JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

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

Processo Digital n°	:	**0094992-42.2003.8.26.0100**
Classe - Assunto	:	**Procedimento Comum Cível - Pagamento**
Requerente	:	**Paulo João Cerone**
Requerido	:	**Fátima Aparecida Kovatch e outros**

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 P E R I C I A L

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

V_V = R$ 1.000.000,00

(Um milhão de Reais)

O presente Laudo refere-se a uma Ação de Cobrança que PAULO JOÃO CERONE move em face de FÁTIMA APARECIDA KOVATCH, OSVALDO VERDADE RIBEIRO DOS REIS e FESTA E CIA. EVENTOS. O processo está em curso na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 0094992-42.2003.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. decisão deste MM. Juízo em 21.03.2022 à fl. 1148, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** do bem que consta na proposta de honorários peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

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, localização, geometrias e valoração comercial. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem a ser avaliado que consta nesse laudo é:

- Lote de Terreno nº 5 da Quadra C, do Loteamento LA RESERVE DU MOULIN, situado na Fazenda Santana, município de São Sebastião/SP, com área de 498,75 m^2, objeto da Matrícula nº 27.696 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP.

3. METODOLOGIA APLICADA

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.

3.1. Critério Adotado

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

i) Método Comparativo Direto de dados de mercado

ii) Método Involutivo

iii) Método Evolutivo

iv) Método da 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 denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avalianda.

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

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

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)*
Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel 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*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

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. 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.

Utilizou-se na elaboração do presente trabalho além das referidas normas técnicas, análise sintética da documentação recebida e visita ao imóvel e imediações, tendo este jurisperito entrevistado de forma presencial os Requeridos e seu Assistente Técnico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

II – VISTORIA

4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

Um terreno de formato irregular, de topografia plana, formado pelo lote 05 da quadra C, do loteamento denominado LA RESERVE DU MOULIN, situado na FAZENDA SANTANA, distrito e Comarca de São Sebastião/SP, descrito e caracterizado medindo 15,00 m de frente para a Rua Padre Bento; pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno, 35,29 m, onde confronta com o lote 06; do lado esquerdo mede 35,13 m onde confronta com o lote 04; aos fundos mede 13,50 m onde confronta com o lote 08, encerrando a área de 498,75 m².

O imóvel é objeto da matrícula n° 27.696, de 22.11.1988, ficha 01, lavrada pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião, tendo a última averbação (Av.3) em 23.02.2022.

Possui cadastro municipal n° 3134.123.1319.0159.0000, em nome de EDUARDO PALONE BRUNELLO, constando como área de terreno 499,00 m² e área construída de 416,59 m², com testada de 15,00 m, valor venal total de R$ 589.576,15 (quinhentos e oitenta e nove mil, quinhentos e setenta e seis reais, quinze centavos).

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

São Sebastião é um município do estado de São Paulo, localizado na Região Geográfica Imediata de Caraguatatuba-Ubatuba-São Sebastião. Sua população foi estimada pelo IBGE para 1.º de julho de 2021 em 91.637 habitantes. A área total do município é de 402,395 km². O município é formado pela sede e pelos distritos de Maresias e São Francisco da Praia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

O imóvel avaliando está localizado à Rua Padre Bento, 120 – RESERVA DU MOULIN, nas coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator) Fuso 23K, longitude 458669 m E / latitude 7370533 m S, pertencente à Zona Qualificação da Urbanização (Z4), de acordo com as macro áreas do Plano Diretor Municipal, com característica predominantemente residencial e média densidade demográfica.

Figura 1 - localização do imóvel avaliando – município de São Sebastião

Situa-se em local plano sem a presença de lençol freático atuante e sem riscos de inundações, em área compreendida entre a orla marítima e a Serra do Mar, no Condomínio Residencial Reserva du Moulin, a aproximadamente 600 metros da praia mais próxima.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

O imóvel está localizado na região central do município, com média valorização (R$ 200,00 / m²), numa escala que oscila entre R$ 40,00 / m² (Jaraguá) a R$ 1.200,00 / m² (Juquehy), de acordo com a Lei Complementar nº 167/2013 – Planta Genérica de Valores do Município.

Figura 2 - Residencial Reserva du Moulin, área central do município

A região dispõe dos seguintes melhoramentos públicos:

- Coleta regular de lixo;
- Iluminação pública;
- Vias de acesso;
- Vias pavimentadas;
- Entrega postal via Correios;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

- Guias e sarjetas;
- Rede de coleta de esgotos;
- Rede de distribuição de água;
- Escolas;
- Comércios;
- Rede de transportes públicos.

6. VISTORIA

O terreno possui uma edificação com dois pavimentos, de padrão médio de acabamento, com idade aparente de 37 anos, composta no pavimento térreo por sala de estar/TV (com pé direito duplo), sala de jantar, cozinha, área de serviço, despensa, duas suítes, dois sanitários e abrigo coberto para veículos. No pavimento superior, o acesso é feito através de escada em madeira de lei, até a área de circulação, sótão e uma suíte com varanda. A área externa é composta por uma suíte com antessala, uma área coberta com churrasqueira e forno de tijolos, além de piscina com cascata, alpendre e jardim nos fundos da propriedade.

Os materiais que compõem a edificação são de primeira linha, compostos por madeira de lei para as esquadrias de portas e janelas, escada, assoalho e guarda corpo da área de circulação do pavimento superior, além de todo o madeiramento do telhado. O piso das demais dependências são do tipo cerâmico.

A alvenaria de fechamento com tijolos cerâmicos com revestimento argamassado, acabamento em pintura em tinta látex PVA sobre massa corrida para áreas secas e revestimento cerâmico até o teto para as áreas internas úmidas (sanitários, lavabo, cozinha e área de serviço).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

O pavimento térreo possui pé direito duplo na sala de estar e nos ambientes dos quais há projeção de ambientes do primeiro pavimento (suítes e cozinha), são compostos por laje em concreto pré-moldado e lajota cerâmica, capeada com concreto estrutural. Nos demais ambientes onde não há ambiente no pavimento superior há fechamento em forro de madeira. A cobertura é constituída por telhas cerâmicas tipo romana, suportadas por estrutura de madeira.

As louças e metais sanitários são compostos por bacia sanitária padrão com descarga do tipo “válvula hidra”/bacia com caixa acoplada, cuba em louça modelo padrão, metais simples (água fria) e bancada em pedra natural com cuba de louça. Os acessórios são de justapor.

Na cozinha, a bancada e balcão são em pedra natural com medida padronizada, cuba em inox e metais cromados simples (água fria), enquanto na área de serviço há tanque de louça simples sem coluna e metais cromados simples.

No imóvel há manifestações patológicas construtivas de baixa gravidade, como fissuras em panos de alvenaria localizados na sala de estar/TV, suítes e área de circulação próxima ao sótão das quais podem ser classificados como **estado de conservação “D”** (entre regular e necessitando de reparos simples), conforme a publicação Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE, 2017). No presente trabalho será ilustrado nas folhas subsequentes tais manifestações patológicas construtivas, através do item “Relatório de Fotos”.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

6.1. Classificação quanto ao uso

Segundo a NBR 14653-2/11 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (item 5.1 a 5.3), a classificação para identificação do Imóvel é a seguinte:

- **Quanto ao uso:** residencial
- **Quanto ao tipo do imóvel:** casa
- **Quanto ao agrupamento dos imóveis:** condomínio de casas

6.2. Metodologia adotada para avaliação

Para o objeto em pauta, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo ao **Grau de Fundamentação I** e **Grau de Precisão I** é o mais adequado e que apresentará melhor resultado.

Para o presente trabalho será adotado como **imóvel paradigma** o próprio imóvel avaliando pois há considerável quantidade de amostras disponíveis para pesquisa

6.3. Apuração dos valores

De acordo com a NBR 14.653-1/01, item 7.5, sempre que possível:

"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado".

Este método visa buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando e identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado, de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os elementos comparativos foram coletados em anúncios de imóveis similares localizados na mesma região geoeconômica, sendo que, quando necessário, foram realizadas visitas ao local para reconhecimento das similaridades e dissimilaridades com o imóvel avaliando.

O método comparativo direto de dados de mercado, estabelece que os elementos comparativos devem ter seus fatores tratados para que se possa inferir o comportamento do mercado e formação de valores. Os imóveis apresentados como elementos comparativos dispõe de atributos semelhantes quanto aos quesitos área útil, localização e padrão construtivo.

Homogeneização é a correção e transformação de atributos, situações e quantificações de um imóvel, através de coeficientes, chamados de fatores, para uma posição paradigma (imóvel paradigma).

Imóvel paradigma é imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação.

De acordo com os parâmetros preconizados na “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP”, Tabela de Coeficientes – Índice Médio da publicação Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2019 – IBAPE-SP, adotaram-se os seguintes fatores de tratamento:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

6.4. Fator Oferta (Fof)

Tendo em vista que todos os imóveis pesquisados tiveram como fonte ofertas de anúncios em sites de internet ou através de corretores de imóveis, TODOS deverão ter seus valores minorados em 10% (dez por cento), em conformidade como preconizado no item 10.1 - Fator Oferta, da publicação NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – 2011, ou seja,

Fator Oferta (Fof) = 0,90.

6.5. Fator Padrão Construtivo (Fpc)

Define os detalhes técnicos e ambientais da construção, tais como qualidade do empreendimento (padrão de acabamento e uso de materiais) e conforto.

Este fator adequa as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando, baseados nos índices publicados na cartilha VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS (IBAPE, 2019) reproduzidos infra.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Tabela 1 - Valores de edificações de imóveis urbanos - 2019. Adaptado de IBAPE

Tipologia	Padrão	Mínimo	Médio	Máximo
Barraco	Rústico	0.091	0.136	0.177
Barraco	Simples	0.178	0.203	0.234
Casa	Rústico	0.409	0.481	0.553
Casa	Proletário	0.624	0.734	0.844
Casa	Econômico	0.919	1.07	1.221
Casa	Simples	0.1251	1.497	1.743
Casa	Médio	1.903	2.154	2.355
Casa	Superior	2.356	2.656	3.008
Casa	Fino	3.331	3.865	4.399
Casa	Luxo	4.843	-	-

6.6. Fator Quantidade de dormitórios (Fd)

O número de dormitórios é um fator importante a ser considerado na avaliação de imóveis. Imóveis com mais dormitórios tendem a ter um valor de mercado mais alto do que aqueles com menos dormitórios. Além disso, o número de dormitórios pode ser um indicador do tamanho do imóvel e da capacidade de acomodar uma família ou grupo maior de pessoas. Isso pode influenciar a demanda e, consequentemente, o valor do imóvel.

Tabela 2 - Fator dormitório. Fonte: jurisperito

Dormitório	Fator
3	1.00
4	1.05
5	1.10
6 ou mais	1.15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

6.7. Fator Obsoletismo (Foc)

Após homogeneização das amostras, em detrimento, principalmente da idade e estado de conservação do imóvel, se faz necessária aplicação de um fator de correção ao valor do imóvel avaliando, chamado Fator Obsoletismo.

A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão, determinado pela expressão:

Foc = R + K * (1 – R) (II)

Onde,

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 2.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, dado pela expressão:

$$K = \left(1 - E_c\right).\left\{1 - \frac{\left[\frac{I_e}{I_r} + \left(\frac{I_e}{I_r}\right)^2\right]}{2}\right\} \text{ (III)}$$

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Tabela 4.

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Tabela 3 - vida referencial (ir) e o valor residual (r) para as tipologias deste estudo. Adaptado de IBAPE

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%

Tabela 4 - Estado de Conservação (Ec). Adaptado de IBAPE.

Ref.	Estado de Conservação	Depreciação
A	Nova	0
B	Entre nova e Regular	0.0032
C	Regular	0.0252
D	Entre Regular e Reparos Simples	0.0809
E	Reparos Simples	0.181
F	Reparos simples a Importantes	0.332
G	Reparos Importantes	0.526
H	Reparos importantes a edificação sem Valor	0.752
I	Sem valor	1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Tabela 5 - Coeficiente de Ross-Heideck – K. Adaptado de IBAPE.

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**

Para o caso em tela, é imprescindível que se considere a depreciação do imóvel, visto a sua idade de construção e o grau de conservação em detrimento aos demais elementos comparativos utilizados para homogeneização de valores, sendo que fator é perfeitamente previsto em norma, onde para o cálculo da depreciação do imóvel é utilizado como padrão consagrado a Tabela Ross-Heidecke.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Portanto, para o imóvel avaliando, levou-se em consideração o estado de conservação (Ec), de acordo com Tabela 3, uma classificação D – Entre regular e reparos simples, uma vez que o imóvel apresenta manifestações patológicas de baixa criticidade, como fissuras em alvenarias que aceleram a depreciação do imóvel, em relação a outra edificação sem patologias.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

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.

Tabela 6 - Identificação dos Elementos Comparativos

IMÓVEL AVALIANDO		
Endereço	**A. Terreno**	**A. Construída**
Rua Waldomiro B. Rego, 120 - Residencial du Moulin - São Sebastião/SP	498.75	416.59

DADOS DE PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEL						
N°	**Localização**	**Fonte de pesquisa**	**Imobiliária**	**Valor do Imóvel**	**Área (m²)**	**Valor por m² (R$/m²)**
01	Reserva du Moulin	VivaReal	Alfredo Carodo Neto	R$ 1,850,000.00	595.00	R$ 3,109.24
02	Reserva du Moulin	Arbo Imóveis	Arbo Imóveis	R$ 1,600,000.00	340.00	R$ 4,705.88
03	Reserva du Moulin	VivaReal	Wesley Modesti Imóveis	R$ 2,000,000.00	450.00	R$ 4,444.44
04	Reserva du Moulin	VivaReal	Wesley Modesti Imóveis	R$ 2,000,000.00	450.00	R$ 4,444.44
05	Reserva du Moulin	VivaReal	Wesley Modesti Imóveis	R$ 1,435,000.00	309.00	R$ 4,644.01
06	Reserva du Moulin	Imovelweb	Felipe Nunes	R$ 4,000,000.00	600.00	R$ 6,666.67
07	Reserva du Moulin	Imovelweb	VenPraia	R$ 2,500,000.00	600.00	R$ 4,166.67
08	Reserva du Moulin	Alexandre Mazzon	Alexandre Mazzoni	R$ 1,600,000.00	358.00	R$ 4,469.27
09	Reserva du Moulin	Zap Imóveis	Gabriel Sapucahy Coppio	R$ 1,200,000.00	280.00	R$ 4,285.71
10	Reserva du Moulin	Zap Imóveis	Kasa Praia Imóveis	R$ 2,200,000.00	326.00	R$ 6,748.47
11	Reserva du Moulin	Zap Imóveis	Ethos Imobiliária	R$ 2,400,000.00	600.00	R$ 4,000.00
12	Reserva du Moulin	Zap Imóveis	Marilda Lopes	R$ 1,200,000.00	309.00	R$ 3,883.50
13	Reserva du Moulin	VivaReal	Wesley Modesti Imóveis	R$ 4,000,000.00	928.00	R$ 4,310.34
14	Reserva du Moulin	OLX	Imóveis Dpaula	R$ 1,200,000.00	280.00	R$ 4,285.71
15	Reserva du Moulin	Riviera Imóveis	Riviera Imóveis	R$ 2,500,000.00	550.00	R$ 4,545.45
						R$ 68,709.82

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

8. CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Tabela 7 - Características dos Elementos Comparativos[12]

IMÓVEL AVALIANDO		
Endereço	**A. Terreno**	**A. Construída**
Rua Waldomiro B. Rego, 120 - Residencial du Moulin - São Sebastião/SP	498.75	416.59

