

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 1083999-34.2014.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Mútuo
Exequente : BDI NPL Fundo de Investimento em Direitos
Executado : Creditórios Não-Padronizados
Executado : Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda e outro

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial 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

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Objetivo

O presente trabalho pericial tem por objetivo a avaliação do valor de mercado do imóvel situado na **Fazenda Santana da Bela Vista, Veneza, Valinhos/SP**, registrado sob a **matrícula nº 7.941** do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos/SP.

1.2. Resumo da conclusão

Com base na análise técnica da documentação disponibilizada, nas condições observadas in loco e nos critérios de avaliação adotados conforme as normas técnicas pertinentes, conclui-se que:

- O valor de mercado estimado para o imóvel localizado em Valinhos/SP, com área total de 5.429,84 m², na data-base de abril de 2025, é de R\$ 3.360.000,00 (três milhões, trezentos e sessenta mil reais).

1.3. Histórico

Trata-se de **ação de Execução de Título Extrajudicial**, movida por **BANCO BVA S.A.** em face de **MOGMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, registrada sob o nº **1083999-34.2014.8.26.0100**, em trâmite perante este MM. Juízo.

No curso do processo, houve **cessão do crédito** objeto da presente execução, conforme documentos juntados às fls. 432/433, tendo sido deferida por este Juízo à fl. 744, com a substituição da parte credora para **BDI NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**.

O crédito exequendo originou-se de **empréstimo concedido pelo Banco BVA** à empresa executada, formalizado por meio da **Cédula de Crédito Bancário nº 14.291/12**, no valor de **R\$ 5.250.000,00**, com previsão de amortização em **36 parcelas**, a partir de **15/03/2013**, com término previsto para **15/02/2016**.

Ocorre que os devedores não adimpliram as obrigações assumidas, resultando no vencimento antecipado da dívida, conforme cláusulas contratuais. Consta nos autos que:

- O saldo total em aberto referente à **primeira operação** era de **R\$ 8.266.941,53**, com base em 23/04/2014;
- Referente à **segunda operação**, o valor do débito totalizava **R\$ 999.070,50**.

Em garantia à primeira obrigação, foi pactuada **alienação fiduciária** do imóvel objeto da **matrícula nº 7.941** do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos/SP.

Por decisão proferida em **29 de janeiro de 2022** (fls. 1.319/1.320), este MM. Juízo determinou:

*“No prazo de dez dias, deverá, pois, a exequente providenciar o recolhimento das custas de diligência do Sr. Oficial de Justiça, bem como qualificar pormenorizadamente a credora fiduciária do imóvel penhorado de matrícula nº 7.941, registrado junto ao CRI de Valinhos/SP, para que seja intimada a habilitar-se nos autos, no prazo de dez dias, procedendo à anotação, nos respectivos instrumentos de contrato, acerca da penhora sob os direitos da devedora-fiduciante / ora executada **Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.257.595/0001-10, que sejam relacionados ao imóvel constrito mencionado.”*

Foi também determinada a apresentação, pela credora fiduciária, de informações detalhadas sobre o contrato fiduciário, tais como:

- Quantidade de parcelas pagas e vincendas;
- Existência de eventual execução do contrato;
- Valor do saldo devedor ainda existente, a ser satisfeito prioritariamente com o produto da alienação judicial do imóvel, nos termos dos artigos 958 e 961 do Código Civil.

Para fins de avaliação do referido bem, foi nomeado como **Perito Judicial** o engenheiro **Rahif Jebrine**, tendo sido determinada a apresentação de proposta de honorários.

2. NORMAS, LITERATURA TÉCNICA, LEGISLAÇÃO, CLASSIFICAÇÃO E METODOLOGIA APLICÁVEIS

2.1. Normas, legislação e publicações aplicáveis

- ABNT NBR-14.653-1/19 - Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR-14.653-2/11 - Avaliação de Bens Imóveis Urbanos;
- ABNT NBR-13752/24 – Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- IBAPE-SP - Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011;
- IBAPE-SP - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2019;
- IBAPE-SP – Avaliação de Ativos Biológicos a Valor Justo IBAPE-SP – 2019;
- IBAPE-SP – Valoração de Áreas Ambientais IBAPE-SP – 2015;
- Sérgio Antônio Abunahman “CURSO BÁSICO DE ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES” (Editora PINI, 4ª Edição);

2.2. Metodologia utilizada:

Para a determinação do valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, por ser o mais adequado ao caso em análise, conforme preconizado pela **NBR 14.653-2 da ABNT**, especialmente quando se trata de terrenos urbanos ou rurais passíveis de comparação com dados similares disponíveis no mercado.

Este método atende ao **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão II**, sendo baseado na comparação direta entre o bem avaliando e outros imóveis de características semelhantes, negociados recentemente na mesma região ou em regiões comparáveis.

