

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, 14 de Abril 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. 1773 dos autos, este Signatário apresenta os esclarecimentos pertinentes:

I- Da Manifestação do Autor:

Nada a esclarecer.

II- Da Manifestação da Ré de fls. 1.720/1.768:

PROCESSO Nº 0725132-83.1998.8.26.0100
 REINTEGRAÇÃO/MANUTENÇÃO DE POSSE-
 ESBULHO/TURBAÇÃO/AMEAÇA

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 dos esclarecimentos periciais de fls. 1.665/1.716, nos termos que seguem:

1.- Ao responder ao laudo divergente o Sr. Perito de maneira surpreendente altera o valor atribuído ao imóvel de R\$ 16.513.109,00 para R\$ 15.793.744,00.

R- Assertiva correta.

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.- Ora este, ratifica quase que integralmente os termos de seu laudo e no que retifica acaba por derrubar em quase R\$ 1.000.000,00 o valor do imóvel, o que, de maneira alguma pode prevalecer.

R- Assertiva correta.

3.- Por se tratar de questão integralmente técnica, a ré apresenta Laudo Parcialmente Divergente elaborado por seu assistente técnico, onde rechaça de maneira integral as conclusões adotadas pelo Sr. Perito e que resultaram na diminuição do preço do bem.

R- Vide esclarecimentos a seguir.

4.- Assim, apresentado este laudo divergente, requer nova manifestação do Sr. Perito, sendo certo que, como explanado naquele deverá este responder integralmente aos questionamentos, sob pena de ser necessária uma nova avaliação, nos termos do que dispõe o artigo 873, I do Código de Processo Civil.

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



José Carlos B. Teixeira
Perícias e Avaliações em Imóveis

fls. 1

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS.

Autos do Processo nº:



+0725132-83.1998.8.26.0100+

Autora: Crefisul Leasing S.A. Arrendamento Mercantil.

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,
movida por CREFISUL LEASING S.A. ARRENDAMENTO
MERCANTIL, 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

1. PRELIMINARES:

Refere-se o presente parecer técnico à determinação
de fls. 1718, que ordena a manifestação sobre o laudo pericial nos autos
da ação de REINTEGRAÇÃO DE POSSE, movida por CREFISUL
LEASING S.A. ARRENDAMENTO MERCANTIL, em face de
INDÚSTRIA DAUD DE BORRACHAS LTDA.

2. DOS ESCLARECIMENTOS:

De maneira geral os esclarecimentos do jurisperito,
juntados entre as fls. 1666 e 1716 são claros e objetivos, respondendo
aos quesitos originais e suplementares, bem como respondendo às
impugnações, no entanto, ainda é necessário o esclarecimento de
determinados pontos.

As divergências apontadas a seguir precisam de
reparo para que o valor seja corrigido, uma vez que as imprecisões têm
relação direta com a observada subvalorização do imóvel.

Evidentemente as questões irrelevantes ou
respondidas corretamente não serão comentadas.

Às fls. 1666, no item 1, a requerente solicita ao jurisperito que
caracterize a região e discorra sobre o diagnóstico de mercado.

O jurisperito não informou de onde vieram as
informações que prestou, ou seja, não apresentou certidões ou
documentos que qualifiquem a região onde está o imóvel. A
Municipalidade pode fornecer esse tipo de certidão desse que
solicitada.

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 zoneamento do imóvel avaliando está devidamente caracterizado no corpo do Laudo. Quanto a referida certidão, dado irrelevante ao laudo.

Às fls. 1667 a requerente, acertadamente, questiona o grau de fundamentação e precisão do laudo.

O jurisperito informa que atingiu o Grau III de fundamentação e precisão.

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

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

Para que atingisse o grau de fundamentação III, o laudo deveria apresentar minimamente 12 elementos no comparativo e o intervalo admissível de ajuste entre os elementos deveria ficar entre 0,8 e 1,25, o que não ocorre.

