

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

Processo Digital nº : 0227112-73.2008.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Obrigações
Exequirente : Callao Partners Ltda.
**Executado : Cotrimaio Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai
Ltda e outros**

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

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em conformidade com as diligências realizadas, com base na pesquisa mercadológica e nos cálculos analíticos desenvolvidos, apura-se que o **valor justo, equilibrado e atualizado** do imóvel objeto da presente perícia é o seguinte:

- **Alegria/RS – Matrícula nº 2.378:**

Valor total da terra nua e das benfeitorias: **R\$ 12.815.000** (doze milhões, oitocentos e quinze mil reais).

A presente avaliação pericial foi determinada no âmbito da **Execução de Título Extrajudicial**, movida por **CALLAO PARTNERS, LTD** em face de **COTRIMAIO — Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai Ltda.** e outros, processo nº **0227112-73.2008.8.26.0100**, em trâmite perante esta Vara Judicial.

O objetivo da perícia é subsidiar a referida Ação de Execução por Quantia Certa proposta por **CALLAO PARTNERS, LTD**, sociedade estrangeira constituída de acordo com as leis das Ilhas Cayman, contra a executada **COTRIMAIO**, bem como os demais corresponsáveis, em decorrência de inadimplemento contratual relativo a operações de mútuo financeiro.

As obrigações inadimplidas foram pactuadas por meio de Nota Promissória, Contrato de Mútuo, Contrato de Penhor Mercantil e Cartas de Fiança. O valor original do mútuo era de **USD 15.000.000,00**, sendo que os saques efetivamente realizados totalizaram **USD 9.561.000,00**, com previsão de quitação mediante recursos oriundos de exportações da devedora.

Como garantia, foi constituído penhor mercantil sobre **24.153.000 kg de soja**, armazenados nos municípios de **Três de Maio/RS** e **Independência/RS**, além da outorga de fianças pessoais pelos demais executados.

O vencimento antecipado da dívida ocorreu por inadimplemento contratual, bem como por tentativa de subtração dos bens dados em garantia. A exequente requer a avaliação dos bens penhorados para fins de expropriação, até o limite de **USD 10.081.536,22**, valor correspondente ao saldo devedor apurado em **27/11/2008**.

Conforme r. decisões proferidas por este MM. Juízo em **08.08.2023** (fls. 5174/5175) e reiterada em **09.08.2024** (fls. 5359), foi determinada a **nomeação de perito avaliador** para reavaliação dos imóveis penhorados, nos seguintes termos:

“Considerando que as avaliações dos imóveis foram realizadas há quase onze anos, entendendo necessária a realização de nova perícia, de modo a aproximar os valores ao real valor de mercado atual, incumbindo à executada o custeio da nova avaliação, ainda que se encontre em processo de liquidação.

*Em virtude da natureza técnica da matéria e com fundamento no artigo 873, inciso II, e artigo 870, parágrafo único, ambos do NCPC, nomeio o engenheiro **Rahif Jebrine** como perito avaliador, que deverá apresentar estimativa de honorários, os quais serão suportados, provisoriamente, pela parte exequente, com possibilidade de reembolso posterior mediante acréscimo ao valor da execução.”*

1. OBJETIVO

O presente Laudo Pericial tem por objetivo determinar o **valor de mercado médio** do imóvel a seguir descrito, doravante denominado “**imóvel avaliando**” (ou, quando aplicável, “**imóveis avaliandos**”), com base nas melhores práticas de avaliação adotadas pelo mercado, considerando:

- a **localização geográfica** e sua inserção urbana/rural;
- as **características físicas e geométricas** da gleba;
- as respectivas **metragens**;
- as **condições de uso e ocupação**;
- os **parâmetros mercadológicos da região e exemplares comparativos** disponíveis.

A presente avaliação será conduzida com respaldo técnico, conforme as normas da **Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT**, especialmente a **NBR 14.653 – Avaliação de Bens**, em sua parte aplicável, assegurando-se a objetividade, a coerência e a fundamentação do valor apurado.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho pericial tem por finalidade avaliar o **justo valor de mercado** do seguinte bem imóvel, localizado no município de **Três de Maio/RS**, distrito de **Alegria**, conforme descrito abaixo:

- **Uma fração de terras** correspondente ao **lote rural nº 170**, com área total de **46.302,16 m²**, contendo **um edifício em alvenaria** com área construída de **3.121,60 m²**, conforme consta da **Matrícula nº 2.378** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Três de Maio/RS.

As dimensões e áreas informadas foram extraídas da descrição constante da matrícula imobiliária. Entretanto, **verificação in loco** permitiu constatar divergência entre a área construída registrada (3.121,60 m²) e a área efetivamente edificada. Apesar de se tratar de um levantamento preliminar, os dados coletados apresentam **precisão suficiente** para os fins da presente avaliação.

Importante destacar que esta avaliação se **restringe exclusivamente aos bens imóveis e às benfeitorias a eles incorporadas de forma física e jurídica, não incluindo:**

- Bens móveis;
- Máquinas e equipamentos industriais ou agrícolas;
- Instalações removíveis ou autônomas;
- Veículos ou utensílios de produção.

A título exemplificativo — mas sem limitação — **não integram a valoração:** balanças rodoviárias, mobiliário, correias transportadoras, elevadores, sistemas de secagem, transformadores, máquinas de limpeza, entre outros elementos que não configurem acessões permanentes e integradas à edificação nos termos da legislação civil.

3. DILIGÊNCIAS E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1. Diligência Técnica

Em conformidade com o disposto no **art. 474 do Código de Processo Civil**, e conforme previamente agendado e noticiado nos autos às fls. **5.918/5.920**, foram realizadas diligências presenciais para vistoria e coleta de dados dos imóveis objetos da presente avaliação.

No dia **26 de fevereiro de 2025**, o engenheiro **Cláudio José Rodrigues Silva**, inscrito no CREA/SP sob o nº 5061614100, atuando como representante técnico do perito nomeado, deslocou-se até o município de **Alegria/RS** para a realização da vistoria pericial. Durante a diligência, foram adotadas as seguintes medidas técnicas:

- **Registro de imagens aéreas**, por meio de aeronave não tripulada (drone);
- **Fotografias internas e externas**, obtidas por meio de aparelho celular com câmera de alta resolução;
- **Observação in loco** das condições construtivas, edificações, benfeitorias, acessos e entorno imediato;
- **Levantamento de elementos físicos e referenciais topográficos**, com o objetivo de identificar a área efetivamente ocupada e a correspondência com a matrícula apresentada.

A vistoria teve **duração aproximada de 1 (uma) hora**, abrangendo todas as edificações, benfeitorias e instalações fixas visíveis e acessíveis.

Cumprе ressaltar que a **matrícula nº 2.378** apresenta **descrições pouco precisas**, não sendo suficiente, por si só, para a plena identificação da localização do imóvel. Todavia, com base nos **levantamentos realizados em campo**, bem como pela **concordância com os elementos constantes nos laudos anteriores (fls. 4576/4581 e 5138/5148)** — os quais **não foram objeto de impugnação até a presente data** —, conclui-se que o bem avaliado corresponde, de fato, ao imóvel matriculado.

A localização georreferenciada e as imagens obtidas serão apresentadas no Relatório Fotográfico anexo a este laudo, bem como as **informações detalhadas** e complementares sobre o imóvel constarão de item específico a seguir.

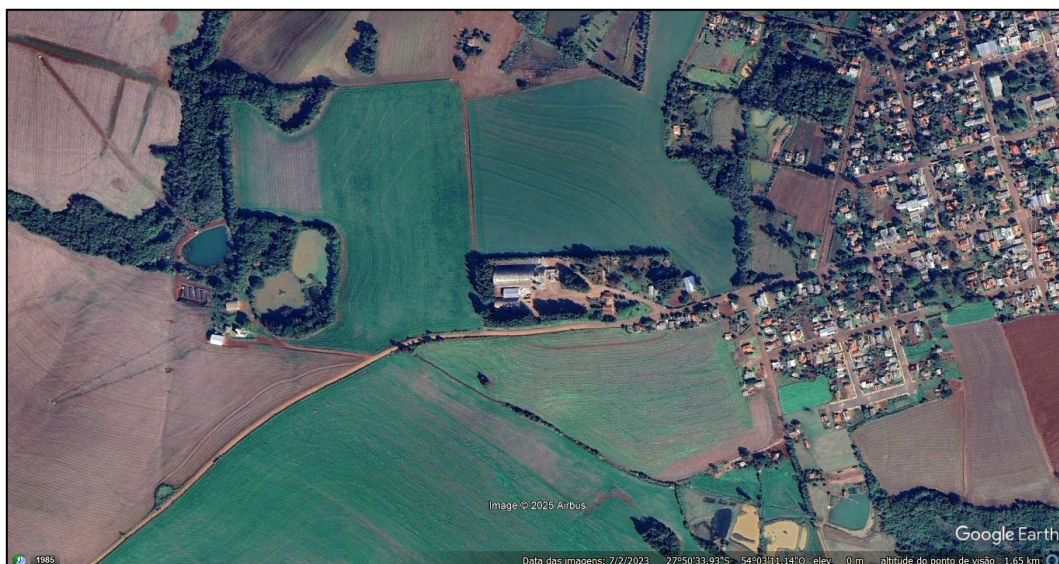


Figura 1 - Localização do imóvel periciando - Imagem via satélite



Figura 2 - Imagem aérea com a posição do imóvel - imagem aproximada. Fonte Google Earth