Caso o lote de terreno avaliado apresentasse edificações ou benfeitorias, o valor destas seria apurado por meio do **Método da Quantificação de Custo**, com a devida aplicação de fatores de **depreciação física, funcional e econômica**, quando pertinentes. Neste caso específico, no entanto, a avaliação concentrou-se exclusivamente na **porção física, visível e tangível do terreno**, desconsiderando eventuais construções inexistentes ou não relevantes para fins desta análise.

Ressalte-se que os resultados apresentados **não contemplam fatores de ordem documental ou legal**, tais como a regularidade de registros, aprovação de projetos, existência de ônus, gravames, embargos, passivos ambientais, restrições urbanísticas ou decisões judiciais incidentes. Tais elementos extrapolam o escopo técnico da presente perícia e devem ser avaliados por especialistas nas respectivas áreas.

Adicionalmente, as **dimensões do terreno não foram objeto de medição topográfica** no local. Contudo, por meio de estimativas obtidas via ferramentas de georreferenciamento (Google Earth), constatou-se que as medidas aparentes **são compatíveis com aquelas descritas na documentação oficial** apresentada nos autos.

Dessa forma, considerou-se o imóvel **livre e desembaraçado**, com plena liberdade de uso e aproveitamento, conforme sua destinação atual e potencial.

3. VISTORIA

Em relação à localização exata do imóvel, este perito, por meio de manifestação apresentada às fls. 2130/2132, destacou que, com base exclusivamente nas descrições constantes da matrícula nº 7.941, **não era possível determinar com precisão a posição geográfica do bem avaliado**. Diante disso, foi requerida a intimação das partes para que indicassem, por meio de croquis, mapas ou coordenadas geográficas, a exata localização do imóvel objeto da presente perícia.

tendendo ao pedido, o MM. Juízo determinou, por meio da decisão de fls. 2146, a **intimação da Municipalidade de Valinhos**, a fim de que prestasse as informações necessárias à correta identificação da área. No entanto, a municipalidade **manteve-se silente**, não contribuindo para a elucidação da questão.

Posteriormente, às fls. 2161/2164, um **terceiro interessado** apresentou aos autos uma **proposta de localização do imóvel**, com base em deduções e referências territoriais disponíveis. Apesar de não decorrer de levantamento técnico oficial, tal proposta demonstrou **consistência razoável**, sendo considerada por este perito como **base minimamente segura para prosseguir com os trabalhos periciais**.

Na sequência, conforme decisão de fls. 2165, o MM. Juízo determinou a intimação do **Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos**, para que se manifestasse especificamente quanto à localização do imóvel descrito na matrícula. A resposta do CRI, juntada às fls. 2251/2252, **não apresentou elementos técnicos suficientes** para suprir a lacuna informacional anteriormente destacada.

Considerando todo o exposto, e avaliando que há, neste momento, **grau razoável de certeza quanto à localização presumida do imóvel**, este perito realizou a **vistoria in loco**, conforme segue:

- **Data da diligência:** 23 de abril de 2025
- **Horário:** 11h00
- **Local:** Imóvel situado no Lote 2, Gleba A, Fazenda Santana da Bela Vista, Bairro Veneza, Valinhos/SP

A diligência foi realizada **em conformidade com o disposto no art. 474 do Código de Processo Civil**, com o objetivo de observar as características físicas do bem, levantar seus elementos construtivos e ambientais, e subsidiar a avaliação técnica com base nas condições verificadas.



Figura 1 - Localização do imóvel periciando



Figura 2 - Localização do imóvel periciando

Por todo o exposto, **ainda que se reconheça a existência de um razoável grau de convicção quanto à localização do imóvel**, é importante ressaltar que **este perito não atesta, de forma categórica, a exatidão da posição geográfica indicada**.

O presente trabalho, elaborado com o devido rigor técnico, **resguarda-se quanto à plena confirmação da localização geográfica do imóvel avaliado**, tendo em vista as limitações dos elementos constantes nos autos e a **ausência de posicionamento conclusivo** por parte dos órgãos oficiais e entes consultados.

Dessa forma, eventuais **imprecisões relacionadas à localização adotada nesta perícia não podem ser atribuídas à atuação pericial**, a qual se desenvolveu de forma diligente e fundamentada, com base nas informações disponíveis até a data da diligência.

Ressalta-se que a diligência teve por finalidade **coletar dados físicos e constatar as condições atuais do imóvel**, além de gerar material técnico para elaboração do **Relatório Fotográfico**, que acompanha este laudo como anexo.

4. DESENVOLVIMENTO

4.1 Apuração dos Valores

Conforme previamente exposto, o método adotado para apuração do valor de mercado do imóvel foi o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme preconizado pela **ABNT NBR 14.653-1/2019**, item 6.6, que orienta:

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

Este método baseia-se na **identificação de imóveis com características semelhantes ao bem avaliando**, localizados na mesma região de influência e cujos valores de oferta ou transação estejam disponíveis para análise. Os dados utilizados foram coletados em imóveis à venda na vizinhança imediata, garantindo representatividade territorial.

