

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

Processo Digital nº : 1088753-14.2017.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Direitos e Títulos
Exequente : Ricardo José da Silva Raoul e outro
Executado : Parkone Serviços de Operação e Administração de Estacionamentos 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

São Paulo/SP Matrículas. 180.319, 180.320 e 180.321

É o que requer e pede deferimento.

São Paulo, 04 de julho de 2024

Rahif Jebrine
Perito Judicial

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, temos que o valor correto, equilibrado e razoável apurado dos imóveis é de:

- **São Paulo/SP Matrícula 180.319 – área de 4.115,18m²:** Valor total para a terra nua sem benfeitorias: R\$1.699.665,60 (doze milhões e quinhentos e noventa e nove mil e cento e oitenta e dois reais e noventa e nove centavos);
- **São Paulo/SP Matrícula 180.320 – área de 29.502,97m²:** Valor total para a terra nua sem benfeitorias: R\$12.599.182,99 (um milhão, seiscentos e noventa e nove mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos);
- **São Paulo/SP Matrícula 180.321 – área de 8.705,79m²:** Valor total para a terra nua sem benfeitorias: R\$4.023.027,07 (quatro milhões e vinte e três mil e vinte e sete reais e sete centavos).

Trata-se de Execução de Obrigação de Fazer movido por RICARDO JOSÉ DA SILVA RAOUL e MURIQUI PARTICIPAÇÕES EEMPREENHIMENTOS LTDA em face de PARKONE SERVIÇOS DE OPERAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE ESTACIONAMENTOS LTDA e LUIZ JOSÉ FERES. O processo encontra-se catalogado sob o número 1088753-14.2017.8.26.0100 nesta vara.

Nos termos da r. decisão deste MM. Juízo em 28 de agosto de 2.023, à fl. 639, foi nomeado perito para produção de prova pericial, nos seguintes termos:

“Nomeio o engenheiro civil Rahif Jebrine para avaliação dos bens de fls.574/575. Intime-se para proposta de honorários”

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** dos bens que constam na aceitação

da nomeação peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item 2** deste Laudo.

1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio dos imóveis abaixo descritos, conforme prática e exemplos da região, considerando suas metragens, localização, geometrias e valoração comercial. Esses imóveis serão denominados no presente LAUDO como “imóvel avaliando”, ou “imóveis avaliando”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho terá o fito de avaliar o justo valor de mercado de três imóveis contíguos na cidade de São Paulo/SP, sem benfeitorias, conforme segue:

- Um terreno situado à Rua Tineciro Icibaci, parte do lote 444, Secção Colônia de Vila Carmozina, Distrito de Guaianazes, São Paulo/SP, inscrito no Cadastro Ambiental Rural – CAR do Estado de São Paulo sob o no 35503080031826, objeto da Matrícula no 180.319 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com área de 4.115,18 m²;
- Um terreno situado à Rua Tineciro Icibaci, parte do lote 444, Secção Colônia de Vila Carmozina, Distrito de Guaianazes, São Paulo/SP, inscrito no Cadastro Ambiental Rural – CAR do Estado de São Paulo sob o no 35503080031815, objeto da Matrícula no 180.320 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com área de 29.502,97 m²;
- Um terreno situado à Estrada W, parte dos lotes 429 e 430, Secção Colônia de Vila Carmozina, Distrito de Guaianazes, São Paulo/SP, inscrito no Cadastro Ambiental Rural – CAR do Estado de São Paulo sob o no 35503080031816, objeto da Matrícula no 180.321 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com área de 8.705,79 m².

Em que pese o imóvel ter gravado em sua matrícula que se trata de imóvel rural, as propriedades aqui avaliadas se encontram completamente inseridas em contexto urbano de uma grande metrópole, com vocação de uso misto, podendo ser comercial (fraco), industrial (médio), institucional (médio) ou residencial (forte). Pelo que foi possível apurar **o imóvel não tem vocação ou aptidão** para culturas agrícolas ou pecuárias, por este motivo o imóvel será avaliado seguindo os preceitos das normas de avaliação de imóveis urbanos.

3. DILIGÊNCIAS E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1. Diligência:

Conforme previamente agendado e noticiado nos autos (fls. 672/673), foi informada a data da diligência aos imóveis objetos de avaliação nesse processo, em atendimento ao preconizado no art. 474 do Novo Código de Processo Civil, com o intuito de coletar dados, avaliar o imóvel, suas instalações e benfeitorias e eventual desvalorização, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico, que seguirá ao longo deste.

No dia 20/02/2024, dirigiu-se ao bairro de Colônia (Guaianazes), na cidade de São Paulo/SP, para realização da diligência aos imóveis, o profissional designado pelo perito oficial, representante deste, engenheiro CLÁUDIO RODRIGUES, CREA/SP N.º 5061614100 para as providências necessárias.

Tendo em vista que as descrições constantes nas matrículas 180.319, 180.320 e 180.321 são bastante lacunosas, impossibilitando sua perfeita localização apenas com base em suas diretivas, a avaliação tomou como ponto de partida a distância de 968,84m pela rua Tinenciro Icibaci, a partir da Estrada Aricanduva, conforme descrição do Ponto 1 da matrícula 180.321.

Importa ressaltar que este perito não atesta a localidade deste imóvel, sendo de suma importância que, em caso de arremate, adjudicação ou algo que o valha, é necessário que o (novo) proprietário ateste sua localização por meio de georreferenciamento.

Mesmo tendo sido noticiado nos autos a data e horário da realização da diligência, nenhuma das partes se fez presente ao local para acompanhamento dos trabalhos.

O local não apresentava condições de segurança satisfatórias para poder adentrar ao imóvel nem mesmo para poder sobrevoar a área com a utilização de drone, cuja ação é de praxe em boa parte das avaliações realizadas por este perito. Em virtude da falta de segurança do local, todas as fotografias foram tomadas utilizando telefone celular, a partir de dentro do carro, circundando boa parte do perímetro do imóvel, o tanto quanto possível.

Informações mais detalhadas acerca desses imóveis estão apresentadas em item específico.

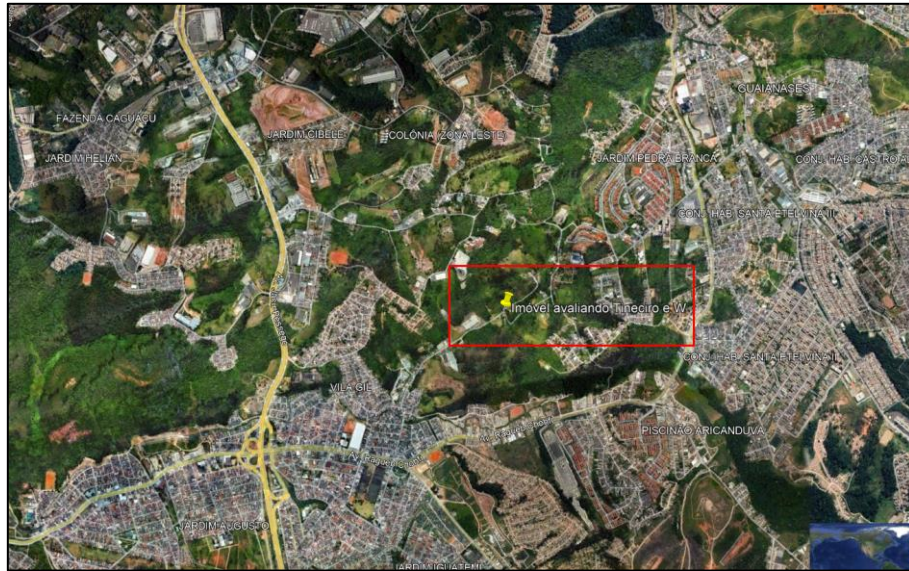


Figura 1 - Imagem aérea com a posição dos imóveis. Fonte Google Earth



Figura 2 - Imagem aérea com a posição dos imóveis - imagem aproximada. Fonte Google Earth

3.2. Descrição e identificação dos imóveis matrículas 180.319, 180.320 e 180.321:

Pelo que foi possível apurar, analisando precariamente as informações constantes das matrículas, principalmente quanto aos confrontantes diretos, os 3 imóveis são contíguos.

RAHIF JEBRINE

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

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

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



Figura 3 – Foto tomada com celular. Coordenadas: -23,588, -46.429



Figura 4 – Foto tomada com celular. Coordenadas: -23,588, -46.428

RAHIF JEBRINE

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

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

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



Figura 5 – Foto tomada com celular. Coordenadas: -23,588, -46.428



Figura 6 – Foto tomada com celular. Coordenadas: -23,588, -46.428

RAHIF JEBRINE

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

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

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



Figura 7 – Foto tomada com celular. Coordenadas: -23,588, -46.428



Figura 8 – Foto tomada com celular. Coordenadas: -23,587, -46.427

RAHIF JEBRINE

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

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

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



Figura 9 – Foto tomada com celular. Coordenadas: -23,587, -46.426



Figura 10 – Foto tomada com celular. Coordenadas: -23,587, -46.426

RAHIF JEBRINE

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

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



Figura 11 – Foto tomada com celular. Coordenadas: -23,586, -46.426

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

4.1. Normas 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-13752/96 – *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).

4.2. Metodologia utilizada:

Os métodos de avaliação existentes não são exclusivos para avaliação de imóveis urbanos, e foram criados em função das informações disponíveis. Cabe ao engenheiro de avaliações a

responsabilidade de definir, baseado na finalidade e objetivo da avaliação, em conjunto com a disponibilidade de dados, qual método será utilizado em seu laudo. Não existe um método melhor que o outro, existe sim, diferença na aplicação de cada um.

Para determinação dos valores do imóvel avaliando, sem dúvida o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**¹ se mostra o mais adequado, atendendo ao Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II. Não há benfeitorias a serem avaliadas. As construções percebidas no local, aparentemente, são irregulares.

Não foi apurado no presente trabalho qualquer passivo ambiental decorrente da inobservância à legislação ou dano ambiental existente sobre o imóvel, por não fazer parte do escopo do presente trabalho. Também não foram avaliados quaisquer tipos de equipamentos de produção, veículos, maquinário, equipamentos de informática, mobília, silos, ou qualquer outro que não a própria estrutura física permanente dos imóveis.

Utilizou-se para elaboração do presente Laudo análise sintática da documentação recebida, bem como visita ao local e nas imediações do imóvel avaliando.

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 terreno em questão.

Os fatores que serão considerados na homogeneização serão:

- **Fator Oferta:**
Conforme item 10.1 Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011, a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.
- **Fator Localização;** utilizando a ferramenta GeoSampa e a Planta Genérica de Valores do município de São Paulo;
- **Topografia:** plano, alicive, declive;
- **Testada;**

¹ Método estabelecido pela NBR 14.653-1/19, item 6.6: “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”

- **Profundidade;**
- **Formato:** regular, irregular;
- **Situação na quadra:** meio de quadra, esquina, frentes múltiplas, encravado;
- **Restrição:** invasão, servidão, indisponibilidade;
- **Podologia:** terreno seco, inundável, alagado;
- **Via de acesso:** Rodovia principal, rodovia secundária, avenida principal, estrada ou rua pavimentada, estrada ou rua de terra;
- **Cobertura Vegetal:** Maciço Florestal, APP, Árvores Isoladas;

5. DESENVOLVIMENTO

5.1. APURAÇÃO DOS VALORES

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 obterá em uma livre oferta de venda...”

Os imóveis apresentados como elementos comparativos dispõem exatamente dos mesmos atributos quanto aos quesitos formato (irregulares em sua grande maioria) 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.

5.1.1. Avaliação

5.1.1.1. Elementos comparativos para formação do valor do terreno (situação paradigma).

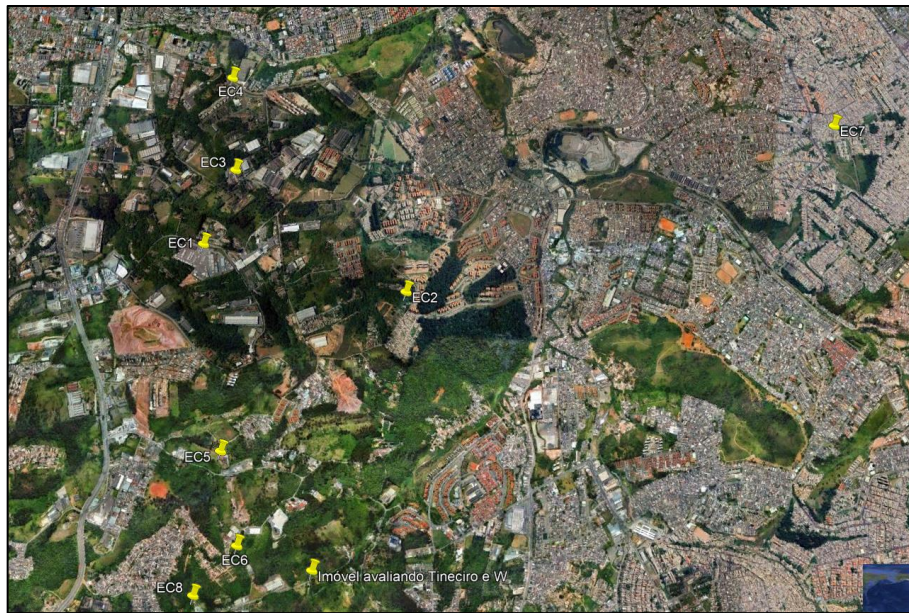


Figura 12 - Localização dos Elementos Comparativos - todos se encontram em um raio inferior a 4,5km do imóvel avaliando

Elemento Comparativo		1
Logradouro:		Rua Jaime Ribeiro Wright
Bairro:		Colônia
Valor Anunciado	R\$	39.000.000,00
Lat:	23°34'11.49"S	Long: 46°26'16.80"O
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	70.000,00
Valor do Terreno:	VT: R\$	39.000.000,00
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut: R\$	557,14
Testada (m):		Acima de 200,00m
Fator Testada	Fte:	1,259
Profundidade Equiv. (m):		291,6666667
Fator Profundidade	Fpe:	0,92
Formato:		Irregular
Fator Formato	Fform:	0,9
Percentual Área Floresta ou APP		Até 10%
Fator Área Floresta	Faf:	1
Situação na Quadra:		Esquina
Fator Quadra	Fq:	1,15
Acesso		Rodovia secundária ou Av. principal
Fator acesso	Fac:	1,1
Local	ST 239-36404-5-009	IF: 60
Local: Fator Localização	Floc:	1,50
Fonte: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-sao-paulo-colonia-zona-leste-2992394805.html		
Idade da publicação	146 dias	
Data acesso/consulta:	02/07/2024	



Tabela 1 - Informações do Elemento Comparativo 1

Elemento Comparativo		2
Logradouro:		Rua Chubel Takagashi
Bairro:		Colônia
Valor Anunciado	R\$	19.000.000,00
Lat:	23°34'17.17"S	Long: 46°25'28.79"O
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	19.000,00
Valor do Terreno:	VT: R\$	19.000.000,00
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut: R\$	1.000,00
Testada (m):		Até 200,00m
Fator Testada	Fte:	1,189
Profundidade Equiv. (m):		131,0344828
Fator Profundidade	Fpe:	0,95
Formato:		Regular
Fator Formato	Fform:	1
Percentual Área Floresta ou APP		Até 50%
Fator Área Floresta	Faf:	0,6
Situação na Quadra:		Meio de Quadra
Fator Quadra	Fq:	1
Acesso		Estrada ou rua pavimentada
Fator acesso	Fac:	1
Local	ST 239-36383-9-015	IF: 60
Local: Fator Localização	Floc:	1,50
Fonte: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-area-para-incorporacao-2988945408.html		
Idade da publicação	219 dias	
Data acesso/consulta:	02/07/2024	



Tabela 2 - Informações do Elemento Comparativo 2

Elemento Comparativo		3
Logradouro:		R Ioneji Matsubayashi, 1323
Bairro:		Colônia
Valor Anunciado	R\$	17.000.000,00
Lat:	23°33'54.87"S	Long: 46°26'11.70"O
Dados da Construção		
Área Construída (m²)	AC:	1884
Idade Referencial	IR:	80
Idade aparente IE (anos)	IE/IR:	18,8%
Padrão	G Médio	Pc: 1,659
Estado de Conservação	C Regular	Ec: 2,52
Hoss-Heidecke (K)	K:	0,8663
Valor Residual	R:	20
Fator obsolescimento	Foc:	0,893
CUB/SP RBN (mai/24):	RS	1.986,83
Valor da Benfeitoria	VB: R\$	5.545.619,79
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	10.000,00
Valor do Terreno:	VT: R\$	11.454.390,21
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut: R\$	1.145,44
Testada (m):		Até 100,00m
Fator Testada	Fte:	1,107
Profundidade Equiv. (m):		129,8701299
Fator Profundidade	Fpe:	0,95
Formato:		Regular
Fator Formato	Fform	1
Percentual Área Floresta ou APP		Até 10%
Fator Área Floresta	Faf	1
Situação na Quadra:		Meio de Quadra
Fator Quadra	Fq	1
Acesso		Estrada ou rua pavimentada
Fator acesso	Fac	1
Local	IF: ST 234-36391-0-004	60
Local: Fator Localização	Floc	1,50
Fonte: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-colonia-zona-leste-2992459835.html		
Idade da publicação		145 dias
Data acesso/consulta:		01/07/2024



Tabela 3 - Informações do Elemento Comparativo 3

Elemento Comparativo		4
Logradouro:		Rua Agrimensor Sugaya
Bairro:		Colônia
Valor Anunciado	R\$	15.000.000,00
Lat:	23°33'34.83"S	Long: 46°26'15.31"O
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	18.506,00
Valor do Terreno:	VT: R\$	15.000.000,00
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut: R\$	810,55
Testada (m):		Até 50,00m
Fator Testada	Fte:	1
Profundidade Equiv. (m):		462,65
Fator Profundidade	Fpe:	0,92
Formato:		Regular
Fator Formato	Fform	1
Percentual Área Floresta ou APP		Até 50%
Fator Área Floresta	Faf	0,6
Situação na Quadra:		Meio de Quadra
Fator Quadra	Fq	1
Acesso		Estrada ou rua pavimentada
Fator acesso	Fac	1
Local	IF: ST 234-36386-3-002	60
Local: Fator Localização	Floc	1,50
Fonte: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-zoneamento-industrial-2972149081.html		
Idade da publicação		Mais de 1 ano
Data acesso/consulta:		01/07/2024



Tabela 4 - Informações do Elemento Comparativo 4

Elemento Comparativo		5
Logradouro:		Rua Kela Nakamura
Bairro:		Colônia
Valor Anunciado	R\$	12.000.000,00
Lat:	23°34'53.08"S	Long: 46°26'4.22"O
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	24.440,00
Valor do Terreno:	VT: R\$	12.000.000,00
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut: R\$	491,00
Testada (m):		Acima de 200,00m
Fator Testada	Fte:	1,259
Profundidade Equiv. (m):		91,19402985
Fator Profundidade	Fpe:	0,97
Formato:		Irregular
Fator Formato	Fform:	0,9
Percentual Área Floresta ou APP		Até 30%
Fator Área Floresta	Faf:	0,7
Situação na Quadra:		Meio de Quadra
Fator Quadra	Fq:	1
Acesso		Estrada ou rua pavimentada
Fator acesso	Fac:	1
Local	ST 243-36407-0-008	IF: 45
Local: Fator Localização	Floc:	1,13
Fonte:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-lado-da-jacu-pessego-2985170120.html	
Idade da publicação	313 dias	
Data acesso/consulta:	02/07/2024	



Tabela 5 - Informações do Elemento Comparativo 5

Elemento Comparativo		6
Logradouro:		Rua Go Sugaya
Bairro:		Colônia
Valor Anunciado	R\$	10.000.000,00
Lat:	23°35'13.32"S	Long: 46°26'0.05"O
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	23.600,00
Valor do Terreno:	VT: R\$	10.000.000,00
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut: R\$	423,73
Testada (m):		Até 200,00m
Fator Testada	Fte:	1,189
Profundidade Equiv. (m):		142,1686747
Fator Profundidade	Fpe:	0,95
Formato:		Irregular
Fator Formato	Fform:	0,9
Percentual Área Floresta ou APP		Acima de 50%
Fator Área Floresta	Faf:	0,5
Situação na Quadra:		Meio de Quadra
Fator Quadra	Fq:	1
Acesso		Estrada ou rua pavimentada
Fator acesso	Fac:	1
Local	ST 243-36385-5-008	IF: 60
Local: Fator Localização	Floc:	1,50
Fonte:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-23-m-por-r-10.000.000-00-colonia-2987846859.html	
Idade da publicação	248 dias	
Data acesso/consulta:	02/07/2024	

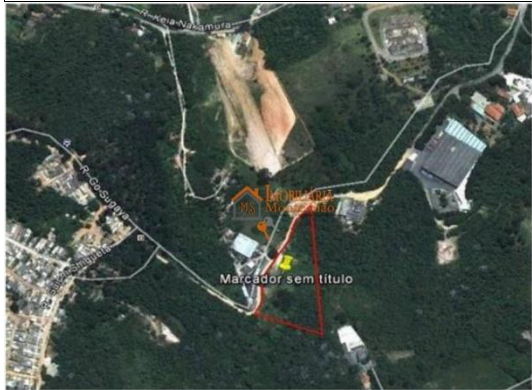


Tabela 6 - Informações do Elemento Comparativo 6

Elemento Comparativo		7
Logradouro:		Rua Moreira Neto
Bairro:		Jardim do Divino
Valor Anunciado	R\$	11.100.000,00
Lat:	23°33'31.77"S	Long: 46°23'53.52"O
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	23.642,00
Valor do Terreno:	VT: R\$	11.100.000,00
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut: R\$	469,50
Testada (m):		Até 200,00m
Fator Testada	Fte:	1,189
Profundidade Equiv. (m):		157,6133333
Fator Profundidade	Fpe:	0,92
Formato:		Regular
Fator Formato	Fform:	1
Restrição: Invasão		Acima de 50%
Fator Restrição	Faf:	0,5
Situação na Quadra:		Meio de Quadra
Fator Quadra	Fq:	1
Acesso		Estrada ou rua pavimentada
Fator acesso	Fac:	1
Local	IF:	57
Local: Fator Localização	Floc:	1,43
Fonte:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaianases-zona-leste-sao-paulo-23642m2-venda-R\$11100000-id-2647898261/	
Idade da publicação	Não informado	
Data acesso/consulta:	02/07/2024	



Tabela 7 - Informações do Elemento Comparativo 7

Elemento Comparativo		8
Logradouro:		Rua Guichi Shigueta
Bairro:		Colônia
Valor Anunciado	R\$	8.050.000,00
Lat:	23°35'24.23"S	Long: 46°26'8.36"O
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)	At:	44.640,00
Valor do Terreno:	VT: R\$	8.050.000,00
Valor Unit. Terreno (sem tratamento)	Vut: R\$	180,33
Testada (m):		Até 100,00m
Fator Testada	Fte:	1,107
Profundidade Equiv. (m):		525,1764706
Fator Profundidade	Fpe:	0,92
Formato:		Regular
Fator Formato	Fform:	1
Percentual Área Floresta ou APP		Acima de 50%
Fator Área Floresta	Faf:	0,5
Situação na Quadra:		Meio de Quadra
Fator Quadra	Fq:	1
Acesso		Estrada ou rua pavimentada
Fator acesso	Fac:	1
Local	IF:	40
Local: Fator Localização	Floc:	1,00
Fonte:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonia-zona-sul-sao-paulo-44640m2-venda-R\$8050000-id-2496829785/	
Idade da publicação	Não informado	
Data acesso/consulta:	02/07/2024	



Tabela 8 - Informações do Elemento Comparativo 8

5.1.1.2. Cálculo do valor unitário do terreno após homogeneização e tratamentos dos fatores

EC	Valores			Fator Oferta (Fof)		Fatores homogeneizantes								Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	F. Of	Valor	F loc.	Fte	Fpe	Fform	Fq	Faf	Fac	F hom	
1	R\$ 39.000.000,00	70.000	R\$ 557,14	0,90	R\$ 501,43	1,50	1,26	0,92	0,90	1,15	1,00	1,10	1,83	R\$ 274,15
2	R\$ 19.000.000,00	19.000	R\$ 1.000,00	0,90	R\$ 900,00	1,50	1,19	0,95	1,00	1,00	0,60	1,00	1,24	R\$ 726,39
3	R\$ 11.454.380,21	10.000	R\$ 1.145,44	0,90	R\$ 1.030,89	1,50	1,11	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,56	R\$ 662,10
4	R\$ 15.000.000,00	18.506	R\$ 810,55	0,90	R\$ 729,49	1,50	1,00	0,92	1,00	1,00	0,60	1,00	1,02	R\$ 715,19
5	R\$ 12.000.000,00	24.440	R\$ 491,00	0,90	R\$ 441,90	1,13	1,26	0,97	0,90	1,00	0,70	1,00	0,95	R\$ 463,21
6	R\$ 10.000.000,00	23.600	R\$ 423,73	0,90	R\$ 381,36	1,50	1,19	0,95	0,90	1,00	0,50	1,00	1,04	R\$ 367,04
7	R\$ 11.100.000,00	23.642	R\$ 469,50	0,90	R\$ 422,55	1,43	1,19	0,92	1,00	1,00	0,50	1,00	1,03	R\$ 408,66
8	R\$ 8.050.000,00	44.640	R\$ 180,33	0,90	R\$ 162,30	1,00	1,11	0,92	1,00	1,00	0,50	1,00	0,53	R\$ 307,97
Média													1,15	R\$ 490,59

Tabela 9 - Homogeneização dos elementos comparativos

5.1.1.3. Saneamento das Amostras

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.”

Bem como o subitem 7 (b) desse mesmo item 10.6, *in verbis*:

“b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;”

Saneamento dos elementos comparativos (1ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor/Área (R\$/m²)
1	EC1	R\$ 39.000.000,00	70000,00	R\$ 274,15
2	EC2	R\$ 19.000.000,00	19000,00	R\$ 726,39
3	EC3	R\$ 11.454.380,21	10000,00	R\$ 662,10
4	EC4	R\$ 15.000.000,00	18506,00	R\$ 715,19
5	EC5	R\$ 12.000.000,00	24440,00	R\$ 463,21
6	EC6	R\$ 10.000.000,00	23600,00	R\$ 367,04
7	EC7	R\$ 11.100.000,00	23642,00	R\$ 408,66
8	EC8	R\$ 8.050.000,00	44640,00	R\$ 307,97
SOMATÓRIA				R\$ 3.924,71
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 8 ELEMENTOS				R\$ 490,59
Limite Superior (Somatória + 30% / nº de amostras)				R\$ 637,77
Limite Inferior (Somatória - 30% / nº de amostras)				R\$ 377,38

Tabela 10 - Tratamento tentativa 1

Saneamento dos elementos comparativos (2ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor/Área (R\$/m²)
1	EC2	R\$ 19.000.000,00	19000,00	R\$ 726,39
2	EC3	R\$ 11.454.380,21	10000,00	R\$ 662,10
3	EC4	R\$ 15.000.000,00	18506,00	R\$ 715,19
4	EC5	R\$ 12.000.000,00	24440,00	R\$ 463,21
5	EC6	R\$ 10.000.000,00	23600,00	R\$ 367,04
6	EC7	R\$ 11.100.000,00	23642,00	R\$ 408,66
7	EC8	R\$ 8.050.000,00	44640,00	R\$ 307,97
SOMATÓRIA				R\$ 3.650,56
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 7 ELEMENTOS				R\$ 521,51
Limite Superior (Somatória + 30% / nº de amostras)				R\$ 677,96
Limite Inferior (Somatória - 30% / nº de amostras)				R\$ 401,16

Tabela 11 - Tratamento tentativa 2

Saneamento dos elementos comparativos (6ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor/Área (R\$/m²)
1	EC2	R\$ 19.000.000,00	19000,00	R\$ 726,39
2	EC3	R\$ 11.454.380,21	10000,00	R\$ 662,10
3	EC4	R\$ 15.000.000,00	18506,00	R\$ 715,19
SOMATÓRIA				R\$ 2.103,68
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 3 ELEMENTOS				R\$ 701,23
Limite Superior (Somatória + 30% / nº de amostras)				R\$ 911,60
Limite Inferior (Somatória - 30% / nº de amostras)				R\$ 539,41

Tabela 12 - Tratamento tentativa 6 (válida)

5.1.1.4. Valor Unitário do Terreno (Vu)

Após homogeneização e tratamento de todas as amostras, temos que o valor unitário (por metro quadrado) de terreno, para o Imóvel Avaliando, na cidade de Jarinu/SP, com os dados ajustados para um terreno paradigma², é de:

R\$701,23 /m² – setecentos e um reais e vinte e três centavos por metro quadrado

² Conforme item 3.1.42 Norma 14653-1/2019 a situação-paradigma é uma situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem.

5.1.1.5. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1.1.5.1. Descrição do imóvel

DADOS COMPLETOS DO IMÓVEL Tinécio Icibaci e Estrada W					
Logradouro	Rua Tinécio Icibaci e Estrada W		INCRA	638.358.372.200-7	
Número	SN	Complemento	Terreno	CEP	08260-280
Bairro	Colônia (Guaianases)		Cidade	São Paulo	
Matrícula	Várias	Cartório	7º CRI de São Paulo	QD/LT	429, 430 e 444
Identificação do Imóvel, segundo a NBR 14.653-2/11 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (item 5.1 a 5.3):					
Quanto ao uso	Sem ocupação				
Quanto ao tipo de imóvel	Rural				
Quanto ao agrupamento dos imóveis	Área rural				
Vocação do imóvel	Misto (comercial/industrial/institucional/residencial)				
Região			Total FMP (Fator Melhoramentos Públicos):		
Coleta de lixo regular	Sim	Entrega via Correios	Sim	Rede de energia	Sim
Iluminação pública	Sim	Guias e sarjetas	Não	Rede de esgoto	Não
Fácil acesso	Sim	Arruamento aberto	Sim	Rede de água	Sim
Transp. públ. próx.	Sim	Pavimentação	Sim	Rede de gás	Não
Área Pres. Perm. APP	N.I.	Cobert. Vegetal	Até 50%	Rede de internet	Sim
Terreno					
Área (m²)	42.323,94	Testada (m)	528,00	Formato	Irregular
Frente ou acesso:	Estrada ou rua pavimentada		% Árvores ou APP	Até 50%	
Restrição	Não identificado		% Restrição	Não se aplica	
Frente projetada (m)	Acima de 20,00m		Situação na quadra	Meio de Quadra	
Podologia	Terreno Seco	Acesso	Direto	Topografia	Em alvine até 20%
Quantidade de frentes	1 Local		ST 244-37625-0-001	Índice Fiscal	40

Tabela 13 - Dados completos do imóvel

Matrícula	Descrição	Área (m²)
180.319	Terreno situado na Rua Tinécio Icibaci, parte do lote 444, Secção Colônia de Vila Carmozina, Distrito de Guaianazes	4.115,18
180.320	Terreno situado na Rua Tinécio Icibaci, parte do lote 444, Secção Colônia de Vila Carmozina, Distrito de Guaianazes	29.502,97
180.321	Terreno situado na Estrada W, parte dos lotes 429 e 430, Secção Colônia de Vila Carmozina, Distrito de Guaianazes	8.705,79
Total		42.323,94

Tabela 14 - Dados das matrículas

As medidas reais do imóvel avaliando não foram checadas no local, no dia da diligência, pois foge ao objeto do trabalho, porém, visualmente as dimensões aparentam estar coerentes com aquelas apresentadas nas matrículas.

RAHIF JEBRINE

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

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com

5.1.1.5.2. Cálculo do valor do terreno

Terreno Avaliando Tineciro Icibaci Lote 444 (PT) Matr. 180.319		
Logradouro:		Rua Tineciro Icibaci
Matrícula 180.319		Lote 444 Parte
Bairro:		Colônia (Guaianases)
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)		At: 4.115,18
PGV	ST 244-37625-0-001	IF: 40,00
Fator localização		Floc 1,00
Testada (m):		Até 200,00m
Fator Testada		Fte: 1,19
Profundidade Equiv. (m):		20,99
Fator profundidade		Fpe 1,00
Frente ou acesso para		Estrada ou rua pavimentada
Fator Acesso		Fac: 1,00
RST	Não se aplica	Arst 1,00
Formato:		Irregular
Fator Formato		Fform 0,90
Percentual Área Floresta ou APP		Até 50%
Fator Área Floresta		Faf: 0,60
Situação na Quadra:		Meio de Quadra
Fator Quadra		Fq 1,00
Topografia		Em aclive até 20%
Fator topografia		Ftop 0,90
Fhomogen		0,59
Valor do Terreno		
Valon Unit. Terreno para situação paradg.		Vt: R\$ 701,23
Valor do Terreno		VT: R\$ 1.699.665,60

Tabela 15 - Cálculo do valor do terreno avaliando Matrícula 180.319

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

Terreno Avaliando				Tineciro Icibaci Lote 444 (PT) Matr. 180.320	
Logradouro:			Rua Tineciro Icibaci		
Matrícula 180.320			Lote 444 Parte		
Bairro:			Colônia (Guaianases)		
Dados do Terreno					
Área do Terreno (m²)			At:	29.502,97	
PGV	ST 244-37625-0-001		IF:	40,00	
Fator localização			Floc	1,00	
Testada (m):			Acima de 200,00m		
Fator Testada			Fte:	1,26	
Profundidade Equiv. (m):			136,90		
Fator profundidade			Fpe	0,95	
Frente ou acesso para			Estrada ou rua pavimentada		
Fator Acesso			Fac:	1,00	
RST	Não se aplica		Arst	1,00	
Formato:			Irregular		
Fator Formato			Fform	0,90	
Percentual Área Floresta ou APP			Até 50%		
Fator Área Floresta			Faf:	0,60	
Situação na Quadra:			Meio de Quadra		
Fator Quadra			Fq	1,00	
Topografia			Em alicie até 20%		
Fator topografia			Ftop	0,90	
Fhomogen			0,61		
Valor do Terreno					
Valon Unit. Terreno para situação paradg.			Vt:	R\$ 701,23	
Valor do Terreno			VT:	R\$ 12.599.182,99	

Tabela 16 - Cálculo do valor do terreno avaliando Matrícula 180.320

RAHIF JEBRINE

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

(11) 99426-7186

jebnine.engenheiro@gmail.com

Terreno Avaliando Estrada W Lotes 429 e 430 Matr. 180.321			
Logradouro:		Estrada W	
Matrícula 180.321		Lotes 429 e 430	
Bairro:		Colônia (Guaianases)	
Dados do Terreno			
Área do Terreno (m²)		At:	8.705,79
PGV	ST 244-37625-0-001	IF:	40,00
Fator localização		Floc	1,00
Testada (m):		Acima de 200,00m	
Fator Testada		Fte:	1,26
Profundidade Equiv. (m):		35,55	
Fator profundidade		Fpe	1,00
Frente ou acesso para		Estrada ou rua pavimentada	
Fator Acesso		Fac:	1,00
RST	Não se aplica	Arst	1,00
Formato:		Irregular	
Fator Formato		Fform	0,90
Percentual Área Floresta ou APP		Até 50%	
Fator Área Floresta		Faf:	0,60
Situação na Quadra:		Meio de Quadra	
Fator Quadra		Fq	1,00
Topografia		Em aclave até 20%	
Fator topografia		Ftop	0,90
Fhomogen		0,66	
Valor do Terreno			
Valon Unit. Terreno para situação paradg.		Vt:	R\$ 701,23
Valor do Terreno		VT:	R\$ 4.023.027,07

Tabela 17 - Cálculo do valor do terreno avaliando Matrícula 180.321

5.1.1.6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Imovel Avaliando	Tinecero Icibaci Lote 444 (PT) Matr. 180.319	
Terreno	R\$	1.699.665,60
Benfeitoria	R\$	-
Total Imóvel	R\$	1.699.665,60

Tabela 18 - Tabela com somatória parcela terreno (não há benfeitorias avaliáveis) Matrícula 180.319

Imovel Avaliando	Tinecero Icibaci Lote 444 (PT) Matr. 180.320	
Terreno	R\$	12.599.182,99
Benfeitoria	R\$	-
Total Imóvel	R\$	12.599.182,99

Tabela 19 - Tabela com somatória parcela terreno (não há benfeitorias avaliáveis) Matrícula 180.320

Imovel Avaliando	Estrada W Lotes 429 e 430 Matr. 180.321
Terreno	R\$ 4.023.027,07
Benfeitoria	R\$ -
Total Imóvel	R\$ 4.023.027,07

Tabela 20 - Tabela com somatória parcela terreno (não há benfeitorias avaliáveis) Matrícula 180.321

6. CONCLUSÃO

Considerando o objetivo da perícia, que é apurar o valor do imóvel, as pesquisas e diligências realizadas, bem como o cálculo analítico do imóvel, temos que os valores corretos, equilibrados e razoáveis apurados dos imóveis são:

- **São Paulo/SP Matrícula 180.319 – área de 4.115,18m²:** Valor total para a terra nua sem benfeitorias: R\$1.699.665,60 (doze milhões e quinhentos e noventa e nove mil e cento e oitenta e dois reais e noventa e nove centavos);
- **São Paulo/SP Matrícula 180.320 – área de 29.502,97m²:** Valor total para a terra nua sem benfeitorias: R\$12.599.182,99 (um milhão, seiscentos e noventa e nove mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos);
- **São Paulo/SP Matrícula 180.321 – área de 8.705,79m²:** Valor total para a terra nua sem benfeitorias: R\$4.023.027,07 (quatro milhões e vinte e três mil e vinte e sete reais e sete centavos).

7. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

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.

O perito assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

RAHIF JEBRINE

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

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

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne defeito, validade ou sobreposição dos títulos, comodatos, servidões, decretos, atos administrativos, hipotecas, aprovação de projetos, invasões, superposições de divisas, topografia, georreferenciamento, localização e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

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 o objetivo proposto foi cumprido, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente **LAUDO PERICIAL** composto de 25 páginas assinadas por meio de certificado digital, com anexos apresentando os elementos comparativos analisados.

Por ora, era o que tinha a reportar.

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial