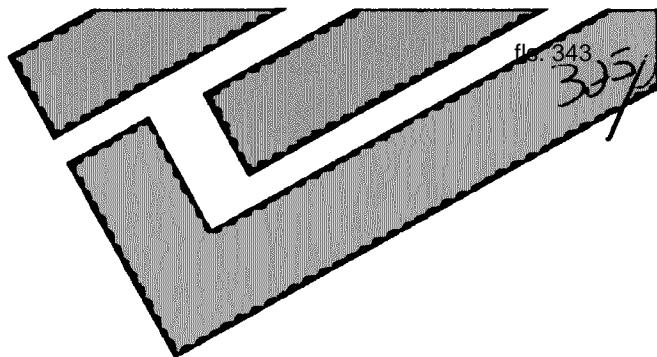


JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



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

UPJ 10 24/08/2021 15:43 000855

Processo Digital nº : 0172330-14.2011.8.26.0100
Classe - Assunto : Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Requerente : Condomínio Edifício Missouri
Inventariado : José Nelson dos Santos

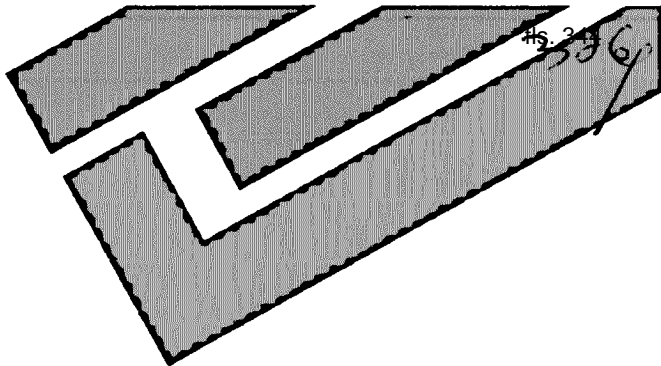
RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**
jebrine.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 para venda do imóvel é de:

VL = R\$ 775.215,00

(Setecentos e setenta e cinco mil, duzentos e quinze Reais)

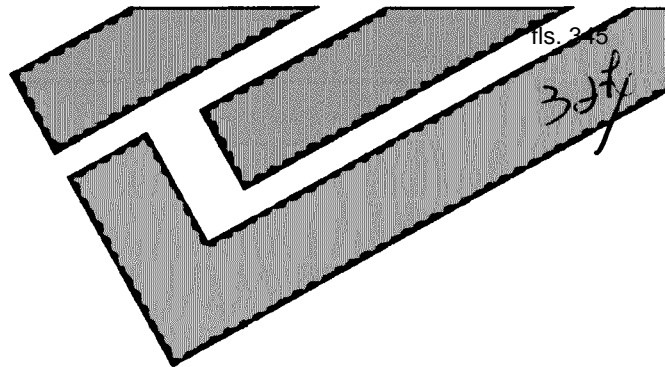
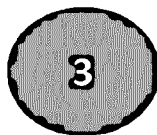
O presente Laudo refere-se a uma Ação de Cobrança de Quotas Condominiais que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MISSOURI move em face de JOSÉ NELSON DOS SANTOS. O processo está em curso na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 0172330-14.2011.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. despacho proferidos nos autos da ação datados de 26 de julho 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 aceitação peticionada pelo perito, cuja descrição será detalhada no item II deste Laudo, de propriedade do Requerido.

RAHIF JEBRINE

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

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



1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio para locação do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localizações, geometrias e valorações comerciais. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como "imóvel avaliando".

2. OBJETOS DAS AVALIAÇÕES

O bem a ser avaliado que consta nesse laudo é:

- Um imóvel localizado no 2º andar do Edifício Missouri, situado à Rua Pedro Pomponazzi, nº 890, apartamento 22, no bairro da Vila Mariana, São Paulo/SP. Este imóvel é objeto das Matrículas nº 90.232 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, sendo cadastrado sob o contribuinte nº 039.172.0022-8 na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP.