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS						
N°	Valor por m² (R$/m²)	Fator Oferta (Fof)	Fator Padrão Construtivo (Fpc)	Fator dormitório (Fd)	Índice de homogeneização da amostra	Total Homog. (R$/m²)
01	R$ 3,109.24	0.9	1.00	0.95	0.86	R$ 2,671.12
02	R$ 4,705.88	0.9	1.00	1.05	0.95	R$ 4,447.06
03	R$ 4,444.44	0.9	1.00	1.00	0.90	R$ 4,000.00
04	R$ 4,444.44	0.9	1.00	1.05	0.95	R$ 4,200.00
05	R$ 4,644.01	0.9	1.00	1.05	0.95	R$ 4,388.59
06	R$ 6,666.67	0.9	0.80	0.91	0.66	R$ 4,368.14
07	R$ 4,166.67	0.9	0.80	0.91	0.66	R$ 2,730.08
08	R$ 4,469.27	0.9	1.00	1.05	0.95	R$ 4,223.46
09	R$ 4,285.71	0.9	1.00	0.95	0.86	R$ 3,681.82
10	R$ 6,748.47	0.9	0.80	1.00	0.72	R$ 4,842.85
11	R$ 4,000.00	0.9	1.00	0.95	0.86	R$ 3,436.36
12	R$ 3,883.50	0.9	1.00	1.05	0.95	R$ 3,669.90
13	R$ 4,310.34	0.9	0.80	0.95	0.69	R$ 2,952.60
14	R$ 4,285.71	0.9	1.00	1.00	0.90	R$ 3,857.14
15	R$ 4,545.45	0.9	0.80	0.91	0.66	R$ 2,978.27
				MÉDIA		**R$ 3,763.16**

[1] Todas os índices de homogeneização das amostras estão no intervalo entre 0,40 ~ 2,50, permitido, portanto, para o Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores previsto para o grau I de fundamentação e precisão.

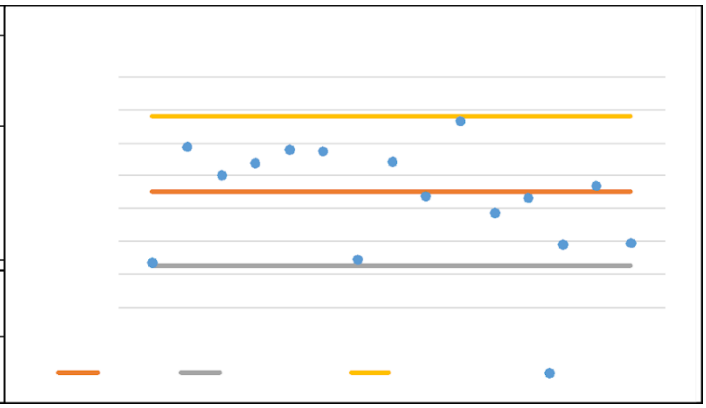
[2] Todas as amostras estão dentro do **nível de significância** (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

8.1. Tratamento das Amostras

Tabela 8 - Determinação do Valor Médio e Tratamento das Amostras

RESULTADO	MÉDIA ARITMÉTICA	R$	3,763.16
	MÁXIMO	R$	4,842.85
	MÍNIMO	R$	2,671.12
	AMPLITUDE	R$	2,171.73
	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA (TESTE BICAUDAL)		± 30%'
	LIM. SUPERIOR ✓	R$	4,892.11
	LIM. INFERIOR ✓	R$	2,634.21
SIMULAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	R$	1,567,695.12
	VALOR /m²	R$	3,763.16



Nota: todos os elementos consultados estão dentro do nível de significância de 30% para o Grau de Precisão I e Grau de Precisão I, intervalo admitido entre os limites superior e inferior (teste bicaudal), portanto nenhuma amostra foi descartada, sendo adotado como valor unitário homogeneizado **R$ 3.763,16 /m²**.

8.2. Ajuste do valor do bem ao fator de adequação, ao obsoletismo e ao estado de conservação

Tabela 9 - Ajuste do valor do bem ao Fator de Obsoletismo

IMÓVEL AVALIANDO								
Endereço							**A. Terreno**	**A. Construída**
Rua Padre Bento, 120 - Residencial du Moulin - São Sebastião/SP							498.75	416.59
DADOS DE PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEL								
N°	**Estado de Conservação EC**	**Depreciação %**	**Vida Útil anos**	**Vida Útil Referencial anos**	**Valor Residual**	**Vida Decorrida %**	**Coeficiente Ross-Heidecke K**	**Fator Obsoletismo Foc**
Ava	D	8.09%	37	70	0.2	53%	0.5478	0.6382

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Portanto, o valor do imóvel após ajuste ao fator de adequação ao obsoletismo é definido por:

$$Vvu = R\$\ 3.763,16 * 0,6382 \rightarrow Vvu = R\$\ 2.461,85\ /m^2$$

Multiplicando o valor unitário pela área construída do imóvel avaliando, temos o valor de apurado como:

$$Vvt = R\$\ 2.461,85\ /m^2 * 416,59\ m^2$$

$$Vvt = R\$\ 1.025.582,09$$

9. CONCLUSÃO

Considerando as pesquisas e diligências supramencionadas bem como o cálculo analítico do imóvel, tem-se que o valor correto e razoável apurado do imóvel, atualmente, em números arredondados é de:

V_V = R$ 1.000.000,00

(Um milhão de Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Figura 1 - localização do imóvel avaliando

Figura 2 - vista da entrada do condomínio residencial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 3 - vista da rua Padre Bento

Figura 4 – vista frontal (testada) do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 5 - vista da frente do imóvel a partir do portão de entrada

Figura 6 - vista da fachada do imóvel (dormitórios)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 7 - vista da fachada do imóvel (abrigo e entrada social)

Figura 8 - vista do recuo lateral pela direita de quem olha o imóvel de frente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 9 - vista do recuo lateral esquerda de quem olha o imóvel de frente

Figura 10 - vista da sala de TV

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 11 - vista da sala de estar

Figura 12 - vista da sala de jantar (ao fundo)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 13 - vista da cozinha

Figura 14 - vista da cozinha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 15 - vista da área de serviço

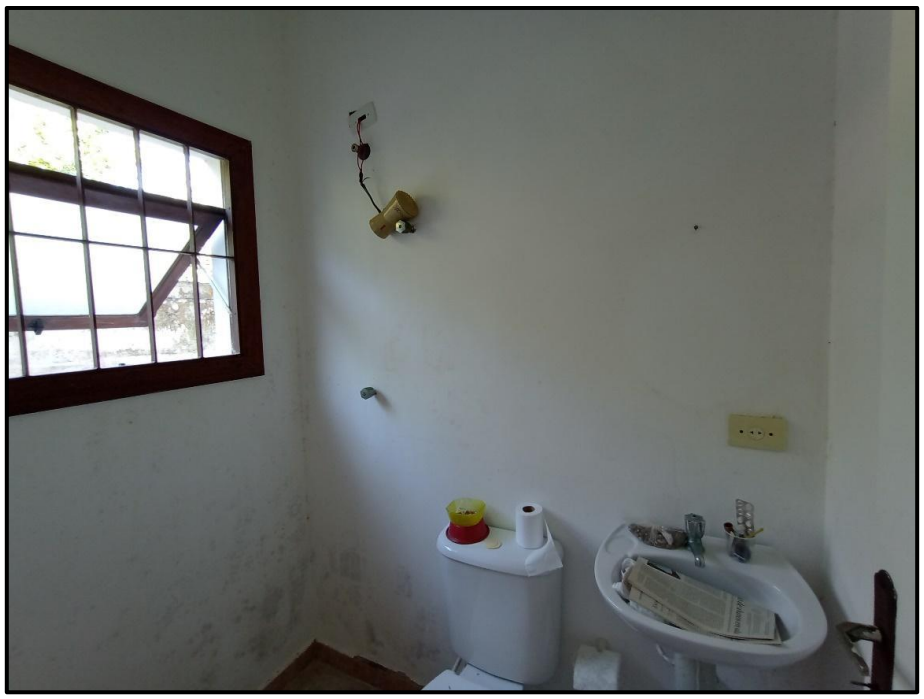


Figura 16 – vista do banheiro de serviço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 17 - hall de circulação interna

Figura 18 - suíte 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 19 - sanitário da suíte 1

Figura 20 - suíte 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 21 - sanitário da suíte 2

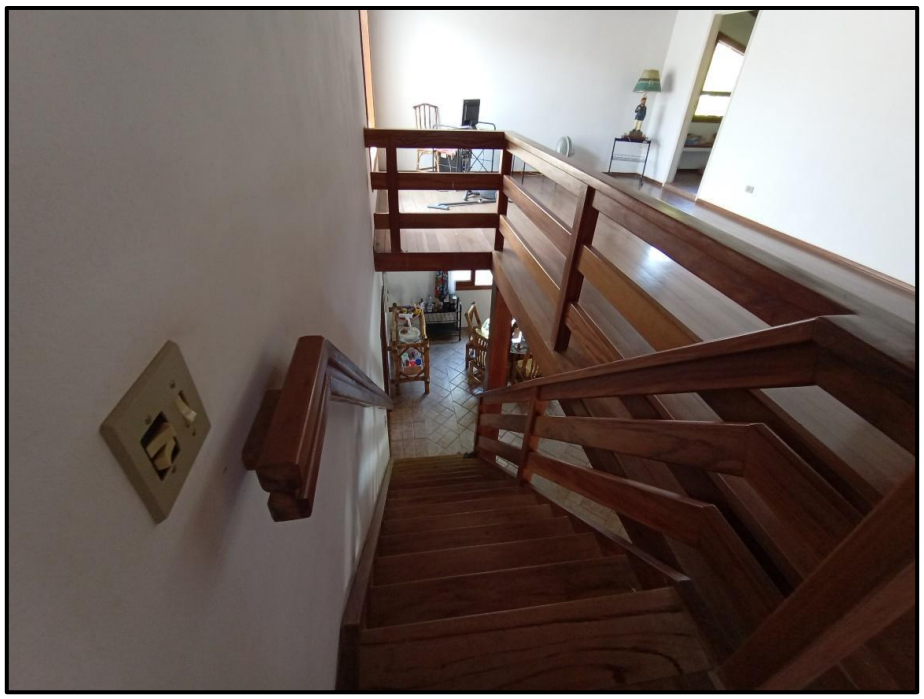


Figura 22 - escada de acesso ao pavimento superior – hall de circulação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 23 - hall de circulação

Figura 24 - vista da sala de estar/TV a partir do pavimento superior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 25 - Forro de madeira. Manifestação patológica construtiva da edificação.