Figura 3 - Foto aérea do imóvel vistoriado



Figura 4 - Foto aérea do imóvel vistoriado



Figura 5 - Foto aérea do imóvel vistoriado



Figura 6 - Foto aérea do imóvel vistoriado



Figura 7 - Aspecto geral da fachada do imóvel

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



Figura 8 - Aspecto geral da rua de acesso do imóvel



Figura 9 - Aspecto geral do portão de entrada



Figura 10 - Aspecto da edificação



Figura 11 - Aspecto do interior da edificação



Figura 12 - Aspecto da edificação



Figura 13 - Aspecto da edificação



Figura 14 - Aspecto do interior da edificação



Figura 15 - Aspecto da edificação



Figura 16 - Aspecto da edificação



Figura 17 - Aspecto da edificação



Figura 18 - Aspecto do imóvel



Figura 19 - Aspecto da edificação



Figura 20 - Aspecto da edificação



Figura 21 - Aspecto do passeio ao imóvel



Figura 22 - Aspecto do passeio ao imóvel



Figura 23 - Aspecto da edificação



Figura 24 - Aspecto da edificação



Figura 25 - Aspecto da edificação



Figura 26 - Aspecto da edificação



Figura 27 - Aspecto da edificação



Figura 28 - Aspecto do interior da edificação



Figura 29 - Aspecto do interior da edificação

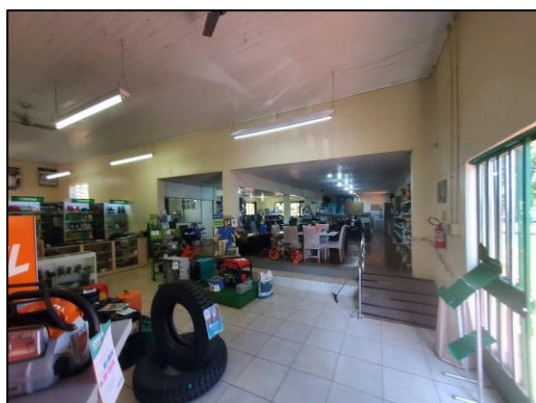


Figura 30 - Aspecto do interior da edificação



Figura 31 - Aspecto do interior da edificação



Figura 32 - Aspecto do interior da edificação

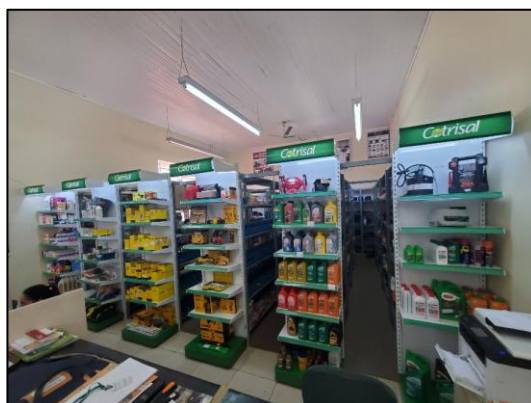


Figura 33 - Aspecto do interior da edificação



Figura 34 - Aspecto do passeio ao imóvel



Figura 35 - Aspecto da edificação



Figura 36 - Aspecto da edificação



Figura 37 - Aspecto da edificação



Figura 38 - Aspecto da edificação



Figura 39 - Aspecto da edificação



Figura 40 - Aspecto da edificação



Figura 41 - Aspecto da edificação



Figura 42 - Aspecto da edificação



Figura 43 - Aspecto do interior da edificação



Figura 44 - Aspecto da edificação



Figura 45 - Aspecto do passeio ao imóvel

3.2. DESCRIÇÃO, IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

3.2.1. Imóvel objeto da Matrícula nº 2.378 – CRI de Três de Maio/RS

O imóvel objeto da presente avaliação consiste em uma **fração de terras rurais**, integrante do **Lote nº 170**, situado na **4ª Seção Inhaçorá**, no município de **Três de Maio/RS**, distrito de **Alegria**. Possui área total de **46.302,36 m²**, conforme descrito na **Matrícula nº 2.378** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Três de Maio.

Sobre o terreno encontra-se edificado um **complexo operacional** composto por diversas construções em alvenaria, cuja **área total construída registrada** é de **3.121,60 m²**, datadas, em sua maioria, do ano de **1976**.

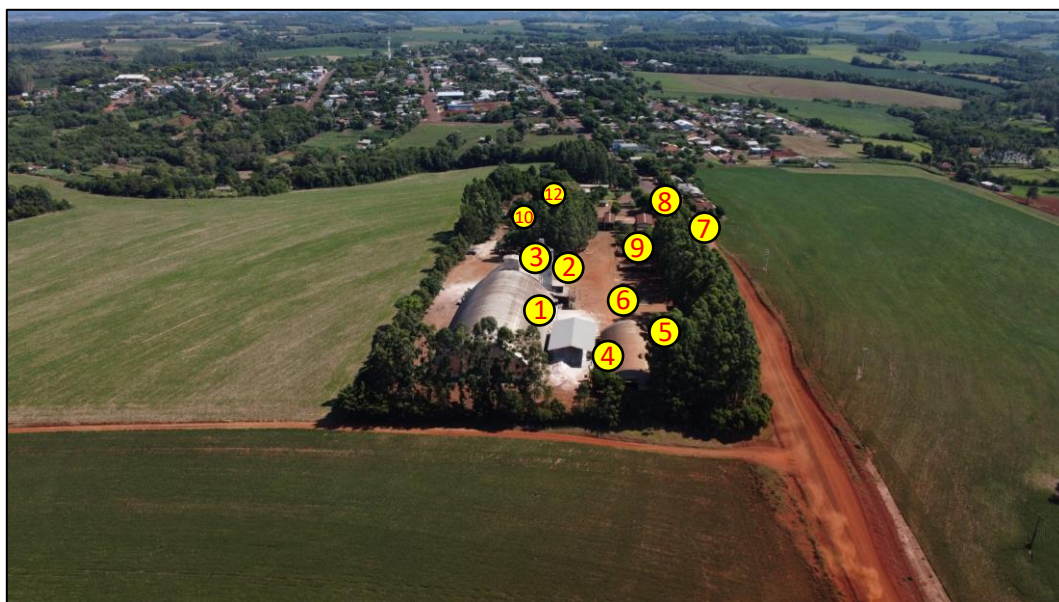
O conjunto é composto por **15 edificações**, listadas e avaliadas individualmente, a saber:

- 01 portaria/guarita;
- 02 armazéns;
- 01 prédio de máquinas;
- 01 galpão de moegas;
- 01 depósito de calcário;
- 01 subestação elétrica;
- 01 edifício destinado a escritórios e lojas;
- 01 área de balança;
- 01 cobertura para veículos (estacionamento coberto);
- 03 casas em madeira;
- 01 sede de associação;
- 01 barracão vinculado à associação.

Durante a vistoria técnica realizada, o profissional designado por este perito teve **acesso pleno à maioria das edificações, com exceção da subestação elétrica, das casas de madeira e das dependências vinculadas à associação, às quais não foi possível o ingresso no momento da diligência.**

A identificação geográfica, os limites aparentes e a conformação física do imóvel foram compatibilizadas com os dados constantes dos registros públicos, das avaliações anteriores e dos levantamentos fotográficos realizados em campo, conforme será detalhado nos itens subsequentes.





Dados da Construção 1: Armazém graneleiro					
Área construída (m²)	2.156,00	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	49
Idade aparente (anos)	35	Padrão construtivo	G Simples	Estado de Conservação	E
Piso interno	Industrial Alta Resistência	Piso externo	Terra		
Revest. Interno	Pintura sobre bloco	Revest. Externo	Pintura sobre bloco		
Estrutura	Concreto armado	Fechamento	Tijolo barro		
Laje	Não	Telhado	Metálico		
Forro	Não	Elétrica	Industrial		
Hidráulica	Básica	Esquadrias	Ferro		
Piscina	Não se aplica	Varanda/lazer	Não se aplica		
Banheiros		Quartos	Não se aplica	Salas	Não se aplica



Dados da Construção 2: Galpão de moegas					
Área construída (m²)	320,00	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	49
Idade aparente (anos)	35	Padrão construtivo	G Simples	Estado de Conservação	E
Piso interno	Industrial Alta Resistência	Piso externo	Terra		
Revest. Interno	Pintura sobre bloco	Revest. Externo	Pintura sobre bloco		
Estrutura	Concreto armado	Fechamento	Tijolo barro		
Laje	Não	Telhado	Metálico		
Forro	Não	Elétrica	Industrial		
Hidráulica	Básica	Esquadrias	Ferro		
Piscina	Não se aplica	Varanda/lazer	Não se aplica		
Banheiros		Quartos	Não se aplica	Salas	Não se aplica



Dados da Construção 3: Prédio das máquinas					
Área construída (m²)	325,60	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	49
Idade aparente (anos)	35	Padrão construtivo	G Econômico	Estado de Conservação	F
Piso interno	Industrial Alta Resistência	Piso externo	Terra		
Revest. Interno	Pintura sobre bloco	Revest. Externo	Pintura sobre bloco		
Estrutura	Concreto armado	Fechamento	Tijolo barro		
Laje	Não	Telhado	Metálico		
Forro	Não	Elétrica	Industrial		
Hidráulica	Básica	Esquadrias	Não se aplica		
Piscina	Não se aplica	Varanda/lazer	Não se aplica		
Banheiros		Quartos	Não se aplica	Salas	Não se aplica



Dados da Construção 4: Depósito de calcário					
Área construída (m²)	414,00	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	25
Idade aparente (anos)	10	Padrão construtivo	Cob Médio	Estado de Conservação	D
Piso interno	Terra	Piso externo	Terra		
Revest. Interno	Não se aplica	Revest. Externo	Não se aplica		
Estrutura	Metálica	Fechamento	Não se aplica		
Laje	Não	Telhado	Metálico		
Forro	Não	Elétrica	Básica		
Hidráulica		Esquadrias	Não se aplica		
Piscina	Não se aplica	Varanda/lazer	Não se aplica		
Banheiros		Quartos	Não se aplica	Salas	Não se aplica



Dados da Construção 5: Armazém de insumos					
Área construída (m²)	810,00	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	49
Idade aparente (anos)	35	Padrão construtivo	G Simples	Estado de Conservação	E
Piso interno	Industrial Alta Resistência	Piso externo	Terra		
Revest. Interno	Pintura sobre bloco	Revest. Externo	Pintura sobre bloco		
Estrutura	Concreto armado	Fechamento	Tijolo barro		
Laje	Não	Telhado	Metálico		
Forro	Não	Elétrica	Industrial		
Hidráulica	Básica	Esquadrias	Ferro		
Piscina	Não se aplica	Varanda/lazer	Não se aplica		
Banheiros		Quartos	Não se aplica	Salas	Não se aplica



Dados da Construção 6: Subestação elétrica					
Área construída (m²)	9,20	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	49
Idade aparente (anos)	35	Padrão construtivo	4 Simples	Estado de Conservação	D
Piso interno	Cimento grosso	Piso externo	Terra		
Revest. Interno	Pintura sobre bloco	Revest. Externo	Pintura sobre bloco		
Estrutura	Alvenaria Estrutural	Fechamento	Tijolo barro		
Laje	Sim	Telhado	Laje impermeabilizada		
Forro	Não	Elétrica	Básica		
Hidráulica		Esquadrias	Ferro		
Piscina	Não se aplica	Varanda/lazer	Não se aplica		
Banheiros		Quartos	Não se aplica	Salas	Não se aplica



Dados da Construção 7: Escritório e lojas					
Área construída (m²)	380,00	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	49
Idade aparente (anos)	49	Padrão construtivo	4 Simples	Estado de Conservação	D
Piso interno	Cerâmica esmalt. 2ª linha	Piso externo	Caco/mosaico		
Revest. Interno	Reboco/massa fina	Revest. Externo	Reboco/massa fina		
Estrutura	Concreto armado	Fechamento	Não definido		
Laje	Não	Telhado	Metálico		
Forro	Madeira	Elétrica	Básica		
Hidráulica	Básica	Esquadrias	Ferro		
Piscina	Não se aplica	Varanda/lazer	Não se aplica		
Banheiros		Quartos	Não se aplica	Salas	Não se aplica



Dados da Construção 8: Área da balança					
Área construída (m²)	105,00	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	49
Idade aparente (anos)	10	Padrão construtivo	Cob Médio	Estado de Conservação	D
Piso interno	Industrial Alta Resistência	Piso externo	Brita		
Revest. Interno	Não se aplica	Revest. Externo	Não se aplica		
Estrutura	Concreto armado	Fechamento	Não se aplica		
Laje	Não	Telhado	Metálico		
Forro	Madeira	Elétrica	Básica		
Hidráulica		Esquadrias	Não se aplica		
Piscina	Não se aplica	Varanda/lazer	Não se aplica		
Banheiros		Quartos	Não se aplica	Salas	Não se aplica



Dados da Construção 9: Cobertura de autos					
Área construída (m²)	57,00	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	20
Idade aparente (anos)	5	Padrão construtivo	Cob Simples	Estado de Conservação	E
Piso interno	Brita	Piso externo	Brita		
Revest. Interno		Revest. Externo	Reboco/massa fina		
Estrutura	Metálica	Fechamento	Bloco cimento		
Laje	Não	Telhado	Metálico		
Forro	Não	Elétrica	Básica		
Hidráulica	Básica	Esquadrias	Ferro		
Piscina	Não se aplica	Varanda/lazer	Não se aplica		
Banheiros		Quartos	Não se aplica	Salas	Não se aplica



Dados da Construção 10: Casa madeira 1					
Área construída (m²)	130,00	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	49
Idade aparente (anos)	49	Padrão construtivo	2 Proletário	Estado de Conservação	E
Piso interno	Madeira	Piso externo	Gramma		
Revest. Interno	Pintura sobre madeira	Revest. Externo	Pintura sobre madeira		
Estrutura	Madeira	Fechamento	Madeira		
Laje	Não	Telhado	Metálico		
Forro	Madeira	Elétrica	Básica		
Hidráulica	Básica	Esquadrias	Madeira		
Piscina	Não	Varanda/lazer	Básica		
Banheiros	1	Quartos	3	Salas	1



Dados da Construção 11: Casa madeira 2					
Área construída (m²)	120,00	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	49
Idade aparente (anos)	49	Padrão construtivo	2 Proletário	Estado de Conservação	E
Piso interno	Madeira	Piso externo	Gramma		
Revest. Interno	Pintura sobre madeira	Revest. Externo	Pintura sobre madeira		
Estrutura	Madeira	Fechamento	Madeira		
Laje	Não	Telhado	Metálico		
Forro	Madeira	Elétrica	Básica		
Hidráulica	Básica	Esquadrias	Madeira		
Piscina	Não	Varanda/lazer	Básica		
Banheiros	1	Quartos	3	Salas	1



Dados da Construção 12: Casa madeira 3					
Área construída (m²)	140,00	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	49
Idade aparente (anos)	49	Padrão construtivo	2 Proletário	Estado de Conservação	E
Piso interno	Madeira	Piso externo	Gramma		
Revest. Interno	Pintura sobre madeira	Revest. Externo	Pintura sobre madeira		
Estrutura	Madeira	Fechamento	Madeira		
Laje	Não	Telhado	Metálico		
Forro	Madeira	Elétrica	Básica		
Hidráulica	Básica	Esquadrias	Madeira		
Piscina	Não	Varanda/lazer	Básica		
Banheiros	1	Quartos	3	Salas	1



Dados da Construção 13: Associação					
Área construída (m²)	120,00	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	34
Idade aparente (anos)	34	Padrão construtivo	4 Simples	Estado de Conservação	D
Piso interno	Cerâmica esmalt. 2ª linha	Piso externo	Gramma		
Revest. Interno	Pintura sobre bloco	Revest. Externo	Pintura sobre bloco		
Estrutura	Alvenaria Estrutural	Fechamento	Tijolo barro		
Laje	Não	Telhado	Metálico		
Forro	Madeira	Elétrica	Básica		
Hidráulica	Básica	Esquadrias	Ferro		
Piscina	Não	Varanda/lazer	Básica		
Banheiros	2	Quartos	Não se aplica	Salas	Não se aplica



Dados da Construção 14: Barracão da associação					
Área construída (m²)	100,00	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	10
Idade aparente (anos)	10	Padrão construtivo	Cob Simples	Estado de Conservação	F
Piso interno	Madeira	Piso externo	Gramma		
Revest. Interno	Parede crua	Revest. Externo	Parede crua		
Estrutura	Madeira	Fechamento	Madeira		
Laje	Não	Telhado	Amianto/fibrocimento		
Forro	Não	Elétrica	Básica		
Hidráulica		Esquadrias	Não se aplica		
Piscina	Não se aplica	Varanda/lazer	Não se aplica		
Banheiros		Quartos	Não se aplica	Salas	Não se aplica



Dados da Construção 15: Portaria/Guarita					
Área construída (m²)	16,50	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	34
Idade aparente (anos)	34	Padrão construtivo	4 Simples	Estado de Conservação	C
Piso interno	Cimento queimado	Piso externo	Caco/mozaico		
Revest. Interno	Reboco/massa fina	Revest. Externo	Reboco/massa fina		
Estrutura	Concreto armado	Fechamento	Tijolo barro		
Laje	Não	Telhado	Amianto/fibrocimento		
Forro	Madeira	Elétrica	Básica		
Hidráulica	Básica	Esquadrias	Ferro		
Piscina	Não se aplica	Varanda/lazer	Não se aplica		
Banheiros		Quartos	Não se aplica	Salas	Não se aplica

As numerações dos ambientes seguiram as mesmas da avaliação anterior.

1	Armazém graneleiro
2	Galpão de moegas
3	Prédio das máquinas
4	Depósito de calcário
5	Armazém de insumos
6	Subestação elétrica
7	Escritório e lojas
8	Área da balança
9	Cobertura de autos
10	Casa madeira 1
11	Casa madeira 2
12	Casa madeira 3
13	Associação
14	Barracão da associação
15	Portaria/Guarita

Figura 46 - Identificação das edificações avaliadas

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

4.1. 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-13752/96 – *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

A escolha da metodologia de avaliação deve considerar a **finalidade da perícia**, a **natureza do bem**, a **disponibilidade e confiabilidade dos dados**, e o **grau de fundamentação exigido**, conforme estabelecido pelas normas técnicas da **ABNT (NBR 14.653)** e orientações do **IBAPE-SP**.

Cabe ao engenheiro de avaliações, como profissional habilitado e responsável técnico, a definição do(s) método(s) mais adequado(s), considerando o caso concreto. Ressalta-se que não há método “superior” em termos absolutos, mas sim **diferentes metodologias aplicáveis conforme o contexto e os dados disponíveis**.

No presente trabalho, a definição do **valor de mercado do imóvel avaliando** foi conduzida por meio de dois métodos:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, aplicado ao **valor da terra nua**, considerado o mais apropriado para a presente situação, atendendo ao **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão II**, conforme classificação da NBR 14.653-1;
- **Método Evolutivo**, utilizado para a **valoração das benfeitorias edificadas**, a partir da quantificação da área construída, grau de conservação, padrão construtivo e depreciação estimada.

A apuração dos valores foi fundamentada em:

- Análise documental e técnica dos registros disponíveis;
- Visita in loco ao imóvel e entorno imediato;
- Pesquisa de mercado com coleta de **elementos comparativos** na mesma região de influência do imóvel, priorizando **ofertas efetivas e recentes** de imóveis com características compatíveis.

Importa esclarecer que **não foi identificada a existência de passivo ambiental**, tampouco se integrou ao escopo da perícia a apuração de eventual dano ambiental. Igualmente, **não foram objeto desta avaliação** quaisquer bens móveis, equipamentos industriais, veículos, mobiliários, silos, máquinas de informática ou estruturas removíveis que **não componham a estrutura física e permanente** do imóvel.

Fatores de homogeneização adotados:

- **Fator Oferta**

Conforme item 10.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” – IBAPE/SP (2011), considera-se que os preços de oferta frequentemente apresentam **superestimativas**, exigindo a aplicação de fator redutor. Na ausência de informações específicas da liquidez local, aplicou-se o fator consagrado de **0,90**, correspondente a um desconto de 10% sobre o preço originalmente pedido.

- **Fator Localização (Acesso ao Imóvel)**

Com o objetivo de ajustar os valores de metro quadrado entre diferentes regiões do município, usualmente adota-se a **Planta Genérica de Valores (PGV)** como referência. No entanto, diante da **inexistência ou indisponibilidade da PGV da cidade de Alegria/RS**, este perito utilizou, como **alternativa técnica**, a análise das condições de **acessibilidade** ao imóvel e sua **inserção geográfica** em relação ao centro urbano e às vias de circulação, conforme detalhado no quadro a seguir.

Frente para ou acesso:	
Rodovia principal	1,20
Rodovia secundária ou Av. principal	1,10
Estrada ou rua pavimentada	1,00
Estrada ou rua de terra	0,75

5. DESENVOLVIMENTO

5.1. APURAÇÃO DOS VALORES

Para a determinação do valor do imóvel avaliando, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, o qual se baseia na comparação entre o bem objeto da avaliação e imóveis similares efetivamente ofertados ou transacionados no mercado, devidamente ajustados por meio de fatores de homogeneização.

Conforme preconizado na literatura especializada, tal método permite inferir o **comportamento do mercado imobiliário local**, refletindo as condições reais de oferta e demanda. Neste sentido, destaca-se o ensinamento do professor e engenheiro de avaliações **Sérgio Antônio Abunahman**, em sua obra *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...”

Os elementos comparativos utilizados nesta avaliação foram selecionados a partir de **pesquisas de mercado realizadas na mesma região de influência** do imóvel avaliando. Todos os imóveis comparáveis foram analisados quanto à **formação de valor**, levando em conta atributos como:

- Área do terreno;
- Topografia e formato;
- Localização e acessibilidade;
- Condição de uso e vocação da área;
- Regularidade documental.

Em casos de dissimilaridade entre os dados coletados e o imóvel avaliando, procedeu-se à **homogeneização dos valores**, com base nos fatores já descritos na seção 4.2, garantindo isonomia e coerência na comparação. Esse tratamento estatístico permite estabelecer um **valor unitário médio representativo**, conferindo ao resultado **consistência técnica e confiabilidade mercadológica**.

O valor do imóvel, portanto, foi construído com base em dados objetivos, submetidos a critérios técnicos reconhecidos pelas normas da **ABNT NBR 14.653** e diretrizes do **IBAPE-SP**, de modo a atender plenamente à finalidade pericial a que se destina.

5.1.1. Avaliação imóvel matrícula Nº 2.378

Elementos comparativos para formação do valor do terreno para o imóvel 39.239 (situação paradigma).

Elemento Comparativo				1
Logradouro:				Av 21 de abril, 1331
Bairro:				Centro
Valor Anunciado				R\$ 190.000,00
Lat:	27°49'53.69"S	Long:	54° 3'36.90"O	
Dados da Construção				
Área Construída (m²) (AC)				90
Idade Referencial (Ir)				70
Idade aparente IE (anos)	60	IE/IR:		85,7%
Padrão	3 Econômico	Pc:		1,070
Estado de Conservação	F Necessitando de reparos simples a importantes	Ec:		33,20
Hoss-Heidecke (K)		K:		0,1363
Valor Residual		R:		20
Fator obsolescimento		Foc:		0,309
CUB/RS R8N (mai/25):				R\$ 2.620,88
Valor da Benfeitoria (Vb)				R\$ 78.004,19
Dados do Terreno				
Área do Terreno (m²) (At):				600
Valor do Terreno (VT):				R\$ 111.995,81
Valor Unit. Terreno (sem tratamento) (VuT):				R\$ 186,66
Frente ou acesso para				Estrada ou rua pavimentada
Fator Acesso (Fac)				1
Testada (m):				Até 15,00m
Fator Testada (Fte):				1,107
Profundidade Equiv. (m):				40
Fator Profundidade (Fpe):				0,891
Formato:				Regular
Fator Formato (Fform)				1
Situação na Quadra:				Meio de Quadra
Fator Quadra (Fq)				1
Local	Até 500m	IF:		95
Local: Fator Localização (Floc)				1,19
Topografia				Plano
Fator topografia (Ftop)				1,00
Fonte:	https://www.imobiliariadh.com.br/imovel/casa-com-1-quarto-a-venda-bairro-centro-em-alegria/1618			
Idade da publicação	Não informado			
Data acesso/consulta:	30/06/2025			

Figura 47 - Informações do Elemento Comparativo 1

Elemento Comparativo			2
Logradouro:			Rua Casemiro Kochewitz, 380
Bairro:			Centro
Valor Anunciado			R\$ 340.000,00
Lat:	27°50'8.71"S	Long:	54° 3'7.30"O
Dados da Construção			
Área Construída (m²) (AC)			89
Idade Referencial (Ir)			70
Idade aparente IE (anos)	30	IE/IR:	42,9%
Padrão	4 Simples	Pc:	1,497
Estado de Conservação	B Entre nova e regular	Ec:	0,32
Hoss-Heidecke (K)		K:	0,6917
Valor Residual		R:	20
Fator obsolescimento		Foc:	0,753
CUB/RS R8N (mai/25):		R\$	2.620,88
Valor da Benfeitoria (Vb)		R\$	263.052,08
Dados do Terreno			
Área do Terreno (m²) (At):			327
Valor do Terreno (VT):			R\$ 76.947,92
Valor Unit. Terreno (sem tratamento) (VuT):			R\$ 235,31
Frente ou acesso para			Estrada ou rua pavimentada
Fator Acesso (Fac)			1
Testada (m):			Até 15,00m
Fator Testada (Fte):			1,107
Profundidade Equiv. (m):			27,25
Fator Profundidade (Fpe):			1
Formato:			Regular
Fator Formato (Fform)			1
Situação na Quadra:			Meio de Quadra
Fator Quadra (Fq)			1
Local	Até 1000m	IF:	80
Local: Fator Localização (Floc)			1,00
Topografia			Plano
Fator topografia (Ftop)			1,00
Fonte:	https://www.imobiliariadh.com.br/imovel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-centro-em-alegria/1860		
Idade da publicação	Não informado		
Data acesso/consulta:	30/06/2025		

Figura 48 - Informações do Elemento Comparativo 2

Elemento Comparativo				3
Logradouro:				Rua 7 De Setembro, 912
Bairro:				Centro
Valor Anunciado				R\$ 288.670,11
Lat:	27°50'1.81"S	Long:	54° 3'20.84"O	
Dados da Construção				
Área Construída (m²) (AC)				119,4
Idade Referencial (Ir)				70
Idade aparente IE (anos)				40 IE/IR: 57,1%
Padrão	3 Econômico	Pc:		1,070
Estado de Conservação	F Necessitando de reparos simples a importantes	Ec:		33,20
Hoss-Heidecke (K)		K:		0,3681
Valor Residual		R:		20
Fator obsolescimento		Foc:		0,494
CUB/RS R8N (mai/25):				R\$ 2.620,88
Valor da Benfeitoria (Vb)				R\$ 165.565,97
Dados do Terreno				
Área do Terreno (m²) (At):				600
Valor do Terreno (VT):				R\$ 123.104,14
Valor Unit. Terreno (sem tratamento) (VuT):				R\$ 205,17
Frente ou acesso para				Estrada ou rua pavimentada
Fator Acesso (Fac)				1
Testada (m):				Até 20,00m
Fator Testada (Fte):				1,189
Profundidade Equiv. (m):				30
Fator Profundidade (Fpe):				1
Formato:				Regular
Fator Formato (Fform)				1
Situação na Quadra:				Meio de Quadra
Fator Quadra (Fq)				1
Local	Até 500m	IF:		95
Local: Fator Localização (Floc)				1,19
Topografia				Plano
Fator topografia (Ftop)				1,00
Fonte:	https://www.leilaoimovel.com.br/imovel/rs/alegria/terreno-residencia-urbana-na-cidade-de-alegria-rs-desocupado-imovel-2330832			
Idade da publicação	Não informado			
Data acesso/consulta:	30/06/2025			

Figura 49 - Informações do Elemento Comparativo 3

Logradouro:	Rua 7 De Setembro		
Bairro:	Centro		
Valor Anunciado	R\$ 165.000,00		
Lat:	27°49'55.13"S	Long:	54° 3'24.87" O
Dados do Terreno			
Área do Terreno (m²) (At):	300		
Valor do Terreno (VT):	R\$ 165.000,00		
Valor Unit. Terreno (sem tratamento) (VuT):	R\$ 550,00		
Frente ou acesso para	Estrada ou rua pavimentada		
Fator Acesso (Fac)	1		
Testada (m):	Até 10,00m		
Fator Testada (Fte):	1		
Profundidade Equiv. (m):	30		
Fator Profundidade (Fpe):	1		
Formato:	Regular		
Fator Formato (Fform)	1		
Situação na Quadra:	Meio de Quadra		
Fator Quadra (Fq)	1		
Local	Até 100m	IF:	110
Local: Fator Localização (Floc)	1,38		
Topografia	Plano		
Fator topografia (Ftop)	1,00		
Fonte:	Proprietário e corretor de imóveis Gelson Luis Filipin, Contato (55) 9942-4842		
Idade da publicação	Não informado		
Data acesso/consulta:	30/06/2025		

Figura 50 - Informações do Elemento Comparativo 4

Elemento Comparativo				5
Logradouro:				Rua Casemiro Kochewitz
Bairro:				-
Valor Anunciado				R\$ 150.000,00
Lat:	27°50'4.38"S	Long:	54° 3'9.35"O	
Dados da Construção				
Área Construída (m²) (AC)				45
Idade Referencial (Ir)				60
Idade aparente IE (anos)	50	IE/IR:		83,3%
Padrão	2 Proletário	Pc:		0,734
Estado de Conservação	H Necessitando de	Ec:		75,20
Hoss-Heidecke (K)		K:		0,0586
Valor Residual		R:		20
Fator obsolescimento		Foc:		0,247
CUB/RS R8N (mai/25):				R\$ 2.620,88
Valor da Benfeitoria (Vb)				R\$ 21.368,75
Dados do Terreno				
Área do Terreno (m²) (At):				628,49
Valor do Terreno (VT):				R\$ 128.631,25
Valor Unit. Terreno (sem tratamento) (VuT):				R\$ 204,67
Frente ou acesso para				Estrada ou rua pavimentada
Fator Acesso (Fac)				1
Testada (m):				Acima de 20,00m
Fator Testada (Fte):				1,259
Profundidade Equiv. (m):				16,53921053
Fator Profundidade (Fpe):				0,891
Formato:				Regular
Fator Formato (Fform)				1
Situação na Quadra:				Esquina
Fator Quadra (Fq)				1,15
Local	Até 1000m	IF:		80
Local: Fator Localização (Floc)				1,00
Topografia				Plano
Fator topografia (Ftop)				1,00
Fonte:	https://www.terrenoterreno.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-centro-em-alegria/TE0331			
Idade da publicação	Não informado			
Data acesso/consulta:	30/06/2025			

Figura 51 - Informações do Elemento Comparativo 5

Elemento Comparativo			6
Logradouro:			Rua Casemiro Kochewitz
Bairro:			-
Valor Anunciado			R\$ 60.000,00
Lat:	27°50'3.97"S	Long:	54° 3'9.73"O
Dados do Terreno			
Área do Terreno (m²) (At):			574
Valor do Terreno (VT):			R\$ 60.000,00
Valor Unit. Terreno (sem tratamento) (VuT):			R\$ 104,53
Frente ou acesso para			Estrada ou rua pavimentada
Fator Acesso (Fac)			1
Testada (m):			Até 15,00m
Fator Testada (Fte):			1,107
Profundidade Equiv. (m):			44,15384615
Fator Profundidade (Fpe):			0,807
Formato:			Regular
Fator Formato (Fform)			1
Situação na Quadra:			Meio de Quadra
Fator Quadra (Fq)			1
Local	Até 1000m	IF:	80
Local: Fator Localização (Floc)			1,00
Topografia			Plano
Fator topografia (Ftop)			1,00
Fonte:	https://www.terrenoterreno.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-centro-em-alegria/TE0331		
Data acesso/consulta:	30/06/2025		

Figura 52 - Informações do Elemento Comparativo 6

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.	Fac	Fte	Fpe	Fform	Fq	Ftop	F hom	R\$ / m2	
1	R\$ 111.995,81	600	R\$ 186,66	0,90	R\$ 167,99	1,19	1,00	1,11	0,89	1,00	1,00	1,00	1,19	R\$ 141,71	
2	R\$ 76.947,92	327	R\$ 235,31	0,90	R\$ 211,78	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	R\$ 191,31	
3	R\$ 123.104,14	600	R\$ 205,17	0,90	R\$ 184,66	1,19	1,00	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,38	R\$ 134,15	
4	R\$ 165.000,00	300	R\$ 550,00	0,90	R\$ 495,00	1,38	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,38	R\$ 360,00	
5	R\$ 128.631,25	628	R\$ 204,67	0,90	R\$ 184,20	1,00	1,00	1,26	0,89	1,00	1,15	1,00	1,30	R\$ 141,69	
6	R\$ 60.000,00	574	R\$ 104,53	0,90	R\$ 94,08	1,00	1,00	1,11	0,81	1,00	1,00	1,00	0,91	R\$ 102,93	
														Média	1,21
														R\$ 178,63	

Figura 53 - Homogeneização dos elementos comparativos

Cálculo do valor unitário do terreno 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.”

