

dat
02/05
mand int

fil 10300
803
R



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA JUDICIAL

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL

PROCEDIMENTO ORDINÁRIO Nº.
0023812-73.2004.8.26.0053

REQUERENTE: FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO
PAULO

REQUERIDO: ANCILLA DEI SALETE ESTEVES E
OUTROS

A FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, por seu procurador que esta subscreve, nos autos em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de Vossa Exa., requerer a juntada do laudo de avaliação do imóvel matrícula nº 142.328, realizado pelo Centro de Engenharia e Cadastro Imobiliário da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo, na qual apontam um valor de R\$235.000,00 do bem imóvel.

Juntamente com a avaliação realizada, há pesquisa imobiliária, na qual é possível verificar que o valor da avaliação está compatível

053 5 FFPA.17.00127437-3 230517 1705 23



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA JUDICIAL

como o valor do mercado imobiliário.

Nesse passo, requer-se regular prosseguimento da penhora do imóvel.

São os termos em que pede e espera deferimento.

São Paulo, 22 de maio de 2017.

Assinatura manuscrita de Renata Lane.

RENATA LANE

Procuradora do Estado

OAB/SP Nº 289.214

TJ-5ª OF. FAZ. PUB. 24/MÁJ/2017 14:38 001682



DIGITALIZADO

fls. 1202
802
R

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS.
Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733.

PROCESSO AVULSO s/nº: *Ação de improbidade.*

INTERESSADO: *Procuradora Dra. Renata Lane.*

ASSUNTO: *Laudo de Avaliação para Penhora de Imóvel.*

LOCAL: *Estrada do Sabão, 1.403, 7º andar, apto. 72, Edifício Tom, (Bloco 1), Conjunto Residencial "Alameda dos Músicos", Jardim Maristela / Brasilândia / SP.*

LAUDO DE AVALIAÇÃO

"Diploma LAUDO"
2004.01.025935
1



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS
Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho trata da avaliação de um imóvel (apartamento), para fins de penhora, com a apresentação da matrícula como documento do referido imóvel, situado à Estrada do Sabão, 1.403, 7º andar, apto. 72, no bairro Jd. Maristela / Brasilândia, São Paulo - SP.

O laudo será elaborado em caráter de avaliação de uso restrito, conforme NBR-14653-1, "Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais", item 10.3, e "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos" do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP-2005, item 15.2.

**Observação: Não pudemos entrar no imóvel, portanto esta avaliação é estimada.*

Os trabalhos técnicos tiveram como base os elementos constantes do expediente avulso, além de pesquisa imobiliária e fundamentado no que segue:

II - VISTORIA

Vistoriando externamente o local do imóvel, objeto do presente trabalho, constatamos tratar-se de um conjunto formado por três blocos de apartamentos residenciais (o apartamento em questão fica no Bloco 1 – Edifício Tom), construção erigida em concreto armado, com uma vaga de garagem, doze andares, com dois elevadores, cobertura com salas das máquinas e caixas d'água, Sistema de Proteção Contra Incêndio composto de extintores, hidrantes.

O local é dotado de todos os melhoramentos e equipamentos urbanos usuais.

III – MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

Conforme matrícula nº 142.328 – ficha 01 – Livro nº 02 – Registro Geral, com data de 12 de agosto de 1.998, do Decimo Oitavo Oficial Registro de Imóveis, às folhas sete (07) deste expediente, o imóvel está assim descrito:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

O APARTAMENTO Nº 72, localizado no 7º andar do EDIFÍCIO TOM – (Bloco 1), integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL "ALAMEDA DOS MUSICOS", situado à ESTRADA DO SABÃO, nº 1403, no 40º Subdistrito Brasilândia, com a área total de 88,89 m², sendo 50,27 m² de área privativa e 38,62 m² de área comum, com direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada, independentemente de tamanho, localizada, indistintamente, no térreo, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3322 % no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 307.017.0115-0, em maior área.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS
Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733

Segue abaixo um breve memorial das dependências do imóvel:

Em informações verbais obtidas com o Sr. Lima (zelador) celular: 96229.7380 ou fixo da portaria: 3921.1190, o Bloco I, possui doze andares e dois elevadores, o apartamento em questão possui dois quartos, uma sala, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço e uma vaga na garagem do térreo.

