

**MERITÍSSIMO(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE PIRACICABA SP**

**PROCESSO: 0001857-91.2020.8.26.0451**

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE - ENGENHEIRO CIVIL -**  
CREA: 060044470-3 - **ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO**  
**TRABALHO** N° 3.042, **MEMBRO TITULAR DO IBAPE-**  
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE  
ENGENHARIA - N° 347, **PERITO JUDICIAL** NOMEADO NOS  
AUTOS - AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS  
CONDOMINAIS "REQUERENTE": RONALD DIRCEU MANOEL  
"REQUERIDA": ANA PAULA FRANCO DO NASCIMENTO APÓS  
DILIGÊNCIAS E VISTORIAS - ENTREVISTAS E PESQUISAS -  
ANÁLISES E ESTUDOS - VEM APRESENTAR O RESULTADO DE  
SEU TRABALHO CONSUBSTANCIADO NO SEGUINTE:

**LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**

**I - SÍNTESE DO FEITO**

*NATUREZA* : AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

DESPESAS CONDOMINIAIS

*REQUERENTE* : RONALD DIRCEU MANOEL

*REQUERIDA* : ANA PAULA FRANCO DO NASCIMENTO

*PERITO DO JUÍZO* : Eng.MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE

**II.- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

A avaliação em tela deverá ter as seguintes finalidades precípuas:

II - CONCEITOS BÁSICOS

III - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO

IV - DA AVALIAÇÃO

IV.1- Método Adotado

IV.2- Conceitos Gerais

IV.3 - Pesquisas de Valores Imobiliários

IV.4 - Cálculo do Valor do Terreno

IV.5 - Valor Final do Imóvel

V. - ENCERRAMENTO

## II- CONCEITOS BÁSICOS

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

Valor de mercado: é o valor pelo qual se realizaria uma transação de venda e compra espontaneamente entre as partes desejosas mas não obrigadas, ambas perfeitamente conhecedoras dos bens em avaliação e do mercado, como bem explica o Engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em sua tese apresentada no 1 Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações, assim resumindo na parte referente a noção de valor e preço:

"Evidentemente, não pode haver uma definição precisa de que seja valor, eis que é ele resultante de muitos fatores na maior parte das vezes de origem psicológica. Fundamentalmente, porém, é ele dado por venda feita entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades econômicas da coisa negociada".

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

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

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

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

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

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

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

Benfeitoria: É qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, fratura, dano ou modificação.

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

### III - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO

**LOCALIZAÇÃO : RUA OSMAR PESSUTTI ESQUINA RUA MARIA GAVA  
LONGATTI LOTE 1 ( UM ) - QUADRA 20 - LOTEAMENTO  
RESIDENCIAL RESERVA DO ENGENHO - BAIRRO DO ENXOFRE -  
PIRACICABA / SP.**

Conforme fls. 78/79 dos autos PEDIDO DE PENHORA o imóvel à avaliar é o seguinte:

MATRICULA 80.618 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIRACICABA/SP

LOTE : 1( UM ) DA QUADRA 20 - LOTEAMENTO RESIDENCIAL RESERVA DO ENGENHO

CADASTRO 01 - SETOR 28 - QUADRA 0127 - LOTE 0028 - CPD 1549911

ÁREA DO TERRENO : 672,29 metros quadrados

1-0 local conta com todos os melhoramentos públicos urbanos;

2- O local dispõe de toda infraestrutura urbana;

3 - Na vistoria realizada por ocasião desta Perícia, no dia 13/04/2023, constatamos tratar-se de um terreno sem edificação localizado na Rua Osmar Pessutti esquina com a Rua Maria Gava Longatti com topografia em declive.

Fotografias anexas em nosso Laudo ilustram o Terreno Avaliando, destacando parcialmente o seu entorno.

