

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
RUA PADRE JOSE BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
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

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO
DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL - SP

Processo Físico nº 0725132-83.1998.8.26.0100 – PDe, Ação de Reintegração/Manutenção
de Posse – Esbulho / Turbação e Ameaça;

Autor: Crefisul Leasing S.A. Arrendamento Mercantil;

Réu: Indústria DAUD de Borrachas Ltda.

Alberto Alves **De Menezes**, Perito do Juízo nomeado nos autos do processo em referência, tendo sido intimado a manifestar-se sobre a impugnação de seu **Laudo Avaliação**, comparece, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para apresentar os **ESCLARECIMENTOS** pertinentes a que se chegou, consubstanciados no presente **ANEXO**.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Araras/São Paulo-SP, 11 de Fevereiro de 2.022.

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

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

ESCLARECIMENTOS SOBRE A IMPUGNAÇÃO DO LAUDO - LTP – 04/20

Em atendimento ao despacho de fls. 1.649/1.650 dos autos, este Signatário apresenta os esclarecimentos pertinentes:

I- Da Manifestação do Autor de fls. 1.581/1.582:

MASSA FALIDA DE CREFISUL LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL, neste ato representada por sua síndica **FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS – FUNCEF**, já qualificada nos autos do processo em epígrafe que, contende com **INDÚSTRIA DAUD DE BORRACHAS LTDA.**, vem a V. Exa., por seus advogados infra-assinados, tempestivamente, **manifestar-se quanto ao laudo técnico imobiliário** apresentado nos autos, no seguinte sentido:

De início, prudente destacar-se que, **especificamente quanto ao valor alçado na avaliação imobiliária elaborada pelo expert**, a Síndica vem informar que entende que esse encontra-se coerente com o valor de mercado local.

Todavia, a manifestante apresenta abaixo um quadro resumo com os itens constantes na NBR 14.653-2, com status de cada item para o presente laudo:

ITEM	ITEM 10 DA NBR 14653-2 "APRESENTAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO"	ATENDIMENTO DA NORMA
A	identificação do solicitante	atendeu
B	finalidade do laudo, quando atômado pelo solicitante	atendeu
C	objetivo da avaliação	atendeu
D	premissuras, hipóteses e fatores limitantes - Responder ao disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001	atendeu
E	identificação e caracterização do imóvel avaliado - Alinhar ao disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, no que couber	atendeu
F	diagnóstico do mercado - Responder conforme 7.7.3 da ABNT NBR 14653-1:2001	não atendeu
G	indicação dos métodos e procedimentos utilizados - Responder conforme seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001	atendeu parcialmente
H	apresentação da avaliação - Indicar a especificação adotada com relação aos graus de fundamentação e método conforme seção 9. Quando solicitado pelo contratante, deve ser apresentado demonstrativo de metodologia utilizada	não atendeu
I	tratamento dos dados e identificação do resultado - Explicar os cálculos efetuados, o campo de atribuição de lotes e áreas a partir das parcelas para o resultado global. No caso de utilização de método comparativo deve-se indicar do mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores	não atendeu
J	resultado da avaliação e sua data de realização	atendeu
K	qualificação geral, competência e estrutura do(s) profissional(is) responsável(is) pela prestação	atendeu

Assim, diante do exposto no quadro resumo acima, **requer seja o perito judicial intimado para que esclareça / inclua em seu laudo os seguintes itens:**

- 1 - Caracterizar a região, bem como discurrir sobre o diagnóstico do mercado;**

R- Distrito Zoneamento industrial e comercial com empresas de médio porte, próximo da área avaliada existe condomínio residencial de padrão elevado. Em relação ao diagnóstico do mercado, extremamente favorável por estar à margem da Rodovia Anhanguera sentido Sul (São Paulo).

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

2 - Inserir no laudo o grau de fundamentação e precisão atingidos;

R- O grau de fundamentação e precisão deste Laudo é Grau III.

3 - Identificar as variáveis consideradas nos cálculos, descrevendo as mesmas;

R- As variáveis consideradas nos cálculos do presente Laudo estão descritas no mesmo.

4 - Explicitar que o tratamento utilizado nas amostras foi por fatores;

R- Os itens deste Laudo (5.7 e 5.8) registra os fatores de tratamento utilizados nas amostras pesquisadas. Certo que os fatores de ajustes foram utilizados, tais como:

- a. Coeficiente de situação e acesso (Csa) = 1,00;
- b. Fator melhoramentos (Fmp) = 1,00;
- c. Fator topografia (Ftp) = 1,00;
- d. Fator aproveitamento (Fap) = 1,00;
- e. Fator acessibilidade (Fac) = 1,00;
- f. Fator superfície (Fsu) = 1,00;

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

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

5 - Explicar de onde foi extraído e por que foi utilizado, em algumas amostras e
outras não, depreciação de 10% sobre o valor da oferta;

R- A depreciação de 10% sobre o valor das ofertas, foi utilizado nas pesquisas/ofertas intermediadas por Imobiliárias/Corretores. Quanto àquelas pesquisas/ofertas diretas com os proprietários inexistem tal depreciação de 10%.

6 - Observar o item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2, conforme imagem abaixo:

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista técnico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

- calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhes deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais da engenharia ou arquitetura;
- deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o Anexo B.

R- Os ajustes realizados no presente Laudo de avaliação é detalhado, abrangente e conclusivo quanto aos novos valores apurados.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

7 - Inserir planilha de homogeneização, explicando se foi utilizada a tabela de HOSS-REIDECK ou foi arbitrado o fator depreciação;

R- Este Perito adotou e arbitrou os fatores de depreciação extraídos da Bolsa de Imóveis (Jornal O Estado de São Paulo). Tendo como parâmetros a idade dos imóveis, estado de conservação e manutenção dos mesmos. Tendo como parâmetro a idade das construções fornecidas pelo Diretor da Ré de 21 a 25 anos, de 11 a 15 anos, e de até 01 ano (novo).

8 - Explicar por que algumas benfeitorias foram depreciadas e outras não;

R- Tendo como referência o fator idade das benfeitorias, quanto ao item Benfeitorias e Construções complementares sem referência das datas execuções este Perito adotou a idade de 11 a 15 anos (vide valor depreciado).

9 - Detalhar os cálculos das construções /melhorias complementares;

R- O item 5.10.5 do corpo deste Laudo (revisado) explicita e detalha os valores apurados. Destacando que a inexistência de plantas, projetos e memoriais é fato (vide valor depreciado).

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

9 - Detalhar os cálculos das benfeitorias.

10 - Verificar a data da vistoria pois consta 18.03.2014.

R- O lapso de digitação é fato, corrige-se a tempo a data da vistoria realizada em 24-04-2.020 por este subscritor.

II- Da Manifestação da Ré de fls. 1.606/1.608 e 1.612/1.646:

INDÚSTRIA DAUD DE BORRACHAS
 LTDA., por seu advogado e bastante procurador que esta subscreve, nos autos da **AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE** que lhe formula a **MASSA FALIDA DE CREFISUL LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL**, vem, com o devido respeito, à presença de V.Exa., manifestar-se acerca do laudo de avaliação de fls. , nos termos que seguem:

1.- O Sr. Perito avaliou o imóvel objeto desta em R\$ 16.513.109,00, consistente no terreno, construções e benfeitorias.

R- Assertiva correta quanto ao Laudo inicial.

2.- No entanto, com todo o respeito pelo trabalho elaborado pelo Sr. Expert, tal montante não espelha seu real valor, visto que este supera tal montante, devendo ainda se considerar que muitas das características deste não foram consideradas, sendo necessário para a correta composição e tal a apresentação de quesitos suplementares, aqui expostos para que o Sr. Perito considere tais fatos e atribua a devida valorização ao imóvel em questão.

R- Seguem os esclarecimentos pertinentes a seguir (item 3).

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

3.- Para tanto, seguem abaixo estes a serem respondidos pelo Sr. Perito:

1- Quais são as características do imóvel avaliando? Localização, área, testada, profundidade equivalente, índice fiscal, topografia, risco de inundação etc.?

R- Vide os itens 2.7, 3.1, 3.1.1/3.1.7 do corpo deste Laudo.

2- Quais são as características dos imóveis utilizados no comparativo? Localização, área, testada, profundidade equivalente, índice fiscal, topografia, risco de inundação etc.?

