



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

P 1439

Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 39ª Vara Cível  
Foro Central da Capital de São Paulo



\*0527682061996826010004\*

Processo: 0527682-06.1996.8.26.0100/04  
Ação: Procedimento Comum  
Requerente: Banco do Brasil S/A  
Requerido: Walter de Siqueira Engelsman

TJSP-39ª VARA CÍVEL 16/06/2017 15:32 003354

13/06/2017 15:00:00003-1/2

Cinthia Esteves de Castro Sampaio, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO



14/10

Índice

1) Preliminares	
2) Avaliação do Imóvel	03
2.1) Método de Avaliação	
2.2) Cálculo do Valor do Terreno	
2.3) Cálculo do Valor da Benfeitoria	
2.4) Vistoria	
2.5) Avaliação do Terreno	
2.6) Valor do Capital Terreno (Vt)	
2.7) Valor do Capital Benfeitoria (Vb)	
3) Valor do Imóvel	20
4) Levantamento Fotográfico	
5) Pesquisa e Homogeneização do Método Comparativo	
<b>6) Conclusão</b>	<b>35</b>
7) Encerramento	
8) Anexos	
- Planilha Excel	
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel	
- Pesquisa Imobiliária	



9/2/11

### 1) PRELIMINARES

Adotando-se metodologia específica e observando-se as características dos imóveis, bem como o contexto regional em que se encontram, elaborou-se o laudo de avaliação, tendo o objetivo a apuração do respectivo valor de mercado do imóvel descrito à seguir:

#### Imóvel Objeto da Perícia:

Uma casa à Rua Eleutério Prado, nº117 – 14º Subdistrito da Lapa e o terreno medindo 9,00m de frente, por 35,00m da frente aos fundos, com a área de 298,00m<sup>2</sup>.

Matrícula nº:52638 – 10ºCRI/SP.

Contribuinte : 080.010.0047-8

Conforme decisão judicial a penhora recaiu sobre a parte ideal de 1/4 do bem imóvel.

12/12

## 2) Avaliação do Imóvel

### 2.1) Método de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na "NBR 14653-1 e 2" – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a "NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*", bem como a "Norma de Avaliações do IBAPE/SP".

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

*"Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações*-Ed. Pini, 1994:

*"É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade."*

### 2.2) Cálculo do Valor do Terreno

#### Método Comparativo

Para a determinação do valor unitário do m<sup>2</sup> de terreno, será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando. Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

### 2.3) Cálculo do Valor da Benfeitoria

#### Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

Para a determinação do valor da benfeitoria, será aplicado o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP e os Índices do SINDUSCON.

A depreciação da benfeitoria pelo fator obsolescência e pelo estado de conservação será realizada através do método de Ross/Heidecke, também fornecido pelo IBAPE/SP (Foc).

### 2.4) Vistoria

Durante a vistoria a perita teve o acompanhamento da moradora **Luciene Barbosa Nogueira Pacheco** – tel.: 3832-3780, que se identificou como esposa do executado.

Trata-se de um sobrado residencial com recuo na lateral esquerda e quintal nos fundos.

#### Circunvizinhança e Localização

O imóvel localiza-se em Itaquera, próximo à Avenida Brigadeiro Gavião Paixoto.

A circunvizinhança é de uso misto, mas predominantemente residencial caracterizada por moradia de classe média/média alta e apresentando também uso comercial e serviços.

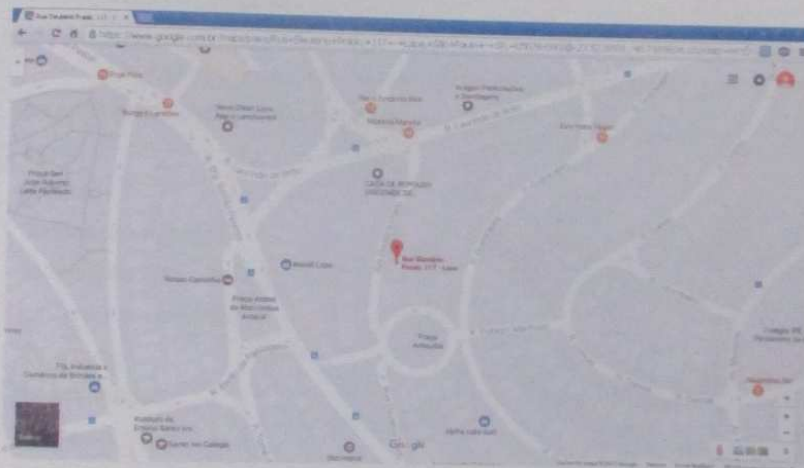


11/11/11

Localização por mapa - macro região



Localização por mapa - micro região



1445

Vista Aérea (por mesa - março 2018)



Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural Comgás;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

### Serviços Urbanos

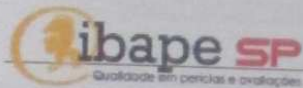
A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

### Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno plano e esquina. Ao nível dos logradouros o seu solo é aparentemente firme e seco.

