



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM/SP)

Rua Canner, 51
Bairro da Freguesia do Ó
São Paulo/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Folha resumo

Endereço Completo: Rua Canner, 51, Bairro da Freguesia do Ó		
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: Apartamento Residencial		
Área total do imóvel: 107,57765 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\$ 281.540,90	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 314.262,96	
Valor adotado na avaliação R\$ 300.000,00		
Trezentos 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	6
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
11.	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 Canner, 51, apartamento nº 03, do Bloco 05, Edifício Renata, bairro da Freguesia do Ó, 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 está registrado sob a matrícula de número 51.435 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, possui uma área útil de 58,52610 metros quadrados e uma área comum de 49,05155 metros quadrados. Dessa área comum, 17,58890 metros quadrados correspondem à vaga de garagem. A área total do imóvel é de 107,57765 metros quadrados.

Em termos de distribuição interna, o imóvel apresenta dois dormitórios, uma sala, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço, além disso, inclui uma vaga na garagem.

5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

A documentação utilizada para a avaliação do imóvel em questão foi a matrícula número 51.435, 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.

Além disso, um dos dois estudos do IBAPE/SP obtidos através da atualização do trabalho anterior “EVV – Edificação, Valores e Vendas”; denominado “IUP – Índice Unidades Padronizadas” preconiza em sua introdução que devido a utilização do método evolutivo para determinação dos valores de mercado do bem, não é permitido a aplicação dos índices contidos neste trabalho para precificação dos imóveis.

Apesar disso, este trabalho buscou atender de forma completa as diretrizes de determinação de valor de mercado do bem expostos pela CAJUFA, IBAPE e NBR’s.

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 Freguesia do Ó e bairros adjacentes, foi possível constatar a média 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 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	R. Xavier da Silva Ferrão	R\$750.000,00	330,00	1,00	0,817	1,00	0,90	0,88
2	Francisco Bernadino	R\$ 517.099,15	330,00	1,00	0,817	1,00	0,90	0,93

3	Av. Elísio Teixeira Leite, 717	R\$ 3.537.528,35	2.300,00	1,00	0,828	1,00	0,90	1,03
4	R. Prof. Manuel Nogueira, 64	R\$ 339.000,00	239,00	0,80	0,784	1,00	0,90	1,01
5	R. Daniel Toledo	R\$ 880.000,00	550,00	1,00	0,870	1,00	0,90	0,98
6	Est. Do Sabão, 779	R\$ 3.189.000,00	2280,00	1,00	0,944	1,00	0,90	1,01
Avaliando		1.668,39	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\$ 2.272,73	0,90	0,817	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	R\$ 1.476,54
2	R\$ 1.566,97	0,90	0,817	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	R\$ 1.070,98
3	R\$ 1.538,06	0,90	0,828	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	R\$ 1.184,79
4	R\$ 1.418,41	0,90	0,784	1,00	1,00	0,80	1,00	1,01	R\$ 806,39
5	R\$ 1.600,00	0,90	0,870	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	R\$ 1.231,05
6	R\$ 1.398,68	0,90	0,944	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	R\$ 1.205,32

Média homogeneizada
R\$ 1.162,51
Desvio Padrão
R\$ 219,47
Coef. variação
0,19
Qtde de Amostra
6
Elementos Desc.
0
Intervalo de Confiança

Pela distribuição t de STUDENT, temos:	Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão
	R\$ 168,98	R\$ 993,53	R\$ 1.162,51	R\$ 1.331,50	R\$ 337,97	0,2907