R- Vide os itens 4.2.1, 4.2.2, 4.3.a/g e respectivas pesquisas nº 01 até 06 (itens 5.1/5.6) do corpo deste Laudo.

3- No que se refere às construções, todos os galpões são parecidos? Há diferenças importantes entre eles? Há galpões de padrão médio ou superior entre os encontrados no imóvel?

R- Não, são diferenciados. Sim. Sim, para tanto utilizou-se do valor médio unitário dos galpões cobertos e fechados, inclusive dos mezaninos somados às respectivas áreas de construções e outros simples.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
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

4- Há elementos incontroversos para a datação das construções? Qual foi o critério utilizado para a avaliação e depreciação das construções?

R- Não, pois este Perito adotou as informações prestadas pelo Diretor geral da Ré, o eng.º Taufik Daud quanto à idade das construções, ou seja: prédios principais com 21 a 25 anos, e outros com 11 a 15 anos. A existência de plantas aprovadas na Prefeitura Municipal de Leme, e plantas baixas de implantação geral – LAY OUT fornecidas pelo referido Diretor comprovam as informações prestadas pelo mesmo.

5- O valor de venda do imóvel como um todo é a simples soma do valor do terreno com o das construções? Qual é o índice de aproveitamento do terreno?

R- Sim, pois apurou-se que o índice de aproveitamento do terreno está em conformidade com as diretrizes da Prefeitura Municipal de Leme. O índice de aproveitamento do terreno avaliando está acima do mínimo exigido pela municipalidade.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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- O fato de existir no terreno uma indústria em funcionamento modifica o valor do imóvel como um todo?

R- Não.

7- Consideradas todas as características do terreno e das construções e aplicados todos os critérios recomendados pelas normas em vigor, qual é o valor total do imóvel?

R- O valor total revisado do imóvel referido no presente Laudo de Avaliação importa em R\$ 15.793.744,00.

4.- A ré esclarece que efetua tais questionamentos, vez que, como a autora, entende que muitas das questões e características, não foram consideradas acabaram por ser subavaliado o imóvel.

R- Depois dos esclarecimentos acima este Perito apresenta seus ajustes e conclusão pericial a seguir.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

5.- Por derradeiro, a fim de demonstrar, a disparidade do valor do laudo, a ré apresenta em anexo laudo efetuado por profissional habilitado, onde se constata a subavaliação ocorrida no laudo judicial, já que se apurou o montante de R\$ 22.174.624,91 (vinte e dois milhões, cento e setenta e quatro mil, seiscentos e vinte e quatro reais e noventa e hum centavos) partindo-se de parâmetros semelhantes àquele, sendo certo que, este aqui apresentado parte de iguais critérios mas sob ótica diversa e que demonstra ser este muito mais valorizado do que o apresentado.

R- O valor total revisado do imóvel referido por este Perito é de R\$ 15.793.744,00.

6.- Saliente-se que o laudo aqui apresentado fala por si só, demonstrando que o imóvel vale muito mais do que aquele apurado pelo Sr. Perito Judicial, razão pela qual, requer seja o mesmo intimado a manifestar-se sobre o aqui exposto, respondendo aos quesitos formulados, sob pena de se causar extremo prejuízo a ré.

R- Vide os esclarecimentos e respostas pertinentes aos quesitos da Ré.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

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



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS.



Autos do Processo nº:

0725132-83.1998.8.26.0100

Autora: MASSA FALIDA DE CREFISUL LEASING SA.

JOSÉ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA,
Perito Assistente Habilitado no TJSP, Arquiteto Especialista em
Perícias de Engenharia e Avaliações de Imóveis, CAU nº A18052-1,
nos autos da ação de REINTEGRAÇÃO/MANUTENÇÃO DE POSSE
– ESBULHO/TURBAÇÃO/AMEAÇA, movida por MASSA FALIDA
DE CREFISUL LEASING SA, em face de INDÚSTRIA DAUD DE
BORRACHAS LTDA., tendo realizado as diligências e averiguações
necessárias, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência os
resultados de seu trabalho consubstanciados no seguinte:

LAUDO PARCIALMENTE DIVERGENTE

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos R. Teixeira
Perito Especialista

R. Jericó, 255, cj. 137, V. Madalena, São Paulo - SP - CEP 05435-040.
www.zrt.com.br, atendimentozrt@outlook.com, ☎ 11-9.5555-0022 – 📠 11-3589-5039.

Página 1

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

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



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

14

1. PRELIMINARES:

Refere-se o presente parecer técnico à determinação de fls. 604, que ordena a manifestação sobre o laudo pericial nos autos da ação de **REINTEGRAÇÃO DE POSSE**, movida por **MASSA FALIDA DE CREFISUL LEASING SA**, em face de **INDÚSTRIA DAUD DE BORRACHAS LTDA**.

2. DO LAUDO OFICIAL:

De maneira geral o laudo do jurisperito é claro e objetivo, descrevendo os autos e o desenvolvimento dos trabalhos em cinco itens.

- No item um está a identificação do processo, em que não há informações técnicas.
- No item dois o jurisperito informa o endereço, a data e hora da vistoria, a utilização, o tipo e as inscrições do imóvel avaliado. Ao que parece não foi feita nova vistoria em 2020, ou seja, foram utilizados os dados de 2014.
- O item de número três, serviu para o perito avaliador descrever o imóvel, caracterizando o terreno, as edificações ou construções existentes, as benfeitorias complementares, acabamentos principais, pé direito das edificações e fotografias do imóvel.
- O item quatro, é onde se observam os critérios de avaliação e metodologia aplicadas ao terreno e à edificação.
- No item de número cinco, o jurisperito apresenta os elementos pesquisados e os cálculos dos valores do terreno e das construções do imóvel avaliando.
- No item de número seis, o óclito apresenta suas conclusões.
- No item de número sete, apõe sua firma com o termo de encerramento.

R- Este Perito declara ter vistoriado e fotografado o referido imóvel na data de 24-04-2.020 às 14:00 horas.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

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



José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

3. DAS DIVERGÊNCIAS:

De maneira geral o laudo oficial é claro e objetivo, no entanto, falta precisão aos cálculos e critérios utilizados no comparativo.

Da análise do laudo oficial concluímos que não apenas o terreno, mas também as construções foram avaliadas de forma equivocada, utilizando-se critérios e parâmetros inadequados. Para que funcione adequadamente o comparativo direto deve ser aplicado corretamente.

R- Este Perito fez uma análise aprimorada no Laudo de Avaliação, onde fez ajustes pontuais e necessários na sua conclusão pericial (vide itens 5.0 + subitens 5.1 até 5.10 e 6.0).

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
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

3.1. A CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Ainda que o imóvel esteja descrito, não encontramos a classificação do imóvel no laudo oficial.

Na Municipalidade a indústria está descrita como contribuinte nº 50113001000-0, com características tabulares ligeiramente diferentes das encontradas no local.

MUNICIPALIDADE DE LIMA		PAG. 1
Espelho do Cadastro - Imobiliária		
Contribuinte	50113001000-0 UNITED LEASING S/A	
01	Proprietários	UNITED LEASING S/A
02	Endereço Entrega	CALÇADA DOS CICLANOS, 29 - 1º ANOAR - SALA B
03	Endereço Correlativo	6800202
04	LT Correlativo	88 An. Passim
05	Número da Lote	
06	Número da Quadra	
07	Mat. Cadastrel	0102000113 UNITED LEASING S/A
08	Cap. Lote	0 Mm
09	Área Pá. Constr.	333 AV PAPEZ GREGÓRIO MESTRUPP
10	Número do Imóvel	100
11	Endereço do Imóvel	44 JARDIM DO ROSQUE
12	CEP Correlativo	6451044
13	Área	89,35
14	NO Imobiliária	20035,73
15	Categoria	4 B
16	NO Construção	524,65
17	Calçada	0 Mm
18	Calçada-Sargento	1 Sim
19	Arfitejo	1 Sim
20	Muro	0 Não
21	Superf. Pública	1 Sim
22	Estrada	1 Sim
23	Água	1 Sim
24	Saneamento Público	1 Sim
25	Categoria	0 Não
26	M2-Índice	0,00
27	Categoria	0 Terreno
28	NO-Contrução	0,00
29	Tipo de Imposto	1 Imposto Predial
30	Endereço de Localização	0 Normal
31	Outros	0 Não

A certidão da Municipalidade.