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
www.ibape-sp.org.br

#### 3 - TABELA DE COEFICIENTES - Base R<sub>0</sub>N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em nov/2005, diretamente ao padrão construtivo R<sub>0</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Ruído	0,000	0,000	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,102	0,100	0,190
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Ruído	0,300	0,400	0,480
		1.2.2- Padrão Protetido	0,402	0,570	0,690
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,700	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,612	1,000	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,300	1,360
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,770	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,902	2,430	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo			Acima de 2,88



1/157

Serviços de Avaliação

QUADRO A

Nat.	ESTADO DA CONSERVAÇÃO	Depreciação (%)	Descrições
a	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substituição, com menos de 2 (dois) anos, que apresenta aparência geral de desgaste mínimo de uso normal.
b	Entre novo e regular	5,00	Edificação nova ou com reforma geral e substituição, com menos de dois anos, que apresenta necessidade apenas de uma simples pintura para recuperação a sua aparência.
c	Regular	20,00	Edificação existente ou com reforma geral e substituição entre 2 e 5 (cinco) anos, que não precisa ser recuperada apenas com reparos de natureza simples suplantando localizadas áreas pedregosas, infiltrações e vazamentos.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	30,00	Edificação existente ou com reforma geral e substituição entre 5 e 10 (dez) anos, que precisa ser recuperada com reparos de natureza e locais localizados e superficiais e precisa pintar a fachada.
e	Necessitando reparos simples	45,00	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e pontos de infiltração pontuais, sem ocupação do sistema estrutural, e substituição de materiais de revestimento de natureza simples e locais.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	55,00	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e pontos de infiltração pontuais, com substituição localizada do sistema estrutural, de instalações hidráulicas e elétricas, pontos de infiltração, madeira e revestimento de natureza simples e locais, de alguns pontos de revestimento. Eventualmente, pode ser necessária a substituição de portas e janelas, de um ou de mais cômodos. Realização de impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	65,00	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de partes de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e vazamentos, com substituição de alguns reparos de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas precisam ser restauradas, madeira e substituição das partes importantes. A substituição de revestimentos de piso e paredes, de maior ou menor extensão, se faz necessária. Substituição de reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,00	Edificação cujo estado geral seja recuperado com substituição de partes de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e vazamentos. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de piso e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Resumo:

Grupo: Casa - 1.2

Padrão: Superior – máximo - 1.2.6

Custo de reprodução: 1,980 de R\$N

Idade Aparente Estimada: 47 anos

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

14/18

Descrição de Acabamento:

Área Externa:

**Parede:** pintura látex a cor amarelo;  
**Esquadria:** cobertura com telha de barro;  
**Porta:** ferro trabalhada;  
**Portão:** ferro;

Piso Inferior:

- Salão de festas com banheiro e depósito

**Parede:** pintura látex na cor branco;  
**Piso:** taco original de madeira;  
**Teto:** pintura látex na cor branco;  
**Porta:** ferro, trabalhada com vidro e vitrô de ferro;

Térreo:

- Hall

**Parede:** pintura látex na cor branco e lambri de madeira;  
**Piso:** taco original de madeira;  
**Teto:** pintura látex na cor branco;  
**Escada:** mármore rosa com peitoril de alumínio;

- Lavabo

**Parede:** azulejos decorados na cor rosa;  
**Piso:** ladrilho na cor gelo;  
**Teto:** pintura látex na cor branco;  
**Louça:** pia de coluna e vaso sanitário em porcelana na cor rosa;  
**Esquadria:** vitrô de alumínio;

2449

**- Sala de Estar**

**Parede:** pintura látex na cor branco;  
**Piso:** tacho original de madeira;  
**Teto:** pintura látex na cor branco;  
**Esquadria:** ferro;

**- Sala de Jantar**

**Parede:** pintura látex na cor branco;  
**Piso:** tacho original de madeira;  
**Teto:** pintura látex na cor branco;  
**Esquadria:** porta de correr de ferro;

**- Cozinha**

**Parede:** azulejos 15x15cm na cor azul com brilho;  
**Piso:** ladrilho na cor gelo;  
**Teto:** pintura látex na cor branco;  
**Esquadria:** vitrô de alumínio;  
**Bancada:** granito na cor preto;  
**Gabinete:** madeira com fórmica original;

**- Área de Serviço**

**Parede:** azulejos 15x15cm na cor azul com brilho;  
**Piso:** ladrilho na cor gelo;  
**Teto:** pintura látex na cor branco;  
**Esquadria:** vitrô de alumínio;  
**Tanque:** louça na cor azul;

**- Wc de Empregada**

**Parede:** azulejos 15x15cm na cor azul com brilho;  
**Piso:** ladrilho na cor gelo;  
**Teto:** pintura látex na cor branco;  
**Louça:** vaso sanitário em porcelana na cor cinza. Falta a pia de coluna.  
**Esquadria:** vitrô de alumínio;

- Quarto de Empregada

Parede: pintura látex na cor branco;

Piso: taco de madeira original;

Teto: pintura látex na cor branco;

Esquadria: veneziana de madeira de correr com vidro.