Há apenas seis elementos no comparativo, sendo que dois deles são discrepantes e outro é um terreno desapropriado em 2018, que não teve o valor atualizado para a data do laudo, ou seja, sequer o Grau I foi atingido, uma vez que há apenas 3 (três) elementos aproveitáveis no comparativo.

ibape SP Qualidade em perícias e avaliações SERVIÇO ANALÍTICO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

12.1 Método comparativo direto de dados de mercado

12.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores detalhados	Completa quanto aos fatores essenciais no tratamento	Fórmula de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado, eliminando utilidade	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os caracteres dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os caracteres dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todos os caracteres das características dos dados comparativos aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,80 a 2,00	0,40 a 2,50 ^{1a}

^{1a} No caso de utilização de menos do que cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pelo é aceitável que, com um número menor de dados de mercado, a análise seja menos heterogênea.

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

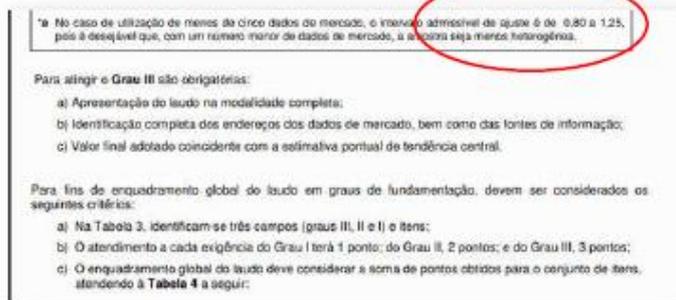
AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS E RURAIS / VISTORIAS PREVENTIVAS E EXAME PERICIAL

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

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

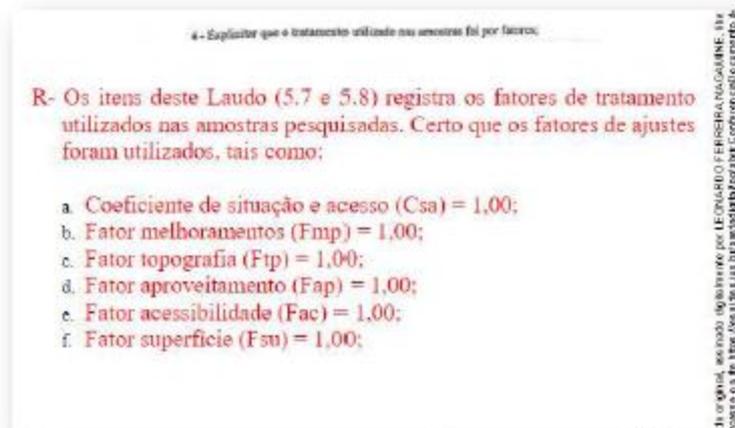
LAUDOS:INSALUBRIDADE/PERICULOSIDADE/APOSENTADORIA ESPECIAL/ SOSSEGO PÚBLICO

Não foi feita a homogeneização dos elementos, como exige a norma, ou seja, descartando os elementos fora do intervalo 0,8 a 1,25, uma vez que há menos de cinco elementos aproveitáveis no comparativo.



R- Nada restando a esclarecer.

Também não foram apresentadas as variáveis solicitadas às fls. 1667 e da simples observação da resposta depreende-se que nenhum fator de ajuste foi utilizado. Qualquer coisa multiplicada por 1, continua igual.



Ou seja, o grau de fundamentação alcançado foi o Grau I, uma vez que apenas quatro elementos são aproveitáveis, considerando-se o intervalo de 0,5 a 2,00.

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

Mais à frente a requerente questiona os critérios utilizados na avaliação e o jurisperito informa que não aplicou os fatores de idade das benfeitorias de acordo com as normas em vigor, mas utilizou fatores da Bolsa de Imóveis do jornal “O Estado de São Paulo”, sem justificar a razão.

