

320

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4.<sup>a</sup> VARA  
 CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA/SP.

Proc. 0016886-53.2010.8.26.0510

MARCEL DINI KRAIDE, Engenheiro Civil, CREA/SP nº 506.930.198-9, abaixo assinado, qualificado como Perito Judicial nos autos da EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL, movido por BANCO ITAÚ S/A em face de CONPAR - CONSTRUÇÃO, PAVIMENTAÇÃO RODOVIAS LTDA E OUTROS, vem respeitosamente à presença de V. Excia.:

- 1) Ante a impugnação apresenta, vem este *expert* apresentar novo laudo pericial, ante as novas informações trazidas nos autos.

Termo em que,  
 Pede deferimento.  
 Piracicaba, 18 de julho de 2016.

**MARCEL DINI KRAIDE**  
 CREA/SP 506.930.198-9

Eng. Marcel Kraide  
 CREA 5069301989

329  
6

**DA RETIFICAÇÃO DO LAUDO ANTERIORMENTE APRESENTADO**

Conforme noticiado no labor anteriormente apresentado, não foi oportunizado ao expert adentrar as dependências dos imóveis periciados.

Todavia, com o auxílio da Sr. Paula (proprietária da Requerida) o expert pode visitar todo o parque fabril da Requerida, analisando especificamente cada matrícula a ser avaliada.

Assim, tendo em vista o ocorrido, os valores de avaliação devem ser modificados, eis que as informações obtidas alteraram o valor de mercado de algumas matrículas.

Portanto, serve o presente laudo pericial para retificar o anteriormente apresentado, devendo as conclusões deste labor prevalecer sobre aquelas.

Por fim, o que não for modificado por este novo trabalho, permanece inteiramente ratificado, *in totum*.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

**1) PRELIMINARES**

**APRESENTAÇÃO**

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi nomeado o Engenheiro Civil Marcel Dini Kraide, profissional atuante no ramo da Construção Civil, em cálculos, projetos, verificações e consultorias estruturais, como também perícias, assistências técnicas e avaliações comerciais e estruturais, cujo trabalho cumpre agora expor.

**Eng. Marcel Kraide**  
CREA 5069301989

**Marcel Dini Kraide** Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9  
Rua Visconde do Rio Branco, 565, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008

**OBJETIVO**

322

O objetivo do presente Laudo é **DETERMINAR O VALOR DE MERCADO DE IMÓVEIS INDUSTRIAIS** em suporte técnico nos autos n.º 0016886-53.2010.8.26.0510, movido por **BANCO ITAÚ S/A** em face de **CONPAR - CONSTRUÇÃO, PAVIMENTAÇÃO RODOVIAS LTDA E OUTROS**, em andamento junto à 4.ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro/SP.

**ORIENTAÇÃO DOS TRABALHOS**

Com base nas referidas normas, o *expert* empreendeu seu trabalho nas seguintes etapas:

- Estudo da documentação de interesse técnico, especialmente cópia das matrículas dos imóveis, bem como de dados do bem obtidos através da Prefeitura de Rio Claro/SP.
- Análise dos dados obtidos.
- Vistoria dos imóveis.
- Elaboração de laudo de avaliação.

**VISTORIA**

Primeiramente cumpre esclarecer que é nesta etapa que o *expert* tem a oportunidade de examinar o imóvel periciado, objetivando dois aspectos: o seu terreno e suas benfeitorias.

Importante ressaltar que para se avaliar é preciso conhecer. Para conhecer é necessário vistoriar. A vistoria é, portanto, um exame cuidadoso de tudo aquilo que possa interferir no valor de um bem, tanto interna como externamente.

Nesta etapa se pode vistoriar não apenas o bem avaliado, mas também a *propriedade* envolvente, com o objetivo de conhecer detalhadamente as suas características físicas, locacionais, as tendências mercadológicas, sua vocação, etc. CREA 5069301989

Eng. **Marcel Kraide**  
 CREA 5069301989

**Marcel Dini Kraide** Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9  
 Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432 1008

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO AUGUSTO DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 20:59, sob o número WR020700576630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009487-89.2018.8.26.0510 e código 860F5F2.