Piso Superior:

- Dormitório 01- frente

Parede: pintura látex na cor branco;

Piso: taco de madeira original;

Teto: pintura látex na cor branco;

Esquadria: veneziana de madeira de correr com vidro;

Armário: embutido de madeira original;

- Dormitório 02 - lateral

Parede: pintura látex na cor branco;

Piso: taco de madeira original;

Teto: pintura látex na cor branco;

Esquadria: porta de veneziana de madeira de correr com vidro;

Armário: embutido de madeira original;

- Dormitório 03 - fundos

Parede: pintura látex na cor branco;

Piso: taco de madeira original;

Teto: pintura látex na cor branco;

Esquadria: veneziana de madeira de correr com vidro;

Armário: embutido de madeira original;

15/1

- Quarto de Serviço

**- Banheiro 01**

**Parede:** azulejos decorados na cor amarela;

**Piso:** ladrilho na cor gelo;

**Teto:** pintura látex na cor branco;

**Louça:** vaso sanitário em porcelana na cor amarela;

**Bancada:** mármore com cuba embutida;

**Box:** vidro;

**Esquadria:** vitrô de alumínio;

**- Banheiro 02**

**Parede:** azulejos decorados na cor azul;

**Piso:** ladrilho na cor gelo;

**Teto:** pintura látex na cor branco;

**Louça:** vaso sanitário em porcelana na cor azul;

**Bancada:** mármore com cuba embutida;

**Esquadria:** vitrô de alumínio;

**Box:** vidro;

**Banheira:** em louça na cor azul.

## 2.5) Avaliação do Terreno

A partir de pesquisa de valores ofertados na região, a signatária obteve 06 elementos comparativos que obedecem aos seguintes critérios contidos na Norma Técnica da ABNT:

- Detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- Idoneidade das fontes de informação;
- Semelhança com o imóvel avaliando;
- Atualidade;
- Números de elementos

Para a homogeneização destes elementos, serão respeitados os critérios contidos na Norma Técnica da ABNT:

- Os terrenos com construção terão os valores de custos devidamente deduzidos, levando em conta os padrões, as áreas e as idades;
- Os valores de custo serão obtidos por reduções de 30% sobre os valores de venda;
- Índice SINDUSCON: H8 2QN = 1.300,00 (estimado maio/2017);
- Índice Fiscal: 599,00;
- Em razão da elasticidade dos preços pedidos, serão feitas reduções de 10% sobre as partes relativas aos terrenos;
- As testadas serão homogeneizadas para a referência igual a 10,00m;
- As profundidades serão homogeneizadas para a referência que varia de 25,00 a 40,00m;
- Para os comparativos de esquina, serão aplicados os deságios de 10%.

Resumo dos fatores de ajustes e respectivos intervalos recomendados para São Paulo (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2011):

**ibape** Associação Brasileira de Avaliação e Perícia de Imóveis Urbanos

TABELA 1 - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo (adaptado).

Tabela 1 - Gráfico 10.8

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Relevância			Fatores de Ajuste			Módulo de Ajuste	Intervalo Recomendado	Observações gerais
	F <sub>1</sub>	F <sub>2</sub>	F <sub>3</sub>	F <sub>4</sub>	F <sub>5</sub>	F <sub>6</sub>			
Zona de uso residencial popular	1ª Zona Residencial Popular	5	15	30	100% de ajuste	Não se aplica	100% de ajuste	100 - 200	Para terrenos com áreas fora do loteamento, aplicar o fator de ajuste de 100%.
	2ª Zona Residencial Popular	10	20	40	0,20	0,33	100% de ajuste	200 - 300	Para terrenos com áreas fora do loteamento, aplicar o fator de ajuste de 100%.
	3ª Zona Residencial Popular	15	30	60	0,10	0,50	100% de ajuste	300 - 400	Para terrenos com áreas fora do loteamento, aplicar o fator de ajuste de 100%.
Zona de uso residencial médio-alta	4ª Zona Residencial Média	10	20	40	0,20	0,33	100% de ajuste	200 - 300	Para terrenos com áreas fora do loteamento, aplicar o fator de ajuste de 100%.
	5ª Zona Residencial Média	15	30	60	0,10	0,50	100% de ajuste	300 - 400	Para terrenos com áreas fora do loteamento, aplicar o fator de ajuste de 100%.
	6ª Zona Residencial Média	20	40	80	0,05	1,00	100% de ajuste	400 - 500	Para terrenos com áreas fora do loteamento, aplicar o fator de ajuste de 100%.
Zona de uso residencial alta	7ª Zona Residencial Alta	15	30	60	0,10	0,50	100% de ajuste	300 - 400	Para terrenos com áreas fora do loteamento, aplicar o fator de ajuste de 100%.
	8ª Zona Residencial Alta	20	40	80	0,05	1,00	100% de ajuste	400 - 500	Para terrenos com áreas fora do loteamento, aplicar o fator de ajuste de 100%.
	9ª Zona Residencial Alta	25	50	100	0,02	2,00	100% de ajuste	500 - 600	Para terrenos com áreas fora do loteamento, aplicar o fator de ajuste de 100%.