R- Dado irrelevante à conclusão do Laudo de avaliação, prevalecendo a vistoria técnica realizada e fotografias anexadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO FERREIRA NAGAMINE, liberado nos autos em 22/02/2022 às 16:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0725132-83.1998.8.26.0100 e código C73B796.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

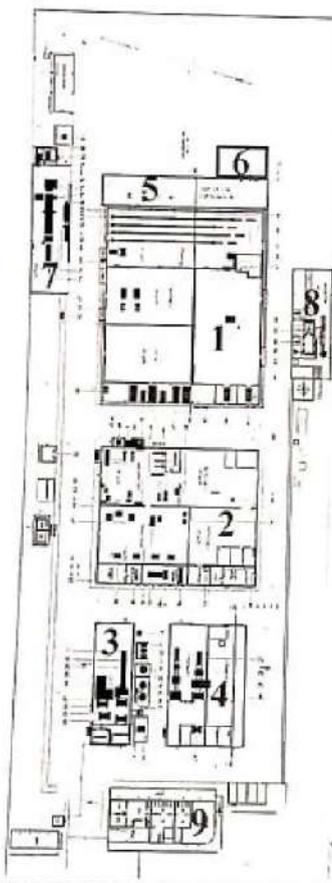


José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

3.1.1. O PADRÃO DO IMÓVEL:

De acordo com as normas do IBAPE, em vigor, Os galpões da indústria devem ser classificados como de padrão médio ou superior, dependendo de suas características.

Pode-se dizer que no terreno há nove construções distintas.



A planta do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO FERREIRA NAGAMINE, liberado nos autos em 22/02/2022 às 16:02 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0725132-83.1998.8.26.0100 e código C73B796.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

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



José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

Nas fotografias aéreas mais recentes se pode observar o imóvel com todas as edificações que possui atualmente.



A imagem aérea do imóvel de 2020.

R- Em conformidade com as informações detalhadas contidas neste Laudo de avaliação (+ fotografias).

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

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

144



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

3.2. OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO:

A consulta às imobiliárias citadas no rol de elementos demonstrou que há terrenos com problemas na documentação, que entraram no comparativo com o mesmo índice fiscal (C), que o avaliando.

A rigor, os terrenos com problemas ou diferenças significativas de características, S.M.J., não deveriam ter sido utilizados no comparativo, como preconiza a norma:

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

a) pelo emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas foram necessárias, especialmente quando a quantidade de dados for abundante e puderem ser preservados os graus de liberdade necessários à modelagem estatística definidos nesta Norma (por exemplo, aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não").

(ABNT 14653-2:2011), no item 8.2.1.2.2.

Todos os elementos utilizados no comparativo foram verificados e foram encontradas inconsistências em diversos imóveis.



R- Assertivas equivocadas quanto às alegadas inconsistências encontradas, nada afetando a conclusão pericial.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

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



José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

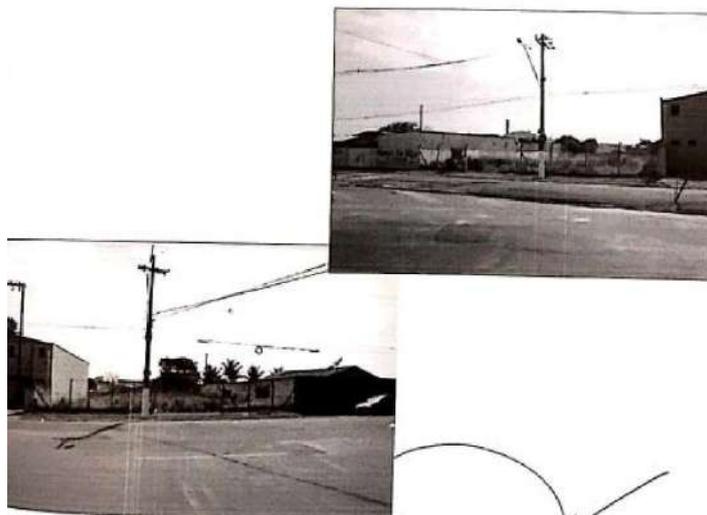
O ELEMENTO Nº 01 DA PESQUISA:

Pesquisa nº 01:

- Imobiliária L&D Ltda.,
- Fones (19) – 99647-2363 e 99293-1405;
- Daniel – CRECI nº 114.256-F;
- Luã – CRECI nº 177.378-F;
- Ofertas: Terrenos à Avenida André Terossi, anexo ao nº 140 e próximos da área avaliada com 1.240,40 m² e 1.770,20 m²,
- Valor unitário: R\$ 550,00 / m² (550,00 x 0,90) = 495,00/m².

O fragmento do laudo oficial, fls. 1329 dos autos.

Dois terrenos, ainda oferta de venda pelo corretor indicado. Elemento aproveitável.



Os imóveis da pesquisa nº 1.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,

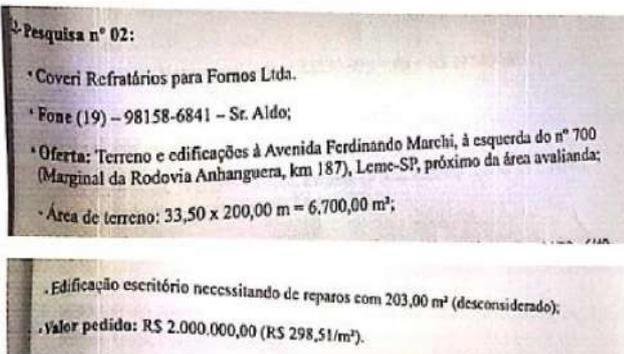
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL

LAUDOS:INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

O ELEMENTO N° 02 DA PESQUISA:



O fragmento do laudo oficial. Fls. 1329 e 1330.

Segundo corretor o negócio já foi realizado.



O imóvel da pesquisa n° 2.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,

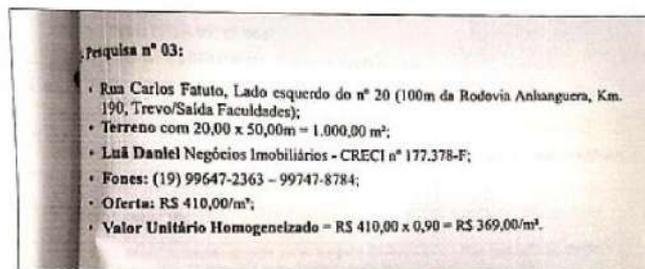
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL

LAUDOS:INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO



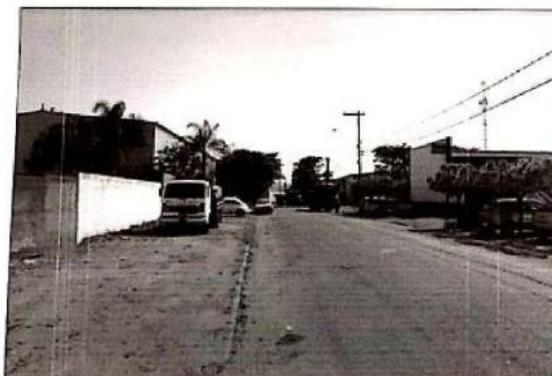
José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

O ELEMENTO Nº 03 DA PESQUISA:



O fragmento do laudo oficial. Fls. 1330.

Elemento confirmado em oferta de venda pelo corretor.



O imóvel da pesquisa nº 3.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

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



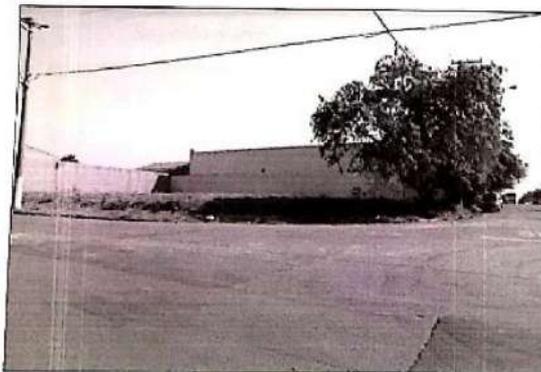
José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

O ELEMENTO Nº 04 DA PESQUISA:

Pesquisa nº 04:

- Rua José Soares Pentendo, esquina da Rua José Gomes Caetano, Distrito Industrial Paulo Kinock, Leme - SP;
- Terreno com 20,00 x 50,00m = 1.000,00 m²;
- Milton Lago, Corretor de Imóveis;
- Fone: (19) – 99749-9647;
- Oferta: R\$ 330.000,00 à vista;
- Valor Unitário Homogeneizado = R\$330,00 x 0,90 = R\$ 297,00/m².

