



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM/SP)
Avenida dos Bandeirantes, 4.805
Vila Olímpia, 24º Subdistrito de Indianópolis
São Paulo/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Folha resumo

Endereço Completo: Avenida dos Bandeirantes, 4.805 – Vila Olímpia		
Cidade: São Paulo	UF: SP	
Objetivo da avaliação: Determinar o valor de mercado do imóvel		
Finalidade da avaliação: Subsidiar processo administrativo		
Solicitante e/ou interessado: Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM/SP)		
Proprietário/Locador: Instituto de Previdência Municipal de São Paulo		
Tipo do imóvel: Sobrado Residencial		
Área do imóvel		
Área do terreno 89,884 m ²	Área construída 150,00 m ²	
Metodologia: Método Evolutivo		
Especificação: Grau de fundamentação II		
Pressupostos e ressalvas: Expressos no laudo no tópico 5		
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 502.231,27	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 621.327,33	
Valor adotado na avaliação R\$ 560.000,00		
Quinhentos e sessenta mil reais		

Sumário

1.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DO TRABALHO	4
2.	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	4
3.	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	4
4.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	4
5.	DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO	5
6.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
7.	DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE UTILIZADOS.....	6
8.	DIAGNOSTICO DE MERCADO	6
9.	MEMÓRIA DE CÁLCULO	7
A.	DO TERRENO	7
1.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	9
2.	GRAU DE PRECISÃO	11
B.	DAS BENFEITORIAS	11
10.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E CONCLUSÃO	12
11.	ANEXOS.....	13

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DO TRABALHO

Por solicitação do Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM/SP) foi realizada Avaliação de Bem Imóvel, para fins de determinação do valor de mercado do imóvel localizado na **Avenida dos Bandeirantes, 4.805, 24º Subdistrito - Indianópolis, na Cidade de São Paulo – SP.**

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de mercado do imóvel.

3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Subsidiar o processo de determinação de valor de mercado, constante na Auditoria do Tribunal de Contas do Município - SP, apresentado no Relatório Anual de Fiscalização relativo ao exercício de 2022 conforme determinação do Tribunal de Contas do Município – SP.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Localizado em São Paulo, o imóvel descrito apresenta uma área total de 89,884m², conforme registrado na matrícula de número 16.339 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo.

No terreno encontra-se um sobrado com dois pavimentos que se estende por 3,95 metros de frente, com uma profundidade de 22,96 metros do lado esquerdo e 22,57 metros do lado direito, e nos fundos mantém a medida de frente, totalizando uma área construída de 150,00m².

O sobrado possui a seguinte distribuição dos cômodos: no térreo encontra-se uma sala de estar, um dormitório, uma cozinha e uma garagem. No primeiro pavimento, há três dormitórios, incluindo uma suíte, além disso, há um banheiro adicional neste andar.

5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

A documentação utilizada para a avaliação do imóvel em questão foi a matrícula número 16.339, fornecida pelo Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM).

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida pelo Ministério Público Federal e pela Proprietária da edificação.

Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel foram considerados os quantitativos apresentado no corpo do edital da dispensa de licitação nº 90008/2024, referente ao processo administrativo SEI nº 6310.2024/0001171-0, não sendo analisadas *in loco* quaisquer divergências entres os valores apresentados e aqueles que porventura pudessem ser analisadas no momento da vistoria

Com isso, as informações constatadas tanto da vistoria ao imóvel, realizada entre os dias 17 e 19 de abril de 2024, como para os dados editalícios foram adotadas na presente avaliação como oficiais, sendo então consideradas como válidas.

Nesse processo não foi possível acesso ao imóvel objeto da avaliação, que neste sentido, a determinação do seu valor de mercado foi baseada na vistoria externa do imóvel, os padrões dos imóveis limítrofes e dados sobre o imóvel presentes no edital de avaliação.

Com isso, **a avaliação considerará os dados presentes no edital de licitação como verdadeiros e atuais para na formulação final do valor de mercado.**

7. DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE UTILIZADOS

Para a realização desta avaliação, foram utilizados diversos documentos, sendo alguns fornecidos pelo representante do Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM), Sr. Carlos Ribeiro de Oliveira, como é o caso da matrícula do imóvel. Além disso foram utilizados o Custo Unitário Básico da Construção (CUB) para o estado de São Paulo, referente ao mês de abril de 2024 e dados obtidos na vistoria in loco. Esses documentos foram essenciais para a análise detalhada e precisa do imóvel, fornecendo informações fundamentais sobre a localização, a dimensão e o valor de referência para a construção no local.

Além dos documentos fornecidos, a avaliação também seguiu rigorosamente as normas técnicas da ABNT NBR 14.653-1 e 2, que são específicas para a avaliação de bens e imóveis. Essas normas estabelecem os critérios e métodos para a avaliação, garantindo que todos os procedimentos adotados sejam reconhecidos e aceitos pelos órgãos competentes. A utilização das normas da ABNT é fundamental para assegurar a confiabilidade e a precisão das avaliações, especialmente em processos judiciais e administrativos.

Adicionalmente, a avaliação levou em consideração as diretrizes do CAJUFA 2019, que são específicas para avaliações de imóveis nas varas da fazenda pública do Estado de São Paulo, e o Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União. Esses referenciais normativos e metodológicos proporcionam um embasamento sólido para a avaliação, assegurando que todos os aspectos legais e técnicos sejam atendidos. A combinação desses documentos e normas garantiu uma avaliação completa e detalhada, refletindo o valor real do imóvel de forma transparente e objetiva.