Concluindo esta descrição do imóvel avaliando, não pudemos realizar a vistoria e verificar, se o mesmo se encontra em bom estado de conservação ou não, bem como suas instalações elétricas e hidráulicas conforme previsto no Decreto 43.321 de 16 de julho de 1998.

IV – AVALIAÇÃO

Entende-se por avaliação, o conjunto de operações através das quais podemos formar juízo sobre o valor de um bem, e, no caso específico de bens imóveis.

Para a determinação do valor unitário, utilizaremos o Método Comparativo, sempre com base no que estabelecem as Normas para a Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia, no trabalho intitulado "Avaliação de Imóveis Urbanos"- versão 2002, revisado em novembro de 2006, tem padrão construtivo e de acabamento assimilável ao tipo "Apartamento Padrão Médio".

IV. 1- MÉTODO COMPARATIVO

Este método consiste na comparação do valor de imóveis disponíveis no mercado imobiliário local, e que apresentem as mesmas características que o imóvel avaliando.

Face o mercado imobiliário local, apresentar elementos comparativos em quantidade suficiente para servirem de parâmetro para a análise deste método, nós utilizaremos o mesmo.

Para compararmos os elementos pesquisados com o imóvel objeto da avaliação, efetuamos a homogeneização, com base no trabalho intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos"- I.B.A.P.E (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), versão 2.002, revisado em novembro de 2006, onde contemplam os seguintes fatores:

Fator Elasticidade (Fe): *Quando os valores obtidos provem de ofertas, incide uma dedução para compensar a superestimativa natural do mercado, nas transações imobiliárias.*

Coeficiente Transposição (Ctr): *Utilizado para a transposição de valores das ofertas para o local avaliando, de acordo com os índices fiscais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.*

Fator Atualização (Fa): *Aplicado para a atualização de valores num período, através da relação entre os índices FIPE - SP.*



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS
Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733

Fator Padrão Construtivo (Fpc): Considera a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo e de acabamentos, apresentada pelos elementos pesquisados de acordo com o estabelecido no Trabalho intitulado Edificações Valores de Vendas - 1.987.

Fator de Obsolescência (Fob): Considerado como uma adequação do Método de Ross-Heideck, leva em consideração o obsoleto, o tipo de construção, seus acabamentos, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

$$Foc = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

K = Coeficiente de Ross-Heideck.

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo.

Os elementos comparativos e seus respectivos cálculos usados no procedimento analítico para a determinação do valor unitário de venda de apartamentos residenciais na região apontada estão apresentados no Anexo I, aonde chegamos ao valor unitário básico médio, para maio de 2.017, de:

$$Vm = R\$4.678,73 / m^2.$$

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

Assim teremos:

Área Útil Construída = 50,27 m² (conforme matrícula - fls. 7).

Valor Unitário = R\$4.678,73/m².

$$Vlm = 50,27 m^2 \times R\$4.678,73 = R\$235.199,76.$$

Ou em números redondos:

$$Vlm = R\$235.200,00.$$

(Duzentos e Trinta e Cinco Mil e Duzentos Reais)

Válidos para maio de 2017.



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS
Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733

fls. 1306
806
R

VI. – TERMO DE ENCERRAMENTO:

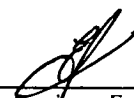
Segue o presente laudo, impresso em (05) cinco folhas, todas rubricadas, estando esta última datada e assinada.

Acompanham dois anexos, que faz parte integrante deste trabalho.

Anexo I – Pesquisa Imobiliária e Cálculo do Valor Unitário Básico.

Anexo II – Roteiro Fotográfico.

São Paulo, 19 de maio de 2017.



Edison Domingos Fagnani
Engenheiro VI
Diretoria do Serviço de Próprios

De Acordo



Eng.º Jaíro Juliano de Faria
Diretor do CECIG



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS
Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733

fls. 807
807
R

ANEXO I

PESQUISA IMOBILIÁRIA E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS
 Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733

PESQUISA IMOBILIÁRIA

OFERTA Nº: 01

DATA: maio/2017

IF: 196,00

TIPO DE IMÓVEL: Apartamento residencial

PADRÃO: Médio c/ elevador

ENDEREÇO: Estrada do Sabão, 1403, Jd. Maristela/Brasilândia, Capital, SP

DOTADO DE: Todos os melhoramentos públicos

ÁREA ÚTIL: 50,27 m²

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 255.000,00

INFORMANTE: Limão Imóveis
Fone: (11) 3857.4748



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS
Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733

fls. 1309
809
R

PESQUISA IMOBILIÁRIA

OFERTA Nº: 02

DATA: maio/2017

IF: 196,00

TIPO DE IMÓVEL: Apartamento residencial

PADRÃO: Médio c/ elevador

ENDEREÇO: Estrada do Sabão, 1403, Jd. Maristela/Brasilândia, Capital, SP

DOTADO DE: Todos os melhoramentos públicos

ÁREA ÚTIL: 50,27 m²

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 255.000,00

INFORMANTE: G20 Imóveis

Fone: (19) 3849.2619



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS
Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733

fls. 1310

850
R

PESQUISA IMOBILIÁRIA

OFERTA Nº: 03

DATA: maio/2017

IF: 196,00

TIPO DE IMÓVEL: Apartamento residencial

PADRÃO: Médio c/ elevador

ENDEREÇO: Estrada do Sabão, 1403, Jd. Maristela/Brasilândia, Capital, SP

DOTADO DE: Todos os melhoramentos públicos

ÁREA ÚTIL: 50,27 m²

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 258.000,00

INFORMANTE: Flynt Imóveis

Fone: (11) 3459.8768



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS
Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733

fls. 03
811
R

PESQUISA IMOBILIÁRIA

OFERTA Nº: 04

DATA: maio/2017

IF: 196,00

TIPO DE IMÓVEL: Apartamento residencial

PADRÃO: Médio c/ elevador

ENDEREÇO: Estrada do Sabão, 1403, Jd. Maristela/Brasilândia, Capital, SP

DOTADO DE: Todos os melhoramentos públicos

ÁREA ÚTIL: 50,27 m²

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 265.000,00

INFORMANTE: Montemor Imobiliária
Fone: (11) 3932.1000



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS
Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733

fls. 812
R

PESQUISA IMOBILIÁRIA

OFERTA Nº: 05

DATA: maio/2017

IF: 196,00

TIPO DE IMÓVEL: Apartamento residencial

PADRÃO: Médio c/ elevador

ENDEREÇO: Estrada do Sabão, 1403, Jd. Maristela/Brasilândia, Capital, SP

DOTADO DE: Todos os melhoramentos públicos

ÁREA ÚTIL: 50,27 m²

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 265.000,00

INFORMANTE: Mendes Imóveis

Fone: (11) 2548.4142



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS
 Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733

PESQUISA IMOBILIÁRIA

OFERTA Nº: 06

DATA: maio/2017

IF: 196,00

TIPO DE IMÓVEL: Apartamento residencial

PADRÃO: Médio c/ elevador

ENDEREÇO: Estrada do Sabão, 1403, Jd. Maristela/Brasilândia, Capital, SP

DOTADO DE: Todos os melhoramentos públicos

ÁREA ÚTIL: 50,27 m²

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 270.000,00

INFORMANTE: SC Campione Imóveis
Fone: (11) 2384.2733



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO

DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Elemento	Avaliando	1	2	3	4	5	6
Valor de venda		255.000,00	255.000,00	258.000,00	265.000,00	265.000,00	270.000,00
Área Construída	50,27	50,27	50,27	50,27	50,27	50,27	50,27
Fator Oferta		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Padrão	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93
Valor Residual-R	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Idade da Edificação -Ie	22,00	22,00	22,00	22,00	22,00	22,00	22,00
Vida Referencial-Ir	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Ie/Ir	36,67	36,67	36,67	36,67	36,67	36,67	36,67
Coef. De Ross-Heideck-K	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
Fator de Obsolescência-FOC	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875
Índice Fiscal	196,00	196,00	196,00	196,00	196,00	196,00	196,00
Valor Homogeneizado		4.565,35	4.565,35	4.619,06	4.744,38	4.744,38	4.833,90
		Média =	4.678,73		Imóvel Avaliando:		
	Limite superior	6.360,86			Estrada do Sabão, 1.403, Apto. 72, Bloco 1		
					Bairro: Jardim Maristela / Brasília		
	Limite Inferior	3.425,08			Capital / SP		
	Valor de Venda =	RS 235.200,00			Eng.º Edison		
	(Válido p/ o mês de maio de 2.017)						

214



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS
Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733

fls. 1315

ANEXO II

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS
Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733



