



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM/SP)
Rua dos Jesuítas, 45
Bairro de Guaianazes
São Paulo/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Folha resumo

Endereço Completo: Rua dos Jesuítas, 45, Bairro de Guaianazes		
Cidade: São Paulo	Cidade: São Paulo	
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: Casa Residencial		
Área do imóvel		
Área do terreno: 195 m ²	Área construída: 76 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\$ 476.315,52	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 622.849,18	
Valor adotado na avaliação R\$ 550.000,00		
Quinhentos e cinquenta 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	4
7.	DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE UTILIZADOS.....	5
8.	DIAGNOSTICO DE MERCADO	6
9.	MEMÓRIA DE CÁLCULO	6
A.	DO TERRENO	6
1.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	9
2.	GRAU DE PRECISÃO	10
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 **Rua dos Jesuítas, 45 – Lote 1A da quadra 04, bairro de Guaianazes, 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

O imóvel em questão abrange um terreno com uma área total de 195,00 metros quadrados. Neste terreno, foi erguida uma casa com uma área de 76,00 metros quadrados.

5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

A documentação utilizada para a avaliação do imóvel em questão foi a matrícula número 18.220, 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 Guaianazes 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, a Norma da CAJUFA/SP (2019) e o Estudo do IBAPE/SP – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (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	Indice_PGV
1	Rua Professor Brito Machado	R\$ 980.000,00	506,00	0,80	1,159	1,00	0,90	1,00
2	Rua Brígida de Vasconcelos, 47	R\$ 900.000,00	500,00	0,80	1,379	1,00	0,90	1,42
3	Rua Doutor Pedro Batista	R\$ 650.000,00	500,00	1,00	1,125	1,00	0,90	0,53
4	R. Prof. Manuel Nogueira, 64	R\$ 1.200.000,00	640,00	1,00	1,160	1,00	0,90	1,01
5	Rua Professor Cosme Deodato Tadeu	R\$ 900.000,00	552,00	1,00	1,139	1,00	0,90	0,62
6	Rua Professor Francisco Pinheiro	R\$ 1.600.000,00	1000	0,8	1,227	1	0,9	0,5
Avaliando			195,00	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	Indice_PGV	R\$ / m²
1	R\$	1.936,76	0,90	1,159	1,06	1,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 1.708,91

2	R\$	1.800,00	0,90	1,379	1,06	1,00	0,80	1,00	1,42	R\$ 2.683,40
3	R\$	1.300,00	0,90	1,125	1,06	1,00	1,00	1,00	1,22	R\$ 1.698,83
4	R\$	1.875,00	0,90	1,160	1,06	1,00	1,00	1,00	0,70	R\$ 1.448,86
5	R\$	1.630,43	0,90	1,139	1,00	1,00	1,00	1,00	0,62	R\$ 1.036,24
6	R\$	1.600,00	0,90	1,227	1,00	1,00	0,80	1,00	1,2	R\$ 1.696,20

Média homogeneizada										R\$ 1.712,08
Desvio Padrão										R\$ 542,21
Coef. variação										0,32
Qtde de Amostra										6
Elementos Desc.										0

Intervalo de Confiança

Pela distribuição t de STUDENT, temos:	Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão
	R\$ 417,47	R\$ 1.294,60	R\$ 1.712,08	R\$ 2.129,55	R\$ 834,95	0,4877

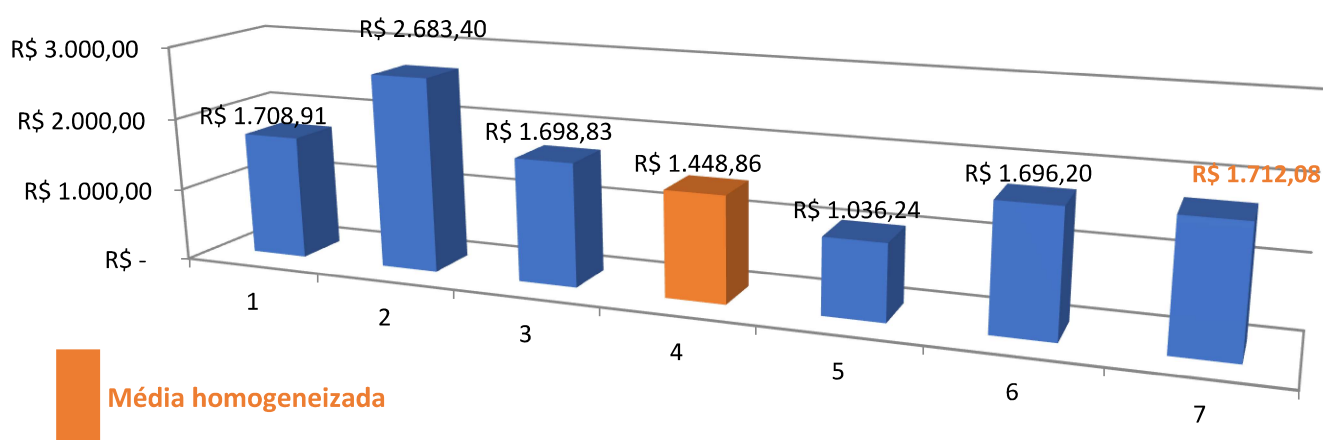
Campo de arbítrio

Foi adotado os limites do Intervalo de Confiança como Campo de Arbítrio. O mesmo se encontra dentro do intervalo de 15% estabelecido em norma.	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 1.294,60	R\$ 1.712,08	R\$ 2.129,55

Valor do Imóvel

Valores calculados considerando: 195,00 metros quadrados	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 252.447,10	R\$ 333.854,69	R\$ 415.262,29

Preço homogeneizado / m²



Saneamento Amostral						
Média (Xm)		Desvio Padrão (S)		Número de Amostras		Nível de Significância
R\$ 1.712,08		R\$ 542,21		6		10%
Amostra	Xi	d (Xi - Xm)	d/s	CHAUVENET	r	ARLEY
1	R\$ 1.708,91	-R\$ 3,17	0,006	ok	0,006	ok
2	R\$ 2.683,40	R\$ 971,32	1,791	ok	1,791	ok
3	R\$ 1.036,24	-R\$ 675,83	1,246	ok	1,246	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 arbítrio como compatível para este imóvel, sendo, portanto:

- Valor máximo: R\$ 415.262,29
- **Valor médio: R\$ 333.854,69 (Trezentos e trinta e oito mil, quatrocentos e noventa e um reais e vinte e nove centavos)**
- Valor Mínimo: R\$ 252.447,10

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					3

	Identificação dos dados de mercado	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados</i>	
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					
<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>	<i>LAUDO</i>	
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4		
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	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	II	

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 I, com 48,77%.**

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)
28	70	40,00%	D	0,662	0,7296
Valor CUB/SP (abril/24)	Pc (Índice Tipologia/ Padrão Construtivo) <i>PADRÃO SIMPLES – MÉDIO</i>		Área Construída (m ²)	Fam (Fator de Ajuste de Mercado)	Valor da Benfeitoria
R\$ 2.355,17	2,355		76,00	0,90	R\$ 276.792,36

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\$ 622.849,18
- **Valor médio: R\$ 549.582,34**
- Valor Mínimo: R\$ 476.315,51

Valor Adotado:

R\$ 550.000,00
(Quinhentos e cinquenta mil reais).

O presente laudo foi elaborado constando quarenta (40) 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

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.



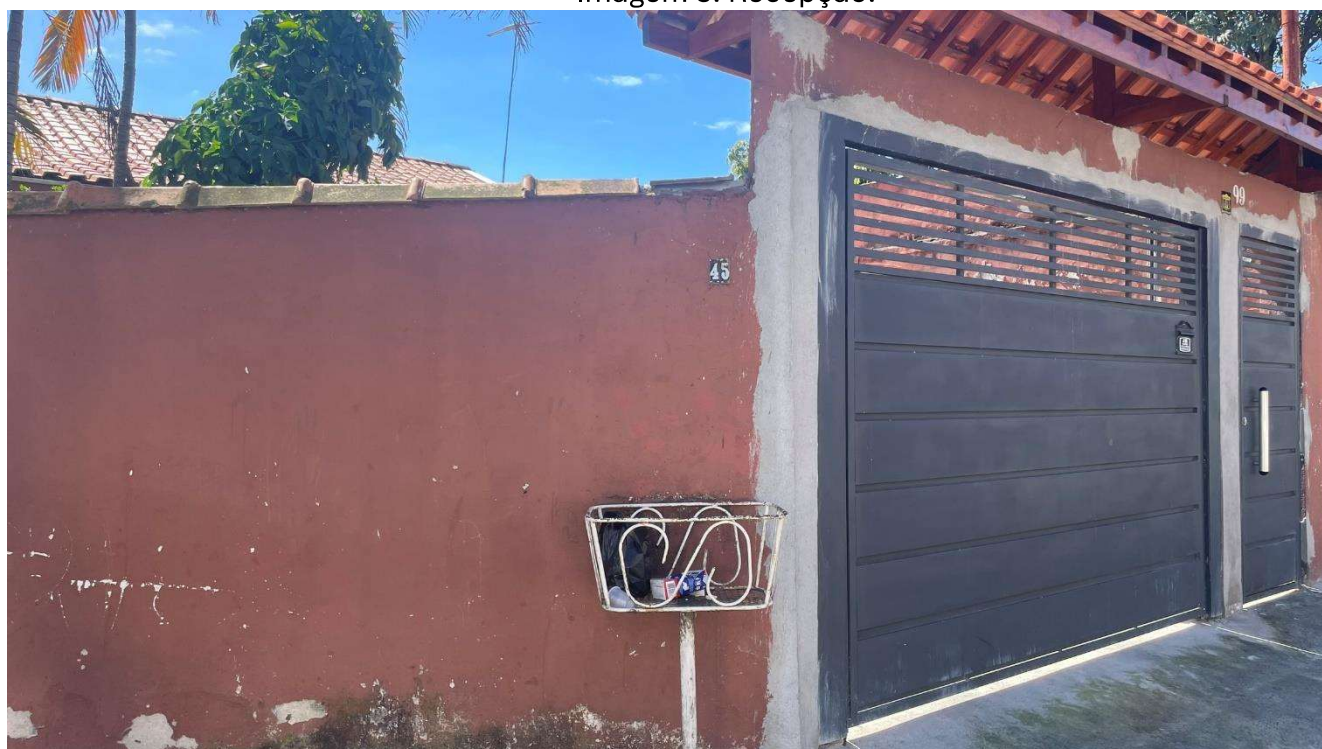
Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 2: Fachada do Imóvel.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 3: Recepção.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 4: Estacionamento visitantes.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 5: Interior 6º Andar.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 6: Interior 6º Andar.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 7: Interior 6º Andar.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Anexo II