Figura 26 Circulação do pavimento superior. Manifestação patológica construtiva da edificação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 27 - pavimento superior - sótão

Figura 28 - pavimento superior - suíte 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 29 - pavimento superior - sanitário da suíte 3

Figura 30 - área externa – lazer

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 31 - vista da churrasqueira e forno

Figura 32 - vista da suíte 4, acesso pelo lado externo da edificação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 33 - suíte 4 – antessala

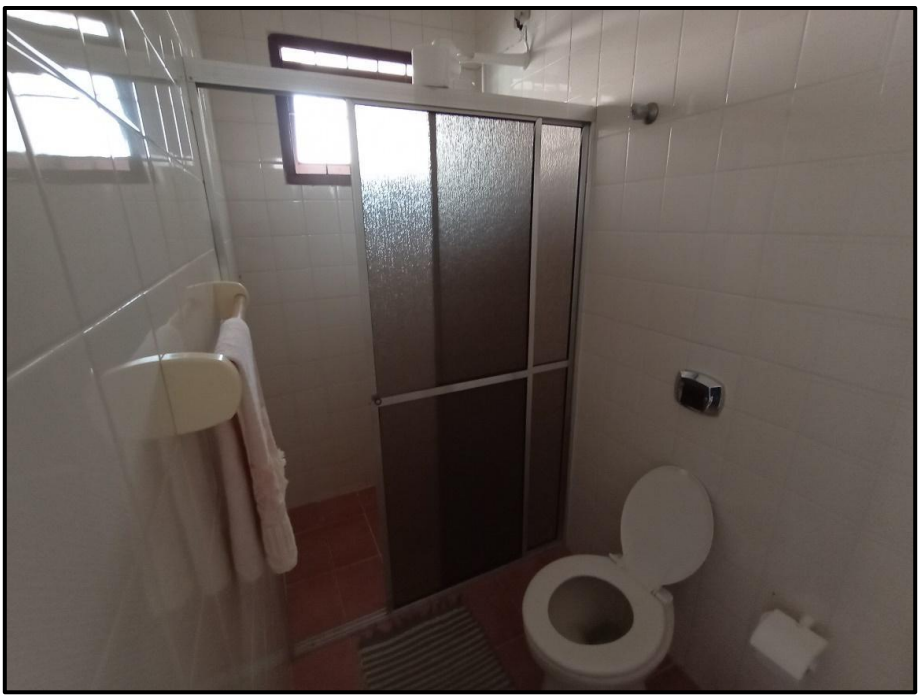


Figura 34 - sanitário da suíte 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 35 - suíte 4. Nota: foto editada devido imagem de família na parede

Figura 36 - vista da piscina a partir dos fundos do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

Figura 37 - vista de piscina. Ao fundo, alpendre

Figura 38 - vista da piscina. ao fundo, cascata

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

11. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

11.1. 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.

11.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

11.3. 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.

11.4. 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 42 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 3 de abril de 2.023.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

ANEXO I - LINKS DAS PESQUISAS AMOSTRAIS

PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEL					
N°	Bairro	Fonte de pesquisa	Imobiliária	Contato	Link
01	Reserva du Moulin	VivaReal	Alfredo Carodo Neto	(12) 99115-2885	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-5-quartos-reserva-du-moulin-bairros-sao-sebastiao-com-garagem-595m2-venda-RS1850000-id-2616345521/
02	Reserva du Moulin	Arbo Imóveis	Arbo Imóveis	11 99929-3012	https://www.arboimoveis.com.br/imovel/linda-casa-a-venda-03-dorms-com-01-suite-area-gourmet-completa-com-churrasqueira-piscina-jardim-com-paisagismo-reserva-du-moullin-sao-sebastiao-sp/CA0440_ISRAEL?queryId=&objectId=
03	Reserva du Moulin	VivaReal	Wesley Modesti Imóveis	(12) 97405-5070	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-reserva-du-moulin-bairros-sao-sebastiao-com-garagem-450m2-venda-RS2000000-id-2569389323/
04	Reserva du Moulin	VivaReal	Wesley Modesti Imóveis	(12) 97405-5070	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-arrastao-bairros-sao-sebastiao-com-garagem-450m2-venda-RS2000000-id-2569387735/
05	Reserva du Moulin	VivaReal	Wesley Modesti Imóveis	(12) 97405-5070	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-reserva-du-moulin-bairros-sao-sebastiao-com-garagem-309m2-venda-RS1435000-id-2573692219/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_cooccurrence_to_vivareal_pagina-produto
06	Reserva du Moulin	Imovelweb	Felipe Nunes	(12) 98146-4503	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/so0481-sobrado-residencial-r-d-moullin-2960222691.html
07	Reserva du Moulin	Imovelweb	VenPraia	(12) 98127-8127	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-7-dormitorios-a-venda-600-m-sup2--reserva-2943553289.html
08	Reserva du Moulin	Alexandre Mazzo	Alexandre Mazzoni	(12) 98836-3992	https://www.alemazzoni.com.br/imovel/2502170/casa-venda-sao-sebastiao-sp-reserva-du-moulin
09	Reserva du Moulin	Zap Imóveis	Gabriel Sapucahy Coppio	(12) 99713-1355	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-5-quartos-reserva-du-moullin-sao-sebastiao-sp-280m2-id-2427703757/
10	Reserva du Moulin	Zap Imóveis	Kasa Praia Imóveis	(12) 98110-8224	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-reserva-du-moullin-sao-sebastiao-sp-326m2-id-2490071370/
11	Reserva du Moulin	Zap Imóveis	Ethos Imobiliária	(12) 98227-1703	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-6-quartos-com-piscina-reserva-du-moullin-sao-sebastiao-sp-600m2-id-2512937898/
12	Reserva du Moulin	Zap Imóveis	Marilda Lopes	(11) 98730-5417	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-mobiliado-reserva-du-moullin-sao-sebastiao-sp-309m2-id-2587289204/
13	Reserva du Moulin	VivaReal	Wesley Modesti Imóveis	(12) 97405-5070	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-reserva-du-moulin-bairros-sao-sebastiao-com-garagem-928m2-venda-RS4000000-id-2569640907/
14	Reserva du Moulin	OLX	Imóveis Dpaula	(12) 3862-6922	https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/imoveis/casa-para-venda-em-sao-sebastiao-reserva-du-moullin-4-dormitorios-3-suites-1-banheiro-1025929229?lis=listing_no_category
15	Reserva du Moulin	Riviera Imóveis	Riviera Imóveis	(12) 99223-9395	https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/imoveis/sao-sebastiao-casa-padrao-reserva-du-moullin-1110742239?lis=listing_no_category