323  
④

A vistoria é extremamente importante, pois é quando se formam as primeiras concepções acerca das possíveis variáveis influenciadoras na formação dos preços.

Desta feita, cumpre esclarecer que as vistorias aos imóveis foi realizada no dia 29 de junho de 2016, onde se pôde verificar e realizar o levantamento de todo o supracitado.

**LOCALIZAÇÃO**

Os imóveis situam-se no Município de Rio Claro, nos seguintes locais:

- Matrícula 26.739: Estrada Velha de Rodagem Rio Claro/Piracicaba
- Matrícula 8.752: Margem esquerda da Estrada Rio Claro/Piracicaba
- Matrícula 13.297: Estrada Velha de Rodagem Rio Claro/Piracicaba
- Matrícula 35.078: Antiga Estrada Municipal.

**ZONEAMENTO**

Conforme apurado os imóveis em questão se enquadram em zona estritamente industrial. Tratam-se de locais afastados do centro da cidade. Os imóveis margeiam importantes Rodovias, como a Washington Luis e Rod. Rio Claro/Piracicaba.

**ACESSIBILIDADE**

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rod. Rio Claro/Piracicaba.

**TOPOGRAFIA**

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana.

*Marcel Kraide*  
Eng. Marcel Kraide  
CREA 5069301989

**Marcel Dini Kraide** Engenheiro Civil CREA 506 930 198-9  
Rua Visconde do Rio Branco, 355, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP 13.419-115 Fone: (19) 3432 1008

324  


**METODOLOGIA**

As metodologias normalizadas, em geral, atendem às necessidades do mercado imobiliário tradicional, priorizando os imóveis de utilidade particular, desejabilidade econômica do lucro e temporaneidade conhecida.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos. São eles:

**Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

**Método involutivo:** Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

**Método evolutivo:** Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

**Método da capitalização da renda:** Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (grifo do autor).

Cumprе esclarecer ainda que conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 7.5, define a escolha da metodologia:

  
 Eng. Marcel Kraide  
 CREA 5069301989

325  
B

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.

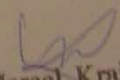
Impende-se destacar que o método comparativo direto de dados de mercado é o método mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos.

Isto porque é aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis, ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta.

Frise-se que é condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado. O valor do imóvel é obtido pela comparação com um conjunto de dados de mercado (amostra) que possuem atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Desta feita, foi empregado no presente laudo o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS** de mercado, sendo coletadas informações do mercado imobiliário local e dados em bibliografias especializadas, adequando-as à situação das atuais condições do imóvel e da qualidade de informações disponíveis, desprezando-se defeitos de títulos e ônus financeiros, se existentes.

Esse laudo baseia-se também nas instruções do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo adaptado à presente questão, respeitando os postulados no Código de Ética Profissional.

  
Eng. Marcel Kraide  
CREA 5069301989

**Marcel Dini Kraide** Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9  
Rua Visconde do Rio Branco, 555, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008

326  
B

II) CONSIDERAÇÕES INICIAIS

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS


MATRICULA Nº 26.739. Em 21 de setembro de 1990.

IMÓVEL: CLESA agrícola denominada "Frigorífico Rio Claro", situada na Estrada de Rodagem Rio Claro-Piracicaba, na antiga fazenda São João, zona urbana deste Município e Comércio, com fronteira, também, com a Rodovia Washington Luiz, com a Estrada Municipal que vai de Rio Claro a Assisplândia e terras de Abílio Pedro, e de natureza de terreno com a área de 21.977,28 m<sup>2</sup>, e de acessões físicas constantes do prédio destinado a guarda de arreios, estábulos, feno, de outro prédio com anexo tocilvo, três casas de administração, duas casas duplas de empregados, uma garagem, um prédio para escritório, uma casa para empregados, somando a área construída de 1.953,18m<sup>2</sup>.  
ENFERMEIRO: 03.18.932.0001.001/001.

REGRAS DE LEI

MATRICULA Nº 8.752.

