



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM/SP)
Rua General Leite de castro, 36
Jardim Santa Cruz, 21º Subdistrito- Saúde
São Paulo/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Folha resumo

Endereço Completo: Rua General Leite de Castro, 36, Jardim Santa Cruz, no 21º Subdistrito – Saúde		
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: 109,43m 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\$ 327.940,02		Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 417.782,41
Valor adotado na avaliação R\$ 372.000,00		
Trezentos e setenta e dois 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	12
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 General Leite de Castro, 36, apartamento nº 12, bloco B, Edifício Saint Cross Garden, Jardim Santa Cruz, no 21º Subdistrito - Saúde, 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

Trata-se de imóvel registrado sob a matrícula número 44.268 no 14º Registro de Imóveis de São Paulo. O apartamento possui uma área útil de 98,698m², uma área comum de 10,736m², totalizando uma área total de 109,43m².

A disposição dos espaços internos é composta por três dormitórios, uma sala de estar, uma varanda, um banheiro principal, uma cozinha, uma área de serviço, um banheiro de empregada e uma vaga de garagem.

5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

A documentação utilizada para a avaliação do imóvel em questão foi a matrícula número 44.268, 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.

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 Jardim Santa Cruz 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	Avenida Marginal Direita Anchieta	R\$ 4.500.000,00	1.258,00	0,80	0,850	1,00	0,90	1,06
2	Avenida General Leite de Castro	R\$ 640.000,00	300,00	1,00	0,710	1,00	0,90	1,00
3	Rua Antônio Herdeiro, 185	R\$ 4.255.000,00	1.790,00	1,00	0,888	1,00	0,90	0,75
4	Rua Alencar Araripe, 920	R\$ 2.122.961,21	1.000,00	0,80	0,826	1,00	0,90	1,89
5	Rua João Batista Bonamini 300	R\$ 1.350.000,00	478,00	0,80	0,753	1,00	0,90	1,87
6	Rua Luísa Bocchiglieri Ximenes, 266	R\$ 430.000,00	215,00	0,80	0,681	1,00	0,90	1,90
Avaliando		4.623,25	1,00	1,00	1,00	0,90		

Critérios de Homogeneização

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

Homogeneização

Amostra	R\$ / m ²	Euforia	Área	Testada	Situação	Topografia	Localização	PGV	R\$ / m ²
1	R\$ 3.577,11	0,90	0,850	1,00	1,00	0,80	1,00	1,06	R\$ 2.312,47
2	R\$ 2.133,33	0,90	0,710	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.363,20
3	R\$ 2.377,09	0,90	0,888	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 1.431,53
4	R\$ 2.122,96	0,90	0,826	1,00	1,00	0,80	1,00	1,89	R\$ 2.385,93
5	R\$ 2.824,27	0,90	0,753	1,00	1,00	0,80	1,00	1,87	R\$ 2.863,35
6	R\$ 2.000,00	0,90	0,681	1,00	1,00	0,80	1,00	1,90	R\$ 1.860,37

Média homogeneizada

R\$ 2.036,14

Desvio Padrão

R\$ 588,61

Coef. variação

0,29

Qtde de Amostra

6

Elementos Desc.

0

Intervalo de Confiança

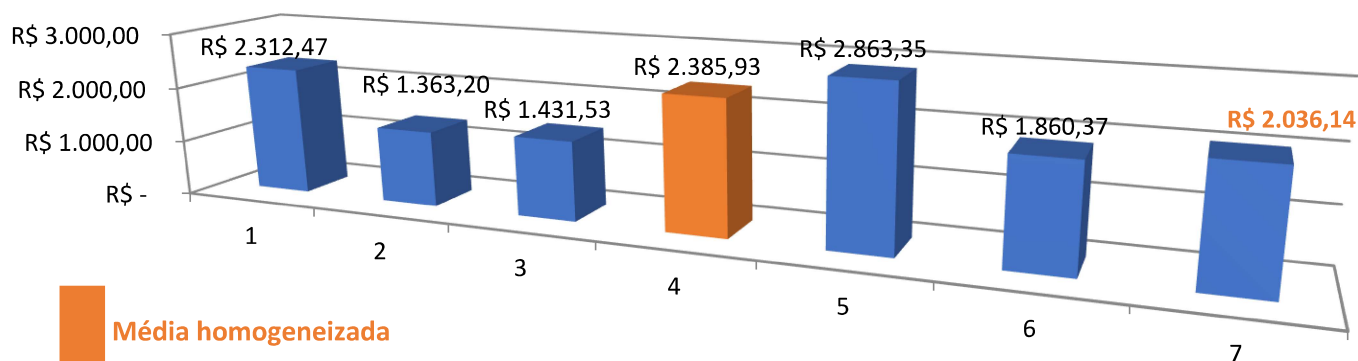
Pela distribuição t de STUDENT,	Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão
temos:	R\$ 453,20	R\$ 1.582,94	R\$ 2.036,14	R\$ 2.489,34	R\$ 906,40	0,4452

