



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM/SP)
Rua Rubens Galvão de França, 893
Bairro Em
São Paulo/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Folha resumo

Endereço Completo: Rua Rubens Galvão de França, 893		
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: 172,75 m ²		Área construída: 248 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\$ 876.038,03		Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 964.900,02
Valor adotado na avaliação R\$ 920.000,00		
Novecentos e Trinta 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 AVALIANDO	4
5.	DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO	4
6.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
7.	DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE UTILIZADOS.....	5
8.	DIAGNOSTICO DE MERCADO	6
9.	MEMÓRIA DE CÁLCULO	7
A.	DO TERRENO	7
1.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	10
2.	GRAU DE PRECISÃO	11
B.	DAS BENFEITORIAS	11
10.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E CONCLUSÃO	12
10.	ANEXOS.....	14

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 **Rua Rubens Galvão de França, 893, Bairro de Ermelino Matarazzo, 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 AVALIANDO

Localizado na cidade de São Paulo, este imóvel apresenta um terreno com uma área total de 172,75 metros quadrados. Sobre este terreno, foi construído um sobrado de dois pavimentos, com uma área total de 248,00 metros quadrados.

A disposição interna do sobrado inclui quatro dormitórios, dos quais um é suíte. Além disso, há duas salas que oferecem espaços distintos para atividades sociais e de convívio. Também conta com dois banheiros, sendo um deles da suíte, e um banheiro social e cozinha.

5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

A documentação utilizada para a avaliação do imóvel em questão foi a matrícula número 46.101, 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

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 Ermelino Matarazzo e bairros adjacentes, foi possível constatar a baixa oferta de imóveis com características semelhantes ao avaliando.

Aliado a isso, tem-se também uma média procura por imóveis desse padrão, devido a sua e ao próprio ciclo econômico do mercado da construção, o qual tende a se estabilizar. Com isso, conclui-se que **absorção de mercado do imóvel é baixa**.

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	Rua Japaraíquara, 233	R\$ 350.000,00	138,00	0,80	1,159	1,00	0,90	0,95
2	Rua Miguel Rachid	R\$ 1.564.752,48	800,00	0,80	1,379	1,00	0,90	0,93
3	Avenida João Batista de Oliveira, 259	R\$ 384.974,50	248,00	1,00	1,063	1,00	0,90	0,66
4	R. Prof. Manuel Nogueira, 64	R\$ 400.000,00	280,00	1,00	1,173	1,00	0,90	1,01
5	Rua Sancho Junqueira, 600	R\$ 515.251,96	300,00	1,00	1,139	1,00	0,90	0,94
6	Rua Felipe José de Figueiredo, 231	R\$ 330.000,00	163	0,8	1,255	1	0,9	1,01

Avaliando	74,00	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\$ / m²	Euforia	Área	Testada	Situação	Topografia	Localização	PGV	R\$ / m²
1	R\$ 2.536,23	0,90	1,159	1,06	1,00	0,80	1,00	0,95	R\$ 2.116,71
2	R\$ 1.955,94	0,90	1,379	1,06	1,00	0,80	1,00	0,93	R\$ 1.902,41
3	R\$ 1.552,32	0,90	1,063	1,06	1,00	1,00	1,00	0,66	R\$ 1.032,97
4	R\$ 1.428,57	0,90	1,173	1,06	1,00	1,00	1,00	1,01	R\$ 1.606,07
5	R\$ 1.717,51	0,90	1,139	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	R\$ 1.661,70
6	R\$ 2.024,54	0,90	1,255	1,00	1,00	0,80	1,00	1,01	R\$ 1.838,72

Média homogeneizada **R\$ 1.693,10**

Desvio Padrão **R\$ 371,16**

Coef. variação **0,22**

Qtde de Amostra **6**

Elementos Desc. **0**

Intervalo de Confiança

Pela distribuição t de STUDENT,	Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão
temos:	R\$ 285,78	R\$ 1.407,32	R\$ 1.693,10	R\$ 1.978,87	R\$ 571,55	0,3376

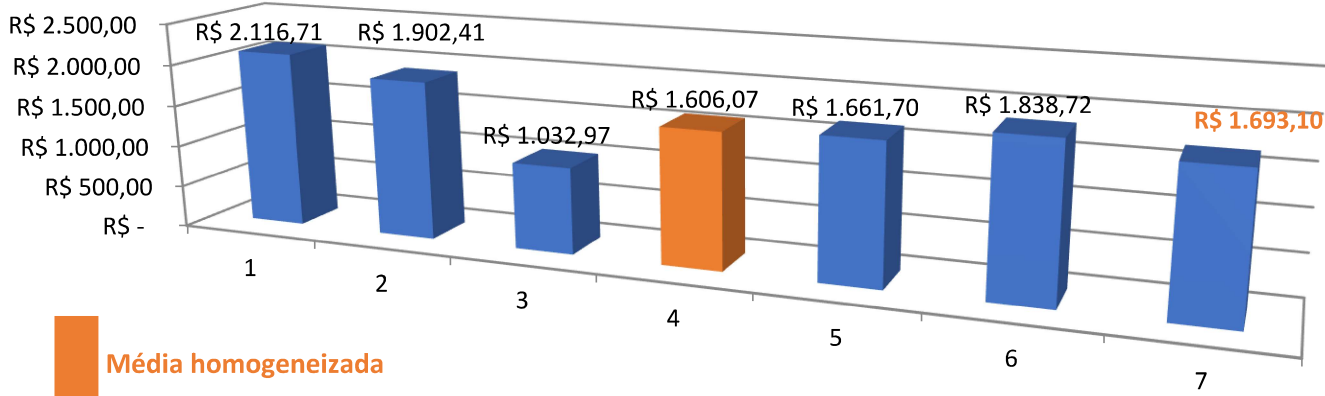
Campo de arbítrio

Foi adotado os limites do Intervalo de Confiança como Campo de	Mínimo	Médio	Máximo
Arbítrio. Isso se encontra dentro do intervalo de 15% estabelecido em norma.	R\$ 1.407,32	R\$ 1.693,10	R\$ 1.978,87

Valor do Imóvel

Valores calculados considerando: 172,75 metros quadrados	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 243.114,60	R\$ 292.482,38	R\$ 341.850,15

Preço homogeneizado / m²



Saneamento Amostral						
Média (Xm)		Desvio Padrão (S)		Número de Amostras		Nível de Significância
R\$ 1.693,10		R\$ 371,16		6		10%
Amostra	Xi	d (Xi - Xm)	d/s	CHAUVENET	r	ARLEY
1	R\$ 2.116,71	R\$ 423,61	1,141	ok	1,141	ok
2	R\$ 1.902,41	R\$ 209,32	0,564	ok	0,564	ok
3	R\$ 1.661,70	-R\$ 31,39	0,085	ok	0,085	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 localização, em relação aos demais elementos amostrais, foi arbitrado o valor médio do campo de arbório como compatível para este imóvel, sendo, portanto:

- Valor máximo: R\$ 341.850,15
- **Valor médio: R\$ 292.482,38 (Duzentos e noventa e dois mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e trinta e oito centavos)**
- Valor Mínimo: R\$ 243.114,60

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	Laudos
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 II 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 33,76%.**

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 se tratando de um sobrado residencial com 2 (dois) pavimentos sendo

constituído por 4 dormitórios (1 suíte), 2 salas, 2 banheiros (suíte e social), cozinha e garagem.

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 da benfeitoria:

Depreciação das Benfeitorias das Amostras por Ross-Heidecke						
Idade	Vida Útil (Por Bureau)	Tempo de Vida (%)	Estado de conservação		Fator K	Fator Kd (Depreciação)
28	70	40,00%	D		0,662	0,730
Valor CUB/SP (abril/24)	Pc (Índice Tipologia/ Padrão Construtivo) <i>PADRÃO SIMPLES – MÉDIO</i>		Área Construída (m ²)	Foc (Fator de Obsolescência)	Fator Ajustado de Mercado (Fam)	Valor da Benfeitoria
R\$ 2.355,17	1,903		248,00	0,730	0,90	R\$ 730.260,99

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 homogeneizados, 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 máximo: R\$ 964.900,02
- **Valor médio: R\$ 920.469,03**
- Valor Mínimo: R\$ 876.038,03

Valor Adotado:

R\$ 920.000,00
(Novecentos e vinte mil reais).

O presente laudo foi elaborado constando trinta e três (33) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo esta última, datada, assinada e com os anexos ao final do trabalho.

10. 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

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

Anexo I

Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando

Imagem 1: Fachada do Imóvel.



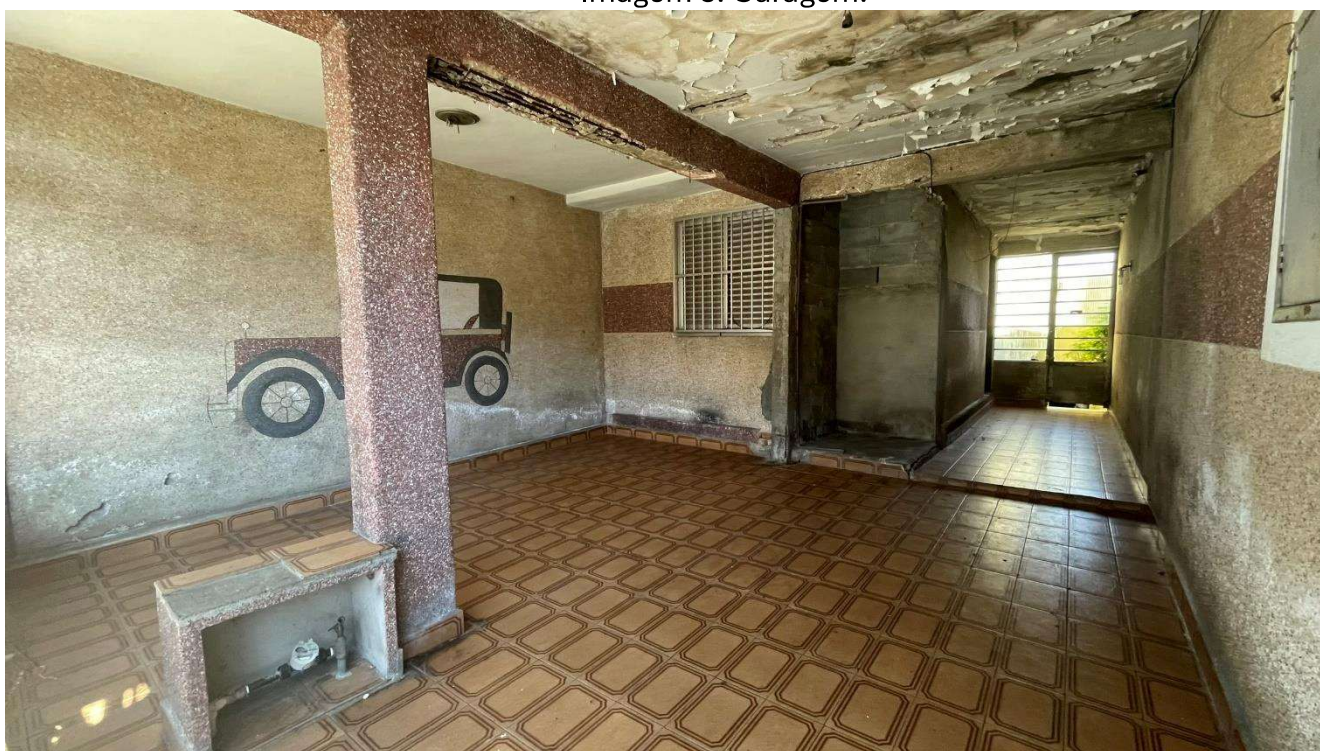
Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 2: Fachada do Imóvel.



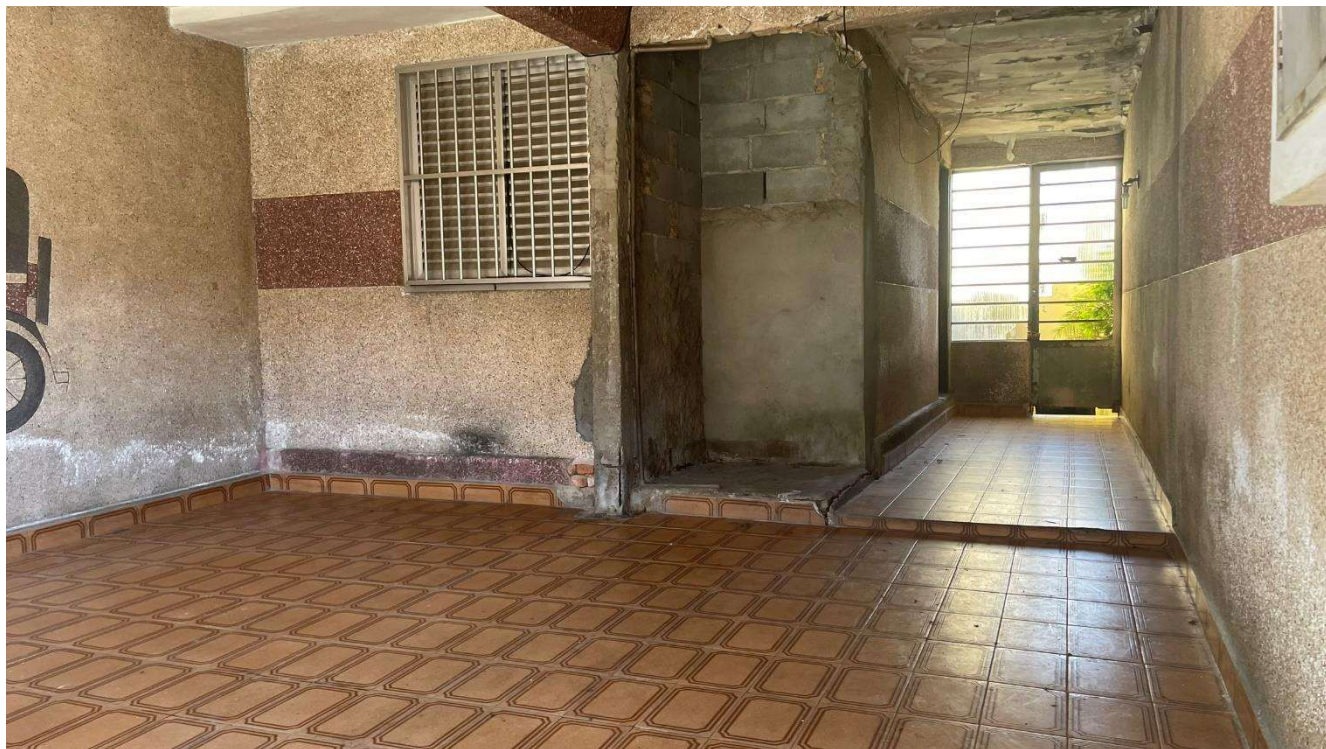
Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 3: Garagem.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 4: Garagem.



Fonte: Autoria Própria (2024).
Imagem 5: Vista Rua.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Anexo II

Documentos do Imóvel

Fls. Nº 12 do
 Processo 2014-0.138.354-9
 S. Paulo 11/6/14 (a)

Fls. Nº 156 do
 Processo 71.009.348.8652
 S. Paulo, 20/03/16 (a)

ROSELY SUMIE TARUMA
 A.T.A. - ABEM
 REG. FUNC. 02594

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL 12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula 46.101 fche 02 Capital

São Paulo, 24 de junho de 1996

R.05/46.101- São Paulo, 24 de junho de 1.996.