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, com fronteira para a margem esquerda da estrada Rio Claro-Piracicaba, onde mede 4,20 metros, e se segue à esquerda e segue 68,00 metros até encontrar a estrada Municipal, antiga estrada de Piracicaba, confrontando com David Corrocher, e se segue à direita, vira à esquerda e segue margeando a referida estrada municipal, antiga Piracicaba, 42,00 metros até a divisa da Companhia de Pavimentação e Rodovia Ltda., e se segue à esquerda e segue 32,60 metros até encontrar a estrada Rio Claro-Piracicaba, parte da partilha que se encontra com a Companhia de Pavimentação e Rodovia Ltda., com a área de 748,44 metros quadrados. PROPRIETARIO: ELDO IVALEI, brasileiro, solteiro, ruibar, residente nesta cidade. TÍTULO ADQUIRITIVO: Nº 26.774 neste cartório, na área rural Rio Claro, 9 de Junho de 1.990, e outro nº 26.775, em 11 de Junho de 1.990. O Oficial:

  
Eng. Marcel Kraide  
CREA 5069301989

Marcel Dini Kraide Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9  
Rua Visconde do Rio Branco, 855, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO AUGUSTO DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 20:59, sob o número WRCCO20700576630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009487-89.2018.8.26.0510 e código 860F5F2.

327  
B

**MATRICULA Nº 13.297.-**

**IMÓVEL:** Um terreno situado neste distrito, município e comarca de Rio Claro, destacado da antiga chacara São João, hoje denominada Frigorífico Rio Claro, com área total de 5.696,87 metros quadrados, compreendido dentro das seguintes divisões e confrontações: "começa no vertice O (noro) que faz canto com a Carvejaria Caracu e a faixa de domínio do ISE-Via Washington Luiz, e segue até o vertice 1, na distância de 164,20 metros com o rumo de 168°40' NW, confrontando com o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado; o vertice 1, deflete a esquerda e segue na distância de 40,00 metros, com o rumo de 85°40' SW, até o vertice 2; do vertice 2, deflete a esquerda e segue na distância de 50,00 metros com o rumo 158°38', até o vertice 3; do vertice 3, deflete a esquerda com a distância de 10,20 metros com o rumo de 84° NE, até o vertice 4; do vertice 4, deflete a direita e segue com o rumo de 188° 30' SE, na distância de 34,00 metros até o vertice 5; do vertice 5, deflete a direita com o rumo de 268° SW, na distância de 60,00 metros até o vertice 6, confrontando do vertice 1 ao vertice 6, com Ernest Edgard Jacob, Lucio Leve Van Nilsdestum, ou seus sucessores, do vertice 6, deflete a esquerda e segue com o rumo de 75° 50' SE, na distância de 82,60 metros até o vertice Q (noro), ponto inicial do perímetro, confrontando do vertice 6 ao vertice O (noro) com a Cia. Carvejaria Caracu, ou seus sucessores, existentes benfeitorias constantes de três pequenas construções em estado precário, cadastrado no INCRA sob nº 623.075.007.137-DV-3, com as características seguintes: área total 0,7 ha., área utilizada 0,0ha., área aproveitável 0,0 ha., área fiscal 14,0 ha., nº de módulos fiscais, 0,0 e 1,0 de 13,0 ha. **REPRESENTAÇÃO:** ABILIO PEDRO S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, firma estabelecida em Limeira, devidamente constituída. **FINCO AQUISITIVO:** R.23.194, neste cartório de Rio Claro, 25 de novembro de 1982. <sup>4</sup> Oficial Maior *[Assinatura]*

*[Assinatura]*  
Eng. Marcel Kraide  
CREA 5069301989



328  
B

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO CLARO - SP

MATRÍCULA A 35.078

FICHA 01

Rio Claro, 17 de agosto de 1999.

