



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM/SP)
Rua Willian Speers, 488
14º Subdistrito- Lapa,
São Paulo/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Folha resumo

Endereço Completo: Rua Willian Speers, 488		
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: 97,75 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\$ 248.136,63		Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 300.208,99
Valor adotado na avaliação R\$ 274.000,00		
Duzentos e setenta e quatro mil reais		

Sumário

1.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DO TRABALHO	4
2.	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3.	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	4
4.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	4
5.	DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO	4
6.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
7.	DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE UTILIZADOS.....	6
8.	DIAGNOSTICO DE MERCADO	6
1.	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 Willian Speers, 488, Condomínio Parque da Lapa, apartamento nº2, Edifício Rubi ou Bloco VII, no 14º Subdistrito – Lapa, na Cidade de São Paulo – SP.**

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de mercado do imóvel.

3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

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

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado trata-se de um apartamento situado em São Paulo, registrado sob a matrícula número 84.639 no 10º Registro de Imóveis de São Paulo, apresenta uma área útil de 88,50m², uma área comum de 9,25m², totalizando uma área total de 97,75m².

É composto pela seguinte distribuição de espaços: três dormitórios, sala de estar, cozinha, banheiro principal, banheiro de empregada e área de serviço.

5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

A documentação utilizada para a avaliação do imóvel em questão foi a matrícula número 84.639, 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.

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 Lapa e bairros adjacentes, foi possível constatar a alta 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 média**.

1. 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 Belchior Carneiro, 116	R\$ 2.598.963,99	1.150,00	1,00	0,731	1,00	0,90	0,69
2	Rua Ulpiano, 151	R\$ 1.794.007,87	409,00	0,80	0,643	1,00	0,90	0,83
3	Rua Ibuguaçu,	R\$ 954.000,00	211,00	0,80	0,592	1,00	0,90	0,92
4	Rua Ulpiano	R\$ 1.727.641,39	410,00	0,80	0,643	1,00	0,90	0,82

5	Rua Princesa Leopoldina 221	R\$ 3.090.000,00	974,00	1,00	0,716	1,00	0,90	0,74
6	Rua Belchior Carneiro, 110	R\$ 3.081.421,19	1110,00	0,80	0,727	1,00	0,90	0,68
Avaliando		14.076,900	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	2259,97	0,90	0,731	1,00	1,00	1,00	1,00	0,69	R\$ 1.021,86
2	4386,33	0,90	0,643	1,06	1,00	0,80	1,00	0,83	R\$ 1.776,50
3	4521,33	0,90	0,592	1,06	1,00	0,80	1,00	0,92	R\$ 1.878,25
4	4213,76	0,90	0,643	1,06	1,00	0,80	1,00	0,82	R\$ 1.682,87
5	3172,48	0,90	0,716	1,00	1,00	1,00	1,00	0,74	R\$ 1.507,21
6	2776,06	0,90	0,727	1,00	1,00	0,80	1,00	0,68	R\$ 989,60

Média homogeneizada**R\$ 1.476,05****Desvio Padrão****R\$ 384,37****Coef. variação****0,26****Qtde de Amostra****6****Elementos Desc.****0****Intervalo de Confiança**

Pela distribuição t de STUDENT, temos:	Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão
	R\$ 295,95	R\$ 1.180,10	R\$ 1.476,05	R\$ 1.772,00	R\$ 591,90	0,4000