Para o cálculo do valor unitário do m2 de terreno:

$$q = \frac{(V_o \times F_o) - V_c \times IF_i \times F_t \times F_p \times F_e}{St \quad IF_p}$$

2154

Onde:

- $q$  = valor unitário do m<sup>2</sup> de terreno (R\$)
- $V_o$  = valor de oferta
- $V_c$  = valor da construção
- $S_t$  = área do terreno
- $I_{Fi}$  = índice fiscal do imóvel avaliando
- $I_{Fp}$  = índice fiscal da pesquisa
- $F_t$  = fator testada (referência/real)
- $F_p$  = fator profundidade
- $F_o$  = fator oferta
- $F_e$  = fator esquina

Valor Unitário = R\$4.070,15/m<sup>2</sup>\*

Válido para maio de 2017

\*Ver Planilha em Anexo

### 2.6) Valor do Capital Terreno (Vt)

A partir do valor unitário apurado, o valor do terreno deve ser avaliado através da fórmula específica para lote com profundidade e testada equivalente aos limites da região:

$$V_t = S \times q \times f_t \times f_p$$

Onde:

- $V_t$  : Valor do capital terreno..... = R\$ ?
- $S$  : Área do terreno ..... = 298,00
- $q$  : Valor unitário..... = R\$ 4.070,15
- $f_t$  : Fator testada..... = 1
- $f_p$  : Fator profundidade ..... = 1





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

$$Vt = 298,00 \times R\$4.070,15 \times 1 \times 1$$

$$Vt = R\$ 1.212.904,70$$

Válido para maio de 2017

## 2.7) Valor do Capital Benfeitoria (Vb)

### Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação - Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo "Foc", para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator "Foc":

$$Foc = R + K(1-R)$$

Onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heideck

Obs.: Deve-se utilizar as tabelas do IBAPE

Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	FABRÃO	VALOR REFERENCIAL - R (ano)	VALOR RESIDUAL - R (R - TV)
RESIDENCIAL	BARRIACO	JURÍDICO	2	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	BURTESO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLE I	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	80	20
		LUXO	60	20

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	D	C	G	H	I	S	B
2	0,990	0,967	0,905	0,910	0,811	0,561	0,400	0,245
4	0,979	0,976	0,930	0,930	0,802	0,654	0,450	0,243
6	0,968	0,963	0,944	0,890	0,793	0,647	0,450	0,243
8	0,957	0,964	0,933	0,879	0,794	0,638	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,621	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,908	0,857	0,764	0,620	0,443	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,438	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,433	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,587	0,428	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,723	0,582	0,417	0,218
22	0,868	0,863	0,844	0,795	0,709	0,576	0,410	0,215
24	0,853	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,838	0,834	0,815	0,767	0,685	0,560	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,673	0,549	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,645	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,737	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,720	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,660	0,589	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,643	0,575	0,469	0,333	0,175
44	0,683	0,681	0,665	0,625	0,560	0,456	0,324	0,170
46	0,664	0,662	0,647	0,607	0,544	0,444	0,315	0,166
48	0,645	0,643	0,629	0,590	0,529	0,431	0,306	0,162
50	0,625	0,623	0,609	0,571	0,512	0,418	0,296	0,158
52	0,605	0,603	0,590	0,552	0,495	0,404	0,287	0,154
54	0,584	0,582	0,569	0,532	0,477	0,390	0,277	0,150
56	0,563	0,561	0,549	0,512	0,458	0,376	0,267	0,146
58	0,542	0,540	0,528	0,492	0,440	0,362	0,257	0,142
60	0,520	0,518	0,507	0,471	0,420	0,347	0,248	0,138
62	0,498	0,496	0,485	0,450	0,400	0,333	0,238	0,134
64	0,475	0,474	0,463	0,429	0,380	0,317	0,226	0,130
66	0,452	0,451	0,441	0,408	0,370	0,309	0,214	0,126
68	0,429	0,427	0,418	0,386	0,351	0,293	0,203	0,122
70	0,405	0,404	0,395	0,373	0,339	0,287	0,193	0,118



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1452

Resumo:

Ir (vida referencial) = 70 anos  
Ie (idade da edificação) = 47 anos  
R (valor residual) = 20 anos  
Idade em % da vida referencial = 67 anos  
Estado de conservação necessitando reparos simples (e)  
K (coeficiente) = 0,351

$$Foc.i = 0,20 + 0,351 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc.i = 0,481$$