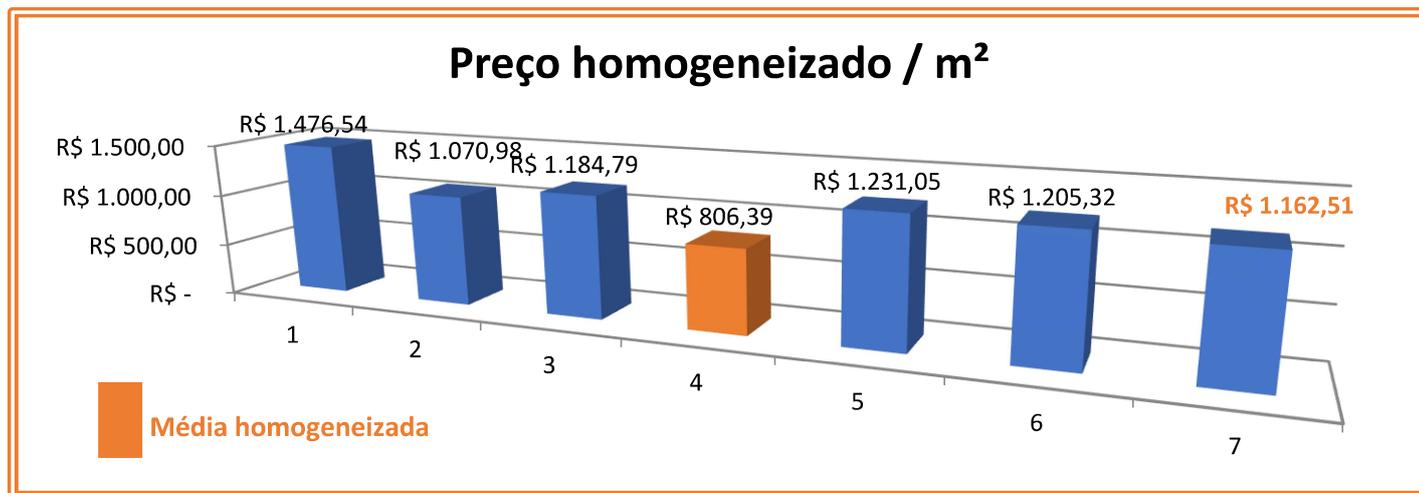
Campo de arbítrio

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\$ 993,53	R\$ 1.162,51	R\$ 1.331,50

Valor do Imóvel

Valores calculados considerando:	1668,39 metros quadrados	Mínimo	Médio	Máximo
		R\$ 1.657.591,26	R\$ 1.939.522,42	R\$ 2.221.453,58



Saneamento Amostral						
Média (Xm)	Desvio Padrão (S)	Número de Amostras	Nível de Significância	Grau de Liberdade		
R\$ 1.162,51	R\$ 219,47	6	10%	4		
Amostra	Xi	d (Xi - Xm)	d/s	CHAUVENET	r	ARLEY
1	R\$ 1.476,54	R\$ 314,03	1,431	ok	1,431	ok
2	R\$ 1.070,98	-R\$ 91,53	0,417	ok	0,417	ok
3	R\$ 1.231,05	R\$ 68,53	0,312	ok	0,312	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, **R\$ 1.939.522,42 (Um milhões, novecentos e trinta e nove mil, quinhentos e vinte e dois reais e quarenta e dois centavos)**. Assim, como o imóvel possui uma fração ideal de 6,448%, temos os seguintes valores de terreno:

- Valor máximo: R\$ 143.239,33
- **Valor médio: R\$ 125.060,41 (Cento e vinte e cinco mil, sessenta reais e quarenta e dois centavos).**
- Valor Mínimo: R\$ 106.881,48

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				
<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>	<i>2 e 4 no mínimo no Grau III e os demais no Grau II</i>	<i>2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no Grau I</i>	<i>II</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 III, com 29,07%**.

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.

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

Benfeitoria/ Construção	Padrão de Projeto	Área (m ²)	Custo Unitário (R\$/m ²)	Oi	Oe	Ofe	A (%)	F (%)	L (%)
Casa Médio	R-1 (Normal)	107,57765	R\$ 2.355,17	-	-	-	10,00	10,00	10,00

Valor Unitário (BDI de 33,10%)	Valor Novo	Idade	Vida Útil (Por Bureau)	Tempo de Vida (%)	Estado de conservação	Fator K	Fator Kd (Depreciação)	Valor Depreciado
R\$ 3.077,74	R\$ 331.096,04	41	70	58,57%	C	0,528	0,622	R\$ 205.941,74

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\$ 314.262,96
- **Valor médio: R\$ 297.901,93**
- Valor Mínimo: R\$ 281.540,90

Valor Adotado:

R\$ 300.000,00
(Trezentos mil reais).

O presente laudo foi elaborado constando quarenta e dois(42) 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.



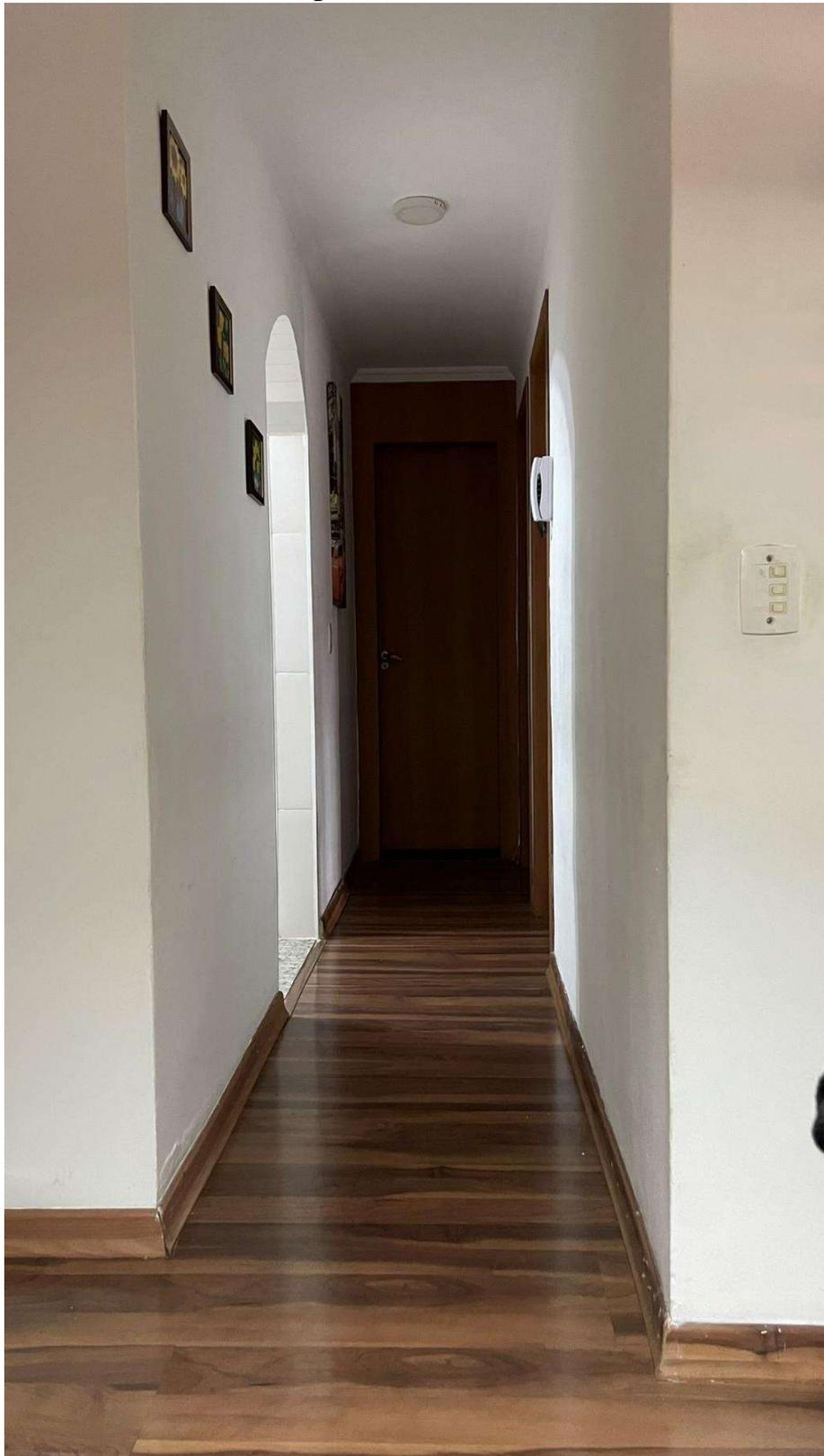
Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 7: Interior 6º Andar.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 8: Banheiro 6º Andar



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 9: Vista Corredor 6º Andar.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 10: Interior 7º Andar



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 11: Interior 7º Andar



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 12: Identificação Numérica 6º Andar.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 13: Interior 8º Andar



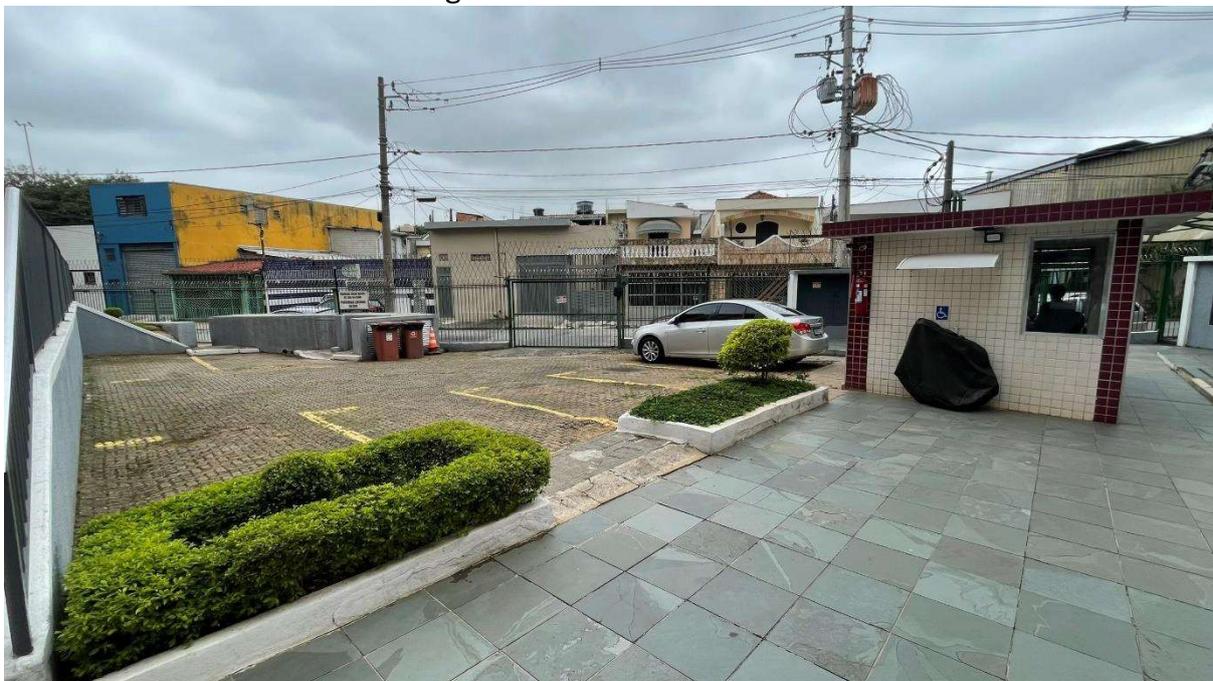
Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 14: Interior 8º Andar.



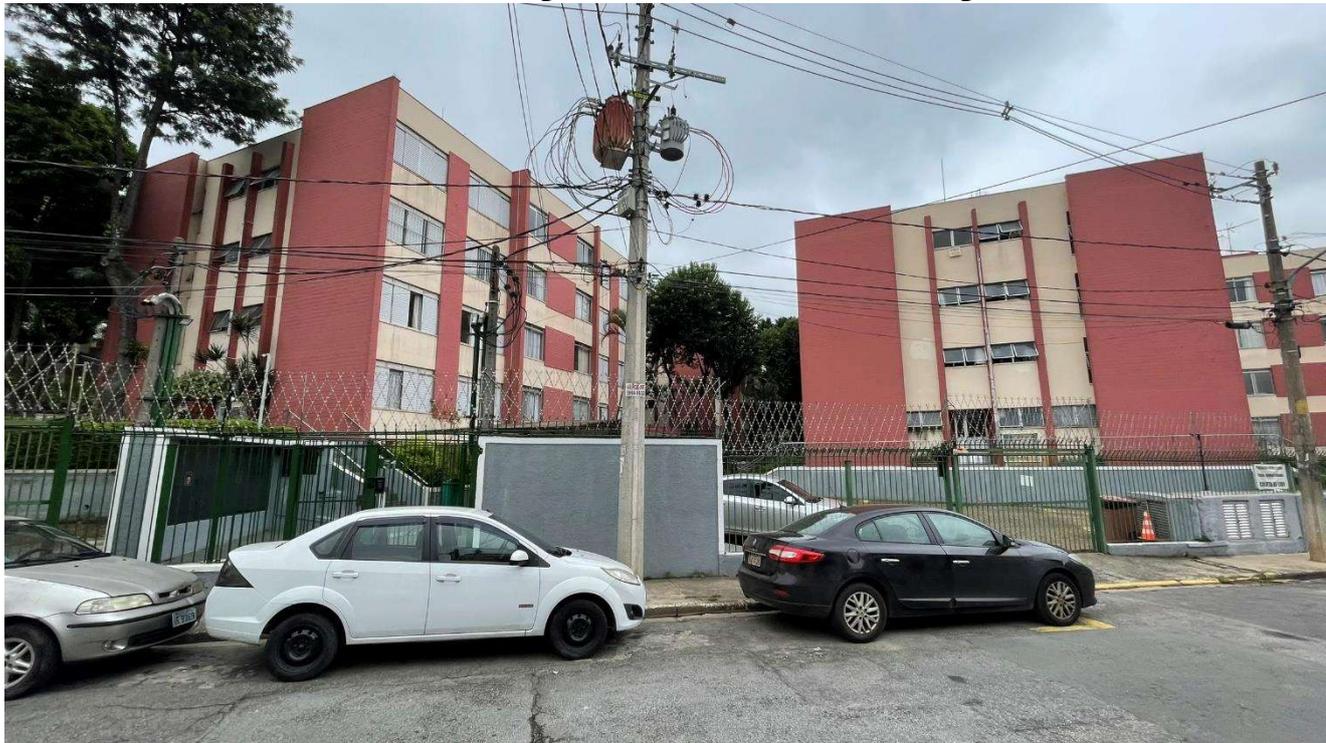
Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 15: Interior 8º Andar.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 16: 3º Andar – Andar Garagem.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 17: 3º Andar – Andar Garagem.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 18: 3º Andar – Andar Garagem.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Anexo II

Documentos do Imóvel



matrícula 51.435 ficha 3 São Paulo, 26 de setembro de 1.996

(continuação da ficha nº 2)
qualidade, terão suas prestações corrigidas na mesma data e proporção prevista nesta cláusula. Em razão do financiamento ora contraído, cobrará o IPREM mensalmente da devedora, a partir desta data, a quantia fixada hoje em R\$53,96 destinado a formação do FCR, assim discriminada: a) sobre o valor do financiamento 0,08029% para risco de morte ou invalidez permanente da devedora, com cobertura proporcional ao comprometimento da renda de cada um no financiamento 0,00% para liquidação do saldo devedor porventura existente no final do contrato, conforme estabelecido na cláusula acima; b) 0,0167% sobre a avaliação do imóvel para cobertura de danos físicos no mesmo. A contribuição para o FCR será reajustada na mesma época e na mesma proporção do reajustamento das prestações, e, ainda, sempre que a Cia Seguradora vier a majorar os respectivos prêmios. Incorporando-se desde já a garantia hipotecária todas as benfeitorias que venham a serem introduzidas no imóvel, na forma prevista no título. - São Paulo, 26 de setembro de 1.996. - Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira*

18
203

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIFICA E DÁ FÉ que a presente cópia é reprodução fiel da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1.º da Lei 6015/73.
São Paulo, 26 de setembro de 1996.
Dora Maria de Oliveira
Emolumentos e selos incluídos no tabelário.

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. VANDA MA. O. PENHA N. CRUZ
OFICIAL
Bel. LIVINGSTONE BUENO ALVES
SUBSTITUTO DO OFICIAL
Bel. DORA MARIA DE OLIVEIRA PENNA
ESCREVENTE SUBSTITUTA
Av. 23 de Maio, 3069

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

16.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 51.435 ficha 2 São Paulo, 23 de fevereiro de 1.984

----- continuação da ficha 1 (um) -----

e partes comuns do respectivo edifício e igual fração ideal sobre 1/10 do terreno condominial e partes comuns de uso geral, sendo-lhe atribuído o uso de uma vaga de estacionamento descoberto, de que são titulares por força do registro nº 2, desta matrícula.- Valor R\$9.529.477,43.- São Paulo, 23 de fevereiro de 1.984.- O escrevente autorizado,

Daiz maui de O. J. de A.

AV-6/ 51.435.- FICA CANCELADA a hipoteca registrada sob nº 3, nesta matrícula, em virtude de autorização da credora, nos termos do requerimento datado de 27 de outubro de 1.995. São Paulo, 23 de agosto de 1.996.- Escrevente substituto,

Daiz maui de O. J. de A.

AV-7/ 51.435.- Da escritura referida no registro nº 8, desta matrícula, e recibo de Imposto Predial, relativo ao exercício de 1.996, emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 077.073.0240-0.- São Paulo, 26 de setembro de 1.996.- Escrevente Substituto,

Daiz maui de O. J. de A.

R-8/ 51.435.- Por escritura de venda e compra datada de 17 de setembro de 1.996 (livro 2121 - fls 10vº) das notas do 16º Tabelião desta Capital, os proprietários WALTER JOSE MARQUES HOENEN, e sua mulher IRENE OSORIO HOENEN, já qualificados, residentes e domiciliados à Rua Dr. Veiga Filho nº 804, nesta Capital, transmitiram o imóvel à DINA CORAIN, que também se assina DINA CORAIN BORGES, brasileira, divorciada, funcionária pública municipal, RG. nº 7.490.483-SP inscrita no CPF/MF sob nº 087.822.268-57, residente e domiciliada à Avenida Paulo Guelquer Reimberg, nº 4005, nesta Capital, pelo preço de R\$52.000,00.- São Paulo, 26 de setembro de 1.996.- Escrevente Substituto,

Daiz maui de O. J. de A.

R-9/ 51.435.- Da escritura referida no registro nº 8, desta matrícula, o imóvel foi dado em hipoteca a favor do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, inscrito no CGC/MF sob nº 47.109.087/0001-01, entidade autárquica, com sede nesta Capital, à Avenida Zaki Marchi, nº 536, para garantia da dívida no valor de R\$55.158,98, pa-

(continua no verso)

Mod. 01 - 10.000 - 7-83

Folha N.º 138
Processo nº 100655336/93
SP, 05 NOV 1996
(a)

JOSE JACINTO DE AMARAL
Aux. Téc. Adm. - 0333
DAJ - Diretoria

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
 matrícula 51.435 ficha 1

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

São Paulo, 08 de junho de 1983

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 03 , localizado no andar térreo do Edifício Renata 05 , em construção, à Rua Padre Mariano Ronchi, no 31º subdistrito-Pirituba, com a área privativa de 58,52610 m2, área real comum de 49,05155 m2, dos quais 17,58890 m2, correspondem à área de estacionamento para a guarda de um carro de passeio, totalizando uma área de 107,57765 m2, correspondendo-lhe uma fração ideal 6,448% no terreno e partes comuns do respectivo edifício e igual fração ideal sobre 1/10 do terreno condominial e partes comuns de uso geral, sendo-lhe atribuído o uso de uma vaga de estacionamento descoberto.

PROPRIETÁRIA:- DISTRIBUIDORA DE VIDROS SÃO PEDRO LTDA, inscrita no CGC sob nº 51.707.438/0001-45, com sede nesta Capital.

CONTRIBUINTE:- 077.073.0005-1 (maior área)

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 47.758, deste. O OFICIAL *nao. Vanda Teuma L. Long*

AV-1/ 51.435.- Conforme registro nº 5, feito na matrícula nº 47.758, deste Cartório, O EDIFÍCIO RENATA 05 , foi objeto de incorporação imobiliária nos termos da Lei 4.591/64 e regulamentações posteriores, promovida pela firma CRIEX INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CGC sob número 43.793.496/0001-00, com sede nesta Capital.- São Paulo, 08 de junho de 1983.- O escrevente autorizado, *Dede Maria de O. Lima*

R-2/ 51.435.- Por instrumento particular de venda e compra de fração ideal de terreno e de construção, datado de 30 de maio de 1983, a fração ideal de 6,448% do terreno, foi transmitida a WALTER JOSÉ MARQUES HOENEN, comerciante, RG nº 12.433.618-SP inscrito no CPF sob nº 032.472.758-51, e sua mulher IRENE OSORIO HOENEN, comerciante, RG número 6.253.579-SP inscrita no CPF sob nº 214.604.936-72, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, pelo preço de CR\$1.263.266,20 ; tendo o adquirente contratado pelo mesmo título, por contrato em separado, a construção do apartamento nº 03 , localizado no andar térreo , do Edifício Renata 05 , pelo regime de empreitada Global, reajustável pelos índices e época de reajustamento da UPC's do BNH.- São Paulo, 08 de junho de 1983.- O escrevente autorizado, *Dede Maria de O. Lima*

(continua no verso)

Folha N.º 137 do
 Processo nº 71.002.838.3692
 25 NOV 1983

JOSE JACINTO DE AMARAL
 Aux. Téc. Adm. - 0353
 DNJ - Diretoria

Anexo III ART



Anexo IV Dados Amostrais



**ELEMENTO
AMOSTRAL N. 1**

LOCAL				Oferta	
ENDEREÇO	R. Xavier da Silva Ferrão			Sim	0,90
BAIRRO	Sítio Morro Grande			Não	1,00
CIDADE	São Paulo			Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024			Active	0,80
FONTE	NORTELAR IMÓVEIS			Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	NORTELAR IMÓVEIS			Declive	0,80
TELEFONE	(11) 3972-0000			Situação	
DADOS DO IMÓVEL				Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	330,00 m ²			Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno			Esquina	1,15
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00	<p>PGV R\$ 790,00 R\$ 1.417,00 1,79</p> <p>LINK DO AVALIANDO: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-freguesia-do-o-330m2-RS750000/id-20844293/</p>			
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²				
VALOR À VISTA	R\$ 750.000,00				
NATUREZA	Oferta				
CONSISTÊNCIA	Seco				
LOGRADOURO	Pavimentado				
FATOR TOPOGRAFIA	1				
FATOR ÁREA	0,817				
FATOR SITUAÇÃO	1				
FATOR OFERTA	0,9				

ELEMENTO AMOSTRAL N. 2

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	Francisco Bernadino		Sim	0,90
BAIRRO	Freguesia do Ó		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Aclive	0,80
FONTE	REVENDA IMÓVEL ABC		Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	REVENDA IMÓVEL ABC		Declive	0,80
TELEFONE	(11) 97115-7030		Situação	
DADOS DO IMÓVEL			Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	330,00 m ²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno		Esquina	1,15
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 162.900,85		<p>PGV R\$ 790,00 R\$ 1.417,00 1,79</p> <p>LINK DO AVALIANDO: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-vila-guilherme-2995961798.html</p>	
ÁREA CONSTRUÍDA	120,00 m ²			
VALOR À VISTA	R\$ 517.099,15			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	1			
FATOR ÁREA	0,817			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,9			

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

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.922,77 \times 1,070 \text{ (Casa Padrão Econômico Médio)} \times 120,00 \times 0,660$$

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 162.900,85$$

Vida Residual	20%
Idade	30
Vida Util	70
% Id/Vu	0,428
Est. Conserva	E
k	0,575
Kd ou Foc	0,660

ELEMENTO AMOSTRAL N. 3

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	Av. Elísio Teixeira Leite, 717		Sim	0,90
BAIRRO	Freguesia do Ó		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Aclive	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	2300,00 m ²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno	Esquina	1,15	
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 312.471,65			
ÁREA CONSTRUÍDA	1050 m ² (Pavimento)			
VALOR À VISTA	R\$ 3.537.528,35			
NATUREZA	Oferta	PGV	R\$ 790,00	
CONSISTÊNCIA	Seco		R\$ 1.417,00	
LOGRADOURO	Pavimentado		1,79	
FATOR TOPOGRAFIA	1,00			
FATOR ÁREA	0,828			
FATOR SITUAÇÃO	1	LINK DO AVALIANDO: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-freguesia-do-o-1050m2-RS3400000/id-6091767/?gal=1		
FATOR OFERTA	0,90			

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

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.118,72 \times 0,609 \text{ (Galpão Padrão Econômico Médio)} \times 1050,00 \times 0,437$$

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 312.471,65$$

Vida Residual	20%
Idade	30
Vida Util	60
% Id/Vu	0,500
Est. Conserva	G
k	0,296
Kd ou Foc	0,437

ELEMENTO AMOSTRAL N. 4

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	R. Prof. Manuel Nogueira, 64		Sim	0,90
BAIRRO	Freguesia do Ó		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	239,00 m ²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno	Esquina	1,15	
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00	<p>PGV R\$ 790,00 R\$ 1.417,00 1,79</p> <p>LINK DO AVALIANDO: https://www.lopes.com.br/imovel/REO180351/venda-terreno-3122-m2-sao-paulo-bom-retiro</p>		
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²			
VALOR À VISTA	R\$ 339.000,00			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	0,8			
FATOR ÁREA	0,784			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,9			

**ELEMENTO
AMOSTRAL N. 5**

LOCAL				Oferta	
ENDEREÇO	R. Daniel Toledo			Sim	0,90
BAIRRO	Freguesia do Ó			Não	1,00
CIDADE	São Paulo			Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024			Aclive	0,80
FONTE	PAULO ALONSO IMÓVEIS			Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	PAULO ALONSO IMÓVEIS			Declive	0,80
TELEFONE	(11) 94771-5420			Situação	
DADOS DO IMÓVEL					
ÁREA DO TERRENO	550,00 m ²	PGV R\$ 790,00 R\$ 1.417,00 1,79	Meio de Lote	1,00	
TIPO	Terreno		Esquina	1,15	
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00		LINK DO AVALIANDO: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-freguesia-do-o-550m2-RS880000/id-10593355/		
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²				
VALOR À VISTA	R\$ 880.000,00				
NATUREZA	Oferta				
CONSISTÊNCIA	Seco				
LOGRADOURO	Pavimentado				
FATOR TOPOGRAFIA	1,00				
FATOR ÁREA	0,87				
FATOR SITUAÇÃO	1,00				
FATOR OFERTA	0,90				

ELEMENTO AMOSTRAL N. 6

LOCAL				Esquina	
ENDEREÇO	Est. Do Sabão, 779			Sim	1,00
BAIRRO	Freguesia do Ó			Não	0,80
CIDADE	São Paulo			Localização	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024			Boa	1,00
FONTE	NUNES FRANCHINI IMÓVEIS			Regular	0,80
INFORMANTE	NUNES FRANCHINI IMÓVEIS			Ruim	0,60
TELEFONE	(11) 3858-2600			Superfície	
DADOS DO IMÓVEL				Plano	1,00
ÁREA DO TERRENO	2280,00 m ²			Acidentado	0,85
TIPO	Terreno			Muito Acidentado	0,75
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00				
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²				
VALOR À VISTA	R\$ 3.189.000,00	PGV	R\$ 790,00		
NATUREZA	Oferta		R\$ 1.417,00		
CONSISTÊNCIA	Seco		1,79		
LOGRADOURO	Pavimentado				
FATOR TOPOGRAFIA	1				
FATOR ÁREA	0,944				
FATOR SITUAÇÃO	1				
FATOR OFERTA	0,9				
		<p>LINK DO AVALIANDO: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-freguesia-do-o-2280m2-RS3189000/id-21212173/?gal=1</p>			

Anexo V

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando



