

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL DE SÃO PAULO

19/10/2020 15:11 000397

Processo nº : 0932368-39.1997.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Liquidação / Cumprimento / Execução
Exequente : Laercio Nilton Farina e outros
Executado : Espólio de Arnaldo Russo

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

$$V_T = R\$ 605.000,00$$

(Seiscentos e cinco mil Reais)

O presente Laudo refere-se a uma Ação de Execução de Verba Honorária que LAÉRCIO NILTON FARINA, GLÁUCIA MARINONI RUSSO e ESPÓLIO DE NÉLCIO RUSSO movem em face de ESPÓLIO DE ARNALDO RUSSO, processo em curso na 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 0932368-39.1997.8.26.0100.

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 10 de dezembro de 2019 às fls. 532, 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 do **EXECUTADO**.

1. OBJETIVO

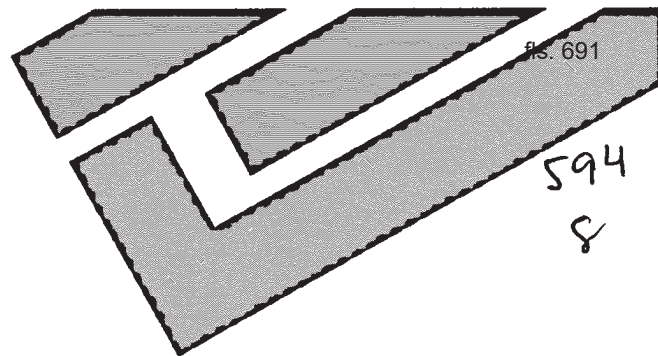
Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localizações, geometrias e valorações comerciais. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

RAHIF JEBRINE

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

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com



2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem a ser avaliado que consta nesse laudo é:

- Um imóvel e seu respectivo terreno localizados à Rua Major Sucupira nº 140, casa 6, no bairro da Saúde, município de São Paulo, objeto da Matrícula 102.775 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado como contribuinte nº 046.224.0064-2 na Prefeitura Municipal de São Paulo.

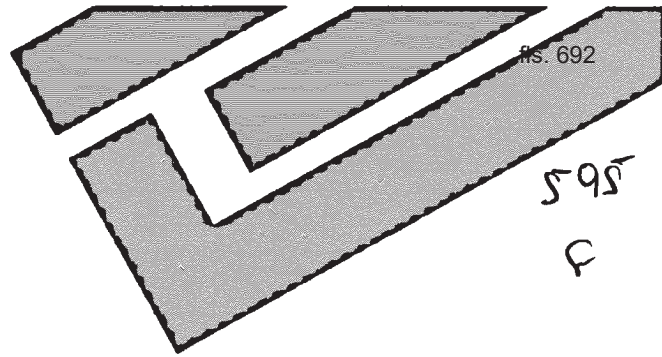
3. METODOLOGIAS APLICADAS

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, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogêneos por fatores, para a unidade avaliada.



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

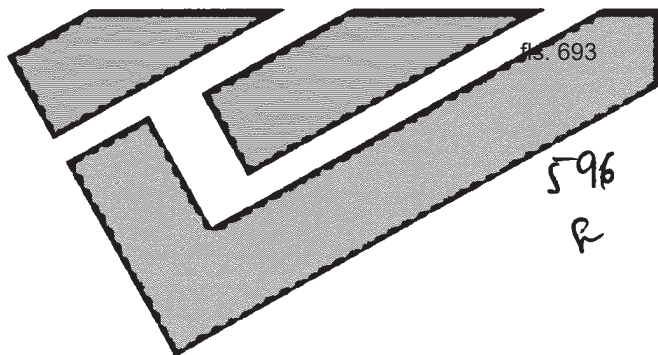
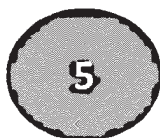
Classifica-se o imóvel avaliando descrito a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

3.2.4. Fator Localização

Compara-se os valores dos Índices Fiscais do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão.