Por Escritura datada de 10 de junho de 1.996, - livro 783, folhas 130/132, do Cartório do Registro Civil - das Pesscas Naturais e Anexo de Tabelionato de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, desta Capital, os proprietários, LORIVAL RAMOS DAS NEVES, RG.4.597.790-SP, brasileiro, industrial, e sua mulher, ANA GOUVEIA DAS NEVES, RNE-W-nº 593327-F, Carteira nº.0792117, antes RG.5.236.550-SP, portuguesa, do lar, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, inscritos no CPF.nºs.653.861.918-53 e 142.046.878-22, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Nova Friburgo, nº.417, Jardim Penha, - Ermelino Matarazzo, venderam à LUZINETE DE SOUZA MORAES, - RG.nº.15.504.600-SP, do lar, casada no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com JOSE EDIGLE DE SOUSA MORAES, RG.nº.5.763.177-SP, comerciante, brasileiros, inscritos no CPF. nºs.126.190.778-77 e 522.224.978-68, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Rubens Galvão de França, nº.893, Ermelino Matarazzo, nesta Capital, o imóvel pelo valor de R\$0,01.== o Escrevente Hab. (Carlos Alberto Bento) o Esc.Substituto.

cab:

R.6/46.101 - São Paulo, 17 de março de 1998.

Por Escritura datada de 16 de março de 1998, - livro 835, fls.111/118, do Serviço Notarial do Distrito de Ermelino Matarazzo, desta Capital, os proprietários LUZINETE DE SOUZA MORAES, casada com JOSÉ EDIGLE DE SOUSA MORAES, já qualificados, venderam à QUERUBINS EXPEDITO FARIAS DEUS-DARA, RG.13.961.030-X-SP, CPF.071.003.338-90, brasileiro, - solteiro, maior, funcionário público municipal, residente - continua no verso

Registra de Imóveis
 José Morais Dias
 da Capital

Registra de Imóveis
 José Morais Dias
 da Capital

Doc. 2



Fls. Nº 120

Processo 2014-0.158-334/9

S. Paulo, 11 de 14 (a)

AF 4372
Divisão de Registro
e Cartório

BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, Oficial do 12.º Ofício de Registro de Imóveis da
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

CERTIFICA,

que dos livros deste Ofício consta a MATRÍCULA DO TEOR SEGUINTE:

Fls. Nº	133
Processo	21.004.546.946/32
S. Paulo	20103/98 (a)

ROSELY SOARES FARUMA

A.T.A. - IPREM
Reg. Func. 0290.4LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

folha

46.101

01

São Paulo, 11 de dezembro de 1980.

IMÓVEL:— Um terreno à Rua Rubens Galvão de Franco, antiga Rua 22, parte do lote 44 da quadra 52, da 1.ª Seção do Parque Boturussu, no Distrito de São Miguel Paulista, com a área de 172,75m², mais ou menos, medindo 5,00m. de frente, por 34,80m. do lado direito, visto de fora, confinando com o lote 43, do lado esquerdo mede 34,30m. confinando com parte remanescente do lote, pertencente à Cavaleira Ramos das Neves, e sua mulher, e nos fundos 5,00m., confinando com parte dos lotes 16, 17 e 18.

CONTRIBUINTE:— 111.343.0026-2 (área maior).

PROPRIETÁRIO:— A COMUNHÃO EM MAIOR ÁREA ENTRE:— OSVALDO RAMOS DAS NEVES, RG.nº 3.822.943-SP, do comércio, e sua mulher NEUSA GADOTTI NEVES, filha de Ernesto Gadotti e Elisa Gadotti, do lar, brasileiros, casados em comunhão de bens, antes da Lei 6.513/77, residentes e domiciliados à Rua Rubens Galvão de Franco, nº 803, Parque Boturussu, com Espelino Natarazzo, CIC.nº 531.525.811-15; e, DORIVAL RAMOS DAS NEVES, RG.nº 4.597.790-SP, brasileiro, industrial, e sua mulher ANA GOUVEIA DAS NEVES, RG.nº 5.236.553-SP, do lar, portuguesa, casados em comunhão de bens, antes da Lei 6.513/77, residentes e domiciliados à Rua Rubens Galvão de Franco, nº 803, Parque Boturussu, Espelino Natarazzo, CIC. nº 531.525.811-15.

REGISTRO ANTERIOR:— Transcrição nº 122.413 deste Cartório.

O Oficial,

R.1/ 46.101 - São Paulo, 11 de dezembro de 1980.

Por Escritura de 13.11.80, fls. 90, do Cartório do Registro Civil e Tabelionato de Espelino Natarazzo, DORIVAL RAMOS DAS NEVES, e sua mulher ANA GOUVEIA DAS NEVES, adquiriram o título de propriedade de OSVALDO RAMOS DAS NEVES, e sua mulher NEUSA GADOTTI NEVES, o imóvel pelo preço de Cr. 57.740,00. (R. 1.º Hab. 1.º e 2.º) e sua mulher Neusa Gouveia das Neves.

Av. 02/46.101 - São Paulo, 29 de maio de 1.996.

Procedo esta averbação, para ficar constando

Anexo III ART

Anexo IV

Dados Amostrais

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 1

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Japaraiguara, 233
BAIRRO	Ermelino Matarazzo
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	LOPES ONE
INFORMANTE	LOPES ONE
TELEFONE	(11) 3939-0482
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	138,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 350.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,8
FATOR ÁREA	1,081
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9

	
LINK DO AVALIANDO: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-ermelino-matarazzo-138m2-RS350000/id-14719437/	

Oferta	
Sim	0,90
Não	1,00
Topografia	
Active	0,80
Mesmo Nível	1,00
Declive	0,80
Situação	
Encravado	0,70
Meio de Lote	1,00
Esquina	1,15
PGV	R\$ 979,00 R\$ 926,00 0,95

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 2

LOCAL		PGV R\$ 979,00 R\$ 907,00 0,93	Oferta Sim 0,90 Não 1,00 Topografia Active 0,80 Mesmo Nível 1,00 Declive 0,80 Situação Encravado 0,70 Meio de Lote 1,00 Esquina 1,15	
ENDEREÇO	Rua Miguel Rachid			
BAIRRO	Ermelino Matarazzo			
CIDADE	São Paulo			
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024			
FONTE	Tamada Imoveis			
INFORMANTE	Tamada Imoveis			
TELEFONE	(11) 96593-5749			
DADOS DO IMÓVEL				
ÁREA DO TERRENO	800,00 m²			
TIPO	Terreno			
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 25.247,52			
ÁREA CONSTRUÍDA	70,00 m²			
VALOR À VISTA (Total – Benfeitoria)	R\$ 1.564.752,48			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	0,8			
FATOR ÁREA	1,347			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,9			



LINK DO AVALIANDO: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaquera-zona-leste-sao-paulo-500m2-venda-RS900000-id-2570528314/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto

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

Vb = R\$ 1.118,72 x 0,518 (Padrão Econômico Mínimo) x 70,00 x 0,662

Vb = R\$ 25.247,52

Vida Residual 20%
Idade 30
Vida Util 70
% Id/Vu 0,428571429
Est. Conserva E
k 0,528
Kd ou Foc 0,662

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 3

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	Avenida João Batista de Oliveira, 259		Sim	0,90
BAIRRO	Ermelino Matarazzo		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Active	0,80
FONTE	MAGNO IMOVEIS		Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	MAGNO IMOVEIS		Declive	0,80
TELEFONE	(11) 94033-9380		Situação	
DADOS DO IMÓVEL			Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	248,00 m²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno	Esquina	1,15	
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 95.025,50	PGV R\$ 979,00 R\$ 644,00 0,66		
ÁREA CONSTRUÍDA	70,00 m²			
VALOR À VISTA (Total – Benfeitoria)	R\$ 384.974,50			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado	LINK DO AVALIANDO: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ermelino-matarazzo-zona-leste-sao-paulo-248m2-venda-RS480000-id-2574352301/		
FATOR TOPOGRAFIA	1,00			
FATOR ÁREA	1,163			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,90			

$$\begin{aligned}\text{Valor da Benfeitoria (Vb)} &= \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc} \\ \text{Vb} &= \text{R\$ } 1.922,27 \times 1,070 \text{ (Padrão Econômico)} \times 70,00 \times 0,660 \\ \text{Vb} &= \text{R\$ } 95.025,50\end{aligned}$$

Vida Residual 20%
Idade 30
Vida Util 70
% Id/Vu 0,428571429
Est. Conserva E
k 0,575
Kd ou Foc 0,660

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 4

LOCAL	
ENDEREÇO	R. Prof. Manuel Nogueira, 64
BAIRRO	Ermelino Matarazzo
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	NUNES FRANCHINI IMÓVEIS
INFORMANTE	NUNES FRANCHINI IMÓVEIS
TELEFONE	(11) 3858-2600
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	280,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 400.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1
FATOR ÁREA	1,181
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9

	
PGV	R\$ 979,00 R\$ 986,00 1,01
LINK DO AVALIANDO: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ermelino-matarazzo-zona-leste-sao-paulo-280m2-venda-RS400000-id-2663798713/	

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

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 5

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Sancho Junqueira, 600
BAIRRO	Ermelino Matarazzo
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	Martins Imóveis
INFORMANTE	Martins Imóveis
TELEFONE	(11) 3279-9200
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	300,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 84.748,04
ÁREA CONSTRUÍDA	112,00 m²
VALOR À VISTA (Total – Benfeitoria)	R\$ 515.251,96
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR ÁREA	1,104
FATOR SITUAÇÃO	1,00
FATOR OFERTA	0,90



PGV R\$ 979,00
R\$ 924,00
0,94

LINK DO AVALIANDO: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ermelino-matarazzo-zona-leste-sao-paulo-300m2-venda-RS660000-id-2686950840/>

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

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

Vb = R\$ 1.118,72 x 0,609 (Padrão Econômico Médio) x 112,00 x 0,660

Vb = R\$ 95.025,50

Vida Residual 20%
Idade 20
Vida Util 70
% Id/Vu 0,428571429
Est. Conserva E
k 0,575
Kd ou Foc 0,660

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 6

LOCAL			Esquina	
ENDEREÇO	Rua Felipe José de Figueiredo, 231		Sim	1,00
BAIRRO	Ermelino Matarazzo		Não	0,80
CIDADE	São Paulo		Localização	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Boa	1,00
FONTE	Piton Imóveis		Regular	0,80
INFORMANTE	Piton Imóveis		Ruim	0,60
TELEFONE	(11) 99605-2076		Superfície	
DADOS DO IMÓVEL			Plano	1,00
ÁREA DO TERRENO	163,00 m²		Acidentado	0,85
TIPO	Terreno		Muito Acidentado	0,75
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 189.633,59	PGV R\$ 979,00 R\$ 984,00 1,01		
ÁREA CONSTRUÍDA	163,00 m²			
VALOR À VISTA (Total – Benfeitoria)	R\$ 140.366,41			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco	LINK DO AVALIANDO: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ermelino-matarazzo-zona-leste-sao-paulo-163m2-venda-RS330000-id-2701337479/		
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	0,8			
FATOR ÁREA	1,191			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,9			

$$\text{Valor da Benfeitoria (Vb)} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.922,27 \times 0,919 \text{ (Padrão Econômico)} \times 163,00 \times 0,660$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 140.366,41$$

Vida Residual 20%
Idade 30
Vida Util 70
% Id/Vu 0,428571429
Est. Conserva E
k 0,575
Kd ou Foc 0,660

Anexo V

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

