

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

Processo Digital nº : 0066454-80.2005.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exequente : Banco do Brasil S/A
Executado : Márcia da Rocha 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

Matrícula nº 21.627 – Rua Serafim Capella s/nº – Campos do Jordão/SP

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebriane.engenheiro@gmail.com

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

$V_v = R\$ 190.650,00$

(Cento e noventa mil e seiscentos e cinquenta Reais)

O presente Laudo refere-se a Ação de Execução de Título Extrajudicial culminando com penhora de bem, movida por BANCO DO BRASIL S/A em face de MÁRCIA DA ROCHA, LUCIANO DOUGLAS SILVA GOMES e PAULO SÉRGIO DA SILVA. O processo está em curso na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 0066454-80.2005.8.26.0100.

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 6 de setembro de 2.023, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** dos bens que constam na aceitação da nomeação peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

1. OBJETIVO

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

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem avaliado que consta nesse laudo é:

- Um **terreno**, localizada à Rua 9, lote nº 17, do Loteamento denominado VILA NATAL, na cidade de Campos do Jordão/SP, objeto da **Matrícula nº 21.627** do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão/SP. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Cotia sob o nº 04.035.017.

3. METODOLOGIA APLICADA

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

3.1. Critério Adotado

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

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

Para a avaliação neste laudo, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avalianda.

Utilizamos a seguinte fórmula para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para a situação:

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
- Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

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

Distância do imóvel ao centro do município em questão.

3.2.3. Fator Quadra

Posição do lote na quadra, sendo meio de quadra ou esquina.

3.2.4. Fator Formato

Análise das divisas do lote, sendo regulares ou irregulares.

3.2.5. Fator Consistência

Condição do solo padrão quanto à invasão ou acúmulo de água no terreno.

3.2.6. Fator Topografia

Influência do aclave ou declive do terreno em relação ao observador de frente para o lote.

3.2.7. Fator Vegetação

Influência e estágio de desenvolvimento da vegetação.

II – VISTORIA

4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O imóvel avaliando se situa no Loteamento denominado VILA NATAL, localizado a Norte do Centro de Campos do Jordão, a aproximadamente 3km de distância em linha reta. O imóvel desta avaliação é objeto da **Matrícula nº 21.627** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão/SP, que assim o descreve:

MATRÍCULA Nº	COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº = 21.627 =	COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO - S. P.	Página - 1 -
		IMÓVEL:- Um terreno situado à Rua "9", designado pelo lote nº 17, da quadra 8, do Loteamento denominado "VILA NATAL", com a área de 930,00ms ² (novecentos e trinta metros quadrados), com frente para a mencionada Rua "9", onde mede 21,50ms; do lado direito confronta com o lote 16, onde mede 43,50ms; do lado esquerdo confronta com uma viela sanitária, onde mede, 43,00ms; e, nos fundos confina com o lote 10, onde mede 21,50ms. Contribuinte n.º 04.035.017 PROPRIETÁRIA:- CAPRI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA , CGC/ME n.º 60.528.551/0001-54, com sede na Capital de São Paulo, na Rua Capitão Salomão, nº 55 - 4º andar - Conj. 43. TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição nº 8.787, em 26.10.1972, à fls. 51, do Livro 3-J, deste Cartório. Campos do Jordão, 13/Maio/2002. O Escrevente Designado: <u>Henrique Ferreira Soares Filho</u> . Paulo Ademar Monteiro Oficial Designado		

Figura 1 - Matrícula do Imóvel



Figura 3 - Vista frontal do Edifício

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região norte da cidade de Campos do Jordão, denominada **Loteamento Vila Natal**, com grande parte das vias não pavimentadas, cobertas por área vegetal.

Campos do Jordão é um município brasileiro localizado no interior do estado de São Paulo, na Serra da Mantiqueira. A cidade fica à altitude de 1.628 metros, sendo portanto, o mais alto município brasileiro, considerando a altitude da sede, distante 173 km da cidade de São Paulo, 350 km do Rio de Janeiro e 500 km de Belo Horizonte.