#### **IV.- DA AVALIAÇÃO**

##### **IV.1 - Método Adotado**

##### **IV.1A - Método Comparativo Direto de dados de Mercado para Apuração do Valor do Terreno.**

##### **IV.2 - Conceitos Gerais**

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

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

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

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

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

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

## 6

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

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

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

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

É do conhecimento geral que a avaliação imobiliária não é um ciência exata; não possui fórmulas matemáticas pelas quais se possa dizer do exato valor de cada imóvel naquele instante; para cada imóvel um estudo, um critério a observar, um método, a avaliação imobiliária baseia-se em

fatos, acontecimentos, que determinam para cada momento um certo valor para o imóvel influenciando em seu resultado final. Os métodos como o de comparação com os valores de mercado (lei da oferta e da procura), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade são os que mais se aproximam da realidade dos fatos, e também os que mais são utilizados pelos criteriosos peritos-avaliadores, nas diversas circunstâncias apresentadas. Cabe então, exatamente a esses técnicos após as necessárias buscas, exames, pesquisas, coletas, etc., coordenar os elementos e dados encontrados, estudando-os, analisando-os, comparando-os, para então chegarem a conclusão final do valor compatível para o imóvel em estudo, para aquele momento; sua prática, sua vivência, sua sensibilidade e seus conhecimentos indicarão por diferentes meios como chegar ao valor real da coisa e avaliar com um final satisfatório”.

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

Pesquisa de valores

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

Fonte de informações

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

ANÚNCIOS E OFERTAS

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

Tais ofertas são encontráveis:

- nos jornais, em geral em forma de anúncios classificados;

- nas organizações imobiliárias;
- junto a prepostos, no próprio local da oferta.

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

Critérios de Seleção e Tratamentos de Dados

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

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

Fator de Transposição—Ftr

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

$$Ftr = I_a / I_p$$

onde:

Ftr = fator de transposição

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

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

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

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

Média Saneada

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

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

F.O. = FATOR OFERTA  
F.T. = FATOR TRANSPOSIÇÃO  
F.E. = FATOR ESQUINA  
V.H. = VALOR HOMOGENEIZADO  
A.T. = Área de Terreno

1) Local : RESERVA DO ENGENHO TE 2075

Fonte : [www.duoimoveis.com.br/imovel/detalhes/TE2075-003](http://www.duoimoveis.com.br/imovel/detalhes/TE2075-003)

Data : 12/04/2023

Fone : (19) 25333333

Valor : R\$ 600.000,00

Área : 672,29 m<sup>2</sup>

F.O. : 0,90

F.T. : 1,00

V.H. : R\$ 803,22 /m<sup>2</sup>

2) Local : RESERVA DO ENGENHO TE 2073

Fonte : [www.duoimoveis.com.br/imovel/detalhes/TE2073-003](http://www.duoimoveis.com.br/imovel/detalhes/TE2073-003)

Data : 12/04/2023

Fone : (19) 25333333

Valor : R\$ 555.000,00

Área : 604,75 m<sup>2</sup>

F.O. : 0,90

F.T. : 1,00

V.H. : R\$ 825,97 /m<sup>2</sup>

3) Local : RESERVA DO ENGENHO TE 2271

Fonte : [www.duoimoveis.com.br/imovel/detalhes/TE22271-003](http://www.duoimoveis.com.br/imovel/detalhes/TE22271-003)

Data : 12/04/2023

Fone : (19) 25333333

Valor : R\$ 255.000,00

Área : 360,00 m<sup>2</sup>

F.O. : 0,90

F.T. : 1,25

V.H. : R\$ 796,87 /m<sup>2</sup>

4) Local : RESERVA DO ENGENHO TE 2072  
Fonte : [www.duoimoveis.com.br/imovel/detalhes/TE2072-003](http://www.duoimoveis.com.br/imovel/detalhes/TE2072-003)  
Data : 12/04/2023  
Fone : (19) 25333333  
Valor : R\$ 375.000,00  
Área : 449,47 m<sup>2</sup>  
F.O. : 0,90  
F.T. : 1,10  
V.H. : R\$ 825,97 /m<sup>2</sup>