8. DIAGNOSTICO DE MERCADO

Dada a análise feita dos imóveis disponíveis para venda na cidade de São Paulo, em especial terrenos na região do bairro Vila Olímpia (Subdistrito de

Indianápolis) e bairros adjacentes, foi possível constatar a alta oferta de imóveis com características semelhantes ao avaliando.

Aliado a isso, tem-se uma alta procura por imóveis desse padrão, devido a sua localização ser próxima do aeroporto e da Avenida Bandeirantes (via arterial da região), bem como a grande disponibilidade de melhoramentos públicos nas proximidades do imóvel avaliando.

Com isso, conclui-se que **absorção de mercado do imóvel é alta.**

9. MEMÓRIA DE CÁLCULO

A. DO TERRENO

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Evolutivo**”, no qual a determinação do valor de mercado do terreno foi executada pelo método comparativo direto de dados de mercado, com a utilização da técnica de tratamento por fatores, **conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2 e a Norma da CAJUFA/SP (2019).**

Para a determinação do valor unitário correspondente ao imóvel, foi realizada ampla pesquisa de mercado envolvendo a região e mais precisamente o local onde se encontra o imóvel em questão, a fim de se obter dados significativos para o presente trabalho técnico.

Para estabelecer a função estimadora do “valor justo do imóvel”, este profissional, coletou uma amostra com **06 (seis) elementos amostrais**, cujas fontes de informações são merecedoras de confiança por refletir o valor dos terrenos na região.

Todos os elementos vêm caracterizados quanto as seguintes condições: área total do terreno, topografia, situação, condição de negociação do imóvel e informante. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado: Programa de regressão linear múltipla – “Infer-32”. Apresenta-se a seguinte avaliação para o imóvel:

Amostras								
Amostra	Endereço	Valor Total	Área Construída	Topografia	Área	Situação	Oferta	PGV
1	Avenida Aratãs, 1439	R\$ 950.000,00	300,00	1,00	1,163	1,00	0,90	1,13
2	Avenida Miruna	R\$ 1.000.000,00	308,00	1,00	1,166	1,00	0,90	1,11
3	Rua Teresinha Gonçalves	R\$ 970.000,00	323,00	0,80	1,173	1,00	0,90	0,93
4	Avenida Miruna, 1211	R\$ 1.800.000,00	333,00	0,80	1,178	1,00	0,90	1,11
5	Avenida Nhandu, 986	R\$ 1.767.502,41	409,00	1,00	1,209	1,00	0,90	0,96
6	Alameda dos Guainumbis, 1638	R\$ 1.070.752,17	400,00	1,00	1,205	1,00	0,90	1,14
Avaliando			89,884	1,00	1,00	1,00	0,90	

Critérios de Homogeneização								
Euforia		Área	Testada	Situação		Topografia		Área
0,90	Oferta	Apenas Referencial	Apenas Referencial	Encravado	0,70	Active	0,80	Valor obtido por equação matemática
1,00	Transação			Meio de Lote	1,00	Mesmo Nível	1,00	
				Esquina	1,15	Declive	0,80	

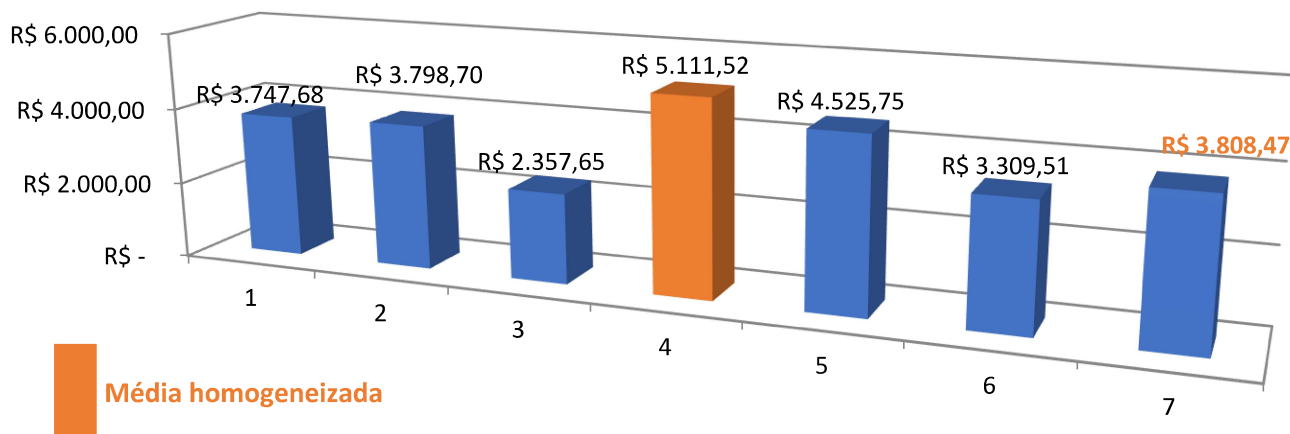
Homogeneização									
Amostra	R\$ / m ²	Euforia	Área	Testada	Situação	Topografia	Localização	PGV	R\$ / m ²
1	R\$ 3.166,67	0,90	1,163	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	R\$ 3.747,68
2	R\$ 3.246,75	0,90	1,166	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	R\$ 3.798,70
3	R\$ 3.003,10	0,90	1,173	1,00	1,00	0,80	1,00	0,93	R\$ 2.357,65
4	R\$ 5.405,41	0,90	1,178	1,00	1,00	0,80	1,00	1,11	R\$ 5.111,52
5	R\$ 4.321,52	0,90	1,209	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	R\$ 4.525,75
6	R\$ 2.676,88	0,90	1,205	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	R\$ 3.309,51
Média homogeneizada									R\$ 3.808,47
Desvio Padrão									R\$ 956,04
Coef. variação									0,25
Qtde de Amostra									6
Elementos Desc.									0

Intervalo de Confiança						
Pela distribuição t de STUDENT, temos:	Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão
	R\$ 736,11	R\$ 3.072,36	R\$ 3.808,47	R\$ 4.544,58	R\$ 1.472,22	0,3866

Campo de arbítrio			
Foi adotado os limites do Intervalo de Confiança como Campo de Arbítrio. Isso se encontra dentro do intervalo de 15% estabelecido em norma.		Mínimo R\$ 3.072,36	Médio R\$ 3.808,47
			Máximo R\$ 4.544,58

Valor do Imóvel			
Valores calculados considerando: 89,884 metros quadrados		Mínimo R\$ 276.155,88	Médio R\$ 342.320,35
			Máximo R\$ 408.484,83

Preço homogeneizado / m²



Saneamento Amostral						
Média (Xm)		Desvio Padrão (S)		Número de Amostras		Nível de Significância
R\$ 3.808,47		R\$ 956,04		6		10%
Amostra	Xi	d (Xi - Xm)	d/s	CHAUVENET	r	ARLEY
1	R\$ 3.747,68	-R\$ 60,78	0,064	ok	0,064	ok
2	R\$ 3.798,70	-R\$ 9,77	0,010	ok	0,010	ok
3	R\$ 3.309,51	-R\$ 498,96	0,522	ok	0,522	ok
			d/s crítico	1,38	r crítico	1,397

Todos os elementos amostrais passam pelos critérios de Chauvenet e Arley, portanto os dados são válidos.

Considerando as condições dos fatores do imóvel avaliando, principalmente a localização, em relação aos demais elementos amostrais, foi arbitrado o valor médio do campo de arbítrio como compatível para este imóvel, sendo, portanto:

- Valor Mínimo: R\$ 276.155,88
- **Valor Médio: R\$ 342.320,35 (Trezentos e quarenta e dois mil, trezentos e vinte reais e setenta e trinta cinco centavos).**
- Valor Máximo: R\$ 408.484,83

1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Considerando os parâmetros exposto na tabela abaixo, constantes na ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de fundamentação, o presente trabalho está enquadrado no **Grau II**.

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011

Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado a amostra seja menos heterogênea

Total de pontos obtidos

10

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;

OK

b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação

OK

c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central

OK

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau III terá 3 pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I	LAUDO
Pontos Mínimos	10	6	4	II

Itens obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no mínimo no Grau III e os demais no Grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	
---	--	--	----------------------------	--

2. GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau II, com 38,66%.**

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

B. DAS BENFEITORIAS

O imóvel em questão possui **1 (uma) benfeitoria** reprodutivas, que foi identificada e catalogada durante a vistoria do imóvel e com auxílio das informações contidas no edital e se trata de um imóvel térreo residencial de 76,00 metros quadrados.

Para a precificação desta benfeitoria foi utilizado o estudo do IBAPE/SP “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, o qual está embasada na determinação do valor de mercado do bem utilizando-se os valores da tabela referencial de preços públicos SINAPI – Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil, criado e atualizado pela Caixa Econômica Federal, a adoção dos valores dos custos unitários básicos fornecidos pelo SINDUSCON – SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo), para abril de 2024, bem como o valor do Índice referente à Tipologia e Padrão Construtivo, conforme apresentado no estudo da CAJUFA/2002 e atualizado entre os anos de 2017 e 2019.

Destaca-se que toda a memória de cálculo desta etapa relacionada as benfeitorias estão descritas em formato reduzido com os valores finais referentes

as fórmulas de obtenção de cada variável. A seguir temos a descrição e memória de cálculo do valor das benfeitorias descritas no item 5 deste relatório:

Depreciação das Benfeitorias das Amostras por Ross-Heidecke

Idade	Vida Útil (Por Bureau)	Tempo de Vida (%)	Estado de conservação	Fator K	Fator Kd (Depreciação)
47	70	67,14%	C	41,60%	0,533
Valor CUB/SP (abril/24)	Pc (Índice Tipologia/ Padrão Construtivo) <u>PADRÃO SIMPLES – MÉDIO</u>		Área Construída (m ²)	Foc (Fator de Obsolescência)	Valor da Benfeitoria
2.355,17	1,497		150,00	0,533	R\$ 281.878,87

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E CONCLUSÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogêneos, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 30% em torno do valor central da estimativa.

Durante a pesquisa, **houve a necessidade de aplicação do “Fator Ajustado de Mercado - Fam”, o qual foi de 0,90, ou seja, um desconto médio de 10% em relação ao valor atribuído de anúncio e o valor real de venda, sendo que tal proporção deve ser aplicada ao valor de mercado do avaliando conforme normativa da CAJUFA/SP e IBAPE/SP.**

Além disso, destaca-se que os valores obtidos para a variável plantam genérica de valores (PGV), que foram utilizados para determinação do valor de mercado do terreno, baseou-se no anexo II Lei 17.719/2021 e no item 4.6 da norma da CAJUFA/2019, sendo possível ainda efetuar o arredondamento do imóvel dentro do limite de 1% permitido pela norma, sem que isso altere a adoção da média central dos valores calculados.

Destaca-se ainda que os terrenos utilizados na determinação do valor de mercado do terreno do imóvel avaliando, para atendimento do item 4.5.3 da norma da CAJUFA/SP, tiveram deduzidas do valor anunciado de mercado quaisquer benfeitorias edificadas no perímetro analisado. Além disso, o presente trabalho também atendeu ao item 9 da norma ABNT NBR 14.653, sobre o modelo de cálculo para a determinação do valor de mercado do bem.

Assim, temos os valores das benfeitorias e terreno:

- Valor Mínimo: R\$ 502.231,27
- **Valor Médio: R\$ 561.779,30**
- Valor Máximo: R\$ 621.327,33

Valor Adotado:

R\$ 560.000,00
(Quinhentos e sessenta mil reais).

O presente laudo foi elaborado constando trinta e oito (38) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo esta última, datada, assinada e com os anexos ao final do trabalho.

11. ANEXOS

Anexo I – Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando
Anexo II – Documentos do Imóvel
Anexo III – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)
Anexo IV – Dados Amostrais
Anexo V – Croqui de Localização do Imóvel Avaliando



Engenharia e Segurança do Trabalho

Leonardo Pelissari Gadelha	Leonardo Pelissari Gadelha
Eng. Civil Eng. de Segurança do Trabalho Esp. Em Avaliações e Perícias de Engenharia	Responsável Técnico Opus Magna Engenharia LTDA
CREA 257020/D	CREA 257020/D

(37) 98838-4463

contato@opusmagna.com.br

www.opusmagna.com.br

(31) 99224-6967

Rua Alvarenga Peixoto 683 Sala 501
Lourdes - Belo Horizonte/MG

Anexo I

Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando



Imagem 1: Fachada do Imóvel.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 2: Vista Rua.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 3: Vista Rua



Fonte: Autoria Própria (2024).

Anexo II

Documentos do Imóvel





14° RI 00544597

14º Registro de Imóveis

18 09 2012

Plano de

14º Registro de Imóveis

18 09 2012

14º Registro de Imóveis

Rua Jundiaí, 60 - 7º andar - Ibirapuera - Telefone 3885 6891

Prenotação nº: 544597

São Paulo, 27/05/2010 15:47:29

Oficial: Ricardo Nahat

Substituta: Eunice dos Santos Bomfim

A presente é extraída em forma
reprográfica nos termos do § 1º de artigo
19 da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de
1973. O referido é verdade e dá fé. O
Oficial/Substº/Escr.Aut. Acompanha o
título, selagem conforme guia nº
099/2010.

São Paulo, 27/05/2010 15:47:29

Eunice dos Santos Bomfim

Eunice dos Santos Bomfim

Escritório Autorizado



EM BRANCO

14º OF. DE REG. DE IMÓVEIS

SETOR DE REPROGRAFIA

COPIADO ORIGINAL

Assinado

VISTO

DE O. SILVA

020

14º Registro de Imóveis

14º RI 00544597

18 09 2012

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2

16.339

1

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 16 de setembro de 1977

IMÓVEL: - Av. Traição nº 318, lote 22, 2ª gleba, em Indianópolis - 24ª Subdistribuição.

UM PREITO E RESPECTIVO TERRENO medindo 3,95m de quem da Av. Traição olha para o imóvel, tendo igual metragem nos fundos, pelo lado direito mede 22,57m, e do esquerdo mede 22,96m, encostando uma área de 84,34m², de fronteira pela frente, com a Avenida Traição, pelo lado direito com o lote 21, pelo lado esquerdo com o lote 23, e, pelos fundos com o lote 38, tendo a área construída de 78,655m².

CONTRIBUINTE: - 045.337.0039-7.

REGISTRO ANTERIOR: - 94.958 d/Reg.

PROPRIETÁRIOS: - JORGE ULRICH OSTERTAG (RG. 60.49457) e/ou, vendedor, e a/mr. NILZA DE AZEVEDO OSTERTAG, do lar, brasileira, (RG.3.965.119), ctp em comum 061.819.538, residentes e domiciliados n/Capital à rua Pedro Américo nº 68- 10ª andar. O escr. autº *Guinério Scaquetti* (Guinério Scaquetti)

Av.1/16.339, em 16 de setembro de 1977.