Elemento confirmado em oferta de venda pelo corretor. São dois terrenos contíguos com cerca de 1000 m² cada. Elemento aproveitável.



O imóvel da pesquisa nº 4.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

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



José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

O ELEMENTO Nº 05 DA PESQUISA:

Pesquisa nº 05:

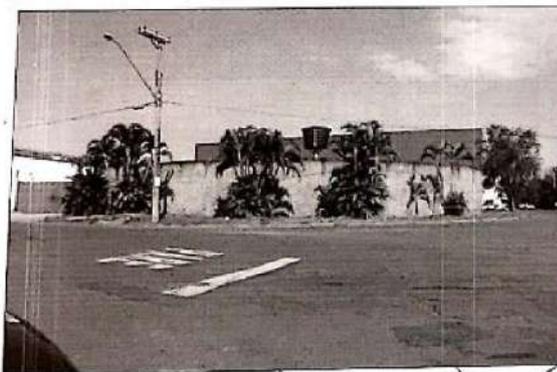
Rua Aparecida Tufanin Anitelli, esquina da Rua Antenor Xavier da Silveira,
Distrito Industrial Paulo Kinock, Leme – SP;

LTP-04/20 - 740

- Terreno com 40,00 x 57,50m = 2.300,00 m²;
- Benfeitorias: 200,00 m² = R\$ 94.169,45;
- Milton Lago, Corretor de Imóveis;
- Fone: (19) – 99749-9647;
- Oferta: R\$ 880.000,00 (Terreno + Benfeitorias);
- Benfeitorias: 200,00 m² x 0,609 x 0,60 x R\$ 1.351,56 x (0,20 + 0,80 x 0,933) = R\$ 94.169,45;
- Residual Terreno: R\$ 880.000,00 x 0,90 = R\$ 94.169,45 = R\$ 697.830,55;
- Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 697.830,55 / 2.300,00 m² = R\$ 303,40/m²;

O fragmento do laudo oficial, fls. 1331 dos autos.

Segundo o corretor o negócio foi realizado.



O imóvel da pesquisa nº 5.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,

PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL

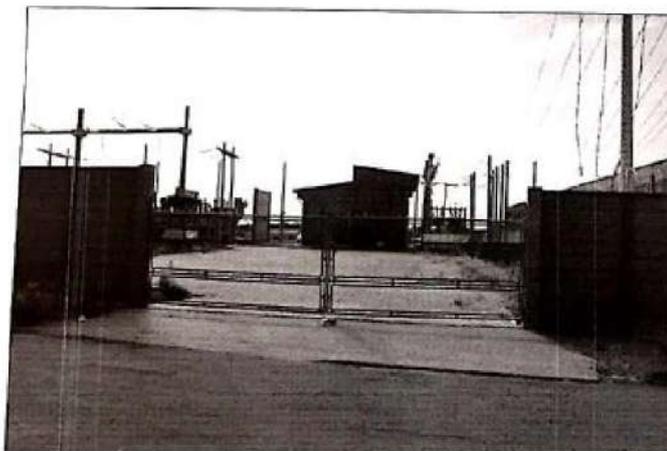
LAUDOS:INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

O ELEMENTO Nº 06 DA PESQUISA:

Pesquisa nº 06:

- Lotes / terrenos desapropriados pela ELEKTRO, à Rua Paulo Pinto, anexo a Armazéns Gerais de Leme, Distrito Industrial Serelepe, Leme - SP;
- Terrenos / lotes: 6 unidades de 20,00 x 58,00m = 6.975,00 m²;
- Benefeitorias: Não há;
- Negociação direta entre a Elektro e proprietários;
- Valores negociados: R\$ 2.313.000,00;
- Data da Transação / Escritura: 03-11-2018;
- Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 2.313.000,00 / 6.975,00 m² = R\$ 331,61/m².

Negócio realizado em 2018.



O imóvel da pesquisa nº 6.

R- Todas as pesquisas de nº 01 até 06 permanecem válidas e inalteradas.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

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



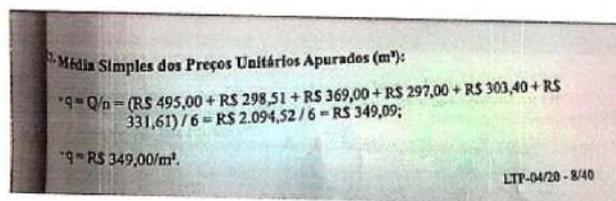
José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

3.3. O CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

Para que o comparativo chegue ao resultado correto vários fatores, como, localização, zoneamento, dimensões etc., precisam ser considerados.

No caso em tela é importante que apenas os imóveis semelhantes aos avaliando sejam utilizados no comparativo.

No laudo oficial, S.M.J., foi feita a média simples dos valores resultantes da divisão do valor de venda em Reais pela área em metros quadrados.



A média simples apurada pelo jurisperito resultou em R\$ 349,00 por m², ao passo que feitas as contas corretamente, a média é de R\$ 357,41.

A homogeneização restringiu-se a verificar se os valores unitários brutos dos elementos estavam dentro do intervalo de 30% nas proximidades da média bruta entre os unitários, e concluiu que todos os elementos são aproveitáveis.

Melhor calculando, observa-se que os elementos 06 e 07 são discrepantes por resultarem em equivalentes fora o intervalo aceitável.

R- O equívoco da Ré é evidente e fora de contexto, pois, as pesquisas de nº 06 e 07 não resultaram em discrepantes. Apenas as de números 01 (495,00) e 03 (369,00) resultaram em discrepantes na média + 30% e -30% apuradas. Quanto a referida pesquisa de nº 07, inexistente neste Laudo de avaliação.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

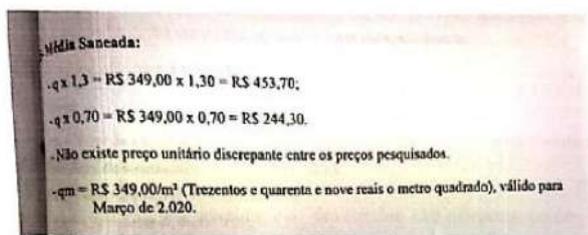
AValiação DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,

PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL

LAUDOS:INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

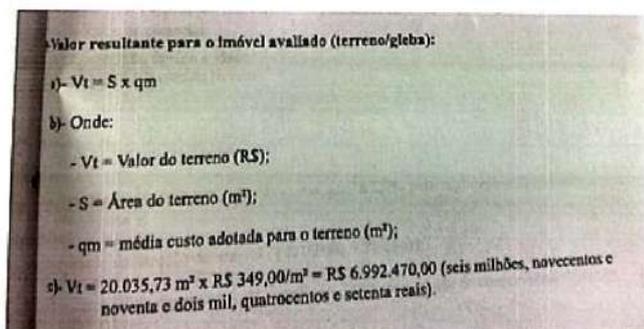


R- Nos ajustes realizados no Laudo de avaliação, o Perito descartou as Pesquisas de nº 01 e 03, por estarem fora dos intervalos aceitáveis (valores unitários discrepantes entre os preços pesquisados).

3.4. O VALOR RESULTANTE PARA O TERRENO:

Para encontrar o valor do terreno o jurisperito simplesmente multiplicou o valor encontrado na média pela área, sem considerar os fatores de testada, profundidade, localização etc.

Ainda que a norma em vigor recomende que não se utilize o fator testada para a avaliação de glebas, o procedimento deve ser adotado de forma homogênea para todos os elementos. Os outros fatores, principalmente os de aproveitamento e transposição não podem ser dispensados.



Os fragmentos do laudo oficial. Fls. 332.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

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



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

O real valor unitário é de R\$ 357,41, sendo certo que o valor do terreno é de cerca de R\$ 7.789.488,80 em julho de 2021.

R- Com os ajustes realizados na média saneada, exclusão das pesquisas de nº 01 e 03, o valor do terreno resultou em R\$ 6.163.592,00.

3.5. O CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES:

No terreno há diversos galpões, com características diferentes das descritas no laudo oficial.

Há galpões que devem ser classificados como de padrão médio e superior, sendo certo que algumas edificações são apenas coberturas, que também devem ser classificadas de acordo com seus padrões de acabamento etc.

3.1.2. O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:

De maneira geral as construções do imóvel estão em bom estado de conservação necessitando nada mais que reparos simples.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade das Fontes*	Padrão	Intervalo de Índices - Ic			Índice de Conservação - Ic (mes)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
I GALPÃO	05/10/2017	3.1 - Padrão Construção	0,118	0,203	0,700	83	20%
		3.2 - Padrão simples	0,362	1,111	1,794	82	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,308	1,658	1,871	83	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872			83	20%

Os fragmentos do EVV IBAPE 2019.

R- Os fatores revisados de depreciação adotados por este Perito faz parte da presente manifestação.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

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

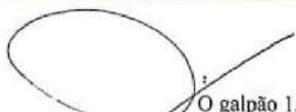


José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

3.3.1. OS GALPÕES 1 E 2:

Os galpões 1 e 2 devem ser classificados como de padrão superior em razão de suas dimensões. O pé direito central é de cerca de 12 metros e o vão é de mais de 15 metros.




O galpão 1.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,

PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL

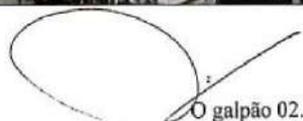
LAUDOS:INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO



José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

O galpão 02 tem características semelhantes às do galpão 01.




O galpão 02.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
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



José Carlos B. Teixeira
Pericias e Avaliações em Imóveis

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

3.3 PADRÃO MÉDIO

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetadas para vias em geral superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto profendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pavimento gra em torno de seis a oito metros de altura.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

- **Pisos:** concreto estruturado nas áreas dos galpões, cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** completas, com louça sanitária e metais comuns.
- **Instalações elétricas:** completas, com distribuição em circuitos independentes.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.




Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínima	Média	Máxima
3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,971

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO FERREIRA NAGAMINE, liberado nos autos em 22/02/2022 às 16:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0725132-83.1998.8.26.0100 e código C73B796.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,

PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL

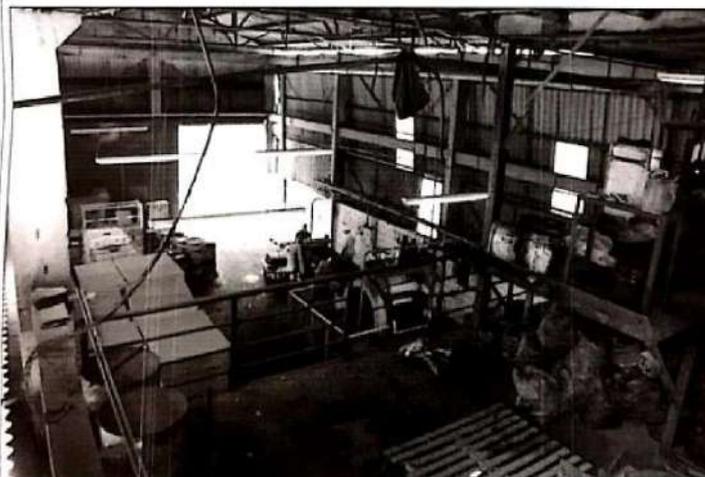
LAUDOS:INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

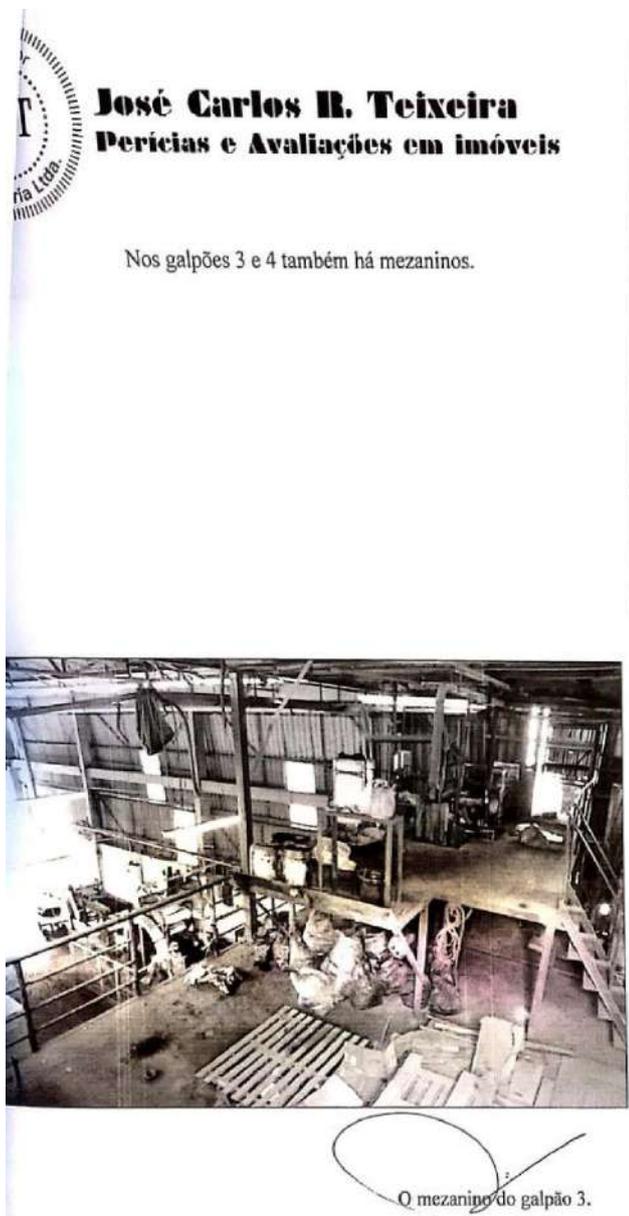
3.3.1. O GALPÃO 3 E 4:

Os galpões 3 e 4 também devem ser classificados como de padrão superior em razão de suas dimensões. O pé direito central é de cerca de 12 metros e o vão é de mais de 15 metros.



O galpão 3.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

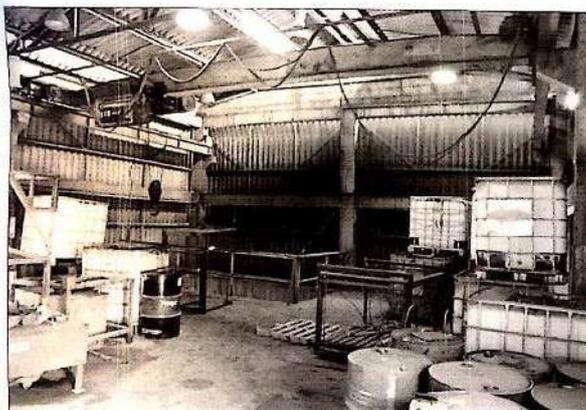
1403



José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Os galpões 3 e 4 devem ser classificados como de padrão superior em razão de suas dimensões.

O pé direito central é de cerca de 12 metros e o vão é de mais de 15 metros.



[Handwritten signature]
 O galpão 4.

R. Jericó, 255, cj. 137, V. Madalena, São Paulo - SP - CEP 05435-040.
 www.rtc.com.br, atendimento@rtc@outlook.com, Q 11-9.5555-0022 -- 11-3589-5039.

Página 21

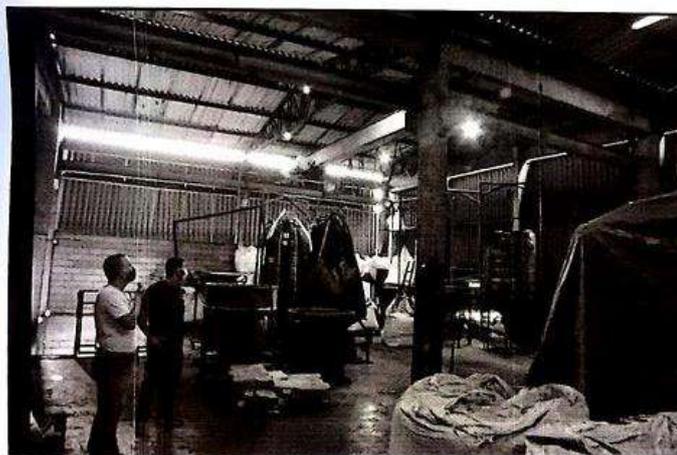
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO FERREIRA NAGAMINE, liberado nos autos em 22/02/2022 às 16:02 :
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0725132-83.1998.8.26.0100 e código C73B796.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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



José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Nos galpões 3 e 4 também há mezaninos.