A aplicação do Método Comparativo Direto requer o **tratamento dos elementos comparativos** por meio da homogeneização de fatores, de modo a isolar os atributos específicos do bem avaliando e aproximar os dados de mercado às suas características particulares. Conforme exposto por **Sérgio Antônio Abunahman** em *Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações* (Editora PINI, 4ª edição, p. 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 obterá em uma livre oferta de venda.”

No presente trabalho, os imóveis utilizados como elementos comparativos apresentaram **atributos semelhantes aos do bem avaliado**. Quando observadas dissimilaridades relevantes, os dados foram ajustados mediante a **homogeneização por fatores de correção**, conforme metodologia consagrada na literatura técnica e nas normas de avaliação.

Os fatores considerados na homogeneização foram os seguintes:

- **Fator Oferta:** Aplicado com base no item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, que orienta que a superestimação dos preços de oferta deve ser corrigida pela aplicação de um redutor médio de mercado. Na ausência de dados específicos, adota-se o fator consagrado de 0,90 (correspondente a um desconto de 10% sobre o valor anunciado).
- **Fator Acesso:** Avalia as condições de acessibilidade ao imóvel, considerando infraestrutura viária, proximidade de vias principais e facilidade de deslocamento.
- **Fator Área de Mata:** Considera a presença de áreas de vegetação significativa que, dependendo do contexto, podem representar restrição ao uso ou potencial de valorização ambiental.

Todos os fatores mencionados foram aplicados de forma sequencial, com o **Fator Oferta** sendo sempre o primeiro a ser considerado, conforme boas práticas da engenharia de avaliações.

Fator Acesso

Este fator avalia a **qualidade e a condição do acesso ao imóvel**, elemento que exerce influência direta sobre sua valorização no mercado. Imóveis com acesso facilitado, por vias pavimentadas e bem estruturadas, tendem a apresentar maior atratividade e valor de mercado, enquanto aqueles localizados em áreas de difícil acesso ou em vias precárias sofrem desvalorização relativa.

Para efeito desta avaliação, os **coeficientes de correção** do Fator Acesso foram aplicados conforme a **classificação da via de acesso predominante**, conforme a tabela a seguir:

Imóvel com Frente para ou cujo acesso se dá por:	Fator utilizado
Rodovia principal	1,00
Via ou Rodovia secundária	0,85
Estrada ou rua pavimentada	0,75
Estrada ou rua de terra	0,60

Fator Área de Mata (ou Área de Preservação Permanente – APP)

Este fator tem por finalidade **avaliar a influência da presença de vegetação nativa, áreas de preservação permanente (APP) ou porções ambientalmente protegidas** dentro do imóvel, na formação de seu valor de mercado.

A existência de áreas com restrições ambientais implica limitações legais ao uso, ocupação ou exploração econômica direta do solo, o que impacta negativamente na valorização do bem. Quanto maior o percentual da área comprometida com vegetação protegida, maior a restrição de aproveitamento e, conseqüentemente, menor o valor unitário atribuível ao imóvel como um todo.

Os coeficientes adotados nesta avaliação seguem o seguinte critério:

Perc. Cobertura Vegetal (Área Floresta ou APP)	Fator utilizado
Até 10%	1,000
Até 30%	0,700
Até 50%	0,600
Acima de 50%	0,500

3.2. Identificação do imóvel, segundo a NBR 14.653-2/11 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (item 5.1 a 5.3)

Quanto ao uso: (e) Misto

Quanto ao tipo do imóvel: (a) Terreno

Quanto ao agrupamento dos imóveis: (a) Loteamento

Conforme matrícula nº 7.941 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valinhos, o imóvel avaliando possui as seguintes características:

“Lote 2, gleba A, situado Fazenda Santana da Bela Vista, Bairro Veneza, perímetro urbano desta cidade e comarca de Valinhos, com a área de 5.429,84m², medindo e confrontando: inicia na Estrada do Jequitibá, junto à propriedade de Irmãos Pelegrini (gleba B) e confrontando com a referida propriedade segue 113,32m no rumo de NW 01°12'37” SE; deflete à direita e confrontando com o Condomínio Moinho de Vento segue 51,15m no rumo de SW 88°47'23” NE; deflete à direita e confrontando com a Avenida 1 (acesso ao Condomínio Moinho de Vento),

segue através dos seguintes segmentos e retas: 17,58m no rumo de NW 02°12'37" SE, 6,35m no rumo de NW 00°12'37" SE e 63,67m no rumo de NE 01°12'37" SE, segue ainda confrontando com a Avenida 1 (acesso ao Condomínio Moinho de Vento) por 63,02m em curva de raio de 31,80m, encontrando o ponto inicial desta descrição."

O **bairro Veneza**, situado no município de **Valinhos/SP**, apresenta perfil predominantemente **residencial**, destacando-se pelo ambiente **tranquilo e acolhedor** que oferece aos seus moradores. Com infraestrutura básica satisfatória, o bairro dispõe de serviços e equipamentos urbanos que atendem às necessidades cotidianas, como comércio local, acesso ao transporte público e rede viária funcional.

Sua posição geográfica estratégica dentro do município permite rápido deslocamento até o centro da cidade, bem como a conexão com importantes vias de circulação regional, sem prejuízo à qualidade de vida. Um dos atrativos do bairro é a presença de **áreas verdes e baixa densidade urbana**, fatores que conferem uma atmosfera serena, ideal para quem busca bem-estar em meio urbano com características de interior.



Figura 3 - Aspecto geral do imóvel



Figura 4 - Aspecto geral do imóvel



Figura 5 - Aspecto geral do imóvel

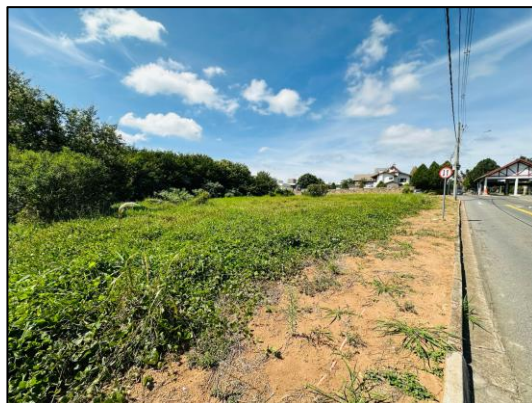


Figura 6 - Aspecto geral do imóvel



Figura 7 - Aspecto geral do imóvel



Figura 8 - Aspecto geral do imóvel

3.3. Elementos comparativos para formação do valor do imóvel (situação paradigma)

EC	Valores		Fonte
	Preço (R\$)	Área (m2)	
1	R\$ 670.000,00	1.057	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-dos-pinheiros-bairros-valinhos-1057m2-venda-R\$670000-id-2808582813/?source=ranking%2Crp
2	R\$ 4.000.000,00	5.600	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-vila-faustina-ii-2943597658.html
3	R\$ 290.000,00	345	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-vitorias-regias-bairros-valinhos-345m2-venda-R\$290000-id-2714140338/?source=ranking%2Crp
4	R\$ 390.000,00	500	http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-dos-pinheiros-bairros-valinhos-500m2-venda-R\$390000-id-2747338304/?source=ranking%2Crp
5	R\$ 390.000,00	515	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-dos-pinheiros-bairros-valinhos-515m2-venda-R\$390000-id-2723144170/?source=ranking%2Crp
6	R\$ 2.250.000,00	6.072	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-macuco-bairros-valinhos-4000m2-venda-R\$2250000-id-2710633415/?source=ranking%2Crp
7	R\$ 420.000,00	499,0	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-shangrila-bairros-valinhos-499m2-venda-R\$420000-id-2809602022/?source=ranking%2Crp
8	R\$ 1.600.000,00	300,0	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-distrito-industrial-valinhos-em-valinhos-3005552992.html
9	R\$ 1.500.000,00	200,0	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-em-valinhos-joapiranga-com-5040-m-3011199048.html
10	R\$ 950.000,00	250	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-com-cozinha-macuco-valinhos-sp-3731m2-id-2807858813/?source=ranking%2Crp

Obs.: Acesso dia 02/06/2025

Figura 9 - Resumo dos elementos comparativos

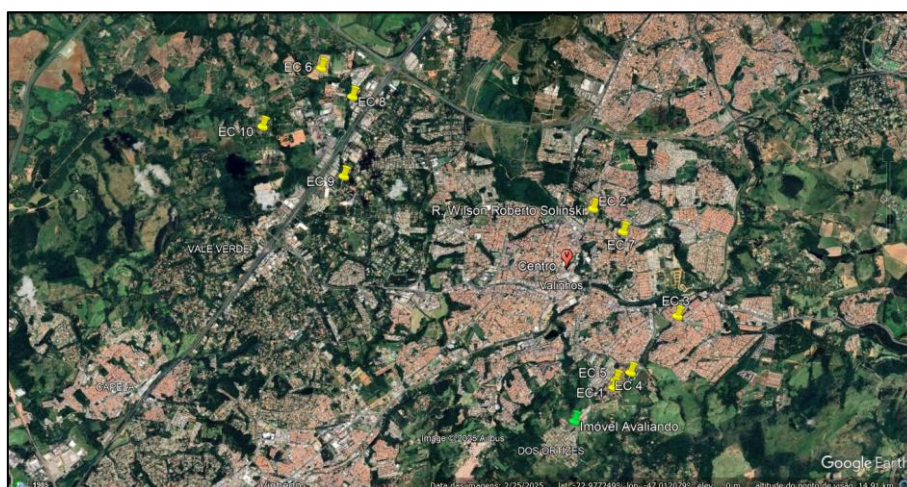


Figura 10 - Localização dos imóveis utilizados como comparação

Elemento Comparativo		1
Logradouro:		Rua Salim Pedro
Bairro:		Colina dos Pinheiros
Valor Anunciado	R\$	670.000,00
Lat:	-22.968331*	Long: -46.973324*
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	1057
Valor do Terreno:	VT: R\$	670.000,00
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut: R\$	633,87
Frete para ou acesso:		Estrada ou rua pavimentada
Fator Acesso	Fac:	0,75
Perc. Área Floresta ou APP		Até 10%
Fator Área de Mata	Faf:	1
Tamanho		19%
Fator Área	Farea	0,721
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-dos-pinhoiros-bairros-valinhos-1057m2-venda-RS670000-id-2714140338/?source=ranking%2Ccp		
Fonte:		
Idade da publicação		23/05/2025
Data acesso/consulta:		02/06/2025

Figura 11 - Elemento Comparativo 1

Elemento Comparativo		2
Logradouro:		Campos Sales
Bairro:		Vila Faustina II
Valor Anunciado	R\$	4.000.000,00
Lat:	-22.960004*	Long: -47.005317*
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	5600
Valor do Terreno:	VT: R\$	4.000.000,00
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut: R\$	714,29
Frete para ou acesso:		Estrada ou rua de terra
Fator Acesso	Fac:	0,60
Perc. Área Floresta ou APP		Até 10%
Fator Área de Mata	Faf:	1
Tamanho		103%
Fator Área	Farea	1,006
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-vila-faustina-ii-2943597658.html		
Fonte:		
Idade da publicação		10/06/2024
Data acesso/consulta:		02/06/2025

Figura 12 - Elemento Comparativo 2

Elemento Comparativo		3
Logradouro:		Rua das Vitorias Regias
Bairro:		Jardim das Vitorias Regias
Valor Anunciado	R\$	290.000,00
Lat:	-22.953898*	Long: -46.980960*
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	345
Valor do Terreno:	VT: R\$	290.000,00
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut: R\$	840,58
Frete para ou acesso:		Via ou Rodovia secundária
Fator Acesso	Fac:	0,85
Perc. Área Floresta ou APP		Até 10%
Fator Área de Mata	Faf:	1
Tamanho		6%
Fator Área	Farea	0,576
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-vitorias-regias-bairros-valinhos-345m2-venda-RS290000-id-2714140338/?source=ranking%2Ccp		
Fonte:		
Idade da publicação		11/05/2024
Data acesso/consulta:		02/06/2025

Figura 13 - Elemento Comparativo 3

Elemento Comparativo		4
Logradouro:		Rua Mario Viêira Braga
Bairro:		Colina dos Pinheiros
Valor Anunciado	R\$	390.000,00
Lat:	-22.965086*	Long: -46.974827*
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	500
Valor do Terreno:	VT: R\$	390.000,00
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut: R\$	780,00
Frete para ou acesso:		Via ou Rodovia secundária
Fator Acesso	Fac:	0,85
Perc. Área Floresta ou APP		Até 30%
Fator Área de Mata	Faf:	0,70
Tamanho		9%
Fator Área	Farea	0,621
http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-dos-pinhoiros-bairros-valinhos-500m2-venda-RS390000-id-2747338304/?source=ranking%2Ccp		
Fonte:		
Idade da publicação		05/10/2024
Data acesso/consulta:		02/06/2025

Figura 14 - Elemento Comparativo 4

Elemento Comparativo		5
Logradouro:		Rua Dyonizio Capovila (Bijú)
Bairro:		Colina dos Pinheiros
Valor Anunciado	R\$	390.000,00
Lat:	-22.967812*	Long: -46.974492*
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	515
Valor do Terreno:	VT: R\$	390.000,00
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut: R\$	757,28
Frete para ou acesso:		Via ou Rodovia secundária
Fator Acesso	Fac:	0,85
Perc. Área Floresta ou APP		Até 10%
Fator Área de Mata	Faf:	1,00
Tamanho		9%
Fator Área	Farea	0,624
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colina-dos-pinhoiros-bairros-valinhos-515m2-venda-RS390000-id-2723144170/?source=ranking%2Ccp		
Fonte:		
Idade da publicação		20/06/2024
Data acesso/consulta:		02/06/2025

Figura 15 - Elemento Comparativo 5

Elemento Comparativo		6
Logradouro:		Estrada Municipal Mário Covas
Bairro:		Macuco
Valor Anunciado	R\$	2.250.000,00
Lat:	-22.993171*	Long: -47.048689*
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	6071,7
Valor do Terreno:	VT: R\$	2.250.000,00
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut: R\$	370,57
Frete para ou acesso:		Estrada ou rua pavimentada
Fator Acesso	Fac:	0,75
Perc. Área Floresta ou APP		Até 50%
Fator Área de Mata	Faf:	0,60
Tamanho		112%
Fator Área	Farea	1,023
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-macuco-bairros-valinhos-4000m2-venda-RS2250000-id-2710633415/?source=ranking%2Ccp		
Fonte:		
Idade da publicação		24/04/2024
Data acesso/consulta:		02/06/2025

Figura 16 - Elemento Comparativo 6

Elemento Comparativo		7
Logradouro:		Rua Ricardo Maria
Bairro:		Lot. Shangrila
Valor Anunciado	R\$	420.000,00
Lat:	-22.956856"	Long: -46.999244"
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	499
Valor do Terreno:	VT:	R\$ 420.000,00
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut:	R\$ 841,68
Frete para ou acesso:		Estrada ou rua pavimentada
Fator Acesso	Fac:	0,75
Perc. Área Floresta ou APP		Até 10%
Fator Área de Mata	Faf:	1
Tamanho		9%
Fator Área	Farea	0,620
Fonte:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lot-terreno-loteamento-shangrila-bairros-valinhos-499m2-venda-RS420000-id-2809602022/?source=ranking%2Ccp	
Idade da publicação		28/05/2024
Data acesso/consulta:		02/06/2025

Figura 17 - Elemento Comparativo 7

Elemento Comparativo		8
Logradouro:		Rua dos Correios
Bairro:		Macuco
Valor Anunciado	R\$	1.600.000,00
Lat:	-22.990284"	Long: -47.041705"
Dados da Construção		
Área Construída (m²)	AC:	300
Idade Referencial	IR:	70
Idade aparente IE (anos)	30 IE/IR:	42,9%
Padrão	2 Simples	Pc: 0,907
Estado de Conservação	E Necessitando de reparos simples	Ec: 18,10
Hoss-Heidecke (K)	K:	0,5683
Valor Residual	R:	20
Fator obsolescência	Foc:	0,655
CUB/SP RBN (mai/25):	R\$	2.053,66
Valor da Benfeitoria	VB:	R\$ 365.807,03
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	5025
Valor do Terreno:	VT:	R\$ 1.234.192,97
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut:	R\$ 245,61
Frete para ou acesso:		Estrada ou rua pavimentada
Fator Acesso	Fac:	0,75
Perc. Área Floresta ou APP		Até 30%
Fator Área de Mata	Faf:	0,70
Tamanho		93%
Fator Área	Farea	0,985
Fonte:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-distrito-industrial-valinhos-em-valinhos-3005552992.html	
Idade da publicação		28/05/2024
Data acesso/consulta:		02/06/2025

Figura 18 - Elemento Comparativo 8

Elemento Comparativo		9
Logradouro:		Alameda Itatinga
Bairro:		Joapiranga
Valor Anunciado	R\$	1.500.000,00
Lat:	-22.996927"	Long: -47.028768"
Dados da Construção		
Área Construída (m²)	AC:	200
Idade Referencial	IR:	70
Idade aparente IE (anos)	30 IE/IR:	42,9%
Padrão	2 Simples	Pc: 0,907
Estado de Conservação	D Entre regular e necessitando de reparos simples	Ec: 8,09
Hoss-Heidecke (K)	K:	0,6377
Valor Residual	R:	20
Fator obsolescência	Foc:	0,710
CUB/SP RBN (mai/25):	R\$	2.053,66
Valor da Benfeitoria	VB:	R\$ 264.571,46
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	5040
Valor do Terreno:	VT:	R\$ 1.235.428,54
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut:	R\$ 245,12
Frete para ou acesso:		Estrada ou rua de terra
Fator Acesso	Fac:	0,60
Perc. Área Floresta ou APP		Até 30%
Fator Área de Mata	Faf:	0,70
Tamanho		93%
Fator Área	Farea	0,985
Fonte:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-em-valinhos-joapiranga-com-5040-m-3011199048.html	
Idade da publicação		28/05/2024
Data acesso/consulta:		02/06/2025

Figura 19 - Elemento Comparativo 9

Elemento Comparativo		11
Logradouro:		Rua Laerte de Paiva
Bairro:		Macuco
Valor Anunciado	R\$	950.000,00
Lat:	-23.006339"	Long: -47.043078"
Dados da Construção		
Área Construída (m²)	AC:	250
Idade Referencial	IR:	70
Idade aparente IE (anos)	30 IE/IR:	42,9%
Padrão	2 Simples	Pc: 0,907
Estado de Conservação	D Entre regular e necessitando de reparos simples	Ec: 8,09
Hoss-Heidecke (K)	K:	0,6377
Valor Residual	R:	20
Fator obsolescência	Foc:	0,710
CUB/SP RBN (mai/25):	R\$	2.053,66
Valor da Benfeitoria	VB:	R\$ 330.714,33
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	3731
Valor do Terreno:	VT:	R\$ 619.285,67
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut:	R\$ 165,98
Frete para ou acesso:		Estrada ou rua pavimentada
Fator Acesso	Fac:	0,75
Perc. Área Floresta ou APP		Até 30%
Fator Área de Mata	Faf:	0,70
Tamanho		69%
Fator Área	Farea	0,928
Fonte:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-com-cozinha-macuco-valinhos-sp-3731m2-id-2807858813/?source=ranking%2Ccp	
Idade da publicação		21/05/2025
Data acesso/consulta:		02/06/2025

Figura 20 - Elemento Comparativo 10

3.4. Cálculo do Valor Unitário após homogeneização e Tratamentos dos Fatores

Neste item será seguido o que rege o subitem 2 do item 10.6 “Aplicação de Fatores” da Norma de Avaliação do IBAPE/SP, que preconiza:

“São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão, construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente.”

E o que rege o subitem 7 (e alíneas posteriores) do mesmo item 10.6:

“Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;*
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;*
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;*

d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra.”

EC	Valores			Fator Oferta (Fof)		Fatores homogeneizantes				Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	F. Of	Valor	Fac	Faf	Farea	F hom	R\$ / m2
1	R\$ 670.000,00	1.057	R\$ 633,87	0,90	R\$ 570,48	0,75	1,00	0,72	0,82	R\$ 692,65
2	R\$ 4.000.000,00	5.600	R\$ 714,29	0,90	R\$ 642,86	0,60	1,00	1,01	0,87	R\$ 740,00
3	R\$ 290.000,00	345	R\$ 840,58	0,90	R\$ 756,52	0,85	1,00	0,58	0,81	R\$ 935,42
4	R\$ 390.000,00	500	R\$ 780,00	0,90	R\$ 702,00	0,85	0,70	0,62	0,72	R\$ 970,22
5	R\$ 390.000,00	515	R\$ 757,28	0,90	R\$ 681,55	0,85	1,00	0,62	0,82	R\$ 826,35
6	R\$ 2.250.000,00	6.072	R\$ 370,57	0,90	R\$ 333,51	0,75	0,60	1,02	0,79	R\$ 421,71
7	R\$ 420.000,00	499	R\$ 841,68	0,90	R\$ 757,52	0,75	1,00	0,62	0,79	R\$ 958,72
8	R\$ 1.234.192,97	5.025	R\$ 245,61	0,90	R\$ 221,05	0,75	0,70	0,98	0,81	R\$ 272,38
9	R\$ 1.235.428,54	5.040	R\$ 245,12	0,90	R\$ 220,61	0,60	0,70	0,99	0,76	R\$ 289,62
10	R\$ 619.285,67	3.731	R\$ 165,98	0,90	R\$ 149,39	0,75	0,70	0,93	0,79	R\$ 188,48
										0,80
										R\$ 629,56

Figura 21 - Cálculo da homogeneização dos elementos comparativos

Tratamento dos elementos comparativos (1ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor/Área (R\$/m²)
1	EC1	R\$ 670.000,00	1057,00	R\$ 692,65
2	EC2	R\$ 4.000.000,00	5600,00	R\$ 740,00
3	EC3	R\$ 290.000,00	345,00	R\$ 935,42
4	EC4	R\$ 390.000,00	500,00	R\$ 970,22
5	EC5	R\$ 390.000,00	515,00	R\$ 826,35
6	EC6	R\$ 2.250.000,00	6071,70	R\$ 421,71
7	EC7	R\$ 420.000,00	499,00	R\$ 958,72
8	EC8	R\$ 1.234.192,97	5025,00	R\$ 272,38
9	EC9	R\$ 1.235.428,54	5040,00	R\$ 289,62
10	EC10	R\$ 619.285,67	3731,00	R\$ 188,48
SOMATÓRIA				R\$ 6.295,56
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 10 ELEMENTOS				R\$ 629,56
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 818,42
Limite Inferior (Somatória /1,3 / nº de amostras)				R\$ 484,27

Figura 22 - Tratamento dos elementos comparativos (1ª tentativa)

Tratamento dos elementos comparativos (2ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor/Área (R\$/m²)
1	EC1	R\$ 670.000,00	1057,00	R\$ 692,65
2	EC2	R\$ 4.000.000,00	5600,00	R\$ 740,00
3	EC3	R\$ 290.000,00	345,00	R\$ 935,42
4	EC4	R\$ 390.000,00	500,00	R\$ 970,22
5	EC5	R\$ 390.000,00	515,00	R\$ 826,35
6	EC6	R\$ 2.250.000,00	6071,70	R\$ 421,71
7	EC7	R\$ 420.000,00	499,00	R\$ 958,72
8	EC8	R\$ 1.234.192,97	5025,00	R\$ 272,38
9	EC9	R\$ 1.235.428,54	5040,00	R\$ 289,62
SOMATÓRIA				R\$ 6.107,08
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 9 ELEMENTOS				R\$ 678,56
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 882,13
Limite Inferior (Somatória /1,3 / nº de amostras)				R\$ 521,97

Figura 23 - Tratamento dos elementos comparativos (2ª tentativa)

Tratamento dos elementos comparativos (3ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor/Área (R\$/m²)
1	EC1	R\$ 670.000,00	1057,00	R\$ 692,65
2	EC2	R\$ 4.000.000,00	5600,00	R\$ 740,00
3	EC3	R\$ 290.000,00	345,00	R\$ 935,42
4	EC4	R\$ 390.000,00	500,00	R\$ 970,22
5	EC5	R\$ 390.000,00	515,00	R\$ 826,35
6	EC6	R\$ 2.250.000,00	6071,70	R\$ 421,71
7	EC7	R\$ 420.000,00	499,00	R\$ 958,72
8	EC9	R\$ 1.235.428,54	5040,00	R\$ 289,62
SOMATÓRIA				R\$ 5.834,69
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 8 ELEMENTOS				R\$ 729,34
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 948,14
Limite Inferior (Somatória /1,3 / nº de amostras)				R\$ 561,03

Figura 24 - Tratamento dos elementos comparativos (3ª tentativa)

Tratamento dos elementos comparativos (4ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor/Área (R\$/m²)
1	EC1	R\$ 670.000,00	1057,00	R\$ 692,65
2	EC2	R\$ 4.000.000,00	5600,00	R\$ 740,00
3	EC3	R\$ 290.000,00	345,00	R\$ 935,42
4	EC4	R\$ 390.000,00	500,00	R\$ 970,22
5	EC5	R\$ 390.000,00	515,00	R\$ 826,35
6	EC6	R\$ 2.250.000,00	6071,70	R\$ 421,71
7	EC7	R\$ 420.000,00	499,00	R\$ 958,72
SOMATÓRIA				R\$ 5.545,08
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 7 ELEMENTOS				R\$ 792,15
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 1.029,80
Limite Inferior (Somatória /1,3 / nº de amostras)				R\$ 609,35

Figura 25 - Tratamento dos elementos comparativos (4ª tentativa)

Tratamento dos elementos comparativos (5ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor/Área (R\$/m²)
1	EC1	R\$ 670.000,00	1057,00	R\$ 692,65
2	EC2	R\$ 4.000.000,00	5600,00	R\$ 740,00
3	EC3	R\$ 290.000,00	345,00	R\$ 935,42
4	EC4	R\$ 390.000,00	500,00	R\$ 970,22
5	EC5	R\$ 390.000,00	515,00	R\$ 826,35
6	EC7	R\$ 420.000,00	499,00	R\$ 958,72
SOMATÓRIA				R\$ 5.123,37
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 6 ELEMENTOS				R\$ 853,89
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 1.110,06
Limite Inferior (Somatória /1,3 / nº de amostras)				R\$ 656,84

Figura 26 - Tratamento dos elementos comparativos (Após 5 tentativas)

3.5. Cálculo do Valor do Imóvel Periciando

Terreno Avaliando		
Logradouro:		Fazenda Santana da Bela Vista
Bairro:		Veneza
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)		At: 5429,84
RST	Indisponibilidade	Arst 0,00
Área útil a avaliar		Autil 5429,84
Frente ou acesso para		Via ou Rodovia secundária
Fator Acesso		Fac: 0,85
Percentual Área Floresta ou APP		>50%
Fator Área Floresta		Faf: 0,60
Fhomogen		0,73
Valor do Terreno		
Valon Unit. Terreno para situação paradg.		Vt: R\$ 853,89
Valor do Terreno		VT: R\$ 3.361.471,46

Figura 27 - Cálculo do Valor Atual (ref. abril/2025) do Terreno do Imóvel Avaliando

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico do imóvel, temos que o valor correto e razoável apurado do imóvel para o mês de ABRIL do ano de 2025 é de **R\$ 3.361.471,46** (três milhões, trezentos e sessenta e um mil, quatrocentos e setenta e um reais e quarenta e seis centavos). Ou em número arredondados:

R\$ 3.360.000,00

(Três milhões, trezentos e sessenta mil reais)

4. CONCLUSÃO

Conclui-se, com base nas análises técnicas realizadas e na metodologia adotada, que o **valor de mercado estimado** para o imóvel localizado em **Valinhos/SP**, com área total de **5.429,84 m²**, na data-base de **abril de 2025**, é de **R\$ 3.360.000,00 (três milhões, trezentos e sessenta mil reais)**.

O valor foi apurado com fundamento no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme diretrizes estabelecidas pelas **Normas Técnicas da ABNT NBR 14.653**, utilizando-se como referência imóveis com características semelhantes, localizados na mesma região ou em áreas de perfil imobiliário equivalente.

A pesquisa de mercado foi conduzida com rigor técnico e critérios objetivos, assegurando a **consistência e confiabilidade dos resultados** apresentados, dentro dos limites informacionais e das condições observadas à época da vistoria.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Pericial foi elaborado com estrita observância aos princípios éticos e técnicos estabelecidos pelo **Código de Ética Profissional do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA**, e em conformidade com a legislação vigente aplicável à atividade de avaliação de bens.

Este perito assume integral responsabilidade técnica sobre as matérias de Engenharia aqui tratadas, nos termos da legislação profissional e das normas técnicas pertinentes.

Todas as análises, inferências e conclusões apresentadas foram baseadas em levantamentos realizados in loco, pesquisa de dados de mercado, documentação constante nos autos e informações obtidas junto a terceiros, as quais foram admitidas como verídicas para fins desta avaliação, conforme prática usual na engenharia legal.

Honrado com a designação e a confiança do MM. Juízo, **declaro cumprido o objetivo pericial proposto**, dando por encerrados os trabalhos com a apresentação do presente **Laudo Pericial**, composto de 23 (vinte e três) páginas numeradas, assinadas digitalmente, sem anexos.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 14 de junho de 2.025.

Rahif Jebrine

Perito Judicial – CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com