Das inscrições nos. 20.292 e 20.293, feitas em data de 23 de julho de 1969, no Livro 2-0 deste Cartório, o imóvel foi dado em hipotecas a NICOLAU CARAM e a/mr. MICHELINA SANTO CARAM, pelos valores de R\$17.023,16 e R\$14.972,00 respectivamente, pagáveis na forma constantes dos registros. - Pela av. nº1, feita em data de 23/7/69, a margem de inscrição nº20.293, verifica-se que nos termos da cédula hipotecária datada de 30/5/69, emitida por NICOLAU CARAM, na qual figuram como devedores JORGE ULRICH OSTERTAG e a/mr. NILZA DE AZEVEDO OSTERTAG, consta que a referida cédula emitida nos termos do Decreto - Lei nº 70 de 21-11-66, e do valor de R\$17.023,16. - Pela av. nº1, feita em data de 25/7/69, a margem de inscrição nº20.292, verifica-se que nos termos do instrumento particular de 30/5/69, os credores da mencionada inscrição, emitiram cédula hipotecária, na qual figura como favorecido o BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, do valor de R\$14.972,00. - Pela av. nº3, feita em data de 14/10/69, a margem de inscrição nº20.293, verifica-se que do requerimento de 8/10/69, e da representação da cédula hipotecária nº 07, série "B" emitida por Nicolau Caram, em que figuram como devedores Jorge Ulrich Ostertag e sua mulher, de quantia de R\$17.023,16 av. sob nº1 a margem da mesma, verifica-se que em dita cédula hipotecária o BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO figura como favorecido. - O escr. autº *Guinério Scaquetti* (Guinério Scaquetti)

- continue no verso -

EM BRANCO

SETOR DE REPROGRAFIA

CÓPIA DO ORIGINAL

MAQUILADO O SILVA

AG. 2.000 - R\$1.502,0

FORM - SP



14º RI 00544587

14º Registro de Imóveis

matrícula
16.339folha
1
verso

- continuação -

Av.2/16.339, em 16 de setembro de 1977.-
Da cédula hipotecária nº 033 série "A" emitida em 30 de maio de 1969, averbada sob nº 1 a margem da inscrição hipotecária nº 20.292, verifica-se que em data de 15 de junho de 1972, o BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO transferiu-a por endosso à SEULAR ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO.-
O ascr. autº Scaquetti (Guimário Scaquetti)

Av.3/16.339, em 16 de setembro de 1977.-
Da cédula hipotecária nº 07 série "B" emitida em 30 de maio de 1969, averbada sob nº 1 a margem da inscrição hipotecária nº 20.293, verifica-se que em data de 15 de junho de 1972, o BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO transferiu-a por endosso à SEULAR ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO.-
O ascr. autº Scaquetti (Guimário Scaquetti)

Av.4/16.339, em 16 de setembro de 1977.-
Por instrumento particular de 30 de setembro de 1972, SEULAR ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO (CCC: 62.225.248/001) na qualidade de credora hipotecária de JORG ULRICH OSTERTAG e - e/mr. NILZA DE AZEVEDO OSTERTAG, conforme inscrição nº 20.292 autorizou o CANCELAMENTO da cédula hipotecária averbada sob nº 1 a margem da referida inscrição, em virtude de ter sido emitida nova cédula na data do título.-
O ascr. autº Scaquetti (Guimário Scaquetti)

Av.5/16.339, em 16 de setembro de 1977.-
Por instrumento particular de 30 de setembro de 1972, SEULAR ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO (CCC: 62.225.248/001) na qualidade de credora hipotecária de JORG ULRICH OSTERTAG e - e/mr. NILZA DE AZEVEDO OSTERTAG, conforme inscrição nº 20.293 autorizou o CANCELAMENTO da cédula hipotecária averbada sob nº 1 a margem da referida inscrição, em virtude de sido emitida nova cédula na data do título.-
O ascr. autº Scaquetti (Guimário Scaquetti)

Av.6/16.339, em 16 de setembro de 1977.-
TITULO: - venda e compra.-
Por instrumento particular de 30/09/1972, os proprietários - transmitiram por venda feita à GLENKA MORAES PEDROSO DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, maior, educadora, (RG. 1.033.342- Cio. 039.076.868-) residente e domiciliada n/ Capital e Al. Tupinã nº 175, pelo valor de R\$63.514,69(sessenta e três mil e quinhentos e quatorze reais e quarenta e nove centavos) -
- continue na folha nº 2-

SETOR DE REPROGRAFIA
CÓPIA DO ORIGINAL

14^o Registro de Imóveis

14^o RI 00644597

18 09 2002

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 16.339

folha 2

São Paulo, 16 de setembro de 1977

-continuação de matrícula nº 16.339-

mil, quinhentos e setenta e sete cruzeiros e sessenta e nove centavos, o imóvel da presente matrícula.-

O escr. autº Guinério Scaquetti (Guinério Scaquetti)

Av. 7/16.339, em 16 de setembro de 1977.-

Por instrumento particular de 30 de setembro de 1972, OLENKA MORAES PEDROSO DE OLIVEIRA, retro qualificada, tendo adquirido de Jorg Ulrich Ostering e s/mr. Nilze de Azevedo Ostering, com anuência da Seular Associação de Poupança e Empréstimo -- pelo preço de \$63.514,69 o imóvel desta matrícula, conforme R-6, ASSUMIU A RESPONSABILIDADE pelo pagamento da quantia de \$24.848,97 equivalente a 92,4441 S.M., pagáveis por meio de 300 prestações mensais e consecutivas, correspondendo a primeira a 1,0655 vezes o valor do m.e.m. vigente no País, equivalendo, na data do título, a \$286,43 já incluída a quantia de \$16,74 referente a seguros, as prestações vencer-se-ão no dia 30 de cada mês, a partir de 30/10/1972, juros de 9% ao ano, constituída por inh. part. de 30/05/69 inscrito sob nº 20.292 a favor da anuente.-

