

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

**Processo Digital nº : 0027519-82.2016.8.26.0100**  
**Classe - Assunto : Nenhuma informação disponível**  
**Reqte : Maria Cecília de Almeida Pernambuco**  
**Reqdo : Celso Luiz Andriole**

**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

O presente Laudo refere-se a uma Ação de Cumprimento de Sentença, em que figuram, de um lado, como Exequente, MARIA CECÍLIA DE ALMEIDA PERNAMBUCO e, de outro, como Executado, CELSO LUIZ ANDRIOLE, 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 0027519-82.2016.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, às fls. 183, e depois nas fls. 255-256, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor** dos bem cujas descrições serão detalhadas nos itens 5.1 e 6.1 “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 dos imóveis abaixo descritos, conforme prática e exemplos das regiões, considerando as suas metragens, bem como localizações, geometrias e valorações comerciais.

### 2. DOS OBJETOS DA AVALIAÇÃO

- 2.1. Um **apartamento** situado na Avenida Bartolomeu de Gusmão nº 19, na Comarca de Santos, objeto da matrícula nº 52.566 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.
- 2.2. Um **terreno** constituído pelos lotes nºs 17 e 18 da quadra nº 46 do Loteamento Jardim Virgínia, onde foi construída uma casa, e que posteriormente recebeu o endereço de Rua Mário de Almeida Pires nº 755, no município do Guarujá, objeto da matrícula nº 9.719 no Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá.

As vistorias foram realizadas nas seguintes datas e acompanhadas pela **Dra. Danielle Targino**:

- 26 de novembro de 2.018 – 11h30 – **Av. Bartolomeu de Gusmão nº 19**
- 26 de novembro de 2.018 – 13h00 – **R. Mário de Almeida Pires nº 755**

### 3. DOS QUESITOS

Não foram formulados quesitos pelas partes.

**Cabe a este perito a avaliação dos imóveis que constam no processo supracitado. Outros questionamentos que não são de conhecimento técnico desse signatário, deverão ser respondidos por outro profissional com 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 as avaliações 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 homogeneizados por fatores, para a unidade avaliada.

#### 4.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

##### 4.2.1. 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.

##### 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

Classifica-se o imóvel a partir de características de sua localização como andar, vista para o mar, quadra, proximidade da praia.

## II – VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria dos imóveis objetivados, 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. AV. BARTOLOMEU DE GUSMÃO nº 19 – SANTOS/SP

#### 5.1. Configuração do Imóvel

Trata-se de imóvel constituído por um apartamento de nº 132, localizado no 13º andar do Edifício Villa D'Este, situado à Av. Bartolomeu de Gusmão nº 19, contendo área bruta privativa de 244,29 m<sup>2</sup>, área comum de 63,70 m<sup>2</sup>, totalizando área bruta total de 307,99 m<sup>2</sup>, segundo sua matrícula de nº 52.566 registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

O imóvel está inscrito no cadastro da Prefeitura sob o nº 77.001.056.038.

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

#### 5.2. Localização e Contexto Imobiliário

O imóvel está inserido na região entre os Canais 3 e 4, denominada Praia do Boqueirão. A região possui avançada infra-estrutura turística. São muitos hotéis, bares e restaurantes, agências bancárias, shoppings, supermercados, pinacoteca, clube, museu, centros culturais, universidades, bibliotecas, teatro e cinema, além de rede hospitalar.

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.



# JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial  
Assistência Técnica Judicial

6

fls. 344

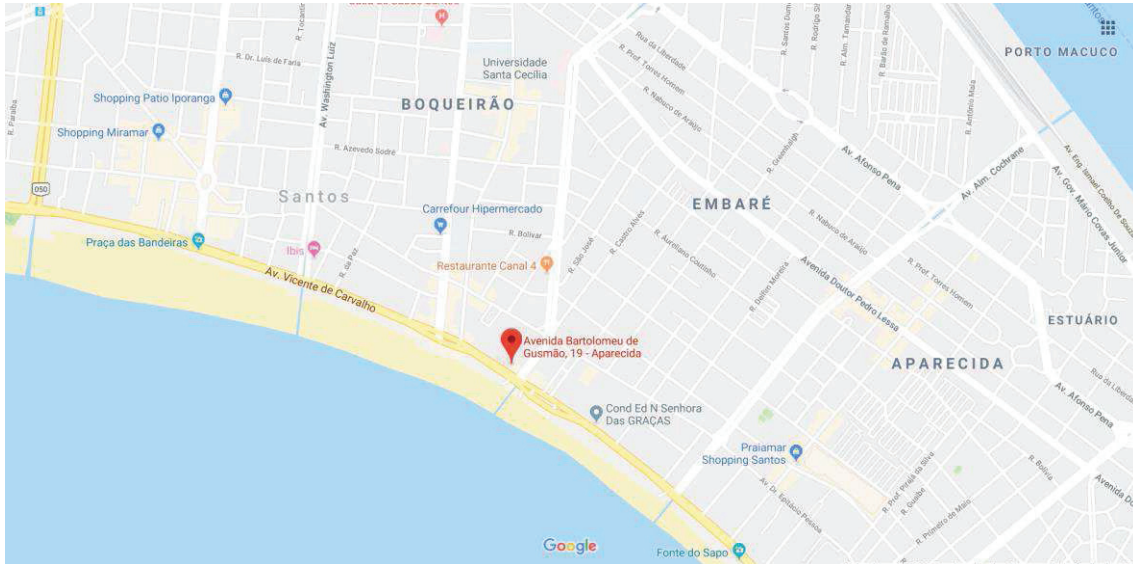


Imagem Google Maps

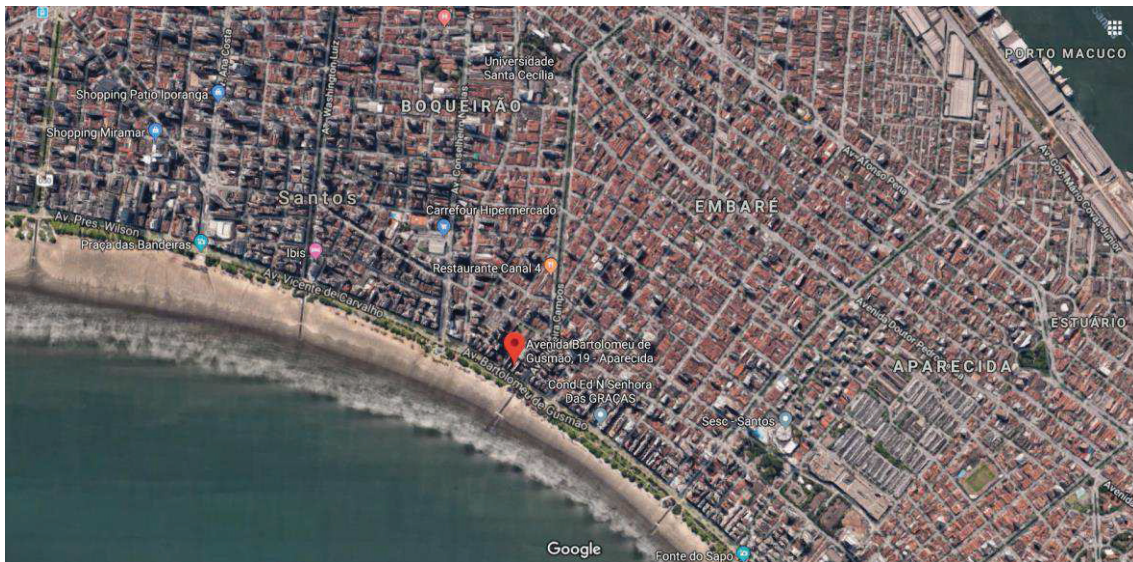


Imagem Satélite Santos

**RAHIF JEBRINE**

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

### 5.3. Vistoria do Imóvel

A vistoria ao imóvel supra mencionado foi realizada no dia 26/11/2018, às 11h30, com o intuito de coletar dados, avaliar o imóvel, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico, que seguirá junto a este.

Na vistoria, como demonstrado nas fotos anexas, pôde ser verificado que o imóvel avaliando trata-se de um apartamento residencial, inserido num condomínio de bloco único. O edifício conta com pavimento térreo onde estão localizados hall social e áreas comuns, e dois elevadores (social e serviço), além de algumas garagens; 13 pavimentos tipos com dois apartamentos por andar; além da cobertura, totalizando 26 apartamentos. Conta também com um subsolo onde se localizam garagens, sendo duas por apartamento.

A unidade avalianda é um apartamento cobertura, localizado no 13º andar do edifício, com vista lateral e parcial do mar. Sua área privativa no pavimento inferior é composta por uma sala com sacada, uma suíte, dois dormitórios, um banheiro, cozinha, e área de serviço com quarto. O pavimento superior contempla uma sala com banheiro, sacada com churrasqueira em área coberta, além de sacada.

A sala no pavimento inferior possui pisos cerâmicos e paredes em pintura látex PVA. Os dormitórios possuem pisos cerâmicos e paredes em pintura látex PVA. Os banheiros possuem pisos cerâmicos e paredes revestidas de azulejos. A cozinha e área de serviço possuem pisos cerâmicos e paredes revestidas de azulejos com armários. A sala do pavimento superior possui pisos cerâmicos e paredes em pintura látex PVA. Molduras de gesso ornam o teto. A área de churrasqueira é revestida de pastilhas nas paredes e piso rústico em cimentado com pintura. O imóvel passa por uma pequena reforma para reparos de trincas e fissuras, instalação de pastilhas em locais específicos e pintura geral.

Conforme inspeção realizada, observou-se que o edifício, bem como a unidade avalianda, apresentam estado geral que possa ser recuperado com pinturas externa e interna, após reparos de trincas e fissuras superficiais sem necessidade de recuperação estrutural. Há a necessidade de eventual revisão do sistema hidráulico e elétrico.



Com isso, a edificação foi classificada como “**Necessitando de reparos simples**”.

## 6. RUA MÁRIO DE ALMEIDA PIRES nº 755 – GUARUJÁ/SP

### 6.1. Configuração do Imóvel

Trata-se de um **terreno** constituído pelos lotes nºs 17 e 18 da quadra nº 46 do Loteamento Jardim Virgínia, no município do Guarujá, medindo 24,00m de frente para a Rua Mario de Almeida Pires, 38,00m em ambos os lados, e 24,00m nos fundos, encerrando uma área de 912,00 m<sup>2</sup>, segundo sua matrícula de nº 9.719 registrada no Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá. Neste terreno foi construída uma casa que recebeu o nº 755 da referida Rua, com 328,05 m<sup>2</sup> de área edificada segundo cadastro da Prefeitura do Guarujá.

O imóvel está inscrito no cadastro da Prefeitura sob o nº 3-0365-018-000.

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

### 6.2. Localização e Contexto Imobiliário

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Avenida Desembargador Plínio Carvalho Pinto, Avenida Atlântica, Rua Acre e Avenida Miguel Estefno (orla da praia), pertencendo ao Bairro do Jardim Virgínia, na Praia da Enseada. A rua onde está inserido o imóvel não é pavimentada.

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.

A região é formada por imóveis residenciais e não-residenciais, onde conta com casas e prédios residenciais, além de restaurantes, lanchonetes, padarias, agências bancárias, supermercados, drogarias, academias, hotéis e pousadas. Possui também um setor comercial desenvolvido com lojas de rua, galerias e outros estabelecimentos comerciais.