

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO  
FORO CENTRAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO**

**Processo Digital nº : 1086870-03.2015.8.26.0100**  
**Classe - Assunto : Execução de Alimentos - Expropriação de Bens**  
**Exequirente : Ana Clara Medeiros Gagine**  
**Executado : Kael Kraus Gagine**

**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.

**L A U D O**

**RAHIF JEBRINE**

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

## I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1. DO OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 143 a apuração do justo, real e atual valor de mercado para o imóvel relacionado no item 2, devido a uma ação de EXECUÇÃO DE ALIMENTOS.

A vistoria foi realizada em 27 de abril de 2.017 às 10h00, sendo acompanhada pelo Executado Kael Kraus Gagine.

### 2. DOS OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Imóvel objeto da matrícula nº 151.458 do 15º CRI de São Paulo Localizado na Alameda Eduardo Prado nº 838, Campos Elíseos, Edifício Maison Champs Elyseés, 5º andar, apartamento 54.

### 3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

#### 3.1. Critério Adotado

Foi adotado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**. Sua aplicação 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 (**ANEXO I**), denominados “amostras” os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogêneos por fatores, para a unidade avaliada.

### 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. Valores discrepantes

A partir da média aritmética encontrada, desprezaremos os valores discrepantes, ou seja, com valores 30% superiores ou 30% inferiores se comparados à média aritmética.

#### 3.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

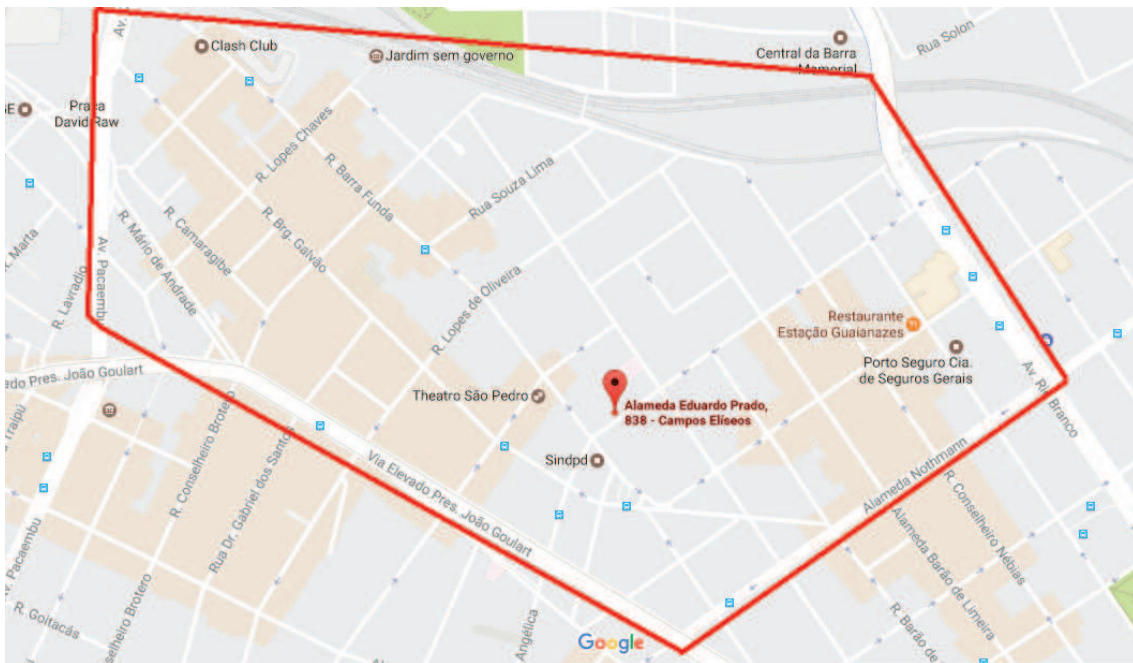
Classifica-se os imóveis avaliados descritos a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

#### 3.2.4. Fator Vaga de Garagem

Foi arbitrado em R\$20.000,00 (vinte mil Reais) o valor de cada vaga de garagem para a região estudada. Portanto, apartamentos com vaga de garagem foram depreciados nesse valor para efeito de comparação, já que o imóvel avaliando não possui vaga de garagem.