3. METODOLOGIAS APLICADAS

3.1. Critério Adotado

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

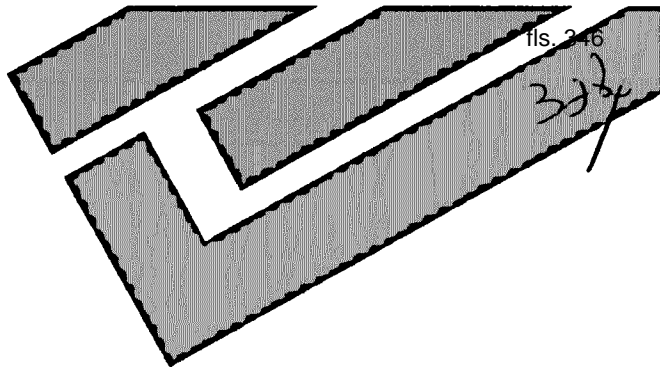
- Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- Método Involutivo*
- Método Evolutivo*
- Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foram adotados o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

RAHIF JEBRINE

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

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



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 avaliada.

3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

3.2.1. Fator Oferta (F_i)

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

3.2.4. 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.

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

II – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia **19 de agosto 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 zelador do condomínio, Sr. RAIMUNDO.

4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

Esse imóvel é objeto da Matrícula nº 90.232 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, que assim o descreve:

Trata-se de um **apartamento nº 22**, localizado no 2º andar do Edifício Missouri, situado na Rua Pedro Pomponazzi nº 890, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com área privativa de 106,77 m², área comum de 126,98 m², e área total de 233,75 m², com direito às vagas números 56M e 57P, e ao depósito número 4 localizados no 1º subsolo.

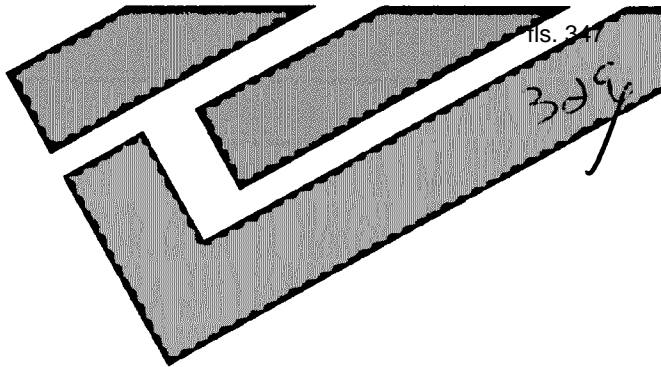
De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel contém área total construída de 234,00 m², cadastrada pelo nº 039.172.0048-1.

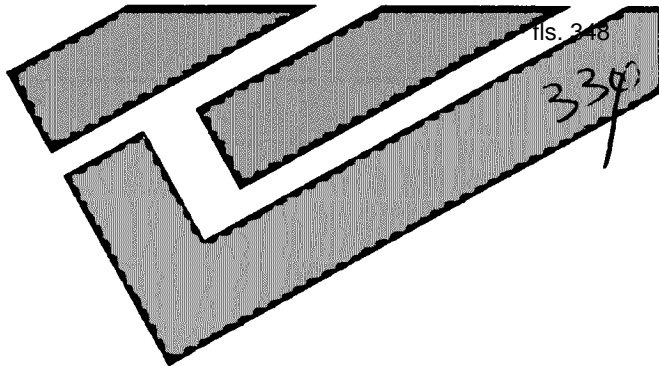
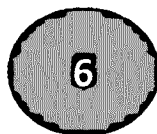
Essas medidas foram conferidas pelo signatário que verificou não haver divergências significativas.

RAHIF JEBRINE

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

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





5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

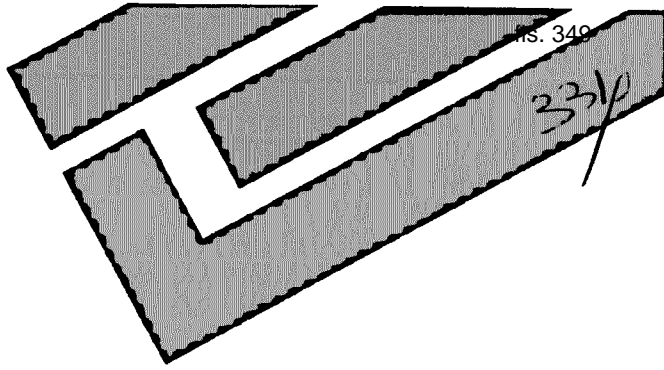
O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Avenida Ricardo Jafet, Avenida Prefeito Fábio Prado, Avenida Lins de Vasconcelos e Rua Coronel Diogo, no bairro da Vila Mariana.