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

R\$ 1.180,10

Médio

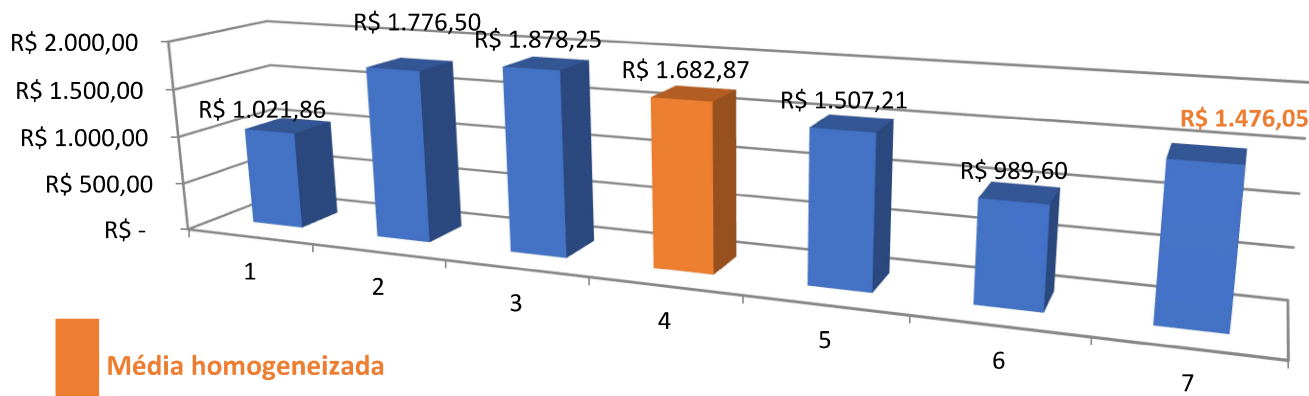
R\$ 1.476,05

Máximo

R\$ 1.772,00

Valor do Imóvel

Valores calculados considerando: 14.076,90 metros quadrados	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 16.612.155,77	R\$20.778.210,90	R\$24.944.266,02

Preço homogeneizado / m²

Saneamento Amostral						
Média (Xm)		Desvio Padrão (S)		Número de Amostras		Nível de Significância
R\$ 1.476,05		R\$ 384,37		6		10%
Amostra	Xi	d (Xi - Xm)	d/s	CHAUVENET	r	ARLEY
1	R\$ 1.021,86	-R\$ 454,19	1,182	ok	1,182	ok
2	R\$ 1.776,50	R\$ 300,45	0,782	ok	0,782	ok
3	R\$ 989,60	-R\$ 486,45	1,266	ok	1,266	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 arbúrio como compatível para este imóvel, sendo, portanto, **R\$ 20.778.210,90 (Vinte milhões, setecentos e setenta e oito mil, duzentos e dez reais e noventa centavos)**. Assim, como o imóvel possui uma fração ideal de 0,6944%, temos os seguintes valores de terreno:

- Valor Mínimo: R\$ 115.354,81
- **Valor Médio: R\$ 144.283,90 (Cento e quarenta e quatro mil, duzentos e oitenta três reais e noventa centavos).**
- Valor Máximo: R\$ 173.212,98

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 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 III, com 40,00%.**

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 (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Oi	Oe	Ofe	A (%)	F (%)	L (%)
Casa Médio	R-1 (Normal)	97,75	R\$ 2.355,17	-	-	-	10	8	10

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
		47	70	67,14%	d (Regular e necessitando de reparos simples)	41,60%	0,533	R\$160.352,56
R\$ 3.077,74	R\$ 300.849,08							

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\$ 248.136,63
- **Valor médio: R\$ 274.172,81**
- Valor Mínimo: R\$ 300.208,99

Valor Adotado:

R\$ 274.000,00
(Duzentos e setenta e quatro mil reais).

O presente laudo foi elaborado constando cinquenta e um (51) 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).

Imagem 19: 3º Andar – Andar Garagem.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 20: 3º Andar – Andar Garagem.

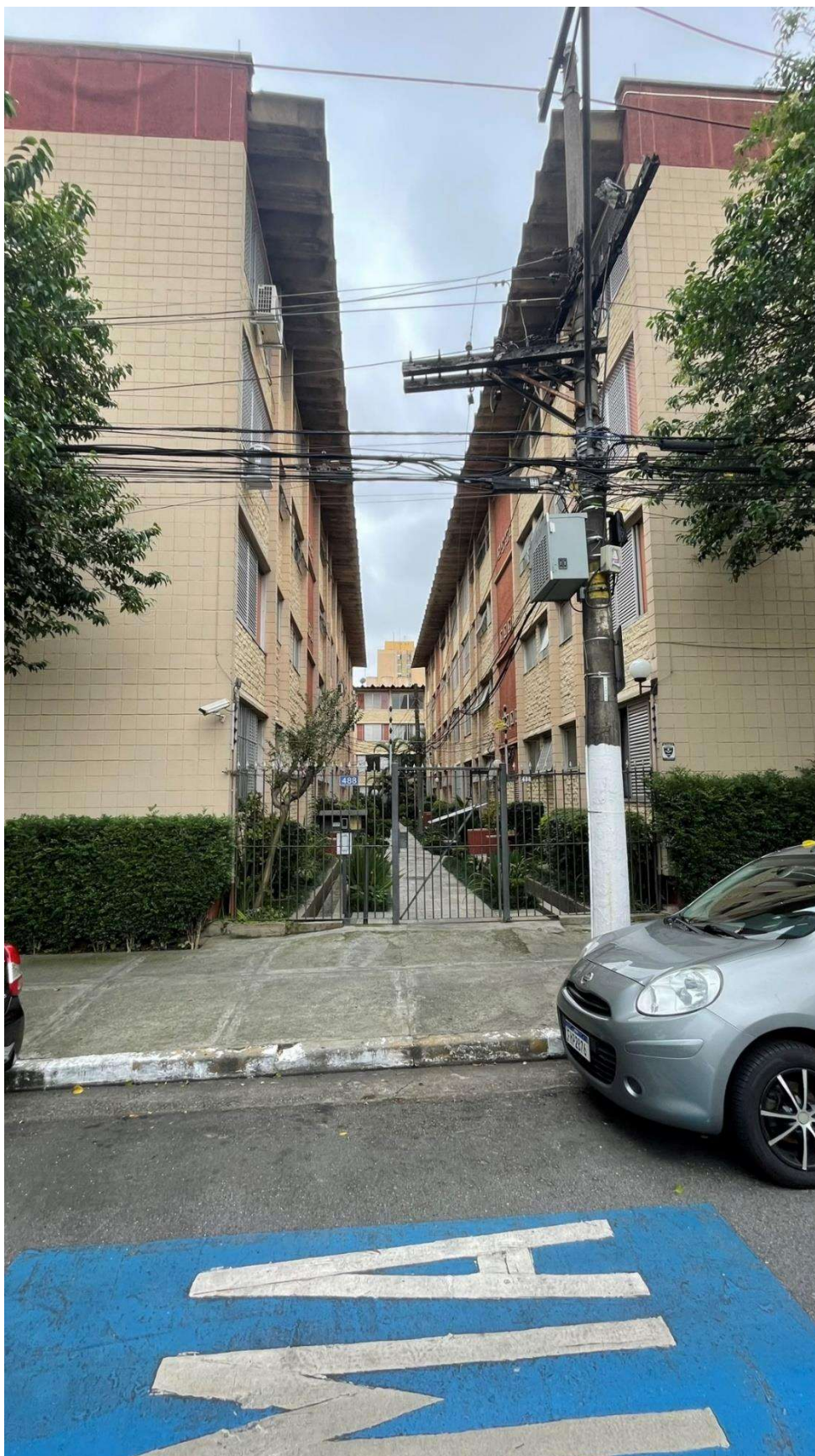


Fonte: Autoria Própria (2024).





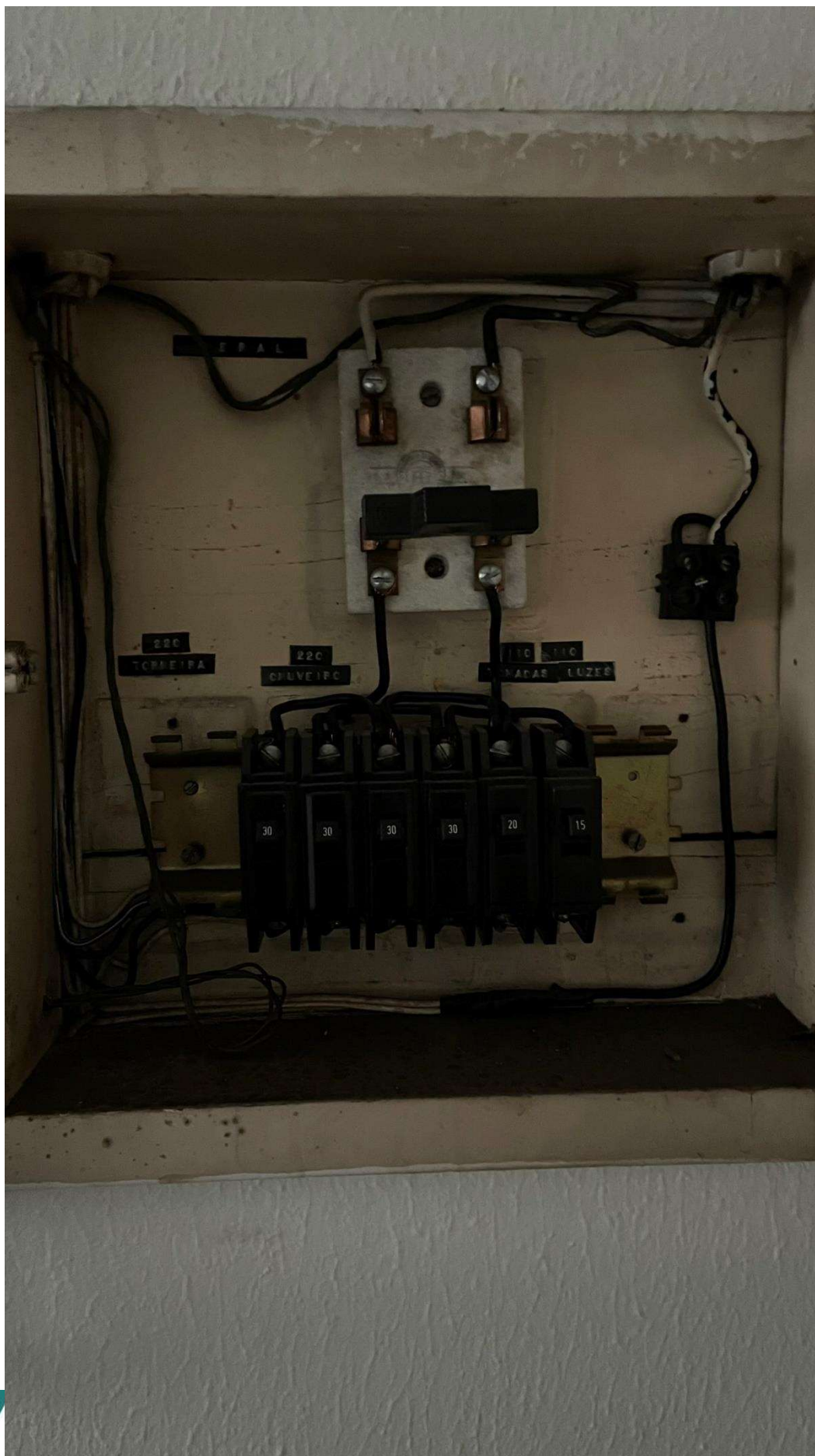












Anexo II

Documentos do Imóvel

814
18 09 2012
29032 14/04/2010 15:30-18

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matricula **84639** ficha **1** São Paulo, -8. NOV. 1995

Imóvel: O APARTAMENTO nº 2, localizado no andar térreo de EDIFÍCIO RUBI ou BLOCO VII, com entrada pelo PASSEIO "D" do CONDOMÍNIO PARQUE DALAPA, no 149 subdistrito, Lapa, com a área útil de 88,50 m², área comum de 9,25 m² e área total construída de 97,75 m², cabendo-lhe a fração ideal de 50,85 m² ou 0,6944% no terreno descrito na inscrição de condomínio 482 deste Cartório.

Proprietário: DOUGLAS WAGNER HAGGE, maior, solteiro, comerciante, domiciliado nesta Capital, à Rua Gentil Braga nº 118.

Registro anterior: Transcrição 134.645 de 18 de abril de 1975 deste Cartório. (matricula aberta de ofício).

A Oficial substituta:
Heloisa Maria Candolfo Loureiro
Heloisa Maria Candolfo Loureiro
* * *

Av.1 em -8. NOV. 1995
Conforme inscrição 35.584 deste Cartório, feita em 18 de abril de 1975, o imóvel foi dado em hipoteca à CONTINENTAL S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, para garantia da dívida de Cr\$130.134,00, pagável por meio de 240 prestações mensais, a contar de 30 de maio de 1974, tendo sido emitida a cédula hipotecária nº 0322/034/1134, série segunda do mesmo valor, tendo como favorecida a própria emitente.

A escrevente autorizada:
Zelia Gavazzi Ruotolo
Zelia Gavazzi Ruotolo
* * *

Av.2 em 27 MAR 1996
Ficam canceladas a hipoteca e a cédula hipotecária mencionadas na Av.1, em virtude da quitação e autorização dada pela credora, nos termos do instrumento particular de 27 de dezembro de 1995.

A escrevente autorizada:
Maria Clara Figueiredo Padovan
Maria Clara Figueiredo Padovan
* * *

Av. 3 em -2 JUL 1996
Da escritura referida no R. é consta que o Edifício Rubi ou Bloco VII, acha-se atualmente lançado pela Rua WILLIAN SPEERS nº 488, conforme certidão nº 146.401/96-4 da Prefeitura desta Capital.

A escrevente autorizada:
Zelia Gavazzi Ruotolo
Zelia Gavazzi Ruotolo
* * *

84639

SETOR DE REPROGRAFIA
COPIA DO ORIGINAL

VISTO

MARIA ANA DE O. SILVA
AQ. ADM. - CPF: 502.0

IPREM - SP

matricula 84639 ficha 1

129032 14/04/2010 15:30:18 2

Av. 4 em -2 JUL 1996
Da escritura referida no R. 6 e certidão nº 146.401/96-4, consta que o imóvel acha-se lançado pela Prefeitura desta Capital no cadastro de contribuintes sob nº 099.047.0100-8.
A escrevente autorizada:
Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo
* * *

Av. 5 em -2 JUL 1996
Da escritura referida no registro seguinte consta que o atual estado civil de DOUGLAS WAGNER HAGGE é o de casado com ELIZABETH DE JESUS HAGGE, no regime da comunhão de bens, conforme certidão de casamento extraída do assento nº 753 de 15 de janeiro de 1977 do Registro Civil do 399 subdistrito, Vila Madalena, desta Capital.
A escrevente autorizada:
Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo
* * *

R. 6 em -2 JUL 1996
Pela escritura de 24 de junho de 1996 do 22º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 2.922, fls. 173), DOUGLAS WAGNER HAGGE (RG 4.241.102-6 e CPF nº 085.260.958-20), e s/m. ELIZABETH DE JESUS HAGGE (RG 4.905.101-5 e CPF nº 524.037.268-34), do lar, brasileiros, domiciliados em Santana do Parnaíba, SP., à Alameda das Petúlias nº 153, venderam o imóvel pelo valor de R\$70.000,00 a REGINA APARECIDA MATTAIS (RG 12.748.831 e CPF 993.144.108-97), brasileira, divorciada, servidora municipal, domiciliada nesta Capital, à Rua William Speers nº 488, aptº 3.
A escrevente autorizada:
Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo
* * *

R. 7 em -2 JUL 1996
Pela escritura referida no R. 6, REGINA APARECIDA MATTAIS, já qualificada, deu em hipoteca o imóvel ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM (CGC 47.109.087/0001-01), com sede nesta Capital, à Av. Zaki Narchi nº 536, para garantia da dívida de R\$70.000,00, pagável por meio de 300 prestações mensais e consecutivas, sendo a primeira fixada na data do título em R\$451,01, já acrescida de juros de 6% ao ano, Pela Tabela Price, sendo que as prestações serão consignadas em folha de pagamento da devedora a partir do mês próximo futuro. O saldo devedor será cor-

818 129032 14/04/2010 15:30:18 3

18 09 2019

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula 84639

ficha 2

Heloisa Loureiro
São Paulo,

rigido na mesma data e índice de reajustamento das prestações. Constando título multa e outras condições,
A escrevente autorizada:
Zélia Cavazzi Ruotolo
Zélia Cavazzi Ruotolo
* * *

R.8 em 03 JAN 2001
Conforme mandado expedido em 27 de novembro de 2000 pelo Juízo de Direito da 11ª Vara da Fazenda Pública da Capital, nos autos da ação de execução contra devedor solvente (proc. 210/99) movida pelo Instituto de Previdência Municipal de São Paulo - IPREM contra Regina Aparecida Mattais, o imóvel foi **penhorado** e depositado em mãos da própria executada. (Valor da causa R\$90.384,22).
A Oficial substituta:
Thais Leal
Thais Leal
* * *

R.9 em 13 MAIO 2003
Conforme carta de adjudicação expedida em 18 de dezembro de 2002 e aditada em 29 de abril de 2003 pelo Juízo de Direito da 11ª Vara da Fazenda Pública da Capital, nos autos de ação de execução contra devedor solvente (proc. 210/99) movida pelo Instituto de Previdência Municipal de São Paulo contra REGINA APARECIDA MATAIS o imóvel (avaliado em R\$78.944,47), foi **adjudicado** ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, já qualificado.
A Oficial designada:
Heloisa Maria Gandolfo Loureiro
Heloisa Maria Gandolfo Loureiro
* * *

Av.10 em 13 MAIO 2003
Fica **cancelada a penhora** objeto do R.8, por ter sido o imóvel adjudicado conforme R.9.
A Oficial designada:
Heloisa Maria Gandolfo Loureiro
Heloisa Maria Gandolfo Loureiro
* * *

Av.11 em 13 MAIO 2003
Tendo o imóvel sido adquirido, conforme R.9, pelo credor mencionado no R.7, fica **cancelada** por confusão a **hipoteca** nele referido, nos termos do art. 1.499 do Código Civil.
A Oficial designada:
Heloisa Maria Gandolfo Loureiro
Heloisa Maria Gandolfo Loureiro

SETOR DE REPROGRAFIA

COPIADO ORIGINAL

VISTO

MARINHO, DE O. SILVA

AG. ADM. - RP: 502.0

IPREM - 3P

...129032 14/04/2010 15:30:18 4

84.639

OFICIAL
do Registro de Imóveis

Pedido nº 129032

CERTIFICO e dou tã que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 084639, exteida nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 8.015/73 e retrata a situação do registro até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.

São Paulo, 14 de abril de 2010.

José Orlando Soares, Escrevente.

Guia: 65/2010

Oficial	Estado	Imposto	Reg. Civil	Trib. Just.	Total
R\$ 19,81	R\$ 5,57	R\$ 4,13	R\$ 1,03	R\$ 1,03	R\$ 31,57

Atenção: Para livros escrituras públicas, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição.

Rua Cardinal Arcoverde, 1748-1º andar, BIA-Finheiros. Cep. 05407-002-Tel/Fax:3813-2044.

O 13º subdistrito, BUTANTÁ, pertenceu a esta Serventia de 07/13/1839 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1839, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1839 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1839). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/07/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Anexo III ART

Anexo IV

Dados Amostrais

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 1

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Belchior Carneiro, 116
BAIRRO	Lapa
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	CENTURY 21 House
INFORMANTE	CENTURY 21 House
TELEFONE	(11) 3897-0600
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	1150,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 701.036,01
ÁREA CONSTRUÍDA	550,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 2.598.963,99
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1
FATOR ÁREA	0,731
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9



PGV

R\$
3.041,00
R\$
2.090,00

0,69

LINK DO AVALIANDO: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lapa-zona-oeste-sao-paulo-1150m2-venda-RS3300000-id-2681285704/>

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\$ 1.922,27 x 1,251 (Casa Padrão Simples Médio) x
500,00 x 0,437
Vb = R\$ 691.608,91

Vida Residual 20%
Idade 30
Vida Util 70
% Id/Vu 0,428
Est. Conserva F
k 0,469
Kd ou Foc 0,575

Valor da Benfeitoria (Vb) = CUB-SP x Pc x Ac x Foc
Vb = R\$ 1.118,72 x 0,293 (Cobertura Padrão Médio) x
50,00 x 0,575
Vb = R\$ 9.427,10

Vida Residual 20%
Idade 30
Vida Util 70
% Id/Vu 0,428
Est. Conserva F
k 0,469
Kd ou Foc 0,575

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 2

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Ulpiano, 151
BAIRRO	Lapa
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	PRABITAR NEGOCIOS IMOBILIARIOS
INFORMANTE	PRABITAR NEGOCIOS IMOBILIARIOS
TELEFONE	(11) 3644-8875
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	409,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 55.992,13
ÁREA CONSTRUÍDA	60,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 1.794.007,87
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,8
FATOR ÁREA	0,643
FATOR SITUAÇÃO	1,00
FATOR OFERTA	0,90

			
		PGV	R\$3.041,00
			R\$2.516,00
			0,83

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

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

$$\text{Valor da Benfeitoria (Vb)} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.922,27 \times 0,844 \text{ (Casa Proletário Máximo)} \times 60,00 \times 0,575$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 691.608,91$$

Vida Residual 20%
Idade 30
Vida Util 70
% Id/Vu 0,428
Est. Conserva F
k 0,469
Kd ou Foc 0,575

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 3

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Ibuguaçu,
BAIRRO	Parque da Lapa
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	EXE IMÓVEIS
INFORMANTE	EXE IMÓVEIS
TELEFONE	(11) 96672-0016
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	211,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 954.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,80
FATOR ÁREA	0,592
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,90



PGV R\$3.041,00
R\$2.803,00
0,92

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. 4

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Ulpiano
BAIRRO	Lapa
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	Baru Imóveis
INFORMANTE	Baru Imóveis
TELEFONE	(11) 3663-1021
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	410,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 22.358,61
ÁREA CONSTRUÍDA	40,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 1.727.641,39
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,8
FATOR ÁREA	0,643
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9

	
PGV	R\$3.041,00
	R\$2.481,00
	0,82

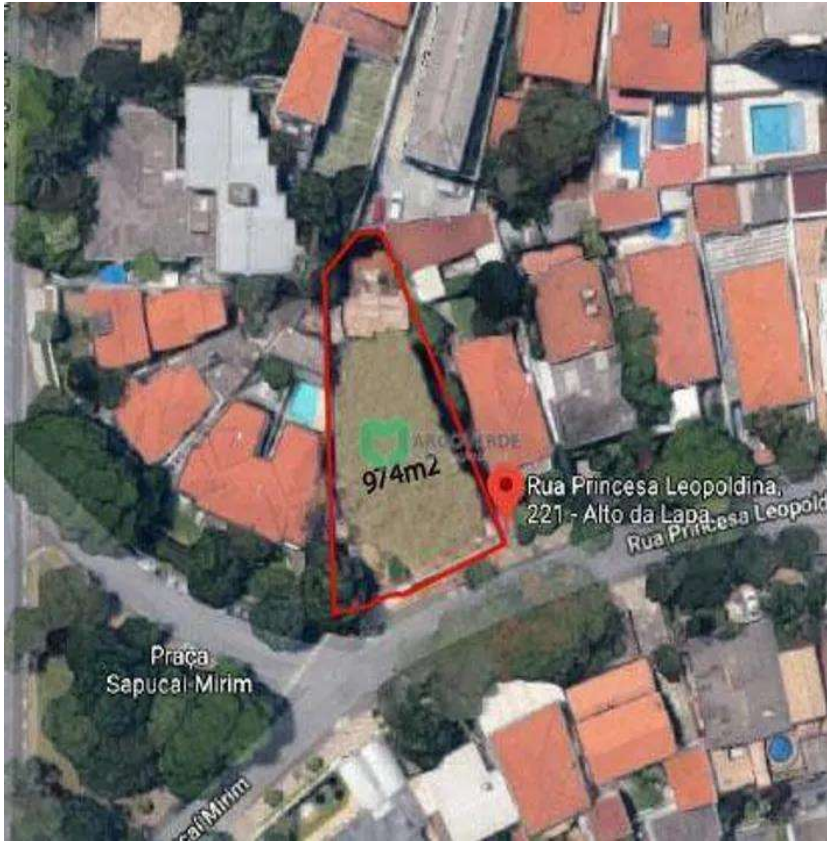
Oferta	
Sim	0,90
Não	1,00
Topografia	
Active	0,80
Mesmo Nível	1,00
Declive	0,80
Situação	
Encravado	0,70
Meio de Lote	1,00
Esquina	1,15

$$\text{Valor da Benfeitoria (Vb)} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.922,27 \times 0,624 \text{ (Casa Proletário Mínimo)} \times 40,00 \times 0,466$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 13.012,24$$

Vida Residual 20%
Idade 30
Vida Util 70
% Id/Vu 0,428
Est. Conserva G
k 0,333
Kd ou Foc 0,466

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 5

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Princesa Leopoldina 221
BAIRRO	Alto da Lapa
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	ARCOVERDE IMOBILIARIA LTDA
INFORMANTE	ARCOVERDE IMOBILIARIA LTDA
TELEFONE	(11) 97610-6894
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	974,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 3.090.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR ÁREA	0,716
FATOR SITUAÇÃO	1,00
FATOR OFERTA	0,90

	
PGV	R\$3.041,00
	R\$2.242,00
	0,74
LINK DO AVALIANDO: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-lapa-zona-oeste-sao-paulo-974m2-venda-RS3090000-id-2498339384/?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. 6

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	Rua Belchior Carneiro, 110		Sim	0,90
BAIRRO	Lapa		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Active	0,80
FONTE	Crédito Real Faro Fino		Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	Crédito Real Faro Fino		Declive	0,80
TELEFONE	(11) 98082-4121		Situação	
DADOS DO IMÓVEL			Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	1110,00 m²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno	Esquina	1,15	
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 40.578,81	PGV R\$3.041,00 R\$2.071,00 0,68		
ÁREA CONSTRUÍDA	50,00 m²			
VALOR À VISTA	R\$ 3.081.421,19			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado	LINK DO AVALIANDO:https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lapa-zona-oeste-sao-paulo-1110m2-venda-RS3122000-id-2645561100/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto		
FATOR TOPOGRAFIA	0,80			
FATOR ÁREA	0,727			
FATOR SITUAÇÃO	1,00			
FATOR OFERTA	0,90			

$$\text{Valor da Benfeitoria (Vb)} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.922,27 \times 0,734 \text{ (Casa Proletário Médio)} \times 50,00 \times 0,575$$
$$\text{R\$ } 40.578,81$$

Vida Residual 20%
Idade 30
Vida Util 70
% Id/Vu 0,428
Est. Conserva F
k 0,469



Engenharia e Segurança do Trabalho

Kd ou Foc

0,575

Anexo V

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

 (37) 98838-4463

 contato@opusmagna.com.br

 www.opusmagna.com.br

 (31) 99224-6967

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





Engenharia e Segurança do Trabalho

 (37) 98838-4463

 (31) 99224-6967

 contato@opusmagna.com.br

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

 www.opusmagna.com.br