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\$ 1.582,94	R\$ 2.036,14	R\$ 2.489,34

Valor do Imóvel

Valores calculados considerando: 4.623,25 metros quadrados	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 7.318.329,97	R\$ 9.413.593,45	R\$ 11.508.856,93

Preço homogeneizado / m²

Saneamento Amostral

Média (Xm)	Desvio Padrão (S)	Número de Amostras	Nível de Significância	Grau de Liberdade
R\$ 2.036,14	R\$ 588,61	6	10%	4

Amostra	Xi	d (Xi - Xm)	d/s	CHAUVENET	r	ARLEY
1	R\$ 2.312,47	R\$ 276,33	0,469	ok	0,469	ok
2	R\$ 1.363,20	-R\$ 672,94	1,143	ok	1,143	ok
3	R\$ 2.863,35	R\$ 827,21	1,405	ok	1,405	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\$ 9.413.593,45 (Nove milhões, quatrocentos e treze mil, quinhentos e noventa e três reais e quarenta e cinco centavos)**. Assim, como o imóvel possui uma fração ideal de 2,728%, temos os seguintes valores de terreno:

- Valor máximo: R\$ 160.413,48
- **Valor médio: R\$ 210.325,92 (Duzentos e dez mil, trezentos e vinte e cinco reais e noventa e dois centavos).**
- Valor Mínimo: R\$ 260.238,36

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		0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2

	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores			
* 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	II
<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	

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 44,52%.**

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)	109,43	R\$ 2.355,17	-	-	-	10,00	8,00	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
		43	70	61,43%	C	0,507	0,6056	R\$ 203.964,32
R\$ 3.077,74	R\$ 336.797,09							

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 Mínimo: R\$ 327.940,02
- **Valor Médio: R\$ 372.861,22**
- Valor Máximo: R\$ 417.782,41

Valor Adotado:

R\$ 372.000,00
(Trezentos e setenta e dois mil reais).

O presente laudo foi elaborado constando cinquenta e três (53) 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



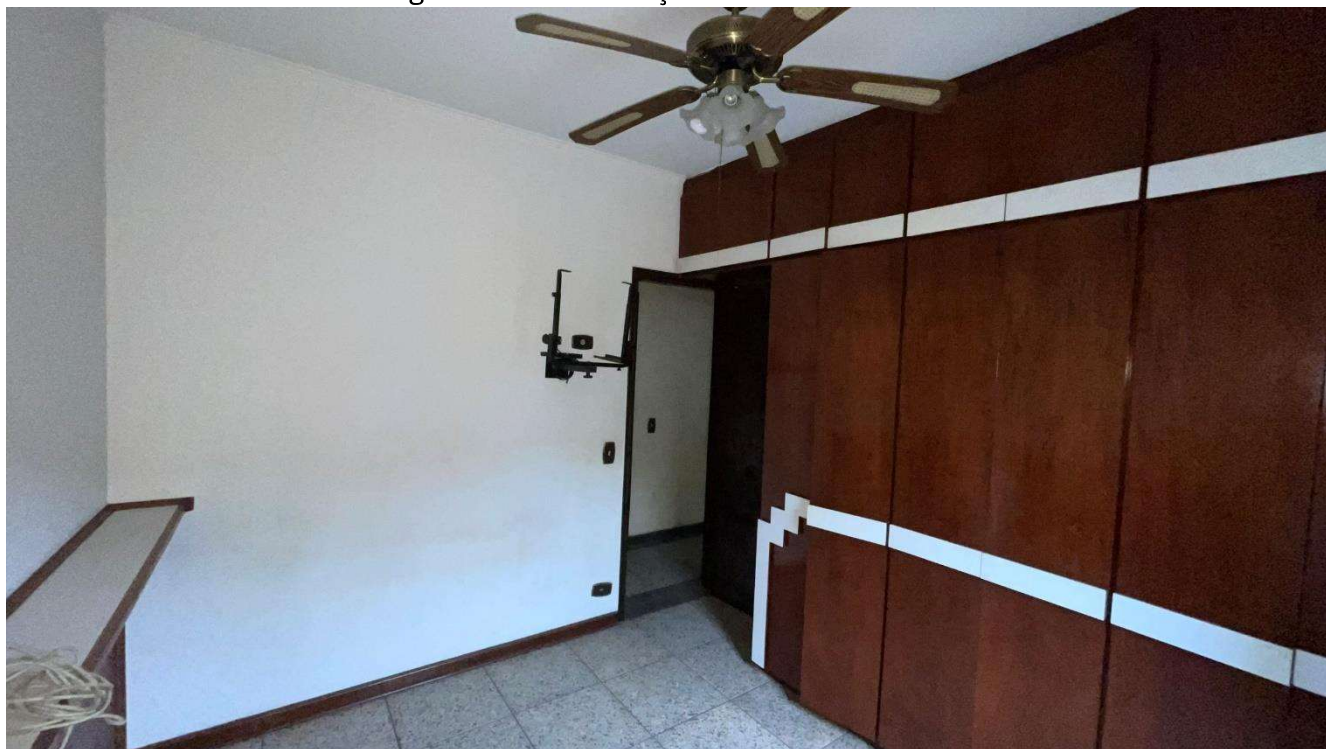
Fonte: Autoria Própria (2024).