Fórmula que determina o Valor Benfeitoria:

$$Vb = S \times H82QN \times fp \times foc$$

Onde:

- Vb = Valor do Capital Benfeitoria ..... = R\$ ?  
S = Área total construída (IPTU) ..... = 231,00m<sup>2</sup>  
H8 2QN = Unidade autônoma c/2 quartos para oito pavimentos padrão normal (estimado out/2016) ... = 1.300,00  
fp = Fator referente ao padrão ..... = 1,980  
foc = Fator obsolência ..... = 0,481

$$Vb = 231,00 \times 1.300,00 \times 1,980 \times 0,481$$

$$Vb = R\$ 285.999,71$$

Válido para maio de 2017



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1458

### 3) VALOR DO IMÓVEL

$$Vi = Vt + Vb$$

Onde:

Vi = Valor do Imóvel

Vt = Valor do Capital Terreno

Vb = Valor do Capital Benfeitoria

$$\text{Valor do imóvel} = R\$1.212.904,70 + R\$285.999,71$$

$$Vi = R\$ 1.498.904,41$$

Em números redondos:

$$Vi = R\$ 1.500.000,00$$

(hum milhão e quinhentos mil reais)

Válido para maio de 2017

Parte ideal penhorada referente à 1/4:

$$\text{Valor penhorado} = R\$ 375.000,00$$

(trezentos e setenta e cinco mil reais)

Válido para maio de 2017

Em números redondos:

**Valor da parte ideal penhorada do imóvel**

**R\$ 375.000,00**

(trezentos e setenta e cinco mil reais)

Válido para maio de 2017



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1459

#### 4) LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08





FOTO 09

arquiteta



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13

arquiteta



FOTO 14



FOTO 15

arquiteta



FOTO 16



FOTO 17





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

1468

arquiteta

### 5) PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO

Data da pesquisa: 05/2017

#### Elemento de Avaliação 01

##### **Dados da Localização**

Endereço: Rua Eleutério Prado número: -  
Cidade: São Paulo Bairro: Lapa UF: SP  
I.F.: 599,00

##### **Dados do Terreno**

Área (m<sup>2</sup>): 300,00 estimada Testada: (cf)m: 10,00 Prof. Equiv. (Pe): 30,00  
Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não  
Topografia: plano Consistência: seco

##### **Dados da Benfeitoria**

Tipo de construção: Casa  
Uso da edificação: residencial  
Área construída (m<sup>2</sup>): 400,00  
Padrão construção: superior (mínimo)  
Estado de Conservação: necessitando reparos importantes (f)  
Idade Real (ano): 47  
Vaga: 03

##### **Dados da Transação**

Natureza: Oferta  
Fonte: [www.zap.com.br](http://www.zap.com.br)

Valor do Imóvel (R\$): 1.700.000,00

#### Tratamento Matemático

$Foc = R + K(1-R)$   
 $Foc = 0,20 + 0,286(1,00 - 0,20)$   
 $Foc = 0,429$

$q1 = R\$ 350.681,76/m^2$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1460

**Elemento de Avaliação 02**

**Dados da Localização**

Endereço: Rua Eleutério Prado

Cidade: São Paulo

I.F.: 599,00

Bairro: Lapa número: -

UF: SP

**Dados do Terreno**

Área (m<sup>2</sup>): 300,00 *estimada*

Acessibilidade: direta

Topografia: plano

Testada: (cf)m: 10,00

Formato: regular

Prof. Equiv. (Pe): 30,00

Esquina: não

Consistência: seco

**Dados da Benfeitoria**

Tipo de construção: Casa

Uso da edificação: residencial

Área construída (m<sup>2</sup>): 440,00

Padrão construção: fino (máximo)

Estado de Conservação: entre nova e regular (b)

Idade Real (ano): 03

Vaga: 03

**Dados da Transação**

Natureza: Oferta

Fonte: [www.zap.com.br](http://www.zap.com.br)

Valor do Imóvel (R\$): 3.200.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,965 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,972$$

$$q2 = R\$ 1.601.233,92/m^2$$

**Elemento de Avaliação 03**

**Dados da Localização**

Endereço: Rua Eleutério Prado  
Cidade: São Paulo  
I.F.: 599,00  
Bairro: Lapa número: - UF: SP

**Dados do Terreno**

Área (m<sup>2</sup>): 300,00 estimada  
Acessibilidade: direta  
Topografia: plano  
Testada: (cf)m: 10,00 Prof. Equiv. (Pe): 30,00  
Formato: regular Esquina: não  
Consistência: seco

**Dados da Benfeitoria**

Tipo de construção: Casa  
Uso da edificação: residencial  
Área construída (m<sup>2</sup>): 400,00  
Padrão construção: superior (mínimo)  
Estado de Conservação: necessitando reparos importantes (f)  
Idade Real (ano): 47  
Vaga: 03

**Dados da Transação**

Natureza: Oferta  
Fonte: [www.vivarealcom.br](http://www.vivarealcom.br)

Valor do Imóvel (R\$): 1.500.000,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K(1-R)$   
 $Foc = 0,20 + 0,286(1,00 - 0,20)$   
 $Foc = 0,429$

$q3 = R\$ 245.477,23m^2$



**Elemento de Avaliação 04**

**Dados da Localização**

Endereço: Rua Eleutério Prado  
Cidade: São Paulo  
I.F.: 599,00

número: -  
Bairro: Lapa UF: SP

**Dados do Terreno**

Área (m<sup>2</sup>): 300,00 estimada

Acessibilidade: direta

Topografia: plano

Testada: (cf)m: 10,00  
Formato: regular

Prof. Equiv. (Pe): 30,00

Esquina: não

Consistência: seco

**Dados da Benfeitoria**

Tipo de construção: Casa

Uso da edificação: residencial

Área construída (m<sup>2</sup>): 400,00

Padrão construção: superior (mínimo)

Estado de Conservação: necessitando reparos importantes (f)

Idade Real (ano): 47

Vaga: 03

**Dados da Transação**

Natureza: Oferta

Fonte: [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br)

Valor do Imóvel (R\$): 1.598.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,286(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,429$$

$$q4 = R\$ 251.614,16/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

1472

arquiteta

**Elemento de Avaliação 05**

**Dados da Localização**

Endereço: Rua Eleutério Prado  
Cidade: São Paulo  
I.F.: 599,00

número: -  
Bairro: Lapa UF: SP

**Dados do Terreno**

Área (m<sup>2</sup>): 278,00 Testada: (cf)m: 10,00 Prof. Equiv.(Pe): 27,80  
Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não  
Topografia: plano Consistência: seco

**Dados da Benfeitoria**

Tipo de construção: Casa  
Uso da edificação: residencial  
Área construída (m<sup>2</sup>): 400,00  
Padrão construção: superior (mínimo)  
Estado de Conservação: necessitando reparos importantes (f)  
Idade Real (ano): 47  
Vaga: 03

**Dados da Transação**

Natureza: Oferta  
Fonte: [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br)

Valor do Imóvel (R\$): 1.550.000,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K(1-R)$   
 $Foc = 0,20 + 0,286(1,00 - 0,20)$   
 $Foc = 0,429$

$q5 = R\$ 221.806,21/m^2$



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

1470

arquiteta

### 6) CONCLUSÃO

O laudo judicial apurou o seguinte Valor de Mercado referente à parte ideal de 1/4 penhorada do imóvel:

Valor da parte ideal penhorada do imóvel

R\$ 375.000,00

(trezentos e setenta e cinco mil reais)

Válido para maio de 2017

### 7) ENCERRAMENTO

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 38 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta que vai datada e assinada.

São Paulo, 09 de maio de 2017.

Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

CAU 91712-5

8) ANEXOS

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

O f e r t a	Valor (R\$)	Fa tor Ofe rta	Valor Residual (construção - R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unit. dedu- zido oferta (R\$/m²)	1			
						Fator Localização - FI			
						Índice Fiscal	FI	Varia- ção 1 (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)
Paradigma				298,00		599,00			
1	1.700.000,00	0,9	350.681,76	300,00	3.931,06	599,00	1,00	0,00	3.931,06
2	3.200.000,00	0,9	1.601.233,92	300,00	4.262,55	599,00	1,00	0,00	4.262,55
3	1.600.000,00	0,9	245.477,23	300,00	3.981,74	599,00	1,00	0,00	3.981,74
4	1.598.000,00	0,9	251.614,16	300,00	3.955,29	599,00	1,00	0,00	3.955,29
5	1.550.000,00	0,9	221.806,21	278,00	4.220,12	599,00	1,00	0,00	4.220,12
Média					4.070,15	4.070,15			
Desvio Padrão					158,01	158,01			
CV					3,9%	3,9%			

2				3				Fator final resul- tante	Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)
Fator Frente - Ff				Fator Profundidade - Fp						
Fren- te proj.	Ff	Varia- ção 2 (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	Prof. eq.	Fp	Varia- ção 3 (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)			
10,0				30,0	25 a 40					
10,0	1,00	0,00	3.931,06	30,0	1,00	0,00	3.931,06	1,00	3.931,06	1
10,0	1,00	0,00	4.262,55	30,0	1,00	0,00	4.262,55	1,00	4.262,55	1
10,0	1,00	0,00	3.981,74	30,0	1,00	0,00	3.981,74	1,00	3.981,74	1
10,0	1,00	0,00	3.955,29	30,0	1,00	0,00	3.955,29	1,00	3.955,29	1
10,0	1,00	0,00	4.220,12	30,0	1,00	0,00	4.220,12	1,00	4.220,12	1
			4.070,15				4.070,15	4.070,15		
			158,01				158,01	158,01		
			3,9%				3,9%	3,9%		



lim. inferior: -30% =	2.849,11
lim. superior: +30% =	5.291,20
<b>Média Saneada =</b>	<b>R\$ 4.070,15</b>
lim. inferior: -30% =	R\$ 2.849,11
lim. superior: +30% =	R\$ 5.291,20
Desvio Padrão: s =	158,01
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	108,34
Lim Min =	R\$ 3.961,81
Lim. Max =	R\$ 4.178,49
Coef. de Variação =	4%
Coef. Student t =	1,533

USE TUBO Nº 1880 20/0/100 0 1000 200000000 100

**Cálculo dos Valores das Construções**

Elemento	Valor Unitário Básico - RG-N (R\$/m²)	Padrão	Coefficiente	Idade Aparente (Anos)	Vida Referencial	Idade referencial	Estado da Edificação	K	Foc	Área (m²)	Valor da Construção
imóvel Avaliando	1.300,00	casa superior	1,980	47	70	68	"e"	0,351	0,481	231,00	R\$ 285.999,71
1	1.300,00	casa superior	1,572	47	70	68	"f"	0,286	0,429	400,00	R\$ 350.681,76
2	1.300,00	casa fino	2,880	3	60	5	"b"	0,965	0,972	440,00	R\$ 1.601.233,92
3	1.300,00	casa superior	1,572	47	70	68	"f"	0,286	0,429	280,00	R\$ 245.477,23
4	1.300,00	casa superior	1,572	47	70	68	"f"	0,286	0,429	287,00	R\$ 251.614,16
5	1.300,00	casa superior	1,572	47	70	68	"f"	0,286	0,429	253,00	R\$ 221.806,21



BEST IMOVEIS  
(11) 3672-6547

3422

Atualizado em 23/04/2017  
Código Fichas do Zap: 468862174

Valor de venda  
R\$ 1.700.000

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Imóvel Prado  
Lapa, São Paulo - SP

Características do imóvel

Quartos 3 quartos/dts  
Suítes 3 suítes  
Vagas 3 vagas  
Área total 400 m²  
Valor m² R\$ 4.250/m²



**Descrição:** EXCELENTE SOBRIADO MUITO BEM LOCALIZADO: RUA TRANQUILA E ARBORIZADA, 3 SUÍTES (1 SUÍTE MASTER COM CLOSET E SACADA), SALA 3 AMBIENTES, SALA DE JANTAR, LAVABO, COZINHA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO, ESCRITÓRIO COM BANHEIRO QUINTAL, JARDIM, CISTERNA DE ÁGUA PLUVIAIS PARA A IRRIGAÇÃO DOS JARDINS, 3 VAGAS. LOCALIZADA EM UMA DAS RUAS MAIS TRANQUILAS DA CITY LAPA, COM FÁCIL ACESSO AS MARGINAIS, PRÓXIMO AO CENTRO COMERCIAL DA LAPA. ACEITA PERMUTA POR IMÓVEL DE MENOR VALOR. AGENDE VISITA E COMPREVEJA! - 24/04/2017

**Outras Características:** Área de Serviço, Armário de Cozinha, Inerfone, Lavabo, Quarto/WC Empregada, Quintal, TV a cabo, Varanda, Via Asfaltada, WC Empregada

**Características das Áreas Comuns:** Água, Churrasqueira, Copa, Energia Elétrica, Esgoto, Hidromassagem



Opções

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Data da visita: \_\_\_\_\_



BEST IMÓVEIS  
(11) 3672-6547

1428

Atualizado em 25/04/2017  
Código oferta do Zap: 10888325

Valor de venda  
R\$ 2.200.000

Imóvel Prado  
São Paulo - Sp

Características do imóvel

- 3 quartos/dts
- 3 suítes
- 4 vagas
- 440 m²
- R\$ 7.273/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**Descrição:** SOBRADO IMPECÁVEL NOVINHO EXCELENTE LOCALIZAÇÃO PARA QUEM É UM GRANDE APRECIADOR DE MUITO REQUINTE E BOM GOSTO ENCONTROU O IMÓVEL DOS SEUS SONHOS, ESTE LINDO SOBRADO CONTA COM LIVING 3 AMBIENTES TOTALMENTE INTEGRADO COM A ÁREA GOURMET E O JARDIM PARA QUE A FAMÍLIA E AMIGOS POSSAM DESFRUTAR JUNTOS E FICAR MAIS UNIDOS EM UMA BOA E HARMONIOSA REUNIÃO. 3 SUÍTES ÓTIMA COZINHA PLANEJADA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM WC, LAVANDERIA, 4 VAGAS. \*\*\*\*PRÓXIMO AS PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO, BANDEIRANTES ANHANGUERA MARGINAL PINHEIROS MARGINAL TIETÉ\*\*\*\* \*\*SEGURANÇA 25 HORAS, PRÓXIMO AO EXTRA SUPERMERCADO PADARIA ACADEMIA LAVA RÁPIDO HORTEFRUTE FEIRA LIVRE TRANSPORTE PÚBLICO ÔNIBUS ESTAÇÃO DE TREM CLÍNICAS MÉDICAS E LABORATÓRIOS E VETERINÁRIA E ETC\*\*\*\* - 24/04/2017

