

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

Processo Digital nº : 1104078-29.2017.8.26.0100
Classe - Assunto : Cumprimento de Sentença - Alimentos
Exeqüente : Maria Luiza de Chantal Sauer Chaves
Executado : José Eduardo Chaves Junior

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**

jebrine.engenheiro@gmail.com

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo refere-se a uma execução de alimentos, pelo rito da penhora, proposta por MARIA LUIZA DE CHANTAL SAUER CHAVES (13 anos) em face de JOSÉ EDUARDO CHAVES JÚNIOR., em curso na 6ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, processo esse catalogado com o número 1104078-29.2017.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, à fls. 151, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor** do bem cuja descrição será detalhada no item 5 “Configuração do Imóvel”, de propriedade do **RÉU**.

1. DO OBJETIVO DA PERÍCIA

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento das regiões, determinar o valor médio do bem abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando as suas metragens, bem como localização, geometria e valoração comercial.

2. DOS OBJETOS DA AVALIAÇÃO

2.1. Um **apartamento** de nº 51 e sua respectiva vaga de garagem situados na Rua Francisco Leitão nº 97/101, no bairro do Jardim América, município de São Paulo, objeto da Matrícula 53.013 do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, cadastrado como contribuinte nº 013.061.0565-1 na Prefeitura de São Paulo.

3. DOS QUESITOS

Não foram apresentados quesitos pelas partes.

Cabe a este perito a avaliação do imóvel que consta no processo supracitado. Outros questionamentos que não são de conhecimento técnico desse signatário, deverão ser respondidos por outro profissional com a devida qualificação.

4. DAS METODOLOGIAS APLICADAS

4.1. Critério Adotado

De acordo com a Norma NBR-14653 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são:

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado
- Método Involutivo
- Método Evolutivo
- Método de 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 **(ANEXO I)** denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogêneos por fatores, para a unidade avaliada.

4.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

4.2.1. Fator Oferta (F_1)

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.

4.2.2. 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.

4.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

Classifica-se o imóvel avaliando descrito a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

4.2.4. Fator Localização

Compara-se os valores dos Índices Fiscais do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município de São Paulo.

II – VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel objetivado, quando então buscou observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Com a visitação não foram detectadas novas configurações, tais como diferentes numerações, dimensionamentos, localização, andares, etc.

5. CONFIGURAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel constituído por um **apartamento** de nº 51 do Edifício Gauguin, situado na Rua Francisco Leitão nº 97-101, no bairro do Jardim América, município de São Paulo, com área privativa de 83,10 m², área comum de 71,49 m², já incluída uma vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício, encerrando a área total de 154,59 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 3,1756%, conforme descrito na Matrícula 53.013 do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

O imóvel está inscrito no cadastro da Prefeitura sob o nº 013.061.0565-1, onde indica área total construída de 155,00 m².

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

6. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Avenida Brigadeiro Faria Lima, Rua Cardeal Arcoverde, Avenida Henrique Schaumann e Avenida Rebouças, pertencendo ao Bairro do Jardim América.

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

O imóvel está inserido numa ZEU de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16). As “ZEU” (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana) são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo. A região também possui áreas ZC (Zona de Centralidade) e ZM (Zona Mista).

Com isso, a região é formada por imóveis residenciais e não-residenciais, além de muitos restaurantes, lanchonetes, padarias, agências bancárias, drogarias,

supermercados, academias, praças, centros comerciais, igrejas e empresas em diversos ramos de atividade. Possui também um setor comercial desenvolvido com lojas de rua, além de margear importantes corredores de tráfego e comerciais de São Paulo.

Duas estações de metrô estão inseridas na região estudada, Estação Fradique Coutinho e Estação Faria Lima.

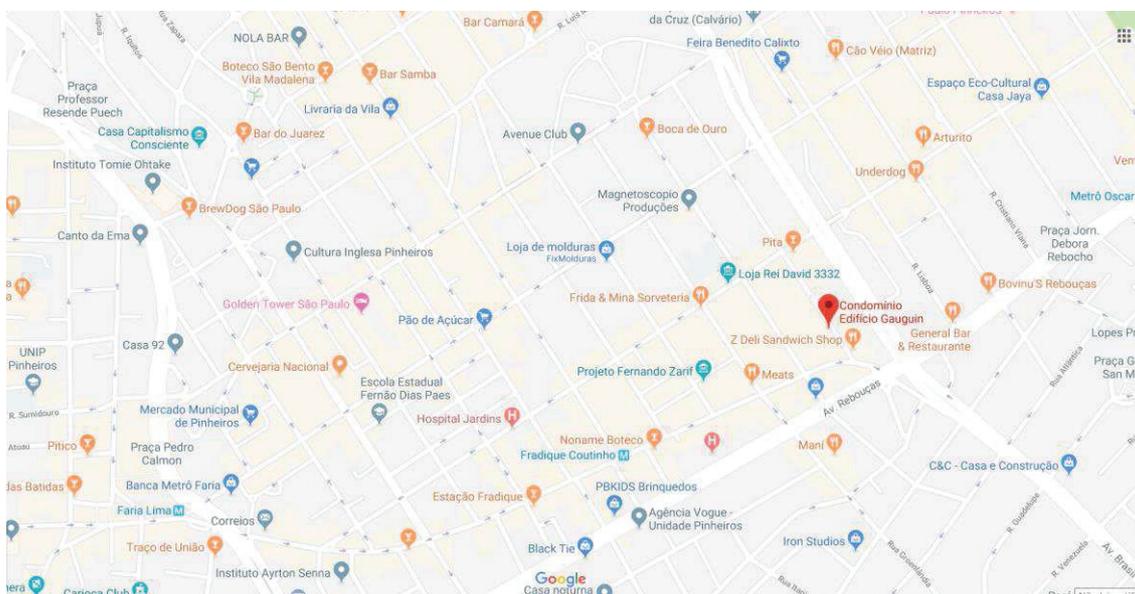


Imagem Google Maps

7. VISTORIA DO IMÓVEL

A primeira tentativa de vistoria foi realizada na data de 2 de abril de 2019, às 11h00, porém não foi possível adentrar o imóvel, já que não havia responsáveis para a abertura do imóvel ou autorização da entrada do perito.

Por contato telefônico com o sr. JOSÉ EDUARDO CHAVES JR. o perito agendou uma nova visita, sendo realizada em 8 de abril de 2019 e acompanhada pelo mesmo, réu do processo, onde foi possível a visitação do imóvel.

A vistoria ao imóvel supra mencionado teve intuito de coletar dados, avaliar o imóvel, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico (Anexo II), que seguirá junto a este.

Na vistoria, pôde ser verificado que o imóvel avaliando trata-se de um apartamento tipo *residencial*, inserido no Edifício Gauguin, cuja entrada se dá pela Rua Francisco Leitão nº 97. O Edifício conta com 28 apartamentos tipo distribuídos em 14 pavimentos com direito a uma vaga de garagem cada, além de 2 apartamentos cobertura no último pavimento com direito a duas vagas de garagem cada.

O apartamento é constituído por uma sala, cozinha, área de serviço com banheiro, dois dormitórios sendo uma suíte com closet e um banheiro social. Os pisos da sala, dormitório e circulação recebem revestimento tipo “laminado de madeira”, enquanto que banheiro e cozinha recebem revestimento cerâmico. As paredes são em pintura tipo Látex PVA, com exceção do banheiro e cozinha que recebem revestimentos cerâmicos. Dormitório, cozinha e banheiro são equipados com armários embutidos.

O imóvel encontra-se em situação, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura após reparos de trincas e fissuras superficiais. Os sistemas hidráulico e elétrico se apresentam em bom funcionamento, necessitando apenas de uma revisão geral com eventual troca de peças desgastadas pelo uso. Não foram detectadas infiltrações ou vazamentos, tampouco problemas no sistema estrutural.

Com isso, a edificação recebeu a classificação “**Necessitando de Reparos Simples**”, com idade aparente de 25 anos.

III – AVALIAÇÃO

8. 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.

9. ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

O valor do metro quadrado da área pesquisada foi obtido mediante a homogeneização de elementos de ofertas considerando-se unidades de características semelhantes, conforme descrito no item 4.1. do Item I, e relacionadas no **Anexo I**.

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

$$V_U = R\$8.750,00 / m^2$$

10. VALOR DO IMÓVEL

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

$$V_t = A_{ut} \times V_u \quad \text{onde:}$$

V_t = Valor Total de Venda do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

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

$$V_t = 83,00 \times 8.750,00 = 726.250,00$$

Portanto, o valor comercial do Imóvel avaliado é:

Vt = R\$ 730.000,00

11. CONCLUSÃO

Considerando as pesquisas e diligência acima mencionadas, bem como os cálculos analíticos dos imóveis, temos que o valor correto e razoável apurado do imóvel é de:

Vt = R\$ 730.000,00

(Setecentos e trinta mil Reais)

III – ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo em 10 (dez) folhas digitadas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Acompanha 2 (dois) Anexos.

São Paulo, 9 de abril de 2.019.

RAHIF JEBRINE
PERITO JUDICIAL

RAHIF JEBRINE

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

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

ANEXO I

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO V_u

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

A) RUA FRANCISCO LEITÃO Nº 97 – SÃO PAULO/SP

Para essa avaliação foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{R_8Na}{R_8Ne} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

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)
- R₈Na - índice R₈N do imóvel avaliando
- R₈Ne - índice R₈N do imóvel elemento 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

UNIDADE AVALIANDA	
Rua Francisco Leitão 97-101 - ap. 51	
Área Privativa:	83
Idade Aparente da Construção:	25
Padrão de Construção:	Médio c/ Elev.
Estado:	E
Índice Fiscal:	4578
Coeficiente R ₈ N:	2,160
Fator de depreciação:	0,6600

ELEMENTO A.1	
Rua Alves Guimarães	
Apartamento	(11) 95066-6614
Área Privativa:	67
Idade Aparente da Construção:	1
Padrão de Construção:	Superior c/ elev.
Estado:	D
Índice Fiscal:	4759
Coeficiente R _g N:	2,406
Fator de depreciação:	0,9280
Preço:	700.000

Vu = 5.775,80

ELEMENTO A.2	
Rua Cardeal Arcoverde 1720	
Apartamento	(11) 2193-1988
Área Privativa:	40
Idade Aparente da Construção:	1
Padrão de Construção:	Superior c/ elev.
Estado:	D
Índice Fiscal:	4769
Coeficiente R _g N:	2,406
Fator de depreciação:	0,9280
Preço:	425.000

Vu = 5.861,59

ELEMENTO A.3	
Rua Ferreira de Araújo 496	
Apartamento	(11) 4750-7417
Área Privativa:	100
Idade Aparente da Construção:	15
Padrão de Construção:	Médio c/ elev.
Estado:	D
Índice Fiscal:	4358
Coeficiente R _g N:	2,160
Fator de depreciação:	0,8208
Preço:	800.000

Vu = 6.082,07

ELEMENTO A.4	
Rua Capote Valente	
Apartamento	(11) 2121-7244
Área Privativa:	84
Idade Aparente da Construção:	10
Padrão de Construção:	Médio c/ elev.
Estado:	C
Índice Fiscal:	4375
Coeficiente R _g N:	2,160
Fator de depreciação:	0,9024
Preço:	880.000

Vu = 7.215,73

ELEMENTO A.5	
Rua Cardeal Arcoverde 616	
Apartamento	(11) 99872-1504
Área Privativa:	58
Idade Aparente da Construção:	10
Padrão de Construção:	Superior c/ elev.
Estado:	C
Índice Fiscal:	4494
Coeficiente R _g N:	2,406
Fator de depreciação:	0,9024
Preço:	709.000

Vu = 7.359,01

ELEMENTO A.6	
Rua Cardeal Arcoverde 1626	
Apartamento	(11) 4750-7168
Área Privativa:	85
Idade Aparente da Construção:	1
Padrão de Construção:	Superior c/ elev.
Estado:	D
Índice Fiscal:	4185
Coeficiente R _g N:	2,406
Fator de depreciação:	0,9280
Preço:	1.020.000

Vu = 7.544,07

ELEMENTO A.7	
Rua Fernão Dias 323	
Apartamento	(11) 4237-3853
Área Privativa:	57
Idade Aparente da Construção:	10
Padrão de Construção:	Superior c/ elev.
Estado:	C
Índice Fiscal:	4358
Coeficiente R _g N:	2,406
Fator de depreciação:	0,9024
Preço:	699.000

Vu = 7.613,08

ELEMENTO A.8	
Rua Cônego Eugênio Leite	
Apartamento	(11) 96456-7078
Área Privativa:	68
Idade Aparente da Construção:	10
Padrão de Construção:	Médio c/ elev.
Estado:	D
Índice Fiscal:	4547
Coeficiente R _g N:	2,160
Fator de depreciação:	0,8624
Preço:	779.500

Vu = 7.949,31

ELEMENTO A.9	
Rua dos Pinheiros	
Apartamento	(11) 99118-8565
Área Privativa:	31
Idade Aparente da Construção:	10
Padrão de Construção:	Médio c/ elev.
Estado:	D
Índice Fiscal:	4725
Coeficiente R _g N:	2,160
Fator de depreciação:	0,8624
Preço:	371.000

Vu = 7.986,23

ELEMENTO A.10	
Rua Alves Guimarães 150	
Apartamento	(11) 99973-1033
Área Privativa:	42
Idade Aparente da Construção:	15
Padrão de Construção:	Superior c/ elev.
Estado:	D
Índice Fiscal:	4759
Coeficiente R _g N:	2,406
Fator de depreciação:	0,8208
Preço:	590.000

Vu = 8.780,16

ELEMENTO A.11	
Rua Eugênio de Medeiros 601	
Apartamento	(11) 98272-3625
Área Privativa:	97
Idade Aparente da Construção:	5
Padrão de Construção:	Superior c/ elev.
Estado:	C
Índice Fiscal:	3640
Coeficiente R _g N:	2,406
Fator de depreciação:	0,9464
Preço:	1.235.000

Vu = 9.022,44

ELEMENTO A.12	
Rua Cristiano Viana 62	
Apartamento	(11) 99986-6609
Área Privativa:	65
Idade Aparente da Construção:	1
Padrão de Construção:	Superior c/ elev.
Estado:	D
Índice Fiscal:	4281
Coeficiente R _g N:	2,406
Fator de depreciação:	0,9280
Preço:	1.000.000

Vu = 9.453,85

ELEMENTO A.13	
Rua Oscar Freire 2040	
Apartamento	(11) 99125-246
Área Privativa:	51
Idade Aparente da Construção:	15
Padrão de Construção:	Médio c/ elev.
Estado:	D
Índice Fiscal:	4719
Coeficiente R ₈ N:	2,160
Fator de depreciação:	0,8208
Preço:	690.000

Vu = 9.498,37

ELEMENTO A.14	
Rua Pais Leme 215	
Apartamento	(11) 4750-6769
Área Privativa:	88
Idade Aparente da Construção:	1
Padrão de Construção:	Médio c/ elev.
Estado:	D
Índice Fiscal:	3784
Coeficiente R ₈ N:	2,160
Fator de depreciação:	0,9280
Preço:	1.080.000

Vu = 9.504,82

ELEMENTO A.15	
Rua Lisboa	
Apartamento	(11) 96870-1313
Área Privativa:	43
Idade Aparente da Construção:	1
Padrão de Construção:	Médio c/ elev.
Estado:	D
Índice Fiscal:	4441
Coeficiente R ₈ N:	2,160
Fator de depreciação:	0,9280
Preço:	650.000

Vu = 9.974,97

ELEMENTO A.16	
Rua Pais Leme	
Apartamento	(11) 3888-9200
Área Privativa:	70
Idade Aparente da Construção:	5
Padrão de Construção:	Superior c/ elev.
Estado:	C
Índice Fiscal:	3784
Coeficiente R _g N:	2,406
Fator de depreciação:	0,9464
Preço:	1.060.000

Vu = 10.323,86

ELEMENTO A.17	
Rua Mourato Coelho 208	
Apartamento	(11) 4750-6327
Área Privativa:	65
Idade Aparente da Construção:	10
Padrão de Construção:	Médio c/ elev.
Estado:	D
Índice Fiscal:	4529
Coeficiente R _g N:	2,160
Fator de depreciação:	0,8624
Preço:	975.000

Vu = 10.444,55

ELEMENTO A.18	
Rua Capote Valente 1300	
Apartamento	(11) 3729-3005
Área Privativa:	72
Idade Aparente da Construção:	1
Padrão de Construção:	Médio c/ elev.
Estado:	D
Índice Fiscal:	3262
Coeficiente R _g N:	2,160
Fator de depreciação:	0,9280
Preço:	865.000

Vu = 10.793,90

ELEMENTO A.19	
Rua Francisco Leitão 97-101	
Apartamento	(11) 3085-9563
Área Privativa:	83
Idade Aparente da Construção:	25
Padrão de Construção:	Médio c/ elev.
Estado:	E
Índice Fiscal:	4578
Coeficiente R _g N:	2,160
Fator de depreciação:	0,6600
Preço:	850.000

Vu = 9.217,37

ELEMENTO A.20	
Rua Capote Valente	
Apartamento	(11) 99498-7476
Área Privativa:	191
Idade Aparente da Construção:	15
Padrão de Construção:	Médio c/ elev.
Estado:	D
Índice Fiscal:	4375
Coeficiente R _g N:	2,160
Fator de depreciação:	0,8208
Preço:	2.850.000

Vu = 11.299,26

Resumo:

Elemento A.1	5.775,80
Elemento A.2	5.861,59
Elemento A.3	6.082,07
Elemento A.4	7.215,73
Elemento A.5	7.359,01
Elemento A.6	7.544,07
Elemento A.7	7.613,08
Elemento A.8	7.949,31
Elemento A.9	7.986,23
Elemento A.10	8.780,16
Elemento A.11	9.022,44
Elemento A.12	9.453,85
Elemento A.13	9.498,37
Elemento A.14	9.504,82
Elemento A.15	9.974,97
Elemento A.16	10.323,86
Elemento A.17	10.444,55
Elemento A.18	10.793,90
Elemento A.19	9.217,37
Elemento A.20	11.299,26
Média Aritmética	8.585,02

Valores discrepantes (+/-30%)

Limite inferior: $8.585,02 \times 0,7 = 6.009,52$

Limite superior: $8.585,02 \times 1,3 = 11.160,53$

Para calcular a nova média, desprezamos os valores obtidos pelos elementos A.1, A.2 e A.20, por apresentarem resultados discrepantes com a média.

NOVA MÉDIA: **8.750,81**

MÉDIA COMERCIAL: **8.750,00**

$$V_{UA} = R\$8.750,00 / m^2$$

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com