R- Fatores empíricos mais e pontuais coerentes com a realidade do conjunto industrial.

Em seguida informa que utilizou idades informadas pelo diretor da empresa requerida, mesmo dispondo de fotografias aéreas para identificar as datas reais das construções.

O que se recomenda é atenção à norma, no item 10.4, que recomenda que se use nos cálculos a idade real das benfeitorias, não a aparente, bem como o padrão construtivo descrito no Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, do IBAPE/SP:



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

Às fls. 1670 e seguintes o jurisperito respondeu aos questionamentos da requerida.

Os quesitos de números 1 e 2 não foram respondidos. Há apenas referências ao laudo, onde não se encontram as respostas às perguntas.

R- Nada restando a acrescentar.

O quesito 3 foi respondido de forma controversa, uma vez que o jurisperito afirma que os galpões são diferentes, mas que utilizou um valor médio para todos, o que não se justifica, sendo certo que cada galpão tem idade, área e padrão bem definido.

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.

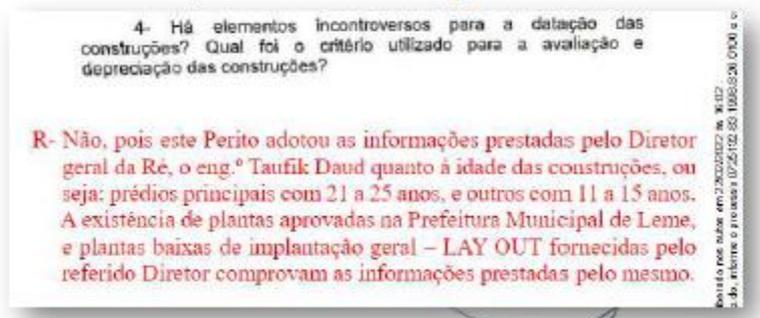
original assinado digitalmente por ALBERTO ALVES DE MENEZES em 11/05/2022 às 10:51, sob o número WJM22407540506. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0725132-83.1998.8.26.0100 e código CF6FD9B.

Não se recomenda a adoção de valores médios para qualquer construção, em uma avaliação técnica.

R- O Laudo revisado registra valores/unitários diferenciados para as edificações, tais como: R\$ 1.850,00/m², R\$ 1.680,00/m², R\$ 1.580,00/m², R\$ 520,00/m² e R\$ 2.044,00/m².

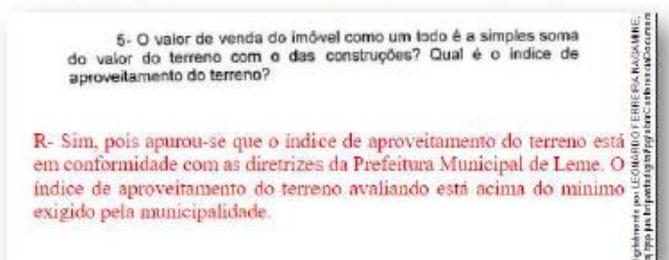
ALBERTO ALVES DE MENEZES, ENG° C.CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO
 RUA PADRE JOSÉ BUTTI, 83, JARDIM CANDIDA, ARARAS/SP – CEP 13.603-006
FONES: (19) – 3542-8977 - 99719-1844 – E-mail: ecpa.peritos@gmail.com
 PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL E SEGURANÇA DO TRABALHO – CÍVEIS E TRABALHISTAS
AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS 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 quesito 4 também está respondido de forma controversa, uma vez que mesmo sabendo que as construções têm idades diferentes, adotou uma idade média para todas.



R- Este Perito constatou idades diversas para as edificações, tais como: de 21 a 25 anos e de 11 a 15 anos.

O quesito 5 também não foi respondido, na medida em que não foi informado qual é o índice de aproveitamento do terreno e tampouco quais são os coeficientes mínimos e máximos permitidos.