Tal imóvel se localiza dentro do polígono formado pelas Avenida São João / Via Elevada Presidente João Goulart, Avenida Pacaembú, Avenida Rio Branco e Alameda Northmann.



A região é dotada de redes públicas de água, esgoto, iluminação e gás, redes de telefonia fixa e móvel, rede de transporte público formada por ônibus e uma estação metrô, Marechal Deodoro.

A região conta também com Posto de Saúde / Pronto Socorro, restaurantes, lanchonetes e bares, academia, agências bancárias, cartório, hotéis, colégio e escola municipal, paróquia, UBS/AMA, teatro, supermercados e uma praça.

Além disso, o polígono conta também com um setor comercial muito desenvolvido, abrangendo lojas de vários setores do comércio.

## 5. VISTORIA DO IMÓVEL

Trata-se de um apartamento no Edifício Maison Champs Elyseés, localizado no 6º pavimento ou 5º andar, número 54, abrangendo área privativa de 32,08 m<sup>2</sup>, área comum de 14,69 m<sup>2</sup> e área total de 46,77 m<sup>2</sup>.

O Condomínio Edifício Champs Elyseés é composto por um bloco de edifício com 24 pavimentos, sendo 2 subsolos, um térreo e 21 andares de apartamentos. Cada andar é constituído por 8 apartamentos, totalizando 168 apartamentos, servidos por uma portaria de segurança.

Os pavimentos são servidos por dois elevadores e escadas não isoladas por portas corta-fogo.

O condomínio não possui área de lazer, e é servido por dois subsolos para garagem de veículos, porém nem todas as unidades autônomas têm direito à uma vaga. O apartamento OBJETO DA AVALIAÇÃO não possui vaga de garagem.

O apartamento em questão é composto por três cômodos, sendo uma cozinha com área de serviço, um banheiro e um ambiente dividido entre sala e quarto, totalizando 32 m<sup>2</sup> de área privativa. Não possui sacadas.

O padrão construtivo adotado para a avaliação é o “padrão médio com elevador”, sendo que o estado de conservação da edificação foi considerado “necessitando de reparos simples”, cujo estado geral da edificação pode ser recuperado com pinturas interna e externa, reparo de fissuras e trincas sem a necessidade de recuperação estrutural e eventual revisão hidráulica e elétrica.

## 6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**RAHIF JEBRINE**

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

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



**RAHIF JEBRINE**

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com





**RAHIF JEBRINE**

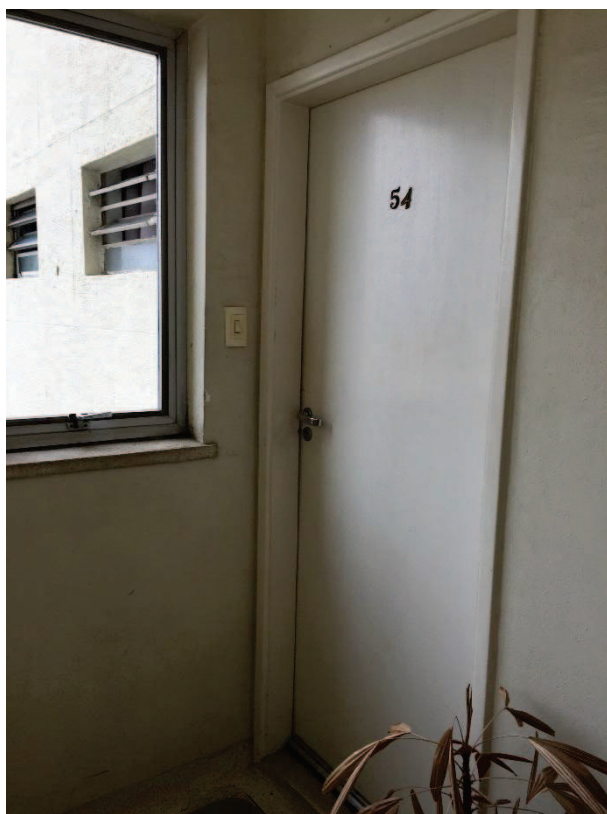
Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