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 ZEU de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16). As "ZEU" (Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana) são porções do território em que 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.

Com isso, o local onde se situa o imóvel é formado por imóveis residenciais, em meio a imóveis comerciais para atender a essa demanda. As quadras adjacentes são formadas por imóveis inseridos em ZM (Zonas Mistas) onde se combinam imóveis residenciais e comerciais.

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 cidade.



JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

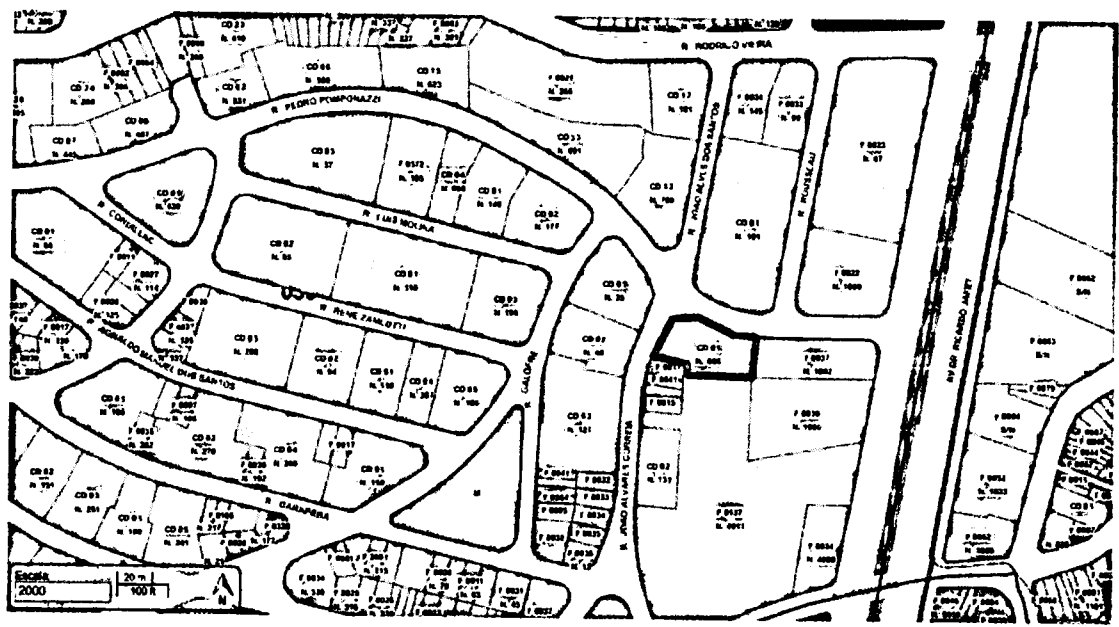


Imagem GeoSampa Físico



Imagem Google Maps

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

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

332

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



Imagem Satélite



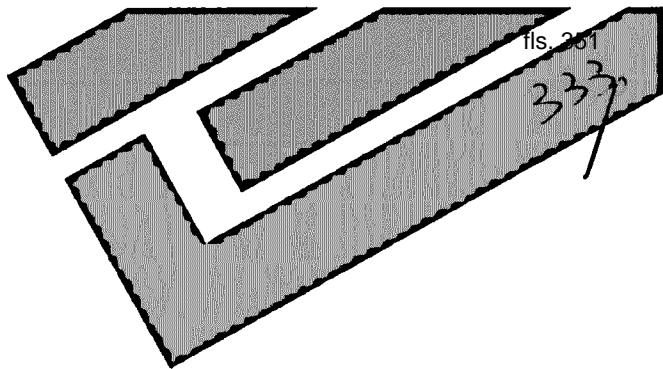
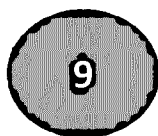
Imagem GeoSampa Zoneamento

RAHIF JEBRINE

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

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com



6. VISTORIA DO IMÓVEL

Trata-se de um apartamento e suas respectivas vagas de garagem, conforme descrito no item 4, considerado como “Residencial – Apartamento – Padrão Superior” de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O condomínio conta com uma torre com 16 andares, com 2 apartamentos por andar, sendo o último a cobertura duplex, cabendo a cada um o direito de 2 vagas de garagem e um depósito no subsolo. O edifício disponibiliza ainda salão de festas, churrasqueira, campo de futebol, sala de ginástica, sauna e piscina.