O escr. autº Guinério Scaquetti (Guinério Scaquetti)

Av. 8/16.339, em 16 de setembro de 1977.-

Por instrumento particular de 30 de setembro de 1972, OLENKA MORAES PEDROSO DE OLIVEIRA, retro qualificada, tendo adquirido de Jorg Ulrich Ostering e s/mr. Nilze de Azevedo Ostering, pelo preço de \$63.514,69 o imóvel da presente matrícula, conforme R-6, ASSUMIU A RESPONSABILIDADE pelo pagamento da quantia de \$26.655,72 equivalente a 99,2028 SM, pagáveis por meio de 300 prestações mensais e consecutivas, correspondendo a primeira a 1,1434 vezes o valor do m.e.m. vigente no País, equivalendo, na data do título, a \$307,37 já incluída a quantia de \$17,96 referente a seguros, as prestações vencer-se-ão no dia 30 de cada mês, a partir de 30/10/1972, juros de 9% ao ano, constituída por inh. part. de 30/05/69 inscrito sob nº 20.293 a favor da anuente.-

O escr. autº Guinério Scaquetti (Guinério Scaquetti)

Av. 9/16.339, em 16 de setembro de 1977.-

Nos termos do instrumento particular de 30/8/1.972, a SEULAR ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO, emitiu cédula hipotecária no valor atual de \$24.848,97, na qual ela mesma figura.

- continua no verso -

EM BRANCO

SETOR DE REPRODUÇÃO

CÓPIA DO ORIGINAL

1577

MAQUETA DE 15.374

AC. ARMA. 15.374

1577-SP



14° RI 00544397

14^o Registro de Imóveis

matrícula
16.339folha
2

verso

= continuação =

como favorecida.-

O escr. autº Guinério Scaquetti (Guinério Scaquetti)

Av. 10/16.339, em 16 de setembro de 1977.-

Nos termos do instrumento particular de 30/8/1.972, a SEULAR ASSOCIAÇÃO DE POUANÇA E EMPRESTIMO, emitiu cédula hipotecária no valor atual de R\$26.665,72, na qual ela mesma figura como favorecida.-

O escr. autº Guinério Scaquetti (Guinério Scaquetti)

Av. 11/16.339, em 24 de julho de 1.981.-

Do requerimento de 16 de julho de 1.981 e da Certidão nº 3.131 expedida em 20-10-77, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que a Rua da Iracema, mencionada na presente matrícula, denomina-se atualmente Av. dos Bandeirantes.-

A Escr. autº Setiko Taniguchi (Setiko Taniguchi).-

Av. 12/16.339, em 24 de julho de 1.981.-

Do requerimento de 16 de julho de 1.981 e da Certidão nº 3.131 expedida em 20-10-77, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o prédio nº 318 da Av. dos Bandeirantes, mencionado na presente matrícula, tem atualmente o nº 4.805 da referida via.-

A Escr. autº Setiko Taniguchi (Setiko Taniguchi).-

Av. 13/16.339, em 16 de abril de 1.982

FICAM CANCELADAS as hipotecas inscritas sob nºs 20.292 e 20.293, bem como a averbação nº 1,9 e 10 desta matrícula, de conformidade com a escritura de 13 de abril de 1.982, do Sr. Escrivão de Notas desta Capital, (livro 1200 fls. 64).-O Escr. autº Geraldo Ramos (Geraldo Ramos).-

Av. 14/16.339, em 16 de abril de 1.982

TÍTULO: Venda e compra

continua na ficha nº 3.-

SETOR DE REPROGRAFIA
COPIADO ORIGINAL



14 RI 00544597

14º Registro de Imóveis

201001237834

(8 08 2019)

Fls. nº 67

Processo nº 200.030.11.000/M

11/06/14

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
16.339

Lote
3

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 16 de abril de 1982

continuação da ficha nº2 da matrícula 16.339

Por escritura de 13 de abril de 1.982, do 8º Escrivão de Notas desta Capital, (livro 1200 fls.69), a proprietária (r.6) já qualificada, transmitiu por venda feita à ODETE PERES DE MORAES, brasileira solteira, maior, func. pública municipal (20.917.198 cic. numero -- 108.247.078-34), domiciliada nesta Capital, pelo valor de CR \$ -- 22.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil cruzeiros), o imóvel da presente matrícula.

O Escr. autº: Geraldo Ramos (Geraldo Ramos).-

R.15/16.339, em 15 de abril de 1.982
ÔNUS: Hipoteca

Por escritura de 13 de abril de 1.982, do 8º Escrivão de Notas desta Capital, (livro 1200 fls.69), a proprietária (r.14), DEU EM HIPOTECA AO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, com sede nesta Capital (COC.47.109.087/0001-01), para garantia da dívida de R\$2.100.000,00 equivalentes a 1.247.6680 UPCs do BNE., a qual será paga dentro do prazo de 20 anos por meio de 240 prestações mensais e consecutivas, sendo a primeira delas do valor de R\$22.895,97 equivalentes a 13,6055 UPC/BNE., aos juros de 10% a.a. calculados pela Tabela Price, e multa de 10%, o imóvel da presente matrícula.

O Escr. autº: Geraldo Ramos (Geraldo Ramos).-

R.16, em 03 de julho de 1.977.
ÔNUS: - PENHORA.

