



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 7ª Vara da Família do Fórum Central de São Paulo - SP

PROCESSO Nº: 1003273-39.2015.8.26.0100 (*proc. digital*)

REQUERENTE : REBECA CARBONE LUCHINI NEUBERN

REQUERIDO : ROGER LUCHINI NEUBERN

AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM – ALIMENTOS

HENGUEL RICARDO PEREIRA, Engenheiro Civil Registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia sob o nº 506.394.707-1, Perito Judicial, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa na ação em epígrafe, após ter procedido as diligencias e estudos, que se fizeram necessários, apresentar as conclusões a que chegou, por intermédio do presente;

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

SUMÁRIO

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
II – METODOLOGIA.....	4
III - VISTORIA.....	5
IV – LOCALIZAÇÕES.....	6 e 12
V – DESCRIÇÕES	7 e 13
VI - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....	8
VII – AVALIAÇÕES.....	16
VIII – CONCLUSÕES.....	19
IX – ENCERRAMENTO.....	20
ANEXOS.....	21



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

REBECA CARBONE LUCHINI NEUBERN, através de sua progenitora **CLAUDIA APARECIDA CARBONE**, ajuizou a presente **Ação de EXECUÇÃO DE ALIMENTOS** em face de **ROGER LUCHINI NEUBERN**, para garantir seus direitos, como sua filha; No decorrer do andamento processual, foi determinada para tanto, a realização de perícia em 02 dos seus imóveis a seguir descritos:

1) 01 Edifício residencial com ponto comercial no térreo e seu respectivo terreno situado à Rua Munis de Sousa, nº 126 e 130, no 12º Subdistrito Cambuci, medindo 9,00 m de frente, por 20,00 m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando-se assim uma área total de 180,00 m² e área construída de 719,00 m² – Matriculado sob o nº **73.426**, do 6º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo / Contribuinte municipal nº 033.046.0186-4;

2) 01 Casa e seu respectivo terreno situado à Rua Miguel Telles Junior, 397, medindo 3,60 m de frente, por 17,50 m da frente aos fundos encerrando-se assim uma área total de 66,00 m² e área construída de 80,00 m² – Matrícula 308 do 6º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo / Contribuinte municipal nº 034.101.080.031-4.



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

À fl. 137 dos autos, este signatário foi honrado com a incumbência de conduzir os trabalhos periciais, sendo que as partes não indicaram assistentes técnicos e não formularam quesitos.

II - METODOLOGIA

II.1 – O presente Laudo Técnico de Avaliação tem por objetivo estabelecer o mais provável e atual (*período março/abril de 2.017*) valor do referido imóvel e seu valor locatício.

II.2 – O valor do imóvel deve representar a quantia real em que poderia ser alcançado, se colocado no livre mercado, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem por qualquer circunstancia, forçados ao negócio.

II.3 - O presente trabalho obedece às técnicas e diretrizes da **NBR 14.653-2.2.011 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos)**, sendo que, o resultado obtido, será determinado em função da natureza e número das informações que puderem serem extraídas do mercado, e ao grau de relacionamento entre elas.



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

III - VISTORIA

A vistoria às instalações do móvel foi realizada 28/03/2017.

IV - LOCALIZAÇÃO

O imóvel 1 situa-se na Rua Muniz de Sousa, nº 126 e 130, no 12º Subdistrito Cambuci - Município e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, cadastrado junto a Municipalidade sob o nº 033.046.0186-4,

O imóvel 2 situa-se à Rua Miguel Teles Junior , 397 no 12º Subdistrito Cambuci - Município e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, cadastrado junto a Municipalidade sob o nº 034.101.080.031-4.



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

Localização do imóvel 1 - Rua Muniz de Sousa, nº 126 e 130





HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

Sobre o imóvel localizado à **Rua Muniz de Sousa, nº 126 e 130** tem-se o seguinte:

- Zoneamento Municipal: SÉ ZM - 3a/03 (zona mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5);
- Uso: predominante residencial;
- Padrão das construções: médio (-) a médio;
- Malha Viária: ortogonal;
- Infra estrutura urbana: O imóvel encontra-se servido dos seguintes serviços públicos - *Coleta de lixo; Correios, Transportes coletivos (ônibus/metro), Telefonia; Redes elétrica, água e esgoto; Hospitais; TV à cabo.*

V - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (1)

- Edificação com 04 pavimentos constituído de 16 apartamentos tipo quitinete - residencial padrão simples, idade aparente de mais de 40 anos, estado classificado como reparos importantes “G” e no térreo, espaço comercial utilizado como oficina de maquinas estado de conservação classificado com reparos importantes “G”.



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

VI – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Foto nº 01



Vista da fachada da edificação avalianda, Rua Muniz de Sousa nºs 126 e 130.



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

Foto nº 02



Vista da entrada do edifício, detalhe da escada que dá acesso às unidades – com necessidade de reparos.



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

Foto nº 03

Vista interna da unidade



Vista da unidade padrão – detalhe do ambiente único com acabamento do piso em cerâmica.



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

Foto nº 03

Vista interna da unidade



Vista complementar da unidade – detalhe do banheiro.

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

Cambuci

R. Miguel Téles Júnior, 397 - Cambuci

R. da Independência

R. Alves Ribeiro

R. José Benedito

R. da

Jacker

eto-Souto

lix-Pola

s-de Vasconcelos

acenda

Orozimbo

R. Miguel Téles Júnior

Rua Moisés de Sousa

Juiz de

Joaquim Piza



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

Sobre o imóvel localizado à **Rua Miguel Teles Junior, 397** tem-se o seguinte:

- Zoneamento Municipal: SÉ ZM - 3a/03 (zona mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5);
- Uso: predominante residencial;
- Padrão das construções: médio (-) a médio;
- Malha Viária: ortogonal;
- Infra estrutura urbana: O imóvel encontra-se servido dos seguintes serviços públicos - *Coleta de lixo; Correios, Transportes coletivos (ônibus/metro), Telefonia; Redes elétrica, água e esgoto; Hospitais; TV à cabo.*

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (2)

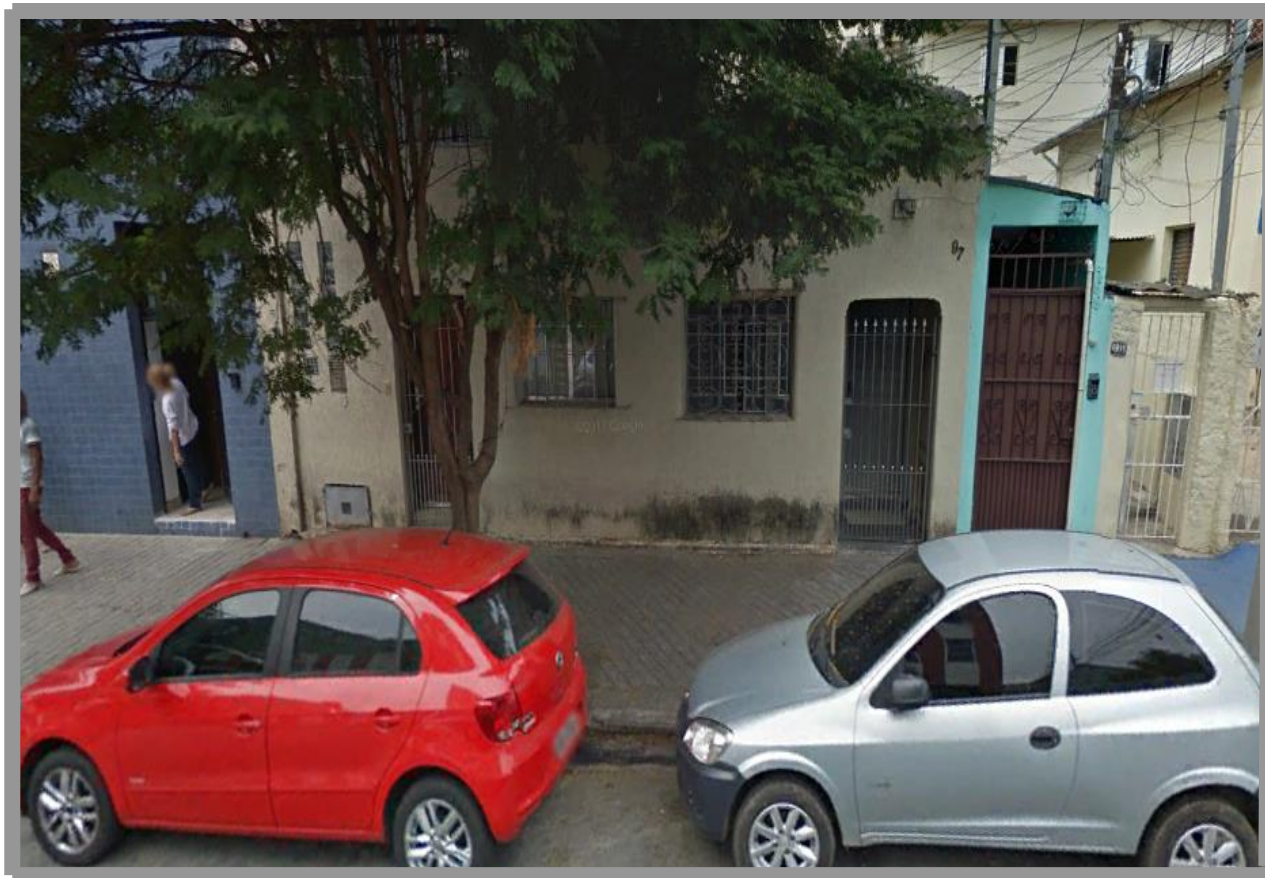
- Casa padrão simples contendo 02 dormitórios banheiro, sala e cozinha com área de serviços nos fundos utilizada como residência, idade aparente de 60 anos, estado classificado como reparos importantes “G”.



