

321
MÉRITÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PIRACICABA.

SISTEMA 14.000834462 060814 1716 29

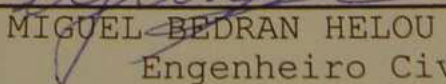
PROCESSO 451.01.2005.013929-4/000000-000

ORDEM 01.02.2005/002604

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE - ENGENHEIRO CIVIL - CREA:
060044470-3 - ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO Nº 3.042,
MEMBRO TITULAR DO IBAPE- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - Nº 347, PERITO JUDICIAL NOMEADO E
DEVIDAMENTE COMPROMISSADO NOS AUTOS - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL "REQUERENTE": IPE COMERCIO E
REPRESENTAÇÕES LTDA "REQUERIDO": JORGE MIGUEL KAIRALLA tendo
elaborado e entregue em Cartório o Laudo que lhe competia,
vem respeitosamente perante **Vossa Excelência**, solicitar o
levantamento dos seus Honorários Arbitrados e depositados .

Nestes Termos
P. Deferimento

Piracicaba, 06 de agosto de 2014


MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE
Engenheiro Civil
Membro Titular IBAPE.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP
FONES : (19) 33017494 / 33017495



322
MÉRITOSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVIL DA
CÂMARA DE PIRACICABA.

PROCESSO 451.01.2005.013929-4/000000-000

ORDEM 01.02.2005/002604

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE - ENGENHEIRO CIVIL - CREA:
060044470-3 - ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO Nº 3.042,
MEMBRO TITULAR DO IBAPE- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E
PERÍCIAS DE ENGENHARIA - Nº 347, PERITO JUDICIAL NOMEADO E
DEVIDAMENTE COMPROMISSADO NOS AUTOS - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL "REQUERENTE": IPE COMERCIO E
REPRESENTAÇÕES LTDA "REQUERIDO": JORGE MIGUEL KAIRALLA
atendendo respeitável solicitação deste **Egrégio Juízo** às fls.
312 dos autos, vem respeitosamente expor à **Vossa Excelência** os
seguintes itens:

- 1) Para atualizar o Valor do Terreno realizamos nova pesquisa imobiliária atual na região avalianda do imóvel em tela, obtendo-se os seguintes elementos comparativos :

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



1) Local : São Cristovão
Fonte : Aramon.imob.br
Data : 30/07/2014
Fone : (19) 2532-3330
Valor : R\$ 156.000,00
Area : 300,00 m²
F.O. : 0,90
F.T. : 1,10
V.H. : R\$ 514,80 /m²

2) Local : São Cristovão II
Fonte : www.angeleliimoveis.com.br
Data : 30/07/2014
Fone : (19) 3493-5417
Valor : R\$ 140.000,00
Area : 270,00 m²
F.O. : 0,90
F.T. : 1,10
V.H. : R\$ 513,33/m²

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



324

Local : São Cristovão II
Fonte : www.imobiliaria Junqueira.com.br
Data : 30/07/2014
Fone : (19) 3493-2193
Valor : R\$ 150.000,00
A.T : 270,00 m²
F.O. : 0,90
F.T. : 1,05
V.H. : R\$ 525,00 /m²

4) Local : Santa Maria II
Fonte : www.vivareal.com.br
Anunciante: Le Mans Imóveis
Data : 30/07/2014
Fone : (19) 2533-0370
Valor : R\$ 116.000,00
A.T : 283,00 m²
F.O. : 0,90
F.T. : 1,40
V.H. : R\$ 516,48 /m²

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



2325

Local : Rio das Pedras - Centro
 Fonte : Casa & Cia Imobiliaria - ClassiImoveis da Gazeta
 De Piracicaba - pág 34
 Data : 26/07/2014
 Fone : (19) 3422-0558
 Valor : R\$ 347.000,00
 A.T : 450,00 m²
 F.O. : 0,90
 F.T. : 0,75
 V.H. : R\$ 520,50 /m²

Com estes números chega-se a média aritmética m e, assim ao valor do m² padrão para a região avalianda:

1) = R\$ 514,80 /m²
 2) = R\$ 513,33 /m²
 3) = R\$ 525,00 /m²
 4) = R\$ 516,48 /m²
 5) = R\$ 520,50 /m²
 R\$ 2590,11 /m²

$$\frac{= R\$ 2.590,11 / m^2}{5} = R\$ 518,02 / m^2$$

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



326

o intervalo de confiança está situado entre os valores:

$$\begin{aligned} \text{R\$ } 518,02 / \text{m}^2 \times 1,3 &= \text{R\$ } 673,42 / \text{m}^2 \\ \text{R\$ } 518,02 / \text{m}^2 \times 0,7 &= \text{R\$ } 362,61 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

Como todos os elementos situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de R\$ 518,02 /m² representa o valor médio do metro quadrado de terreno na região avalianda.

IV.4 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - VT

$$\text{VT} = 1.116,58 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 518,02 / \text{m}^2$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 578.410,78$$

(quinhentos e setenta e oito mil quatrocentos e dez reais e setenta e oito centavos)

2) Para o cálculo do Valor da Construção o mesmo será realizado com base no CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil, elaborado mensalmente pelo Sinduscon - Sindicato da Industria da Construção Civil, adotando-se os mesmos critérios já devidamente mencionados em nosso Laudo anterior às fls. 179/193 dos autos, resultando assim o seguinte cálculo :

Do Trabalho elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 - revista conforme tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" publicada pelo IBAPE / SP em Nov/2006, com atualização para base R8N a partir de 01/03/2007, obtém-se a Classificação e Unitário para a edificação em apreço, enquadrando-se a mesma em :
Residência Padrão Superior - item 1.2.6 - onde o Valor Unitário de acordo com a característica construtiva do imóvel é calculado em 1,572 de R8N, onde o Valor Homogeneizado é $1,572 \times \text{R\$ } 1.155,23 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 1.816,00 / \text{m}^2$

O Custo Unitário Básico elaborado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado

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



de São Paulo, estabelece em junho / 2014 para R8N, o valor de
R\$ 1.155,23 / m².

O Cálculo do Valor da Construção será alicerçado na expressão

$$VC = s \times q \times d$$

Onde :

VC = Valor da Construção
s = Área Construída
q = Valor do metro quadrado
d = fator de adequação a idade e ao estado de conservação

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

R = Coeficiente residucial correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de ROSS / Heidecke (regular/bom - item c)
e idade média aparente de 16 anos

Vida Referencial : Ir = 70 anos

$$\text{Idade em \% da vida referencial} = 16 / 70 = 22\%$$

$$\text{Resulta } K = 0,844$$

$$d = 0,20 + 0,844 \times (1 - 0,20) = 0,875$$

Assim resulta o seguinte cálculo :

$$VC = \text{Área da Construção} \times \text{Custo/m}^2 \times \text{Depreciação}$$

$$VC_p = 350,16 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.816,00 / \text{m}^2 \times 0,875$$

$$VC_p = \text{R\$ } 556.404,24$$

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



$$\begin{aligned}
 &= 140,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.816,00 / \text{m}^2 \times 0,875 \times 0,70 \\
 &= \text{R\$ } 155.722,00 \\
 &= \text{VCs} + \text{VCp} \\
 &= \text{R\$ } 556.404,24 + \text{R\$ } 155.722,00 \\
 &= \text{R\$ } 712.262,42
 \end{aligned}$$

CÁLCULO FINAL DO VALOR DO IMÓVEL LOCALIZADO À RUA ROTARY CLUB
Nº 194 - RIO DAS PEDRAS - SP - VF

$$\text{VF} = \text{VT} + \text{VC}$$

$$\text{VF} = \text{R\$ } 578.410,78 + \text{R\$ } 712.126,24$$

$$\text{VF} = \text{R\$ } 1.290.537,02$$

(hum milhão duzentos e noventa mil quinhentos e trinta e sete reais e dois centavos

CÁLCULO FINAL DO VALOR DA PARTE IDEAL

PARTE IDEAL = 50% já excluindo a meação do cônjuge

$$\text{PARTE IDEAL} = \text{R\$ } 1.290.537,02 \times 50\%$$

$$\text{PARTE IDEAL} = \text{R\$ } 645.268,51$$

(seiscentos e quarenta e cinco mil duzentos e sessenta e oito reais e cinquenta e um centavos)

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




V. - ENCERRAMENTO

Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação atualizado que é composto de 10 (dez) folhas digitadas e impressas um único lado, 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, 06 de agosto de 2014


MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE

Engenheiro Civil

Membro Titular do IBAPE

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



ANEXO-SE FOTOGRAFIAS ATUAIS DO IMÓVEL
AVALIANDO

938
[Signature]



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



771
[Handwritten signature]



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

