

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 1123693-05.2017.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória
Exequente : HPE Automotores do Brasil Ltda
Executado : LF Imports Ltda e outro

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a solicitação da parte Requerida nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO PERICIAL

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico do imóvel, temos que o valor correto, equilibrado e razoável apurado para venda do imóvel é de:

$V_i = R\$ 9.850.000,00$

(Nove milhões e oitocentos e cinquenta mil Reais)

O presente LAUDO refere-se a uma Execução de Título Extrajudicial ajuizado por **HPE AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA** em face de **LF IMPORTS LTDA** e **LEOCIR FORTES**. O processo está em curso na 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 1123693-05.2017.8.26.0100.

Procedeu-se a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** do bem, cuja descrição será detalhada no **item II** deste Laudo.



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio para venda do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localizações, geometrias e valorações comerciais. Esse imóvel será denominado no presente laudo como “imóvel avaliando”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem a ser avaliado que consta nesse laudo é:

- Lote de terras urbano nº 623, situado na Quadra nº s/nº, Setor nº 13, município de Porto Velho/RO, com área de 9.400,00 m² (nove mil e quatrocentos metros quadrados). O imóvel está registrado no 1º Serviço Registral de Porto Velho – RO sob a Matrícula nº 19.489.

3. METODOLOGIA APLICADA

3.1. Critério Adotado

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- Método Involutivo*
- Método Evolutivo*
- Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foi adotado o **Método Evolutivo**.

A utilização desse método prevê que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB)$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

A aplicação deste método exige que o valor do terreno seja determinado pelo MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.

Os elementos comparativos foram buscados na própria vizinhança do imóvel avaliando e se tomou como base, imóveis à venda nas imediações, ou seja, na exata região de influência do imóvel em questão.

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, estabelece que os elementos comparativos devem ter seus fatores tratados para que se possa inferir o comportamento do mercado e formação de valores.

Como explicitado pelo professor engenheiro de avaliações Sérgio Antônio Abunahman, em seu livro "CURSO BÁSICO DE ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES" (Editora PINI, 4ª Edição, página 178): "*O VALOR REAL é aquele que deve ser obtido com critério técnico e deve ser fruto de análise do mercado de ofertas e transações efetuadas. Deve representar exatamente o valor que o expropriado obteria em uma livre oferta de venda...*".

Os imóveis apresentados como elementos comparativos dispõem exatamente dos mesmos atributos quanto aos quesitos topografia (todos são planos), e consistência (todos são secos). Quando constatadas dissimilaridades entre os elementos comparativos, estes foram ajustados por meio da homogeneização de fatores. O tratamento por fatores do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, nos permite ter uma justa avaliação mercadológica.

3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

- Fator Oferta;
- Fator Localização;
- Fator Testada;
- Fator Profundidade Equivalente;
- Fator Topografia e Formato;
- Fator Frentes Múltiplas;
- Fator Área.

3.2.1. Fator Oferta (F_t)

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

3.2.2. Fator localização

Compara-se o valor do Índice Fiscal do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão, ou melhores práticas adotadas pelo perito.

3.2.3. Fator testada

Função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_t = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 < F_p < 2F_r$$

3.2.4. Fator profundidade

Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (**P_{mi} e P_{ma}**).

– Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

– Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

– Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

– Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$

– Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

3.2.5. Fator topografia e formato

Compara-se as amostras com o terreno avaliando quanto à sua topografia (plano, acline ou declive), e seus formatos (regular ou irregular).

3.2.6. Fator Frentes Múltiplas

Aos terrenos de esquina ou com frentes múltiplas, aplica-se fatores para a homogeneização.

3.2.7. Fator Área

Aplica-se fatores em função das áreas dos elementos comparativos, para corrigir a influência que o tamanho do imóvel contribui na sua valoração.

4. QUESITOS FORMULADOS

4.1. Quesitos formulados pela parte Exequente

Foi formulado o seguinte quesito pela parte Exequente, à fl. 609:

Quesito: Qual o valor de mercado do imóvel penhorado, levando-se em conta o método comparativo direto de dados de mercado (como manda a NBR4653/2001)?

Resposta: Conforme exposto no item 3, foi utilizado o Método Evolutivo para a avaliação do bem, chegando ao valor de R\$9.850.000,00 nove milhões e oitocentos e cinquenta mil Reais.

4.2. Quesitos formulados pela parte Executada

Também foram apresentados quesitos pela parte Executada às fls. 613/614:

- 1) Queira o Sr. Perito detalhar a metodologia utilizada para realização do trabalho pericial e o embasamento técnico para a escolha da metodologia eleita;

Resposta: Verificar item 3 do Laudo.

- 2) Queira o Sr. Perito detalhar e demonstrar ser o método escolhido o predominantemente aceito pelos especialistas em sua área de conhecimento;

Resposta: Verificar item 3 do Laudo.

- 3) Queira o Sr. Perito esclarecer se a avaliação do imóvel a ser feita por si contemplou a vistoria in loco do imóvel, bem como a necessidade científica dessa visita para a conclusão adotada no trabalho pericial;

Resposta: A avaliação contemplou a visita “*in loco*” efetuada por preposto deste signatário. Segundo a NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2.011, em seu item 8.4:

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

- 4) Queira o Sr. Perito esclarecer se houve flutuação do valor do imóvel nos últimos 05 (cinco) anos, bem como as perspectivas futuras acerca da valorização do imóvel para o mercado local de Porto Velho/RO;

Resposta: Foge do escopo desta perícia.

- 5) Querida o Sr. Perito detalhar se utilizou como elementos de amostras outros imóveis disponíveis na região de Porto Velho/RO com as mesmas características (metragem do terreno, área construída, proporção área/construção, localização e nível de acabamentos). Se positivo, indicar os imóveis, e a fonte da referência.

Resposta: Verificar item 8 do Laudo.

Por fim, a parte Exequente apresentou quesitos suplementares às fls. 640/641:

1º Quesito: Qual o valor de mercado do imóvel penhorado, levando-se em conta o método comparativo direto de dados de mercado (como manda a NBR 14653-2:2011)?

Resposta: Conforme exposto no item 3, foi utilizado o Método Evolutivo para a avaliação do bem, chegando ao valor de R\$9.850.000,00 nove milhões e oitocentos e cinquenta mil Reais.

2º Quesito: Pede-se que o Sr. Perito, com base NBR 14653-2:2011, esclareça qual(is) a(s) metodologia(s) utilizada(s) na avaliação do imóvel penhorado, justificando seu emprego.

Resposta: Verificar item 3 do Laudo.

3º Quesito: Queira o Sr. Expert descrever o imóvel avaliando, relacionando as dimensões, formato, topografia e situação do terreno, bem como as características da(s) benfeitoria(s), tais como regularidade em face das posturas municipais de ocupação e uso do solo, padrão construtivo, estado de conservação e idade aparente.

Resposta: Verificar itens 5 e 7 do Laudo.

4º Quesito: Qual o valor de mercado do imóvel penhorado?

Resposta: O valor atingido pela avaliação é de R\$9.850.000,00 (Nove milhões e oitocentos e cinquenta mil Reais).

5º Quesito: Roga-se que sejam apresentadas, detalhadamente, toda(s) a(s) memória(s) de cálculo que permitiu(ram) concluir pelo valor de mercado do imóvel.

Resposta: Verificar Parte III – AVALIAÇÃO do Laudo.

II – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia **16 de setembro de 2021**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

A diligência foi efetuada pelo Engenheiro preposto deste perito, Eng. NEILTON SOARES SANTOS, e foi acompanhada pelo assistente técnico da parte Executada, Eng. LUIS CARLOS ALVES.

5. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

Esse imóvel é objeto da Matrícula nº 19.489 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Velho/RO, que assim o descreve:

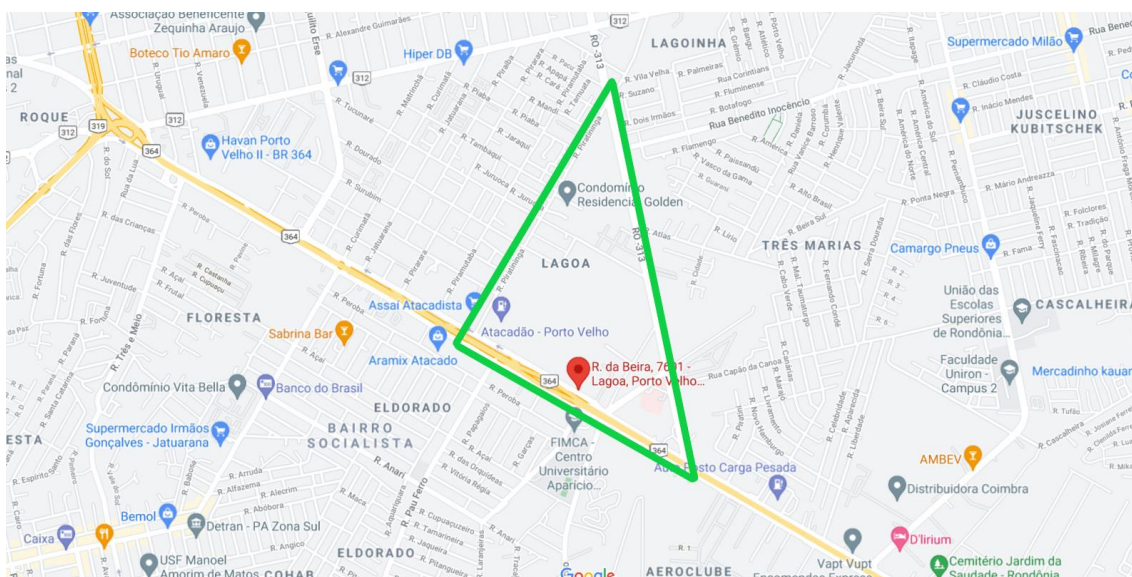
Lote de terras urbano nº 623 do Patrimônio desta Municipalidade, situado na Quadra nº s/nº, Setor nº 13. Área: 9.400,00m² (nove mil quatrocentos metros quadrados). Título: Carta de Aforamento nº 1455/Desmembrado, expedida pela Prefeitura Municipal. Situado na Cidade de Porto Velho-RO. Limitando-se: ao Norte, com a Rua Projetada; ao Sul, com a Br-364; a Leste, com o lote nº 576; a Oeste, com o lote nº 670. Medindo o lote 47,00m de frente; 47,00m de fundos; 200,00m do lado esquerdo; e 200,00m do lado direito.

Fica constando que foi edificado na presente matrícula um imóvel com as seguintes características: Destinação: Comercial; Área construída: 1.113,00 m²; Estrutura: Metálica; Paredes: Alvenaria; Cobertura: Canaleta 90; Esquadrias: Ferro; Revestimento: Reboco; Pintura: PVA; Piso: Cerâmica/Granito; Forro: Forrage; Instalação elétrica: Proj. Aprov.; Instalação hidráulica: Proj. Aprov.; Urbanismo: Calçada.

De acordo com as Certidões de Dados Cadastrais do Imóvel emitidas pela Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO, o imóvel objeto da presente matrícula passa a ter a seguinte inscrição municipal: **03.13.999.0623.001**.

6. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

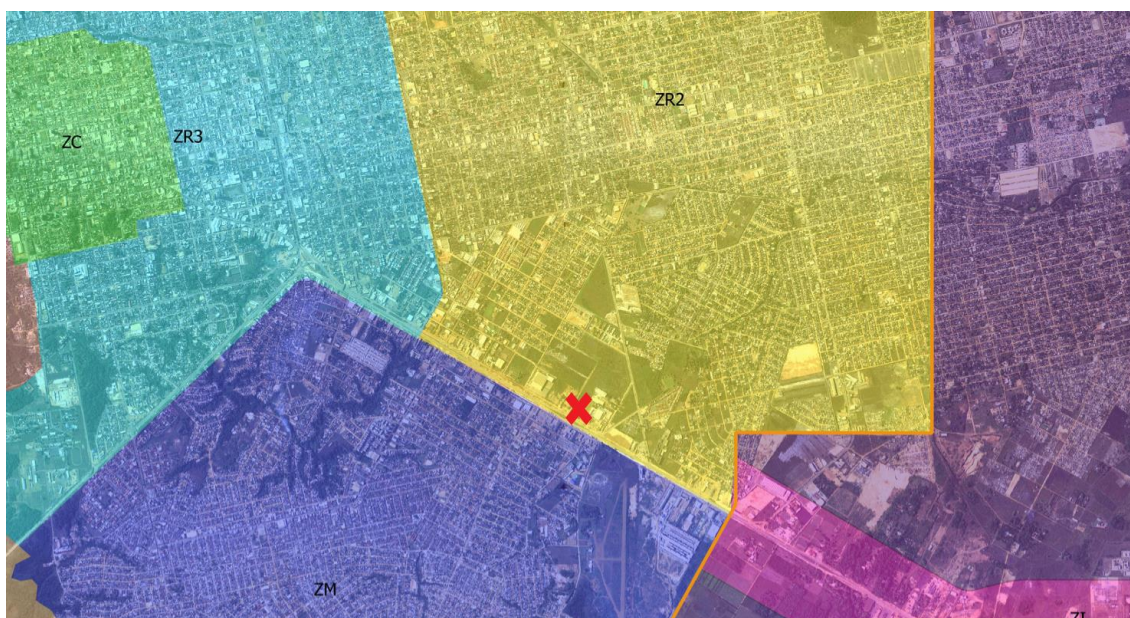
O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: BR-364, RO-313 e Rua Piratininga, no bairro da Lagoa, em Porto Velho/RO.



Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

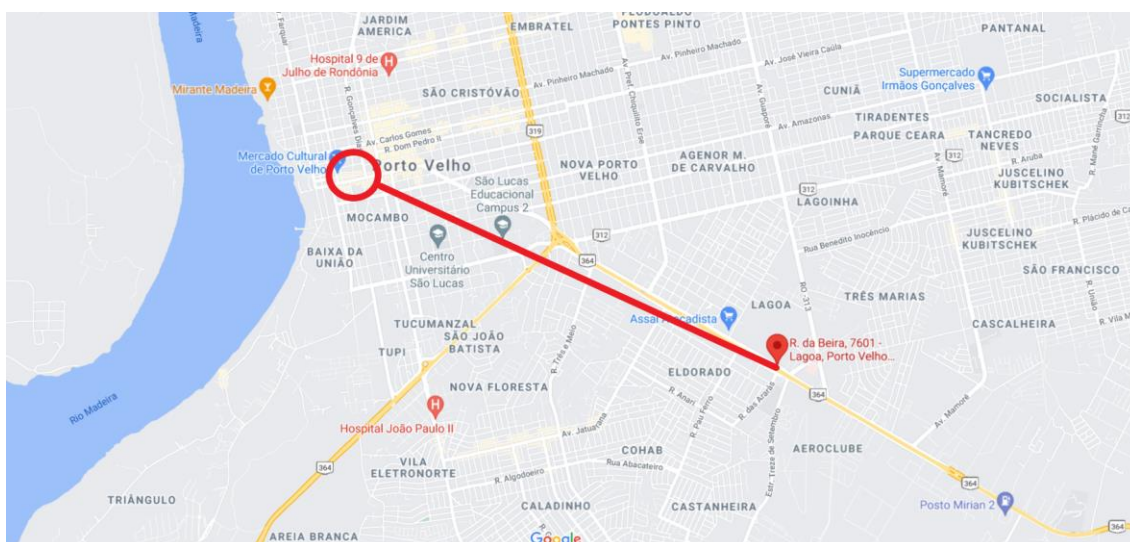
De acordo com a Lei Complementar nº 097 de 29 de dezembro de 1999 para Uso e Ocupação do Solo de Porto Velho/RO, o imóvel está inserido numa **ZR2 - Zona de Uso Residencial de Média Densidade**. Esta zona estabelece os seguintes parâmetros:

QUADRO DE REGIME URBANÍSTICO - QUADRO 01										
ZONAS DE USO		USOS CONFORMES	FRENTE MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	RECUO DE FRENTE MÍNIMO	RECUO DE FUNDO MÍNIMO	RECUOS LATERAIS MÍNIMOS (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO %	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	LIMITE DE GABARITO
ZR1	a	R1 e R2.01	10	300	5	*	**	60	1,5	2 PAV.
	b	C1, S1, S2.1, E1 e E2			S/ RECUO			80		
	c	R2.02 e R3			5			60	2	4 PAV.
ZR2	a	R1 e R2.01	10	300	5	*	**	60	1,5	2 PAV.
	b***	C1, C2.1, S1, S2.1, E1 e E2			S/ RECUO			80	3,5	12 PAV. Ou 40,00m
	c***	R2.02 e R3			5			60	3,5	
ZR3	a	R1 e R2.01	10,00	300,00	5	*	**	60	1,5	2 PAV.
	b***	R2.02 e R3			5					
	c***	C1, C2.1, S1, S2.1, S3.2, E1 e E2			S/ RECUO			80	5	12 PAV. ou 40,00m



Mapa de Zoneamento do Município de Porto Velho, conforme Lei nº 097/99, Lei nº 643/16 e Lei nº 696/17

Com isso, o local onde se situa o imóvel é formado predominantemente por imóveis residenciais, margeando importantes corredores de tráfego da cidade como a BR-364 e a RO-313. O imóvel avaliando dista aproximadamente 5 km do centro em linha reta.



7. VISTORIA DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno com algumas benfeitorias construídas no local, com diferentes estruturas, acabamentos, finalidades, estados de conservação, idades aparentes e obsolescência. Desta forma, conduziremos às avaliações de forma independente, identificando seus valores separadamente.

As edificações foram classificadas de acordo com o ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017

7.1. Benfeitoria 01

Local instalado o show room, na entrada do imóvel, com aproximadamente 460,00 m² de área construída em concreto armado e alvenaria, cobertura metálica, com pisos revestidos em cerâmica e laminado de madeira. O teto apresenta acabamento em forro de gesso, com instalações elétricas e hidráulicas em bom funcionamento.

Com isso, a edificação foi classificada como 2.2.3 – COMERCIAL – GALPÃO – PADRÃO MÉDIO, em estado REGULAR e idade aparente de 10 anos.



7.2. Benfeitoria 02

Local instalado o setor administrativo, com aproximadamente 480,00 m² de área construída em concreto armado e alvenaria, cobertura metálica, com pisos revestidos em cerâmica, laminado de madeira e porcelanato. O teto apresenta acabamento em forro de gesso, com instalações elétricas e hidráulicas em bom funcionamento.

Com isso, a edificação foi classificada como 2.1.2 – COMERCIAL – ESCRITÓRIO – PADRÃO

, em estado REGULAR e idade aparente de 10 anos.



7.3. Benfeitoria 03

Local instalado um pátio de veículos, com aproximadamente 245,00 m² de área construída em concreto armado e alvenaria, cobertura metálica, com pisos de concreto polido, com acabamento em epóxi. As instalações elétricas e hidráulicas possuem bom funcionamento.

Com isso, a edificação foi classificada como 2.2.2 – COMERCIAL – GALPÃO – PADRÃO SIMPLES, em estado REGULAR e idade aparente de 10 anos.



7.4. Benfeitoria 04

Local instalado o setor de peças, vestiários e copa, com aproximadamente 410,00 m² de área construída em concreto armado e alvenaria, cobertura metálica, com pisos revestidos em cerâmica e laminado de madeira. Apresenta algumas paredes necessitando de reparos de trincas e fissuras, além de pintura geral. As instalações elétricas e hidráulicas necessitam de eventuais trocas por desgastes e revisão geral.

Com isso, a edificação foi classificada como 2.1.2 – COMERCIAL – ESCRITÓRIO – PADRÃO SIMPLES, em estado ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES e idade aparente de 15 anos.



7.5. Benfeitoria 05

Local instalado um pátio de veículos, com aproximadamente 2.325,00 m² de área construída em concreto armado e alvenaria, cobertura metálica, com pisos de concreto polido, com acabamento em epóxi. As instalações elétricas e hidráulicas possuem bom funcionamento.

Com isso, a edificação foi classificada como 2.2.2 – COMERCIAL – GALPÃO – PADRÃO SIMPLES, em estado REGULAR e idade aparente de 10 anos.



7.6. Benfeitoria 06

Local instalado uma residência, com aproximadamente 360,00 m² de área construída em concreto armado e alvenaria, cobertura em madeira e telhas de barro, com pisos revestidos em cerâmica e madeira. Apresenta pisos e revestimentos necessitando de eventuais reparos, além de pintura geral. As instalações elétricas e hidráulicas necessitam de eventuais trocas por desgastes e revisão geral.

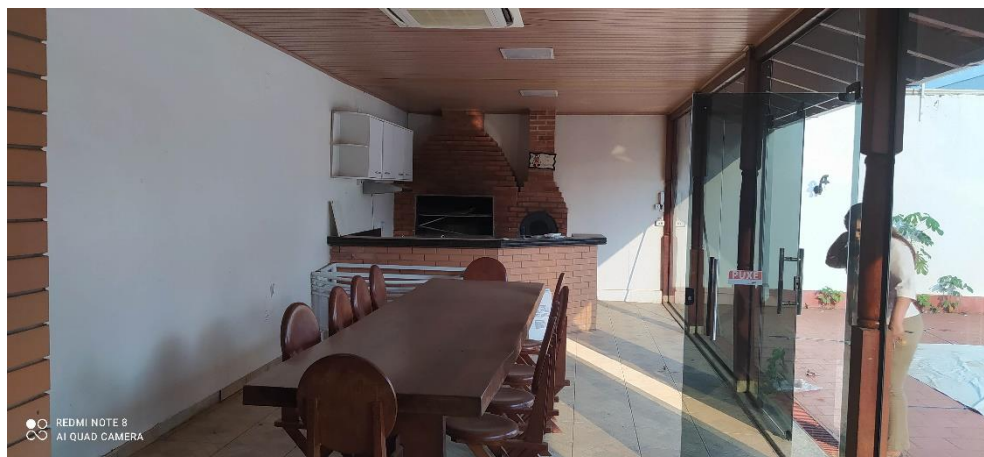
Com isso, a edificação foi classificada como 1.2.5 – RESIDENCIAL – CASA – PADRÃO MÉDIO, em estado ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES e idade aparente de 15 anos.



7.7. Benfeitoria 07

Local instalado uma área de lazer, com aproximadamente 90,00 m² de área construída em concreto armado e alvenaria, cobertura em madeira e telhas de barro, com pisos revestidos em cerâmica. Apresenta pisos e revestimentos necessitando de eventuais reparos, além de pintura geral. As instalações elétricas e hidráulicas necessitam de eventuais trocas por desgastes e revisão geral.

Com isso, a edificação foi classificada como 3.1.2 – ESPECIAL – COBERTURA – PADRÃO MÉDIO, em estado ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES e idade aparente de 10 anos.



7.8. Benfeitoria 08

O imóvel tem cobertura de blocos de concreto sextavados em aproximadamente 3.200,00 m², apresentando locais de desgaste, empoçamento, infiltrações e quebras.

Com isso, a pavimentação foi classificada como ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES e idade aparente de 10 anos.



III – AVALIAÇÃO

8. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (V_u)

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, assim como de características semelhantes.

Os quadros abaixo apresentam esses elementos com os dados de pesquisa e homogeneizações, seguindo as respectivas fotos de cada amostra.

Elemento	Endereço	Bairro	Cidade	Anunciante	Referência	Contato
EC01	Av. Mamoré 1081	Três Marias	Porto Velho/Ro	Carla	Arena02	(69) 99277-2255
EC02	Rua da Beira 7501	Lagoa	Porto Velho/Ro	Brasil Imóveis	AR0022	(69) 99981-0800
EC03	Rua da Beira 7401	Lagoa	Porto Velho/Ro	Imóveis 4A	AR0002	(69) 98116-1312
EC04	Rua da Beira 7591	Lagoa	Porto Velho/Ro	Brasil Imóveis	AR0053	(69) 99981-0800
EC05	BR-364 6445	Cidade Jardim	Porto Velho/Ro	Re/Max	TE0359	(69) 99989-4690