Documentos do Imóvel

matrícula 18.220 ficha 02 verso

R. 06, em 27 de novembro de 2015- (PRENOTAÇÃO nº 368.024 de 11/11/2015).
Da Carta de Adjudicação expedida em 20/05/2015, pelo Cartório da 7ª Vara da Fazenda Pública, desta Capital, extraída dos autos (Processo nº 0035606-91.2004.8.26.0053), da ação de Execução de Título Extrajudicial, movida pelo INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, já qualificado, contra NAIR GONÇALVES COLHADO, divorciada, já qualificada, verifica-se que o imóvel foi **ADJUDICADO** ao requerente: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, já qualificado, nos termos da r. decisão proferida em 12/09/2012, pelo valor de R\$104.393,27 (cento e quatro mil, trezentos e noventa e três reais e vinte e sete centavos).

Elvis C. dos Santos
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-
Av. 07, em 27 de novembro de 2015- (PRENOTAÇÃO nº 368.024 de 11/11/2015).
Fica cancelada a hipoteca registrada sob o nº 04, em virtude da adjudicação que dá notícia o R.06.

Elvis C. dos Santos
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-
Av. 08, em 27 de novembro de 2015- (PRENOTAÇÃO nº 368.024 de 11/11/2015).
Fica cancelada a penhora registrada sob o nº 05, que decorreu da mesma ação de execução que originou o R.06.

Elvis C. dos Santos
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. NADA MAIS CONSTANDO em relação ao imóvel: São Paulo, 27 de novembro de 2015.

Ademar Fioranelli, Oficial.

O Distrito de Guaiahaes pertenceu:

Ao 1º	Cartório de 27-07-1865	até 25-12-1927
Ao 3º	Cartório de 26-12-1927	até 09-08-1931
Ao 7º	Cartório de 10-08-1931	até 14-05-1939
Ao 9º	Cartório de 15-05-1939	até 31-12-1971
Ao 7º	Cartório de 01-01-1972	até esta data.

Emolumentos e selos margeados na 1ª via do título apresentado.

ATENÇÃO: Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais e de registro.

Cláudio D. F. da Silva
ESCR. AUTORIZADO

7. SÉTIMO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Processo nº 0.187.685-2
S. Paulo, 11/10/16
Gerente M. Coraci
RF: 279

7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 18.220 ficha 2

São Paulo, 02 de OUTUBRO de 19 96.

(continuação da Matrícula nº 18.220)

ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA. o imóvel matriculado, para garantia do empréstimo ora contraído do valor global de R\$ 39.965,80, destinado na forma do título, seus juros, pena convencional e do cumprimento das demais obrigações decorrentes do presente contrato, que será restituído no prazo de 300 meses, em prestações mensais e consecutivas, sendo a primeira delas fixada nesta data em R\$ 257,50, já acrescida de juros de 6% ao ano, calculados pela Tabela Price, reajustáveis de acordo com a cláusula quinta do título. O saldo devedor será corrigido na mesma data e índice do reajustamento das prestações. O saldo devedor existente no final do prazo fixado para amortização da dívida é de responsabilidade do FCR (Fundo de Cobertura de Riscos). O reajustamento das prestações, ocorrerá no mesmo mês da vigência do dispositivo legal que determinar a alteração dos vencimentos dos servidores do Município de São Paulo, na proporção da variação dos respectivos padrões de vencimentos, proventos ou pensões, na forma estabelecida no título. Em razão do financiamento ora contraído cobrará o IPREM mensalmente da devedora, a partir da data do título, a quantia destinada a formação do FCR, que será reajustada na mesma época e na proporção do reajustamento das prestações. A devedora fica obrigada a pagar a multa, a título de pena convencional, além de honorários de advogados, cutas judiciais e demais cominações legais, e encargo adicional, além do reajustamento, todos relacionados no título. Para efeitos do artigo 818 do Código Civil, da-se ao imóvel matriculado, o valor de R\$ 60.237,00 (sessenta mil, duzentos e trinta e sete reais), corrigido pelo IPC-r ou outro índice que venha a substituí-lo. As partes subordinam-se às demais cláusulas e condições inseridas na escritura.

RAULO AUGUSTO MONTEALBANO
ESCREVENTE HABILITADO

ANTONIO CARLOS BELATO CÂMARA
Oficial Substituto

R. 05, em 17 de SETEMBRO de 2007.
Do Mandado expedido em 07/08/2007 pela 7ª Vara da Fazenda Pública da Comarca desta Capital, extraído dos autos da ação de execução contra devedor solvente (processo nº 053.04.035606-0), movida pelo INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, com sede nesta Capital, na avenida Zaki Narchi nº 536, inscrita no CNPJ/MF nº 47.109.087/0001-01, contra NAIR GONÇALVES COLHADO, servidora pública municipal, qualificada no R. 02, atualmente residente na rua dos Jesuítas nº 45, verifica-se que o imóvel matriculado foi PENHORADO. Sendo de R\$63.291,04 (sessenta e três mil, duzentos e noventa e um reais e quatro centavos), o valor da causa, tendo sido nomeada depositária a própria executada.