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.



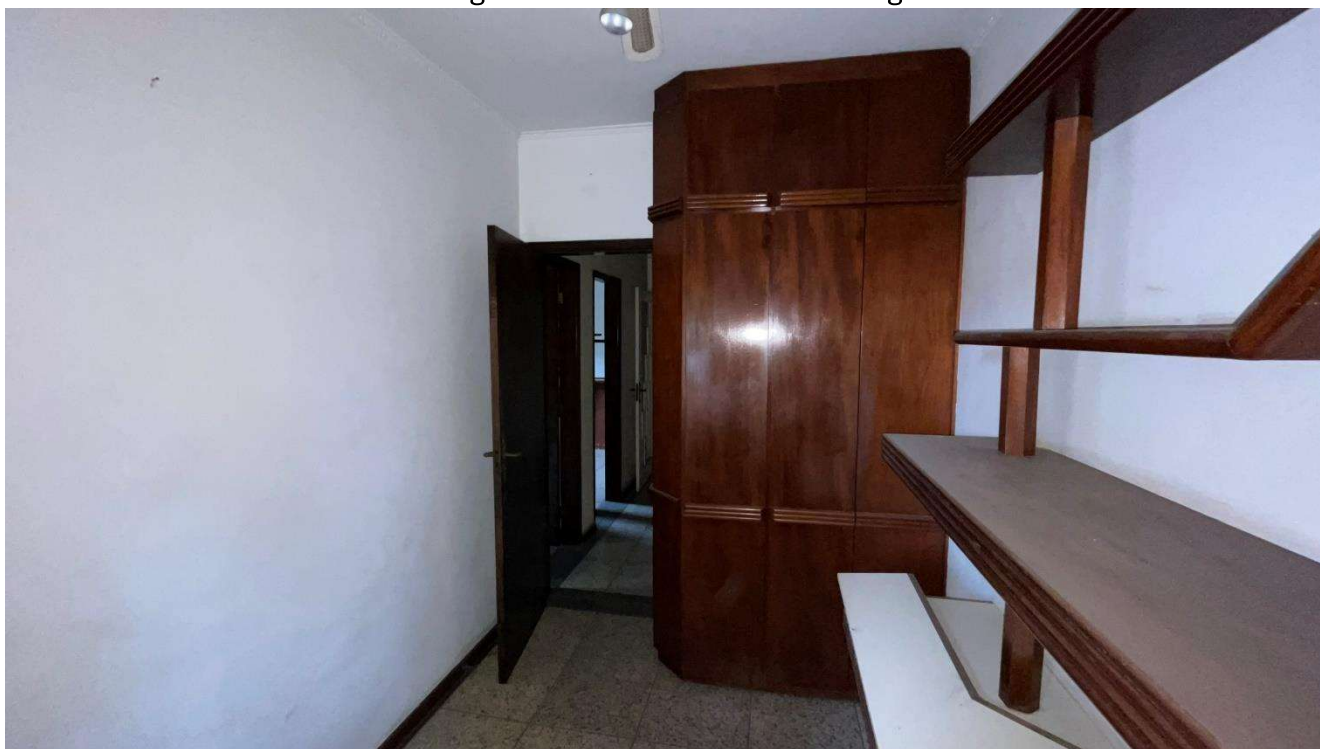
Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 18: 3º Andar – Andar Garagem.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 19: 3º Andar – Andar Garagem.



