

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

Processo Digital nº : 1023108-76.2016.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Alimentos - Obrigação de Fazer / Não Fazer
Requerente e Herdeiro : Marcos Ribeiro da Silva Carvalho e outros
Inventariado : Zoe Clare Ramsden Carvalho

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

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

$V_T = R\$ 980.000,00$

(Novecentos e oitenta mil Reais)

O presente Laudo refere-se a uma Ação de Execução de Alimentos sob o rito da penhora, proposta por LUCY RAMSDEN CARVALHO e EMILY RAMSDEN CARVALHO, representadas por seu genitor, MARCOS RIBEIRO DA SILVA CARVALHO, em face de ZOE CLARE RAMSDEN, processo em curso na 6ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 1023108-76.2016.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. despacho proferido nos autos da ação datado de 3 de setembro de 2.019 às fls. 572, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor** do bem que consta na proposta de honorários peticionada pelo perito, cuja descrição será detalhada no **item II** deste Laudo, de propriedade da **EXECUTADA**.

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, localizações, geometrias e valorações comerciais. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem a ser avaliado que consta nesse laudo é:

- Uma **área de terras** medindo 2 alqueires e 2.700,00 m² totalizando 51.100,00 m², no bairro Birizal, município de Piracaia/SP, objeto da Matrícula 1.858 do Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia/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** e o **Método Evolutivo**. A aplicação do primeiro 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. A aplicação do segundo se resume ao somatório das parcelas componentes do mesmo, ou seja, terreno e construção, obtidas pelo Método 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. 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. Outros Fatores

Outros fatores como localização e inclinação do terreno são considerados para a formação do valor unitário homogeneizado.

II – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia **3 de setembro de 2020**, 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.

Acompanhou a diligência o **Sr. Renato**, caseiro da propriedade, representando a parte Executada.

4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

Segundo sua matrícula de nº 1.858 do Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia/SP, trata-se de uma “área de terras” medindo 2 alqueires e 2.700 m², ou seja, 51.100 m², ou ainda 5,11 ha. Esse imóvel é cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob o nº 634.085.598.259-2.

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está localizado à margem do Rio da Cachoeira, à Estrada Normando Peçanha km 1 e dista aproximadamente 14 km do centro de Ibiúna. O acesso se dá por estradas pavimentadas com início na Estrada Municipal Franco Montoro, sendo os últimos 1.500m pela estrada não pavimentada Estrada do Pião.

A região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de energia elétrica, telefonia e iluminação pública, porém não conta com serviços de transporte público e coleta de lixo regular. O abastecimento de água é feito por poço artesiano e esgoto por fossa séptica.

Com isso, a região é formada predominantemente por imóveis rurais tipo chácaras, sítios e fazendas.

