

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

**Processo Digital nº** : 1051361-64.2022.8.26.0100  
**Classe - Assunto** : Execução de Título Extrajudicial - Obrigações  
**Exequirente** : Vibra Energia S.A.  
**Executado** : Auto Posto Pirai 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

jebnine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2024 às 17:49, sob o número WJMJ244402081599. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1051361-64.2022.8.26.0100 e código JwAtYc98.

## I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

**$V_v = R\$ 15.150.000,00$**   
**(Quinze milhões e cento e cinquenta mil reais)**

O presente Laudo refere-se a Ação de Execução de Título Extrajudicial culminando com penhora de bem, movida por VIBRA ENERGIA S/A (nova denominação da Petrobrás Distribuidora S/A) em face de AUTO POSTO PIRAI LTDA. O processo está em curso na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 1051361-64.2022.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. decisão deste MM. Juízo em 21 de junho de 2023, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** do bem que consta na aceitação da nomeação peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

## 1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localização, geometrias e valoração comercial. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

## 2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem avaliado que consta nesse laudo é:

- Um **terreno** com benfeitorias industriais, localizado à Av. Lothar Waldemar Hoehne nº 1620, objeto da **Matrícula nº 4.762** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob a Inscrição nº 11.141.001.000-0.

## 3. METODOLOGIA APLICADA

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

### 3.1. Critério Adotado

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

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

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

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

$$VI = ( VT + CB )$$

Onde:

*VI* é o valor de mercado do imóvel;

*VT* é o valor do terreno;

*CB* é o custo de reedição da benfeitoria;

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

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

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

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

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

### 3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

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

#### 3.2.1. Fator Oferta ( $F_t$ )

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

### 3.2.2. Fator localização

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

### 3.2.3. Fator profundidade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2.4. Fator topografia e formato

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



### 3.2.5. Fator Frentes Múltiplas

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

### 3.2.6. Fator Área

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

## II – VISTORIA

### 4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O imóvel avaliando se situa na Avenida Lothar Waldemar Hoehne nº 1620, no bairro da Ponte Grande, município de Mogi das Cruzes/SP. O imóvel desta avaliação está cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o nº **11.141.001.000-0**, sendo objeto da **Matrícula nº 4.762** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, que segue em anexo a este laudo.

De acordo com Certidão emitida em 24.10.23\* pela Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, a área do terreno é de **10.876,19 m<sup>2</sup>**, e a **área construída** tributada pela municipalidade é de **3.365,19 m<sup>2</sup>** com padrão “Industrial Baixo” e **329,25 m<sup>2</sup>** com padrão “Telheiro Baixo”, sendo estas utilizadas para efeito de cálculos deste laudo.

\* **Certidão em Anexo**

### 5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel tem acesso pela Rodovia Pedro Eroles, a partir do km 44 da Rodovia Ayrton Sena ou do km 199 da Rodovia Presidente Dutra, distante aproximadamente 2,3 km do Centro de Mogi das Cruzes em linha reta.

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



O imóvel se encontra com frente para a avenida que circunda a região Norte da cidade.

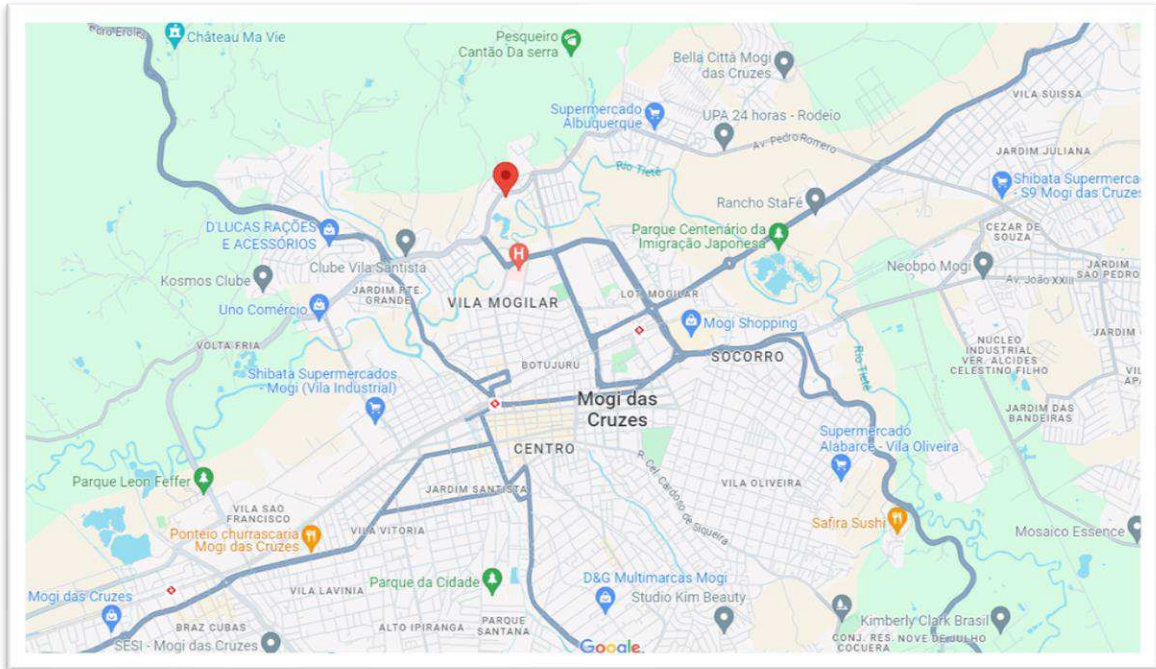


Figura 1 - Localização do Imóvel

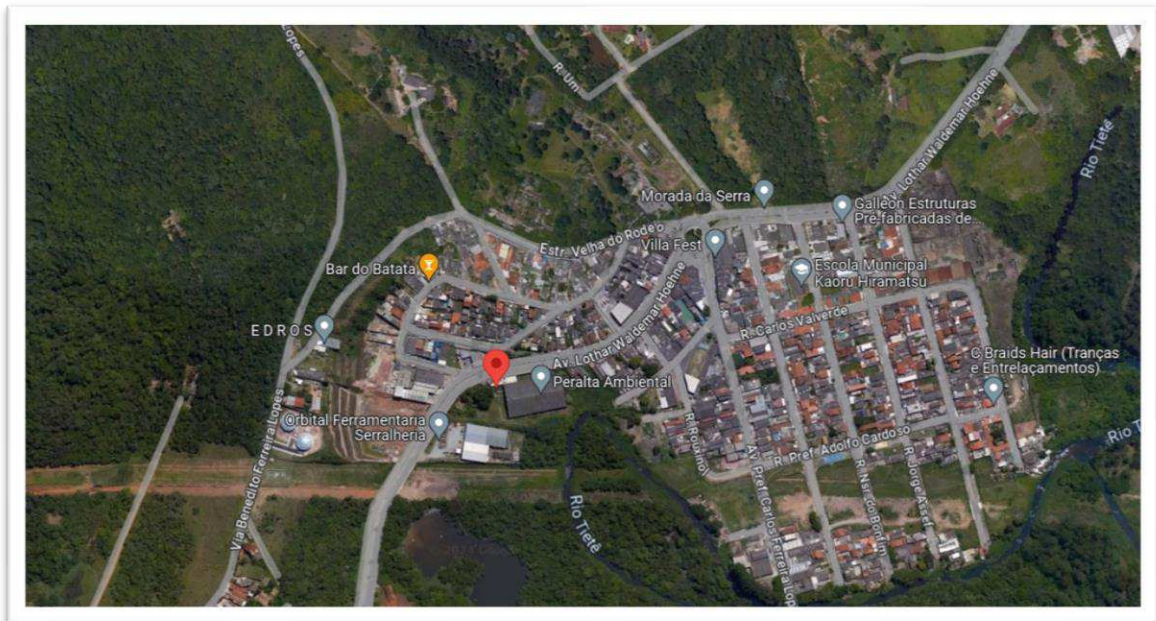


Figura 2 - Posição do Imóvel

**RAHIF JEBRINE**

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com





Figura 3 - Delimitações do imóvel

## 6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia **12.12.23**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

A vistoria foi acompanhada por representantes da empresa locatária do imóvel, Sr. MRCO GOMES e Sr. JOSÉ MÁRCIO. Assim, o perito realizou vistoria interna e externa, somada à investigação junto à vizinhança.

Trata-se de um terreno sob o qual está erigido um galpão industrial, conforme descrito no item 4, considerado como “**Industrial – Galpão – Padrão Médio**” de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que assim as define:

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

- **Pisos:** concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** completas, com louça sanitária e metais comuns.
- **Instalações elétricas:** completas, com distribuição em circuitos independentes.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.

O imóvel avaliando conta com um galpão industrial com área administrativa em andar superior, além de construção suporte em alvenaria.

### **Galpão Industrial**

Paredes em blocos de concreto com caixilhos em ferro, telhado suportado por treliças metálicas e telhas de fibrocimento, com pisos precários, parte cimentada e parte em terra batida.

A área administrativa sofreu destelhamento devido à fortes chuvas recentes, passando n momento por reformas. Apresenta piso vinílico e paredes em divisórias drywall.

### **Construção suporte**

Área destinada a funcionários, com vestiário, banheiros e refeitório, apresentando cobertura em telhas metálicas, paredes em alvenaria e pisos com revestimento cerâmicos.

O imóvel encontra-se em necessidade de reparos, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de trincas e fissuras, com revisão das instalações elétricas e hidráulicas, além de revisão geral do telhado para sanar eventuais infiltrações.

Foi observado pelo perito que o imóvel passa por reforma de telhado em parte do galpão principal.

Com isso a edificação foi classificada como “**Necessitando de reparos simples**”.



### 7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





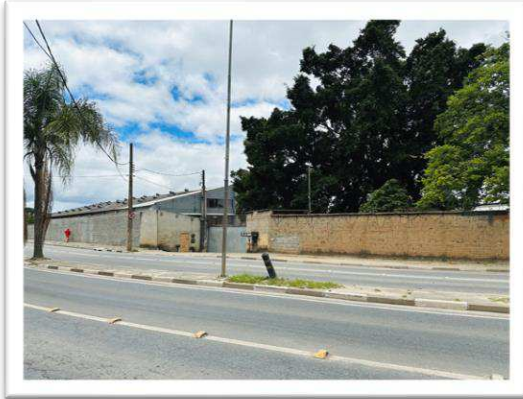
# JEBRINE

## Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial  
Assistência Técnica Judicial

14

fls. 610



**RAHIF JEBRINE**

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

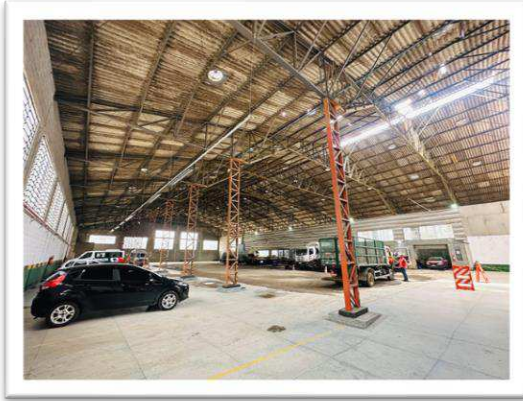


# JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial  
Assistência Técnica Judicial

15

fls. 611



**RAHIF JEBRINE**

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

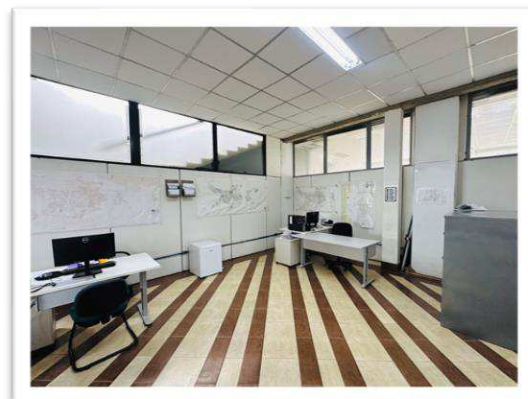
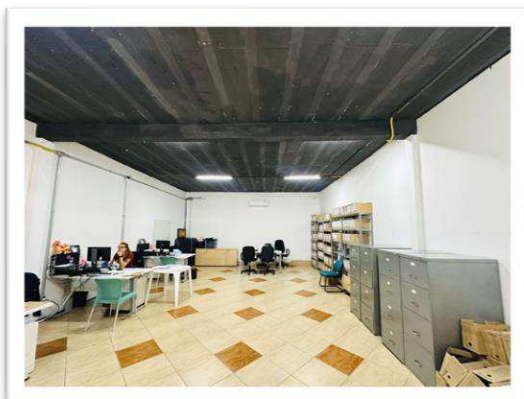


# JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial  
Assistência Técnica Judicial

16

fls. 612



**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

17

fls. 613



**RAHIF JEBRINE**

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com





### III – AVALIAÇÃO

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

Os quadros abaixo apresentam os elementos comparativos com os dados de pesquisa e homogeneizações, seguindo os respectivos *links* de cada amostra.

Tabela 1 - Elementos Comparativos

Elemento Comparativo	Endereço	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
EC 01	Av. Francisco Ferreira Lopes 3993	Vila Jundiáí	Newcore	305927Q	(11) 4580-4274
EC 02	Rua Cel. Eduardo Lejeune 500	Braz Cubas	Remax	602081008-2	(11) 95284-8048
EC 03	Rua Ten. Onofre Rodrigues de Aguiar 1201	Vila Industrial	Argentino Imóveis	2641	(11) 97306-5800
EC 04	Rua Prof. Reynaldo Batalha	Cidade Jardim	Invista Imóveis	GL00079	(11) 95777-9511
EC 05	Estrada Soichi Ueda	Vila Moraes	Imvast	4914	(11) 94034-1750
EC 06	Taboão	Taboão	GRP Imóveis	2197_1-3111028	(11) 94477-4774
EC 07	Rua Pres. Campos Salles 20	Vila Industrial	GG Imóveis	190	(11) 93091-5711
EC 08	Rodovia Pedro Eroles 770	Jardim Aracy	Primos Constr.	1J70IF6	(11) 97681-8280

Tabela 2 - Elementos Comparativos

Elemento Comparativo	Endereço	Área do Terreno	Área Construção	Preço (R\$)
EC 01	Av. Francisco Ferreira Lopes 3993	1.600,00	1.500,00	4.499.261,00
EC 02	Rua Cel. Eduardo Lejeune 500	4.500,00	3.197,27	8.490.000,00
EC 03	Rua Ten. Onofre Rodrigues de Aguiar 1201	12.943,77	4.329,86	20.000.000,00
EC 04	Rua Prof. Reynaldo Batalha	17.000,00	1.700,00	16.000.000,00
EC 05	Estrada Soichi Ueda	4.600,00	800,00	4.759.000,00
EC 06	Taboão	8.000,00	5.000,00	6.900.000,00
EC 07	Rua Pres. Campos Salles 20	2.000,00	2.000,00	3.710.000,00
EC 08	Rodovia Pedro Eroles 770	2.300,00	1.420,00	4.500.000,00

## Link dos Elementos Comparativos:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-1-quartos-vila-jundiai-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-1500m2-venda-RS4499261-id-2686336129/>

[https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-braz-cubas-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-4500m2-venda-RS8490000-id-2686605016/?\\_ab=exp-aa-test-viva%3Acontrol%2Clqsv%3Alqs](https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-braz-cubas-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-4500m2-venda-RS8490000-id-2686605016/?_ab=exp-aa-test-viva%3Acontrol%2Clqsv%3Alqs)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-industrial-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-4330m2-venda-RS20000000-id-2556228528/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-cidade-jardim-bairros-mogi-das-cruzes-17000m2-venda-RS16000000-id-2563432867/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-moraes-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-1200m2-venda-RS4759000-id-2619990215/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-taboao-bairros-mogi-das-cruzes-5000m2-venda-RS6900000-id-2684779700/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-industrial-bairros-mogi-das-cruzes-2400m2-venda-RS3710000-id-2668281327/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-7-quartos-jardim-aracy-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-2000m2-venda-RS4500000-id-2633004526/>

## **RAHIF JEBRINE**

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


(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com



Para a determinação do valor correspondente à parcela de terreno dos elementos comparativos, procedeu-se ao cálculo das respectivas benfeitorias, utilizando-se o Custo Unitário Básico de Construção (CUB). O CUB é um indicador de custos no setor da construção calculado e divulgado pelos Sinduscons estatuais e regido pela Lei Federal 4.591/64.

Setor de Economia

 SINDUSCON SP

**Boletim Econômico - Janeiro de 2024(desonerado)**

**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100**

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jan/23	174,62	-0,07	-0,07	8,51	166,56	0,00	0,00	10,25	185,99	-0,15	-0,15	6,48	161,34	0,00	0,00	9,91
fev/23	174,62	0,00	-0,06	8,31	166,62	0,04	0,04	10,30	185,93	-0,04	-0,18	6,01	161,34	0,00	0,00	9,91
mar/23	174,28	-0,19	-0,26	7,81	166,79	0,11	0,14	10,41	184,90	-0,55	-0,73	4,82	161,34	0,00	0,00	9,91
abr/23	174,75	0,27	0,01	7,29	168,02	0,73	0,88	10,93	184,43	-0,25	-0,99	3,16	161,34	0,00	0,00	9,91
mai/23	177,12	1,36	1,37	4,57	172,09	2,43	3,33	7,54	184,65	0,12	-0,87	1,12	163,13	1,11	1,11	6,27
jun/23	178,21	0,61	1,99	2,98	173,58	0,86	4,22	5,83	185,23	0,32	-0,56	-0,23	164,09	0,59	1,70	2,39
jul/23	178,34	0,07	2,06	2,34	174,18	0,34	4,58	5,18	184,66	-0,31	-0,86	-0,95	165,38	0,79	2,50	2,72
ago/23	178,44	0,06	2,12	2,41	174,18	0,00	4,58	5,09	184,91	0,13	-0,73	-0,67	165,38	0,00	2,50	2,66
set/23	178,34	-0,05	2,07	2,44	174,27	0,05	4,63	5,05	184,56	-0,19	-0,92	-0,59	165,38	0,00	2,50	2,66
out/23	178,25	-0,05	2,01	2,34	174,27	0,00	4,63	4,88	184,31	-0,14	-1,05	-0,62	165,72	0,21	2,71	2,87
nov/23	178,48	0,13	2,14	2,32	174,31	0,02	4,65	4,81	184,81	0,27	-0,78	-0,57	165,72	0,00	2,71	2,71
dez/23	178,48	0,00	2,14	2,14	174,31	0,00	4,65	4,65	184,81	0,00	-0,78	-0,78	165,72	0,00	2,71	2,71
jan/24	178,47	0,00	0,00	2,21	174,34	0,02	0,02	4,67	184,76	-0,03	-0,03	-0,67	165,72	0,00	0,00	2,71

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, janeiro de 2024**

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	972,67	53,25
Material	800,07	43,80
Despesas Administrativas	53,76	2,94
<b>Total</b>	<b>1.826,50</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 143,53%

Portanto, conforme publicação consagrada, CUB – Sinduscon/SP, o valor para reprodução de um imóvel no Padrão R8-N no estado de São Paulo, desconsiderando-se a depreciação é de **R\$ 1.826,50/m²** (um mil oitocentos e vinte e seis Reais e cinquenta centavos por metro quadrado) referente ao mês de janeiro de 2024.

Porém é imprescindível que se considere a depreciação do imóvel, visto a sua idade de construção e o preconizado em Norma Brasileira

Para o cálculo da depreciação do imóvel, é utilizado como padrão consagrado a Tabela Ross-Heidecke. Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

**Depreciação:** É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

**Vida Útil de um Bem:** É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

**Idade Real:** Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

**Vida remanescente:** Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

**Valor residual:** É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

**Valor novo:** É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

**Valor depreciável:** É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Os Quadros a seguir apresentam o cálculo das benfeitorias dos elementos comparativos, para se obter o valor da parcela relativa ao terreno das amostras.

Tabela 3 - Características dos Elementos Comparativos

Elemento Comparativo	Valor do Imóvel (R\$)	Área do Terreno	Área da Construção	Classe	Grupo	Padrão
EC 01	4.499.261,00	1.600,00	1.500,00	2 - Industrial	2.2 - Galpão	2.2.3 - Médio
EC 02	8.490.000,00	4.500,00	3.197,27	2 - Industrial	2.2 - Galpão	2.2.3 - Médio
EC 03	20.000.000,00	12.943,77	4.329,86	2 - Industrial	2.2 - Galpão	2.2.4 - Superior
EC 04	16.000.000,00	17.000,00	1.700,00	2 - Industrial	2.2 - Galpão	2.2.4 - Superior
EC 05	4.759.000,00	4.600,00	800,00	2 - Industrial	2.2 - Galpão	2.2.2 - Simples
EC 06	6.900.000,00	8.000,00	5.000,00	2 - Industrial	2.2 - Galpão	2.2.3 - Médio
EC 07	3.710.000,00	2.000,00	2.000,00	2 - Industrial	2.2 - Galpão	2.2.2 - Simples
EC 08	4.500.000,00	2.300,00	1.420,00	2 - Industrial	2.2 - Galpão	2.2.3 - Médio