**IMÓVEL: GLEBA DE TERRAS** situada nesta cidade, localizada com frente para a Estrada Municipal, cuja descrição inicia-se no ponto A, situado no vértice formado pela cerca de divisa da Estrada Municipal e pelo muro de divisa com propriedade de Conpar - Construção, Pavimentação e Rodovias Ltda., daí, segue com azimute verdadeiro de  $7^{\circ}30'06''$  e distância de 193,64m até o ponto B, confrontando do ponto A ao ponto B com a área de propriedade de Conpar - Construção, Pavimentação e Rodovias Ltda., daí, segue com azimute verdadeiro de  $92^{\circ}42'48''$  e distância de 110,12m até o ponto B-1, confrontando do ponto B ao ponto B-1, com propriedade de Conpar - Construção, Pavimentação e Rodovias Ltda., daí, segue com azimute verdadeiro de  $191^{\circ}07'00''$  e distância de 310,66m até o ponto F-3, confrontando do ponto B-1 ao ponto F-3, com propriedade de Conpar - Construção, Pavimentação e Rodovias Ltda. (Matrícula nº 35.077); daí, segue com azimute verdadeiro de  $327^{\circ}26'30''$  e distância de 140,07m até o ponto A, início desta descrição, confrontando do ponto F-3 ao ponto A, com a Estrada Municipal, totalizando a área superficial de 25.661,91m<sup>2</sup>.

**INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL**

As informações sobre o imóvel em questão foram obtidas em seus registros imobiliários, provenientes da matrícula do imóvel obtida nos autos, documentos obtidos junto a Prefeitura de Rio Claro/SP, dados apresentados nos autos pelas partes e visita *in loco*.

**DETERMINAÇÃO DE VALORES**

A pesquisa de mercado é utilizada para a determinação dos valores de imóveis, baseado nos preços praticados nas regiões do imóvel a ser avaliado, depreciado respectivamente conforme sua idade e estado de conservação, se aplicável ao caso.

A consulta ao mercado imobiliário é feita na própria região do imóvel avaliado, em ofertas publicadas em seções classificadas de periódicos e jornais municipais e também aos profissionais e empresas do ramo imobiliário, através de consultas formais ou informais.

Eng. Marcel Kraide  
CREA 5069301989

Marcel Dini Kraide Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9  
Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432-1008

As benfeitorias dos imóveis são dimensionadas por observação local, por informações contidas nos autos e nos registros imobiliários, complementadas por Assistentes técnicos das partes quando nomeados, com valores atribuídos por índices e ábacos específicos que consideram suas reproduções e depreciações conforme seus estados atuais.

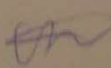
Diferenças de áreas e medidas adotadas por falta de informações técnicas precisas podem ser consideradas irrelevantes, em função da flexibilidade pertinente ao mercado imobiliário na situação de negociação real e efetiva.

### III) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

#### MELHORAMENTOS PÚBLICOS E USO DO SOLO

O imóvel objeto do presente trabalho está ou poderá usufruir dos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- rede de abastecimento de água;
- rede de coleta de esgotos;
- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- guias e sarjetas;
- pavimentação asfáltica.

  
 Eng. Marcel Kraide  
 CREA 5069301989

**Marcel Dini Kraide** Engenheiro Civil CREA 506 930 198-9  
 Rua Visconde do Rio Branco, 556, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 - Fone: (19) 3432.1008

330  
B

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

**DIMENSIONAMENTO DO IMÓVEL**

Para a avaliação do imóvel, foram considerados os seguintes dados, extraídos dos registros imobiliários:

- Matrícula 26.739: Terreno 21.977,28 m<sup>2</sup> / Área construída 7.887,04 m<sup>2</sup>
- Matrícula 8.752: Terreno 748,44 m<sup>2</sup> / Área construída 0 m<sup>2</sup>
- Matrícula 13.297: Terreno 6.696,87 / Área construída 423,54 m<sup>2</sup>
- Matrícula 35.078: Terreno 25.649,99 m<sup>2</sup> / Área construída 222,00 m<sup>2</sup>

**IV) AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**VALOR DO TERRENO**

O mercado regional possui amostras semelhantes e em quantidade suficiente para a elaboração de um estudo conclusivo sobre valores praticados. Para tanto houve consulta às empresas e profissionais do ramo imobiliário local, visando se chegar a uma média de valores praticados pelo mercado.

Como a tendência natural da pesquisa opinativa é apresentar extrapolações de opiniões e anseios pessoais, os sugeridos foram analisados em conjunto, e homogeneizados por inferência estatística para absorver tais fatores.

  
Eng. Marcel Kraide  
CREA 5069301989

**Marcel Dini Kraide** Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9  
Rua Visconde do Rio Branco, 858, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008

339

Ademais, para estes casos, a avaliação de lotes industriais deve ser feita, em princípio, pelo unitário e pela localização. A pesquisa deve compreender terrenos com áreas e dimensões equivalentes, próximos dos da área avaliada.

Não é necessário obrigatoriamente ser levados em conta os fatores de testada, profundidade e frentes múltiplas, desde que o acesso seja suficiente e proporcional às superfícies.

Na eventualidade de inexistirem dados em número suficiente preenchendo as condições de área e frente, poderão ser usados outros com superfícies e extensões menores, ou maiores, desde que feita análise

Desta feita, após extensas pesquisas, foram obtidos os seguintes preços sugeridos para o valor do terreno:

**Consultas a sites de vendas de imóveis e consultas pessoais, via telefone, a imobiliárias da comarca: Todas as consultas foram realizadas no dia 23 de maio de 2016, buscando imóveis e terrenos na mesma região do bem objeto de avaliação. O horário das pesquisas se deu entre 14:25 e 17:42.**


1- Spiller Imóveis - Tel.: 19-3023-0101 - Corretor: Claudio  
 Valor/m<sup>2</sup> = R\$ 470,00

2- Cortez Imóveis - Tel.: 19-3534-1560 - Corretora: Matilde  
 Valor/m<sup>2</sup> = R\$ 585,00

3- Xavier Camargo Imóveis - Tel.: 19-3522-7777 - Corretora: Gisele  
 Valor/m<sup>2</sup> = R\$ 440,00

4- Hoffling Imóveis - Tel.: 19-3524-4146 - Corretor: Lucas  
 Valor/m<sup>2</sup> = R\$ 465,00

5- Destak Imóveis - Tel.: 19-3533-1231 - Corretor: Marcos  
 Valor/m<sup>2</sup>: R\$ 475,00

  
 Eng. Marcel Kraide  
 CREA 5069301989

**Marcel Dini Kraide** Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9  
 Rua Visconde do Rio Branco, 856, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432 1008

332  


EMPRESA	VALOR DO M <sup>2</sup>
Spiller Imóveis	R\$ 470,00
Cortez Imóveis	R\$ 585,00
Xavier Camargo Imóveis	R\$ 440,00
Hofling Imóveis	R\$ 465,00
Destak Imóveis	R\$ 475,00
<b>Média</b>	<b>R\$ 487,00</b>

\* TODOS OS TERRENOS PESQUISADOS PERTENCEM A MESMA REGIÃO DO IMÓVEL PERICIADO E POSSUEM VALOR DE MERCADO SEMELHANTE.

\* TENDO EM VISTA QUE TRATA-DE DE ÁREA DE EXPANSÃO URBANA, A PESQUISA DE SEU COM BASE EM LOTES URBANOS.

\* COMO TODAS AS MATRICULAS FORMAM UM ÚNICO COMPLEXO IMOBILIÁRIO, O VALOR OBTIDO DO M<sup>2</sup> APICA-SE A TODAS, SEM EXCEÇÃO.

Assim, segundo os dados obtidos, pode-se afirmar que o valor do m<sup>2</sup> onde os imóveis estão localizados perfaz a quantia de **R\$ 487,00**.

Desta feita, temos o seguinte:

No tocante a matrícula 13.297 sendo: R\$ 487,00 por m<sup>2</sup> x 6.696,87 m<sup>2</sup> (área total do terreno periciado) = **R\$ 3.261.375,69**.

No tocante a matrícula 26.739 sendo: R\$ 487,00 por m<sup>2</sup> x 21.977,28 m<sup>2</sup> (área total do terreno periciado) = **R\$ 10.702.935,40**.