[Handwritten signature]
 O mezanino do galpão 4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO FERREIRA NAGAMINE, liberado nos autos em 22/02/2022 às 16:02 :
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0725132-83.1998.8.26.0100 e código C73B796.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

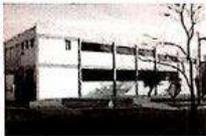
VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE

3.4 PADRÃO SUPERIOR

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 10% da área construída, projetados para grandes vãos, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a latex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação tendo como dependências acessórias vigas de estacionamento, guincho, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Possuem piso de alta resistência e o pé-direito e maior que 6 metros geralmente.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos especiais, tais como:

- **Pisos:** concreto estruturado e com revestimentos especiais nas áreas dos galpões, cerâmico, vinílico, carpete ou outros revestimentos nas demais dependências.
- **Paredes:** pintura com tintas especiais, resinas ou acrílicas ou cerâmicas aparentes.
- **Instalações hidráulicas:** completas e de boa qualidade.
- **Instalações elétricas:** completas, com componentes de boa qualidade, distribuídas em circuitos projetados especialmente, incluindo cabines de força, instalações suplementares para combate a incêndio, ar-condicionado central nas áreas administrativas, dentre outros.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio, geralmente obedecendo a projeto específico.

Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.4 - Padrão Superior	1.872		

O fragmento do EVV- 2019 do IBAPE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO FERREIRA NAGAMINE, liberado nos autos em 22/02/2022 às 16:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0725132-83.1998.8.26.0100 e código C73B796.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

3.3.1. O GALPÃO 5:

O galpão 5 deve ser considerado como cobertura.

PADRÃO MÉDIO

estrutura de telhas de barro fibrocimentário, metálica ou material equivalente envolvendo vários pilares, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldada, com ou sem muro; sem fechamentos laterais, piso em concreto, eventualmente estufado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoios, muros ou paredes de outras edificações.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
4.1 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357



[Handwritten signature]
 O galpão 5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO FERREIRA NAGAMINE, liberado nos autos em 22/02/2022 às 16:02 : Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0725132-83.1998.8.26.0100 e código C73B796.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

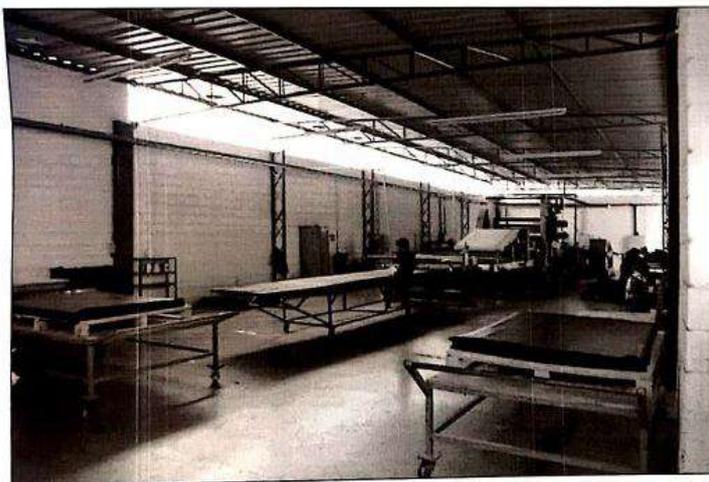


José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

3.3.1.: O GALPÃO PRINTER E DEPOSITO INFLAMÁVEIS

Os galpões printer e o depósito de inflamáveis deve ser classificados como de padrão médio em razão de suas dimensões.

O pé direito central é de cerca de 5 metros e o vão é de menos de 10 metros.



O galpão printer.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO FERREIRA NAGAMINE, liberado nos autos em 22/02/2022 às 16:02 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0725132-83.1998.8.26.0100 e código C73B796.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO,

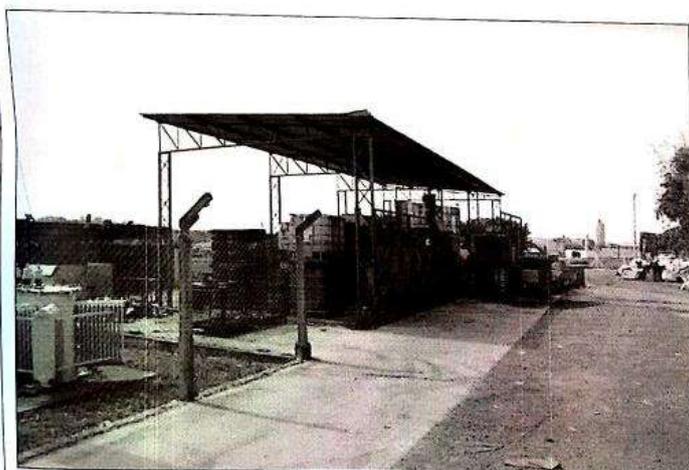
PERÍCIAS EM ACIDENTES E DOENÇAS DO TRABALHO/LAUDO TÉCNICO DE NEXO CAUSAL

LAUDOS:INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

O depósito de inflamáveis deve ser classificado como
abertura em razão de suas características.



O depósito de inflamáveis.

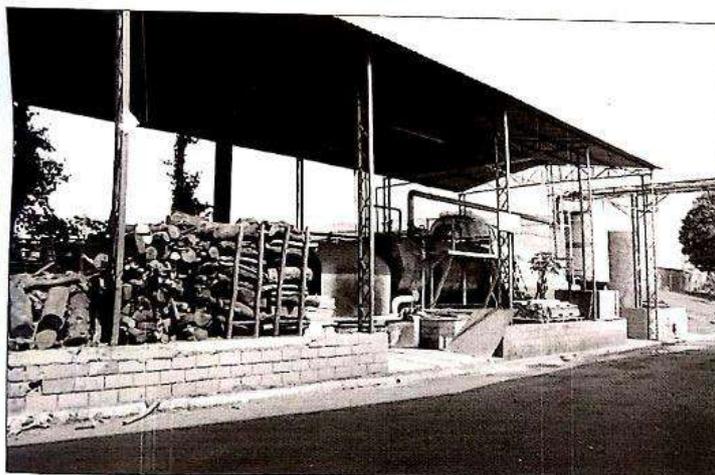
ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: ecpa.peritos@gmail.com
 PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO – CÍVEIS E TRABALHISTAS
AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL
 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



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

3.3.4. O GALPÃO CALDEIRA, MARQUISE, BICICLETÁRIO, ASSARELA COBERTURA E ESTACIONAMENTO DE MOTOS

O abrigo das caldeiras deve ser classificado como cobertura em razão de suas características.



(Handwritten signature)
 O galpão da caldeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO FERREIRA NAGAMINE, liberado nos autos em 22/02/2022 às 16:02 :
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0725132-83.1998.8.26.0100 e código C73B796.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: ecpa.peritos@gmail.com