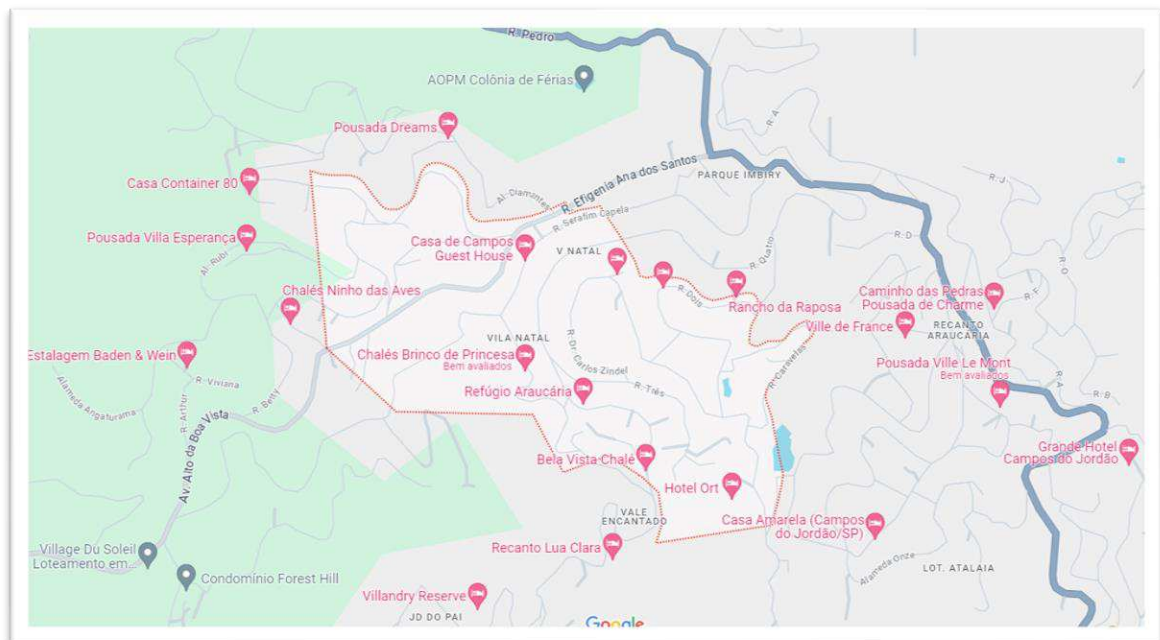


Figura 4 - Loteamento Vila Natal

O loteamento dista aproximadamente 3 km em linha reta do Centro Capivari, área mais nobre e turística do município.



Figura 6 - Vegetação do Loteamento Vila Natal



Figura 7 - Localização do Lote Avaliando

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia **7 de março de 2024**, 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.

O imóvel avaliando não possui sua localização precisa informada nos autos. Com isso, o expert se dirigiu à Prefeitura Municipal de Campos do Jordão, no setor de Cadastro Imobiliário, e foi atendido pela funcionária Paloma, que forneceu planta detalhada com discriminação dos lotes na região.



Figura 8 - Detalhe do lote avaliando

O perito se dirigiu ao imóvel avaliando na data e hora estabelecidas, porém não encontrou representantes do imóvel, apesar deste perito publicar o aviso com a data da diligência às fls. 501/504.

Ainda assim foi possível encontrar o imóvel, mas não determinar suas exatas linhas de confrontantes e dimensões, já que se trata de terreno sem benfeitorias, com vegetação abundante e difícil acesso.

Com isso, o perito realizou vistoria externa, somada à investigação junto à vizinhança e acesso, gerando relatório fotográfico apresentado a seguir.

O acesso ao local se dá pela Avenida Irineu Gonçalves da Silva, estrada pavimentada, de onde se origina a Rua Serafim Capela, via sem pavimentação, por onde se percorre aproximadamente 800 m até o terreno avaliando.

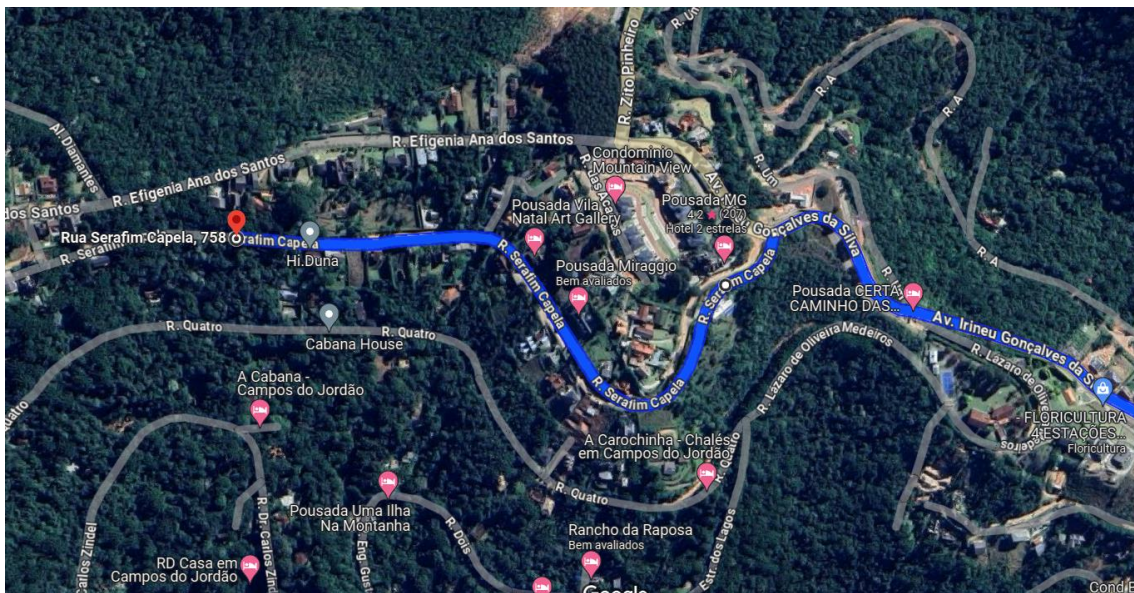


Figura 9 - Acesso ao imóvel

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

7.1. Acesso ao lote e vizinhança



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

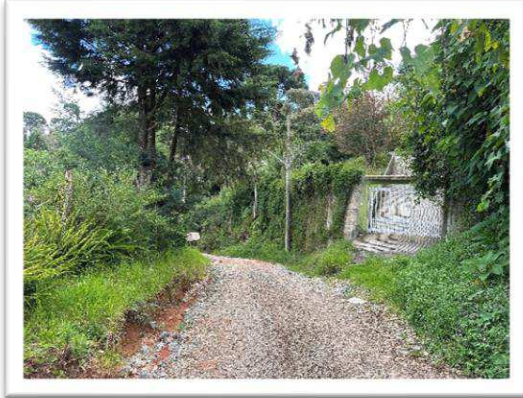
jebnine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

15

fls. 553



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

7.2. Lote Avaliando



III – AVALIAÇÃO

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

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

A **Tabela 1** abaixo apresenta os elementos comparativos com os dados de pesquisa, seguindo os respectivos anúncios de cada amostra.

Tabela 1 - Elementos Comparativos

Elemento	Endereço	Anunciante	Referência	Contato
EC 01	Vila Natal	Imóveis Campos do Jordão	TE0008	(12) 99730-0101
EC 02	Vila Natal	Newcore	370911P	(11) 4580-4274
EC 03	Vila Natal	Cláudio Arquioli	terrcampos	(11) 99929-3861
EC 04	Vila Natal	Newcore	366382T	(11) 4580-4274
EC 05	Vila Natal	Zurique Imóveis	TE0082	(12) 99629-3118
EC 06	Vila Natal	Muratori Imóveis	2079	(12) 99604-5254
EC 07	Vila Natal	Alexandre Imóveis	TE0841	(12) 3929-2200
EC 08	Vila Natal	Zurique Imóveis	TE0086	(12) 99629-3118

Link dos Elementos Comparativos:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-natal-bairros-campos-do-jordao-1128m2-venda-RS360000-id-2694264220/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-natal-bairros-campos-do-jordao-1072m2-venda-RS259460-id-2702726486/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-natal-bairros-campos-do-jordao-1025m2-venda-RS200000-id-75997097/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-natal-bairros-campos-do-jordao-1000m2-venda-RS179590-id-2702073405/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-natal-bairros-campos-do-jordao-1000m2-venda-RS175000-id-2655872759/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-natal-bairros-campos-do-jordao-936m2-venda-RS270000-id-2576144295/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-natal-bairros-campos-do-jordao-1000m2-venda-RS250000-id-2683197682/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-natal-bairros-campos-do-jordao-1025m2-venda-RS240000-id-2691937253/>

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

9. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO – V_u

A **Tabela 2** apresenta os valores das ofertas para os elementos comparativos encontrados, e a aplicação do Fator Oferta (F_{of}).

Tabela 2 - Valores das ofertas com aplicação do Fator Oferta (F_{of})

Elemento	Elementos Comparativos			Fator Oferta	
	Área (m ²)	Preço (R\$)	R\$/m ²	Fof	Preço Ajustado
EC 01	1.128,00	360.000	319,15	0,9	324.000
EC 02	1.072,00	259.040	241,64	0,9	233.136
EC 03	1.025,00	200.000	195,12	0,9	180.000
EC 04	1.000,00	179.590	179,59	0,9	161.631
EC 05	1.000,00	175.000	175,00	0,9	157.500
EC 06	936,00	270.000	288,46	0,9	243.000
EC 07	1.000,00	250.000	250,00	0,9	225.000
EC 08	1.025,00	240.000	234,15	0,9	216.000

A **Tabela 3** apresenta a aplicação dos índices de localização, formato, consistência, topografia e vegetação aplicados às amostras. Como parâmetro, o imóvel avaliando apresentou as seguintes características: 3 km do centro, formato regular, consistência seca, declive e vegetação em estágio avançado de desenvolvimento.

Tabela 3 - Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo

Elemento	Localização		Formato / Consistência		Topografia / Vegetação	
	Floc	Fquadra	Ffor	Fcon	Topografia	Fveg
EC 01	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,10
EC 02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
EC 03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
EC 04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
EC 05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
EC 06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
EC 07	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	1,05
EC 08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
Avaliando	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

A **Tabela 4** apresenta a aplicação de todos os fatores de homogeneização para obtermos o **Valor Unitário Homogeneizado (V_u)** para a região pesquisada.

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;*

Tabela 4 - Aplicação dos índices de obsolescência e conservação

Elemento	Elementos Comparativos			V _u / m ² ajustado
	Área (m ²)	Preço (R\$)	R\$/m ²	
EC 01	1.128,00	360.000	319,15	266,45
EC 02	1.072,00	259.040	241,64	217,48
EC 03	1.025,00	200.000	195,12	175,61
EC 04	1.000,00	179.590	179,59	161,63
EC 05	1.000,00	175.000	175,00	157,50
EC 06	936,00	270.000	288,46	247,25
EC 07	1.000,00	250.000	250,00	214,82
EC 08	1.025,00	240.000	234,15	200,70
Avaliando	930,00		235,39	205,18

	Média	205,18
Limite Inferior	0,70	143,63
Limite Superior	1,30	266,73

Nota¹: Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Resultado: Com isso, obtemos o valor **R\$ 205,00**, 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.

$V_U = 205,00 / m^2$ (Duzentos e cinco Reais por metro quadrado)

10. VALOR APURADO DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado pela seguinte expressão:

$$V_T = A_{ut} \times V_U \quad \text{onde:}$$

V_T = Valor Total de Venda/Locação do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_U = Valor Unitário Homogeneizado

$$V_T = 930,00 \times 205,00 = 190.650,00$$

Valor comercial para o imóvel:

$V_V = R\$ 190.650,00$

(Cento e noventa mil e seiscentos e cinquenta Reais)

11. CÁLCULO DOS GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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

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

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

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

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

RESULTADO: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

RAHIF JEBRINE

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

(11) 99426-7186

jebnine.engenheiro@gmail.com

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \Sigma(X_i)/n$$

$$X = 205,18$$

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

$$S = 39,34$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas:

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

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

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

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 205,18 - 1,42 * 39,34/\sqrt{(8 - 1)} = 184,07$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 205,18 + 1,42 * 39,34/\sqrt{(8 - 1)} = 226,29$$

Grau de Precisão

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

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

$$Li = 184,07$$

$$Ls = 226,29$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (184,07 + 226,29) / 2 = 205,18$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (226,29 - 184,07) / 205,18 = 0,206 = 20,6\%$$

RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO

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 26 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 31 de março de 2.024.

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