Marcus Vinícius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

(continua no verso)

7º Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

248904
12459-4-AA

12459-4-240001-250000-0015

29
10
I
DO CIVIL
IADO
0
UF EM
CAD. PROV.:
A L
NUMERO
GUAIANASES
ESTA
MOD. 976818
TUTO DE PREVID
MONSTRATIVO DE I
S COLHADO
COORD PED
DESCRÇÃO
MPOSIÇÃO DA RE
AO VENCIM/SALA
TIONAL 2.QUINQU
TOTAL RETRIBUI
AMENTOS DO PEI
AO DO MES
RIBUIÇÃO IPRE
RENDA DO
BCO PANAMERIC
BCO PANAMERIC
BCO CEF
BCO PANAMERIC
CREDITAR
ESCRICÃO DOS
VENCIMENTO DO MES
VENCIMENTO DE MESES
TOMO DE DESCONT

matrícula 18.220 ficha 1

7º OFICIAL D. S.

\$5.100,00.

REGISTRADO POR: *João Freire Valle* **João Manoel de Freitas Valle**
Escritor Autorizado

R.02- em 09 de OUTUBRO de 1992.

Por escritura de 29-09-1992, (livro 1.017, fls.128)/, lavrada no 27º Cartório de Notas desta Capital, ROBERTO ANTONIO DA SILVA, aposentado, já qualificado, e sua mulher MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA, brasileira, do lar, RG.nº.13.856.534-SSP/SP., - **TRANSMITIRAM por venda feita** a NAIR GONÇALVES COLHADO, brasileira, divorciada, oficial de gabinete, RG.nº.10.202.563-SSP/SP. e CIC.nº.901.965.548-53, residente e domiciliada nesta Capital, à rua Santa Estela, nº.338, **o IMÓVEL pelo valor de Cr\$15.000.000,00 (quinze milhões de cruzeiros).**

Antonio Carlos Belato Câmara
ANTONIO CARLOS BELATO CÂMARA
Oficial Maior

Av.03- em 26 de AGOSTO de 1996.

Por Petição datada de 19-08-1996, foi requerida a presente averbação para constar que, o imóvel matriculado **confronta atualmente** do lado direito com o lote nº.18 da quadra 4, do lado esquerdo com a rua Dr. Lourenço de Mendonça, com a qual faz esquina e nos fundos com o prédio nº.81 da rua Dr. Lourenço de Mendonça, conforme prova a Certidão nº.169009/96-3, expedida pela Prefeitura da Capital em 19-08-1996.

Fausto M. R. Mota
Fausto M. R. Mota
ESCREVENTE HABILITADO

Ademar Fioranelli
ADEMAR FIORANELLI
Oficial

R. 04, em 02 de OUTUBRO de 1996.

Por escritura de 25-09-1996, (livro 224, fls. 51vº), do Cartório do Registro Civil e Anexo de Notas do 30º Subdistrito-Ibirapuera, Comarca da Capital, NAIR GONÇALVES COLHADO, já qualificada, **DEU** ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, CGC. nº 47.109.087/0001-01, entidade autárquica, com sede nesta Capital, na Avenida Zaki Narchi nº 536, em **PRIMEIRA**

(continua na ficha 2)

7º OFICIAL D. S.

Prenotação nº 368024

7. SÉTIMO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de REGISTRO GERAL da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprogramada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 18.220

ficha 1

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 13 de Agosto de 1979.

IMÓVEL: - UM TERRENO, sem benfeitorias, designado para efeito de localização como lote 1A, da quadra "4", à rua dos Jesuitas, no local denominado "Jardim Augusto", no DISTRITO DE GUAIANAZES, no bairro - de Itaim, medindo 5,50m. de frente para a rua dos Jesuitas; 3,50m. - no canto chanfrado na esquina formada com a rua Dr. Lourenço de Mendonça, 22,00m. do lado direito de quem da rua dos Jesuitas olha para o terreno; 19,50m. do lado esquerdo, onde faz frente para a referida rua Dr. Lourenço de Mendonça, tendo nos fundos a largura de -- 9,00m., encerrando a área de 195,00m2.; confrontando do lado direito com Nardo Orosco e Antonio Augusto Filho, e nos fundos com Felix José Redondo e outro.

CONTRIBUINTE: nº. 193.007.0088-9.

PROPRIETÁRIOS: NARDO OROSCO, e sua mulher, com quem é casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei n. 6.515/77, DIRCE AUGUSTO OROSCO, brasileiros, RGs. nºs. 884.492 e 4.532.554, respectivamente, e do CIC. nº. 041.624.638-91, abrangendo o casal e ANTONIO AUGUSTO FILHO, e sua mulher, com quem é casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei n. 6.515/77, CLAIR REIS AUGUSTO, brasileiros, -- portadores dos RGs. nºs. 2.802.147 e 4.532.544, respectivamente, e do CIC. n. 056.859.666-49, abrangendo o casal, todos proprietários, domiciliados e residentes nesta Capital, e com escritório a rua 7 - de Abril, n. 176, 4º andar.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições nºs. 110.271 e 110.272, e matrícula nº. 32.782, todas do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Freitas Valle José Manoel de Freitas Valle
Escritor Autorizado