Tratamento dos elementos comparativos (1ª tentativa)					
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor/Área (R\$/m²)	
1	EC1	R\$ 111.995,81	600,00	R\$ 141,71	
2	EC2	R\$ 76.947,92	327,00	R\$ 191,31	
3	EC3	R\$ 123.104,14	600,00	R\$ 134,15	
4	EC4	R\$ 165.000,00	300,00	R\$ 360,00	
5	EC5	R\$ 128.631,25	628,49	R\$ 141,69	
6	EC6	R\$ 60.000,00	574,00	R\$ 102,93	
SOMATÓRIA				R\$ 1.071,79	
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 6 ELEMENTOS				R\$ 178,63	
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 232,22	
Limite Inferior (Somatória / 1,3 / nº de amostras)				R\$ 125,04	

Figura 54 - Tratamento tentativa 1

Tratamento dos elementos comparativos (2ª tentativa)					
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor/Área (R\$/m²)	
1	EC1	R\$ 111.995,81	600,00	R\$ 141,71	
2	EC2	R\$ 76.947,92	327,00	R\$ 191,31	
3	EC3	R\$ 123.104,14	600,00	R\$ 134,15	
4	EC5	R\$ 128.631,25	628,49	R\$ 141,69	
5	EC6	R\$ 60.000,00	574,00	R\$ 102,93	
SOMATÓRIA				R\$ 711,79	
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 5 ELEMENTOS				R\$ 142,36	
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 185,07	
Limite Inferior (Somatória / 1,3 / nº de amostras)				R\$ 99,65	

Figura 55 - Tratamento tentativa 2

Tratamento dos elementos comparativos (3ª tentativa)					
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor/Área (R\$/m²)	
1	EC1	R\$ 111.995,81	600,00	R\$ 141,71	
2	EC3	R\$ 123.104,14	600,00	R\$ 134,15	
3	EC5	R\$ 128.631,25	628,49	R\$ 141,69	
4	EC6	R\$ 60.000,00	574,00	R\$ 102,93	
SOMATÓRIA				R\$ 520,48	
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS 4 ELEMENTOS				R\$ 130,12	
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 169,16	
Limite Inferior (Somatória / 1,3 / nº de amostras)				R\$ 91,08	

Figura 56 - Tratamento tentativa 3 (válida)

Valor Unitário do Terreno (Vu)

Após a devida **homogeneização dos elementos comparativos** e o **tratamento técnico das amostras coletadas**, conforme os critérios estabelecidos pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, obteve-se o seguinte resultado:

O **valor unitário de mercado**, por metro quadrado de terreno, aplicável ao **Imóvel Avaliando – Matrícula nº 2.378**, localizado no distrito de **Alegria/RS**, ajustado para um terreno paradigma (hipotético, com características médias do mercado local), é de:

R\$ 130,12 /m² (cento e trinta reais e doze centavos por metro quadrado).

Esse valor unitário reflete o comportamento do mercado local para imóveis com características similares quanto à localização, topografia, geometria, padrão de ocupação e acessibilidade, considerando os ajustes de mercado e fatores de correção aplicados.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Descrição do imóvel

DADOS COMPLETOS DO IMÓVEL				2.378 - Alegria/RS	
Logradouro	Rua XV de Novembro	LT 170PT	Bairro	S. Inhacorá	
Número	SN	Complemento	Final rua saída p/ Inhacc	CEP	
Cidade	Alegria/RS	Inscr. Cad. Prefeitura			
Matrícula	2.378	Condomínio	Não se aplica	Registro Imóveis	Três de Maio
Identificação do Imóvel, segundo a NBR 14.653-2/11 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (item 5.1 a 5.3):					
Quanto ao uso	Comercial				
Quanto ao tipo de imóvel	Prédio industrial				
Quanto ao agrupamento dos imóveis	Loteamento				
Vocação do imóvel	Misto				
Região			Total FMP (Fator Melhoramentos Públicos):		
Coleta de lixo regular	☒	Entrega via Correios	☒	Rede de energia	☒
Iluminação pública	☒	Guias e sarjetas	☒	Rede de esgoto	☐
Fácil acesso	☒	Arruamento aberto	☒	Rede de água	☒
Transp. públ. próx.	☒	Pavimentação	☒	Rede de gás	☐
Área Pres. Perm. APP	☐	Cobert. Vegetal	☐	Rede de internet	☒
Terreno					
Área (m ²)	46302,16	Testada (m)	366,30	Formato	Irregular
Frente ou acesso:	Rodovia secundária ou Av. princip		% Árvores ou APP	Até 30%	
Restrição/Limitação	Penhora		% Restrição	Penhora 100%	
Frente projetada (m)	Acima de 20,00m		Situação na quadra	Esquina	
Podologia	Terreno Seco		Topografia	Acesso	Direto
Quantidade de frentes	1	Local (PGV ou DCT)	Até 1000m	Índice Fiscal	80
Benfeitoria Geral (IBAPE SP)					
Área construída (m ²)	4.414,80	Quant. pavimentos	1	Idade construção (anos)	Variados
Idade aparente (anos)	Variados	Padrão construtivo	Variados	Estado de Conservação	Variados

Figura 57 - Dados completos do imóvel

As medidas reais do imóvel avaliando **não foram objeto de aferição direta in loco** no momento da diligência, por não integrarem o escopo deste trabalho pericial. No entanto, visando à maior precisão na estimativa da área e compatibilização com os dados registraes, foram realizados **ajustes e verificações complementares** por meio da **ferramenta de medição do Google Earth**, cuja acurácia é considerada satisfatória para os fins da presente avaliação.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Terreno Avaliando		2.378 - Alegria/RS
Logradouro:		Rua XV de Novembro
0		LT 170PT
Bairro:		S. Inhacorá
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m²)		46.302,16
PGV	Até 1000m	IF: 80,00
Fator localização (Floc)		1,00
Testada (m):		Acima de 20,00m
Fator Testada (Fte)		1,259
Topografia		Plano
Fator topografia (Ftop)		1,00
Frente ou acesso para		Rodovia secundária ou Av. principal
Fator Acesso (Fac)		1,1
Restrição	Penhora 10	Fator restrição (Frst) 0,90
Formato:		Irregular
Fator Formato	Fform	0,9
Situação na Quadra:		Esquina
Fator Quadra (Fq)		1,15
Fhomogen		0,91
Valor do Terreno		
Valon Unit. Terreno para situação paradg. (Vut)		R\$ 130,12
Valor do Terreno (VT):		R\$ 5.504.413,02

Figura 58 - Cálculo do valor do terreno avaliando

CÁLCULO DO VALOR DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando que **não foram apresentados documentos comprobatórios confiáveis** relativos aos custos originais de construção do imóvel — tais como notas fiscais, recibos, contratos ou orçamentos —, a determinação do **custo unitário de reprodução** das benfeitorias foi realizada com base no **Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)**, conforme previsto na **Lei Federal nº 4.591/1964** e amplamente aceito pelas normas técnicas de avaliação de bens.

O **CUB** é calculado e divulgado mensalmente pelos **Sindicatos da Indústria da Construção Civil (Sinduscons)** estaduais, refletindo os custos médios da construção por tipo e padrão edificatório. Para o presente caso, foi adotado o **CUB-RS**, publicado pelo **Sinduscon/SP**, correspondente ao **Padrão R8N** (Residencial de 8 pavimentos, Normal), com valor de **R\$ 2.620,88/m²**, referente ao mês de **maio de 2025**.

Esse valor representa o custo de reprodução **novo**, sem considerar a depreciação física e funcional decorrente do tempo de uso e obsolescência da edificação.

Aplicação da Depreciação

Conforme estabelece a **ABNT NBR 14.653-1**, é imprescindível considerar o **desgaste físico e funcional** das benfeitorias para apuração do **valor atual de mercado**, aplicando-se técnicas reconhecidas de avaliação. Para tanto, utilizou-se a **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**, metodologia amplamente consagrada pela engenharia de avaliações.

Conceitos Fundamentais:

- **Depreciação:** perda de valor do bem em função do tempo, uso, obsolescência e estado de conservação;
- **Valor novo:** custo de reprodução atual de uma edificação nova, de mesmas características;
- **Valor residual:** valor remanescente ao final da vida útil do bem (reaproveitamento ou demolição);
- **Valor depreciável:** valor novo menos o valor residual;
- **Idade real:** tempo decorrido entre a conclusão da construção e a data de referência da avaliação;
- **Vida útil:** período estimado de utilização plena do bem, sem necessidade de reformas estruturais de grande porte;
- **Vida remanescente:** tempo restante de uso estimado do bem.

A **depreciação física** é decorrente do **desgaste natural** dos elementos construtivos, seja por uso contínuo, falta de manutenção, ação do tempo ou materiais de baixa qualidade, resultando em deteriorações visíveis, falhas técnicas ou comprometimento estrutural. Já a **depreciação funcional** refere-se à **inadequação do imóvel aos padrões e exigências atuais de uso**, por obsolescência do projeto, falhas construtivas ou limitação de adaptação a novos fins. Essa última, por sua natureza qualitativa, **não é passível de mensuração matemática direta**, sendo considerada de forma subjetiva e complementar na análise técnica.

A Tabela de Ross-Heidecke permite estimar o **percentual de depreciação** com base na idade do imóvel, estado de conservação e vida útil estimada, conforme será demonstrado no item seguinte.

Benfeitoria (IBAPE SP) Armazém graneleiro			
Área Construída (m²)	AC:		2.156,00
Idade Referencial	IR:		60
Idade aparente IE (anos)	35	IE/IR:	58,3%
Padrão	G Simple	Pc:	1,125
Estado de Conservação	E	Ec:	18,1
Hoss-Heidecke (K)	K:		0,4408
Valor Residual	R:		20
Fator obsolescimento	Foc:		0,553
CUB/RS R8N (mai/25):	R\$		2.620,88
Valor da Benfeitoria	VB:		R\$ 3.513.006,42

Figura 59 - Cálculo do valor da benfeitoria da edificação 1

Benfeitoria (IBAPE SP) Galpão de moegas			
Área Construída (m²)	AC:		320,00
Idade Referencial	IR:		60
Idade aparente IE (anos)	35	IE/IR:	58,3%
Padrão	G Simple	Pc:	1,125
Estado de Conservação	E	Ec:	18,1
Hoss-Heidecke (K)	K:		0,4408
Valor Residual	R:		20
Fator obsolescimento	Foc:		0,553
CUB/RS R8N (mai/25):	R\$		2.620,88
Valor da Benfeitoria	VB:		R\$ 521.410,97

Figura 60 - Cálculo do valor da benfeitoria da edificação 2

Benfeitoria (IBAPE SP) Prédio das máquinas			
Área Construída (m²)	AC:		325,60
Idade Referencial	IR:		60
Idade aparente IE (anos)	35	IE/IR:	58,3%
Padrão	G Econô	Pc:	0,609
Estado de Conservação	F	Ec:	33,2
Hoss-Heidecke (K)	K:		0,3595
Valor Residual	R:		20
Fator obsolescimento	Foc:		0,488
CUB/RS R8N (mai/25):	R\$		2.620,88
Valor da Benfeitoria	VB:		R\$ 253.409,22

Figura 61 - Cálculo do valor da benfeitoria da edificação 3

Benfeitoria (IBAPE SP)		Depósito de calcário	
Área Construída (m²)		AC:	414,00
Idade Referencial		IR:	20
Idade aparente IE (anos)	10	IE/IR:	50,0%
Padrão	Cob Méd	Pc:	0,293
Estado de Conservação	D	Ec:	8,09
Hoss-Heidecke (K)		K:	0,5744
Valor Residual		R:	20
Fator obsolescência		Foc:	0,660
CUB/RS R8N (mai/25):		R\$	2.620,88
Valor da Benfeitoria		VB:	R\$ 209.682,81

Figura 62 - Cálculo do valor da benfeitoria da edificação 4

Benfeitoria (IBAPE SP)		Armazém de insumos	
Área Construída (m²)		AC:	810,00
Idade Referencial		IR:	60
Idade aparente IE (anos)	35	IE/IR:	58,3%
Padrão	G Simple	Pc:	1,125
Estado de Conservação	E	Ec:	18,1
Hoss-Heidecke (K)		K:	0,4408
Valor Residual		R:	20
Fator obsolescência		Foc:	0,553
CUB/RS R8N (mai/25):		R\$	2.620,88
Valor da Benfeitoria		VB:	R\$ 1.319.821,52

Figura 63 - Cálculo do valor da benfeitoria da edificação 5

Benfeitoria (IBAPE SP)		Subestação elétrica	
Área Construída (m²)		AC:	9,20
Idade Referencial		IR:	70
Idade aparente IE (anos)	35	IE/IR:	50,0%
Padrão	4 Simple	Pc:	1,497
Estado de Conservação	D	Ec:	8,09
Hoss-Heidecke (K)		K:	0,5744
Valor Residual		R:	20
Fator obsolescência		Foc:	0,660
CUB/RS R8N (mai/25):		R\$	2.620,88
Valor da Benfeitoria		VB:	R\$ 23.806,99

Figura 64 - Cálculo do valor da benfeitoria da edificação 6

Benfeitoria (IBAPE SP)		Escritório e lojas	
Área Construída (m²)		AC:	380,00
Idade Referencial		IR:	70
Idade aparente IE (anos)	49	IE/IR:	70,0%
Padrão	4 Simple	Pc:	1,497
Estado de Conservação	D	Ec:	8,09
Hoss-Heidecke (K)		K:	0,3722
Valor Residual		R:	20
Fator obsolescência		Foc:	0,498
CUB/RS R8N (mai/25):		R\$	2.620,88
Valor da Benfeitoria		VB:	R\$ 742.159,59

Figura 65 - Cálculo do valor da benfeitoria da edificação 7

Benfeitoria (IBAPE SP)		Área da balança	
Área Construída (m²)		AC:	105,00
Idade Referencial		IR:	20
Idade aparente IE (anos)	10	IE/IR:	50,0%
Padrão	Cob Méo	Pc:	0,293
Estado de Conservação	D	Ec:	8,09
Hoss-Heidecke (K)		K:	0,5744
Valor Residual		R:	20
Fator obsolescência		Foc:	0,660
CUB/RS R8N (mai/25):		R\$	2.620,88
Valor da Benfeitoria		VB:	R\$ 53.180,42

Figura 66 - Cálculo do valor da benfeitoria da edificação 8

Benfeitoria (IBAPE SP)		Cobertura de autos	
Área Construída (m²)		AC:	57,00
Idade Referencial		IR:	20
Idade aparente IE (anos)	5	IE/IR:	25,0%
Padrão	Cob Sim	Pc:	0,142
Estado de Conservação	E	Ec:	18,1
Hoss-Heidecke (K)		K:	0,6910
Valor Residual		R:	20
Fator obsolescência		Foc:	0,753
CUB/RS R8N (mai/25):		R\$	2.620,88
Valor da Benfeitoria		VB:	R\$ 15.969,98

Figura 67 - Cálculo do valor da benfeitoria da edificação 9

Benfeitoria (IBAPE SP) Casa madeira 1			
Área Construída (m²)		AC:	130,00
Idade Referencial		IR:	60
Idade aparente IE (anos)	49	IE/IR:	81,7%
Padrão	2 Proleta	Pc:	0,734
Estado de Conservação	E	Ec:	18,1
Hoss-Heidecke (K)		K:	0,2115
Valor Residual		R:	20
Fator obsolescimento		Foc:	0,369
CUB/RS R8N (mai/25):		R\$	2.620,88
Valor da Benfeitoria		VB:	R\$ 92.323,40

Figura 68 - Cálculo do valor da benfeitoria da edificação 10

Benfeitoria (IBAPE SP) Casa madeira 2			
Área Construída (m²)		AC:	120,00
Idade Referencial		IR:	60
Idade aparente IE (anos)	49	IE/IR:	81,7%
Padrão	2 Proleta	Pc:	0,734
Estado de Conservação	E	Ec:	18,1
Hoss-Heidecke (K)		K:	0,2115
Valor Residual		R:	20
Fator obsolescimento		Foc:	0,369
CUB/RS R8N (mai/25):		R\$	2.620,88
Valor da Benfeitoria		VB:	R\$ 85.221,60

Figura 69 - Cálculo do valor da benfeitoria da edificação 11

Benfeitoria (IBAPE SP) Casa madeira 3			
Área Construída (m²)		AC:	140,00
Idade Referencial		IR:	60
Idade aparente IE (anos)	49	IE/IR:	81,7%
Padrão	2 Proleta	Pc:	0,734
Estado de Conservação	E	Ec:	18,1
Hoss-Heidecke (K)		K:	0,2115
Valor Residual		R:	20
Fator obsolescimento		Foc:	0,369
CUB/RS R8N (mai/25):		R\$	2.620,88
Valor da Benfeitoria		VB:	R\$ 99.425,20

Figura 70 - Cálculo do valor da benfeitoria da edificação 12

Benfeitoria (IBAPE SP)		Associação	
Área Construída (m²)		AC:	120,00
Idade Referencial		IR:	70
Idade aparente IE (anos)	34	IE/IR:	48,6%
Padrão	4 Simple	Pc:	1,497
Estado de Conservação	D	Ec:	8,09
Hoss-Heidecke (K)		K:	0,5875
Valor Residual		R:	20
Fator obsolescimento		Foc:	0,670
CUB/RS R8N (mai/25):		R\$	2.620,88
Valor da Benfeitoria		VB:	R\$ 315.436,07

Figura 71 - Cálculo do valor da benfeitoria da edificação 13

Benfeitoria (IBAPE SP)		Barracão da associação	
Área Construída (m²)		AC:	100,00
Idade Referencial		IR:	20
Idade aparente IE (anos)	10	IE/IR:	50,0%
Padrão	Cob Sim	Pc:	0,142
Estado de Conservação	F	Ec:	33,2
Hoss-Heidecke (K)		K:	0,4175
Valor Residual		R:	20
Fator obsolescimento		Foc:	0,534
CUB/RS R8N (mai/25):		R\$	2.620,88
Valor da Benfeitoria		VB:	R\$ 19.873,61

Figura 72 - Cálculo do valor da benfeitoria da edificação 14

Benfeitoria (IBAPE SP)		Portaria/Guarita	
Área Construída (m²)		AC:	16,50
Idade Referencial		IR:	70
Idade aparente IE (anos)	34	IE/IR:	48,6%
Padrão	4 Simple	Pc:	1,497
Estado de Conservação	C	Ec:	2,52
Hoss-Heidecke (K)		K:	0,6231
Valor Residual		R:	20
Fator obsolescimento		Foc:	0,698
CUB/RS R8N (mai/25):		R\$	2.620,88
Valor da Benfeitoria		VB:	R\$ 45.216,30

Figura 73 - Cálculo do valor da benfeitoria da edificação 15

Valor total das benfeitorias				
Local	Área construída (m²)	Pc	Ec	Valor da Benfeitoria
1 Armazém graneleiro	2156,00	G Simples	E	R\$ 3.513.006,42
2 Galpão de moegas	320,00	G Simples	E	R\$ 521.410,97
3 Prédio das máquinas	325,60	G Econômico	F	R\$ 253.409,22
4 Depósito de calcário	414,00	Cob Médio	D	R\$ 209.682,81
5 Armazém de insumos	810,00	G Simples	E	R\$ 1.319.821,52
6 Subestação elétrica	9,20	4 Simples	D	R\$ 23.806,99
7 Escritório e lojas	380,00	4 Simples	D	R\$ 742.159,59
8 Área da balança	105,00	Cob Médio	D	R\$ 53.180,42
9 Cobertura de autos	57,00	Cob Simples	E	R\$ 15.969,98
10 Casa madeira 1	130,00	2 Proletário	E	R\$ 92.323,40
11 Casa madeira 2	120,00	2 Proletário	E	R\$ 85.221,60
12 Casa madeira 3	140,00	2 Proletário	E	R\$ 99.425,20
13 Associação	120,00	4 Simples	D	R\$ 315.436,07
14 Barracão da associação	100,00	Cob Simples	F	R\$ 19.873,61
15 Portaria/Guarita	16,50	4 Simples	C	R\$ 45.216,30
TOTAL DAS BENFEITORIAS	5203,30			R\$ 7.309.944,10

Figura 74 - Cálculo do valor da soma das benfeitorias no imóvel

De posse das informações apuradas quanto ao **Custo Unitário Básico de Construção (CUB/RS)** e à **depreciação estimada das benfeitorias**, calculada com base na **idade da edificação**, seu **estado de conservação aparente** e demais características construtivas observadas, é possível estimar, com grau de fundamentação compatível, o valor atual das construções existentes no imóvel avaliando. Dessa forma, conclui-se que o **valor de mercado das benfeitorias**, já considerando a depreciação aplicável, é de:

R\$ 7.309.944,10 (sete milhões, trezentos e nove mil, novecentos e quarenta e quatro reais e dez centavos).

Esse montante corresponde ao valor depreciado de reprodução das edificações existentes no imóvel objeto da **Matrícula nº 2.378**, conforme critérios técnicos estabelecidos pelas normas da **ABNT NBR 14.653** e metodologia reconhecida pela engenharia legal.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Imovel Avaliando	2.378 - Alegria/RS	
Terreno	R\$	5.504.413,02
Benfeitoria	R\$	7.309.944,10
Total Imóvel	R\$	12.814.357,12

Figura 75 - Tabela com somatória parcela terreno + parcela benfeitoria

COMPOSIÇÃO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL E FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Para atender às exigências da **Norma de Avaliações do IBAPE/SP**, é necessário que o engenheiro avaliador, com base na **inferência da dinâmica do mercado local**, indique o **Fator de Comercialização (FAM)**, também conhecido como **Fator de Ajuste ao Mercado**.

Após análise das condições de oferta e demanda imobiliária da região de **Alegria/RS** e municípios limítrofes, observou-se que, na data de referência da presente avaliação, o mercado se encontra em **situação de estabilidade**, ou seja, **não apresenta sinais relevantes de aquecimento ou retração**.

Dessa forma, este perito adota um **Fator de Comercialização igual a 1,00 (ou 0%)**, representando **cenário de normalidade** nas transações de imóveis da localidade.

A composição do valor total do imóvel avaliando foi obtida por meio da **conjugação de métodos**, conforme segue:

- **Valor da Terra Nua:** determinado por meio do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
- **Valor das Benfeitorias:** apurado com base no **Método Evolutivo**, utilizando o **CUB/RS** ajustado pela depreciação estimada conforme Tabela Ross-Heidecke;
- **Aplicação do Fator de Comercialização:** para adequação à realidade mercadológica local.

Abaixo, apresenta-se o **quadro resumo do valor apurado**, conforme imagem:

Imóvel Avaliando	2.378 – Alegria/RS
Valor da Terra Nua	R\$ 5.504.413,02
Valor das Benfeitorias	R\$ 7.309.944,10
Total Imóvel	R\$ 12.814.357,12

Dessa forma, o **valor total apurado do imóvel**, considerado em sua integralidade (terreno + benfeitorias), é de:

R\$ 12.814.357,12 (doze milhões, oitocentos e quatorze mil, trezentos e cinquenta e sete reais e doze centavos)

6. CONCLUSÃO

Atendendo ao objetivo da presente perícia, que é a **determinação do valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula nº 2.378**, e com fundamento nas pesquisas realizadas, diligência técnica in loco, análise documental e cálculos analíticos desenvolvidos, conclui-se que:

- **Imóvel localizado em Alegria/RS – Matrícula nº 2.378:**

Valor total de mercado, considerando a **terra nua e as benfeitorias incorporadas**, corresponde a:

R\$ 12.814.357,12 (doze milhões, oitocentos e quatorze mil, trezentos e cinquenta e sete reais e doze centavos),

ou, para fins de arredondamento técnico:

R\$ 12.815.000,00

(doze milhões, oitocentos e quinze mil reais).

Este valor representa o montante estimado que seria obtido na livre comercialização do imóvel, em condições normais de mercado, considerando o cenário atual e as características físicas e funcionais do bem.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

O presente **Laudo Pericial de Avaliação** foi elaborado em estrita conformidade com os preceitos do **Código de Ética Profissional do Sistema CONFEA/CREA**, observando-se integralmente os princípios técnicos, legais e metodológicos aplicáveis à Engenharia de Avaliações.

O perito signatário **assume total responsabilidade técnica** pelo conteúdo deste laudo, no que se refere à matéria de sua competência legal e regulamentar, conforme previsto nas legislações vigentes.

As análises, conclusões e valores aqui apresentados foram baseados em:

- Informações obtidas por meio de **pesquisas documentais e de mercado**;
- **Levantamento técnico in loco**;
- Declarações e dados fornecidos por terceiros, **admitidos como verídicos**, salvo prova em contrário.

Honrado com a nomeação e ciente da relevância do encargo, **dou por concluído o presente trabalho pericial**, apresentando este Laudo composto por **62** (sessenta e duas) páginas, devidamente assinado por meio de certificação digital, sem anexos.

São Paulo, 2 de julho de 2.025.

Rahif Jebrine

Perito Judicial

Engenheiro Civil – CREA/SP nº 5060658894

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

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

Processo Digital nº : 0227112-73.2008.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Obrigações
Exequirente : Callao Partners Ltda.
**Executado : Cotrimaio Cooperativa Agropecuária Alto Uruguai
Ltda e outros**

Rahif Jebrine, perito judicial já devidamente nomeado e qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, com o devido respeito, à presença de Vossa Excelência, apresentar **esclarecimentos complementares** às manifestações das partes referentes ao **Laudo Pericial** relativo ao imóvel objeto da **Matrícula nº 2.378**, situado no município de **Alegria/RS** (fls. 5944/6005 dos autos), em atendimento ao despacho de fls. 6272.

MANIFESTAÇÃO TÉCNICA

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

I. Da Manifestação da Executada (COOPERATIVA AGROPECUÁRIA ALTO URUGUAI LTDA. – COTRIMAIO)

Em atenção à manifestação apresentada pela Executada (fls. 6146/6154), o Perito Judicial presta os seguintes esclarecimentos:

1. Concordância quanto à Metodologia e aos Padrões Construtivos

Verifica-se que a Executada, por intermédio de seu assistente técnico, **manifestou expressa concordância** com a metodologia de avaliação adotada neste trabalho pericial, que compreendeu o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para a determinação do valor do terreno e o **Método Evolutivo** para a valoração das benfeitorias.

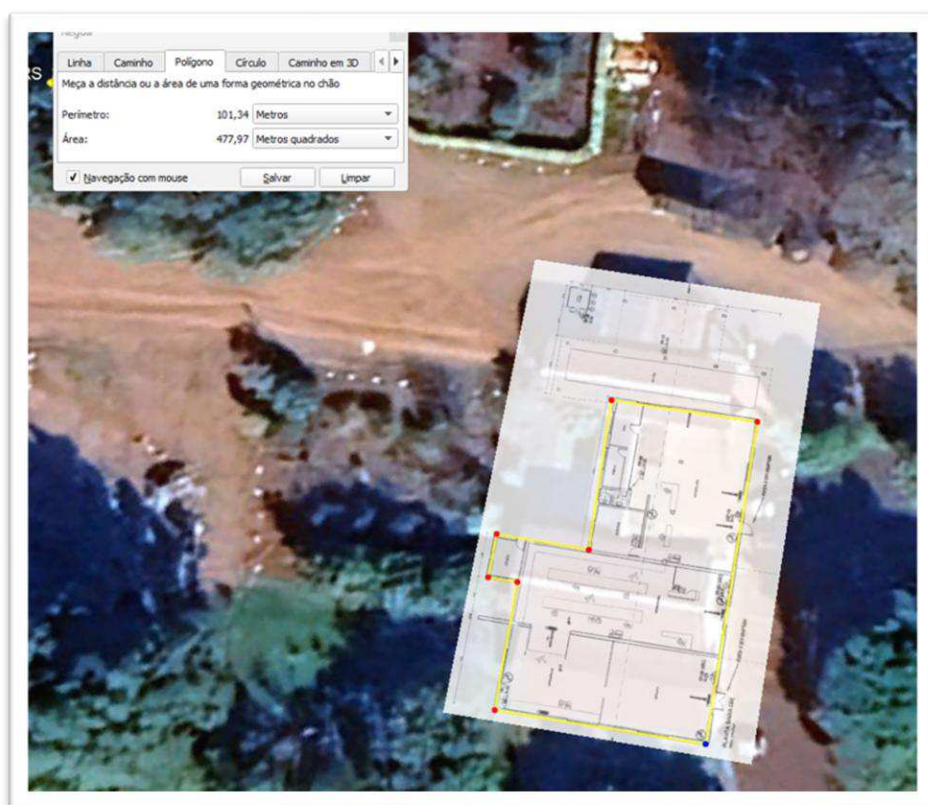
Adicionalmente, houve **concordância com o valor unitário** apurado para a parcela de terreno, o que evidencia a coerência e consistência técnica das premissas adotadas na avaliação, reforçando a credibilidade e aderência do laudo aos critérios normativos estabelecidos pela **ABNT NBR 14.653 (Partes 1 e 2)** e pelas **Normas do IBAPE/SP** aplicáveis à espécie.

2. Divergência na Metragem das Benfeitorias (fls. 6146/6147)

A Executada aponta divergência na área construída total do imóvel, indicando **6.050,98 m²**, em contraste com os **5.203,50 m²** inicialmente considerados no laudo pericial.

O Perito Judicial esclarece que o levantamento original baseou-se **exclusivamente nos documentos oficiais** e plantas disponíveis nos autos à época da elaboração do laudo, assegurando a fidelidade às fontes formais então existentes.

Todavia, em complementação às informações posteriormente juntadas pela Executada, especialmente os **Projetos de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (PPCI)** acostados às fls. 6259/6269, e com o auxílio da ferramenta de sobreposição de imagens do **Google Earth**, foi possível proceder a uma **revisão técnica** mais detalhada das áreas edificadas, permitindo aprimorar a precisão das medições e confirmar a coerência entre as projeções gráficas, os limites do terreno e as construções efetivamente existentes.



Correção e Revisão da Área Total Construída:

Após análise detalhada dos documentos complementares e conferência das medições, **aceita-se parcialmente o levantamento apresentado pelo assistente técnico da Executada.**

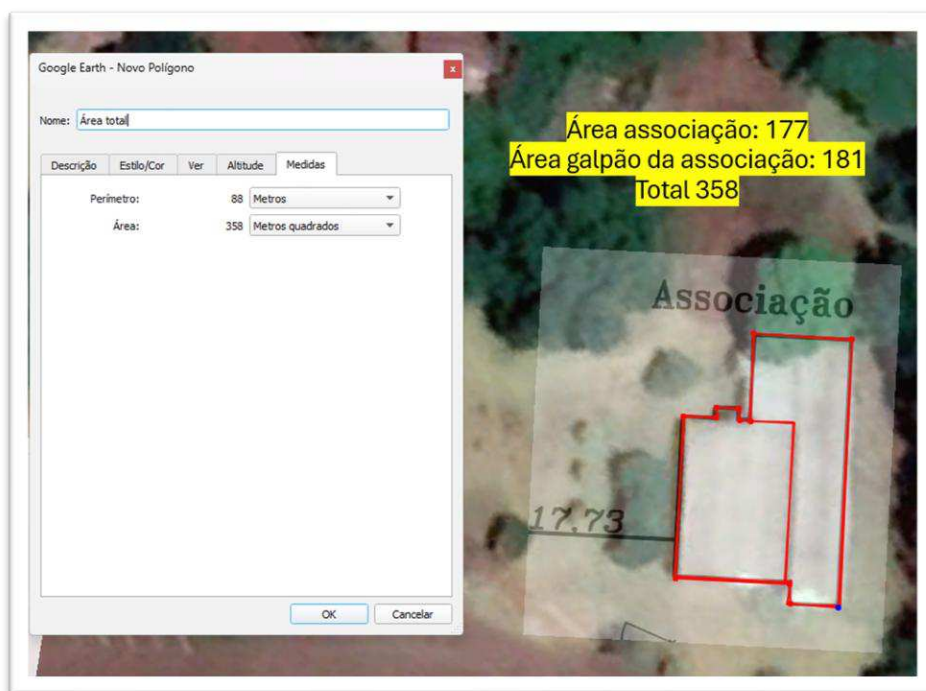
Com base na revisão efetuada — que considerou as plantas dos PPCI acostadas aos autos e o cruzamento de informações com imagens aéreas georreferenciadas —, **a área total construída do imóvel é reajustada para 5.916,13 m².**

Essa atualização reflete um aprimoramento técnico das medições, **sem alterar de forma significativa o valor global de avaliação**, uma vez que o acréscimo de metragem ocorre dentro da faixa de variação tolerável para levantamentos de grande porte, não afetando de maneira substancial os parâmetros unitários de custo ou o valor final do bem.

Divergência Específica – Associação e Barracão da Associação

No tocante às áreas atribuídas à **Associação** e ao respectivo **barracão**, o assistente técnico da Executada indicou **392,85 m²** e **100,00 m²**, respectivamente, totalizando **492,85 m²**. O levantamento independente realizado por este Perito Judicial, entretanto, identificou **177,00 m²** para a área da associação e **181,00 m²** para o galpão, totalizando **358 m²**.

Diante da substancial divergência e considerando que a medição efetuada pelo perito baseia-se em observação direta e conferência planimétrica, os valores apresentados pelo assistente técnico **não foram acatados** para esses itens específicos, **mantendo-se as dimensões apuradas pela perícia oficial** como referência válida para os cálculos da avaliação.



Correção da Área da Subestação Elétrica

Constatou-se uma **pequena divergência de registro** quanto à área da subestação elétrica. O assistente técnico da Executada mencionou que o laudo teria considerado **9,40 m²**, contudo, reitera-se que a metragem efetivamente utilizada pelo Perito Judicial foi de **9,20 m²**, conforme consta nos cálculos e planilhas anexas ao laudo original.

A diferença apontada é **insignificante do ponto de vista técnico e financeiro**, não impactando o valor unitário das benfeitorias nem o resultado global da avaliação, sendo, portanto, **mantidos os parâmetros originais adotados na perícia**.

3. Valor dos Depósitos (fls. 6148)

A Executada sustenta que a avaliação referente aos **depósitos** deveria totalizar **R\$ 1.190.025,00**. Todavia, tal valor não corresponde à apuração constante do Laudo Pericial.

O Perito Judicial esclarece que, após a revisão das áreas construídas e a consequente atualização das planilhas de cálculo, o valor atribuído aos depósitos alcançou o montante de **R\$ 1.503.420,60**, cifra superior àquela indicada pela Executada.

Esse descompasso sugere uma interpretação incorreta ou parcial do levantamento realizado, possivelmente decorrente de confusão entre áreas ou custos unitários utilizados. Ressalta-se que todos os valores apresentados no laudo foram obtidos a partir de cálculos individualizados por tipologia construtiva, devidamente fundamentados em custos de reedição atualizados e compatíveis com as referências oficiais do **SINAPI** e **IBAPE-SP** à época da avaliação.

4. Estruturas de Processo e Armazenagem (fls. 6149)

A Executada requereu que fossem consideradas na avaliação as estruturas destinadas ao processo produtivo e à armazenagem. O Perito Judicial esclarece que tais elementos já foram objeto de avaliação no laudo pericial original, com exceção da Fornalha/Secador.

Após a revisão das áreas e atualização dos cálculos correspondentes, o valor atribuído às estruturas fixas de processo e armazenagem foi fixado em **R\$ 5.713.194,25**, em contraste com o montante de **R\$ 6.697.897,50** indicado pela Executada.

A diferença observada decorre de divergências nos critérios de mensuração e composição de custos, uma vez que a perícia adotou valores compatíveis com as tabelas referenciais do **SINAPI** e parâmetros do **IBAPE-SP**, ajustados à tipologia construtiva e ao padrão de conservação efetivamente constatado em vistoria. Dessa forma, o valor apurado no laudo reflete com maior precisão o custo de reedição das benfeitorias existentes, atendendo aos preceitos técnicos das normas da **ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2**.

5. Inclusão de Equipamentos Integrados que Não Constam da Matrícula (fls. 6151)

A Executada sustenta que determinados equipamentos integrados ao complexo agroindustrial deveriam ser contemplados na avaliação pericial.

O Perito Judicial, entretanto, reitera que tais bens não se confundem com as benfeitorias incorporadas ao imóvel, uma vez que não possuem caráter permanente nem estão vinculados de forma indissociável à estrutura física da propriedade. São equipamentos removíveis, suscetíveis de alienação ou substituição independente do bem imóvel, razão pela qual não integram o objeto da matrícula.

Dessa forma, a inclusão desses itens extrapolaria o escopo pericial fixado por este Juízo, cujo comando determinou expressamente a **avaliação dos imóveis identificados por suas respectivas matrículas**. A consideração de bens móveis ou maquinários autônomos implicaria ultrapassar os limites materiais da perícia judicial, contrariando o princípio da estrita observância do objeto pericial e da vinculação ao comando judicial.

9. Recálculo do Valor do Imóvel e Aplicação de Deságio

Em decorrência da **revisão da área total construída**, que passou de **5.203,50 m²** para **5.916,13 m²**, procedeu-se à atualização proporcional do valor das benfeitorias. Após os ajustes realizados, o **valor das benfeitorias** foi recalculado para **R\$ 8.446.932,44**.

Valor total das benfeitorias				
Local	Área construída (m²)	Pc	Ec	Valor da Benfeitoria
1 Armazém graneleiro	2472,75	G Simples	E	R\$ 4.029.121,81
2 Galpão de moegas	437,20	G Simples	E	R\$ 712.377,74
3 Prédio das máquinas	490,25	G Econômico	F	R\$ 381.553,66
4 Depósito de calcário	362,50	Cob Médio	D	R\$ 183.599,08
5 Armazém de insumos	810,00	G Simples	E	R\$ 1.319.821,52
6 Subestação elétrica	9,17	4 Simples	D	R\$ 23.729,36
7 Escritório e lojas	474,58	4 Simples	D	R\$ 926.879,21
8 Área da balança	99,00	Cob Médio	D	R\$ 50.141,54
9 Cobertura de autos	47,00	Cob Simples	E	R\$ 13.168,23
10 Casa madeira 1	110,72	2 Proletário	E	R\$ 78.631,13
11 Casa madeira 2	115,70	2 Proletário	E	R\$ 82.167,82
12 Casa madeira 3	103,30	2 Proletário	E	R\$ 73.361,59
13 Associação	177,00	4 Simples	D	R\$ 465.268,20
14 Barracão da associação	181,00	Cob Simples	F	R\$ 35.971,23
15 Portaria/Guarita	25,96	4 Simples	C	R\$ 71.140,32
TOTAL DAS BENFEITORIAS	5916,13			R\$ 8.446.932,44

Assim, o **novo valor total avaliado do imóvel**, resultante da soma do **valor da terra nua** (R\$ 5.504.413,02) e do **valor atualizado das benfeitorias** (R\$ 8.446.932,44), totaliza **R\$ 13.951.345,47**.

Imovel Avaliando	2.378 - Alegria/RS
Terreno	R\$ 5.504.413,02
Benfeitoria	R\$ 8.446.932,44
Total Imóvel	R\$ 13.951.345,47

Aplicação de Deságio por Defeito Documental

Durante o processo de revisão, constatou-se discrepância relevante entre a área construída constante dos registros oficiais e a área efetivamente verificada por meio de técnicas de georreferenciamento e conferência planimétrica.

Tal inconsistência caracteriza um **defeito documental** ou **de registro**, passível de gerar **insegurança jurídica** e **custos adicionais para regularização**, afetando a liquidez e o valor de mercado do bem.

A prática consagrada em **Engenharia de Avaliações**, conforme preceituam as **Normas da ABNT NBR 14.653** e as **Diretrizes do IBAPE-SP**, recomenda a **aplicação de um fator redutor (deságio)** em situações dessa natureza, a fim de refletir os riscos e ônus potenciais associados à comercialização do imóvel e assegurar que o valor indicado represente a real condição de negociabilidade do bem.

Dessa forma, este Perito Judicial **aplica um deságio de 2% (dois por cento)** sobre o valor total apurado, resultando em um valor final de avaliação de **R\$ 13.672.318,56** (treze milhões, seiscentos e setenta e dois mil, trezentos e dezoito reais e cinquenta e seis centavos) para o imóvel situado em Alegria/RS.

Fator de ajuste por falha de documentação		
Valor do imóvel	R\$	13.951.345,47
Percentual aplicado		-2%
Valor final avaliado	R\$	13.672.318,56

II. Respostas aos Quesitos da Exequerente (CALLAO PARTNERS LTD.)

Em atendimento aos quesitos formulados pela Exequerente (fls. 6270/6271), o Perito Judicial apresenta os seguintes esclarecimentos:

1. Quesito 1 – Depreciação Física ou Econômica

Resposta: As depreciações foram devidamente consideradas e aplicadas na avaliação, utilizando-se a fórmula de Ross-Heidecke, metodologia consagrada na literatura técnica e expressamente reconhecida pelas Normas Brasileiras de Avaliação de Bens – ABNT NBR 14.653 (Partes 1 e 2).

Os coeficientes adotados refletem de forma objetiva o desgaste físico decorrente do tempo de uso, bem como as condições de manutenção e conservação observadas em campo, assegurando a compatibilidade entre o valor de reedição e o valor de mercado efetivo das benfeitorias avaliadas.

2. Quesito 2 – Imóveis Similares para Comparação e Homogeneidade

Resposta: A avaliação do terreno foi conduzida pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, enquanto as benfeitorias foram valoradas pelo Método Evolutivo, conforme previsto nas normas técnicas aplicáveis.

Na região de influência analisada, não foram identificados imóveis com características idênticas às do bem avaliando, dadas suas particularidades construtivas e funcionais. Todavia, o perito procedeu à seleção criteriosa de elementos comparativos representativos, cujas diferenças foram tratadas e ajustadas mediante fatores de homogeneização (localização, padrão construtivo, tipologia, conservação, entre outros), além da aplicação de tratamento estatístico compatível com as diretrizes do IBAPE-SP e da ABNT NBR 14.653.

Esses procedimentos garantem a consistência metodológica e a fundamentação técnica do valor obtido, assegurando que a avaliação represente adequadamente o comportamento de mercado do imóvel objeto da perícia.

3. Quesito 3 – Contrato de Arrendamento/Locação e Opção de Compra

A análise de eventuais contratos de arrendamento, locação, comodato, direitos reais, ônus, frutos ou passivos vinculados ao imóvel, bem como de cláusulas de opção de compra ou instrumentos negociais similares, não integra o escopo técnico da presente perícia de avaliação.

O objeto pericial delimitado por este Juízo restringe-se à determinação do valor de mercado do bem imóvel, considerando a terra nua e as benfeitorias de caráter permanente, conforme suas condições físicas, construtivas e mercadológicas.

A inclusão de aspectos contratuais, jurídicos ou patrimoniais alheios à estrutura física do bem configuraria extrapolação dos limites técnicos da avaliação, contrariando o princípio da objetividade pericial e as disposições normativas das ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2, que determinam que o valor de mercado deve refletir o bem em sua condição intrínseca e livre de interferências negociais ou jurídicas externas.

III. Conclusão

Diante dos esclarecimentos ora prestados e das reanálises pontuais efetuadas, o Perito Judicial reafirma seu compromisso com a clareza, imparcialidade e rigor técnico na elaboração de seu trabalho, sempre orientado pela verdade material dos fatos e pelos princípios da boa prática pericial.

As revisões procedidas incorporam as contribuições das partes quando tecnicamente justificáveis, resultando em aprimoramento das informações e maior precisão dos valores apurados.

Após a consolidação das correções e da aplicação do deságio decorrente do defeito documental identificado, o valor final do imóvel objeto da **Matrícula nº 2.378**, situado em Alegria/RS, foi fixado em **R\$ 13.672.318,56** (treze milhões, seiscentos e setenta e dois mil, trezentos e dezoito reais e cinquenta e seis centavos).

As respostas aos quesitos formulados pela Exequernte, por sua vez, reforçam a aderência do laudo pericial às normas técnicas de avaliação vigentes, especialmente as **ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2**, bem como a observância integral ao escopo delimitado pelo Juízo.

IV. Considerações Finais

A presente manifestação refere-se **exclusivamente ao laudo pericial relativo ao imóvel inscrito sob a Matrícula nº 2.378**, localizado em Alegria/RS.

O Perito Judicial permanece à disposição de Vossa Excelência para prestar esclarecimentos adicionais que eventualmente se tornem necessários ao pleno deslinde da controvérsia.

Encerra-se, portanto, a presente manifestação, composta por **12 (doze)** páginas, a qual segue assinada digitalmente, sem anexos.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 5 de novembro de 2025.

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial

Engenheiro Civil – CREA/SP nº 5060658894

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com