No tocante a matrícula 8.752 sendo: R\$ 487,00 por m<sup>2</sup> x 748,44 m<sup>2</sup> (área total do terreno periciado) = **R\$ 364.490,28**. (esta matrícula não possui benfeitorias)

  
**Eng. Marcel Kraide**  
 CREA 5069301989

**Marcel Dini Kraide** Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9  
 Rua Visconde do Rio Branco, 956, Bairro Ailó - Piracicaba/SP - CEP 13.419-115 Fone: (19) 3432-1008

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO AUGUSTO DOS REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 20:59, sob o número WRCO20700576630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009487-89.2018.8.26.0510 e código 860F5F2.

No tocante a matrícula 35.078 sendo: R\$ 487,00 por m<sup>2</sup> x 25.649,99 m<sup>2</sup> (área total do terreno periciado) = R\$ 12.491.545,10.

333

**V) DAS BENFEITORIAS**

**VALOR DA CONSTRUÇÃO DAS BENFEITORIAS - MATRÍCULA 13.297**

Pelas diligências empreendidas e da planta da construção analisada, pôde se verificar que as benfeitorias constantes no imóvel são constituídas por um prédio comercial, construído no ano de 1993. Referida construção contém 14 salas (todas com padrão de construção iguais), 01 recepção, 01 copa e 05 banheiros, possuindo 423,54 m<sup>2</sup> de área construída, estando as benfeitorias em bom estado de conservação.

As benfeitorias foram construídas em alvenaria, cobertas com telha de fibro cimento. Possuem ainda portas de madeira envernizadas, janelas de ferro e madeira. Impende-se destacar ainda que a iluminação do local é realizada por postes de luz.

Assim, consoante as informações obtidas das benfeitorias, é de ressaltar que tal construção se encaixa na classificação de "Conjunto de Salas e Lojas" do Sinduscon/SP, possuindo ainda padrão normal de construção.

Desta feita, seguindo o ultimo valor do m<sup>2</sup> da construção civil divulgado pelo Sindicato da Construção de São Paulo - SINDUSCON/SP o valor do m<sup>2</sup> para este tipo construção perfaz a quantia de R\$ 1.229,22 por m<sup>2</sup>.

Todavia, outro ponto que merece destaque é que devido ao ano da construção do imóvel, deve-se aplicar um Fator de Depreciação desta, seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção.

Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem, dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

**Eng. Marcel Kraide**  
CREA 5069301989

**Marcel Dini Kraide** Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9  
Rua Visconde do Rio Branco, 856, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP. 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008

334  


Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo *Bureau Of Internal Revenue*, conforme dados abaixo:

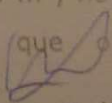
- APARTAMENTOS - 60 anos
- BANCOS - 70 anos
- CASAS DE ALVENARIA - 65 anos
- CASAS DE MADEIRA - 45 anos
- HOTÉIS - 50 anos
- LOJAS - 70 anos
- TEATROS - 50 anos
- ARMAZÉNS - 75 anos
- FÁBRICAS - 50 anos
- CONST. RURAIS - 60 anos
- GARAGENS - 60 anos
- EDIF ESCRITÓRIOS - 70 anos
- GALPÕES (DEPÓSITOS) - 70 anos
- SILOS - 75 anos

Desta feita, aplica-se uma regra de três simples e descobre-se a idade em % de vida do imóvel avaliando.

Sendo assim, levando-se em conta os dados obtidos e que o imóvel possui 23 anos de sua construção, o valor de suas benfeitorias perfazem a quantia de R\$ 410.772,21.

**VALOR DA CONSTRUÇÃO DAS BENFEITORIAS - MATRÍCULA 26.739**

Pelas diligências empreendidas, pode se verificar que as benfeitorias constantes no imóvel são constituídas por um barracão industrial, feito com estrutura metálica e piso de concreto, 02 barracões com telha de barro e piso de concreto, 03 casas residenciais e um rancho coberto com telha de fibrocimento.

Embora na matrícula conste uma área total de construção de 1.953,18 m<sup>2</sup>, no historio obtido junto a Municipalidade foi possível averiguar  que empreendimento possui na verdade 7.887,04 m<sup>2</sup> de área construída.