Foto 1 – Vista parcial da entrada principal

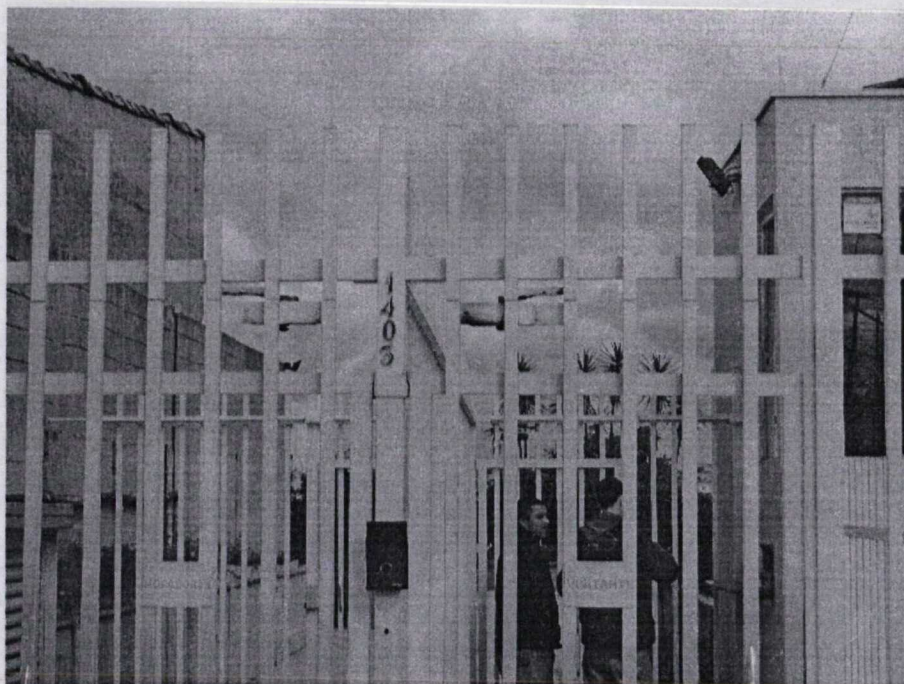


Foto 2 – Vista parcial da entrada principal



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS
Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733

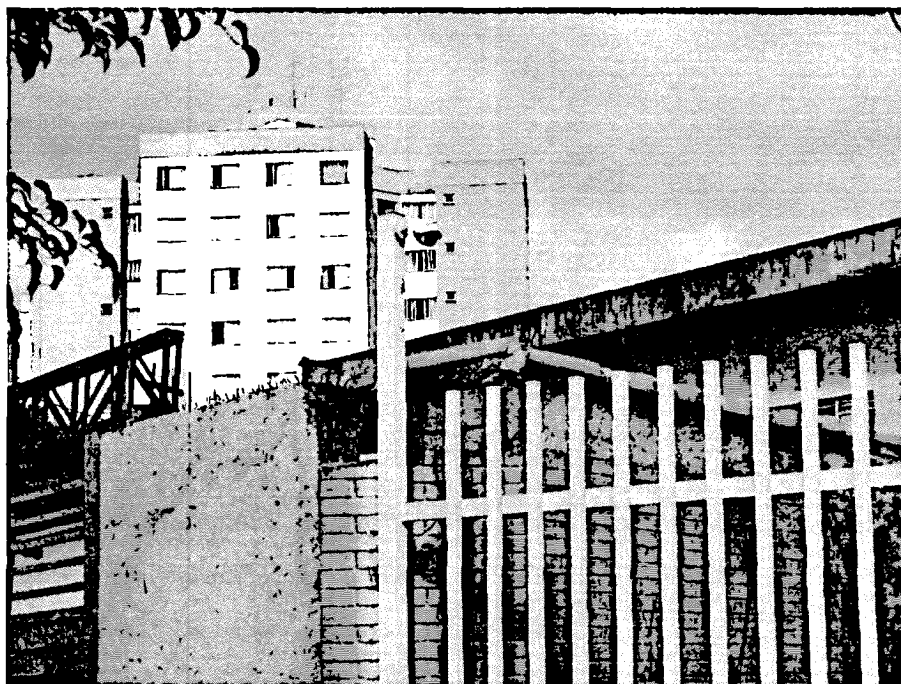


Foto 3 – Vista parcial do Bloco 1 no fundo



Foto 4 – Vista panorâmica da entrada e do bloco I



PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CENTRO DE ENGENHARIA E CADASTRO IMOBILIÁRIO
DIRETORIA DE SERVIÇO DE PRÓPRIOS
Praça da Sé, 270 - 9º andar - tel. 3241 - 3733

