

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES
JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 0058482-49.2011.8.26.0100
Classe - Assunto : Habilitação de Crédito - Inadimplemento
Falido (Passivo) e Requerido : Aviccena Assistência Médica Ltda e outro

RAHIF JEBRINE, perito judicial engenheiro civil, regularmente inscrito no órgão de classe CREA/SP sob nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação e dando suas atividades por finalizadas, vem, por meio desta, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

É o que requer e pede deferimento.

São Paulo, 23 de junho de 2.022

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se dos autos da falência da empresa AVICCENA ASSISTÊNCIA MÉDICA LTDA. Foi realizada a adjudicação do imóvel de Porto Feliz, e conseqüentemente sua avaliação e alienação por leiloeiro oficial.

Após a arrematação do bem em hasta pública em 2ª praça, os arrematantes constataram vícios quanto à identificação, descrição e localização do bem arrematado, instalando pedido de invalidação da arrematação.

Com a confirmação do leiloeiro oficial a respeito do erro de identificação e avaliação, foi nomeado perito por este MM. Juízo para proceder à identificação do bem e sua avaliação.

1.1 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é dotar o juízo demandante de respostas que possam auxiliar na resolução da lide, apresentando laudo pericial que tem como objetivo apurar o atual valor de mercado da área a seguir:

- Imóvel rural, localizado no bairro Avecuia, no Município e Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, com área de 4 alqueires ou 9,68 ha, cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob o nº 632.074.008.087-0, objeto da Matrícula nº 20.736 do Cartório de Registro de Imóveis da Porto Feliz/SP.

1.2 – RESUMO DA CONCLUSÃO

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

R\$ 2.964.000,00 (Dois milhões, novecentos e sessenta e quatro mil Reais)

3 – NORMAS, LITERATURA TÉCNICA, LEGISLAÇÃO E METODOLOGIA

Fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, NBR-13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, ABNT NBR-14.653-1/19 - Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais, ABNT NBR-14.653-3/19 - Avaliação de Bens Imóveis Rurais e seus Componentes; ABNT NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil; IBAPE-SP – Avaliação de Ativos Biológicos a Valor Justo IBAPE-SP – 2019; IBAPE-SP – Valoração de Áreas Ambientais IBAPE-SP – 2015, Marcelo Rossi de Camargo Lima “ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES APLICADA EM PROPRIEDADES RURAIS” (1 ed. – São Paulo: Editora Leud, 2021); Lei Federal 8.629/93, que “Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal”, e melhores práticas da engenharia, bem como visita ao local.

3.1 – METODOLOGIA APLICADA

Os métodos de avaliação existentes não são exclusivos para avaliação de imóveis rurais, e foram criados em função das informações disponíveis. Cabe ao engenheiro de avaliações a responsabilidade de definir, baseado na finalidade e objetivo da avaliação, em conjunto com a disponibilidade de dados, qual método será utilizado em seu laudo. Não existe um método melhor que o outro, existe sim, diferença na aplicação de cada um, exigindo formação específica do profissional que assina o trabalho.

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebriane.engenheiro@gmail.com

- **Benfeitorias não reprodutivas (construções):** serão avaliadas pelo método do custo, utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias, em valores aproximados.
- **Benfeitorias reprodutivas (pastagens e culturas):** a terra nua será avaliada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e se dará pelo cotejo do imóvel avaliando, trazendo a uma situação paradigma, com elementos colhidos na região que apresentem características semelhantes.

3.2 – CLASSIFICAÇÃO SEGUNDO A NBR ABNT 14653-3

- Dimensão: Pequena propriedade
- Exploração: Cultivos ocasionais e pastagem (vocação);
- Classificação da terra: Área antrópica agrícola de culturas temporárias;
- Benfeitorias: Casa de funcionários, piscina, área grande coberta, casa principal, reservatório de água do tipo castelo d'água e possível nascente de poço;
- Máquinas e equipamentos: Não identificados no local
- Veículos: Não identificado no local;
- Semoventes: Não identificados no local;
- Recursos naturais: Não identificados no local;
- Frutos: Não identificados no local, região favorável a cultivo ocasional.
- Direitos: Trata-se dos autos da falência da empresa AVICCENA ASSISTÊNCIA MÉDICA LTDA.

4 – VISTORIA

A vistoria ao bem rural, situado no bairro Avecuia, no Município e Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, com área de 4 alqueires ou 9,68 ha, cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob o nº 632.074.008.087-0, objeto da Matrícula nº 20.736 do Cartório de Registro de Imóveis da Porto Feliz/SP, foi realizada no dia 03/05/2022, com início às 10:00 horas, conforme previamente agendado e noticiado nos autos (fls. 312/313), em atendimento ao preconizado no art. 474 do Novo Código de Processo Civil, com o intuito de coletar dados, avaliar o imóvel, suas instalações e benfeitorias e eventual desvalorização, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico, que seguirá ao longo deste. A visita foi realizada por este Perito, com a presença da Dra. PRISCILA GUALAGNONE representante da Administradora Judicial.

O perito se dirigiu ao imóvel avaliando na data e hora estabelecidas, porém não foi possível adentrar ao imóvel. Isso porque, depois deste perito publicar o aviso com a data da diligência às fls. 312/313, nenhum responsável apareceu no endereço para abrir o imóvel, ou autorizar a entrada do perito. O bem aparenta possível ocupação por terceiros, tendo em vista atividades recentes no local, como cachorros, roupas no varal e móveis no lado externo.

Desta forma, a avaliação do imóvel procedeu-se com base no item 9.2.3.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS da ABNT NBR 14653-3.

9.2.3.4 No caso da impossibilidade de vistoria do imóvel avaliando, o profissional pode admitir uma situação paradigma, conforme em 7.3.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.

Com isso, o perito realizou vistoria externa, somada à investigação da vizinhança.

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com



Figura 1 - Localização do imóvel avaliando



Figura 2 - Rodovia Marechal Rondon

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



Figura 3 - Acesso ao imóvel avaliando



Figura 4 - Estrada de acesso ao imóvel avaliando



Figura 5 - Portão de acesso ao imóvel avaliando



Figura 6 - Casa de funcionários



Figura 7 - Torre de transmissão no imóvel



Figura 8 - Vista geral da entrada do imóvel

5 – DESENVOLVIMENTO

5.1 – APURAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO EXATA DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 20.736

Conforme identificado em diligência pericial o imóvel está localizada no bairro Avecuia, no Município e Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, seu acesso principal se dá por uma estrada de terra que tem seu início próximo ao quilômetro 127 sentido leste, conforme ilustra figuras abaixo:



Figura 9 - Descrição do acesso ao imóvel avaliando



Figura 10 - Marco quilométrico na rodovia



Figura 11 – Estrada de acesso ao imóvel

5.2. APURAÇÃO DOS VALORES

Perante a legislação, os imóveis rurais subdividem-se, segundo a Lei nº 8.629 de 25/02/93, como:

Art. 4º Para os efeitos desta lei, conceituam-se:

I – Imóvel Rural – o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial;

II – Pequena Propriedade – o imóvel rural:

a) de área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento;

III – Média Propriedade – o imóvel rural:

a) de área superior a 4 (quatro) e até 15 (quinze) módulos fiscais.

O módulo fiscal de cada município do Brasil pode ser encontrado na página <http://arquivo.ambiente.sp.gov.br/sicar/2014/05/Modulos-Fiscais-por-Municipio.pdf>.

O bem rural avaliado possui área de até 4 módulos fiscais, sendo considerada como Pequena Propriedade.

A vegetação natural de Porto Feliz era constituída pela Floresta Latifoliada Tropical (Mata Atlântica) e está quase totalmente destruída. Restaram poucos remanescentes isolados, que estão descaracterizados e correspondem a aproximadamente 8,89% (5.015 ha) do território municipal de acordo com informações relatadas no Plano Diretor Ambiental de Porto Feliz. Além dessa área, há 971 ha de vegetação arbustiva e 581 ha de vegetação de várzea. Somadas, essas áreas correspondem a 11,76% da área do município. Todo o restante, com exceção das áreas de água, é antropizado com predominância de culturas e pastagens, que chegam até a margem dos cursos d'água.

As matas ciliares, que são áreas de proteção permanente, estão quase totalmente devastadas. O uso predominante da terra no Município é para a agricultura. Destaca-se o cultivo da cana-de-açúcar e da laranja, e em menor escala, da uva.

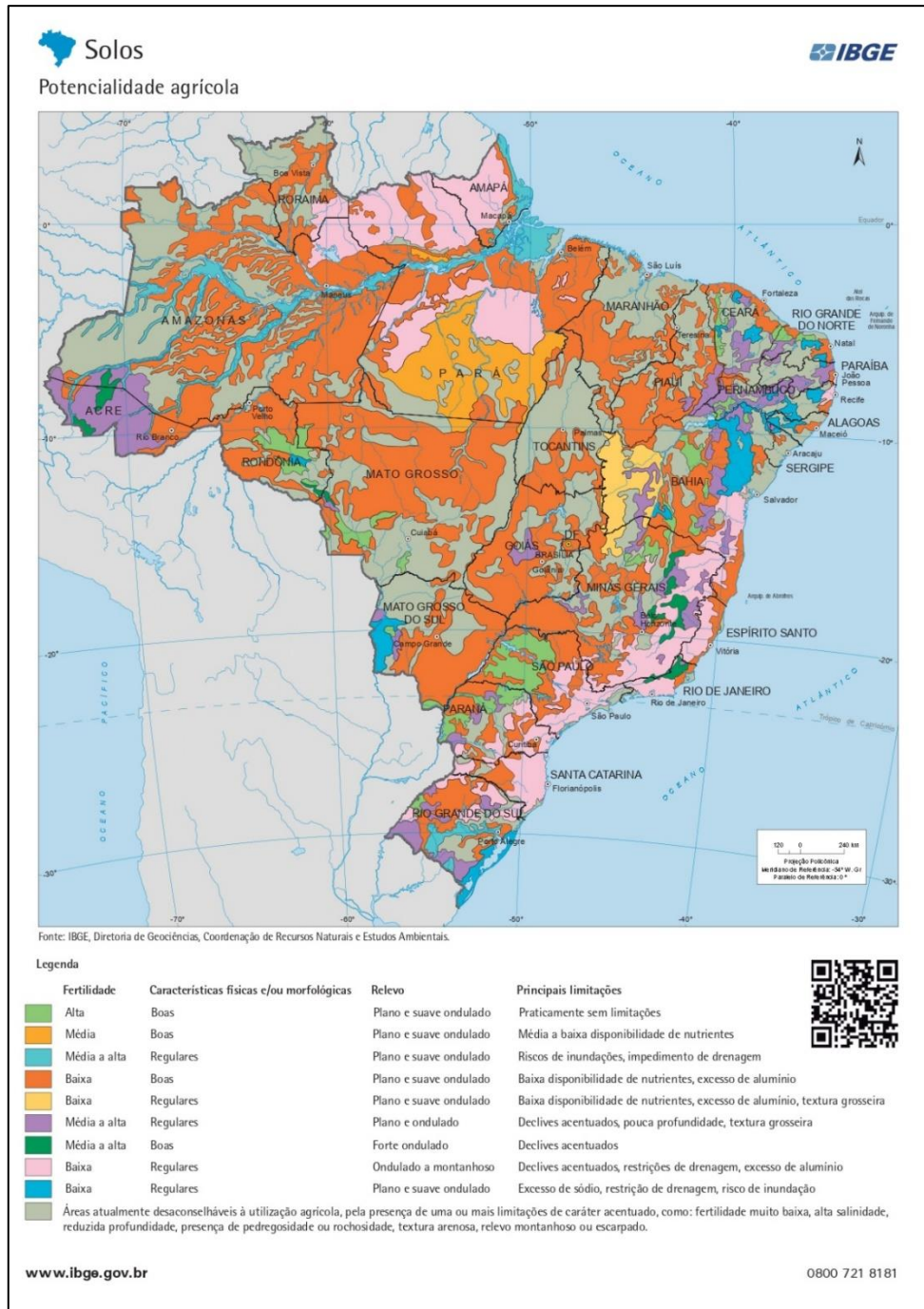


Figura 12 - Mapa de potencial agrícola do Brasil

Segundo o Plano Diretor Ambiental de Porto Feliz, elaborado pela FUNDESPA, a região onde o município está inserido posiciona-se na borda nordeste da Bacia Sedimentar do Paraná, ocupando sedimentos do Supergrupo Tubarão, composto pelo Subgrupo Itararé e pelas Formações Tietê, Tatuí e pequenas áreas de sedimentos da Formação Irati, rochas básicas do Mesozóico e depósitos do Cenozoico. No município predominam os Latossolos e Argissolos. Os Latossolos encontram-se nas superfícies mais altas e aplainadas e nas ligeiramente convexas, onde predominam as colinas amplas. Os Argissolos predominam nos relevos mais dissecados, onde estão presentes colinas pequenas e médias com declividades que podem ultrapassar os 30%. Outros tipos de solo, como Nitossolos, Cambissolos, Neossolos Litólicos e Gleissolos estão presentes, porém, de forma descontínua e em menor quantidade, ocupando os fundos de vale.

Capacidade de uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mende Sobrinho (Kozma, 1984)		
Classe de uso	Critério	Escala de valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige prática simples de nivelamento, renda líquida de orizicultura	95
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	Terras de culturas ocasionais (2anos) e pastagem (3anos), sem problemas de conservação, renda de agricultura em 1 ano associada à pastagem 4 anos	55
V	Terras só de pastagem, sem problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estrada de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

Figura 13 - Capacidade de uso do solo (Kozma, 1984)

Segundo Moreira (1994), a situação do imóvel sobre o ponto de vista da circulação é fundamental na avaliação de uma propriedade rural. Para a análise da situação do imóvel, foi utilizada a chamada “Escala de Mendes Sobrinho”, citada por Moreira (1994), que dispõe as seguintes classificações sobre a localização do imóvel:

- Situação ótima (100%): Imóvel com face para a rodovia asfaltada.
- Situação muito boa (95%): Imóvel servido por rodovia de primeira classe não pavimentada.
- **Situação boa (90%): Imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que oferece boas condições de praticabilidade.**
- Situação desfavorável (80%): Imóvel servido por estrada ou servidão que não oferecem boas condições de praticabilidade.
- Situação má (75%): Imóvel servido por estrada ou servidão, com problemas sérios de praticabilidade na estação chuvosa.
- Situação péssima (70%): Imóvel servido por estrada ou servidão, com problemas sérios de praticabilidade durante todo o ano.

A Tabela abaixo representa a combinação dos fatores que retratam a situação do imóvel quanto a sua localização e a capacidade do uso do solo.

índices agronômicos (ou fatores de ponderação) para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação, segundo Kozma, 1985 (região oeste do Estado de São Paulo)								
Situação	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
Ótima - 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito boa - 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa - 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável - 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má - 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima - 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Figura 14 - Fatores de ponderação (Kozma, 1985)

Temos então a nota agrônômica do imóvel avaliando dada pela seguinte expressão, considerando situação boa (90%):

Imóvel Avaliando				
Imóvel rural com situação boa de acesso e localização (90%)				
CLASSE	Percentual (%)	Escala de Valor	Nota Pontual	Nota Agrônômica
IV	90	55	0,4455	0,482
VI	10	40	0,036	

Figura 15 - Nota agrônômica do imóvel avaliando

5.2.1. Elementos comparativos

Para formação do valor de mercado do imóvel avaliando foi selecionado elementos semelhantes, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de preço. As características dos elementos comparativos podem ser visualizadas abaixo:

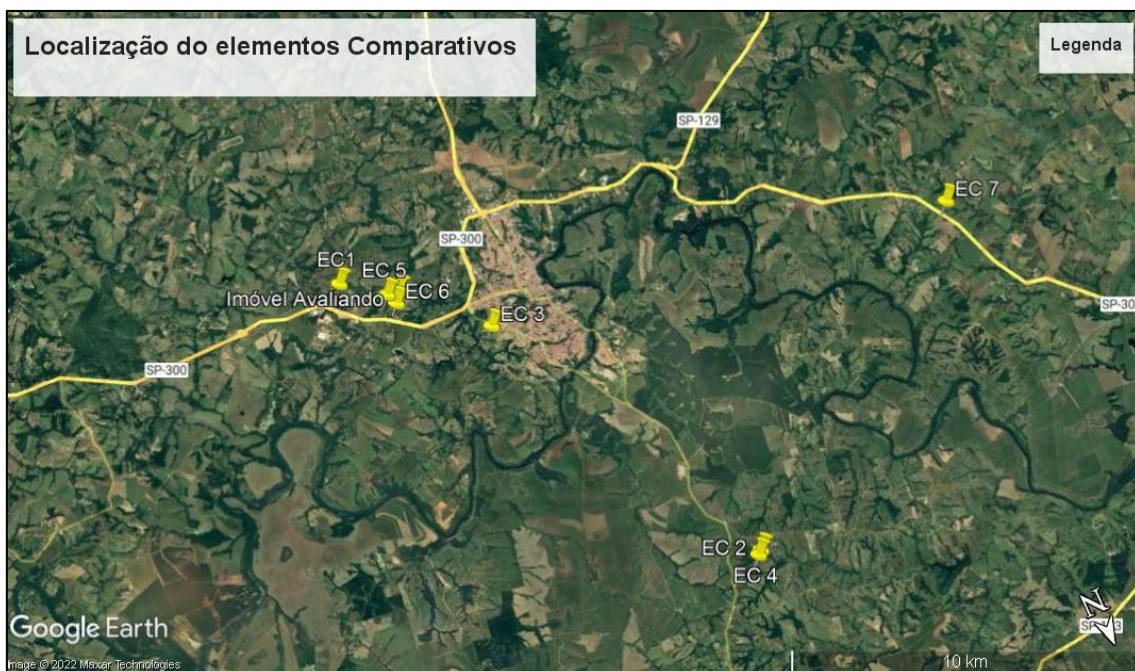


Figura 16 - Localização dos elementos comparativos

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-zona-rural-porto-feliz-sp-350m2-id-2556758167/>

EC1 - Fazenda/Sítio com 3 Quartos à Venda, 12.000 m² por R\$ 800.000



Contato: Alcalá & Ramos Negócios Imobiliários (15) 3261-5463 Lat: 22°13'45.26"S Long: 47°28'16.76"O

Chácara com 12.000 m² de Área Total de Terreno, 350 m² de Área Construída, Casa com 3 Suítes, Sala 2 Ambientes, Cozinha, Churrasqueira, Piscina, Lago, Pomar e Horta de Diversos e Poço Artesiano. Casa de Caseiro com 1 Dormitório, Sala, Cozinha, Banheiro e Lavanderia. Propriedade com Frente para a Rodovia Marechal Rondon à 4,00 Km do Centro da Cidade.

Figura 17 - Elemento comparativo 1

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-zona-rural-porto-feliz-sp-14500m2-id-2549290165/>

EC2 - Fazenda / Sítio / Chácara com 3 Quartos à venda, 14500m² por R\$ 1.250.000



Lat: 23°07'18.20"S Long: 47°32'55.16"O

Contato: Fabio Brugnaro Veronezi (15) 99711-4601

Linda Chácara a venda no bairro Tanquinho em Porto Feliz, com 14.500m2, contendo (2 Casas). Casa sede, com 2 dormitórios espaçosos, 2 banheiros, sala e cozinha com dispensa, cômodos grandes. Espaço gourmet com churrasqueira, forno, fogão à lenha e piscina.

Figura 18 - Elemento comparativo 2

<https://www.imoveisdecampo.com/property/ch0678-2/>

**EC3 - Fazenda/Sítio com 4 suítes à Venda, 24.000 m²
por R\$ 2.000.000**



Contato: Waldemar Galdino (15) 3262-8900 Lat: 23°12'11.50"S Long: 47°30'19.69"O

Bela chácara toda formada com ótima localização na cidade de porto Feliz, perto de comércios em geral, apenas 5 minutos do centro acesso por asfalto, casa sede toda avarandada térrea, lareira, sendo com 4 suítes amplas, sala com 4 ambientes, lavabo, cozinha com armários planejados, salão de jogos com banheiro, espaço gourmet completo com sala de tv e banheiro, quarto de hospede, campo de futebol com refletor, capela, linda piscina, lago para pesca, água encanada e também tem um poço artesiano, paisagismo, pomar perfeita para lazer e moradia.

Figura 19 - Elemento comparativo 3

<https://www.imoveisdecampo.com/property/ch0091/>

**EC4 - Fazenda/Sítio à Venda, 20.000 m² por R\$
1.500.000**

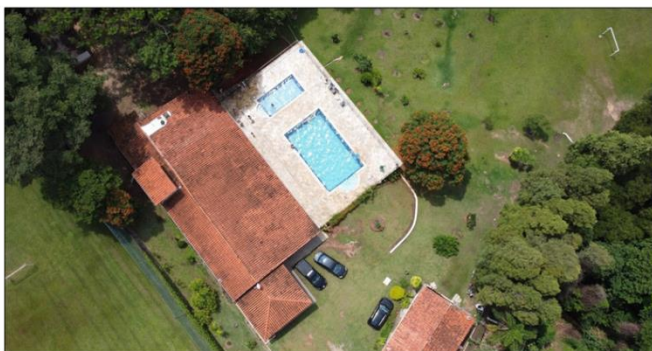


Contato: Imóveis de Campo (15) 3262-8900 Lat: 23°07'15.10"S Long: 47°32'50.69"O

Chácara a venda em porto feliz, casa avarandada em frente ao lago, belo pomar, arborização, paisagismo, churrasqueira, piscina casa sede e casa de caseiro.

Figura 20 - Elemento comparativo 4

**EC5 - Chácara Alvorada, 48.400 m² -
Negociado por R\$ 1.200.000,00**



Contato: Valdemar Imobiliária Porto Feliz (15) 3262-8900

Figura 21 - Elemento comparativo 5

**EC6 - Área Paulo Barbosa - Km 127 Rod.
Marechal Rondon, 37.000 m², R\$: 2.590.000,00**



Contato: Valdemar (Imobiliária Porto Feliz) - (15) 97403-3661

Figura 22 - Elemento comparativo 6



Figura 23 - Elemento comparativo 7

Elemento Comparativo	Localização	Área (m ²)	Valor	Valor S/Benfeitorias
1	Porto Feliz – SP	12000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 400.000,00
2	Porto Feliz – SP	14500,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 900.000,00
3	Porto Feliz – SP	24000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 1.650.000,00
4	Porto Feliz – SP	20000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 600.000,00
5	Porto Feliz – SP	48400,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 700.000,00
6	Porto Feliz – SP	37000,00	R\$ 2.590.000,00	R\$ 1.790.000,00
7	Porto Feliz – SP	4404400,00	R\$ 54.750.000,00	R\$ 53.800.000,00
Obs:	O valor da benfeitoria foi estimado de acordo com a área construída, melhorias e estado de conservação das construções presentes nos imóveis			

Figura 24 - Valores dos imóveis desprezando as benfeitorias

EC	Situação	Classe	Percentual de valor (%)	Nota pontual	agronômica
1	Desfavorável - 80%	IV	85	0,374	0,422
		VI	15	0,048	
2	Boa - 90%	IV	90	0,446	0,482
		VI	10	0,036	
3	Ótima - 100%	IV	10	0,055	0,415
		VI	90	0,360	
4	Desfavorável - 80%	IV	90	0,396	0,428
		VI	10	0,032	
5	Muito boa - 95%	IV	30	0,157	0,4229
		VI	70	0,266	
6	Ótima - 100%	IV	70	0,385	0,505
		VI	30	0,120	
7	Ótima - 100%	IV	90	0,495	0,535
		VI	10	0,040	

Figura 25 - Nota agrônômica dos elementos comparativos

5.2.2 – Homogeneização e tratamento dos elementos comparativos

Foi aplicado os fatores homogeneizantes nos elementos comparativos, para determinar o valor médio ajustado. Após isso foi realizado o tratamento dos elementos, para descartar quaisquer amostras que fogem do intervalo admitido.

Elemento Comparativo	Localização	Área (m²)	Valor	Valor S/Benfeitorias	R\$/m²	Fator Oferta	Nota Agrônômica	Classe de Uso do Solo	Valor Final
1	Porto Feliz – SP	12000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 33,33	0,85	0,422	1,14	R\$ 388.341,23
2	Porto Feliz – SP	14500,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 62,07	0,85	0,482	1,00	R\$ 765.000,00
3	Porto Feliz – SP	24000,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 1.650.000,00	R\$ 68,75	0,85	0,415	1,16	R\$ 1.628.927,71
4	Porto Feliz – SP	20000,00	R\$ 2.990.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 30,00	0,85	0,428	1,13	R\$ 574.345,79
5	Porto Feliz – SP	48400,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 700.000,00	R\$ 14,46	0,85	0,423	1,14	R\$ 677.990,54
6	Porto Feliz – SP	37000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.790.000,00	R\$ 48,38	0,85	0,505	0,95	R\$ 1.452.203,96
7	Porto Feliz – SP	4404400,00	R\$ 1.450.000,00	R\$ 53.800.000,00	R\$ 12,22	0,85	0,535	0,90	R\$ 41.199.738,32

Figura 26 - Valor dos elementos comparativos após homogeneização

Tratamento dos elementos comparativos (1ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (R\$/ha)
1	EC1	R\$ 388.341,23	1,20	R\$ 323.617,69
2	EC2	R\$ 765.000,00	1,45	R\$ 527.586,21
3	EC3	R\$ 1.628.927,71	2,40	R\$ 678.719,88
4	EC4	R\$ 574.345,79	2,00	R\$ 287.172,90
5	EC5	R\$ 677.990,54	4,84	R\$ 140.080,69
6	EC6	R\$ 1.452.203,96	3,70	R\$ 392.487,56
7	EC7	R\$ 41.199.738,32	440,44	R\$ 93.542,23
SOMATÓRIA				R\$ 2.443.207,15
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS		7	ELEMENTOS	R\$ 349.029,59
Limite Superior (Somatória x 1,3 / nº de amostras)				R\$ 453.738,47
Limite Inferior (Somatória / 1,3 / nº de amostras)				R\$ 268.484,30

Figura 27 - Tratamento dos elementos comparativos (Tentativa 1)

Tratamento dos elementos comparativos (1ª tentativa)				
Identificador	Elemento	Valor (R\$)	Área (ha)	Valor/Área (R\$/ha)
1	EC1	R\$ 388.341,23	1,20	R\$ 323.617,69
4	EC4	R\$ 574.345,79	2,00	R\$ 287.172,90
6	EC6	R\$ 1.452.203,96	3,70	R\$ 392.487,56
SOMATÓRIA				R\$ 1.003.278,15
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS		3	ELEMENTOS	R\$ 334.426,05

Figura 28 - Valor médio de área/hectare

Valor do Imóvel Avaliando	
Área do imóvel avaliando (ha)	9,68
Valor unitario por hectare	R\$ 334.426,05
Valor estimado das benfeitoria	R\$ 250.000,00
Desvalorização devido a linha de transmissão presente no imóvel	0,15
Valor total	R\$ 2.964.157,54

Figura 29 - Cálculo do valor do imóvel¹

¹ Foi considerado uma desvalorização de 15% no valor do imóvel, devido a presença de linha de transmissão em seu interior. Utilizamos como base para desvalorização o estudo realizado no XIX COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - IBAPE/PR – 2017. “Efeito das Linhas de Transmissão no Valor das Propriedades”.

6 – CONCLUSÃO

Após homogeneização e tratamento de todas as amostras, temos que o valor unitário (por hectare) de terreno, com os dados ajustados para um terreno paradigma, é de:

R\$ 334.426,05/ha (trezentos e trinta e quatro mil e quatrocentos e vinte e seis Reais e cinco centavos), sendo valor total (incluindo benfeitorias) de **R\$ 2.964.157,54** (dois milhões e novecentos e sessenta e quatro mil e cento e cinquenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos).

R\$ 2.964.000,00 (Dois milhões, novecentos e sessenta e quatro mil Reais)

7 – DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS:

7.1 – O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CREA, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal;

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

7.3 – Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, projetos, arrendamentos, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

7.4 – 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.

7.5 – No Laudo Pericial apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom; subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que o objetivo proposto foi cumprido, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente LAUDO PERICIAL composto de 24 páginas assinadas por meio de certificação digital.

Por ora, era o que tinha a reportar.

RAHIF JEBRINE

PERITO JUDICIAL

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com