O apartamento avaliando possui aproximadamente 107,00 m², distribuídos em 3 dormitórios sendo uma suíte, sala para 2 ambientes, cozinha com copa, área de serviço e lavabo. A sala, cozinha e dormitórios contam com pisos em revestimento cerâmico necessitando de alguns reparos, enquanto que cozinha, copa e banheiros possuem paredes em revestimento cerâmico, também necessitando de pequenos reparos. Paredes e tetos tem acabamentos em pintura, sem gesso.

O imóvel se encontra em estado de necessidade de reparos simples, cujo estado geral da edificação possa ser recuperado com pinturas após reparos de trincas e fissuras superficiais, com revisão do sistema hidráulico e elétrico, além de reparos em revestimentos cerâmicos avariados.

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

III – AVALIAÇÃO

7. 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.

O quadro abaixo apresenta esses elementos com os dados de pesquisa, seguindo as respectivas fotos de cada amostra.

Elemento	Endereço	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
A.1	Rua Dr. José Estefno 236	Chácara Klabin	Krieger	ESTEF-236	(11) 99898-1127
A.2	Rua Galofre 35	Chácara Klabin	Rogério Lopes	2021001	(11) 99218-1929
A.3	Rua Pedro Pomponazzi 303	Chácara Klabin	Plansky Imob.	Michigan	(11) 93722-1970
A.4	Rua Ernesto de Oliveira 189	Chácara Klabin	I-Nove Cons. e Neg.	AP0159	(11) 97574-4500
A.5	Rua Domingos Augusto Setti 21	Chácara Klabin	Melhores Bairros	AP7189	(11) 99805-6216
A.6	Rua Garapeba 151	Chácara Klabin	Plansky Imob.	Jean Les Pins	(11) 93722-1970
A.7	Avenida Prefeito Fabio Prado 670	Chácara Klabin	Plansky Imob.	Thelma	(11) 93722-1970
A.8	Rua Professora Carolina Ribeiro 493	Chácara Klabin	Joseph Consultoria	2389	(11) 2533-8075



Imagem 1 e 2 – Elementos Comparativos A1 e A2

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



3359



Imagem 3 e 4 – Elementos Comparativos A3 e A4



Imagem 5 e 6 – Elementos Comparativos A5 e A6



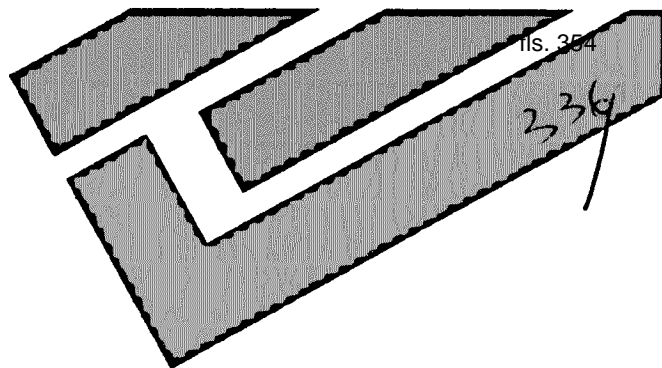
Imagem 7 e 8 – Elementos Comparativos A7 e A8

RAHIF JEBRINE

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

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com



8. VALOR APURADO UNITÁRIO (V_u)

O valor do metro quadrado da área pesquisada foi obtido mediante a homogeneização dos parâmetros das ofertas considerando-se unidades de características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme relacionados no item 7. Com base em tais dados, que após receberem os tratamentos devidos, obteve-se os valores para o metro quadrado na região estudada, conforme exposto a seguir:

Nota: todos os cálculos estão apresentados no Anexo I.

Valor Unitário do metro quadrado homogeneizado:

$V_u = R\$ 7.245,00$ (sete mil, duzentos e quarenta e cinco Reais por metro quadrado)

9. VALOR APURADO DO IMÓVEL

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

$$V_L = A_{uL} \times V_u \quad \text{onde:}$$

V_L = Valor Total de Locação do Imóvel

A_{uL} = Área Útil do Imóvel

V_u = Valor Unitário Homogeneizado

Para venda:

$$V_T = 107,00 \times 7.245,00 = 755.215,00$$

Valor comercial de locação para o imóvel:

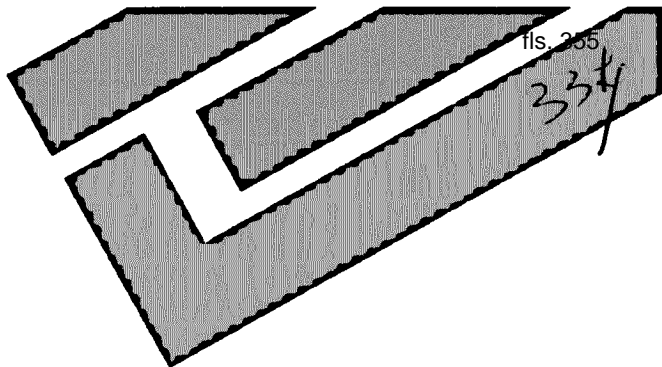
$$\boxed{V = R\$ 775.215,00}$$

(Setecentos e setenta e cinco mil, duzentos e quinze Reais)

RAHIF JEBRINE

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

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



10. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 10.1. 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.
- 10.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 10.3. 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.
- 10.4. 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 13 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

Acompanha 2 (dois) Anexos.

São Paulo, 21 de agosto de 2021.



RAHIF JEBRINE

CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

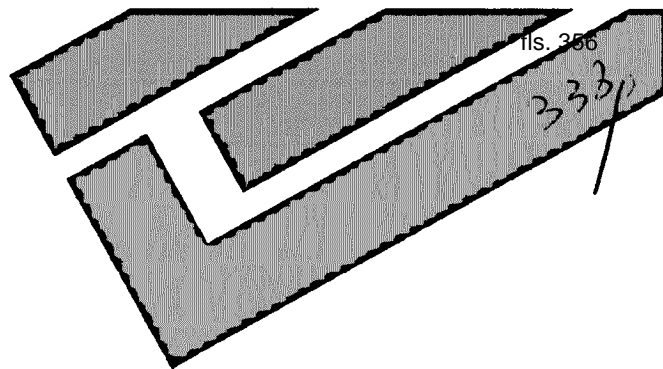
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

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

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

14



ANEXO I

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

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.

Para a avaliação 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 homogêneos por fatores, para a unidade avaliada.

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

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{R_sNa}{R_sNe} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

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)*
- R_sNa - *índice R_sN do imóvel avaliando*
- R_sNe - *índice R_sN 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*

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

16

fls. 358

340/

Elementos Comparativos			Fator Oferta	
Área Útil (m ²)	Preço (R\$)	R\$/m ²	Fof	Preço Ajustado
127	1.280.000	10.078,74	0,9	1.152.000
105	1.150.000	10.952,38	0,9	1.035.000
115	1.049.000	9.121,74	0,9	944.100
80	750.000	9.375,00	0,9	675.000
115	920.000	8.000,00	0,9	828.000
107	1.100.000	10.280,37	0,9	990.000
72	720.000	10.000,00	0,9	648.000
210	2.100.000	10.000,00	0,9	1.890.000

Setor	Fator Localização			Padrão		
	Quadra	IF 2013	IF Corrigido	R _s N	Vaga de Garagem	Fv
039	187	2.618	3.239	2,406	2	1,000
039	171	2.546	3.150	2,406	2	1,000
039	158	2.610	3.230	2,406	2	1,000
039	175	2.507	3.102	2,406	2	1,000
039	185	2.471	3.058	2,406	2	1,000
039	175	2.664	3.296	2,406	2	1,000
039	182	2.792	3.455	2,406	1	0,950
039	184	2.524	3.123	2,406	3	1,050
039	172	2.168	2.683	2,406	2	1,000

RAHIF JEBRINE

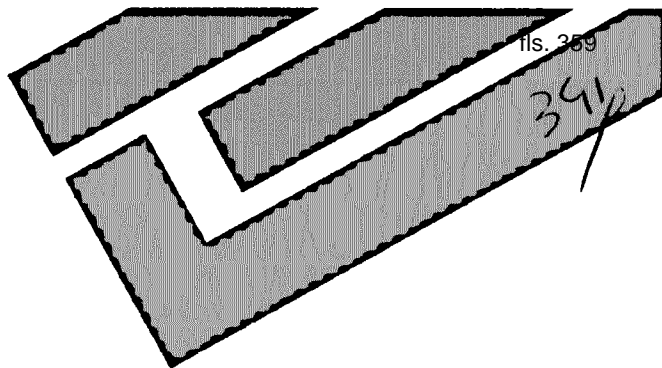
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



Fator Obsolescência					
Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	F _o	V _u / m ² ajustado
15	60	D	0,6909	0,7754	7.291,99
15	60	D	0,6909	0,7754	8.148,16
15	60	D	0,6909	0,7754	6.619,83
15	60	E	0,6909	0,7527	7.296,57
15	60	E	0,6909	0,7527	6.317,12
15	60	E	0,6909	0,7527	7.529,68
15	60	E	0,6909	0,7527	6.639,11
15	60	E	0,6909	0,7527	8.117,12
15	60	E	0,6909	0,7527	7.244,95

	Média	7.244,95
Limite Inferior	0,70	5.071,46
Limite Superior	1,30	9.418,43

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\$ 7.245,00, 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.

Portanto, temos para o valor comercial de venda do metro quadrado:

Vu = R\$ 7.245,00 (sete mil, duzentos e quarenta e cinco Reais por metro quadrado)

RAHIF JEBRINE

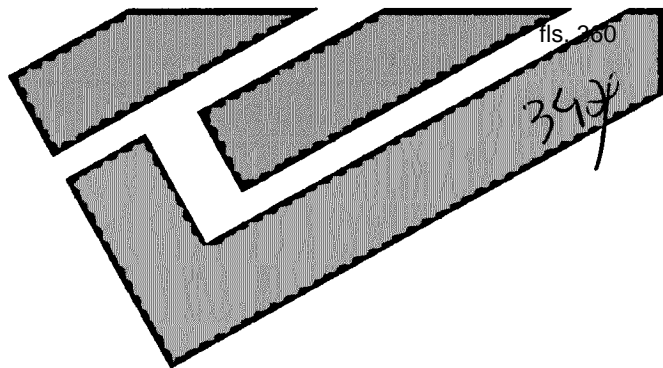
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrineengenheiro@gmail.com

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

18



ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

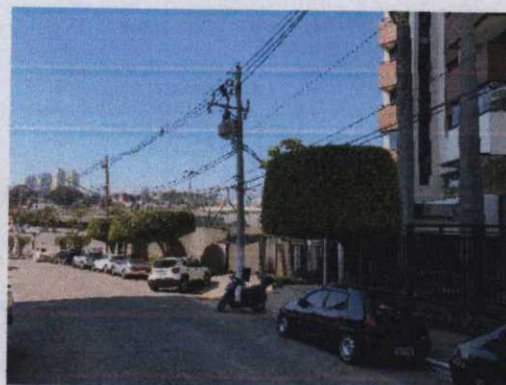
RAHIF JEBRINE

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

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

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

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

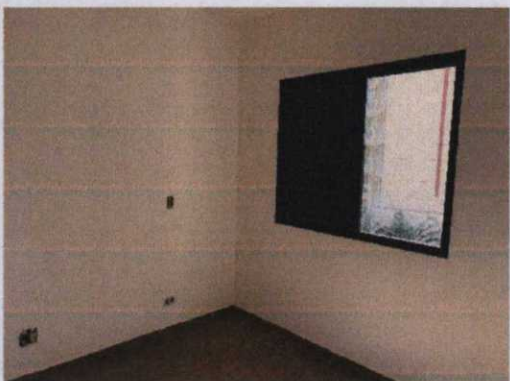
(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com



JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



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



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



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



34/4



RAHIF JEBRINE

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

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com

343

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



RAHIF JEBRINE

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

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com