Conforme mandado de 13 de junho de 1.977, expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III-Jabaquara, desta Capital, extraído dos autos de Ação de Execução, processo nº 2.420/92, promovida por FRANCISCO PEREZ VEIGA, brasileiro, casado, comerciante, RG. nº 903.693-SSP/SP, CIC. nº 005.114.398-49, contra ODETE PEREZ

-continua no verso-

Mod. N. 3000 11/81

DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ORIGINAL

RECEBUEMOS

16-04-1982

RG. ADM. Nº 8.000

SP

EM BRANCO

14 RI 00544597



14º RI 00544687

14º Registro de Imóveis

matrícula
16.339folha
03

- continuação -

DE MORAES, solteira, maior, RG. nº 917.918-BSP/SP, já qualificada, o imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantia da dívida de Cr\$1.800.000,00, (um milhão e oitocentos mil cruzeiros); tendo sido nomeado depositário FRANCISCO PEREZ VEIGA, casado, RG. nº 903.693-BSP/SP, C.T.C. nº 005.114.398-49. Juiz do feito: Dr. Antonio José Sady.

O Escr. Autº Guimério Scaquetti (Guimério Scaquetti)

R.17/16.339, em 27 de maio de 2.010.

TÍTULO: ADJUDICAÇÃO.

Conforme carta de adjudicação de 06 de abril de 2005, expedida pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, extraída dos autos nº 687/053.01.011175-4 na ação de execução de título extrajudicial, movida pelo INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM em face de ODETE PEREZ DE MORAES, brasileira, servidora pública municipal, RG nº 917.198, CPF nº 108.247.078-34, domiciliada nesta Capital, residente na Avenida dos Bandeirantes nº 4.805, Indaiatuba, 50% do imóvel desta matrícula, foi adjudicado ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, CNPJ nº 47.109.087/0001-01, com sede nesta Capital, na Avenida Zaki Narchi nº 536, Vila Guilherme, pelo valor de R\$168.584,85 (cento e sessenta e oito mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), nos termos da sentença de 15 de outubro de 2004.

O Escr. Autº Guimério Scaquetti (Guimério Scaquetti).

Av. 18/16.339, em 27 de maio de 2.010.

À vista da mesma carta de adjudicação, faço constar o cancelamento da hipoteca (R.15), em virtude da adjudicação R.17.

O Escr. Autº Guimério Scaquetti (Guimério Scaquetti).



Anexo III ART

Anexo IV Dados Amostrais



ELEMENTO AMOSTRAL

N. 1

LOCAL	
ENDEREÇO	Avenida Aratãs, 1439
BAIRRO	Planalto Paulista
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	Salvador Imóveis Ltda.
INFORMANTE	Salvador Imóveis Ltda.
TELEFONE	(11) 3731-3588
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	300,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 950.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1
FATOR ÁREA	1,163
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9



Oferta	
Sim	0,90
Não	1,00
Topografia	
Aclive	0,80
Mesmo Nível	1,00
Declive	0,80
Situação	
Encravado	0,70
Meio de Lote	1,00
Esquina	1,15
R\$ 2.158,00	
PGV R\$ 2.440,00	
1,13	

LINK DO AVALIANDO:
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-indianopolis-zona-sul-sao-paulo-300m2-venda-RS950000-id-2570371689/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto

ELEMENTO AMOSTRAL
N. 2

LOCAL	
ENDEREÇO	Avenida Miruna
BAIRRO	Planalto Paulista
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	Anual Imóveis
INFORMANTE	Anual Imóveis
TELEFONE	(11) 97115-7030
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	308,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 1.000.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1
FATOR ÁREA	1,166
FATOR SITUAÇÃO	1,00
FATOR OFERTA	0,90



Oferta

Sim	0,90
Não	1,00

Topografia

Aclive	0,80
Mesmo Nível	1,00
Declive	0,80

Situação

Encravado	0,70
Meio de Lote	1,00
Esquina	1,15

R\$ 2.158,00
PGV R\$ 2.406,00
1,11

LINK DO AVALIANDO:

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-308m2-venda-RS1000000-id-2635010483/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto

ELEMENTO AMOSTRAL

N. 3

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Teresinha Gonçalves 211
BAIRRO	Planalto Paulista
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	Lopes Consultoria em Imóveis
INFORMANTE	Lopes Consultoria em Imóveis
TELEFONE	(11) 2365-8348
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	323,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 970.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,80
FATOR ÁREA	1,173
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,90

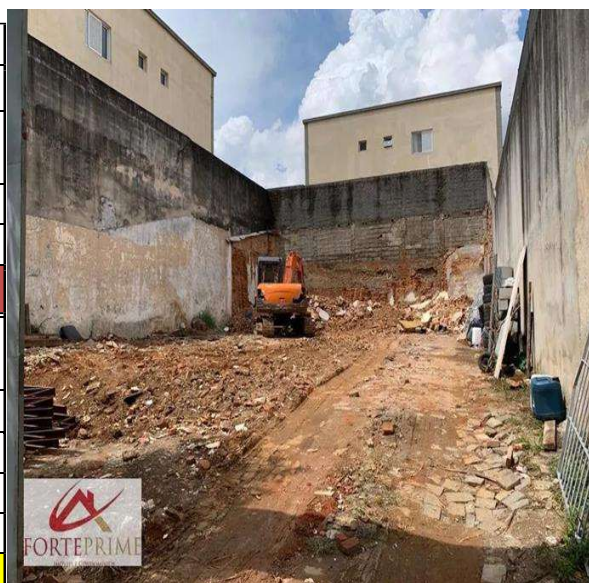


Oferta	
Sim	0,90
Não	1,00
Topografia	
Aclive	0,80
Mesmo Nível	1,00
Declive	0,80
Situação	
Encravado	0,70
Meio de Lote	1,00
Esquina	1,15
R\$ 2.158,00	
PGV	R\$ 2.006,00
0,93	

LINK DO AVALIANDO:
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-323m2-venda-RS970000-id-2701640110/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto

**ELEMENTO AMOSTRAL
N. 4**

LOCAL	
ENDEREÇO	Avenida Miruna, 1211
BAIRRO	Indianópolis
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	Fernando Esteves Corretor
INFORMANTE	Fernando Esteves Corretor
TELEFONE	(11) 97115-7030
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	333,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 1.800.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,80
FATOR ÁREA	1,178
FATOR SITUAÇÃO	1,00
FATOR OFERTA	0,90

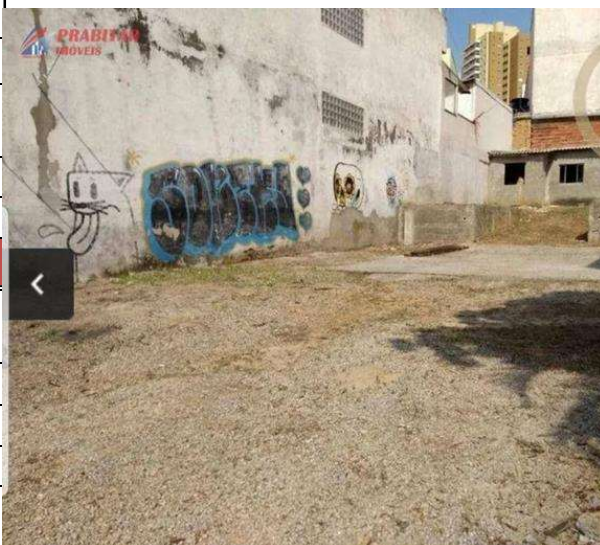


LINK DO AVALIANDO:
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-333m2-id-2586643937/>

Oferta	
Sim	0,90
Não	1,00
Topografia	
Aclive	0,80
Mesmo Nível	1,00
Declive	0,80
Situação	
Encravado	0,70
Meio de Lote	1,00
Esquina	1,15
	R\$ 2.158,00
PGV	R\$ 2.406,00
	1,11

**ELEMENTO AMOSTRAL
N. 5**

LOCAL	
ENDEREÇO	Avenida Nhandu, 986
BAIRRO	Planalto Paulista
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	Mega Brasil Imóveis
INFORMANTE	Mega Brasil Imóveis
TELEFONE	(11) 2281-7692
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	409,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 32.497,59
ÁREA CONSTRUÍDA	50,00 m²
VALOR TERRENO - BENFEITORIA	R\$ 1.767.502,41
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR ÁREA	1,209
FATOR SITUAÇÃO	1,00
FATOR OFERTA	0,90
FATOR OBSOLETISMO	409,00 m²



Oferta	
Sim	0,90
Não	1,00
Topografia	
Aclive	0,80
Mesmo Nível	1,00
Declive	0,80
Situação	
Encravado	0,70
Meio de Lote	1,00
Esquina	1,15

R\$ 2.158,00
PGV R\$ 2.077,00
0,96

LINK DO AVALIANDO:
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lapa-zona-oeste-sao-paulo-409m2-venda-RS1850000-id-2699773476/>

$$\text{Valor da Benfeitoria (Vb)} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.922,27 \times 0,609 \text{ (Padrão Econômico Médio)} \times 50,00 \times 0,555$$

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 32.497,59$$

Vida Residual 20%
Idade 40
Vida Util 70
% Id/Vu 0,428571429
Est. Conserva E
k 0,444
Kd ou Foc 0,555

ELEMENTO AMOSTRAL

N. 6

LOCAL	
ENDEREÇO	Alameda dos Guainumbis, 1638
BAIRRO	Planalto Paulista
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	Rofe Imóveis
INFORMANTE	Rofe Imóveis
TELEFONE	(11) 2384-7633
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	400,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 29.247,83
ÁREA CONSTRUÍDA	45,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 1.070.752,17
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR ÁREA	0,675
FATOR SITUAÇÃO	1,00
FATOR OFERTA	0,90



Oferta	
Sim	0,90
Não	1,00
Topografia	
Aclive	0,80
Mesmo Nível	1,00
Declive	0,80
Situação	
Encravado	0,70
Meio de Lote	1,00
Esquina	1,15
R\$ 2.158,00	
PGV	R\$ 2.450,00
1,14	

LINK DO AVALIANDO:
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-400m2-venda-RS1100000-id-2623814274/>

Valor da Benfeitoria (Vb) = CUB-SP x Pc x Ac x Foc

Vb = R\$ 1.922,27 x 0,609 (Padrão Econômico Médio) x 45,00 x 0,555

Vb = R\$ 29.247,83

Vida Residual 20%
 Idade 40
 Vida Util 70
 % Id/Vu 0,571
 Est. Conserva E
 k 0,444
 Kd ou Foc 0,555

Anexo V

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