Imagem 1 – Elemento Comparativo EC01



Imagem 2 – Elemento Comparativo EC02



Imagem 3 – Elemento Comparativo EC03



Imagem 4 – Elemento Comparativo EC04

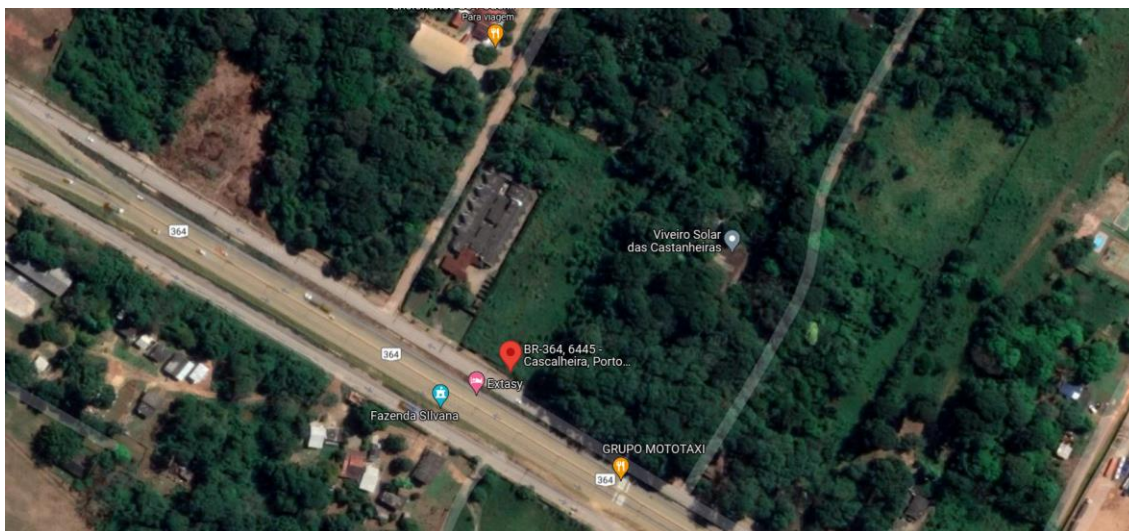


Imagem 5 – Elemento Comparativo EC05

Tabela 2 - Grupos III e IV

Zona		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações Gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7a Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	aplica-se frentes múltiplas **	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8a Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	aplica-se frentes múltiplas **	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9a Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	aplica-se frentes múltiplas **	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas Industriais ou Galpões	10a Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5000	2000 - 20000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11a Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica			Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3000	
		aplica	aplica	aplica			aplica	aplica			

Parâmetros para a 8ª Zona de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE

Características dos Elementos Comparativos				
Elemento	Área Construída (m²)	Área Útil (m²)	Preço (R\$)	R\$/m²
EC01	0	5.100	1.450.000	284,31
EC02	0	22.000	7.260.000	330,00
EC03	1.800	22.500	12.000.000	533,33
EC04	0	9.400	4.500.000	478,72
EC05	0	9.273	2.785.000	300,33

Cálculo do Valor das Benfeitorias							
Elemento	CUB Siduscon	Estado conserv.	Idade Apar./Ref.	Fator k	Fator Obsolet.	Valor da Construção	Valor do Terreno
EC01	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		1.450.000
EC02	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		7.260.000
EC03	949,63	F	30 / 80	0,4929	0,5943	1.015.891	10.984.109
EC04	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		4.500.000
EC05	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		2.785.000

Fatores de Homogeneização						
Elemento	EC01	EC02	EC03	EC04	EC05	Avaliando
Fator Oferta	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Índice Localização	0,8	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9
Fator Localização	1,25	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00
Índice Testada	50,00	100,00	93,00	47,00	50,00	47,00
Fator Testada	0,841	0,841	0,841	0,841	0,841	0,841
Índice Profundidade	102,00	220,00	241,94	200,00	185,46	200,00
Fator Profundidade	1,294	1,392	1,392	1,392	1,392	1,392
Índice Topografia	Plano	Plano	Plano	Plano	Plano	Plano
Fator Topografia	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Índice Frentes Múltiplas	meio	meio	meio	meio	meio	meio
Fator Frentes Múltiplas	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Índice Área	0,543	2,340	2,394	1,000	0,986	1,000
Fator Área	0,926	1,112	1,115	1,000	0,997	1,000

Elemento	Fof	Floc	Ftes	Fprof	Ftop	Ffre	Farea	Fhom
EC01	0,900	1,250	0,841	1,294	1,000	1,000	0,926	1,134
EC02	0,900	1,000	0,841	1,392	1,000	1,000	1,112	1,172
EC03	0,900	1,000	0,841	1,392	1,000	1,000	1,115	1,175
EC04	0,900	1,000	0,841	1,392	1,000	1,000	1,000	1,054
EC05	0,900	1,111	0,841	1,392	1,000	1,000	0,997	1,167
Avaliando	0,900	1,000	0,841	1,392	1,000	1,000	1,000	1,054

Tratamento dos Elementos Comparativos (1ª Tentativa)				
Elemento	Endereço	R\$/m²	Fhom	Vu hom.
EC01	Av. Mamoré 1081	284,31	1,134	322,43
EC02	Rua da Beira 7501	330,00	1,172	386,72
EC03	Rua da Beira 7401	488,18	1,175	573,70
EC04	Rua da Beira 7591	478,72	1,054	504,43
EC05	BR-364 6445	300,33	1,167	350,43
			Média	427,54
Limite Inferior (- 30%)			0,70	299,28
Limite Superior (+ 30%)			1,30	555,80

Para calcular a nova média, desprezamos o valor obtido pelo elemento EC03 por apresentar resultado discrepante com a média.

Tratamento dos Elementos Comparativos (2ª Tentativa)				
Elemento	Endereço	R\$/m²	Fhom	Vu hom.
EC01	Av. Mamoré 1081	284,31	1,134	322,43
EC02	Rua da Beira 7501	330,00	1,172	386,72
EC04	Rua da Beira 7591	478,72	1,054	504,43
EC05	BR-364 6445	300,33	1,167	350,43
			Média	391,00
Limite Inferior (- 30%)			0,70	273,70
Limite Superior (+ 30%)			1,30	508,30

Calculando nova média com o elemento desprezado, obtemos o valor **R\$ 391,00**, sendo este arredondado e adotado como valor unitário homogeneizado para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um terreno hipotético onde **todos seus fatores têm valor igual a 1,00**.

9. VALOR APURADO UNITÁRIO DO TERRENO (V_u)

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP e melhores práticas de mercado.

O valor do metro quadrado da área pesquisada foi obtido mediante a homogeneização dos parâmetros das ofertas considerando-se unidades de características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme relacionados no item 8. Com base em tais dados, que após receberem os tratamentos devidos, obteve-se o valor unitário homogeneizado por metro quadrado de terreno para o imóvel avaliando:

$V_u = \text{R\$ } 391,00 / \text{m}^2$ (trezentos e noventa e um Reais por metro quadrado)

10. VALOR APURADO DO TERRENO

O valor do terreno será determinado pela seguinte expressão:

$$V_t = (A_t \times V_u) \times F_{\text{hom}} \quad \text{onde:}$$

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor unitário homogeneizado

F_{hom} = Fator de homogeneização

$$\text{Valor do terreno: } 391,00 \times 9.400,00 \times 1,054 = 3.873.871,60$$

$V_t = \text{R\$ } 3.874.000,00$ (três milhões, oitocentos e setenta e quatro mil Reais)

11. VALOR APURADO DAS BENFEITORIAS

O valor apurado das benfeitorias foi obtido com base nas áreas aproximadas, padrão e obsolescência das construções e índice de Custo Unitário Básico da Construção (CUB-Siduscon/RO).

Segundo o ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017, o valor de venda da benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

$$Vb = CUB-Siduscon \times Pc \times Ac \times Foc$$

Onde:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação;

CUB-Siduscon – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721;

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo;

Ac – Área construída da edificação em apreço;

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

A depreciação das edificações é calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento.

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

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1;

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

Benfeitoria 01	
Benfeitoria	: Show Room
Área da Benfeitoria (Ab)	: 460,00
Classe	: 2 - Comercial, Serviço ou Industrial
Grupo	: 2.2 - Galpão
Padrão	: 2.2.3 - Padrão Médio
Índice Pc	: 1,659
Estado de Conservação	: Regular - C
Idade Aparente	: 10
Idade Referencial	: 80
Ia/Ir	: 13%
Fator K	: 0,9032
Foc	: 0,92252
Classificação Siduscon	: GI
CUB-Siduscon	: R\$949,63
Valor da Benfeitoria	: $Ab \times Pc \times Foc \times CUB =$
Vb1	: R\$668.550,83

Benfeitoria 02	
Benfeitoria	: Administrativo
Área da Benfeitoria (Ab)	: 480,00
Classe	: 2 - Comercial, Serviço ou Industrial
Grupo	: 2.1 - Escritório
Padrão	: 2.1.2 - Padrão Simples sem Elevador
Índice Pc	: 1,206
Estado de Conservação	: Regular - C
Idade Aparente	: 10
Idade Referencial	: 60
Ia/Ir	: 17%
Fator K	: 0,8778
Foc	: 0,90224
Classificação Siduscon	: CSL-8
CUB-Siduscon	: R\$1.723,60
Valor da Benfeitoria	: $Ab \times Pc \times Foc \times CUB =$
Vb2	: R\$900.216,79

Benfeitoria 03	
Benfeitoria	: Pátio de veículos
Área da Benfeitoria (Ab)	: 245,00
Classe	: 2 - Comercial, Serviço ou Industrial
Grupo	: 2.2 - Galpão
Padrão	: 2.2.2 - Padrão Simples
Índice Pc	: 1,125
Estado de Conservação	: Regular - C
Idade Aparente	: 10
Idade Referencial	: 60
Ia/Ir	: 17%
Fator K	: 0,8778
Foc	: 0,90224
Classificação Siduscon	: GI
CUB-Siduscon	: R\$949,63
Valor da Benfeitoria	: $Ab \times Pc \times Foc \times CUB =$
Vb3	: R\$236.153,89

Benfeitoria 04	
Benfeitoria	: Setor de Peças, Vestiário e Copa
Área da Benfeitoria (Ab)	: 410,00
Classe	: 2 - Comercial, Serviço ou Industrial
Grupo	: 2.1 - Escritório
Padrão	: 2.1.2 - Padrão Simples sem Elevador
Índice Pc	: 1,206
Estado de Conservação	: Entre Reg. e Nec. Rep. Simples - D
Idade Aparente	: 15
Idade Referencial	: 60
Ia/Ir	: 25%
Fator K	: 0,77545
Foc	: 0,82036
Classificação Siduscon	: CSL-8
CUB-Siduscon	: R\$1.723,60
Valor da Benfeitoria	: $Ab \times Pc \times Foc \times CUB =$
Vb4	: R\$699.152,84

Benfeitoria 05	
Benfeitoria	: Pátio de veículos
Área da Benfeitoria (Ab)	: 2.325,00
Classe	: 2 - Comercial, Serviço ou Industrial
Grupo	: 2.2 - Galpão
Padrão	: 2.2.2 - Padrão Simples
Índice Pc	: 1,125
Estado de Conservação	: Regular - C
Idade Aparente	: 10
Idade Referencial	: 60
Ia/Ir	: 17%
Fator K	: 0,8778
Foc	: 0,90224
Classificação Siduscon	: GI
CUB-Siduscon	: R\$949,63
Valor da Benfeitoria	: $Ab \times Pc \times Foc \times CUB =$
Vb5	: R\$2.241.052,25

Benfeitoria 06	
Benfeitoria	: Residência
Área da Benfeitoria (Ab)	: 360,00
Classe	: 1 - Residencial
Grupo	: 1.2 - Casa
Padrão	: 1.2.5 - Padrão Médio
Índice Pc	: 2,154
Estado de Conservação	: Entre Reg. e Nec. Rep. Simples - D
Idade Aparente	: 15
Idade Referencial	: 60
Ia/Ir	: 25%
Fator K	: 0,77545
Foc	: 0,82036
Classificação Siduscon	: CSL-8
CUB-Siduscon	: R\$1.723,60
Valor da Benfeitoria	: $Ab \times Pc \times Foc \times CUB =$
Vb6	: R\$1.096.450,83

Benfeitoria 07	
Benfeitoria	: Cobertura
Área da Benfeitoria (Ab)	: 90,00
Classe	: 3 - Especial
Grupo	: 3.1 - Cobertura
Padrão	: 3.1.2 - Padrão Médio
Índice Pc	: 0,293
Estado de Conservação	: Entre Reg. e Nec. Rep. Simples - D
Idade Aparente	: 10
Idade Referencial	: 20
Ia/Ir	: 50%
Fator K	: 0,5744
Foc	: 0,61696
Classificação Siduscon	: CSL-8
CUB-Siduscon	: R\$1.723,60
Valor da Benfeitoria	: $Ab \times Pc \times Foc \times CUB =$
Vb6	: R\$28.041,65

Benfeitoria 08	
Benfeitoria	: Pavimentação
Área da Benfeitoria (Ab)	: 3.200,00
Classe	:
Grupo	:
Padrão	:
Índice Pc	:
Estado de Conservação	: Entre Reg. e Nec. Rep. Simples - D
Idade Aparente	: 10
Idade Referencial	: 35
Ia/Ir	: 29%
Fator K	: 0,74715
Foc	: 0,772435
Classificação Siduscon	:
Valor de Reposição	: R\$43,90
Valor da Benfeitoria	: $Ab \times Pc \times Foc \times CUB =$
Vb6 : R\$108.511,67	

*** Pesquisa de preços realizada entre as seguintes empresas: Leroy Merlin - Porto Velho, Calblock, CimentPav. Tudo da Fábrica e Itauára.

12. VALOR APURADO TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do bem é o resultado da soma das parcelas de “valor do terreno” e “valor das benfeitorias”, obtidos nos itens 10 e 11.

$$Vi = Vt + Vb$$

Onde:

Vi – Valor de mercado do imóvel;

Vt – Valor do terreno;

Vb – Valor de venda das benfeitorias ($Vb_1 + Vb_2 + Vb_3 + Vb_4 + Vb_5 + Vb_6 + Vb_7 + Vb_8$).

Valor do Terreno	:	3.874.000,00
Valor da Benfeitoria 01	:	668.550,00
Valor da Benfeitoria 02	:	900.216,00
Valor da Benfeitoria 03	:	236.153,00
Valor da Benfeitoria 04	:	699.152,00
Valor da Benfeitoria 05	:	2.241.052,00
Valor da Benfeitoria 06	:	1.096.450,00
Valor da Benfeitoria 07	:	28.041,00
Valor da Benfeitoria 08	:	108.511,00
Valor do Imóvel	:	9.852.125,00

Valor comercial do bem:

Vi = R\$ 9.850.000,00

(Nove milhões e oitocentos e cinquenta mil Reais)

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

13. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 13.1. O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- 13.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 13.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.
- 13.4. Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente laudo composto de 38 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

Acompanha um Anexo.

São Paulo, 21 de setembro de 2.021.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebrine.engenheiro@gmail.com

ANEXO

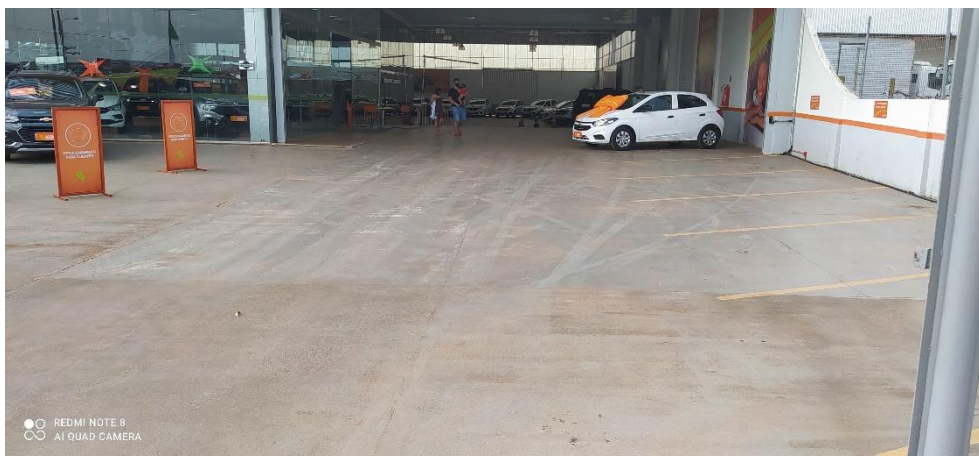
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebrine.engenheiro@gmail.com

FACHADA



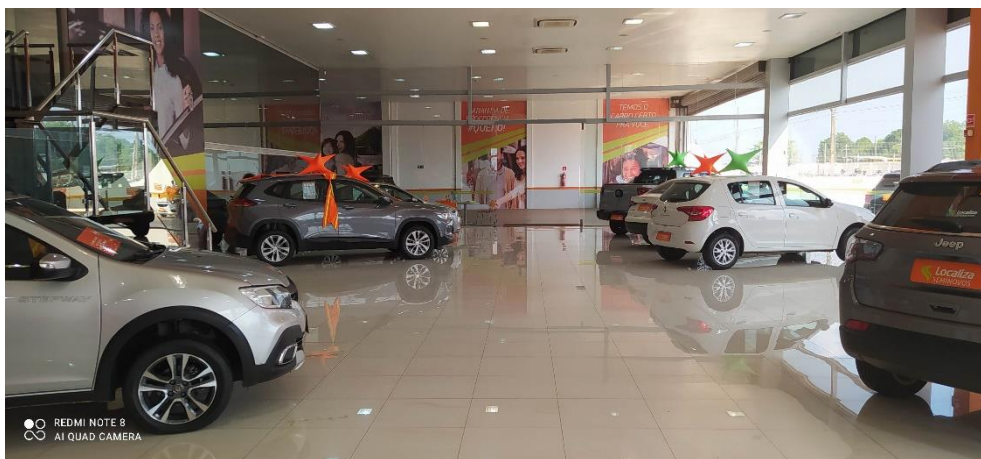
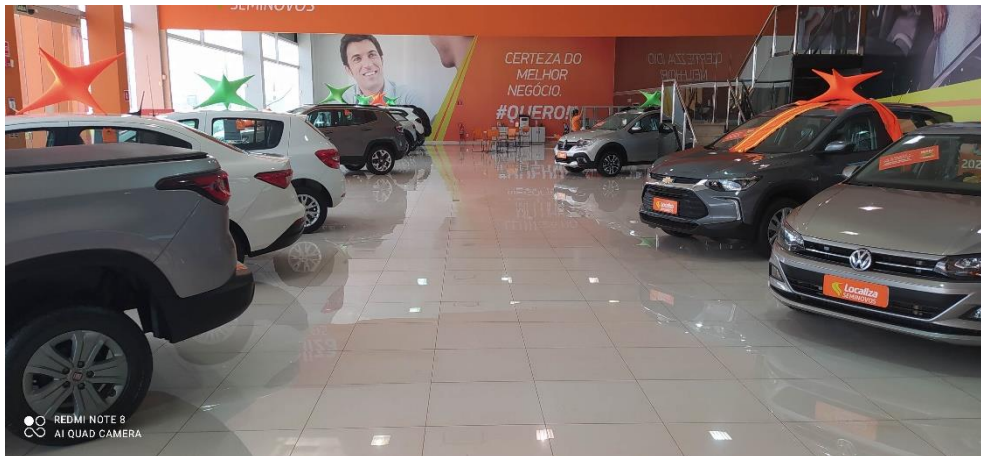
RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

BENFEITORIA 01



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

BENFEITORIA 02



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

BENFEITORIA 03



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

BENFEITORIA 04

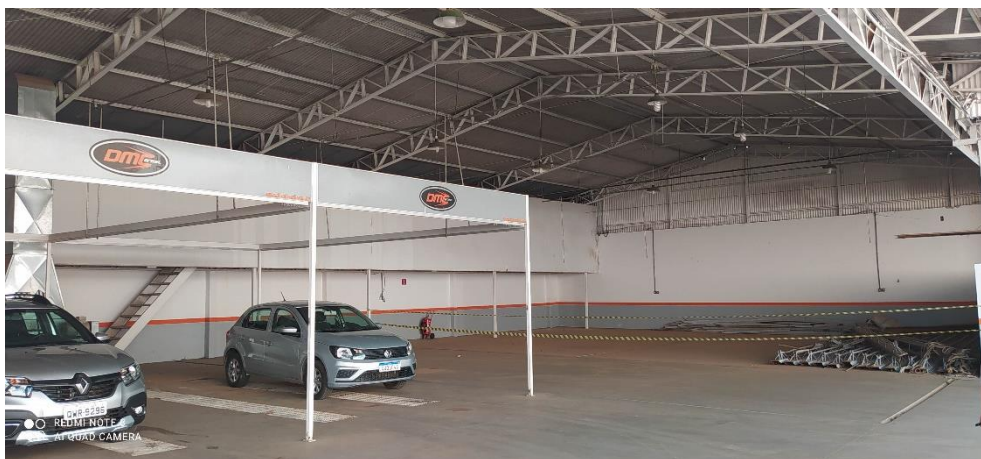
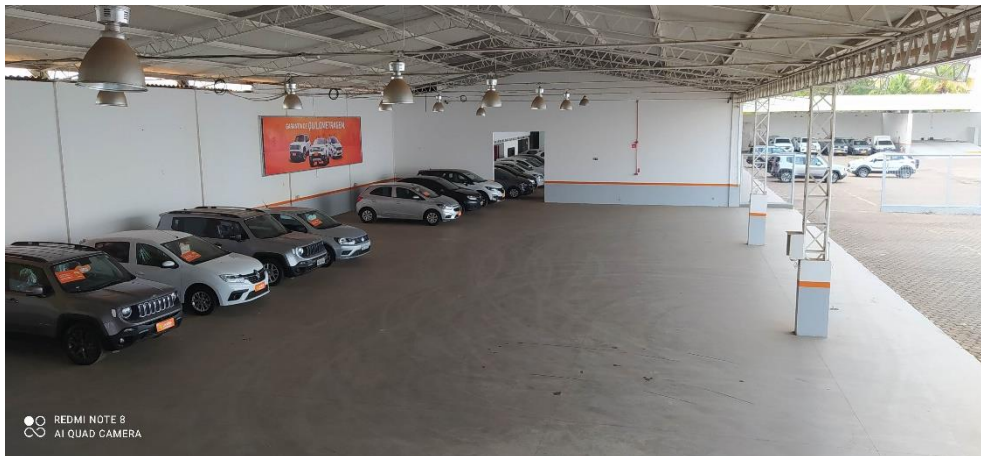


RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebrine.engenheiro@gmail.com

BENFEITORIA 05



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

BENFEITORIA 06

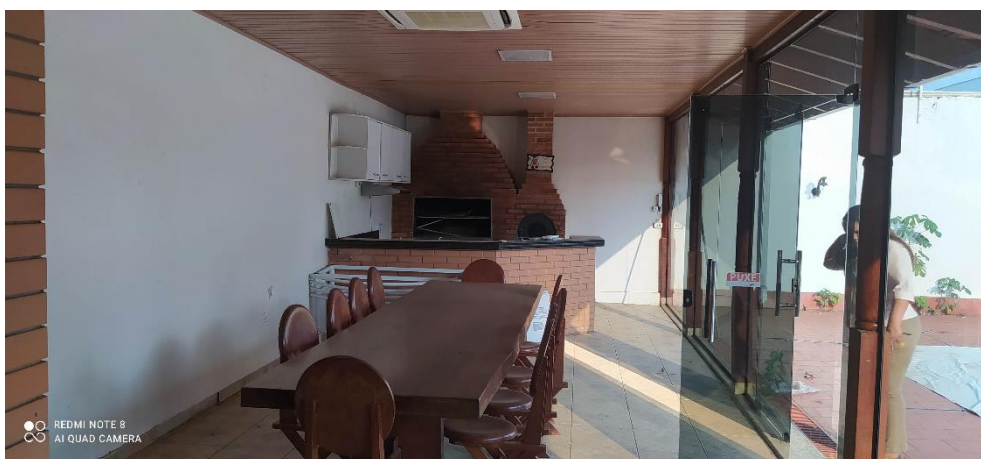


RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebrine.engenheiro@gmail.com

BENFEITORIA 07



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebrine.engenheiro@gmail.com

BENFEITORIA 08



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebrine.engenheiro@gmail.com