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

ANEXO II - CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

fls. 1143

REGISTRO DE IMÓVEIS — SÃO SEBASTIÃO
REGISTRO GERAL

Livro Nº 2 Ano: 1.988

MATRÍCULA Nº 27.696 FICHA Nº 01 DATA 22/11/88.

IMÓVEL:- O LOTE DE TERRENO de número 05 (cinco) da Quadra "C", do loteamento denominado "LA RESERVE DU MOULIN", situado na Fazenda Santana, distrito, município e Comarca de São Sebastião, deste Estado, que assim se descreve e caracteriza:- medindo de frente para a Rua Padre Bento, 15,00 m. (quinze metros) do lado direito de quem da rua olha para o terreno , 35,29m.(trinta e cinco metros e vinte e nove centimetros), onde confronta com o lote 06; do lado esquerdo mede 35,13m. (trinta e cinco metros e treze centimetros), onde confronta com o lote nº 04, e nos fundos mede 13,50m. (treze metros e cinquenta centimetros), onde confronta com o lote nº 08, todos da mesma quadra, encerrando uma área de 498,75ms2.-
CADASTRO MUNICIPAL Nº 3134-123-1319-0159-0000 .-
PROPRIETÁRIA :- LOTEADORA SÃO TOMAS SOCIEDADE CIVIL LTDA., com séde em Santos, deste Estado, à Praça Dr. Manoel Hipolito do Rego, nº 1, fundos, inscrita no C.G.C.MF sob nº 51.640.944/0001-64 .-
REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 2.933, 2.934 e 8.661, Mat. 13.404, 13.407- 12.468- R.1 e R.1 na Mat. 13.468 (loteamento).-
O Oficial Interino, Ariovaldo Simões Alves

R.1 - Em 22 de novembro de 1.988.- " VENDA E COMPRA "
Por Escritura pública, datada de 27 de outubro de 1.988; lavrada nas Notas do 22º Cartório da Capital deste Estado, (Lº 2.449, fls. 200); à proprietária acima qualificada, VENDEU o imóvel objeto desta MATRICULA, pelo preço de Cz$ 5.811,78 (Valor Venal Cz$ 1.391.161,90); à OSVALDO VERDA DE RIBEIRO DOS REIS, portugues, industrial, separado consensualmente, portador do R.G. nº 4.562.842-DOPS-SP e inscrito no C.P.F. nº 592.780 .-138/20, residente e domiciliado na Capital deste Estado, à Rua Sebastião Carneiro, nº 83, Aclimação.-
Eu Ari José Alves, conferi o título.- Eu Álvaro Manoel dos Santos, datilografei, escreventes autorizados.-
O Oficial Interino, Ariovaldo Simões Alves

R. 2 - Em 05 de dezembro de 2012
Ref. prenotação n. 92.363, de 04 de dezembro de 2012

VENDA E COMPRA: Conforme Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 26 de novembro de 2012, páginas 286/288 do livro n. 434, do Tabelião de Notas local, o
==========continua no verso==========

Assinado digitalmente por FERNANDA SILVA BIANCHI - Escrevente - 25/02/2022 às 10:57:29
O documento pode ser acessado pelo endereço:
https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=38FA745FC6CF2CA198BE8DF58976D328C32B17EC

Pág.: 001/002 M.27696

Certidão emitida pelo SREI
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROGERIO DE LIMA, liberado nos autos em 02/03/2022 às 09:44 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código C7E497A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

fls. 1144

MATRÍCULA 27.696 | FICHA 01 VERSO

proprietário **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais), para **EDUARDO PALONE BRUNELLO**, RG n. 23.729.906-9-SSP/SP, CPF(MF) n. 252.759.358-54, brasileiro, solteiro, maior, professor de educação física, residente e domiciliado na Rua Doutor Nogueira Martins, n. 420, apartamento 123, em São Paulo - SP. Valor venal 2012: R$ 198.314,36. (Microfilme n. 92.363).

PABLO ROBLES ALVAREZ
Escrevente

ANDRÉ LUIS MENDES
Oficial

AV. 3 - Em 23 de fevereiro de 2022
Ref. prenotação n. 126.125, de 22 de fevereiro de 2022

PENHORA: Conforme Certidão de Penhora expedida em 22 de fevereiro de 2022, pelo 33º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP (protocolo digital - PH000404517), nos termos do Provimento n. 06/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos n. 0094992-42.2003.8.26.0100, da ação de execução civil movida por PAULO JOÃO CERONE, CPF n. 063.914.458-69, em face de OSVALDO VERDADE RIBEIRO DOS REIS, CPF n. 592.780.138-20; e como terceiro EDUARDO PALONE BRUNELLO, CPF n. 252.759.358-54, e outros, consta que por decisão proferida em 22 de fevereiro de 2022 (folhas 1126), nos termos dos artigos 790 e 792 do Código de Processo Civil, foi determinada a averbação da **penhora** do imóvel, para garantia de uma dívida no valor de R$ 1.458.488,36 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e trinta e seis centavos), tendo sido nomeado depositário do bem o executado OSVALDO VERDADE RIBEIRO DOS REIS. Ato isento de emolumentos. (Microfilme n. 126.125). Selo Digital n. 1199583E10000276960003225

ANDRÉ DE ALMEIDA CANCADO
Substituto

CERTIDÃO

O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, **CERTIFICA** que a presente certidão, lavrada em **inteiro teor**, é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, e o imóvel a que alude tem sua situação, com referência a alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias e existência de demais ações e/ou execuções integralmente noticiada na presente reprodução, extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé, São Sebastião, data e hora abaixo indicadas.

Assinado digitalmente por FERNANDA SILVA BIANCHI - Escrevente - 25/02/2022 às 10:57:29
O documento pode ser acessado pelo endereço:
https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=38FA745FC6CF2CA198BE8DF58976D328C32B17EC

Ao Oficial.....:	R$ 0,00
Ao Estado.....:	R$ 0,00
Ao IPESP.....:	R$ 0,00
Ao Reg.Civil.:	R$ 0,00
Ao Trib.Just.:	R$ 0,00
Ao Município	R$ 0,00
Ao FEDMP...:	R$ 0,00
Total.....:	R$ 0,00

Certidão expedida às 10:57:49 horas do dia 25/02/2022
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 59 "c").
Pedido: 026616
Nº Selo: 1199583E30266160000000122N
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Pág.: 002/002 M.27696

Certidão emitida pelo SREI
Solicitante: ROGERIO DE LIMA, liberado nos autos em 02/03/2022 às 09:44 .
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código C7E497A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.

ANEXO III - CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL AVALIANDO

MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO
Rua Sebastião Silvestre Neves, 214 - Centro
São Sebastião/SP - BRASIL - CEP 11608-614 - CNPJ 46.482.832/0001-92
Telefone: (12) 3891-2000 / Website: https://saosebastiao.iibr.com.br

SÃO SEBASTIÃO SP-BRASIL

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2023

Nº: CVV-3521/2023
Chave: MJFKNMVK

Em atenção a solicitação, certifico as informações do imóvel inscrito no cadastro do Município de São Sebastião/SP. O valor venal mencionado abaixo, corresponde ao lançamento atualizado do exercicio de 2023.

REQUERIMENTO:

NOME REQUERENTE: RAHIF JEBRINE
CPF REQUERENTE: 251.488.818-28
PROTOCOLO:
DATA: 09/02/2023

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: EDUARDO PALONE BRUNELLO		**CPF:** 252.759.358-54
I.C. REDUZIDO: 30573	**I.C.:** 3134.123.1319.0159.0000	
LOGRADOURO: RUA PADRE BENTO, Nº 20		**COMPLEMENTO:**
BAIRRO: RESERVA DU MOULLIN	**CEP:** 11605-506	
BLOCO:	**LOTE:** 5	**QUADRA:** C
ÁREA DO TERRENO: 499,00 (m²)	**ÁREA DO PRÉDIO:** 416,59 (m²)	**TESTADA:** 15,00 (m)

VALOR VENAL:

TERRENO: R$ 147.345,04 (Cento e Quarenta e Sete Mil, Trezentos e Quarenta e Cinco Reais e Quatro Centavos)
PRÉDIO: R$ 442.231,11 (Quatrocentos e Quarenta e Dois Mil, Duzentos e Trinta e Um Reais e Onze Centavos)
TOTAL: R$ 589.576,15 (Quinhentos e Oitenta e Nove Mil, Quinhentos e Setenta e Seis Reais e Quinze Centavos)

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Sebastião-SP atualizar os dados do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

E por ser verdade firmo a presente, da qual ficará cópia arquivada nesta repartição.

São Sebastião/SP, 09 de Fevereiro de 2023

RENAN DOS ANJOS PEREIRA
CPF/CNPJ: 410.376.338-81
CHEFE DE DIVISÃO
DIVISÃO DE CADASTRO FISCAL

EMISSOR: | MATRÍCULA:

Data de Impressão: 09/02/2023 13:23:34
Emissor:

Desenvolvido por iiBRASIL INTELIGÊNCIA E INFORMAÇÃO LTDA®

Página 1 de 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2023 às 22:47 , sob o número WJMJ23406327818
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0094992-42.2003.8.26.0100 e código wEeBelU7.