

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

**Processo Digital nº** : 1071548-64.2020.8.26.0100  
**Classe - Assunto** : Falência de Empresários, Sociedades Empresariais,  
Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Autofalência  
**Requerente** : Egus Consult Engenharia e Projetos Ltda na pessoa de seu  
sócio José Carlos Izidro e outro  
**Requerido** : Egus Consult Engenharia e Projetos Ltda

**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 do imóvel é de:

**$V_V = R\$ 2.000.000,00$**

**(Dois milhões de Reais)**

O presente Laudo refere-se à Ação de Falência requerida por EGUS CONSULT PLANEJAMENTO E PROJETOS LTDA em 10/08/2020, processo que tramita sob o número 1071548-64.2020.8.26.0100 nesta vara. O processo está em curso na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 1071548-64.2020.8.26.0100.

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

## 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 **imóvel** localizado à Rua Salvador do Vale nº 374, bairro da Vila Formosa, município de São Paulo, objeto da matrícula nº 13.008 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, cadastrado como contribuinte nº 055.228.0013-5 na Prefeitura Municipal de São Paulo.

## 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 **14 de dezembro de 2.021**, 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 foi acompanhada pelo Dr. JÚLIO CÉSAR ALBANO BRIGONI, Administrador Judicial nomeado no processo.

## 4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

Esse imóvel é objeto da Matrícula nº 13.008 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, que assim o descreve:

Um terreno situado à Rua Salvador do Vale, em Vila Formosa, medindo 12,00 m de frente, por 29,00 m da frente aos fundos do lado esquerdo para quem da rua olha, 29,00 m da frente aos fundos do lado direito para quem da rua olha, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando área de 348,00 m<sup>2</sup>.

A Averbação nº 07 de 31 de agosto de 1.978 consta que no terreno objeto da matrícula foi construído um prédio que recebeu o número 374 da Rua Salvador do Vale.

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o lote contém área incorporada de 348,00 m<sup>2</sup>, além de 351,00 m<sup>2</sup> de área construída, cadastrada pelo nº 055.228.0013-5.

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 Avenida Abel Ferreira e Avenida Trumain, no bairro da Vila Formosa.

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 está inserido numa ZC de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16). As “ZC” (Zonas de Centralidades) *“são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos”*.

Com isso, o local onde se situa o imóvel é formado por imóveis residenciais, em meio a imóveis comerciais para atender a essa demanda. O que se encontra na região são imóveis residenciais, mesclados a diversos 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 Zona Leste da capital.





Imagem GeoSampa

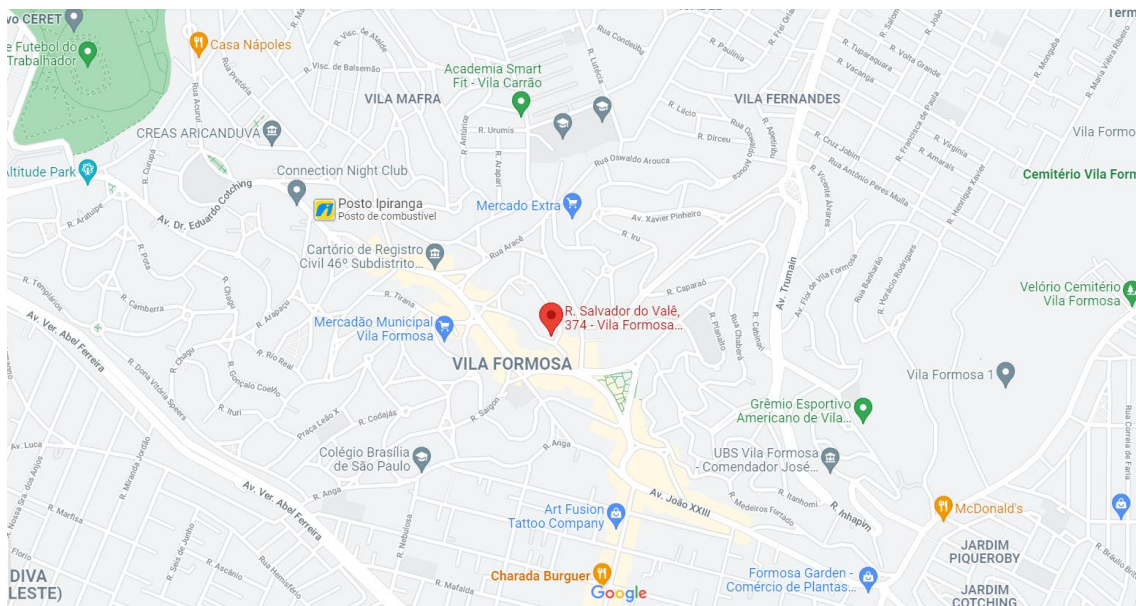


Imagem Google Maps

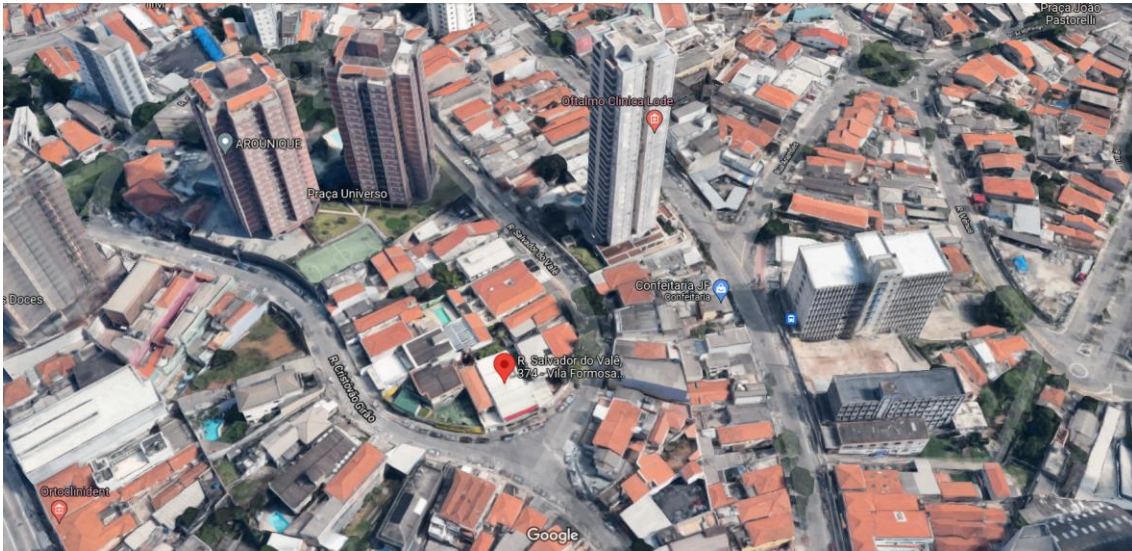


Imagem Satélite

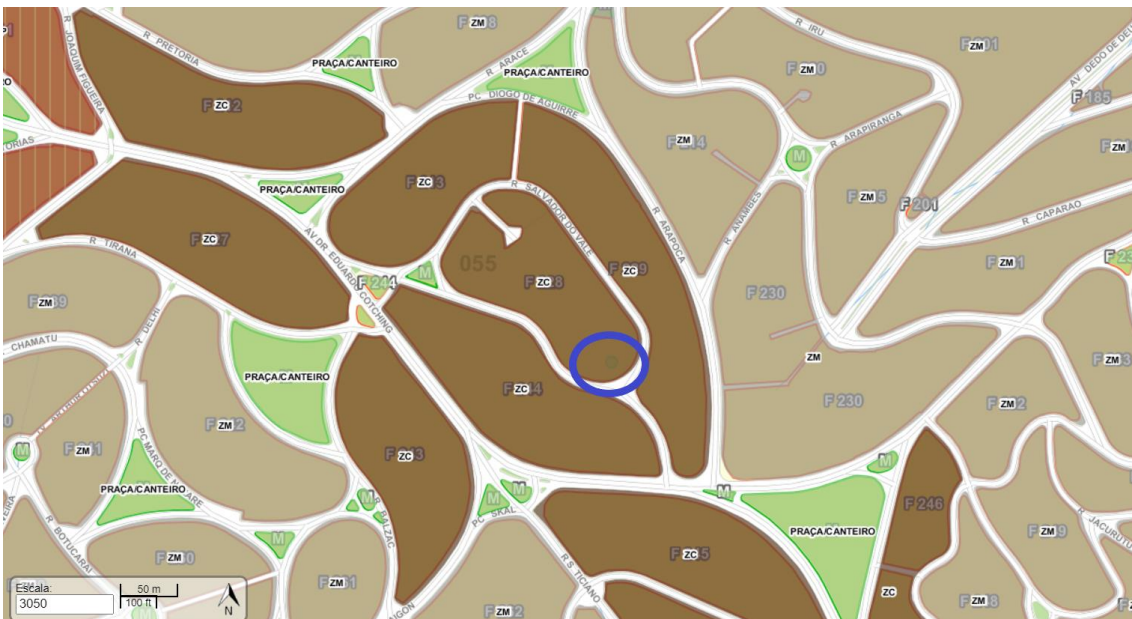


Imagem GeoSampa - Zoneamento

### 6. VISTORIA DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel assobradado com e seu respectivo terreno, conforme descrito no item 4, considerado como “**Residencial – Casa – Padrão Superior**” de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que assim as define:

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

A casa dispõe de aproximadamente 351 m<sup>2</sup> de construção distribuídos em diversos espaços comerciais. O pavimento térreo conta com recepção com piso em granito, salão utilizado como cabeleireiro com piso em cerâmica esmaltada, duas salas de atendimento para procedimentos de beleza com pisos em granito, dois banheiros com pisos em cerâmica e paredes com pastilhas, copa e cozinha com pisos cerâmicos, além de um quarto com piso em carpete utilizado como depósito com antessala. Todo o pavimento conta com forro de gesso no teto com luminárias de embutir.

O pavimento superior conta com três salas para atendimento com pisos em carpete e teto com forro de gesso e luminárias de embutir, além de dois banheiros com pisos cerâmicos. Possui ainda uma área para lazer revestida com pisos cerâmicos com churrasqueira e forno, apoiadas por pia de granito e cobertas por estrutura em madeira com telhas de fibrocimento, sobreposta por uma cobertura de polietileno com estrutura metálica. A área contém ainda dois banheiros e sala de apoio.

A área externa da casa tem piso em concreto, escada com pisadas em ardósia e jardim com pedras naturais.

O imóvel conta com estruturas em estado regular, apresentando reforma substancial recente, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais, além de pintura geral interna e externa. As instalações elétrica e hidráulica se apresentam em estado regular de funcionamento, necessitando apenas de revisão e trocas pontuais, e não há pontos de infiltração que invalidam a impermeabilização.

A parte externa necessita de manutenção de parte do piso em concreto e da escada que leva à área de lazer.

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

### III – AVALIAÇÃO

#### 7. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (V<sub>u</sub>)

Para se obter o valor do metro quadrado de terreno oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, assim como de características semelhantes.

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

Elemento	Endereço	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
EC 01	Rua Nsa. Senhora dos Anjos 395	Vila Formosa	Castan Imóveis	TH686	(11) 2694-0655
EC 02	Rua Rêgo Barros 385	Vila Formosa	Castan Imóveis	DV026	(11) 2694-0655
EC 03	Rua Dirceu 82	Vila Formosa	Roni Cuencas	17	(11) 2096-3427
EC 04	Rua Potá 138	Vila Formosa	Visão Global	TE003619	(11) 2182-4100
EC 05	Rua Templários 708	Vila Formosa	Personalité	TE0062_PRST	(11) 2076-5656
EC 06	Rua Vitória Speers 1000	Vila Formosa	Formosa Imóveis	TE0007	(11) 2783-8222
EC 07	Rua Fábio 631	Vila Formosa	Aruom Imóveis	TE0006	(11) 2965-0661
EC 08	Av. Trumain 179	Vila Formosa	Avil Imóveis	TE0110	(11) 2225-1305
EC 09	Rua Alves de Almeida 1239	Vila Formosa	Castan Imóveis	BL337	(11) 2694-0655
EC 10	Rua Anambés 74	Vila Formosa	Kaka Imóveis	ZP3511	(11) 2672-5656



Elemento Comparativo 01



Elemento Comparativo 02

**RAHIF JEBRINE**

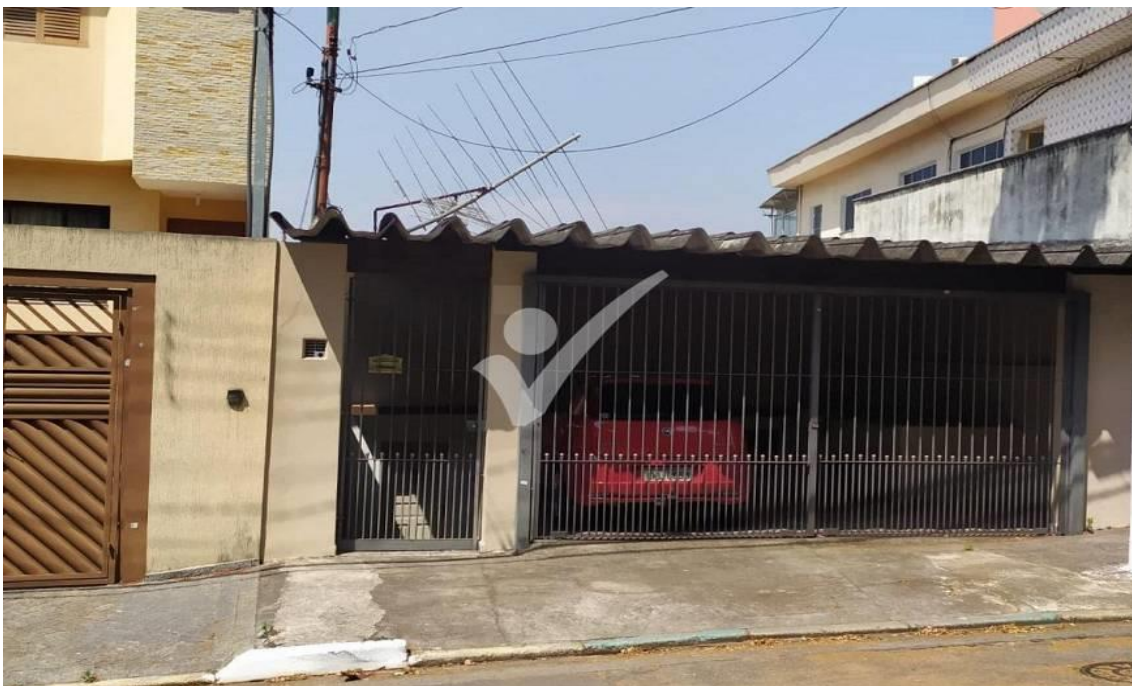
Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



Elemento Comparativo 03



Elemento Comparativo 04

**RAHIF JEBRINE**

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



Elemento Comparativo 05



Elemento Comparativo 06

**RAHIF JEBRINE**

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com





Elemento Comparativo 07



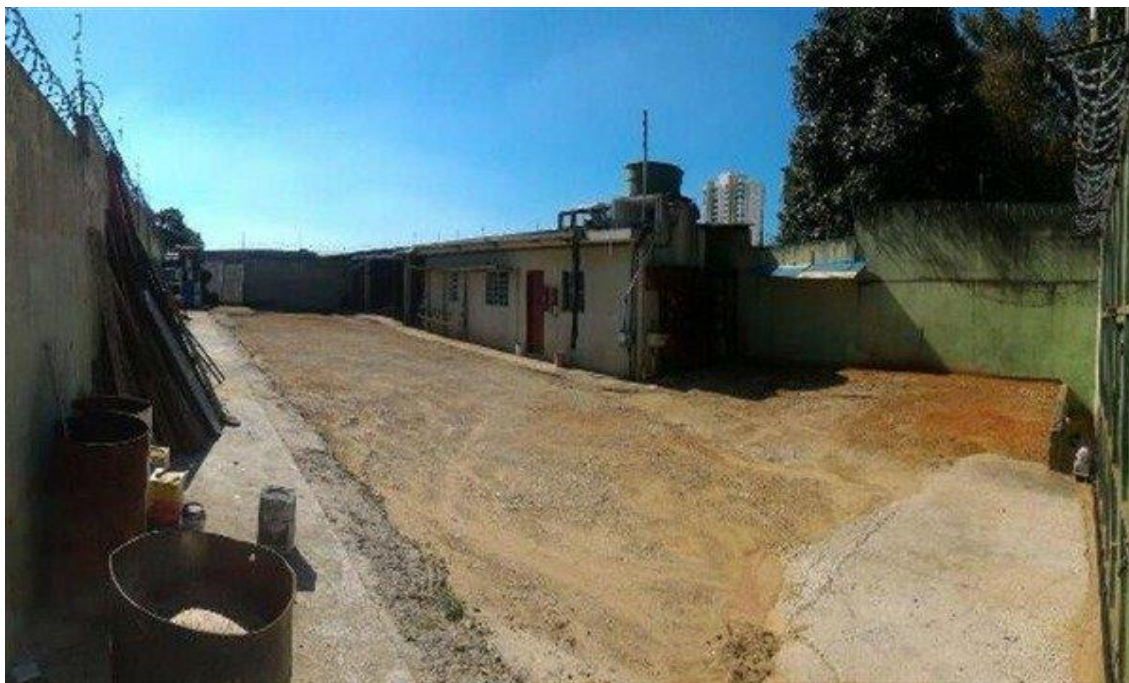
Elemento Comparativo 08

**RAHIF JEBRINE**

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



Elemento Comparativo 09



Elemento Comparativo 10

**RAHIF JEBRINE**

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

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

A NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE, em seu item 9.2.1.2 – Coleta de dados, subitem “g”, diz:

*g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares.*

Na ausência de terrenos nus disponíveis na área pesquisada, procedemos à homogeneização dos elementos comparativos coletados. Para isso, determinamos o valor das construções e subtraímos do valor total do imóvel, restando apenas o valor do terreno.

O valor apurado das construções é obtido com base nas áreas aproximadas, padrão e obsolescência das construções e índice de Custo Unitário Básico da Construção (CUB-Siduscon/SP).

Segundo o ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017, o valor de venda da benfeitoria ( $V_b$ ) deve ser calculado pela expressão:

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

Onde:

$V_b$  – 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;

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

$A_c$  – Área construída da edificação em apreço;

$F_{oc}$  – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

A depreciação das edificações é calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento.

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1;

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

Elemento Comparativo	Valor do Imóvel (R\$)	Área do Terreno	Área da Construção	Classe	Grupo	Padrão
EC 01	850.000,00	400,00	146,00	1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.4 - Simples
EC 02	999.000,00	500,00	0,00	1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.4 - Simples
EC 03	2.500.000,00	562,00	338,00	1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.4 - Simples
EC 04	949.000,00	263,00	195,00	1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.4 - Simples
EC 05	1.000.000,00	297,00	180,00	1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.4 - Simples
EC 06	830.000,00	299,00	0,00	1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.4 - Simples
EC 07	1.200.000,00	336,00	234,00	1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.4 - Simples
EC 08	850.000,00	336,00	140,00	1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.4 - Simples
EC 09	950.000,00	420,00	190,00	1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.4 - Simples
EC 10	650.000,00	297,00	188,00	1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.4 - Simples

Elemento Comparativo	Índice Pc	Estado de Conservação	Idade Aparente	Idade Referencial	Ia/Ir	Fator K
EC 01	1,497	F	30	70	43%	0,4626
EC 02	-	F	30	70	43%	0,4626
EC 03	1,497	F	35	70	50%	0,4175
EC 04	1,497	F	35	70	50%	0,4175
EC 05	1,497	F	35	70	50%	0,4175
EC 06	-	F	35	70	50%	0,4175
EC 07	1,497	F	30	70	43%	0,4626
EC 08	1,497	F	30	70	43%	0,4626
EC 09	1,497	F	35	70	50%	0,4175
EC 10	1,497	F	35	70	50%	0,4175

Elemento Comparativo	Foc	Classificação Siduscon	CUB-Siduscon	Valor da Benfeitoria	Valor do Terreno (R\$)
EC 01	0,5701	R8-N	1.640,70	204.434,82	645.565,18
EC 02	0,5701	R8-N	1.640,70	0,00	999.000,00
EC 03	0,5340	R8-N	1.640,70	443.311,44	2.056.688,56
EC 04	0,5340	R8-N	1.640,70	255.756,60	693.243,40
EC 05	0,5340	R8-N	1.640,70	236.083,01	763.916,99
EC 06	0,5340	R8-N	1.640,70	0,00	830.000,00
EC 07	0,5701	R8-N	1.640,70	327.655,81	872.344,19
EC 08	0,5701	R8-N	1.640,70	196.033,39	653.966,61
EC 09	0,5340	R8-N	1.640,70	249.198,74	700.801,26
EC 10	0,5340	R8-N	1.640,70	246.575,59	403.424,41

Tabela 1 - Grupos I e II

	Zona	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações Gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima			"f"	"p"	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>	
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>									
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1a Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	(A/125) <sup>0,20</sup>	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
	2a Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	
	3a Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4a Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-	Não se aplicam		aplica-se frentes múltiplas **	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para esses grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido
	5a Zona Incorporações Padrão Médio	16	-	-	Não se aplicam		aplica-se frentes múltiplas **		1500	800 - 2500 (1)*	
	6a Zona Incorporações Padrão Alto	16	-	-	Não se aplicam		aplica-se frentes múltiplas **		2500	1200 - 4000 (1)*	

Parâmetros para a 2ª Zona de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE

Elemento	Endereço	Subdivisão da Zona Urbana	Área do Terreno	Testada	Profund. Equiv. (Pe)	Frete Referência
EC 01	R. Nsa. Senhora dos Anjos 395	2a Zona	400,00	10,00	40,00	10,00
EC 02	Rua Rêgo Barros 385	2a Zona	500,00	10,00	50,00	10,00
EC 03	Rua Dirceu 82	2a Zona	562,00	10,00	56,20	10,00
EC 04	Rua Potá 138	2a Zona	263,00	7,65	34,38	10,00
EC 05	Rua Templários 708	2a Zona	297,00	8,25	36,00	10,00
EC 06	Rua Vitória Speers 1000	2a Zona	299,00	25,70	11,63	10,00
EC 07	Rua Fábio 631	2a Zona	336,00	8,00	42,00	10,00
EC 08	Av. Trumain 179	2a Zona	336,00	11,20	30,00	10,00
EC 09	Rua Alves de Almeida 1239	2a Zona	420,00	5,00	84,00	10,00
EC 10	Rua Anambés 74	2a Zona	297,00	8,25	36,00	10,00
Avaliando	Rua Salvador do Vale 374	2a Zona	348,00	12,00	29,00	10,00

Elemento	Profundidade Mínima	Profundidade Máxima (Pma)	Expoente Fator Frete (f)	Expoente Fator Profund. (p)	Fator Profund. (Fp)	Fator Testada (Ft)
EC 01	25,00	40,00	0,20	0,50	1,0000	1,0000
EC 02	25,00	40,00	0,20	0,50	1,0216	1,0000
EC 03	25,00	40,00	0,20	0,50	1,0472	1,0000
EC 04	25,00	40,00	0,20	0,50	1,0000	1,0550
EC 05	25,00	40,00	0,20	0,50	1,0000	1,0392
EC 06	25,00	40,00	0,20	0,50	0,7071	0,8280
EC 07	25,00	40,00	0,20	0,50	1,0011	1,0456
EC 08	25,00	40,00	0,20	0,50	1,0000	0,9776
EC 09	25,00	40,00	0,20	0,50	1,1938	1,1487
EC 10	25,00	40,00	0,20	0,50	1,0000	1,0392
Avaliando	25,00	40,00	0,20	0,50	1,0000	0,9642

Elemento	Fator Área (Fa)	Índice Fiscal	Fator Localiz. (Floc)	Fator Quadra (Fq)	Fator Formato (Fform)	Fator Homogeneizante
EC 01	1,0000	1.076,00	0,5429	1,00	1,00	0,5429
EC 02	1,0000	804,00	0,4057	1,00	1,00	0,4144
EC 03	1,0000	1.257,00	0,6342	1,00	1,00	0,6641
EC 04	1,0000	1.690,00	0,8527	1,00	1,00	0,8996
EC 05	1,0000	1.702,00	0,8587	1,00	1,00	0,8924
EC 06	1,0000	1.289,00	0,6504	1,00	1,00	0,3808
EC 07	1,0000	790,00	0,3986	1,00	1,00	0,4173
EC 08	1,0000	875,00	0,4415	1,00	1,00	0,4316
EC 09	1,0000	788,00	0,3976	1,00	1,00	0,5452
EC 10	1,0000	1.275,00	0,6433	1,00	1,00	0,6685
Avaliando	1,0000	1.982,00	1,0000	1,00	1,00	0,9642

Com o cálculo dos fatores homogeneizantes para os terrenos comparativos, procedemos ao cálculo do Valor Unitário básico do metro quadrado de terreno 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	645.565,18	400,00	1.613,91	1,84201	2.972,84	-29%
EC 02	999.000,00	500,00	1.998,00	2,51835	5.031,66	20%
EC 03	2.056.688,56	562,00	3.659,59	1,65119	6.042,67	44%
EC 04	693.243,40	263,00	2.635,91	1,23733	3.261,48	-22%
EC 05	763.916,99	297,00	2.572,11	1,21019	3.112,74	-26%
EC 06	830.000,00	299,00	2.775,92	0,90022	2.498,94	-40%
EC 07	872.344,19	336,00	2.596,26	2,62638	6.818,77	62%
EC 08	653.966,61	336,00	1.946,33	2,21438	4.309,91	3%
EC 09	700.801,26	420,00	1.668,57	3,44921	5.755,26	37%
EC 10	403.424,41	297,00	1.358,33	1,61548	2.194,36	-48%

Média	4.199,86
Limite Inferior (- 30%)	2.939,90
Limite Superior (+ 30%)	5.459,82

2ª tentativa						
Elemento	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno	R\$/m2	Fator Homogen.	Vu hom.	Discrepância
EC 01	645.565,18	400,00	1.613,91	1,84201	2.972,84	-24%
EC 02	999.000,00	500,00	1.998,00	2,51835	5.031,66	29%
EC 03	2.056.688,56	562,00	3.659,59	1,65119	6.042,67	55%
EC 04	693.243,40	263,00	2.635,91	1,23733	3.261,48	-17%
EC 05	763.916,99	297,00	2.572,11	1,21019	3.112,74	-20%
EC 06	830.000,00	299,00	2.775,92	0,90022	2.498,94	-36%
EC 08	653.966,61	336,00	1.946,33	2,21438	4.309,91	10%
EC 09	700.801,26	420,00	1.668,57	3,44921	5.755,26	47%
EC 10	403.424,41	297,00	1.358,33	1,61548	2.194,36	-44%

Média	3.908,87
Limite Inferior (- 30%)	2.736,21
Limite Superior (+ 30%)	5.081,53

3ª tentativa						
Elemento	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno	R\$/m2	Fator Homogen.	Vu hom.	Discrepância
EC 01	645.565,18	400,00	1.613,91	1,84201	2.972,84	-18%
EC 02	999.000,00	500,00	1.998,00	2,51835	5.031,66	38%
EC 04	693.243,40	263,00	2.635,91	1,23733	3.261,48	-10%
EC 05	763.916,99	297,00	2.572,11	1,21019	3.112,74	-15%
EC 06	830.000,00	299,00	2.775,92	0,90022	2.498,94	-31%
EC 08	653.966,61	336,00	1.946,33	2,21438	4.309,91	18%
EC 09	700.801,26	420,00	1.668,57	3,44921	5.755,26	58%
EC 10	403.424,41	297,00	1.358,33	1,61548	2.194,36	-40%

Média	3.642,15
Limite Inferior (- 30%)	2.549,50
Limite Superior (+ 30%)	4.734,79



4ª tentativa						
Elemento	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno	R\$/m2	Fator Homogen.	Vu hom.	Discrepância
EC 01	645.565,18	400,00	1.613,91	1,84201	2.972,84	-11%
EC 02	999.000,00	500,00	1.998,00	2,51835	<b>5.031,66</b>	51%
EC 04	693.243,40	263,00	2.635,91	1,23733	3.261,48	-2%
EC 05	763.916,99	297,00	2.572,11	1,21019	3.112,74	-7%
EC 06	830.000,00	299,00	2.775,92	0,90022	2.498,94	-25%
EC 08	653.966,61	336,00	1.946,33	2,21438	4.309,91	29%
EC 10	403.424,41	297,00	1.358,33	1,61548	2.194,36	-34%

Média	3.340,28
Limite Inferior (- 30%)	2.338,19
Limite Superior (+ 30%)	4.342,36

5ª tentativa						
Elemento	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno	R\$/m2	Fator Homogen.	Vu hom.	Discrepância
EC 01	645.565,18	400,00	1.613,91	1,84201	2.972,84	-3%
EC 04	693.243,40	263,00	2.635,91	1,23733	3.261,48	7%
EC 05	763.916,99	297,00	2.572,11	1,21019	3.112,74	2%
EC 06	830.000,00	299,00	2.775,92	0,90022	2.498,94	-18%
EC 08	653.966,61	336,00	1.946,33	2,21438	<b>4.309,91</b>	41%
EC 10	403.424,41	297,00	1.358,33	1,61548	2.194,36	-28%

Média	3.058,38
Limite Inferior (- 30%)	2.140,87
Limite Superior (+ 30%)	3.975,89

6ª tentativa						
Elemento	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno	R\$/m2	Fator Homogen.	Vu hom.	Discrepância
EC 01	645.565,18	400,00	1.613,91	1,84201	2.972,84	6%
EC 04	693.243,40	263,00	2.635,91	1,23733	3.261,48	16%
EC 05	763.916,99	297,00	2.572,11	1,21019	3.112,74	11%
EC 06	830.000,00	299,00	2.775,92	0,90022	2.498,94	-11%
EC 10	403.424,41	297,00	1.358,33	1,61548	2.194,36	-22%

Média	2.808,07
Limite Inferior (- 30%)	1.965,65
Limite Superior (+ 30%)	3.650,49

Calculando nova média com os elementos desprezados, obtemos o valor **R\$ 2.800,00**, sendo este arredondado e adotado como valor unitário homogeneizado para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um terreno hipotético onde **todos seus fatores têm valor igual a 1,00**.

## 9. VALOR APURADO DO TERRENO

O valor do terreno será determinado pela seguinte expressão:

$$Vt = ( At \times Vu ) \times F_{hom} \quad \text{onde:}$$

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor unitário homogeneizado

F<sub>hom</sub> = Fator de homogeneização

$$\text{Valor do terreno: } 348,00 \times 2.800,00 \times 0,9642 = 939.516,48$$

$$\mathbf{Vt = R\$ 940.000,00} \text{ (novecentos e quarenta mil Reais)}$$

## 10. VALOR APURADO DAS BENFEITORIAS

Conforme exposto no item 8, o valor apurado das benfeitorias foi obtido através da seguinte expressão:

$$\mathbf{Vb = CUB-Siduscon \times Pc \times Ac \times Foc}$$

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 construída da edificação em apreço;

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

Avaliando	
Benfeitoria	: Casa assobradada
Área da Benfeitoria (Ab)	: 351,00
Classe	: 1 - Residencial
Grupo	: 1.2 - Casa
Padrão	: 1.2.6 - Padrão Superior
Índice Pc	: 2,656
Estado de Conservação	: Necessitando de reparos simples - E
Idade Aparente	: 25
Idade Referencial	: 70
Ia/Ir	: 36%
Fator K	: 0,6185
Foc	: 0,6948
Classificação Siduscon	: R8-N
Valor de Reposição	: R\$1.640,70
Valor da Benfeitoria	: $Ab \times Pc \times Foc \times CUB =$
<b>Vb</b>	: <b>R\$1.062.733,02</b>

Portanto temos que o valor das benfeitorias é de:

**Vb = R\$ 1.060.000,00** (um milhão e sessenta mil Reais)

## 11. VALOR APURADO TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do bem é o resultado da soma das parcelas de “valor do terreno” e “valor das benfeitorias”, obtidos nos itens 9 e 10.

$$Vi = Vt + Vb$$

Onde:

Vi – Valor de mercado do imóvel;

Vt – Valor do terreno;

Vb – Valor de venda das benfeitorias.

$$Vi = 940.000,00 + 1.060.000,00$$

$$Vi = 2.000.000,00$$

Valor comercial do bem:

$$Vi = \text{R\$ } 2.000.000,00$$

(Dois milhões de 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 30 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

Acompanha um Anexo.

São Paulo, 6 de janeiro de 2.022.

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

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

(11) **99426-7186**  
jebnine.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

32

fls. 526



**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. 527



**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

34

fls. 528



**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

36

fls. 530



**RAHIF JEBRINE**

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