4. QUESITOS

Não foram formulados quesitos pelas partes.



II – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia **15 de outubro de 2.020**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

A diligência foi acompanhada pelo Dr. RODRIGO RASO, patrono da parte Exequente; Dra. SUELI GUERREIRO, patrona da parte Executada; além da Sra. IARA RUSSO ALVES RIBEIRO.

5. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

Um imóvel residencial e seu respectivo terreno situados à Rua Major Sucupira nº 140, casa 6, no bairro da Saúde, Subdistrito Cursino, medindo 3,20m de frente para a viela com entrada pela referida rua, por 21,90m da frente aos fundos de ambos os lados, aproximadamente, encerrando uma área de 70,00 m² de terreno e 85,00 m² de área construída. Esse imóvel é objeto da Matrícula 102.775 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado como contribuinte nº 046.224.0064-2 na Prefeitura Municipal de São Paulo.

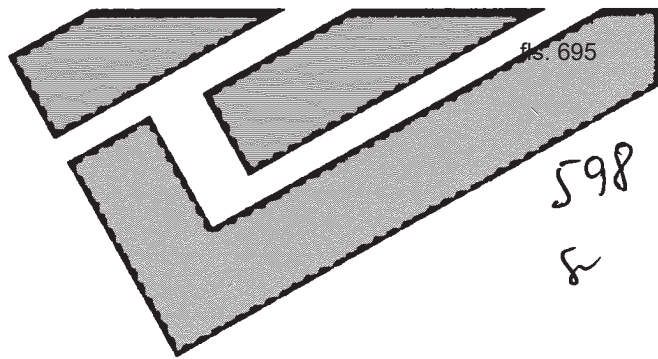
6. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Rua Saioá, Rua Vergueiro, Rua Santa Cruz e Avenida Dr. Ricardo Jafet, no bairro do Cursino, em São Paulo.

Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

Imagem Google Maps

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



7. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 15 de outubro de 2.020, liberada pela Sra. Maria do Carmo, inquilina do imóvel.

Na vistoria pôde ser constatado que o imóvel avaliando trata-se de um sobrado, inserido numa vila de casas com entrada pela Rua Major Sucupira nº 140, isolada por portão de acesso. O imóvel avaliando conta com sala, dois dormitórios, cozinha, banheiro, área de serviço, edícula e banheiro de serviço.

A sala conta com piso em tábuas de madeira em estado regular, paredes em pintura Látex PVA e tetos com acabamento em gesso. A cozinha conta com piso em ardósia em estado regular e paredes com revestimento cerâmico. Os dormitórios ficam no pavimento superior e contam com piso em madeira e paredes e tetos em pintura Látex PVA. São servidos por um banheiro com piso e paredes em revestimento cerâmico em estado regular. A área de serviço conta com piso em ardósia desgastada pelo tempo, parte das paredes em revestimento cerâmico e parte em pintura. Também é servida por um banheiro com revestimento cerâmico e uma edícula com piso em ardósia e paredes cobertas por revestimento em mosaico de pedras. Sua fachada conta com mescla de revestimentos, com parte em pintura, parte em revestimento cerâmico e parte em pedra natural, todos com leve desgaste pelo tempo.

Há a necessidade de reparos gerais simples, como eventuais fissuras superficiais, além de pintura geral interna e externa.

Com isso a edificação foi classificada como **"Regular"**.

599
f

III – AVALIAÇÃO

8. ELEMENTOS COMPARATIVOS

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.

Elemento	Endereço	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
A.1	Rua Maria Celina	Cursino	Casa Vip	IT55274	(11) 5631-2146
A.2	Rua Maria Celina	Cursino	Real Estate	RE2163	(11) 4113-7183
A.3	Rua Maria Celina	Cursino	Kavaleski Imóveis	KV5366	(11) 2182-4800
A.4	Rua Martinho da Silva	Cursino	Marcelo Kavaleski	SO1277	(11) 2373-1546
A.5	Rua Dom Miguel Costa	Cursino	VGV Imóveis	SO0603	(11) 2501-0305
A.6	Rua Guiratinga 788	Cursino	Santo Amaro Imóveis	SH0022	(11) 2836-3185
A.7	Rua Eng. Américo de Carvalho Ramos	Cursino	Hirata Imóveis	SO0911	(11) 5594-4627
A.8	Rua Eng. Américo de Carvalho Ramos	Cursino	Curcia Imóveis	CA0159	(11) 2613-0713



Imagem 1 e 2 – Elementos Comparativos A1 e A2

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

9

fls. 697

600
r



Imagem 3 e 4 – Elementos Comparativos A3 e A4



Imagem 5 e 6 – Elementos Comparativos A5 e A6

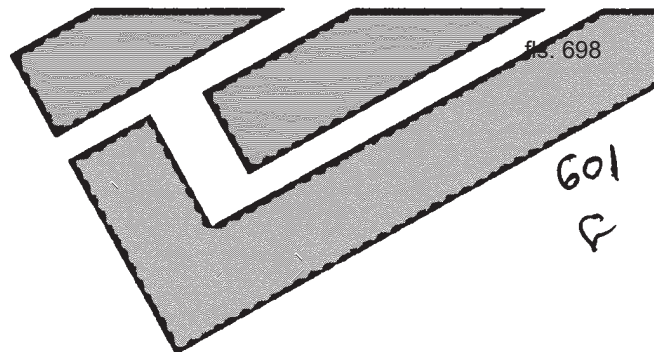


Imagem 7 e 8 – Elementos Comparativos A7 e A8

RAHIF JEBRINE

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

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



9. VALOR APURADO UNITÁRIO (V_u)

O valor do metro quadrado da área pesquisada foi obtido mediante a homogeneização dos parâmetros das ofertas considerando-se unidades de características semelhantes ao imóvel avaliando, conforme relacionados no item 8. Com base em tais dados, que após receberem os tratamentos devidos, obteve-se o valor para o metro quadrado na região estudada, conforme exposto a seguir:

Nota: todos os cálculos estão apresentados no Anexo I.

$V_u = R\$ 7.120,00$ (sete mil, cento e vinte Reais por metro quadrado)

10. VALOR APURADO DO IMÓVEL

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

$V_T = A_{ut} \times V_u$ onde:

V_T = Valor Total de Venda do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_u = Valor Unitário Homogeneizado

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

$$V_T = 85,00 \times 7.120,00 = 605.200,00$$

Valor comercial para o imóvel: R\$ 605.000,00

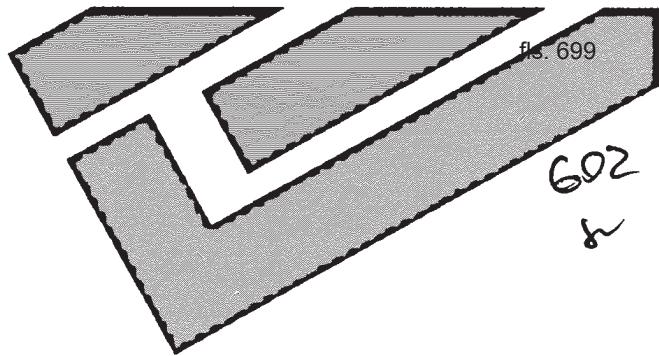
$V_T = R\$ 605.000,00$

(Seiscentos e cinco mil Reais)

RAHIF JEBRINE

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

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



IV – ENCERRAMENTO

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 11 (onze) páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

Acompanha 2 (dois) Anexos.

São Paulo, 16 de outubro de 2.020.

RAHIF JEBRINE

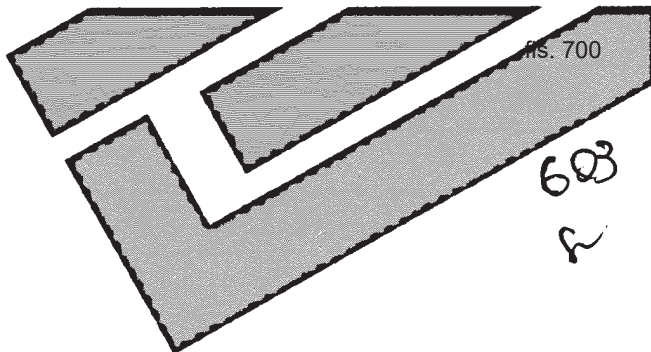
CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

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

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com



ANEXO I

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO V_u

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE, SP e melhores práticas de mercado.

Para a avaliação foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**: A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados denominados "amostras", os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avaliada.

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

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{R_gNa}{R_gNe} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- R_gNa - *Índice R_gN do imóvel avaliando*
- R_gNe - *Índice R_gN do imóvel elemento comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *Índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *Índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

Elemento	Elementos Comparativos			Fator Oferta	
	Área Útil (m²)	Preço (R\$)	R\$/m²	Fof	Preço Ajustado
A.1	140	895.000	6.393	0,9	805.500
A.2	150	905.000	6.033	0,9	814.500
A.3	180	1.280.000	7.111	0,9	1.152.000
A.4	163	1.160.000	7.117	0,9	1.044.000
A.5	100	795.000	7.950	0,9	715.500
A.6	150	900.000	6.000	0,9	810.000
A.7	121	750.000	6.198	0,9	675.000
A.8	100	788.000	7.880	0,9	709.200

Elemento	Fator Localização				Padrão		
	Setor	Quadra	IF 2013	IF Corrigido	R ₀ N	Vaga de Garagem	Fv
A.1	046	171	1.617	2.001	2,154	2	1,000
A.2	046	171	1.617	2.001	2,154	2	1,000
A.3	046	171	1.617	2.001	2,154	2	1,000
A.4	046	221	1.369	1.694	2,154	2	1,000
A.5	046	017	1.382	1.710	2,154	2	1,000
A.6	309	040	1.408	1.742	2,154	3	1,000
A.7	046	020	1.514	1.873	2,154	2	1,000
A.8	046	020	1.514	1.873	2,154	2	1,000
Avaliando	046	224	1.618	2.002	2,154	1	1,000

Elemento	Fator Obsolescência					Vu / m² ajustado
	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Fo	
A.1	10	60	D	0,8276	0,8621	6.025,33
A.2	10	60	D	0,8276	0,8621	5.686,47
A.3	15	60	D	0,7755	0,8204	7.042,79
A.4	15	60	D	0,7755	0,8204	8.325,00
A.5	15	60	D	0,7755	0,8204	9.212,48
A.6	10	60	D	0,8276	0,8621	6.494,48
A.7	10	60	D	0,8276	0,8621	6.239,44
A.8	10	60	D	0,8276	0,8621	7.932,24
Avaliando	10	60	C	0,8778	0,9022	7.119,78

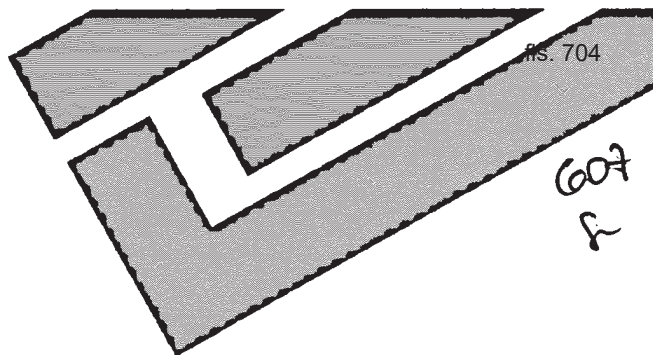
	Média	7.119,78
Limite Inferior	0,70	4.983,84
Limite Superior	1,30	9.255,71

Nota 1: Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Resultado: Com isso, obtemos o valor **R\$ 7.120,00**, sendo este arredondado e adotado como valor unitário homogeneizado para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

Portanto, temos para o valor comercial do metro quadrado:

Vu = R\$ 7.120,00 (sete mil, cento e vinte Reais por metro quadrado)



ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RAHIF JEBRINE

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

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

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

17

fls. 705

608
8



RAHIF JEBRINE

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

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

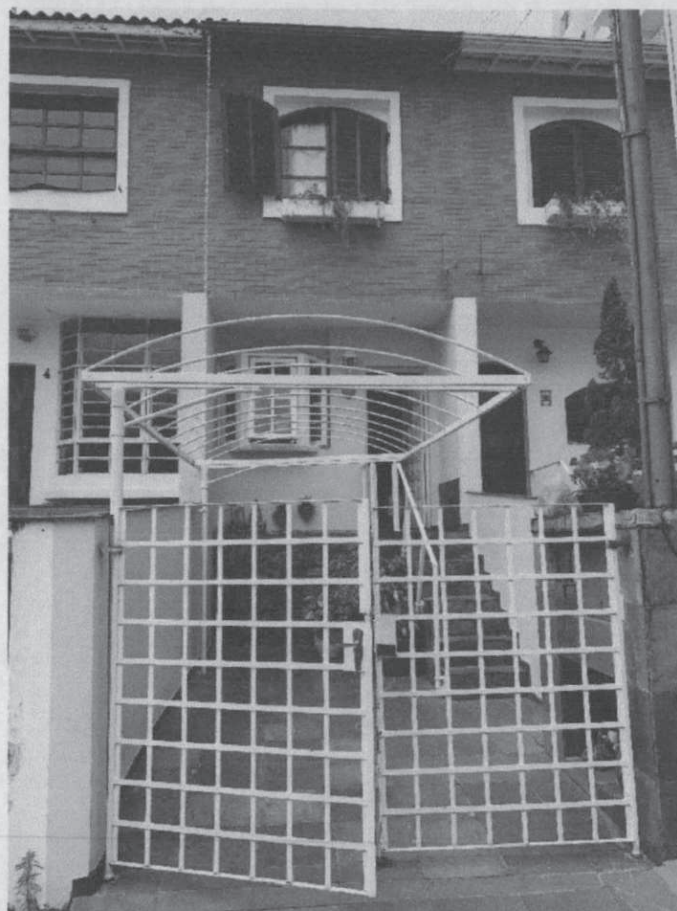
JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

18

fls. 706

609
8



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

19

fls. 707

610
8



RAHIF JEBRINE

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

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

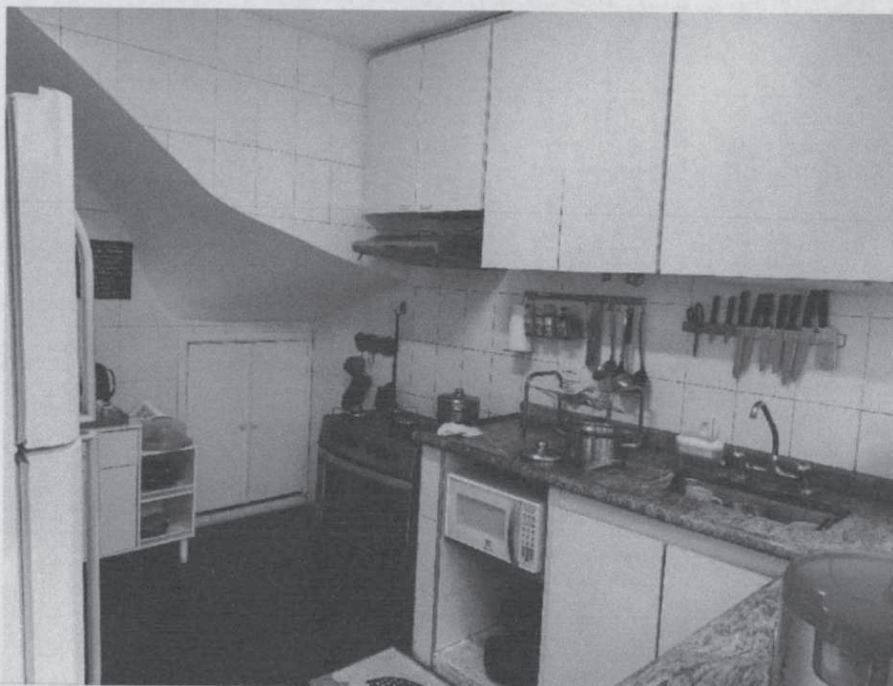
JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

20

fls. 708

611
8



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

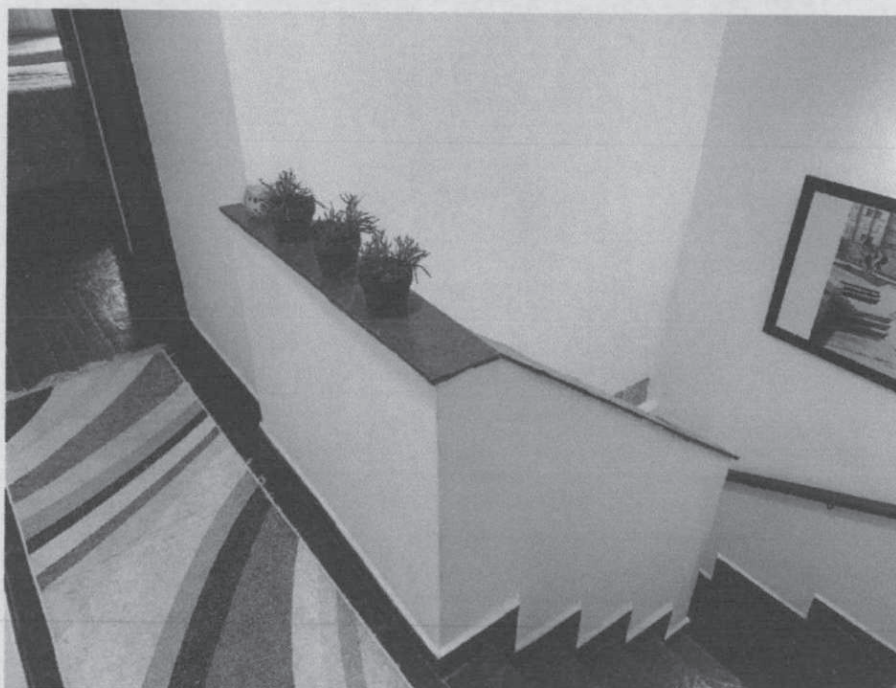
JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

22

fls. 710

613
8



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

23

fls. 711

614
8



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

24

fls. 712

615
8



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. 713

G16
R



RAHIF JEBRINE

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

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

ns. 714
617

Cadastro do Imóvel: 046.224.0064-2

Local do Imóvel:

R MAJOR SUCUPIRA, 140 - CS 6

CEP 04124-050

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MAJOR SUCUPIRA, 140 - CS 6

CEP 04124-050

Contribuinte(s):

CPF 004.330.988-72

ARNALDO RUSSO

CPF 085.821.018-56

NELSON PEDRO PARISE SOBRINHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):

70

Testada (m):

3,20

Área não incorporada (m²):

0

Fração ideal:

1,0000

Área total (m²):

70

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):

85

Padrão da construção:

1-C

Área ocupada pela construção (m²):

43

Uso: residência

Ano da construção corrigido:

1970

Valores de m² (R\$):

- de terreno:

2.070,00

- da construção:

1.816,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:

101.430,00

- da área não incorporada:

0,00

- da construção:

60.201,00

Base de cálculo do IPTU:

161.631,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes 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 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/04/2020, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão:

15/01/2020

Número do Documento:

2.2020.000109678-8

Solicitante:

RAHIF JABBOUR JEBRINE (CPF 251.488.818-28)