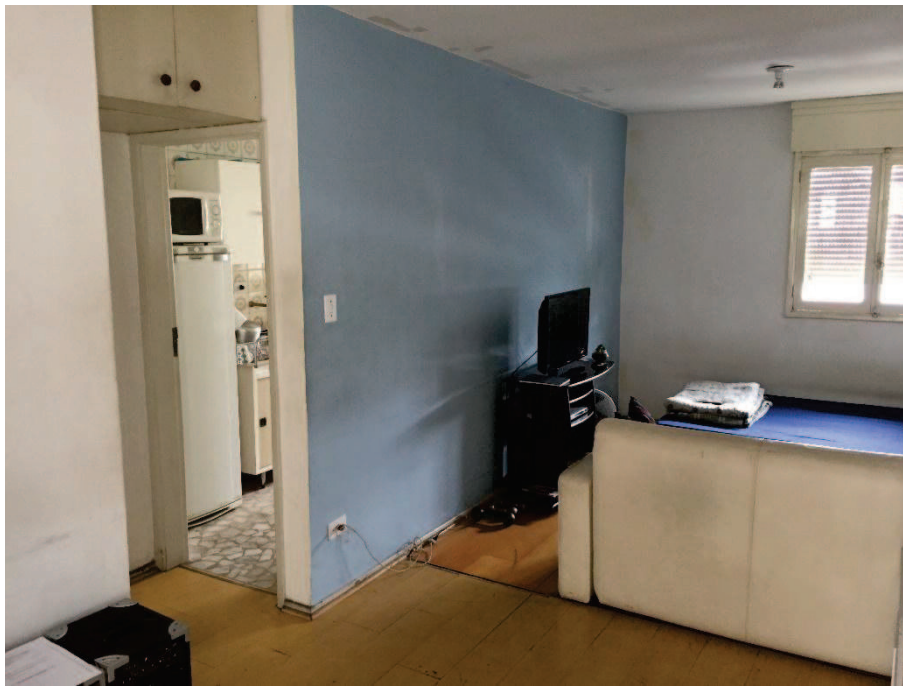
(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com











**RAHIF JEBRINE**

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

(11) 99426-7186

jebnine.engenheiro@gmail.com



**RAHIF JEBRINE**

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

(11) 99426-7186

jebnine.engenheiro@gmail.com

## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1. Pesquisa do metro quadrado

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.

### 7.2. Elementos da Avaliação

O valor do metro quadrado da área pesquisada foi obtido mediante a homogeneização de 10 elementos de ofertas considerando-se unidades de características semelhantes e relacionadas no **Anexo I**.

Com base em tais dados, que após receberem os tratamentos devidos, obteve-se o seguinte valor para o metro quadrado na região estudada:

$$V_u = \text{R\$ } 7.000,00 / \text{m}^2$$

### 7.3. Valor do Imóvel

Os valores do imóvel será determinado pela seguinte expressão:

$$V_I = (A_{ut} \times V_u), \text{ onde:}$$

$V_I$  = Valor do Imóvel

$A_{ut}$  = Área Útil do Imóvel

$V_u$  = Valor Unitário (determinado no **Anexo I**)

$$V_I = (32,00 \times 7.000,00)$$

$$V_I = 224.000,00$$

**VALOR COMERCIAL DO IMÓVEL**

**230.000,00**



### III – ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo em 17 (dezessete) folhas digitadas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 1 (um) Anexo.

São Paulo, 05 de maio de 2.017

  
**RAHIF JEBRINE**  
PERITO JUDICIAL  
CREA 5060658894