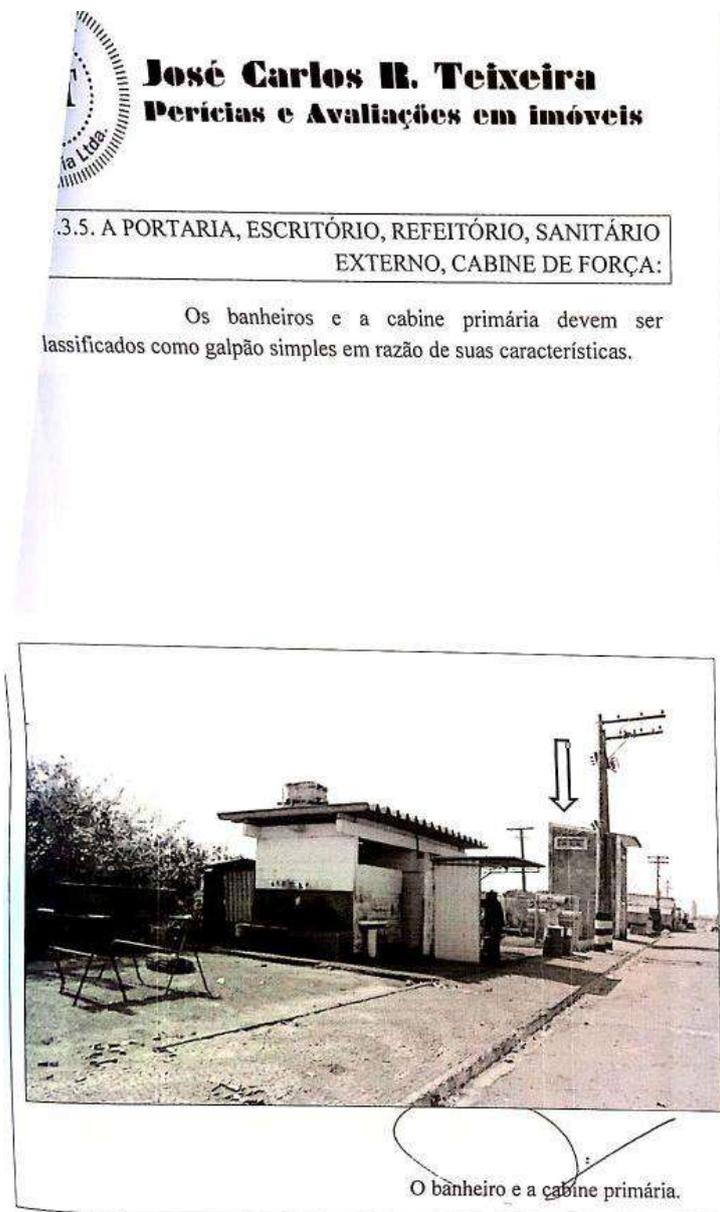
PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO – CÍVEIS E TRABALHISTAS

AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL

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



R- Os ajustes detalhados realizados por este Perito segue no corpo desta manifestação.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

XX. A TEMPORALIDADE DAS CONSTRUÇÕES:

Não há fotografias aéreas anteriores à 2004 disponíveis, no entanto, se sabe que parte dos galpões foi edificada após 1998. Em 2004 já existiam os galpões 01, 02, 03, 04 e 05.



Imagem aérea do local em 2004. Google Earth Pro®.

Na imagem de 2010 já se observam outras construções, como parte do galpão printer, e a cobertura onde ficam as caldeiras.

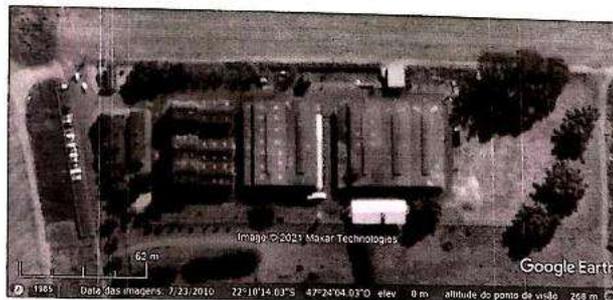


Imagem aérea do local em 2010. Google Earth Pro®.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

1432



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Em 2013 já estavam lá os galpões printer e a cobertura dos fundos. A rua em frente à indústria foi pavimentada.



Imagem aérea do local em 2013. Google Earth Pro®.

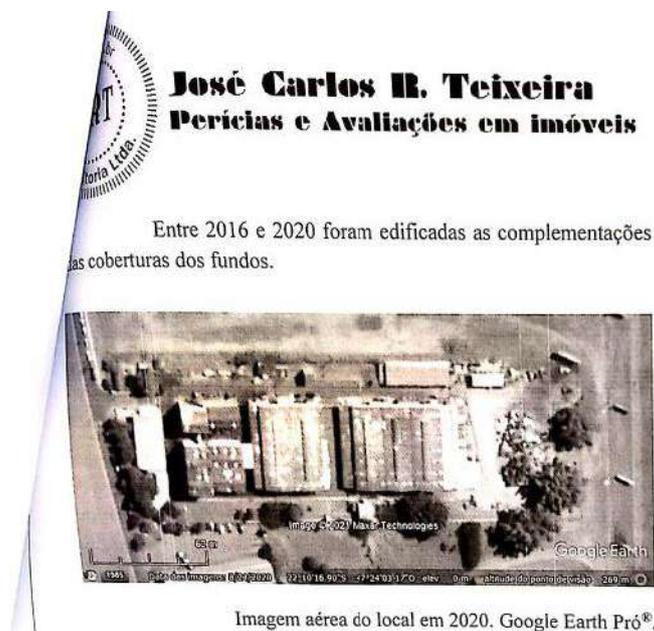
Em 2016 já estava edificada a totalidade da parte dos fundos da cobertura do galpão 01.



Imagem aérea do local em 2016. Google Earth Pro®.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO FERREIRA NAGAMINE, liberado nos autos em 22/02/2022 às 16:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0725132-83.1998.8.26.0100 e código C73B796.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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



R- Este Perito adotou as informações colhidas do Eng.º Taufik Daud, Diretor geral da Ré:

- a. Galpões 1, 2, 3, 4 e 5 = de 21 a 25 anos;**
- b. Galpão Printer e Depósito Inflamável = de 11 a 15 anos;**
- c. Galpão Caldeira e outros = de 21 a 25 anos;**
- d. Das Edificações Portaria, Escritório/Refeitório, sanitário externo e Cabine de força = de 21 a 25 anos;**
- e. Das Construções e Benfeitorias Complementares = de 11 a 15 anos.**

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

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

O COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO:

O jurisperito considerou todas as construções como se tivessem as mesmas idades.

A depreciação devido a idade aparente do imóvel será efetuada pelo método do valor decrescente, através da fórmula:

$$Kd = (1-r) n, \text{ onde,}$$

Kd = coeficiente de depreciação;

r = razão de depreciação, adotada como igual a 2,0% para edificações comerciais e industriais;

n = idade construção do imóvel (1991/2000 = 25 anos);

Kd = Fator BI de depreciação de acordo com a idade e estado de conservação = Bom 0,7233.

O fragmento do laudo oficial.

R- Este Perito adotou como válido as informações fornecidas pelo seu Diretor Geral, Eng.º Taufik Daud, ou seja: de 21 a 25 anos e de 11 a 15 anos (vide edificações).

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

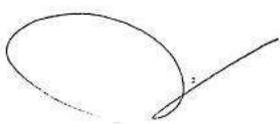
No laudo oficial todas as construções estão avaliadas em R\$ 9.520.639,00, em abril de 2020

O valor total apurado por reprodução das Edificações, Construções complementares e melhorias existentes sobre o Terreno/gleba de terras avallando é de R\$ 9.520.639,00 (nove milhões, quinhentos e vinte mil, seiscentos e trinta e nove reais).

O fragmento do laudo oficial.

O valor correto das edificações é de R\$ 14.385.136,11, para agosto de 2021.

galpão 01	R\$ 4.209.857,88
galpão 02	R\$ 2.953.690,61
galpão 03	R\$ 1.957.496,91
galpão 04	R\$ 952.916,85
galpão 05	R\$ 1.333.768,34
printer	R\$ 871.193,23
caldeira	R\$ 1.292.118,39
portaria e outros	R\$ 814.103,90
total	R\$ 14.385.136,11



R- O nobre Assistente técnico da Ré apurou valores extremos e excessivos para o conjunto industrial, deixando de apresentar os custos unitários das construções, fatores depreciação e áreas das construções individuais.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO

RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006

FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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

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

O valor revisado das Edificações, Benfeitorias complementares e outros é de R\$ 9.630.152,00 (nove milhões, seiscentos e trinta mil, cento e cinquenta e dois reais).

A Ré por um lapso deixou de registrar na tabela acima o valor das construções e Benfeitorias complementares existentes no imóvel.

 **José Carlos R. Teixeira**
Perícias e Avaliações em imóveis

4. CÁLCULOS:

Refeitos os cálculos, utilizando-se as áreas corretas e excluindo-se os elementos discrepantes, o resultado é o esperado.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

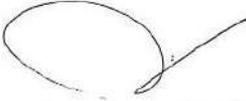
Com todo o respeito e acatamento, concluímos, que o valor correto de venda do imóvel precisa ser recalculado considerando-se as características e medidas corretas informadas pelas imobiliárias.