**Marcel Dini Kraide** Engenheiro Civil CREA 506.930.198-8 **Eng. Marcel Kraide**  
 Rua Visconde do Rio Branco, 356, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3411500 **CREA 5069301989**

Assim, como existem dois tipos de construção sobre o terreno periciado, será utilizado dois valores divergentes para as benfeitorias, quais sejam:

335  
B

- Seguindo o ultimo valor do m<sup>2</sup> da construção civil divulgado pelo Sindicato da Construção de São Paulo - SINDUSCON/SP o valor do m<sup>2</sup> para a construção das residências e dos 02 barracões com telha de barro (1.953,18 m<sup>2</sup>) perfaz a quantia de **R\$ 1.271,45 por m<sup>2</sup>.**

- Seguindo o ultimo valor do m<sup>2</sup> da construção civil divulgado pelo Sindicato da Construção de São Paulo - SINDUSCON/SP o valor do m<sup>2</sup> para a construção do barracão industrial (5.933,86 m<sup>2</sup>) perfaz a quantia de **R\$ 717,21 por m<sup>2</sup>.**


Todavia, outro ponto que merece destaque é que devido ao ano das construções dos imóveis, deve-se aplicar um Fator de Depreciação sobre o valor, seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem, dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Desta feita, aplica-se uma regra de três simples e descobre-se a idade em % de vida do imóvel avaliando.

Sendo assim, levando-se em conta os dados obtidos e que os imóveis aparentam ter uma construção de cerca de 25 anos, o valor de suas benfeitorias perfazem a quantia de:

- Residências e barracões menores: R\$ 1.773.871,70
- Barracão Industrial: R\$ 2.859.913,55

**Portanto, a soma do valor das benfeitorias perfazem o montante de R\$ 4.633.785,25.**

  
Eng. Marcel Kraide  
CREA 5069301989



**VALOR DA CONSTRUÇÃO DAS BENFEITORIAS - MATRÍCULA 35.078**

336  
B

Pelas diligências empreendidas, pode-se verificar que as benfeitorias constantes no imóvel são constituídas por salas comerciais, com piso cerâmico, janelas de ferro, forro em PVC, telhas de fibrocimento e banheiro coletivo.

Embora na matrícula não conste área de construção, foi possível averiguar que o empreendimento possui na verdade cerca de 222,00 m<sup>2</sup> de área construída.

Desta feita, seguindo o último valor do m<sup>2</sup> da construção civil divulgado pelo Sindicato da Construção de São Paulo - SINDUSCON/SP o valor do m<sup>2</sup> para este tipo de construção perfaz a quantia de **R\$ 1.271,45 por m<sup>2</sup>.**

Aplicando os mesmos parâmetros acima exemplificados (tópico anterior), levando-se em conta que a construção tem cerca de 20 anos, com a desvalorização pelo mesmo método acima citado, temos que o valor da construção perfaz a quantia de R\$ 201.619,67.

**Portanto, o valor das benfeitorias perfazem o montante de R\$ 201.619,67.**

**VI) CONCLUSÃO**

Sendo assim, ante todo o exposto, se pode concluir que o valor de mercado dos imóveis periciados perfazem as quantias de:

Matrícula 13.297 - R\$ 3.672.147,90
Matrícula 26.739 - R\$ 15.336.720,60
Matrícula 35.078 - R\$ 12.693.164,80
Matrícula 8.752 - R\$ 364.490,28

  
Eng. Marcel Kraide  
CREA 5069301989

Marcel Dini Kraide Engenheiro Civil CREA 506.930-198-9  
Rua Visconde do Rio Branco, 555, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008


337  
B

**VII) ENCERRAMENTO**

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 18 (dezoito) laudas impressas em um único lado, devidamente rubricadas e assinadas.

O Perito se coloca à disposição de Vossa Excelência, para os esclarecimentos que se fizerem pertinentes.

Piracicaba, 18 de julho de 2.016.



**MARCEL DINI KRAIDE**  
**CREA/SP 506.930.198-9**

**Eng. Marcel Kraide**  
**CREA 5069301989**

*Marcel Dini Kraide* Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9  
Rua Visconde do Rio Branco, 856, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008