**Outras Características:** Ar Condicionado, Área de Serviço, Armário de Cozinha, Despensa, Interfone, Lavabo, Quarto/WC Empregada, TV a cabo, Via Asfaltada, WC Empregada

**Características das Áreas Comuns:** Água, Churrasqueira, Copa, Energia Elétrica, Esgoto, Piscina



ações

Data da visita: \_\_\_\_\_



1479

# Casa com 3 Quartos para Venda ou Aluguel, 280 m<sup>2</sup> por R\$ 1.600.000

LAPA, São Paulo, SP

ELEUTÉRIO PRADO



R\$ 1.600.000

R\$ 6.000 / Mês

R\$ 530

Casa

280m<sup>2</sup> (R\$ 5.714/m<sup>2</sup>)

3 quartos

4 banheiros

4 vagas

ENTRAR EM CONTATO

2799 - Casa 3 Dorms, LAPA - SÃO PAULO/SP

1400  
imovelweb

Publicidade: Shopping House Imóveis - Telefone: 11947687109 / 1138339902 - E-mail: contato@shoppinghouseimoveis.com.br

R\$ 1.598.000

287m² Área total

287m² Área útil

3 Quartos

4 Vagas

Armário Embutido, Armário de Cozinha, Carpete de Madeira, Churrasqueira, Copa Cozinha, Dependência de empregados, Despensa, Edícula, Escritório, Forno de Pizza Casa térrea localizada em rua tranquila e arborizada, próximo a padaria, mercado, lojas e farmácia. Banheiro com banheira, piso laminado nos dormitórios, armários: sala 2 ambientes com tacos, lavabo, escritório, hall, edícula com salão em baixo. Entrada lateral, jardim. TODOS OS DEBENEFÍCIOS, INFORMAÇÕES E CONDIÇÕES DESTE IMÓVEL, ESTÃO SUJEITOS A ALTERAÇÃO SEM AVISO PRÉVIO... - Última Atualização: 24/03/2017

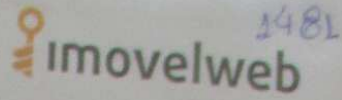
A ELEUTÉRIO PRADO



+  
Twitter (https://twitter.com/imovelweb) Instagram (http://instagram.com/imovelweb) Facebook (http://www.facebook.com/imovelweb) Google+ (https://plus.google.com/u/0/+imovelweb) Pinterest (http://pinterest.com/imovelweb) YouTube (http://youtube.com/user/Imovelweb)

© Copyright 2017 imovelweb.com

Casa residencial à venda, Lapa, São Paulo.



Publicado em: 25/04/2017  
Anunciante: UNIÃO BROKERS - Telefone: (11) 998838036 / (11) 25283093 - E-mail: atendimento@uniaobrokers.com.br

- Valor: R\$ 1.550.000
- 278m² Área total
- 253m² Área útil
- 3 Quartos
- 3 Banheiros
- 1 Suite
- 5 Vagas



Casa a venda na City Lapa  
com 278m² de terreno e 253 m² de área construída.  
Casa principal com 03 dormitórios - sendo 01 suite - sala de estar - sala de jantar - cozinha com mais 02 dormitórios e 01 banheiro.  
Garagem com 05 vagas de garagem.  
Venha agora mesmo a sua visita! - 25/04/2017

Rua Guararapes 823, Lapa, São Paulo

A EURORETO

+  
 (https://twitter.com/imovelweb) @ (http://instagram.com/imovelweb) f  
 //www.facebook.com/imovelweb) G+  
 //plus.google.com/u/0/+imovelweb) (http://pinterest.com/imovelweb)   
 youtube.com/user/Imovelweb)

© Copyright 2017 imovelweb.com

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do imóvel: 080.010.0047-8

Endereço do imóvel:  
RUA ESTERIO PRADO, 117  
Cidade: São Paulo - SP  
Cep: 05078-090  
Localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
RUA ESTERIO PRADO, 117  
Cidade: São Paulo - SP  
Cep: 05078-090

Contribuinte(s):  
032.509.088-27  
DIVA DE SIQUEIRA ENGELSMAN

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	298	Testada (m):	9,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	298		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	231	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	114	Uso: residência	
Área da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

Terreno:	1.621,00
Construção:	1.647,00

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

Área incorporada:	483.058,00
Área não incorporada:	0,00
Construção:	167.402,00
Valor de cálculo do IPTU:	650.460,00

Reservado 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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/07/2017, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 26/04/2017  
Número do Documento: 2.2017.000576832-8  
Assinante: CINTHIA ESTEVES DE CASTRO SAMPAIO (CPF 165.763.478-71)