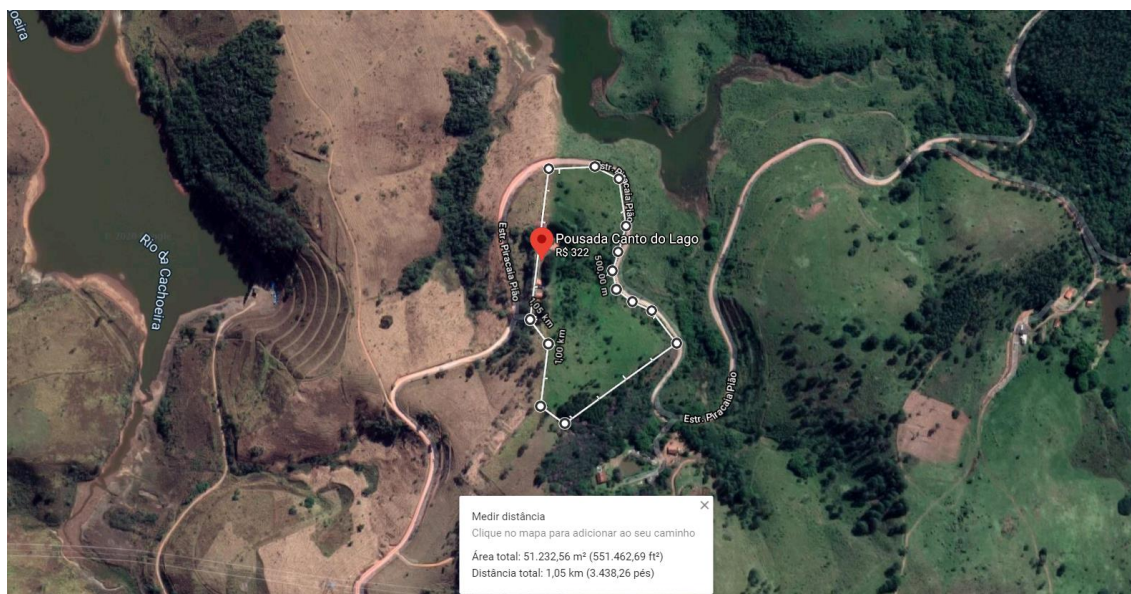


Imagem Google Maps

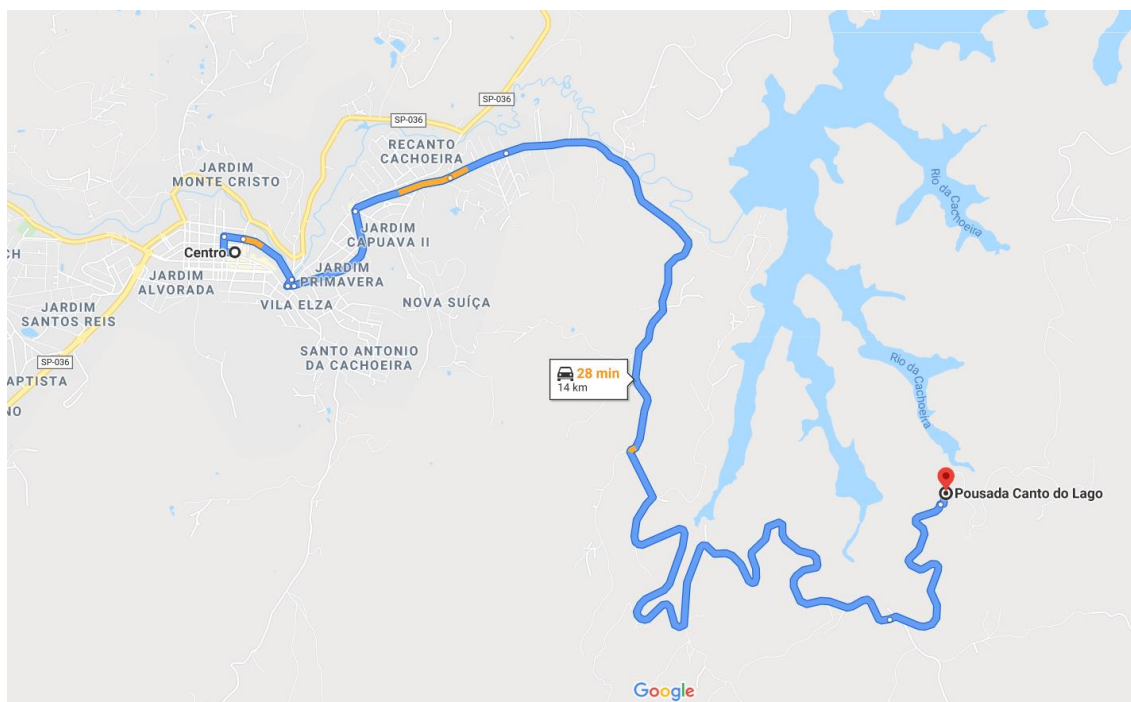


Imagem Google Maps

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 3 de setembro de 2020 e acompanhada pelo caseiro responsável pela manutenção do imóvel, sr. Renato.

Na vistoria pôde ser constatado que o imóvel avaliando trata-se de uma chácara utilizada como pousada, com uma casa sede, duas casas utilizadas como “chalés” ou “quartos” para hóspedes, além de outras construções de apoio.

Casa sede

Construção mista de alvenaria e madeira, com telhado em estrutura de madeira e telhas cerâmicas, conta com área de refeição, sala de jogos, recepção, cozinha, sala de leitura, banheiro, distribuídos em um pavimento com aproximadamente **110 m²**.

Conta com acabamento em piso ardósia e forro de madeira nas paredes e tetos.

Casa de Hóspedes I

Construção em estrutura convencional e blocos de concreto, revestidos com reboco e pintura, com telhado em estrutura de madeira e telhas cerâmicas, abrigando 4 chalés numerados de 1 a 4, distribuídos em um pavimento com aproximadamente **132 m²**.

Chalé 1: cozinha, quarto com 1 beliche, 2 camas de solteiro e 1 cama de casal, banheiro e varanda coberta. Possui pisos cerâmicos, paredes em reboco e pintura e tetos com forros de madeira.

Chalé 2: quarto com 3 camas de solteiro, banheiro, além de sala, cozinha e 1 cama de casal em um ambiente. Possui pisos em ardósia e cerâmicos, paredes em reboco e pintura e tetos com forros de madeira.

Chalé 3: quarto com 1 cama de casal e 1 cama de solteiro, banheiro e varanda descoberta. Possui pisos cerâmicos, paredes em reboco e pintura e tetos com forros de madeira.

Chalé 4: idêntico ao chalé 3.

Casa de Hóspedes II

Construção em estrutura convencional e blocos de concreto, revestidos com reboco e pintura, com telhado em estrutura de madeira e telhas cerâmicas, abrigando 3 chalés numerados de 5 a 7, distribuídos em um pavimento com aproximadamente **52 m²** de área interna e **24 m²** de varanda coberta.

Chalé 5: quarto com 1 cama de casal e 2 camas de solteiro, banheiro e varanda coberta. Possui pisos cerâmicos, paredes em reboco e pintura e tetos com forros de madeira.

Chalé 6: quarto com 1 cama de casal, banheiro e varanda coberta. Possui pisos cerâmicos, paredes em reboco e pintura e tetos com forros de madeira.

Chalé 7: quarto com 1 cama de casal e 2 camas de solteiro, banheiro e varanda coberta. Possui pisos cerâmicos, paredes em reboco e pintura e tetos com forros de madeira.

Casa do Caseiro

Construção em estrutura convencional e blocos de concreto sem revestimento, com pintura, telhado em estrutura de madeira e telhas cerâmicas, pisos em ardósia, abrigando quarto, sala, cozinha e banheiro, distribuídos em aproximadamente **45 m²**.

Anexo

Construção anexada à Casa de Hóspedes II, em estrutura convencional e blocos de concreto sem revestimento, telhado em estrutura de madeira e telhas de fibrocimento, pisos em cimentado rústico, abrigando lavanderia, quarto de ferramentas e apoio, distribuídos em aproximadamente **45 m²**.

Galpão Aberto

Construção em estrutura convencional e blocos de concreto sem revestimento, com pintura, telhado em estrutura de madeira e telhas cerâmicas, pisos em cimentado rústico, abrigando área de secagem da lavanderia, distribuídos em aproximadamente **50 m²**.

Canil

Construção em estrutura convencional e blocos de concreto sem revestimento, com pintura, telhado em estrutura de madeira e telhas cerâmicas, pisos em cimentado rústico, abrigando área de canil, distribuídos em aproximadamente **20 m²**.

O terreno se mostra plano, seco, praticamente sem área de proteção permanente, sem curso d'água ou nascentes, permitindo bom aproveitamento da área. O imóvel conta ainda com área de lazer com piscina de fibrocimento e playground.

As construções aparentam estado regular de conservação, com necessidade de reparos de fissuras e trincas, eventual revisão dos sistemas hidráulico e elétrico, além de pintura geral interna e externa.

Com isso a edificação foi classificada como **“Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”**.

Para efeitos de cálculo nesse laudo, consideramos as seguintes áreas aproximadas:

- Área Total do Terreno: 51.100,00 m²
- Área de construções principais (R1-N): $110 + 132 + 52 = 294,00 \text{ m}^2$
- Área de construções secundárias (RP1Q): $24 + 45 = 69,00 \text{ m}^2$
- Área de construções secundárias (GI): $45 + 50 + 20 = 115,00 \text{ m}^2$

Siglas - Fonte: ABNT NBR 12721:2006

R1-N – Residência unifamiliar padrão normal

RP1Q – Residência unifamiliar popular

GI – Galpão industrial

III – AVALIAÇÃO

Esta Perícia fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14.653-1/19 - Avaliação de Bens, NBR-14.653-2/11 - Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13.752/96 – 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, Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2006, e melhores práticas de mercado.

Utilizou-se para elaboração do presente Laudo análise sintática da documentação recebida, bem como visita ao local e nas imediações do imóvel avaliando.

Conforme exposto no item 3.1, os métodos utilizados para a avaliação neste Laudo são o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e o **Método Evolutivo**.

A primeira etapa consiste em determinar o valor do metro quadrado do terreno nu pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I para determinação do valor do imóvel avaliando, utilizando-se para isso o **Método Residual**, que consiste em decomposição dos valores, conforme preconizado no item 11.1 da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011, conforme abaixo transcrito:

“Para avaliações de terrenos, preferencialmente devem ser coletados na amostragem terrenos sem benfeitorias. Caso seja constatada a ausência de terrenos nus, pode ser admitido o cálculo do valor do terreno através do critério residual, princípio indireto que assume o valor do terreno como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$V_t = (V_o \times F_f) - V_b$$

Após esses cálculos, transforma-se o preço total em unitário e utiliza-se a homogeneização com tratamento por fatores.”

Onde:

Vt: Valor do Terreno;

Vo: Valor da oferta (Valor anunciado);

Ff: Fator Oferta¹;

Vb: Valor da Benfeitoria.

Após a determinação do valor unitário do terreno na região em avaliação, será determinado o valor das benfeitorias realizadas nos imóveis, pelo **Método Evolutivo**.

7. VALOR APURADO UNITÁRIO DO TERRENO (V_u)

Para se obter o valor do metro quadrado de terreno oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado junto às imobiliárias da região abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, assim como de características semelhantes. O valor do metro quadrado da área abrangida foi obtido mediante a média das ofertas e pesquisas entre as seguintes imobiliárias:

Imobiliária	Responsável	Endereço	Telefone
Terra Imóveis	Beto	Rua Ten. Antônio Batista 118	(11) 4036-3376
Única Imóveis	Thiago	Rua Ten. Antônio Batista 163	(11) 4036-3910
Mantiqueira Imóveis	Jonatas	Praça Benedito Peçanha Franco 28	(11) 4036-6110
Feita Imóveis	Orlando	Av. Dr. Valentin Del Nero 456	(11) 4036-7000
Godoy Imóveis	Wilson	Rua Ten. Antônio Batista 4	(11) 4036-6590
Piracaia Imóveis	Ana Paula	Av. Papa João XXXIII 25	(11) 97096-2764

Obtemos o valor de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil Reais)** por alqueire paulista de terreno, sendo este adotado como valor unitário homogeneizado para uma Situação Paradigma.

8. VALOR APURADO DAS CONSTRUÇÕES

Os valores das benfeitorias foram obtidos com base nas áreas aproximadas, padrão e obsolescimento das construções e índice de Custo Unitário Básico da Construção (CUB-Siduscon).

Construções Principais (R1-N):

Área aproximada: 294,00 m²

Estado de conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples

Idade Aparente / Referencial: 20 / 70 anos

Fator K: 0,7472

Fator Obsolescimento: 0,7978

CUB-Siduscon: R\$1.800,24

Valor das Construções: $294,00 \times 0,7978 \times 1.800,24 = 422.252,05$

Construções Secundárias (RP1Q):

Área aproximada: 69,00 m²

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples

Idade Aparente / Referencial: 30 / 70 anos

Fator K: 0,5672

Fator Obsolescimento: 0,6538

CUB-Siduscon: R\$1.605,93

Valor das Construções: $69,00 \times 0,6538 \times 1.605,93 = 72.447,04$

Construções Secundárias (GI):

Área aproximada: 115,00 m²

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples

Idade Aparente / Referencial: 30 / 70 anos

Fator K: 0,5672

Fator Obsolescimento: 0,6538

CUB-Siduscon: R\$834,87

Valor das Construções: $115,00 \times 0,6538 \times 834,87 = 62.771,37$

9. VALOR APURADO DO IMÓVEL

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

$$V = V_T \times V_B \quad \text{onde:}$$

V = Valor do Imóvel

V_T = Valor Total de Terreno

V_B = Valor Total de Benfeitorias

Sendo:

$$V_T = \text{Área de Terreno} \times V_u$$

V_B = Valores das Construções Principais e Secundárias

Com isso, temos o seguinte valor para o imóvel avaliando:

$$V_T = 2,11 \times 200.000,00 = 422.000,00$$

$$V_B = 422.252,05 + 72.447,04 + 62.771,37 = 557.470,46$$

$$V_T = 422.000,00 + 557.470,46 = 979.470,46$$

Portanto, temos:

Valor comercial para o imóvel: R\$ 980.000,00

$$\mathbf{V_T = R\$ 980.000,00}$$

(Novecentos e oitenta mil Reais)

IV – ENCERRAMENTO

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 14 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

Acompanha um Anexo.

São Paulo, 4 de setembro de 2.020.

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

ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

CASA SEDE



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

CASA HÓSPEDES I



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

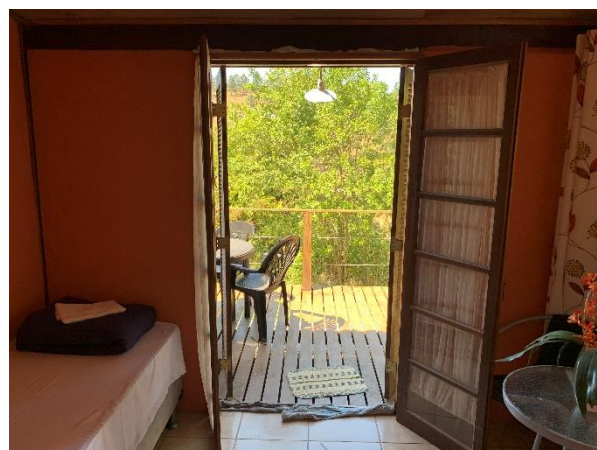


RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

CASA HÓSPEDES II



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



RAHIF JEBRINE

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

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

CONSTRUÇÕES DE APOIO



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

25

fls. 745



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

26

fls. 746



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com