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

Foto nº 04



Vista da fachada da edificação avalianda, Rua Miguel Teles Junior, 397.



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

Foto nº 05



Vista da unidade padrão – detalhe do ambiente único com acabamento do piso em cerâmica.



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

VII - AVALIAÇÕES

A avaliação segue a NORMA BRASILEIRA NBR-14653-2, que fixa as diretrizes para a Avaliação de Imóveis Urbanos e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Para determinação do valor de um imóvel, geralmente são aplicados os chamados “Método Comparativo Direto” e o “Método da Composição”, também denominado Método Comparativo Indireto”.

Pelo “Método Comparativo”, calcula-se o valor do imóvel procurado a partir da pesquisa de valores de imóveis semelhantes e situados nas circunvizinhanças; esses valores pesquisados devem ser ofertados ou vendidos em data próxima àquela do evento em tela.

Valor de mercado: é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

Na superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, aplicando-se o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Pesquisas imobiliárias: atendem ao Item 8.2.1.3.2 da Norma, que define que o levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

Nesta etapa, o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Para a determinação do seu valor, o signatário realizou pesquisas nas imediações do imóvel em tela no sentido da apuração de elementos comparativos similares.



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

Dessa forma, dentre os elementos coletados, foram selecionados aqueles similares com o imóvel objeto da presente avaliação. Assim, após a verificação de cada elemento “in loco” e a adequada análise, para a determinação do seu valor, foi utilizado o **Método Comparativo Direto**.

No sentido de evitar distorções, este perito se fixou em elementos comparativos nas mesmas características e dimensões ao imóvel avaliando.

Foram aferidos 14 elementos comparativos minuciosamente escolhidos dentro das mesmas características do avaliando na mesma quadra fiscal, foram excluídos os elementos discrepantes por apresentarem resultados fora do intervalo estipulado pela referida Norma.

Foi utilizado o programa estatístico e de inferência para GeoAvaliar Pro, para apuração do valor real dos imóveis ora avaliandos, no final do corpo deste laudo encontram-se os resultados bem como o detalhe dos elementos comparativos.



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

VIII - CONCLUSÕES

Após serem efetuadas todas as análises, e com base nos fatos apresentados no corpo deste laudo, conclui-se que o valor do imóvel localizado à **Rua Muniz de Sousa, nº 126 e 130** é de:

R\$ 1.872.779,30

(um milhão, oitocentos e setenta e dois mil, setecentos e setenta e nove reais e trinta centavos)

válido para abril/2017.

E o imóvel localizado à **Rua Miguel Teles Junior, 397** é de:

R\$ 134.448,80

(cento e trinta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e oitenta centavos)

válido para abril/2017.

Obs: Conforme as matrículas relativas aos imóveis alvos do presente trabalho, o Réu possui 25% dos imóveis ora avaliados.



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

IX - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, este perito dá por encerrada a sua tarefa, com a elaboração do presente laudo, que consta de 20 (vinte) folhas impressas eletronicamente de um só lado, numeradas timbradas e rubricadas, sendo esta ultima datada e assinada, bem como, dos seguintes anexos:

- Memorial de cálculos;
- Elementos comparativos.

São Paulo, 06 de abril de 2.017.

Henguel Ricardo Pereira

Crea/SP 5063947071

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E.Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

ANEXOS



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 7ª Vara
Cível da Família e Sucessões do Fórum Central - SP**

PROCESSO N°: 1003273-39.2015.8.26.0100 (*proc. digital*)

REQUERENTE : REBECA CARBONE LUCHINI NEUBERN

REQUERIDO : ROGER LUCHINI NEUBERN

AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM – ALIMENTOS

HENGUEL RICARDO PEREIRA,

já qualificado nos autos da Ação em epígrafe, vem, respeitosamente a presença de V. Exa., após ter cumprido a honrosa missão para a qual foi designado, e disponibilizando o seu Laudo Técnico Pericial em Cartório desse R. Juízo, requer o que segue:



HENGUEL RICARDO PEREIRA

Engenheiro Civil – CREA 5063947071

- O levantamento de seus honorários profissionais definitivos, já disponibilizados nos autos pela Defensoria Pública Estadual, à fl. 158.

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 06 de abril de 2017.

Henguel Ricardo Pereira

Crea/SP 5063947071