R. 01- M.18.220 , em 13 de Agosto de 1.979.

Por escritura de 03-07-1.979, (Lº 191, fls.55), lavrada no 27º Cartório de Notas desta Capital, os proprietários acima qualificados, - neste ato representados por NARDO OROSCO, já qualificados, nos termos das procurações lavradas nas notas do 22º Cartório desta Capital, em 09 de junho de 1.967, livro 386, fls. 186 e 11º Cartório - desta Capital, em 22-10-1.969, livro 1.730, fls. 57, TRANSMITIRAM - por venda feita a ROBERTO ANTONIO DA SILVA, brasileiro, portador do RG. n.13.856.533 e do CIC. nº. 508.931.738-00, carpinteiro, casado - pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº. 6.515/77, com MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA, domiciliado e residente nesta Capital, à -- rua "1.822", nº. 760, Ipiranga, o IMÓVEL, pelo valor de CR\$.....

(continua no verso)

7º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

12459-4-AA 248903

12459-4-240001-250000-0015

CIVIL DO
AD. PROV
A L ---
NUMERO
GUAIANA
UTO DE
ONSTRAT
COLHADO
CO
O BRASIL
POSICAO
AO VENCI
ONAL 2.
TOTAL R
AMENTOS
AO DO M
RIBUTICA
RENDA
BCO PAN
BCO PAN
BCO CEF
BCO PAN
ESCRICAO
INCUMENTO
ITORDO DE

7. SÉTIMO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Consulta de RPS (Recibo Provisório de Serviços)
CNPJ do Prestador de Serviços: 154.901.578-87
*Número do RPS: 214028
https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx
CPF/CNPJ do Tomador de Serviços:
*Este R.P.S. será convertido em NF-e até o décimo dia subsequente a sua emissão, conforme Lei Municipal.

CERTIFICA
que o presente título foi protocolado em 11/11/2015 sob o número 368024, microfilmado e nesta data, procedidos os seguintes atos:

Carta de Adjudicação Judicial

MAT n° 18.220 /Av. 7 - R\$171,47 - Hipoteca/Adjudicação-Cancelamento
MAT n° 18.220 /Av. 8 - R\$34,29 - Penhora/Adjudicação-Cancelamento
MAT n° 18.220 /R. 6 - R\$844,71 - Adjudicação
(1) Certidões - R\$25,37
(1) Microfilmagem - R\$0,00
Subtotal - R\$ 1.075,84

Fls. N° 152
2015-0187685-2
S. Paulo, 11/10/16
Geronimo M. Coraci
RF: 279

São Paulo, 27 de Novembro de 2015

OFICIAL SUBSTITUTO ESCRIVENTE

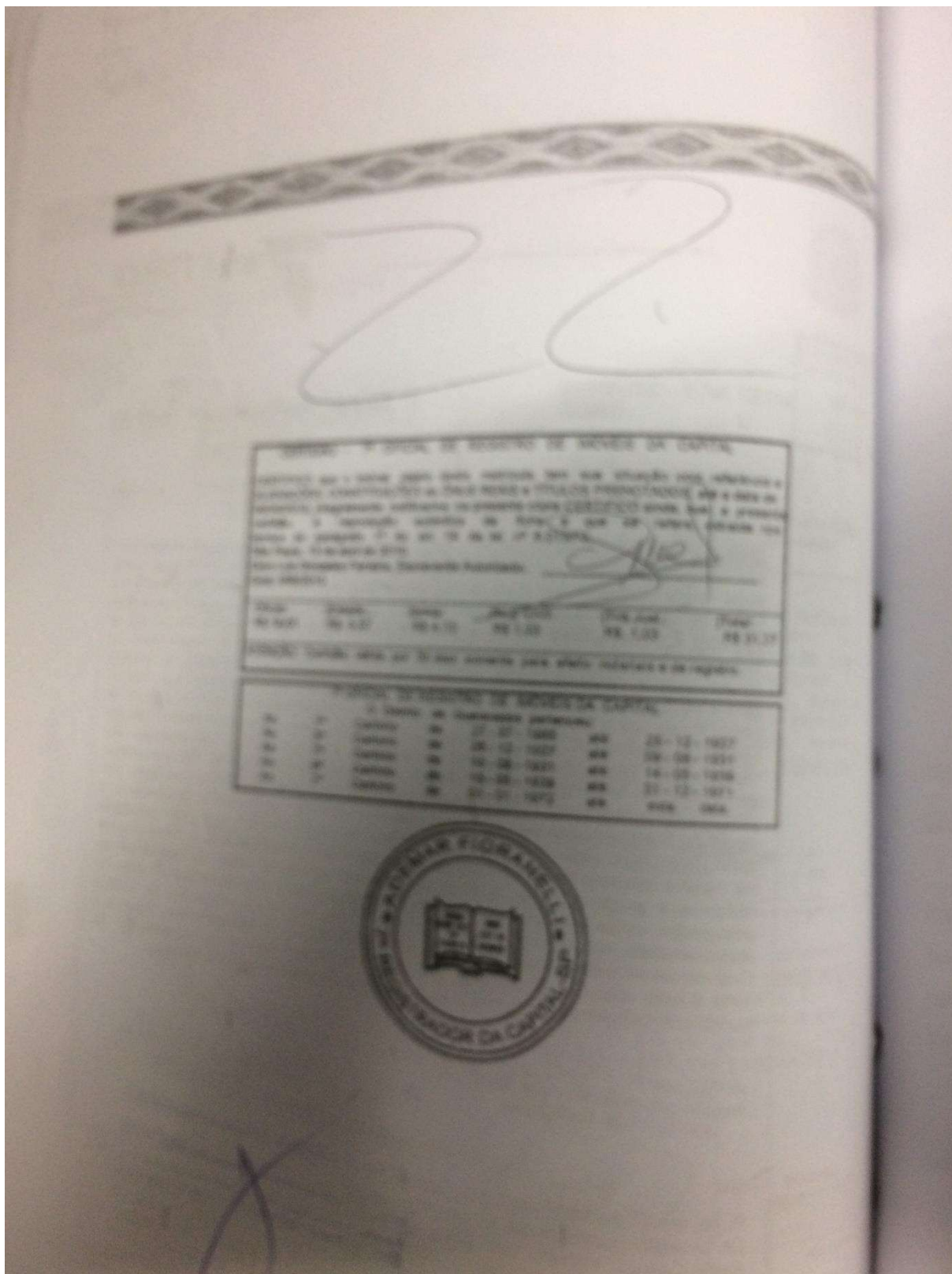
Recibo de custas e emolumentos dos serviços do Registro de Imóveis, conforme Lei n° 11.331, de 26 de dezembro de 2.002

Emolumentos	: R\$ 1.075,84 (Subtotal)
Ao Estado	: R\$ 0,00
Ao Sinoreg	: R\$ 0,00
Ao Ipesp	: R\$ 0,00
Ao Tribunal de Justiça	: R\$ 0,00
Ao Município	: R\$ 0,00
Ao MP	: R\$ 0,00
Total	: R\$ 1.075,84
Depósito	: R\$ 1.500,00
Crédito da Prenotação	: R\$ 0,00
Saldo a Devolver	: R\$ 424,16

PRENOTAÇÃO N° 368.024
Emolumentos do Estado e contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia No. 225/2015. Declaro que, nesta data, recebi o título referente ao protocolo acima indicado, toda a documentação com ele apresentada, a 1ª Via deste recibo, bem como, se houver, a quantia indicada no item "Saldo a Devolver". Em caso de qualificação negativa declaro estar ciente do inteiro teor da nota devolutiva que nesta data me é entregue.

Nome Legível: _____
CPF/MF: _____
Endereço: _____
Data: ____/____/____
Telefone: (____) - _____

O ônus ou direito real, caso existente sobre o imóvel, consta da matrícula em certidão reprográfica, parte integrante do título (Art. 230 da Lei 6015/73).



Gerônimo M. Cordet
RF: 279

7. SÉTIMO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

FOLHA Nº 205 DO PROCESSO
ASS: 049.000.7 DATA 14.09.10
Eliane Rocha Rodrigues
Auxiliar de Gabinete - IPREM

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 18.220 ficha 2

7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 02 de OUTUBRO de 19 96.

(continuação da Matrícula nº 18.220)

ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA. o imóvel matriculado, para garantia do empréstimo juros, pena convencional e do cumprimento das demais obrigações decorrentes do presente contrato, que será restituído no prazo de 300 meses, em prestações mensais e consecutivas, sendo a primeira delas fixada nesta data em R\$ 257,50, já acrescida de juros de 6% ao ano, calculados pela Tabela Price, reajustáveis de data e índice do reajustamento das prestações, ocorrerá no mesmo mês da vigência do dispositivo legal que determinar a alteração dos vencimentos dos servidores do Município de São Paulo, na proporção da variação dos respectivos padrões de vencimentos, proventos ou pensões, na forma estabelecida no título. Em razão do financiamento ora contraído cobrará o IPREM mensalmente da devedora, a partir da data do título, a quantia destinada a formação do FCR, que será reajustada na mesma época e na proporção do reajustamento das prestações. A devedora fica obrigada a pagar a multa, a título de pena convencional, além de honorários de advogados, cutas judiciais e demais cominações legais, e encargo adicional, além do reajustamento, todos relacionados no título. Para efeitos do artigo 818 do Código Civil, da-se ao imóvel matriculado, o valor de R\$ 60.237,00 (sessenta mil, duzentos e trinta e sete reais), corrigido pelo IPC-r ou outro índice que venha a substituí-lo. As partes subordinam-se às demais cláusulas e condições inseridas na escritura.

RACLO AUGUSTO MONTEALBANO
ESCREVENTE HABILITADO

ANTONIO CARLOS DELATO CÂMARA
Oficial Substituto

R. 05, em 17 de SETEMBRO de 2007.

Do Mandado expedido em 07/08/2007 pela 7ª Vara da Fazenda Pública da Comarca desta Capital, extraído dos autos da ação de execução contra devedor solvente desta Capital, extraído dos autos da ação de execução contra devedor solvente desta Capital, (processo nº 053.04.035606-0), movida pelo INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, com sede nesta Capital, na avenida Zaki Narchi nº 536, inscrita no CNPJ/MF nº 47.119.087/0001-01, contra NAIR GONÇALVES COLHADO, servidora pública municipal, qualificada no R. 02, atualmente residente na rua dos Jesuítas nº 45, verifica-se que o imóvel matriculado foi PENHORADO. Sendo de R\$63.291,04 (sessenta e três mil, duzentos e noventa e um reais e quatro centavos), o valor da causa, tendo sido nomeada depositária a própria executada.

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

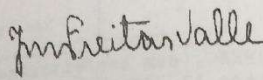
Rua Augusta, nº 356 - Fone: 3256-2280 - Consolação - Cep 01304-000 - São Paulo - SP

matrícula
18.220

ficha
1

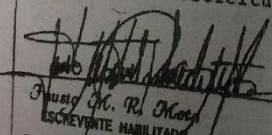
R.02- em 09 de OUTUBRO de 1992.

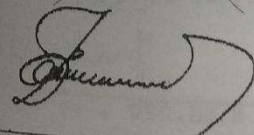
Por escritura de 29-09-1992, (livro 1.017, fls.128), lavrada no 27º Cartório de Notas desta Capital, ROBERTO ANTONIO DA SILVA, aposentado, já qualificado, e sua mulher MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA, brasileira, do lar, RG.nº.13.856.534-SSP/SP, TRANSMITIRAM por venda feita a NAIR GONÇALVES COLHADO, brasileira, divorciada, oficial de gabinete, RG.nº.10.202.563-SSP-SP, e CIC.nº.901.965.548-53, residente e domiciliada nesta Capital, à rua Santa Estela, nº.338, o **IMÓVEL** pelo valor de Cr\$15.000.000,00 (quinze milhões de cruzeiros).


José Manoel de Freitas Valle
 Escrevente Autorizado

Av.03- em 26 de AGOSTO de 1996.

Por Petição datada de 19-08-1996, foi requerida a presente averbação para constar que, o imóvel matriculado confronta atualmente do lado direito com o lote nº.18 da quadra 4, do lado esquerdo com a rua Dr. Lourenço de Mendonça, com a qual faz esquina e nos fundos com o prédio nº.81 da rua Dr. Lourenço de Mendonça, conforme prova a Certidão nº.169009/96-3, expedida pela Prefeitura da Capital em 12-08-1996.


Paulo M. R. Moraes
 ESCRIVENTE HABILITADO


ADEMAR FIORAVELLI
 Oficial

R. 04, em 02 de OUTUBRO de 1998.

Por escritura de 25-09-1998, (livro 224, fls. 51vº), do Cartório do Registro Civil e Anexo de Notas do 30º Subdistrito-Ibirapuera, Comarca da Capital, NAIR GONÇALVES COLHADO, já qualificada, DEU ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, CGC. nº 47.109.087/0001-01, entidade autárquica, com sede nesta Capital, na Avenida Zaki Narchi nº 536, em **PRIMEIRA**

(continua na ficha 2)

DE REGISTRO
 CIVIL DA CAPITAL
 Justa, 356
 PAULO --

DE REGISTRO
 CIVIL DA CAPITAL
 Justa, 356
 PAULO --

Fig. nº 77
2015 nº 0 187.685-2
S. Paulo, 11/10/16
Geronimo M. Coraci
RF: 279

Cert. nº 499991

Impresso por: Falanga - Hora: 12:20:41

7.º SÉTIMO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ADEMAR FIORANELLI, 7.º Oficial de Registro de Imóveis da Câmara da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de REGISTRO GERAL, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprographada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 18.220 ficha 1

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 13 de Agosto de 1979.

IMÓVEL: UM TERRENO, (sem benfeitorias), designado para efeito de lotificação como lote 1A, da quadra "4", à rua dos Jesuitas, no local denominado "Jardim Augusto", no DISTRITO DE GUAIANAZES, no bairro de Itaim, medindo 5,50m. de frente para a rua dos Jesuitas; 3,50m. de canto chanfrado na esquina formada com a rua Dr. Lourenço de Mendonça, 22,00m. do lado direito de quem da rua dos Jesuitas olha para o terreno; 19,50m. de lado esquerdo, onde faz frente para a referida rua Dr. Lourenço de Mendonça, tendo nos fundos a largura de 9,00m., encerrando a área de 195,00m², confrontando do lado direito com Nardo Orosco e Antonio Augusto Filho, e nos fundos com Felix José Redondo e outro.

CONTRIBUINTE: nº. 193.007.0088-9.

PROPRIETÁRIOS: NARDO OROSCO, e sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei n. 6.515/77, DIRCE AUGUSTO OROSCO, brasileiros, RGs. nºs. 884.492 e 4.532.554, respectivamente, e do CIC. nº. 041.624.638-91, abrangendo o casal e ANTONIO AUGUSTO FILHO, e sua mulher, com quem é casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei n. 6.515/77, CLAIR REIS AUGUSTO, brasileiros, portadores dos RGs. nºs. 2.802.147 e 4.532.544, respectivamente, e do CIC. n. 056.859.668-49, abrangendo o casal, todos proprietários, domiciliados e residentes nesta Capital, e com escritório à rua 7 - de Abril, n. 176, 4º andar.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições nºs. 110.271 e 110.272, e matrícula nº. 32.782, todas do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

José Manoel de Freitas Valle
Escrivente Autorizado

R. 01-M.18.220, em 13 de Agosto de 1.979.

Por escritura de 03-07-1.979, (Lª 191, fls. 55), lavrada no 27º Cartório de Notas desta Capital, os proprietários acima qualificados, neste ato representados por NARDO OROSCO, já qualificados, nos termos das procurações lavradas nas notas do 22º Cartório desta Capital, em 09 de junho de 1.967, livro 386, fls. 186 e 11º Cartório desta Capital, em 22-10-1.969, livro 1.730, fls. 57, TRANSMITIRAM por venda feita a ROBERTO ANTONIO DA SILVA, brasileiro, portador do RG. n. 13.856.533 e do CIC. nº. 508.931.738-00, carpinteiro, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº. 6.515/77, com MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA, domiciliado e residente nesta Capital, à rua "1.822", nº. 760, Ipiranga, o IMÓVEL, pelo valor de CR\$.....

(continua no verso)

AA 112163

Rua Augusta nº 356 - Fone: 3256-2280 - Consolidação - Can 01304-000 - São Paulo - SP

Anexo III ART

Anexo IV

Dados Amostrais

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 1

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Professor Brito Machado
BAIRRO	Itaquera
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	R. MOÇO IMÓVEIS
INFORMANTE	R. MOÇO IMÓVEIS
TELEFONE	(11) 2958-8884
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	506,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 980.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,8
FATOR ÁREA	1,159
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9

			
		PGV	
		R\$ 979,00	
		R\$ 979,00	
		1,00	
		LINK DO	
		AVALIANDO: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaquera-zona-leste-sao-paulo-506m2-venda-RS980000-id-2711303699/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto	

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. 2

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Brígida de Vasconcelos, 47
BAIRRO	Itaquera
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	Miquelan Imóveis
INFORMANTE	Miquelan Imóveis
TELEFONE	(11) 3798-4180
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	500,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 900.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,8
FATOR ÁREA	1,379
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9

	
PGV	R\$ 979,00 R\$1.387,00 1,42
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	

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. 3

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	Rua Doutor Pedro Batista		Sim	0,90
BAIRRO	Guaianases		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Active	0,80
FONTE	DAVENUS IMÓVEIS		Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	DAVENUS IMÓVEIS		Declive	0,80
TELEFONE	(11) 2287-6666		Situação	
DADOS DO IMÓVEL			Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	500,00 m²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno	Esquina	1,15	
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00			
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²			
VALOR À VISTA	R\$ 650.000,00			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	1,00			
FATOR ÁREA	1,125			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,90			

PGV		R\$ 979,00
		R\$1.195,00
		1,221

LINK DO AVALIANDO:	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaquera-zona-leste-sao-paulo-500m2-venda-RS650000-id-2639973382/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto	

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 4

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	Rua Pedro Meira, 300		Sim	0,90
BAIRRO	São Miguel Paulista		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Active	0,80
FONTE	NUNES FRANCHINI IMÓVEIS		Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	NUNES FRANCHINI IMÓVEIS		Declive	0,80
TELEFONE	(11) 3858-2600		Situação	
DADOS DO IMÓVEL			Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	640,00 m²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno		Esquina	1,15
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00	PGV R\$ 979,00 R\$ 685,00 0,70	LINK DO AVALIANDO: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-miguel-paulista-zona-leste-sao-paulo-640m2-venda-RS1200000-id-2623875378/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_cooccurrence_to_vivareal_pagina-produto	
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²			
VALOR À VISTA	R\$ 1.200.000,00			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	1			
FATOR ÁREA	1,16			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,9			

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 5

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Professor Cosme Deodato Tadeu
BAIRRO	Guaianases
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	552,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 900.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR ÁREA	1,139
FATOR SITUAÇÃO	1,00
FATOR OFERTA	0,90

	
PGV	R\$ 383,00 R\$ 690,00 1,80
LINK DO AVALIANDO: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaianases-zona-leste-sao-paulo-700m2-venda-RS600000-id-2708056778/	

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. 6

LOCAL			Esquina	
ENDEREÇO	Rua Benedito Coelho Netto, 473		Sim	1,00
BAIRRO	Itaquera		Não	0,80
CIDADE	São Paulo		Localização	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Boa	1,00
FONTE	LOPES IMÓVEIS		Regular	0,80
INFORMANTE	LOPES IMÓVEIS		Ruim	0,60
TELEFONE	(11) 99428-8037		Superfície	
DADOS DO IMÓVEL			Plano	1,00
ÁREA DO TERRENO	1000,00 m²		Acidentado	0,85
TIPO	Terreno	Muito Acidentado	0,75	
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00			
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²			
VALOR À VISTA	R\$ 1.600.000,00			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco	PGV		
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	0,8			
FATOR ÁREA	1,227			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,9			

LINK DO AVALIANDO:

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaquera-zona-leste-sao-paulo-1000m2-venda-RS1600000-id-2556972841/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_cooccurrence_to_vivareal_pagina-produto

PGV

R\$ 979,00

R\$ 1.173,00

1,20

PGV R\$ 979,00
R\$ 1.173,00
1,20

LINK DO AVALIANDO:
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-itaquera-zona-leste-sao-paulo-1000m2-venda-RS1600000-id-2556972841/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal-_recommendations-container_cooccurrence_to_vivareal_pagina-produto

Anexo V

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