5) Local : RESERVA DO ENGENHO - TE 00578  
Fonte : [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br)  
Anunciante: Ascorpi Negócios Imobiliários  
Data : 13/4  
Fone : (19) 3432 3350  
Valor : R\$ 300.000,00  
Área : 393,00 m<sup>2</sup>  
F.O. : 0,90  
F.T. : 1,20  
V.H. : R\$ 824,42 /m<sup>2</sup>

Com estes números chega-se a média aritmética m:

$$1) = R\$ 803,22/m^2$$

$$2) = R\$ 825,97/m^2$$

$$3) = R\$ 796,87/m^2$$

$$4) = R\$ 825,97/m^2$$

$$5) = \underline{R\$ 824,42/m^2}$$

$$R\$ 4.076,45 /m^2$$

$$m = \frac{R\$ 4.076,45/m^2}{5} = R\$ 815,29/m^2$$

O intervalo de confiança está situado entre os valores 30% para mais ou para menos, ou seja:

$$R\$ 815,29/m^2 \times 1,3 = R\$ 1.059,87/m^2$$

$$R\$ 815,29/m^2 \times 0,7 = R\$ 507,70/m^2$$

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de R\$ 815,29/m<sup>2</sup> representa o valor médio do metro quadrado de terreno na região geoeconômica do imóvel avaliando considerando o imóvel em estudo.

**IV.4 - CALCULO DO VALOR DO TERRENO - VT**

**TERRENO LOCALIZADO À RUA OSMAR PESSUTTI ESQUINA RUA MARIA GAVA LONGATTI LOTE 1 ( UM ) - QUADRA 20 - LOTEAMENTO RESIDENCIAL RESERVA DO ENGENHO - BAIRRO DO ENXOFRE - MATRICULA 80.618 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIRACICABA/SP - VT**

$$VT = \text{Área} \times \text{Valor} / m^2$$

$$VT = 672,29 m^2 \times R\$ 815,29 /m^2$$

$$VT = R\$ 548.111,31$$

( quinhentos e quarenta e oito mil cento e onze reais e trinta e um centavos )

**VALOR DO TERRENO**

$$VT = R\$ 548.111,31$$

( quinhentos e quarenta e oito mil cento e onze reais e trinta e um centavos )

**V. - ENCERRAMENTO**

**V.I** Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente Laudo que é composto de (27) folhas digitadas de um único lado, contendo fotografias ilustrativas e também o respectivo MLE - Mandado de Levantamento Eletrônico - sendo esta última datada e assinada digitalmente pelo Perito.

Piracicaba, 20 de abril de 2023

---

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE

Engenheiro Civil

Membro Titular do IBAPE

FOTOGRAFIAS ILUSTRAM PARCIALMENTE O LOTEAMENTO RESERVA DO  
ENGENHO E SUA INFRAESTRUTURA





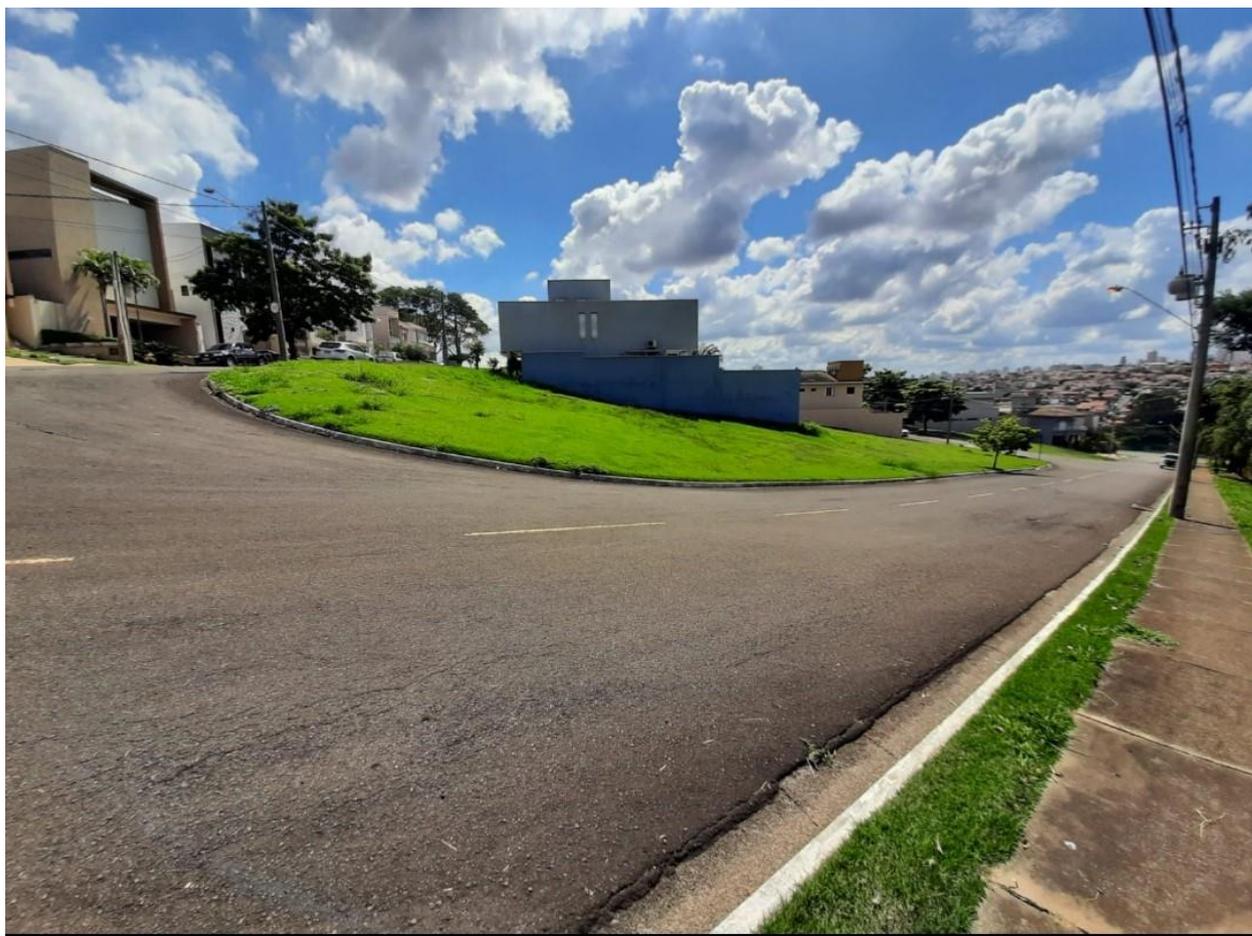








**FOTOGRAFIAS ILUSTRAM O LOTE AVALIANDO E SEU ENTORNO**











**MERITÍSSIMO(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE PIRACICABA SP**

**PROCESSO: 0001857-91.2020.8.26.0451**

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE - ENGENHEIRO CIVIL - CREA:**  
060044470-3 - **ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO** N° 3.042,  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE-** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES  
E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - N° 347, **PERITO JUDICIAL** NOMEADO  
NOS AUTOS - AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS  
CONDOMINAIS "REQUERENTE": RONALD DIRCEU MANOEL "REQUERIDA":  
ANA PAULA FRANCO DO NASCIMENTO tendo elaborado e entregue o  
Laudo Pericial Técnico que lhe competia, vem respeitosamente  
perante **Vossa Excelência**, solicitar o levantamento dos seus  
Honorários Arbitrados e depositados, anexando a este o  
respectivo Mandado de Levantamento Eletrônico - MLE

Nestes Termos

P. Deferimento

Piracicaba, 20 de abril de 2023

---

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
Engenheiro Civil  
Membro Titular IBAPE.

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): 0001857-91.2020.8.26.0451

Nome do beneficiário do levantamento: Miguel Bedran Helou Kraide

CPF/CNPJ: 722.740.508-72

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

Terceiro

Tipo de levantamento:  Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 186/187

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 4.930,00

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:

Nome do titular da conta: Miguel Bedran Helou Kraide

CPF/CNPJ do titular da conta: 722.740.508-72

Banco: Banco Bradesco Código do Banco: 237

Agência: 3441

Conta nº: 028564-1

Tipo de Conta:  Corrente

Poupança

Observações: