Peru, adotou em sua resolução nº 20:

1º - Que o valor de um imóvel, em dado momento, é único quaisquer que sejam os fins para os quais é avaliado.

2º - Este valor é ideal e o objeto de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele.

3º - O grau de aproximação de uma avaliação é função direta da finalidade para a qual é efetuado, seja ela tributário, hipotecário, comercial ou judicial.

O valor da propriedade é único para aquele instante. Não importa que o interessado venda por mais ou menos.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495





168

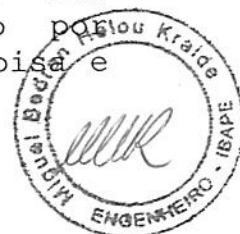
A diferença da habilidade para comerciar entre os dois interessados poderá determinar vantagem de um sobre o outro, mas isto nada tem a ver com o valor real do imóvel. Se ambos tivessem a mesma habilidade, o valor do acordo, por certo estaria muito próximo do real. As "Normas para Avaliações de Imóveis" - do IBAPE define o conceito de valor como sendo o "valor pelo qual se realizaria uma transação de compra entre as partes desejosas, mas não obrigadas a transacionar, ambas perfeitas conhecedoras do imóvel e do mercado, e admitindo prazo razoável para se encontrarem".

O Engenheiro Murilo Pessoa, em seu artigo "Técnica de elaboração de laudos e fontes de informações para o avaliador", diz o seguinte:

"...os critérios, técnicas e fórmulas de avaliações e perícias vem sendo estudadas e testadas desde longa data em uma pesquisa intensiva e permanente e continuamente aperfeiçoada a metodologia empregada. Os fundamentos das técnicas de avaliações e perícias estão de certo modo sedimentado, havendo discrepâncias quanto ao melhor resultado dos diferentes processos, métodos ou sistemas; para casos típicos atualmente não fazem mais sentido os debates já ultrapassados na prática e portanto estas dúvidas não devem aparecer no confronto dos laudos sobre um mesmo objeto.

É do conhecimento geral que a avaliação imobiliária não é um ciência exata; não possui fórmulas matemáticas pelas quais se possa dizer do exato valor de cada imóvel naquele instante; para cada imóvel um estudo, um critério a observar, um método, a avaliação imobiliária baseia-se em fatos, acontecimentos, que determinam para cada momento um certo valor para o imóvel influenciando em seu resultado final. Os métodos como o de comparação com os valores de mercado (lei da oferta e da procura), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade são os que mais se aproximam da realidade dos fatos, e também os que mais são utilizados pelos criteriosos peritos-avaliadores, nas diversas circunstâncias apresentadas. Cabe então, exatamente a

esses técnicos após as necessárias buscas, exames, pesquisas, coletas, etc., coordenar os elementos e dados encontrados, estudando-os, analisando-os, comparando-os, para então chegarem a conclusão final do valor compatível para o imóvel em estudo, para aquele momento; sua prática, sua vivência, sua sensibilidade e seus conhecimentos indicarão os diferentes meios como chegar ao valor real da coisa e avaliar com um final satisfatório".





DOS ANAIS DO I CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES EXTRAÍ-SE:

Pesquisa de valores

A pesquisa para determinação do valor básico unitário a ser adotado na avaliação de um terreno deve conter, preferivelmente, elementos da mesma região geo-econômica.

Fonte de informações

Há diversas fontes de informações as quais se pode recorrer para elaboração de uma pesquisa de valores correta, adotaremos nesta avaliação pesquisa junto a conceituadas Organizações Imobiliárias e junto à anúncios classificados.

ANÚNCIOS E OFERTAS

Os elementos extraídos de anúncios e ofertas, de um modo geral, fornecem ao avaliador uma base correta e segura para a adoção do preço básico unitário, pois os mesmos refletem com bastante aproximação as reais tendências do mercado. Tais ofertas são encontráveis:

- nos jornais, em geral em forma de anúncios classificados;
- nas organizações imobiliárias;
- junto a prepostos, no próprio local da oferta.

#### IV.3- PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS

Critérios de Seleção e Tratamentos de Dados

Seleção: Para seleção de dados procurou-se obter elementos referentes a mesma região geo-econômica.

Valor à Vista: Deságio de 10% nas ofertas para compensar a elasticidade natural das mesmas.

Fator de Transposição—Ftr

Quando se transpõe um certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator de transposição, determinado pela relação:

$$Ftr = I_a / I_p$$

onde:

Ftr = fator de transposição

I<sub>a</sub> = índice do local avaliando

I<sub>p</sub> = índice do local do elemento pesquisado

Também do Livro de autoria do Engenheiro José Fiker - avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos - Editora Pini - extrai-se o seguinte ensinamento sobre cálculo de Fator de Transposição: "As normas em geral recomendam evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local".

$$0,5 I_p < I_a < 1,5 I_p$$

Média Saneada



170  
✓

Calculados os resultados homogeneizados de todos os elementos da pesquisa, extrai-se a sua média aritmética, a qual, para verificação, aplica-se a média saneada obtida através do descarte dos elementos que se afastam mais de 30% da média aritmética, para mais ou para menos.

Eis o resultados obtidos em nossa pesquisa junto a conceituadas Organizações Imobiliárias, considerando-se:

F.O. = FATOR OFERTA  
F.T. = FATOR TRANSPOSIÇÃO  
V.H. = VALOR HOMOGENEIZADO

**IV.3.1 - VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL 1 - RUA RIACHUELO n° 1.144, Centro - Piracicaba/SP.**

1)Local : Bairro Alto - Piracicaba/SP  
Fonte : Outras Negóc. Imobil. - CRECI:23.4661  
Referência: Classificados Gazeta - pg.32  
Data : 19/10/2013  
Fone : (19) 2532-3232  
Valor : R\$ 600.000,00  
Área : 458,00 m<sup>2</sup>  
F.O. : 0,90  
F.T. : 1,00  
V.H. : R\$ 1.179,04 / m<sup>2</sup>

---

2)Local : Bairro Alto - Piracicaba/SP  
Fonte : DUO Imóveis - CRECI:23.131  
Referência: [www.imobiliariasjudas.com.br](http://www.imobiliariasjudas.com.br) - Ref.371  
Data : 03/01/2014  
Fone : (19) 2533-3333  
Valor : R\$ 680.000,00  
Área : 432,00 m<sup>2</sup>  
F.O. : 0,90  
F.T. : 1,00  
V.H. : R\$ 1.416,67 / m<sup>2</sup>

---



171  
✓

3)Local : Bairro Alto - Piracicaba/SP  
 Fonte : H & H Imobiliária - CRECI:33.922  
 Classificados Gazeta de Piracicaba - pg.09  
 Data : 24/11/2013  
 Fone : (19) 2106-4488  
 Valor : R\$ 800.000,00  
 Valor : R\$ 500.000,00 (terreno)  
 Área : 389,00 m<sup>2</sup>  
 F.O. : 0,90  
 F.T. : 1,00  
 V.H. : R\$ 1.156,81 / m2

---

4)Local : Bairro Alto - Piracicaba/SP  
 Fonte : Casa & Cia. Asses. Imobiliária - CRECI:  
 Referência: Classificados Gazeta - pg.34  
 Data : 19/10/2013  
 Fone : (19) 3422-0558  
 Valor : R\$ 1.500.000,00  
 Área : 969,00 m<sup>2</sup>  
 F.O. : 0,90  
 F.T. : 1,00  
 V.H. : R\$ 1.393,19 / m2

---

5)Local : Bairro Alemães - Piracicaba/SP  
 Fonte : Casa & Cia. Imóveis - CRECI:39.864  
 Referência: Classificados Gazeta - pg.36  
 Data : 23/11/2013  
 Fone : (19) 3422-0558  
 Valor : R\$ 100.000,00  
 Área : 93,27 m<sup>2</sup>  
 F.O. : 0,90  
 F.T. : 1,20  
 V.H. : R\$ 1.157,93 / m2

---

Com estes números chega-se a média aritmética m :

1) =	R\$	1.179,04 / m2
2) =	R\$	1.416,67 / m2
3) =	R\$	1.156,81 / m2
4) =	R\$	1.393,19 / m2
5) =	R\$	1.157,53 / m2
	R\$	6.303,24 / m2



$$m = \frac{\text{R\$ } 6.303,24 / \text{m}^2}{5} = \text{R\$ } 1.260,65 / \text{m}^2$$

O intervalo de confiança está situado entre os valores:

$$\begin{aligned} \text{R\$ } 1.260,65 / \text{m}^2 \times 0,7 &= \text{R\$ } 882,45 / \text{m}^2 \\ \text{R\$ } 1.260,65 / \text{m}^2 \times 1,3 &= \text{R\$ } 1.638,84 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de **R\$ 1.260,65 / m<sup>2</sup>**, representa o valor médio do metro quadrado de terreno na região avalianda.

#### IV.4.1 - VALOR DO TERRENO - VT1

Considerando que o local é sujeito a inundações, aplicar-se-á o Fator Depreciação igual a 0,80, resultando o seguinte cálculo:

$$\text{VT1} = 300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.260,65 / \text{m}^2 \times 0,80$$

$$\text{VT1} = \text{R\$ } 302.556,00$$

(trezentos e dois mil quinhentos e cinquenta e seis reais )

#### IV.3.2 - VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL 2 - CAXAMBU

1) Local : Caxambú ref 2862  
 Fonte : Acácia Imobiliária - Classificados do  
 Jornal  
 De Piracicaba - pag 2  
 Data : 15/01/2014  
 Fone : (19) 3433-9559  
 Área : 183,00 m<sup>2</sup>  
 Valor : R\$ 183.000,00  
 F.O. : 0,90  
 F.T. : 1,00  
 V.H. : R\$ 900,00 / m<sup>2</sup>

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
 RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP  
 FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



173

2) Local : Caxambú ref 2860  
 Fonte : Acácia Imobiliária - Classificados do  
 Jornal  
 De Piracicaba - pag 2  
 Data : 15/01/2014  
 Fone : (19) 3433-9559  
 Área : 187,00 m2  
 Valor : R\$ 187.000,00  
 F.O. : 0,90  
 F.T. : 1,00  
 V.H. : R\$ 900,00 / m2

---

3) Local : Caxambú ref 2859  
 Fonte : Acácia Imobiliária - Classificados do  
 Jornal De Piracicaba - pag 2  
 Data : 15/01/2014  
 Fone : (19) 3433-9559  
 Área : 200,00 m2  
 Valor : R\$ 200.000,00  
 F.O. : 0,90  
 F.T. : 1,00  
 V.H. : R\$ 900,00 / m2

---

4) Local : Caxambú ref 987  
 Fonte : Ato Imobiliária - Classificados do Jornal  
 De Piracicaba - pag 7  
 Data : 14/01/2014  
 Fone : (19) 3401-1100  
 Área : 250,00 m2  
 Valor : R\$ 220.000,00  
 F.O. : 0,90  
 F.T. : 1,10  
 V.H. : R\$ 871,20 / m2

---



5) Local : Caxambú ref 01391.002  
 Fonte : www.bartholomeuconsultoriadeimoveis  
 Data : 21/01/2014  
 Fone : (19) 3437-9900  
 Área : 750,00 m<sup>2</sup>  
 Valor : R\$ 640.000,00  
 F.O. : 0,90  
 F.T. : 1,15  
 V.H. : R\$ 883,19 / m<sup>2</sup>

---

6) Local : Caxambú ref 01492.002  
 Fonte : www.bartholomeuconsultoriadeimoveis  
 Data : 21/01/2014  
 Fone : (19) 3437-9900  
 Área : 300,00 m<sup>2</sup>  
 Valor : R\$ 260.000,00  
 F.O. : 0,90  
 F.T. : 1,15  
 V.H. : R\$ 897,00 / m<sup>2</sup>

---

Com estes números chega-se a média aritmética m :

1)	=	R\$	900,00	/	m <sup>2</sup>
2)	=	R\$	900,00	/	m <sup>2</sup>
3)	=	R\$	900,00	/	m <sup>2</sup>
4)	=	R\$	871,20	/	m <sup>2</sup>
5)	=	R\$	883,19	/	m <sup>2</sup>
6)	=	R\$	897,00	/	m <sup>2</sup>
			<u>R\$ 5.351,39</u>		<u>/ m<sup>2</sup></u>

$$m = \frac{\text{R\$ } 5.351,39 \text{ / m}^2}{6} = \text{R\$ } 891,89 \text{ / m}^2$$

O intervalo de confiança está situado entre os valores:

$$\begin{aligned} \text{R\$ } 891,89 \text{ / m}^2 \times 0,7 &= \text{R\$ } 624,32 \text{ / m}^2 \\ \text{R\$ } 891,89 \text{ / m}^2 \times 1,3 &= \text{R\$ } 1159,45 \text{ / m}^2 \end{aligned}$$



Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de **R\$ 891,89 / m<sup>2</sup>**, representa o valor médio do metro quadrado de terreno na região avalianda.

#### IV.4.2 - VALOR DO TERRENO - VT2

VT2 = 166,80 m<sup>2</sup> X R\$ 891,89/m<sup>2</sup>

**VT2 = R\$ 148.767,25**

(cento e quarenta e oito mil setecentos e sessenta e sete reais e vinte e cinco centavos )

#### IV.5 - CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES - VC

**IV.5.1 - VALOR DA CONSTRUÇÃO - Imóvel 1 - Barracão Comercial/Industrial situado à Rua Riachuelo, n° 1.144, Centro - Piracicaba/SP - .VC1**

Da Tabela de Coeficientes - base R8N - que estabelece os "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP", publicada pelo IBAPE/SP em nov/2006, obtém-se a Classificação e Unitário para a edificação em apreço, enquadrando-se a mesma em : Classe 2 - Comercial/Serviço/Industrial, Grupo 21.2 - Galpão, Padrão Simples 2.2.2, onde o Valor Unitário em seu intervalo de valores é calculado como sendo 0,960 de R8N, resultando no Valor Homogeneizado igual a 0,960 x R\$ 1.099,57 / m<sup>2</sup> = **R\$ 1.055,58 / m<sup>2</sup>**

O Custo Unitário Básico elaborado mensalmente pelo SINDUSCON-SP - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, estabelece para dez/2013, para R8N, o valor de R\$ 1.099,57 / m<sup>2</sup>.

#### **Cálculo da depreciação:**

d = fator de adequação a idade e ao estado de conservação

$d = R + K \times (1-R)$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão =

0,20

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495





K = coeficiente de ROSS/Heidecke ( entre regular e necessitando de reparos simples - item **d** ) e idade aparente de 30 anos

Vida Referencial : Ir = 60 anos

Idade em % da vida referencial =  $30/60 = 50,0 \%$

Resulta K = 0,574

$d = 0,20 + 0,574 \times (1 - 0,20) = 0,659$

Assim resulta o seguinte cálculo:

$VC1 = \text{Área da construção} \times \text{Custo/m}^2 \times \text{Depreciação}$

$VC1 = 352,49 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.055,58/\text{m}^2 \times 0,659$

**VC1 = R\$ 245.201,61**

(duzentos e quatorze e cinco mil duzentos e um reais e sessenta e um centavos )

**IV.5.2 - VALOR DA CONSTRUÇÃO - Imóvel 2 Barracão Comercial/Industrial situado à Rua Engenheiro Agrônomo Romano Cury, nº 688, Bairro Caxambu - Piracicaba/SP.**  
- VC2

Da Tabela de Coeficientes - base R8N - que estabelece os "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP", publicada pelo IBAPE/SP em nov/2006, obtém-se a Classificação e Unitário para a edificação em apreço, enquadrando-se a mesma em : Classe 2 - Comercial/Serviço/Industrial, Grupo 2.2 - Galpão, Padrão Simples 2.2.2, onde o Valor Unitário em seu intervalo de valores é calculado como sendo 0,960 de R8N, resultando no Valor Homogeneizado igual a  $0,960 \times \text{R\$ } 1.099,57 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 1.055,58 / \text{m}^2$

O Custo Unitário Básico elaborado mensalmente pelo SINDUSCON-SP - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, estabelece para dezembro/2013, para R8N, o valor de  $\text{R\$ } 1.099,57 / \text{m}^2$ .

**Cálculo da depreciação:**

d = fator de adequação a idade e ao estado de conservação

$d = R + K \times (1-R)$

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



R = Coeficiente residuial correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de ROSS/Heidecke ( regular - item c ) e idade aparente de 10 anos

Vida Referencial : Ir = 60 anos

Idade em % da vida referencial =  $10/60 = 16\%$

Resulta K = 0,909

$d = 0,20 + 0,909 \times (1 - 0,20) = 0,927$

Assim resulta o seguinte cálculo:

VC2 = Área da construção x Custo/m<sup>2</sup> x Depreciação

VC2 = 133,44 m<sup>2</sup> x R\$ 1.055,58 /m<sup>2</sup> x 0,927

**VC2 = R\$ 130.574,08**

(cento e trinta e sete mil quinhentos e setenta e quatro reais e oito centavos )

#### IV.6 - CÁLCULO FINAL DO VALOR DOS IMÓVEIS - VF

##### IV.6.1 - IMÓVEL 1 - VF1

VF1 = VT1 + VC1

VF1 = R\$ 302.556,00 + R\$ 245.201,61

**VF1 = R\$ 547.757,61**

(quinhentos e quarenta e sete mil setecentos e cinquenta e sete mil e sessenta e um centavos )

##### IV.6.2 - IMÓVEL 2 - VF2

VF2 = VT2 + VC2

VF2 = R\$ 148.767,25 + R\$ 130.574,08

**VF2 = R\$ 279.341,33**

(duzentos e setenta e nove mil trezentos e quarenta e um reais e trinta e três centavos )

**OBSERVAÇÃO: VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2013**

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



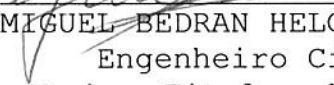
OBSERVAÇÃO: VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2013

V. - ENCERRAMENTO

V.I Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo que é composto de 17 (dezesete) folhas digitalizadas e impressas de um único lado, Anexo Fotográfico 01 (uma) folha e 03 (três) fotos, Anexo Fotográfico 02 com 02 folhas e 06 (seis) fotografias ilustrativas e Anexo 03 - cópia do BIC - Boletim de Informação Cadastral da Prefeitura Municipal de Piracicaba do imóvel 01 -, estando todas estas peças devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo Perito.

V.II Este Perito se coloca ao inteiro dispor de **Vossa Excelência**, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Piracicaba, 21 de janeiro de 2.014

  
MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
Engenheiro Civil  
Membro Titular do IBAPE

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



PRÉDIO DA RUA RIACHUELO Nº 1.144



Foto -01-

Vista do prédio situado na esquina da Rua José Pinto de Almeida e Rua Riachuelo onde recebe o nº 1.144.

179  
r.



Foto -02-

Vista da frente do prédio situado à Rua Riachuelo nº 1.144.



Foto -03-

Vista ao longo da Rua Riachuelo vendo-se o prédio de nº 1.144 à direita na foto.





FOTOS DO PRÉDIO DA RUA ENG. AGRON. ROMANO CURY Nº 688 - CAXAMBU



Foto -01-

Vista da fachada frontal do prédio situado à Rua Engenheiro Agrônomo Romano Cury nº 688, Jardim Caxambu.

181  
f



Foto -02-

Vista ao longo da Rua Eng. Agron. Romano Cury, vendo-se o prédio avaliando à direita na foto.



Foto -03-

Vista ao longo da Rua Eng. Agron. Romano Cury, vendo-se o prédio avaliando à esquerda na foto.







Foto -04-

Vista interna do barracão mostrando cobertura em estrutura metálica e telha galvanizada, acabamento simples e piso cimentado.

182  
J



Foto -05-

Vista dos sanitários existentes no fundo do prédio, com piso cerâmico e azulejos a meia altura.

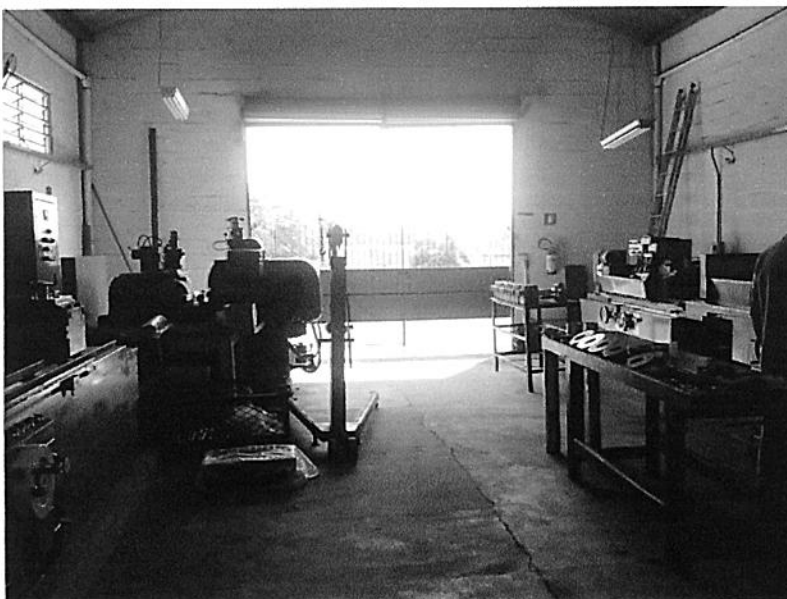


Foto -06-

Vista do barracão dos fundos para a frente.





=====

Distrito	1 - MUNICIPIO - PIRACICABA
Inscrição Cadastral	40291
Id. Imóvel	01.02.0051.0042.0000
Situação Cadastral	0 - ATIVO
Data do Cadastro	15/04/2002
Proprietário	1349489 - LUIZ SERGIO MASSANO
Compromissário	
Testada Principal	10
Testada da Direita	30
Testada da Esquerda	30
Testada de Fundo	10
Área do Terreno	300
Zona Venal	3
Área Construída - Cadastro Imobiliário..	352.49
Dif. Área Construída - Fotointerpretada.	0
Total de Área Construída.....	352.49
Uso do Prédio	2 - COMERCIO
Unidades	0001
Categoria	7 - COMERCIAL MÉDIO
Logradouro Imóvel	20886 - RIACHUELO (RUA)
Número do Imóvel	1144
Complemento do Imóvel	
Bairro do Imóvel	24 - CENTRO
CEP do Imóvel	13417-400
Cidade do Imóvel	1 - PIRACICABA
Logradouro p/ Correspondência	14071 - JOSE FERRAZ DE CARVALHO (RUA)
Número p/ Correspondência	672
Complemento p/ Correspondência.....	
Bairro p/ Correspondência	24 - CENTRO
Cidade de Entrega	1 - PIRACICABA
CEP p/ Correspondência	13400-550
Pontos Tx. Limpeza	12
Pontos Tx. Iluminacao	1
Pontos Tx. Aux. Pub. Sinistro	2
Condição do Imóvel	0 - NORMAL
Desconto	1 - APOSENTADO
Perc. Desconto	0
Ano Desconto	0
Loteamento	0 - Todos
Quadra	
Lote	
Condominio/Edificio	0 - Todos
Reter Carnê?	0 - NÃO
Cartório	6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Zoneamento.....	ZEIPC 10

Histórico-----

ATUALIZAÇÃO P/2003

ATUALIZAÇÃO DE ENDEREÇO E PROPRIETARIO

27/09/2002

Atualizado o endereço da correspondência para 2009, em 04/04/2008.

Registro(s) Cartório(s)-----

Tipo Registro/Número..... Matrícula/25732

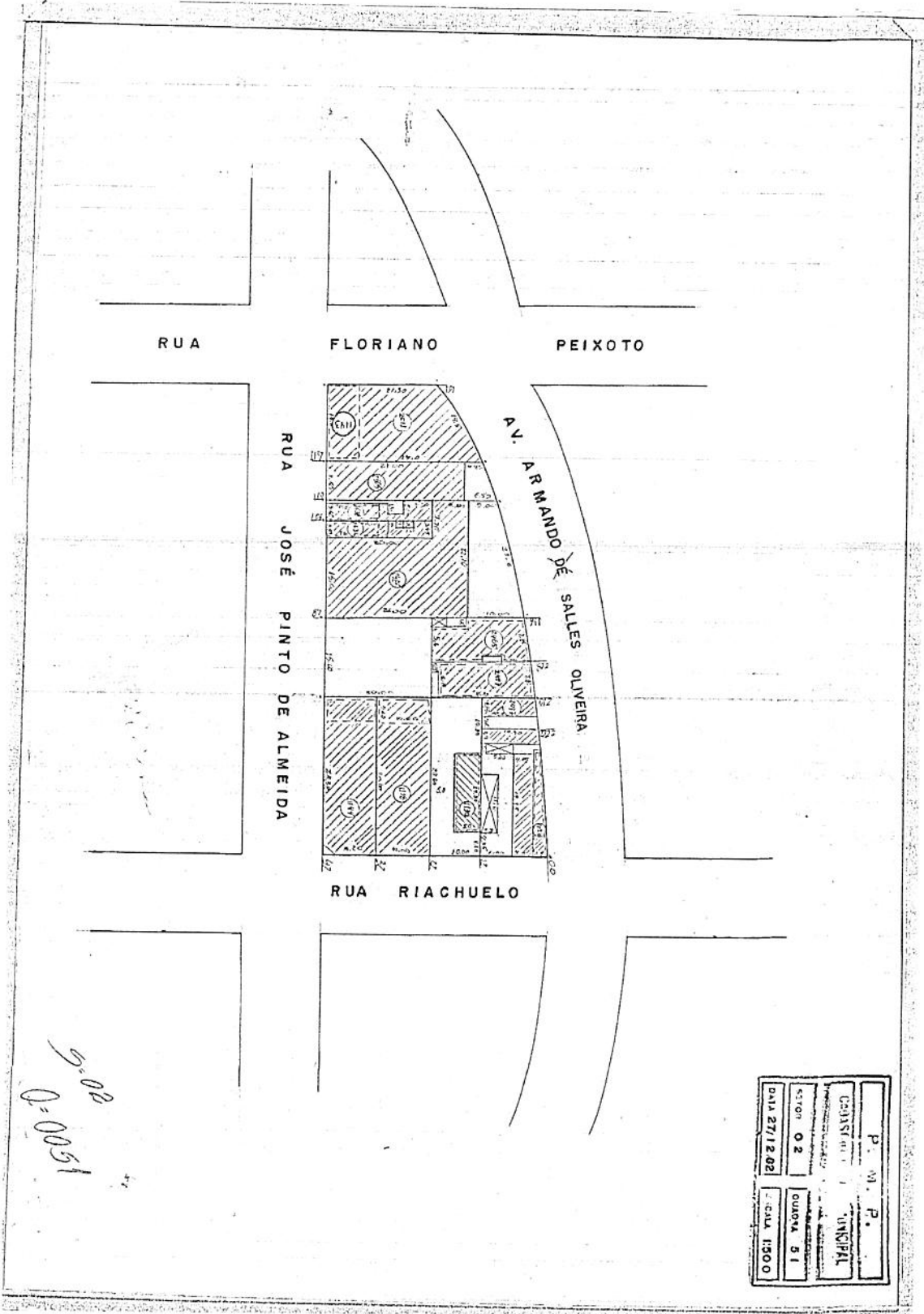
Cartório..... 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro/Averbação..... 4/3

183  
f



184



9.02  
0-0051

P. M. P.
CARTELA MUNICIPAL
QUANT. 02
QUANT. 51
DATA 27/12/02
ESCALA 1:500



Prefeitura do Município de Piracicaba - SIAT - Bic Imobiliário  
 Relatório do Cadastro Boletim de Cadastro Imobiliário - Data 22/10/2013

185  
f

```

=====
Distrito ..... 1 - MUNICIPIO - PIRACICABA
Inscrição Cadastral ..... 1417436
Id. Imóvel ..... 01.23.0011.0122.0000
Situação Cadastral ..... 0 - ATIVO
Data do Cadastro ..... 15/04/2002
Proprietário ..... 1349489 - LUIZ SERGIO MASSANO
Compromissário .....
Testada Principal ..... 8.34
Testada da Direita ..... 20
Testada da Esquerda ..... 20
Testada de Fundo ..... 8.34
Área do Terreno ..... 166.8
Zona Venal ..... 12
Área Construída - Cadastro Imobiliário.. 133.44
Dif. Área Construída - Fotointerpretada. 0
Total de Área Construída..... 133.44
Uso do Prédio ..... 2 - COMERCIO
Unidades ..... 0001
Categoria ..... 7 - COMERCIAL MÉDIO
Logradouro Imóvel ..... 72456 - ENGENHEIRO AGRONOMO ROMANO COURY (RUA)
Número do Imóvel ..... 688
Complemento do Imóvel .....
Bairro do Imóvel ..... 956 - CAXAMBU
CEP do Imóvel ..... 13425-020
Cidade do Imóvel ..... 1 - PIRACICABA
Logradouro p/ Correspondência ..... 14071 - JOSE FERRAZ DE CARVALHO (RUA)
Número p/ Correspondência ..... 672
Complemento p/ Correspondência.....
Bairro p/ Correspondência ..... 24 - CENTRO
Cidade de Entrega ..... 1 - PIRACICABA
CEP p/ Correspondência ..... 13400-550
Pontos Tx. Limpeza ..... 8
Pontos Tx. Iluminacao .....
Pontos Tx. Aux. Pub. Sinistro .....
Condição do Imóvel ..... 0 - NORMAL
Desconto ..... 0 - NAO POSSUI DESCONTO
Perc. Desconto ..... 0
Ano Desconto ..... 0
Loteamento ..... 0 - Todos
Quadra .....
Lote .....
Condominio/Edifício ..... 0 - Todos
Reter Carnê? ..... 0 - NÃO
Cartório ..... 6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Zoneamento..... ZAP 1
Histórico-----
  
```

Atualizado o endereço da correspondência para 2009, em 04/04/2008.





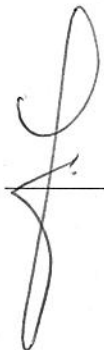


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE PIRACICABA  
2ª VARA CÍVEL  
Rua Bernardino de Campos, 55, Bairro Dos Alemães  
CEP: 13419-100 - Piracicaba - SP  
Telefone: (19) 3433.4177 - E-mail: Piracicaba2cv@tjsp.jus.br

217

**DECISÃO**

Processo n.º: **0022128-78.2007.8.26.0451 - 2007/001259**

**CONCLUSÃO** – Autos conclusos em 23 de maio de 2014. Eu , (Roseli de Lourdes Forti), Escrevente.

Vistos.

I – Fls. 211/216: Ciência às partes sobre o ofício da Prefeitura Municipal de Piracicaba informando a existência de débitos sobre os imóveis.

II - Determino a realização de leilão eletrônico, com escora no artigo 689-A do CPC, regulamentado pelo Provimento CSM n. 1625/2009, e, indico o leiloeiro **Carlos Terixeira Leite Neto**, que deverá observar o laudo pericial de avaliação e a existência de débitos tributários municipais.


Nos termos do artigo 17 do Provimento supracitado, fixo o percentual da comissão em 5% do valor da arrematação.

Intime-se.

Piracicaba, data supra.

**Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva**

Juiz de Direito  
(Assinatura Digital)

Em 26 MAI 2014, recebi estes autos em cartório. Eu, , escrevente, subscrevi.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCOS DOUGLAS VELOSO BALBINO DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0022128-78-2007.8.26.0451 e o código C. Innnnnnn2RR2N