5. CONCLUSÃO:

Concluímos, portanto, que o valor correto de venda do imóvel da avenida Padre Gregório Westrupp, 300 bairro Centro Comercial do Bosque, no município de –Leme –, Estado de São Paulo, é de:

R\$ 22.174.624,91
(vinte e dois milhões, cento e setenta e quatro mil e seiscentos e vinte e quatro reais)
(em agosto de 2021)

Uma vez que o valor encontrado sob os critérios formais é substancialmente diferente do apresentado pelo jurisperito, é necessária a revisão do laudo oficial para que os cálculos sejam corrigidos e o valor adequado à realidade do mercado.



ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

R- O valor realizado do imóvel avaliando por este Perito é de R\$ 15.793.744,00 (quinze milhões, setecentos e noventa e três mil, setecentos e quarenta e quatro reais) (em abril de 2.020).

 **José Carlos R. Teixeira**
Perícias e Avaliações em imóveis

6. ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 34 (trinta e quatro) folhas digitalizadas, numeradas de um só lado, todas assinadas e datadas.

São Paulo, data na autenticação da margem.

 José Carlos Rodrigues Teixeira
 Perito Assistente
 Arquiteto Especialista
 Perito e Avaliador pelo IBAPE

Pós-gratuito pelo IBAPE-CENAP-FAAP nº 1º número de Especialistas em Avaliações e Perícias de Engenharia.

R- Nada restando a esclarecer.

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

III- Dos Ajustes e Revisão do Laudo de avaliação por este Perito:

5.0- DAS PESQUISAS REALIZADAS

5.1 a 5.6 – Pesquisas inalteradas.

5.7- Média Simples dos Preços Unitários Apurados (m²):

$$- q = Q/n = (R\$ 495,00 + R\$ 298,51 + R\$ 369,00 + R\$ 297,00 + R\$ 303,40 + R\$ 331,61) / 6 = R\$ 2.094,52 / 6 = R\$ 349,09;$$

$$- q = R\$ 349,00/m^2.$$

5.8- Média Saneada:

$$- q \times 1,3 = R\$ 349,00 \times 1,30 = R\$ 453,70;$$

$$- q \times 0,70 = R\$ 349,00 \times 0,70 = R\$ 244,30.$$

- Existe preços unitários discrepantes entre os preços pesquisados.

- Descartando as pesquisas nº 01 (495,000) e nº 03 (369,00).

$$- q = Q/n = (R\$ 298,51 + R\$ 297,00 + R4 303,40 + R\$ 331,61) / 4 = R\$ 1230,52/4 = R\$ 307,63/m^2 \text{ (trezentos e sete reais e sessenta e três centavos o metro quadrado).}$$

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

5.9- Valor resultante para o imóvel avaliado (terreno/gleba):

a)- $V_t = S \times q_m$

b)- Onde:

- V_t = Valor do terreno (R\$);

- S = Área do terreno (m²);

- q_m = média custo adotada para o terreno (m²);

c)- $V_t = 20.035,73 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 307,63/\text{m}^2 = \text{R\$ } 6.163.592,00$ (seis milhões, cento e sessenta e três mil, quinhentos e noventa e dois reais).

5.10- Cálculos dos valores das construções:

5.10.1- Dos Galpões Industriais:

a. Galpões 1, 2, 3 e 4 =

a.1. – $S_t = \text{R\$ } 4.984,98 \text{ m}^2$;

a.2. – $V_u = \text{R\$ } 1.850,00/\text{m}^2$;

a.3. – $K_d = 0,7233$ (Bom – de 21 a 25 anos);

a.4. – $V_e = S_t \times V_u \times K_d = 4.984,98 \times 1.850,00 \times 0,7233 = \text{R\$ } 6.670.426,66$;

b. Galpão 5 =

a.1. – $S_t = \text{R\$ } 660,00 \text{ m}^2$;

a.2. – $V_u = \text{R\$ } 1.680,00/\text{m}^2$

a.3. – $K_d = 0,7233$ (Bom – de 21 a 25 anos);

a.4. – $V_e = S_t \times V_u \times K_d = 660,00 \times 1.680,00 \times 0,7233 = \text{R\$ } 801.995,00$;

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

5.10.2- Do Galpão Printer e Depósito inflamável:

- a. Galpão Printer = 336,60 m²;
- b. Depósito Inflamável = 94,50 m²;
- c. Dados técnicos:
 - c.1. – St = 431,10 m²;
 - c.2. – Vu = R\$ 1.580,00/m²;
 - c.3. – Fc = 0,75;
 - c.4. – Kd = 0,8742 (Bom – de 11 a 15 anos);
 - c.5. – Ve = St x Vu x FC x Kd = 431,10 x 1.580,00 x 0,75 x 0,8742 =
R\$ 446.588,13.

5.10.3- Galpão Caldeira, Marquize, Passarela/cobertura, Bicletário e Estacionamento de motos:

- a. St = R\$ 639,39 m² (258,75 + 94,5 + 81,00 + 45,14 + 160,00 m²);
- b. Vu = R\$ 520,00/m²
- c. Kd = 0,7233 (Bom – de 21 a 25 anos);
- d. Ve = St x Vu x Kd = 639,39 x 520,00 x 0,7233 = **R\$ 240.484,81.**

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
 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

5.10.4- Das Edificações Portaria, Escritório/Refeitório, Sanitário externo, Cabine de força:

- a. **ST** = R\$ 402,85 m² (7,50 + 358,35 + 18,58 + 18,42 m²);
- b. **Vu** = R\$ 2.044,00 / m²;
- c. **Kd** = 0,7233 (Bom – de 21 a 25 anos);
- d. **Ve** = St x Vu x Kd = 402,85 x 2.044,00 x 0,7233 = **R\$ 595.583,59.**

5.10.5- Das Construções e Benfeitorias complementares:

- a. Caixa d'água elevada metálica de 40.000 litros = R\$ 66.000,00;
- b. Caixa d'água subterrânea = R\$ 56.000,00;
- c. Fechamento alambrado e portões metálicos = R\$ 136.000,00;
- d. Ajardinamentos = R\$ 27.000,00;
- e. Calçadas de concreto = R\$ 54.000,00;
- f. Transformadores, Bases, postes e outros =..... R\$ 66.000,00
- g. Bases concreto armado (tanque óleo, exaustor e compressor (60 m²)
 R\$ 44.000,00
- h. Arruamento de asfalto, galerias de águas pluviais e iluminação
 R\$ 540.000,00
- i. Estacionamento interno pergolado de madeira (42,00 m²)..= R\$ 12.000,00
- j. **Total parcial do item = R\$ 1.001.000,00**
- k. **Kd** = 0,8742 (Bom – de 11 a 15 anos);
- l. Total Valor depreciado 1.0001.000,00 x 0,8742 = **R\$ 875.074,20.**

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
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

6.0- CONCLUSÃO - REVISADO

6.1- Pela vistoria realizada no imóvel da Matrícula nº 26.562 e suas Averbações, condições do mesmo, pesquisas de mercado alcançadas e demais elementos que compõe esta avaliação, este Signatário pôde concluir que:

- 1. O valor total de mercado do imóvel Terreno avaliando é de: R\$ 6.163.592,00 (seis milhões, cento e sessenta e três mil, quinhentos e noventa e dois reais).**
- 2. O valor total apurado por reprodução das Edificações diversas, Benfeitorias complementares e melhorias existentes sobre o Terreno avaliando é de R\$ 9.630.152,00 (nove milhões, seiscentos e trinta mil, cento e cinquenta e dois reais).**
- 3. O valor global apurado para o imóvel avaliando (Terreno + Edificações, Benfeitorias complementares e demais melhorias) é de R\$ 15.793.744,00 (quinze milhões, setecentos e noventa e três mil, setecentos e quarenta e quatro reais).**

ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: 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
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

Termo de encerramento.

Na expectativa de haver cumprido com justeza a honrada tarefa determinada por Vossa Excelência, este Signatário dá como concluído este trabalho composto por 51 (cinquenta e uma) folhas e anexos. Todas as folhas e anexos encontram-se rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Araras/SP, 11 de fevereiro de 2.022.

Alberto Alves De Menezes
Eng° de Segurança do Trabalho/Civil
CREA/SP. n° 0600.542.850 - MTE n° 7.451