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

O quesito 6 está respondido de forma incorreta, uma vez que a existência da indústria funcionando, segundo o conceito “Going Concern Value”, ou “Good Will”, aumenta significativamente o valor do imóvel. Apenas a licença de funcionamento de uma empresa como a instalada no imóvel vale algumas centenas de milhares de Reais.

6- O fato de existir no terreno uma indústria em funcionamento modifica o valor do imóvel como um todo?

R- Não.

R- Importante esclarecer que a indústria em operação no local gera resíduos poluentes (borracha).

O quesito 7 está respondido de forma incoerente, uma vez que o valor informado é diferente do apresentado no primeiro laudo, sem que se apresente a justificativa para tanto. Ao que parece o jurisperito entendeu que o simples descarte dos elementos apontados como discrepantes seria suficiente para melhorar a precisão do laudo. Ocorre que o que é necessário é a busca de novos elementos adequados para o comparativo e a adequação dos valores das construções.

R- Nada a esclarecer.

Entre as respostas aos quesitos 5 e seguintes o jurisperito afirma que corrigiu seus cálculos, mas não informa que sem os elementos descartados a avaliação tornou-se de baixa precisão.

R- Nada 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

Às fls. 1681 está a informação incompreensível de que as informações trazidas aos autos são equivocadas, sem informar que três dos quatro imóveis apresentados como em oferta de venda já foram comercializados e que devem ser utilizados nos cálculos sem fator fonte ou de comercialização.

R- Os dados colhidos no ato inicial da avaliação deve prevalecer.

Também às fls. 1688 há outro equívoco, uma vez que o elemento 6 foi desapropriado em 2018 e para que eventualmente pudesse ser utilizado no comparativo, **precisaria ser atualizado** para a data da avaliação, para que pudesse ser utilizado para compor a média.

R- Nada a esclarecer.

O intervalo exigido para menos de cinco elementos é entre 0,8 e 1,25 e não 0,7 e 1,3, como equivocadamente considerou o jurisperito.

	observadas pelo autor do laudo	aos fatores observados
4	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00
		0,40 a 2,50 ^{1a}

^{1a} No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em grau de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificar-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência de Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve consistir na soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Fragmento da norma em vigor.

R- Nada 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

Às fls. 1708 o jurisperito informa que foram adotados “valores extremos”, sem justificar a razão pela qual utilizou valores mínimos, ao invés dos máximos utilizados devidamente, uma vez que todas as construções excedem as características descritas nas qualificações.

Os padrões construtivos devem acompanhar as descrições e valores do estudo de valores do IBAPE e não tabelas estranhas ao usual.

Como de costume, as planilhas utilizadas para os cálculos estão à disposição do jurisperito sendo suficiente a solicitação para que seja feito o envio.

R- Nada a esclarecer.

Finalmente, às fls. 1711, o jurisperito descarta os elementos discrepantes 1 e 3, considerando apenas os quatro remanescentes, e encontrando a média simples de R\$ 307,63/m².

O elemento 6, ainda que negociado em 2018, não teve seu valor atualizado.

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

R- Nada a esclarecer.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Normalmente avaliações técnicas não são baseadas em opiniões pessoais dos jurisperitos, sendo necessária a fundamentação de todas as informações controversas.

No caso em tela, recomenda-se que o jurisperito informe as razões pelas quais subvalorizou as construções e não atualizou valores pretéritos dos comparativos, bem como adotou critérios não previstos nas normas.

R- O Laudo de avaliação é detalhado, abrangente, robusto, didático e conclusivo quanto ao valor apurado.

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. CONCLUSÃO:

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

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)

R- O valor de venda do imóvel referido no Laudo Avaliação continua inalterado na íntegra (R\$ 15.793.744,00).

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.

R- Nada restando a revisar no Laudo de Avaliação.

5. 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.

R- Nada mais 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

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 13 (treze) folhas e anexos. Todas as folhas e anexos encontram-se rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Araras/SP, 14 de abril de 2.022.

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