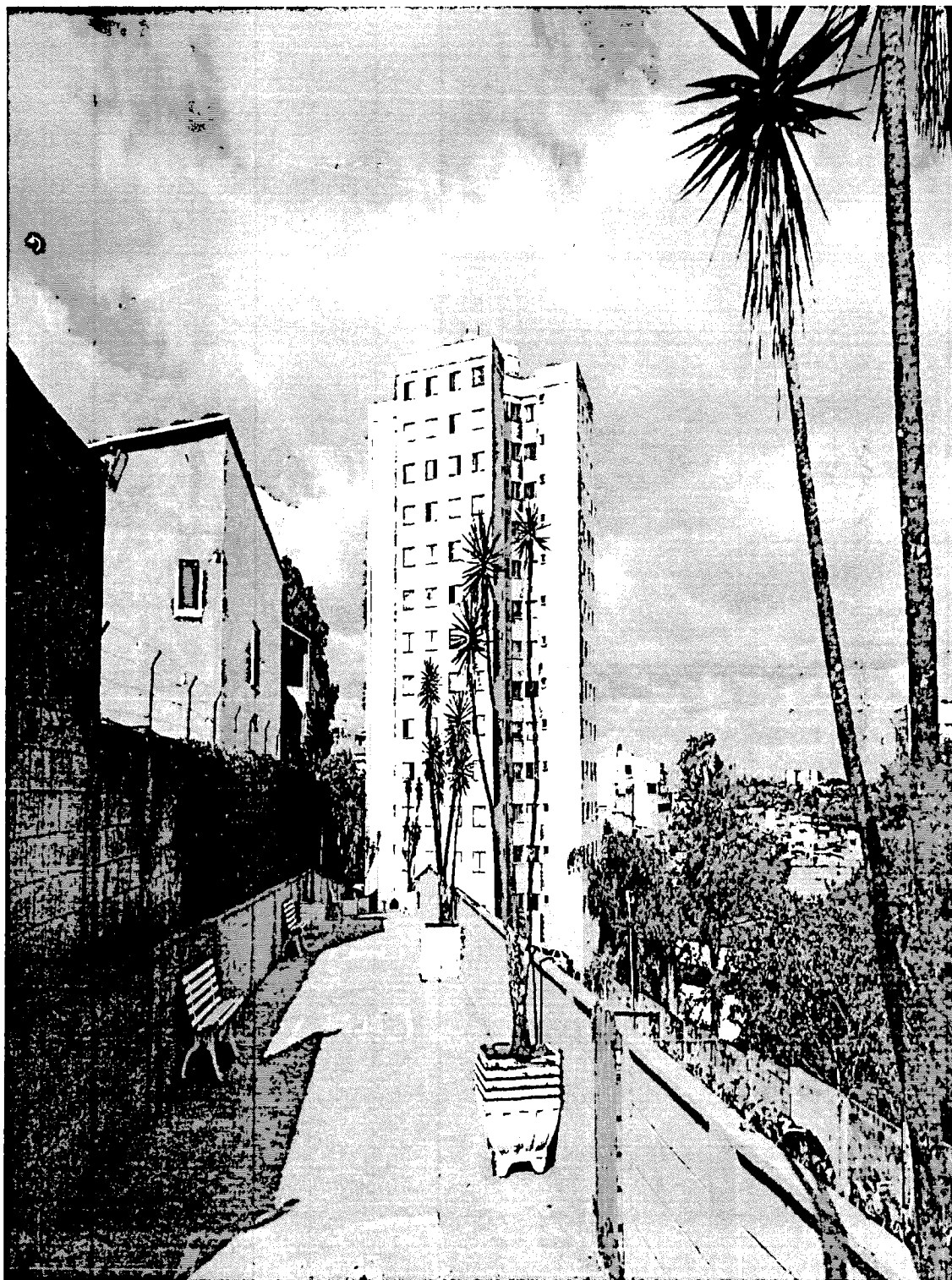


Foto 5 – Vista panorâmica da entrada e do bloco I