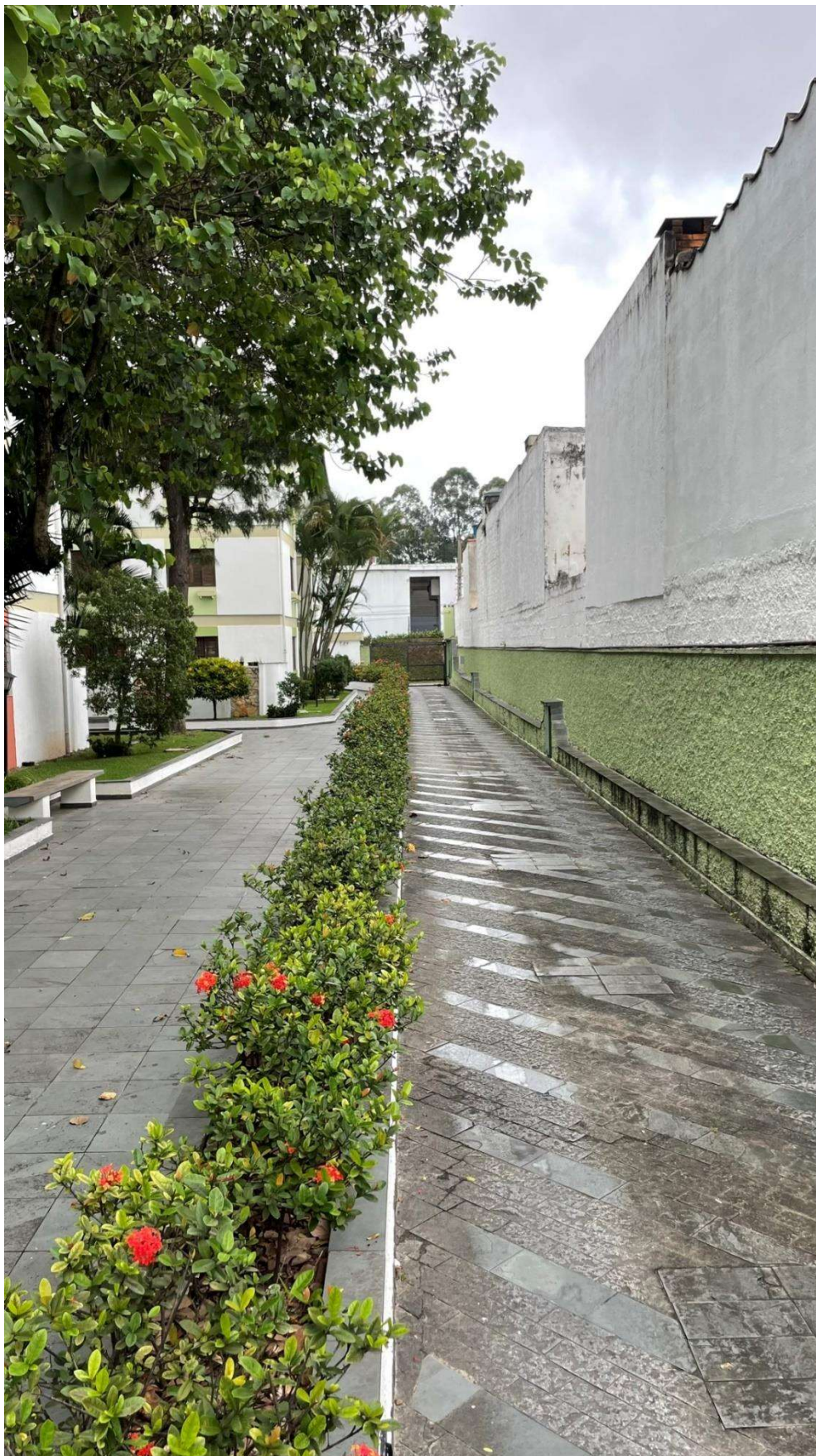
Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 20: 3º Andar – Andar Garagem.



Fonte: Autoria Própria (2024).







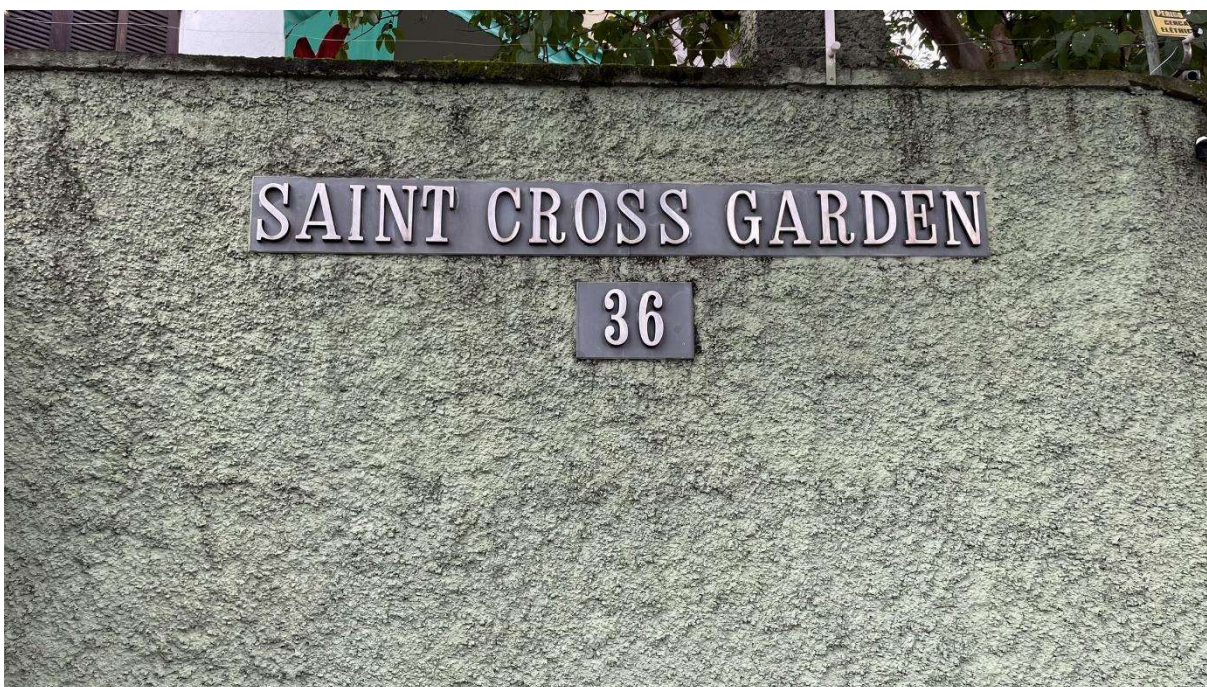












Anexo II

Documentos do Imóvel

14^o Registro 1 de Imóveis

Ricardo Nahat, Oficial do 14^o Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula 44.263 1 São Paulo, 25 de maio de 1981

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº12, localização no 10 andar de Edifício Saint Cross Garden, Bloco B, situado à Rua Cal. Leite de Castro nº36, nº Saúde, 210 Subdistrito.

UN. APARTAMENTO: contendo a área própria de 98,593m², área comum de 10,736m² totalizando a área de 109,43m², participando de uma fração ideal no terreno de 126,123m², cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem em local indeterminado, localizada na área descoberta nos fundos do Bloco "C", e com 2,728% no rateio de despesas de condomínio.

CONTRIBUINTE: 119.066.0004 -9 a 0016-A

REGISTRO ANTERIOR: R.1 nas matrículas 33.919 a 33.931 d/ Registro

PROPRIETÁRIA: PRESSE-EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., com sede e Capital (CGC. 62.132.798/0001-44).

A Escr. Autê: *Satiko Taniguchi* (Satiko Taniguchi).

R.1/44.263, em 25 de maio de 1.981

TÍTULO: Venda e compra

Por instrumento particular de 19 de maio de 1.981, a proprietária/transmitiu por venda feita a TOMAS LUIZ LICI (RG.6.055.431 e c/c. ex conjunto nº523.742.517-04) médico, e s/mr. SOLANGE AYRES DE ALMEIDA LICI (RG.266.681), de lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens posterior à Lei 6.515/77, domiciliados na Capital, pelo valor de Cr\$3.417.000,00 (três milhões e quatrocentos e dezessete mil cruzeiros), o imóvel da presente matrícula.

A Escr. Autê: *Satiko Taniguchi* (Satiko Taniguchi).

R.2/44.263, em 25 de maio de 1.981

CHRG: Hipoteca

Por instrumento particular de 19 de maio de 1.981, os proprietários (R.1) OBRAM EM PRIMEIRA E ÚNICA HIPOTECA à PRESSE-EMPREENHIMENTOS - continua no verso.-

18092012

Pag: 00001/00005



14º RI 00892217

14º Registro de Imóveis

SETOR DE REPROGRAFIA

CÓPIA DO ORIGINAL

[Assinatura]
14º RI

MUNICÍPIO DE O. SILVA

AG. FOM. - RPI 502.9

IPRÉM - SP

matrícula 14.256 data 1 termo 1 continuação

IMOBILIARIOS S/A. já qualificada, para garantia da dívida de Cr\$ - Cr\$3.072.000,00 (três milhões e setenta e dois mil cruzeiros), a qual será paga por meio de 180 prestações mensais sucessivas, do valor inicial de Cr\$45.690,47, vencendo-se a primeira delas no dia 25/6/1981 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, aos juros de 10% a.a. e multa de 10%, o imóvel da presente matrícula.

A Escr. Autô: *[Assinatura]* (Satiko Taniguchi).-

AV.3/4.256, em 25 de maio de 1.981

Por instrumento particular de 19 de maio de 1.981, PÁRTE-EMPREENHIZ-MENTOS IMOBILIARIOS S/A. cedeu e transferiu à COMPANHIA REAL DE CREDITO IMOBILIARIO, com sede nesta Capital (CUC.62.500.376/0001-12) - todos os direitos creditórios na importância de Cr\$3.072.000,00 de correntes da hipoteca registrada sob nº2 nesta matrícula.

A Escr. Autô: *[Assinatura]* (Satiko Taniguchi).-

AV.4, em 22 de agosto de 1.990.

FICA CANCELADA a hipoteca R.2. de conformidade com o instrumento particular de 08 de agosto de 1.990.

A Escr. autô: *[Assinatura]* (Liliana Asturiano Costa)

AV.5, em 21 de julho de 1.996.

No requerimento de 16 de julho de 1.996, e da certidão nº 151.811/96-2, de 04 de julho de 1.996, expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula, é lançado atualmente pelo contribuinte nº 119.046.6076-4.

A escr. autô: *[Assinatura]* (Liliana Asturiano Costa)

R.6, em 04 de setembro de 1.996.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

- Continua na ficha 2 -

14º Registro de Imóveis

14º R100892217

18/09/2019

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 44.268

Folha: 2

14º REGISTRO DE IMÓVEIS DE S. PAULO

São Paulo, 04 de setembro de 1.996.

Por escritura de 19 de agosto de 1.996, de 249 Escrivão da Notas desta Capital, (Lº 3.309, fls. 679vs), TOMAS LUIZ LICI e sua mulher SOLANGE AYRES DE ALMEIDA LICI, já qualificados, residentes à Rua General Leite de Castro, nº 36, aptº 12, transmitiram por venda feita a BEATRIZ ANDRAOS DA COSTA ALVES, servidora pública municipal, RG, nº 6.911.211/SSP/SP, CIC, nº 760.509.048-04, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARCO ANTONIO SILVEIRA ALVES, do comércio, RG, nº 5.956.525/SSP/SP, CIC, nº 570.584.588-04, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Augusto Ciesinger, nº 285, pelo valor de R\$70.000,00, (setenta mil reais), o imóvel desta matrícula.

O escr. autº, *Guimélio Scaquetti* (Guimélio Scaquetti).

R.7, em 04 de setembro de 1.996.

ONUS: HIPOTECA.

Pela mesma escritura, os proprietários R.6, já qualificados, deram em primeira e única hipoteca ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, CCG, nº 47.109.087/0001-01, com sede nesta Capital, à Avenida Iaki Narchi, nº 536, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$50.100,00, (cinquenta mil e cem reais), pagável por meio de 330 prestações mensais e consecutivas, sendo a primeira delas fixada na data do título em R\$322,79, já acrescida de juros de 6% ao ano, calculados pela Tabela Price, e demais condições constantes do título, cujo microfilme está arquivado neste Ofício.

O escr. autº, *Guimélio Scaquetti* (Guimélio Scaquetti).

R.8, em 30 de janeiro de 2001

ONUS: PENHORA.

Conforme mandado de 25 de novembro de 2000, expedido pelo Juízo de Direito da 14ª Vara da Fazenda Pública, desta Capital, extinto dos autos nº 134/99, da Ação de Execução, ajuizada por INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO-IPREM, contra BEATRIZ ANDRAOS DA COSTA ALVES e MARCO ANTONIO SILVEIRA ALVES, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ela servidora pública municipal, RG nº 6.911.211-SSP/SP, CIC nº 760.509.048-04, ele do comércio, RG nº 5.956.525/SSP/SP, CIC nº 570.584.588-04, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua General Leite de Castro nº 36, Bloco B, aptº 12 e do Auto de Penhora e Depósito de 21 de setembro de 2000, e

- continua no verso -

Pág. 00003/00005



14º RI 03692217

14º Registro de Imóveis

SETOR DE REPRODUÇÃO
CÓPIA DO ORIGINAL

44.268 82

- continuação -

imóvel desta matrícula, foi **penhorado**, valor da causa: R\$69.015,39, (sessenta e nove mil, quatorze reais e sessenta e nove centavos), dependência: BEATRIZ ANDERSON DA COSTA ALVES, RG nº 6.911.211-SSP/SP, CIL nº 760.509.048-04, Juiz do Fato: Doutor Fernando Espíndola Bartolotto.

O Escr. Aut. [Assinatura] (João Antonio Ramalho)

R. 944.268, em 12 de novembro de 2008.

TÍTULO: ADJUDICAÇÃO.

Conferme carta de adjudicação de 22 de setembro de 2005, expedida pelo Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, extraída dos autos nº 134/99, da ação de execução de título extrajudicial, movida pelo INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, em face de BEATRIZ ANDERSON DA COSTA ALVES, servidora pública municipal, RC nº 6.911.211-SSP/SP, CPF nº 769.509.048-04 e seu marido MARCO ANTONIO SILVEIRA ALVES, do comércio, RG nº 5.956.525-SSP/SP, CPF nº 578.584.588-04, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.315/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua General Lator de Castro nº 35, aptº 12, bloco B, Saída, o imóvel desta matrícula, de propriedade dos executados, foi adjudicado ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, CNPJ nº 47.109.067/0001-01, com sede nesta Capital, na Avenida Zuzu Narchi nº 530, Vila Guilherme, pelo valor da avaliação de R\$93.600,00 (noventa e cinco mil reais), nos termos do auto de adjudicação de 09 de agosto de 2005.

O Escr. Aut. [Assinatura] (Luiz Antonio Pavão).

Av. 1044.268, em 12 de novembro de 2008.

A vista da mesma carta de adjudicação, faço constar o cancelamento da hipoteca R. 7, em virtude do imóvel desta matrícula ter sido adjudicado ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, conforme R. 9.

O Escr. Aut. [Assinatura] (Luiz Antonio Pavão).

Av. 1144.268, em 12 de novembro de 2008.

A vista da mesma carta de adjudicação, faço constar o cancelamento da penhora R. 8, em virtude do imóvel desta matrícula ter sido adjudicado ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, conforme R. 9.

O Escr. Aut. [Assinatura] (Luiz Antonio Pavão).

EM BRANCO

14º OF. DE REG. DE IMÓVEIS

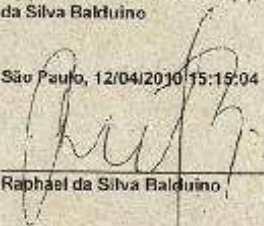

14º RI 00892217

14º Registro de Imóveis

Certidão

14º Registro de Imóveis
Rua Jundiaí, 50 - 7º andar - Itapuera - Telefone 3383 6891
Pedido nº: 892217
São Paulo, 12/04/2010 15:15:04
Oficial: Ricardo Nahel
Substituto: Eunice dos Santos Bomfim

Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada.
O referido em forma reprográfica, nos termos do §1º do artigo 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé.
O(a) Escrevente Autorizado(a), Raphael da Silva Balduino

São Paulo, 12/04/2010 15:15:04

Raphael da Silva Balduino

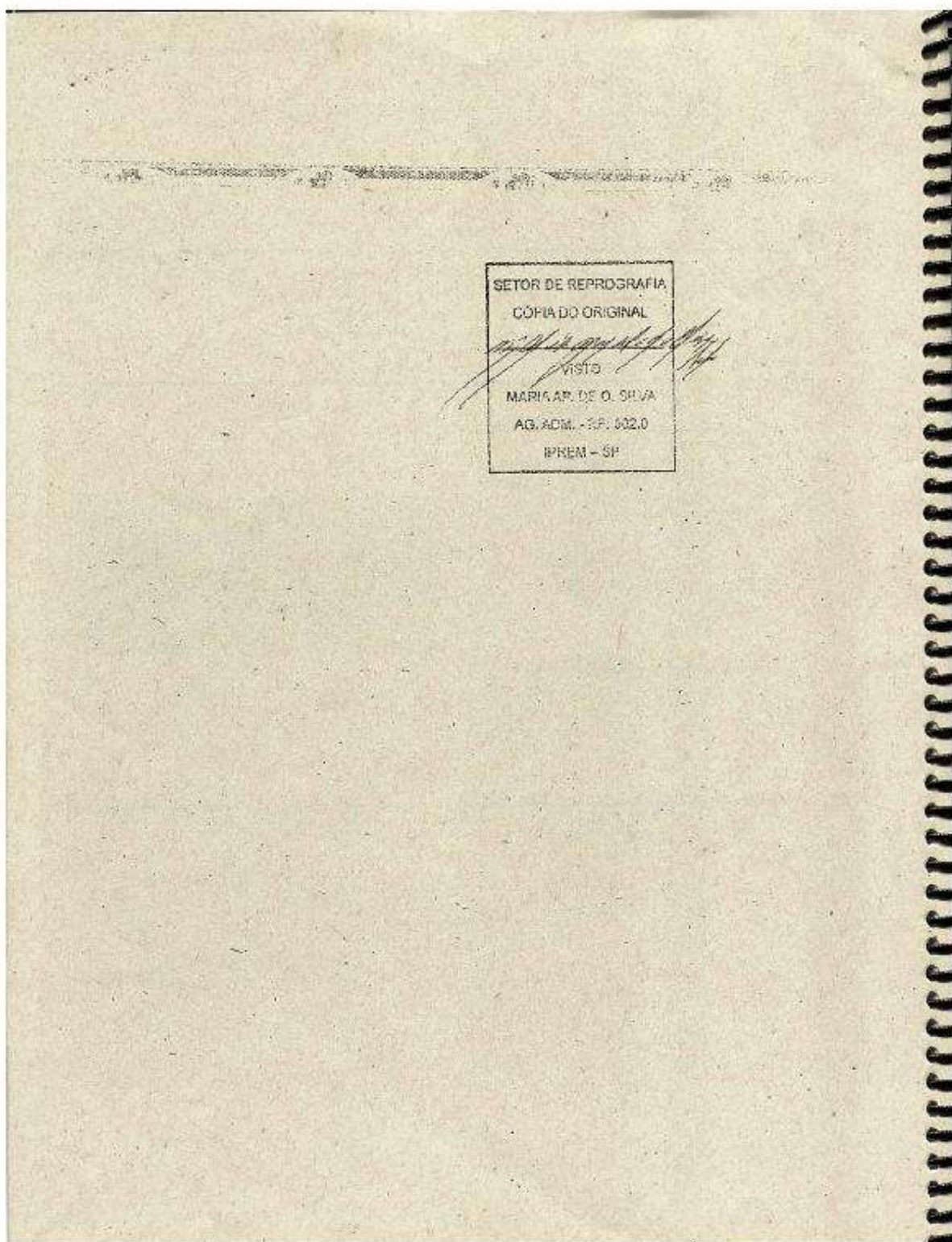


Emolumentos = R\$ 19,51 - Escoço = R\$ 5,57 - Aposentadoria = R\$ 4,13 - Registro Civil = R\$ 1,03 - Tribunal de Justiça = R\$ 1,03
(Custas e Contribuição Previdenciária recolhidas por verbis.) TOTAL: R\$ 31,37

201 866 18 09 2012



Pág. 00016/00006



Anexo III ART

Anexo IV

Dados Amostrais

ELEMENTO

AMOSTRAL N. 1

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	Avenida Marginal Direita Anchieta		Sim	0,90
BAIRRO	Jardim Santa Cruz		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Active	0,80
FONTE	Geraldo Alves Imóveis		Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	Geraldo Alves Imóveis		Declive	0,80
TELEFONE	(11) 5583-0021		Situação	
DADOS DO IMÓVEL			Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	1258,00 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\$ 4.500.000,00			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	0,8			
FATOR ÁREA	0,850			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,9			

PGV	R\$ 843,50
	R\$ 891,00
	1,06

LINK DO AVALIANDO: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cruz-zona-sul-sao-paulo-1259m2-venda-RS4500000-id-2686619813/>

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 2

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	Avenida General Leite de Castro		Sim	0,90
BAIRRO	Jardim Santa Cruz		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Active	0,80
FONTE	Kavaleski Imóveis		Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	Kavaleski Imóveis		Declive	0,80
TELEFONE	(11) 2182-4800		Situação	
DADOS DO IMÓVEL			Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	300,00 m²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno	Esquina	1,15	
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00	PGV R\$ 843,50 R\$ 843,50 1,00 LINK DO AVALIANDO: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cruz-zona-sul-sao-paulo-300m2-venda-RS640000-id-2710508498/		
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²			
VALOR À VISTA	R\$ 640.000,00			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	1			
FATOR ÁREA	0,71			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,9			

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 3

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	Rua Antônio Herdeiro, 185		Sim	0,90
BAIRRO	Parque Fongaro		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Active	0,80
FONTE	Frank - Corretor de Imóveis		Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	Frank - Corretor de Imóveis		Declive	0,80
TELEFONE	(11) 99199-7017		Situação	
DADOS DO IMÓVEL			Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	1790,00 m²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno	Esquina	1,15	
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00	PGV R\$ 843,50 R\$ 635,60 0,75		
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²			
VALOR À VISTA	R\$ 4.255.000,00			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco	LINK DO AVALIANDO: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-ou-locacao-proximo-shopping-sao-2964838595.html		
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	1,00			
FATOR ÁREA	0,888			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,90			

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 4

LOCAL	Oferta
-------	--------

ENDEREÇO	Rua Alencar Araripe, 920
BAIRRO	Sacomã
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	Di Palma Campos Assessoria Imobiliária
INFORMANTE	Di Palma Campos Assessoria Imobiliária
TELEFONE	(11) 2272-1412
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	1000,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 127.038,78
ÁREA CONSTRUÍDA	590,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 2.122.961,22
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,8
FATOR ÁREA	0,826
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9



PGV R\$ 843,50
R\$ 1.594,00
1,89

LINK DO AVALIANDO: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sacoma-zona-sul-sao-paulo-1000m2-venda-RS2250000-id-2635814385/>

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

Valor da Benfeitoria (Vb) = CUB-SP x Pc x Ac x Foc
Vb = R\$ 1.118,72 x 0,609 (Galpão Padrão Econômico Médio) x 90,00 x 0,437
Vb = R\$ 32.767,83

Vida Residual 20%
Idade 30
Vida Util 60
% Id/Vu 0,500
Est. Conserva F
k 0,418
Kd ou Foc 0,437

Valor da Benfeitoria (Vb) = CUB-SP x Pc x Ac x Foc
Vb = R\$ 1.118,72 x 0,293 (Cobertura Padrão Médio) x 500,00 x 0,466
Vb = R\$ 94.270,95

Vida Residual 20%
Idade 30
Vida Util 70
% Id/Vu 0,428
Est. Conserva F
k 0,469
Kd ou Foc 0,466

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 5

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua João Batista Bonamini 300
BAIRRO	Vila Brasília Machado
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	Taira Negócios Imobiliários
INFORMANTE	Taira Negócios Imobiliários
TELEFONE	(11) 4119-9292
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	478,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 1.350.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,80
FATOR ÁREA	0,753
FATOR SITUAÇÃO	1,00
FATOR OFERTA	0,90



PGV R\$ 843,50
R\$ 1.575,00
1,87

LINK DO AVALIANDO:
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-vila-brasilio-machado-2985292382.html>

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	
ENDEREÇO	Rua Luísa Bocchiglieri Ximenes, 266
BAIRRO	Jardim Santa Cruz
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	JNOGUEIRA IMÓVEIS
INFORMANTE	JNOGUEIRA IMÓVEIS
TELEFONE	(11) 5524-2002
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	215,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 430.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,8
FATOR ÁREA	0,681
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9



PGV R\$ 843,50
R\$ 1.600,20
1,90

LINK DO AVALIANDO:
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-jardim-santa-cruz-campo-grande-215m2-RS430000/id-15226687/?gal=1>

Esquina

Sim 1,00

Não 0,80

Localização

Boa 1,00

Regular 0,80

Ruim 0,60

Superfície

Plano 1,00

Acidentado 0,85

Muito Acidentado 0,75

Anexo V

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

