

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

**Processo Digital nº : 1031526-32.2018.8.26.0100**  
**Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**  
**Requerente : Banco Santander (Brasil) S/A**  
**Requerido : Weicolo Comércio de Veículos 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

## I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

**$V_L = R\$ 6.700.000,00$**

**(Seis milhões e setecentos mil Reais)**

O presente Laudo refere-se à Ação de Execução de Título Extrajudicial com Pedido de Tutela ajuizada por BANCO SANTANDER, em face de WEICOLO COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA, JOSÉ ANTONIO DA SILVA OHLWEILER, CLARISSE MARIA DA SILVA OHLWEILER, COHLJM PARTICIPAÇÕES LTDA, FAVO PARTICIPAÇÕES LTDA e JCM - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPACOES LTDA. O processo tramita sob o número 1031526-32.2018.8.26.0100 nesta vara.

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 12 de agosto de 2.021, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor do bem** que consta na proposta de honorários peticionada pelo perito, cuja descrição será detalhada no **item II** deste Laudo, de propriedade da **REQUERIDA**.

### 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 valorações comerciais. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

### 2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem a ser avaliado que consta nesse laudo é:

- Um PRÉDIO INDUSTRIAL de nº 6.096 e seu respectivo terreno situados na Avenida Getúlio Vargas, constituídos pelos lotes nºs 30, 31, 32, 33, 34, 38, 39 e 40, da Quadra “H”, da Vila Cândida, município de Canoas/RS, objeto da Matrícula nº 40.757 do Cartório de Registro de Imóveis de Canoas/RS.

A referida matrícula encontra-se anexa a este laudo.

### 3. METODOLOGIA APLICADA

#### 3.1. Critério Adotado

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

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

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

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

$$VI = ( VT + CB )$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

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

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

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

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

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

### 3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

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

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

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

#### 3.2.2. Fator localização

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

#### 3.2.3. Fator testada

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

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

### 3.2.4. Fator profundidade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2.5. Fator topografia e formato

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

### 3.2.6. Fator Frentes Múltiplas

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

### 3.2.7. Fator Área

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

## II – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia **20 de janeiro de 2.022**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

A diligência não foi acompanhada por assistentes técnicos ou patronos, apesar de constar data e hora da diligência em sua proposta de honorários publicada às fls. 340/346.

## 4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

Esse imóvel é objeto da Matrícula nº 40.757 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Canoas/RS, que assim o descreve:

Um PRÉDIO INDUSTRIAL de nº 6092, na Avenida Getúlio Vargas, com a área de 1.906,22 m<sup>2</sup>, e seu terreno na zona urbana da cidade de Canoas/RS, constituída pelos lotes nºs 30, 31, 32, 33, 34, 38, 39 e 40, da Quadra H, da Vila Cândida, localizado no quarteirão formado pelas ruas: Avenida Getúlio Vargas, Caetés, Caramuru e Anita Garibaldi, possuindo a área superficial de 2.614,50 m<sup>2</sup>, confrontando: a leste, onde faz frente, na extensão de 31,50m no alinhamento da Avenida Getúlio Vargas; a oeste, onde faz fundos, na extensão de 31,50m, com o lote nº 29; ao norte, por um lado, na extensão de 83,00m da frente aos fundos com terras de Arnaldo Stohefel e Gomercindo Kialing; e ao sul, pelo outro lado, na extensão de 83,00m da frente aos fundos com a Rua Anita Garibaldi.

A Averbação nº 02 certifica, conforme requerimento datado de 16 de dezembro de 1992, que o número correto do prédio industrial é 6.096, e não 6.092.

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela Prefeitura Municipal de Canoas/RS, o lote contém área incorporada de 2.614,50 m<sup>2</sup>, além de aproximadamente 2.900,00 m<sup>2</sup> de área construída, cadastrada pelo nº 19.395.

Essas medidas foram conferidas pelo signatário que verificou não haver divergências significativas.

### 5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Rua Domingos Martins, Avenida Getúlio Vargas (BR-116), Rua Barão de Cotegipe e Avenida Guilherme Schell, no Centro do Município de Canoas/RS.

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 Art. 138 da Lei 5961/15 define as Zonas de Uso.

*Art. 138. As Zonas de uso representam parcelas do território municipal, propostas com as mesmas características, em função de peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes categorias:*

*I - Zonas de Uso Residencial – ZUR*

*II - Zonas de Uso Misto – ZUM*

*III - Zonas de Uso Comercial – ZUC*

*IV - Zonas de Uso Industrial – ZUI*

*V - Zonas Especiais*

*VI - Zonas de Produção Agrícola*

*VII - Zona Turística*

Perícias Forenses, Laudo Pericial  
Assistência Técnica Judicial

O imóvel está inserido numa ZUC1 de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (5961/15). As “ZUC1” (Zonas de Uso Comercial – “são zonas cuja ocupação é estimulada para atividades de comércio e serviços incluindo atividades residenciais e eventualmente industriais e transporte e logística”.

Taxa de Ocupação: 90% na base da construção

Índice Fiscal: R\$ 679,79

Com isso, o local onde se situa o imóvel é formado por predominantemente por imóveis comerciais, onde se encontra imóveis com toda abrangência comercial como restaurantes, lanchonetes, bares, padarias, agências bancárias, drogarias, supermercados, centros comerciais, centros de ensino, igrejas e empresas em diversos ramos de atividade mesclados aos imóveis residenciais, margeando importantes corredores de tráfego da cidade.

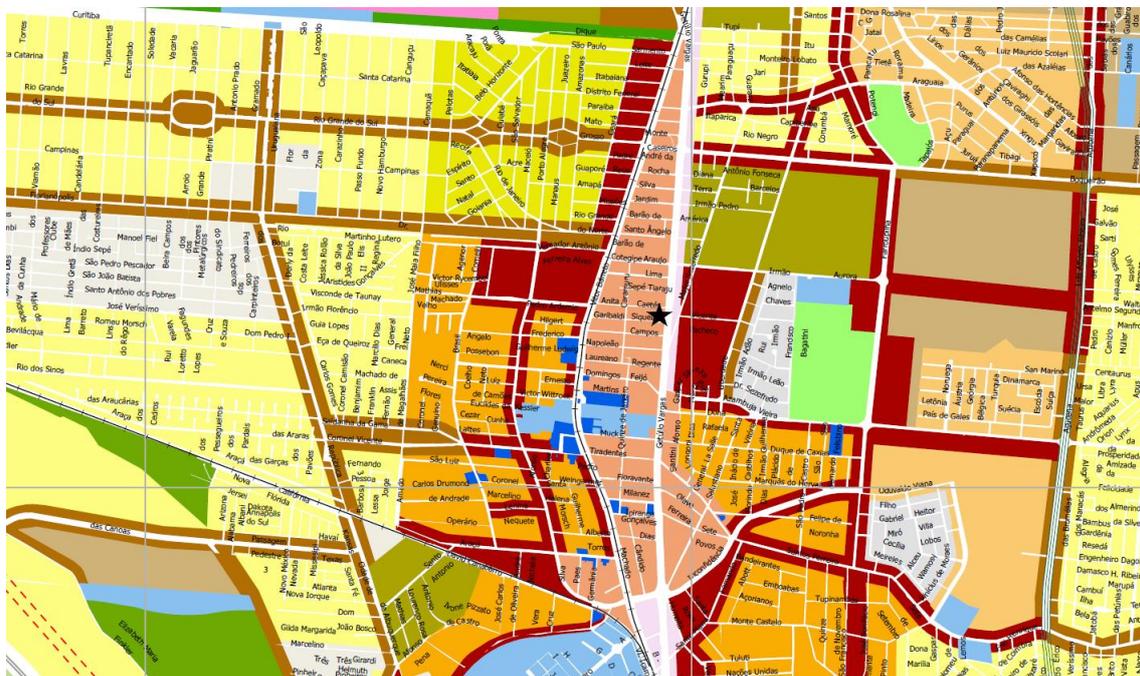


Imagem GeoCanoas

**RAHIF JEBRINE**

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

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com



Imagem GeoCanoas

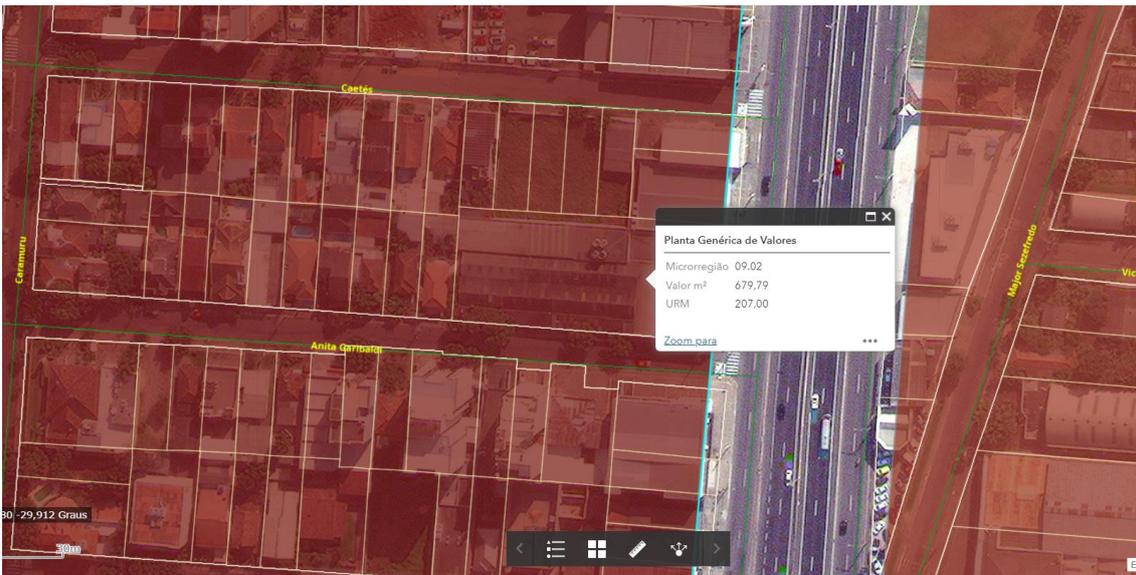


Imagem GeoCanoas

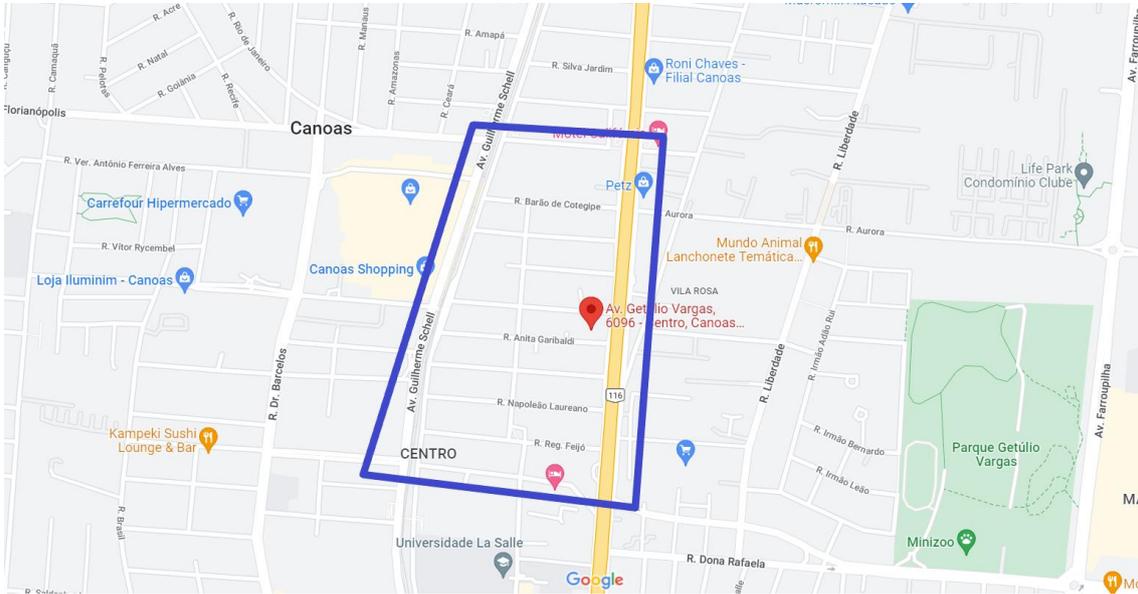


Imagem Google Maps



Imagem Satélite

### 6. VISTORIA DO IMÓVEL

Trata-se de um prédio em alvenaria com e seu respectivo terreno, disposto em três partes:

Loja/Administração: área de atendimento ao cliente, exposição dos produtos, caixas, sanitários, atendimento de serviços financeiros, área restrita.

Oficina: área de prestação de serviços especializados.

Mezanino: área de estoque de peças de reposição.

De acordo com a publicação VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE, em seu item IV – TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS, o imóvel avaliando é considerado como “**Comercial – Galpão – Padrão Superior**”, que assim o define:

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 10% da área construída, projetados para grandes vãos, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Possuem piso de alta resistência e o pé-direito é maior que 8 metros geralmente.

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

- Pisos: concreto estruturado e com revestimentos especiais nas áreas dos galpões; cerâmico, vinílico, carpete ou outros revestimentos nas demais dependências.
- Paredes: pintura com tintas especiais, resinas ou acrílicas ou cerâmicas aparentes.

- Instalações hidráulicas: completas e de boa qualidade.
- Instalações elétricas: completas, com componentes de boa qualidade, distribuídas em circuitos projetados especialmente, incluindo cabines de força; instalações suplementares para combate a incêndio, ar-condicionado central nas áreas administrativas, dentre outros.
- Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio, geralmente obedecendo a projeto específico.

O prédio dispõe de aproximadamente 2.800,00 m<sup>2</sup> de área construída distribuídos em diversos espaços. A área de Loja e Administração conta com aproximadamente 900,00 m<sup>2</sup> de área construída, apresentando piso em porcelanato e laminado de madeira em boas condições, forro de gesso no teto com luminárias de embutir em boas condições, instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com peças em estado regular, e cobertura em telhas de fibrocimento em bom estado.

A área de Oficina conta com aproximadamente 1.500,00 m<sup>2</sup> de área construída, apresentando piso em pintura epóxi em ótimo estado, instalações elétricas distribuídas em eletrocalhas com luminárias de sobrepor, e cobertura em telhas de fibrocimento apoiadas em estrutura metálica em boas condições.

A área de Mezanino conta com aproximadamente 400,00 m<sup>2</sup> de área construída em estrutura metálica, apresentando piso em concreto e boas condições.

Com isso a edificação foi classificada como **“Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”**.

### III – AVALIAÇÃO

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

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

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

Elemento Comparativo				EC01
<b>Endereço:</b>	Rua Dr. Barcelos 497		<b>Bairro:</b>	Centro
<b>Contato:</b>	(51) 3478-2424		<b>Cidade:</b>	Canoas/RS
<b>Região Fiscal:</b>	09.02	<b>IPTU:</b>	13.501	<b>Índice Fiscal:</b> 679,79
<b>Anunciante:</b>	20&4 Horas Imóveis		<b>Ref.</b>	Viva Real TE0586
<b>Valor Anunciado:</b>	R\$	1.100.000,00		<b>Vagas:</b>
<b>Dados da Construção</b>				
Área da Construção	Ac:		0,00	
Idade Aparente	IE:			
Idade Referencial	IR:			
Valor Residual	R:			
IE/IR	Hoss-Heidecke (K):			
Padrão da Construção	Pc:			
Estado de Conservação	Ec:			
Fator Obsolescência	Foc:		0,0000	
CUB-Siduscon	fev/22			
<b>Valor da Benfeitoria</b>	<b>Vb:</b>		<b>0,00</b>	
<b>Dados do Terreno</b>				
Área do Terreno	At:		1.102,50	
Valor do Terreno	Vt:		990.000,00	
Valor Unitário sem tratamento	Vui:		897,96	
Frente de Referência	Fr:		10,00	
Profundidade mínima	Pmi:		20,00	
Profundidade máxima	Pma:		40,00	
Expoente Fator Frente	f:		0,25	
Expoente Fator Profundidade	p:		0,50	
Testada	18,00	Ft:	0,8633	
Profundidade Equivalente	61,25	Fpe:	1,0713	
Área de Referência	200,00	Fa:	1,0500	
Índice Fiscal Avaliando	679,79	Floc:	1,0000	
Fator Formato	Regular	Fform:	1,0000	
Fator Quadra/Esquina	Meio	Fq:	1,0000	
<b>Fator Homogeneização</b>				<b>0,9712</b>

Elemento Comparativo				EC02
<b>Endereço:</b>	Av. Victor Barreto 3692		<b>Bairro:</b>	Centro
<b>Contato:</b>	(51) 3466-4488		<b>Cidade:</b>	Canoas/RS
<b>Região Fiscal:</b>	09.05	<b>IPTU:</b>	19.045	<b>Índice Fiscal:</b> 847,27
<b>Anunciante:</b>	Auxiliadora Predial		<b>Ref.:</b>	Zap Imóveis 2549110090
<b>Valor Anunciado:</b>	R\$	2.290.000,00		<b>Vagas:</b>
<b>Dados da Construção</b>				
Área da Construção	Ac:		600,00	
Idade Aparente	IE:		20	
Idade Referencial	IR:		70	
Valor Residual	R:		20%	
IE/IR	0,286	Hoss-Heidecke (K):		0,6722
Padrão da Construção	Escritório - Simples s/ Elevador		Pc:	1,206
Estado de Conservação	Entre reg. e nec. rep. simples		Ec:	E
Fator Obsolescência	Foc:		0,7378	
CUB-Siduscon	fev/22	CSL-8N	2.160,60	
<b>Valor da Benfeitoria</b>	<b>Vb:</b>		<b>1.153.421,48</b>	
<b>Dados do Terreno</b>				
Área do Terreno	At:		645,00	
Valor do Terreno	Vt:		907.578,52	
Valor Unitário sem tratamento	Vui:		1.407,10	
Frente de Referência	Fr:		10,00	
Profundidade mínima	Pmi:		20,00	
Profundidade máxima	Pma:		40,00	
Expoente Fator Frente	f:		0,25	
Expoente Fator Profundidade	p:		0,50	
Testada	12,00	Ft:	0,9554	
Profundidade Equivalente	53,75	Fpe:	1,0364	
Área de Referência	200,00	Fa:	1,1000	
Índice Fiscal Avaliando	679,79	Floc:	0,9800	
Fator Formato	Regular	Fform:	1,0000	
Fator Quadra/Esquina	2 frentes	Fq:	0,9100	
<b>Fator Homogeneização</b>				<b>0,9714</b>

Elemento Comparativo				EC03	
<b>Endereço:</b>	Rua Pedro Weingartner Q59 L18		<b>Bairro:</b>	Centro	
<b>Contato:</b>	(51) 99816-1717		<b>Cidade:</b>	Canoas/RS	
<b>Região Fiscal:</b>	09.02	<b>IPTU:</b>	32.551	<b>Índice Fiscal:</b>	679,79
<b>Anunciante:</b>	Bah Imóveis		<b>Ref.</b>	Viva Real TE0007	
<b>Valor Anunciado:</b>	R\$	1.300.000,00		<b>Vagas:</b>	
<b>Dados da Construção</b>					
Área da Construção	Ac:		0,00		
Idade Aparente	IE:				
Idade Referencial	IR:				
Valor Residual	R:				
IE/IR	Hoss-Heidecke (K):				
Padrão da Construção	Pc:				
Estado de Conservação	Ec:				
Fator Obsolescência	Foc:				
CUB-Siduscon	fev/22				
<b>Valor da Benfeitoria</b>	<b>Vb:</b>		<b>0,00</b>		
<b>Dados do Terreno</b>					
Área do Terreno	At:		510,00		
Valor do Terreno	Vt:		1.170.000,00		
Valor Unitário sem tratamento	Vui:		2.294,12		
Frente de Referência	Fr:		10,00		
Profundidade mínima	Pmi:		20,00		
Profundidade máxima	Pma:		40,00		
Expoente Fator Frente	f:		0,25		
Expoente Fator Profundidade	p:		0,50		
Testada	11,00	Ft:	0,9765		
Profundidade Equivalente	46,36	Fpe:	1,0099		
Área de Referência	200,00	Fa:	1,1000		
Índice Fiscal Avaliando	679,79	Floc:	1,0000		
Fator Formato	Regular	Fform:	1,0000		
Fator Quadra/Esquina	Meio	Fq:	1,0000		
<b>Fator Homogeneização</b>			<b>1,0847</b>		

Elemento Comparativo				EC04
<b>Endereço:</b>	Av. Victor Barreto 1150		<b>Bairro:</b>	Centro
<b>Contato:</b>	(51) 3328-9222		<b>Cidade:</b>	Canoas/RS
<b>Região Fiscal:</b>	09.03	<b>IPTU:</b>	47.957	<b>Índice Fiscal:</b> 466,33
<b>Anunciante:</b>	Aliança Assessoria		<b>Ref.</b>	Viva Real TE0039
<b>Valor Anunciado:</b>	R\$	1.200.000,00		<b>Vagas:</b>
<b>Dados da Construção</b>				
Área da Construção	Ac:		430,00	
Idade Aparente	IE:		30	
Idade Referencial	IR:		60	
Valor Residual	R:		20%	
IE/IR	0,500	Hoss-Heidecke (K):		0,4175
Padrão da Construção	Residencial - Econômico		Pc:	0,810
Estado de Conservação	Entre Reg. e Nec. Rep. Simples		Ec:	F
Fator Obsolescência	Foc:		0,5340	
CUB-Siduscon	fev/22	R8-B	1.797,54	
<b>Valor da Benfeitoria</b>	<b>Vb:</b>		<b>334.328,42</b>	
<b>Dados do Terreno</b>				
Área do Terreno	At:		594,50	
Valor do Terreno	Vt:		745.671,58	
Valor Unitário sem tratamento	Vui:		1.254,28	
Frente de Referência	Fr:		10,00	
Profundidade mínima	Pmi:		20,00	
Profundidade máxima	Pma:		40,00	
Expoente Fator Frente	f:		0,25	
Expoente Fator Profundidade	p:		0,50	
Testada	20,00	Ft:	0,8409	
Profundidade Equivalente	29,73	Fpe:	1,0000	
Área de Referência	200,00	Fa:	1,1000	
Índice Fiscal Avaliando	679,79	Floc:	1,0000	
Fator Formato	Regular	Fform:	1,0000	
Fator Quadra/Esquina	Esquina	Fq:	0,9100	
<b>Fator Homogeneização</b>				<b>0,8417</b>

Elemento Comparativo				EC05	
<b>Endereço:</b>	Rua São Luiz 85		<b>Bairro:</b>	Centro	
<b>Contato:</b>	(51) 3075-5555		<b>Cidade:</b>	Canoas/RS	
<b>Região Fiscal:</b>	09.09	<b>IPTU:</b>	41.990	<b>Índice Fiscal:</b>	426,93
<b>Anunciante:</b>	Ducati Canoas		<b>Ref.</b>	Viva Real REO432595	
<b>Valor Anunciado:</b>	R\$	600.000,00		<b>Vagas:</b>	
<b>Dados da Construção</b>					
Área da Construção	Ac:		0,00		
Idade Aparente	IE:				
Idade Referencial	IR:				
Valor Residual	R:				
IE/IR	Hoss-Heidecke (K):				
Padrão da Construção	Pc:				
Estado de Conservação	Ec:				
Fator Obsolescência	Foc:				
CUB-Siduscon	fev/22				
<b>Valor da Benfeitoria</b>	<b>Vb:</b>		<b>0,00</b>		
<b>Dados do Terreno</b>					
Área do Terreno	At:		576,00		
Valor do Terreno	Vt:		540.000,00		
Valor Unitário sem tratamento	Vui:		937,50		
Frente de Referência	Fr:		10,00		
Profundidade mínima	Pmi:		20,00		
Profundidade máxima	Pma:		40,00		
Expoente Fator Frente	f:		0,25		
Expoente Fator Profundidade	p:		0,50		
Testada	10,00	Ft:	1,0000		
Profundidade Equivalente	57,60	Fpe:	1,0537		
Área de Referência	200,00	Fa:	1,1000		
Índice Fiscal Avaliando	679,79	Floc:	1,0000		
Fator Formato	Regular	Fform:	1,0000		
Fator Quadra/Esquina	Meio	Fq:	1,0000		
<b>Fator Homogeneização</b>			<b>1,1590</b>		

Elemento Comparativo				EC06	
<b>Endereço:</b>	Rua Rio de Janeiro 120		<b>Bairro:</b>	Centro	
<b>Contato:</b>	(51) 3466-4488		<b>Cidade:</b>	Canoas/RS	
<b>Região Fiscal:</b>	09.07	<b>IPTU:</b>	36.778	<b>Índice Fiscal:</b>	279,14
<b>Anunciante:</b>	Auxiliadora Predial		<b>Ref.</b>	Zap Imóveis 2549111532	
<b>Valor Anunciado:</b>	R\$	1.900.000,00		<b>Vagas:</b>	
Dados da Construção					
Área da Construção	Ac:		700,00		
Idade Aparente	IE:		30		
Idade Referencial	IR:		60		
Valor Residual	R:		20%		
IE/IR	0,500	Hoss-Heidecke (K):		0,4175	
Padrão da Construção	Escritório - Simples s/ Elevador		<b>Pc:</b>	1,206	
Estado de Conservação	Entre Reg. e Nec. Rep. Simples		<b>Ec:</b>	F	
Fator Obsolescência	Foc:		0,5340		
CUB-Siduscon	fev/22	CSL-8N	2.160,60		
<b>Valor da Benfeitoria</b>	<b>Vb:</b>		<b>974.004,53</b>		
Dados do Terreno					
Área do Terreno	At:		770,00		
Valor do Terreno	Vt:		735.995,47		
Valor Unitário sem tratamento	Vui:		955,84		
Frente de Referência	Fr:		10,00		
Profundidade mínima	Pmi:		20,00		
Profundidade máxima	Pma:		40,00		
Expoente Fator Frente	f:		0,25		
Expoente Fator Profundidade	p:		0,50		
Testada	20,00	Ft:	0,8409		
Profundidade Equivalente	38,50	Fpe:	1,0000		
Área de Referência	200,00	Fa:	1,1000		
Índice Fiscal Avaliando	679,79	Floc:	1,0000		
Fator Formato	Regular	Fform:	1,0000		
Fator Quadra/Esquina	Meio	Fq:	1,0000		
<b>Fator Homogeneização</b>			<b>0,9250</b>		



Imagem 1 e 2 – Elementos Comparativos A1 e A2



Imagem 3 e 4 – Elementos Comparativos A3 e A4



Imagem 5 e 6 – Elementos Comparativos A5 e A6

### 8. 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 a seguir.

Elemento	Endereço	Área do Terreno	Testada	Profund. Equiv. (Pe)	Frente Referência (Fr)
EC 01	Rua Dr. Barcelos 427	1.102,50	18,00	61,25	10,00
EC 02	Av. Victor Barreto 3692	645,00	12,00	53,75	10,00
EC 03	Rua Pedro Weingartner	510,00	11,00	46,36	10,00
EC 04	Av. Victor Barreto 1150	594,50	20,00	29,73	10,00
EC 05	Rua São Luiz 85	576,00	10,00	57,60	10,00
EC 06	Rua Rio de Janeiro 120	770,00	20,00	38,50	10,00
<b>Avaliando</b>	<b>Av. Getúlio Vargas 6096</b>	<b>2.614,50</b>	<b>22,00</b>	<b>118,84</b>	<b>10,00</b>

Elemento	Profundid. Mínima (Pmi)	Profundid. Máxima (Pma)	Expoente Fator Frente (f)	Expoente Fator Profund. (p)	Fator Profund. (Fp)	Fator Testada (Ft)
EC 01	20,00	40,00	0,25	0,50	1,0713	0,8633
EC 02	20,00	40,00	0,25	0,50	1,0364	0,9554
EC 03	20,00	40,00	0,25	0,50	1,0099	0,9765
EC 04	20,00	40,00	0,25	0,50	1,0000	0,8409
EC 05	20,00	40,00	0,25	0,50	1,0537	1,0000
EC 06	20,00	40,00	0,25	0,50	1,0000	0,8409
<b>Avaliando</b>	<b>20,00</b>	<b>40,00</b>	<b>0,25</b>	<b>0,50</b>	<b>1,3861</b>	<b>0,8211</b>

Elemento	Fator Área (Fa)	Dist. ao Centro (Km)	Fator Localização (Floc)	Fator Quadra (Fq)	Fator Formato (Fform)	Fator Homogen. (Fhom)
EC 01	1,0500	0,40	1,0000	1,00	1,00	0,9712
EC 02	1,1000	1,60	0,9800	0,91	1,00	0,9714
EC 03	1,1000	0,60	1,0000	1,00	1,00	1,0847
EC 04	1,1000	0,90	1,0000	0,91	1,00	0,8417
EC 05	1,1000	0,70	1,0000	1,00	1,00	1,1590
EC 06	1,1000	0,70	1,0000	1,00	1,00	0,9250
<b>Avaliando</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,50</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,91</b>	<b>1,00</b>	<b>1,0357</b>

A **Tabela A** a seguir apresenta o cálculo dos Fatores Homogeneizantes, considerando todos os critérios apresentados no item 3.2 – *Homogeneização*.

Elemento Comparat. (EC)	Fatores Homogeneizantes								
	Fator Oferta (Fof)	Fator Obsolesc. (Fob)	Fator Testada (Ft)	Fator Profund. (Fp)	Fator Área (Fa)	Fator Localização (Floc)	Fator Formato (Fform)	Fator Quadra (Fq)	Fator Homogen. (Fhom)
EC 01	0,90	1,0000	0,8633	1,0713	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9712
EC 02	0,90	1,0000	0,9554	1,0364	1,1000	0,9800	1,0000	0,9100	0,9714
EC 03	0,90	1,0000	0,9765	1,0099	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0847
EC 04	0,90	1,0000	0,8409	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	0,9100	0,8417
EC 05	0,90	1,0000	1,0000	1,0537	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1590
EC 06	0,90	1,0000	0,8409	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9250
<b>Avaliando</b>		<b>1,0000</b>	<b>0,8211</b>	<b>1,3861</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,9100</b>	<b>1,0357</b>

Tabela A - Fatores Homogeneizantes

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	R\$/m2	Fator Homogen.	Vu hom.	Discrepância
EC 01	990.000,00	1.102,50	897,96	0,9712	872,06	-33%
EC 02	907.578,52	645,00	1.407,10	0,9714	1.366,85	6%
EC 03	<b>1.170.000,00</b>	<b>510,00</b>	<b>2.294,12</b>	<b>1,0847</b>	<b>2.488,41</b>	<b>93%</b>
EC 04	745.671,58	594,50	1.254,28	0,8417	1.055,78	-18%
EC 05	540.000,00	576,00	937,50	1,1590	1.086,59	-16%
EC 06	735.995,47	770,00	955,84	0,9250	884,14	-32%

Média	1.292,30
Limite Inferior (- 30%)	904,61
Limite Superior (+ 30%)	1.680,00

Observamos que o Elemento Comparativo EC03 apresenta resultado, em módulo, mais afastado da média, superando 30%. Com isso, calculamos a nova média desprezando a amostra.

2ª tentativa						
Elemento	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno	R\$/m2	Fator Homogen.	Vu hom.	Discrepância
EC 01	990.000,00	1.102,50	897,96	0,97116	872,06	-17%
EC 02	907.578,52	645,00	1.407,10	0,97140	1.366,85	30%
EC 04	745.671,58	594,50	1.254,28	0,84174	1.055,78	0%
EC 05	540.000,00	576,00	937,50	1,15902	1.086,59	3%
EC 06	735.995,47	770,00	955,84	0,92499	884,14	-16%

Média	1.053,08
Limite Inferior (- 30%)	737,16
Limite Superior (+ 30%)	1.369,01

Todos os elementos apurados se mostram dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Calculando nova média com o elemento desprezado, obtivemos o valor R\$ 1.053,00, 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 1,0357, conforme demonstrado na Tabela A.

## 9. VALOR APURADO DO TERRENO

O valor de locação do imóvel será determinado pela seguinte expressão:

$$V_L = ( A_{eq} \times V_u ) \times F_{hom} \quad \text{onde:}$$

$V_L$  = Valor de locação

$A_{eq}$  = Área equivalente do imóvel

$V_u$  = Valor unitário homogeneizado

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

Valor do terreno:  $(2.614,50 \times 1.053,00) \times 1,0357 = 2.851.353,05$

**$V_T = R\$ 2.850.000,00$**  (Dois milhões, oitocentos e cinquenta mil Reais)

### Valor do Terreno Avaliando

**$V_L = R\$2.850.000,00$**

(Dois milhões, oitocentos e cinquenta mil Reais)

## 10. VALOR APURADO DAS BENFEITORIAS

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

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

Onde:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação;

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

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

Ac – Área Equivalente construída da edificação em apreço;

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

Para o cálculo da área equivalente, consideramos as seguintes premissas:

Setor	Área	Fator	Área Equivalente
Administração	900	1,0	900,00
Oficina	1500	0,7	1.050,00
Mezanino	400	0,5	200,00
<b>Área Equivalente Total</b>			<b>2.150,00</b>

Avaliando	
Benfeitoria	: Galpão
Área da Benfeitoria (Ab)	: 2.150,00
Classe	: 2 - Comercial
Grupo	: 2.2 - Galpão
Padrão	: 2.2.4 - Padrão Superior
Índice Pc	: 1,872
Estado de Conservação	: Entre reg. e nec. rep. simples - D
Idade Aparente	: 15
Idade Referencial	: 80
Ia/Ir	: 18,8%
Fator K	: 0,8151
Foc	: 0,8521
Classificação Siduscon	: GI
Valor de Reposição	: R\$1.121,45
Valor da Benfeitoria	: $Ab \times Pc \times Foc \times CUB =$
<b>Vb</b>	: <b>R\$3.845.958,48</b>

### Valor das Benfeitorias

**$V_L = R\$3.850.000,00$**

(Três milhões, oitocentos e cinquenta mil Reais)

**RAHIF JEBRINE**

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

## 11. 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:

$$VI = 2.850.000,00 + 3.850.000,00$$

$$VI = 6.700,00,00$$

Valor Total do Imóvel

**$V_L = R\$6.700.000,00$**

(Seis milhões e setecentos mil Reais)

#### IV – ENCERRAMENTO

##### 12. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 12.1. 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.
- 12.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 12.3. 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.
- 12.4. 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 31 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

Acompanha um Anexo.

São Paulo, 28 de março de 2.022.

**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

# ANEXO

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**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

33

fls. 394



**RAHIF JEBRINE**

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com