Tabela 4 - Obsolescência e Conservação das benfeitorias

Elemento Comparativo	Índice Pc	Estado de Conservação	Idade Aparente	Idade Referencial	Ia/Ir	Fator K	Foc
EC 01	1,659	E	18	80	23%	0,7031	0,7625
EC 02	1,368	F	30	80	38%	0,4929	0,5943
EC 03	1,872	D	15	80	19%	0,81515	0,8521
EC 04	1,872	D	15	80	19%	0,81515	0,8521
EC 05	1,125	E	25	80	31%	0,65265	0,7221
EC 06	0,486	E	10	20	50%	0,5119	0,5607
EC 07	1,125	F	25	60	42%	0,4688	0,5750
EC 08	1,659	E	25	80	31%	0,65265	0,7221

Tabela 5 - Cálculo do valor dos terrenos dos elementos comparativos

Elemento Comparativo	Classificação Siduscon	CUB-Siduscon	Valor da Benfeitoria (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Valor do Terreno (m²)
EC 01	R8-N	1.826,50	3.465.658,60	1.033.602,40	646,00
EC 02	R8-N	1.826,50	4.747.942,29	3.742.057,71	831,57
EC 03	R8-N	1.826,50	12.615.374,11	7.384.625,89	570,52
EC 04	R8-N	1.826,50	4.953.078,39	11.046.921,61	649,82
EC 05	R8-N	1.826,50	1.187.056,96	3.571.943,04	776,51
EC 06	R8-N	1.826,50	2.488.652,46	4.411.347,54	551,42
EC 07	R8-N	1.826,50	2.363.198,76	1.346.801,24	673,40
EC 08	R8-N	1.826,50	3.107.161,17	1.392.838,83	605,58

### 9. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO ( $V_u$ )

O valor do metro quadrado de terreno na área pesquisada foi obtido mediante a homogeneização dos parâmetros das ofertas considerando-se unidades de características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme detalhado no item 3 – Metodologia Aplicada. Com base em tais dados, que após receberem os tratamentos devidos, obteve-se os valores para o metro quadrado de terreno na região estudada, conforme exposto nos quadros a seguir.

Tabela 6

Elemento Comparativo (EC)	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno	Profund. Equivalente (Pe)	Frente Referência (Fr)	Profund. Mínima (Pmi)	Profund. Máxima (Pma)	Expoente Fator Frente (f)	Expoente Fator Profund. (p)
EC 01	1.033.602,40	1.600,00	53,33	10,00	25,00	40,00	0,20	0,50
EC 02	3.742.057,71	4.500,00	75,00	10,00	25,00	40,00	0,20	0,50
EC 03	7.384.625,89	12.943,77	172,58	10,00	25,00	40,00	0,20	0,50
EC 04	11.046.921,61	17.000,00	136,00	10,00	25,00	40,00	0,20	0,50
EC 05	3.571.943,04	4.600,00	92,00	10,00	25,00	40,00	0,20	0,50
EC 06	4.411.347,54	8.000,00	114,29	10,00	25,00	40,00	0,20	0,50
EC 07	1.346.801,24	2.000,00	66,67	10,00	25,00	40,00	0,20	0,50
EC 08	1.392.838,83	2.300,00	76,67	10,00	25,00	40,00	0,20	0,50
<b>Avaliando</b>		<b>10.876,19</b>	<b>63,05</b>	<b>10,00</b>	<b>25,00</b>	<b>40,00</b>	<b>0,20</b>	<b>0,50</b>



Tabela 6

Elemento Comparativo (EC)	Fator Profund. (Fp)	Fator Testada (Ft)	Fator Área (Fa)	Distância do Centro (Km)	Fator Localização (Floc)
EC 01	1,0347	1,0000	1,0000	4,90	0,98
EC 02	1,1440	1,0000	1,0000	3,60	0,98
EC 03	1,3923	1,0000	1,0000	2,60	1,00
EC 04	1,3923	1,0000	1,0000	4,50	0,98
EC 05	1,2384	1,0000	1,0000	6,00	0,95
EC 06	1,3614	1,0000	1,0000	10,00	0,95
EC 07	1,0991	1,0000	1,0000	1,30	1,00
EC 08	1,1531	1,0000	1,0000	3,00	1,00
<b>Avaliando</b>	<b>1,0804</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>2,20</b>	<b>1,00</b>

Tabela 7 - Cálculo dos Fatores Homogeneizantes

Elemento Comparativo (EC)	R\$/m <sup>2</sup>	Fatores Homogeneizantes							Valor Ajustado (Vu)
		Fator Oferta (Fof)	Fator Profund. (Fp)	Fator Área (Fa)	Fator Localização (Floc)	Fator Formato (Fform)	Fator Quadra (Fq)	Fator Homogen. (Fhom)	
EC 01	646,00	0,90	1,0347	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9126	589,52
EC 02	831,57	0,90	1,1440	1,0000	0,9800	1,0000	0,9500	0,9585	797,09
EC 03	570,52	0,90	1,3923	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,1904	679,15
EC 04	649,82	0,90	1,3923	1,0000	0,9800	1,0000	0,9500	1,1666	758,09
EC 05	776,51	0,90	1,2384	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0589	822,21
EC 06	551,42	0,90	1,3614	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,1640	641,84
EC 07	673,40	0,90	1,0991	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9892	666,12
EC 08	605,58	0,90	1,1531	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0378	628,49
<b>Avaliando</b>			<b>1,0804</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0804</b>	<b>697,81</b>

Com o cálculo dos fatores homogeneizantes para os elementos comparativos, procedemos ao cálculo do Valor Unitário básico do metro quadrado para locação na região, realizando o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos previstos em Norma:



- a) *Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;*
- b) *Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;*
- c) *Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;*
- d) *Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites*
- e) *Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;*
- f) *Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;*

1ª tentativa				
Elemento	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno	V <sub>u</sub> / m <sup>2</sup> ajustado	Discrepância
EC 01	646,00	1.600,00	589,52	-15,5%
EC 02	831,57	4.500,00	797,09	14,2%
EC 03	570,52	12.943,77	679,15	-2,7%
EC 04	649,82	17.000,00	758,09	8,6%
EC 05	776,51	4.600,00	822,21	17,8%
EC 06	551,42	8.000,00	641,84	-8,0%
EC 07	673,40	2.000,00	666,12	-4,5%
EC 08	605,58	2.300,00	628,49	-9,9%

	Média	697,81
Limite Inferior	(- 30%)	488,47
Limite Superior	(+ 30%)	907,16

**Nota:** Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

**Resultado:** Com isso, obtemos o valor **R\$ 697,80**, sendo este arredondado e adotado como **valor unitário homogeneizado** para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

Porém, o imóvel avaliando apresenta Fator Homogeneizante igual a **1,0804**, conforme demonstrado no quadro de Fatores Homogeneizantes.

## 10. VALOR APURADO DO TERRENO

O valor da parcela terreno do imóvel será determinado pela seguinte expressão:

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

$V_T$  = Valor da parcela terreno

$A_t$  = Área do terreno

$V_u$  = Valor unitário homogeneizado

$F_{hom}$  = Fator de homogeneização do imóvel avaliando

$$\text{Valor do terreno: } (10.876,19 \times 697,80) \times 1,0804 = 8.199.593,57$$

**$V_T = \text{R\$ } 8.200.000,00$**

(Oito milhões e duzentos mil Reais)

## 11. VALOR APURADO DAS BENFEITORIAS

O valor apurado das benfeitorias foi obtido através da seguinte expressão:

$$V_b = CUB-Siduscon \times P_c \times A_c \times F_{oc}$$

Onde:

V<sub>b</sub> – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação;

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

P<sub>c</sub> – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo;

A<sub>c</sub> – Área Equivalente construída da edificação em apreço;

F<sub>oc</sub> – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

$$V_b = R\$ 6.950.000,00$$

(Seis milhões e novecentos e cinquenta mil Reais)

Avaliando	
Endereço	: Av. Lothar Waldemar Hoehne 1620
Área da Benfeitoria (Ab)	: 3.694,44
Classe	: 2 - Industrial
Grupo	: 2.2 - Galpão
Padrão	: 2.2.3 - Padrão Médio
Índice Pc	: 1,368
Estado de Conservação	: Nec. Rep. Simples - E
Idade Aparente	: 20
Idade Referencial	: 80
Ia/Ir	: 25%
Fator K	: 0,6910
Foc	: 0,7528
Classificação Siduscon	: R8-N
Valor de Reposição	: R\$1.826,50
Valor da Benfeitoria	: $Ab \times Pc \times Foc \times CUB =$
<b>Vb</b>	: <b>R\$6.948.817,81</b>

## 12. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Conforme descrito no Item 3 – Metodologia Aplicada, o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = ( VT + CB )$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

Portanto, o valor total do Imóvel é:

$$VI = 8.200.000,00 + 6.950.000,00$$

$$VI = 15.150.000,00$$

### Valor Total do Imóvel

**VI = R\$ 15.150.000,00**

(Quinze milhões e cento e cinquenta mil Reais)

### 13. CÁLCULO DOS GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

#### Grau de Fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau de Fundamentação		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *

\* No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menos de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 6: Cálculo do Grau de Fundamentação conforme a NBR-14653

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

#### RESULTADO: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

**RAHIF JEBRINE**

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

(11) 99426-7186

jebnine.engenheiro@gmail.com



### Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

$$\text{Média: } X = \Sigma(Xi)/n$$

$$X = 697,81$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\Sigma(X - Xi)^2)/(n-1)}$$

$$S = 84,50$$

### Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)} \text{ e}$$

$$Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)},$$

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 697,81 - 1,42 * 84,50/\sqrt{(8 - 1)} = 652,46$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 697,81 + 1,42 * 84,50/\sqrt{(8 - 1)} = 743,17$$

### Grau de Precisão

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

Descrição	Grau de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

$$Li = 652,46$$

$$Ls = 743,17$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (652,46 + 743,17) / 2 = 697,81$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (743,17 - 652,46) / 697,81 = 0,130 = 13,0\%$$

**RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO**

## 14. RESPOSTA AOS QUESITOS

Foram apresentados quesitos pela parte Exequente às fls. 516/517:

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto citado.

**Resposta:** Para se evitar alongamentos desnecessários, favor reportar-se aos itens 4 – PROPRIEDADE DO IMÓVEL e 6 – VISTRIA DO IMÓVEL.

2. Queira o Sr. Perito informar a idade, o estado de conservação e o padrão que se enquadra a construção se houver, apresentar amostras comparativas similares ao Imóvel a ser avaliado voltados a locação ou venda o que se fizer necessário.

**Resposta:** Para se evitar alongamentos desnecessários, favor reportar-se aos itens 6 – VISTORIA DO IMÓVEL e 8 – ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (Vu).

3. Tendo em vista que o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado, conforme preconizado em Normas Técnicas, queira o Sr. Perito determinar o valor de avaliação do presente por meio do referido método, atendendo-se os instrumentos normativos:

- Norma de avaliação da ABNT - NBR 14653-2 ou específica a imóveis urbanos
- Norma para Avaliação de Imóveis IBAPE-SP;
- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos caso tenha- CAJUFA (Comissão de Apoio aos Juízes da Fazenda Pública);
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e – IBAPE-SP – Última versão



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

Cabe ressaltar que a escolha do Método a ser utilizado para a avaliação cabe ao perito, observando-se o mais conveniente para a situação apresentada. Para maiores detalhes sobre o método utilizado, favor reportar-se ao item 3 – METODOLOGIA UTILIZADA.

4. Esclareça o Sr. Perito Judicial qual o Método a ser adotado para o cálculo de cada imóvel no lote e os valores separadamente de cada um por quê?

**Resposta:** Para se evitar alongamentos desnecessários, favor reportar-se ao item 3 – METODOLOGIA UTILIZADA.

5. A localização do imóvel é fator relevante para se averiguar o verdadeiro valor no presente caso? Por quê?

**Resposta:** As condições econômicas, políticas e sociais da região onde se encontra o imóvel, assim como a infraestrutura urbana como sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, fornecimento de água potável e energia elétrica, cabeamento para transmissão de dados e esgotamento sanitário podem ser relevantes para os cálculos da avaliação quando seus elementos comparativos apresentarem dados diferentes do imóvel avaliando. Para isso, é levado em conta um Fator Localização, conforme apresentado no item 3.2 – Homogeneização.

6. O acesso aos IMÓVEIS, sua localidade, está interferindo no valor da Propriedade individual de cada imóvel e por quê?

**Resposta:** Para se evitar alongamentos desnecessários, favor reportar-se à resposta do quesito 5.

7. Queira o sr. Perito apresentar amostras similares e na localidade como referência para obtenção dos valores?

**Resposta:** Para se evitar alongamentos desnecessários, favor reportar-se ao item 8 – ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (Vu).

8. Queira o sr. Perito identificar cada divisa separando os imóveis e se isso afetará o valor a ser obtido de cada um? e porquê?

**Resposta:** Quesito não compreendido, por se tratar de apenas um imóvel avaliando, objeto da Matrícula nº 4.762 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

## IV – ENCERRAMENTO

### 15. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

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

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

São Paulo, 5 de fevereiro de 2.024.

**RAHIF JEBRINE**  
**CREA 5060658894**

**RAHIF JEBRINE**

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

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



Página 1 de 10 - Protocolo 313004 - MAT. 4762



## REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP CERTIDÃO BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de Mogi das Cruzes

matrícula

ficha

Contribuinte:- 11-141-001-08

4.762

1

11-137-012/013.  
Mogi das Cruzes, 25 de abril de 1977.

**IMÓVEL:-** Avenida Lothar Waldemar Hoehne, s/nº, no bairro da Ponte Grande, Vila dos Cisnes. -

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:-** UM TERRENO, com benfeitorias industriais, situado a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, sem número, no bairro da Ponte Grande, Vila dos Cisnes, deste distrito, município e comarca, com as características e confrontações seguintes:- com frente para a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, sem número, do marco de nº 1 ao marco de nº 7, seguindo por uma linha quebrada, numa extensão de 173,47 m a direita da Rua de quem olha o terreno pela frente, na intersecção de um valetão e extremidade de uma cerca de arame, seguindo por uma linha reta, do marco 1 ao marco 2, numa extensão de 15,35 m, formando um ângulo interno de 70º 03', tem frente para a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, indo encontrar o marco 2, onde o terreno deflete para a direita, formando um ângulo interno de 172º 13', seguindo por uma linha reta de 16,89 m, tem frente para a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, indo encontrar o marco 3, onde o terreno deflete para a direita, formando um ângulo interno de 165º 16', seguindo por uma linha reta numa extensão de 19,20 m tem frente para a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, indo encontrar o marco 4, onde o terreno deflete para a direita formando um ângulo interno de 166º 18', seguindo por uma linha reta numa extensão de 13,26 m, tem frente para a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, indo encontrar o marco 5, onde o terreno deflete para a direita, formando um ângulo interno de 172º 8', seguindo por uma linha reta numa extensão de 14,31 m, tem frente para a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, indo encontrar o marco 6, onde o terreno deflete para a direita, formando um ângulo interno de 174º 50', seguindo por uma linha reta numa extensão de 94,46 m tem frente para a Avenida Lothar Waldemar Hoehne, indo encontrar o marco 7, formando um ângulo interno de 116º 40' seguindo por uma linha reta numa extensão de 31,84 m indo encontrar o marco nº 8, onde o terreno deflete para a esquerda, formando um ângulo interno de 248º 06', seguindo por uma linha reta numa extensão de 38,43 m, indo encontrar o marco 9, onde o terreno deflete à direita, formando um ângulo interno de 110º 58', seguindo por uma linha reta de 25,77 m, indo encontrar o marco 10, onde o terreno deflete para a direita, formando um ângulo interno de 85º 57', seguindo por uma linha reta de 33,10 m, indo encontrar o marco 11, onde o terreno deflete para a direita, formando um ângulo interno de 149º 36', seguindo por uma linha reta de 10,22 m, confrontando com o Rio Tietê, descendo por este rio encontrando o marco 12, onde o terreno deflete para

(continua no verso)

5.000 - 14.809

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 7aec5c05-fee8-460-9722-ed3783a37100

**RAHIF JEBRINE**

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

(11) 99426-7186

jebnine.engenheiro@gmail.com

matrícula

4.762

ficha

1

a esquerda, formando um angulo interno de  $191^{\circ} 31'$  numa extensão de 9,27 m, confrontando-se com o Rio Tietê, descendo por este rio, indo encontrar o marco 13, onde o terreno deflete para a esquerda, formando um angulo interno de  $230^{\circ} 06'$ , seguindo por uma linha reta, numa extensão de 5,68 m, confrontando-se com o Rio Tietê, descendo por este rio, indo encontrar o marco 14, onde o terreno deflete para a direita, formando um angulo interno de  $71^{\circ} 47'$ , numa extensão de 2,77 m, confrontando-se com o Rio Tietê, descendo-se por este rio, encontrara o marco 15, onde o terreno deflete para a esquerda, formando um angulo interno de  $263^{\circ} 58'$ , numa extensão de 3,40 m, confrontando-se com o Rio Tietê, descendo-se por este rio, encontraremos o marco 16, onde o terreno deflete para a esquerda, formando um angulo interno de  $200^{\circ} 31'$ , seguindo por uma linha reta, numa extensão de 13,40 m, confrontando-se com o Rio Tietê, descendo-se por este rio encontraremos o marco 17, onde o terreno deflete para a esquerda, formando um angulo interno de  $191^{\circ} 04'$ , seguindo por uma linha reta, numa extensão de 23,26 m, confrontando-se com o Rio Tietê, descendo-se por este rio, indo encontrar o marco 18, onde o terreno deflete para a direita, formando um angulo interno de  $106^{\circ} 47'$ , seguindo por uma linha reta, numa extensão de 151,60 m, confrontando-se com a Sra. Cecilia Molon - Jungers e seu marido Milton Alencar Jungers, indo finalmente encontrar o marco 1, do ponto de partida para o traçado do perimetro da mencionada gleba da Vila dos Cisnes, encerrando uma area de 11.165 m<sup>2</sup>.-.-.-.-.-.

**PROPRIETÁRIA:-** CORTUNE MOGIANO LTDA., com sede nesta cidade, à Avenida Lothar Waldemar Hoehne, s/n<sup>o</sup>, inscrita no CGC do MF, sob n<sup>o</sup> 52.541.257/001-54 e com seus estatutos sociais arquivados na Junta Comercial do Estado de Sao Paulo, sob numero 558.152. -


**REGISTROS ANTERIORES:-** Transcrições n<sup>os</sup>. 87.710, 87.711, 87.712 e 87.713, todas deste Registro.

**O OFICIAL:-** *Osmar B. B. B.*

**R/1 - M. 4.762** - Por escritura de 16 de setembro de 1.976, - do 15<sup>o</sup> Cartório de Notas da comarca da Capital deste Estado, Livro 1.023, fls. 395, - a proprietária, CORTUNE MOGIANO LTDA, já qualificada, transmitiu por venda feita a CRIS INDUSTRIA  
(continua na ficha n<sup>o</sup> 2)



24/10/2023, 15:07      online.mogidascruzes.sp.gov.br/servicos/?page=servicos/pc&p=stmw901&op=impressao&ic=111410010000&docto=313960...

 **Prefeitura de Mogi das Cruzes**  
Secretaria de Finanças  
Departamento de Rendas Imobiliárias  
IPTU - Consulta Cadastro Imobiliario

**Identificação / Localização**

Inscrição: <b>11.141.001.000-0</b>	Matricula(s): 1-004762
Proprietário(a): FLOR DE GOIAS EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA	CNPJ: 31.396.0**/0001-**
Local do Imóvel: AV LOTHAR WALDEMAR HOEHNE 1580 E 1620	
Quadra:	Lote:
Loteamento: RODEIO	Distrito: SEDE
Endereço de Correio: AV LOTHAR WALDEMAR HOEHNE 1620	
08775-000 JD RODEIO - MOGI DAS CRUZES / SP	

**Dados do Imóvel**

Área do Terreno: 10.876,19 (m²)	Ano da Construção: <b>1960 (Atual. Cadastral)</b>
Testada em Metro Linear: 172,50 (m)	Zona Fiscal: 3
Valor Metro Terreno: R\$ 43,30	Classe Fiscal: Tributado IPTU
Classificação do Solo: Normal	Posição da Construção: Semi-Isolada
Localização do Terreno: Meio da quadra	Tipo de Construção: Industria

**Edificações**

Área Construída (m²)	Padrão	Valor do Metro <sup>2</sup>
AC1. 3.365,19	41. Industrial Baixo	R\$ 835,12
AC2. 329,25	01. Telheiro Baixo	R\$ 260,95

**Observação**

**Este imóvel teve sua área construída atualizada em Dezembro/2017 após recadastramento imobiliário.**

Posição em: 24 de Outubro de 2023 as 15:11