



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM/SP)
Rua das Joias, 101
Vila do Encontro, 42º Subdistrito – Jabaquara
São Paulo/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Folha resumo

Endereço Completo: Rua das Joias, 101, Vila do Encontro		
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: 108,138 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\$ 270.165,39		Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 316.841,11
Valor adotado na avaliação R\$ 295.000,00		
Duzentos e noventa e cinco 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
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 das Joias, 101, apartamento nº 51, Edifício Village Saint George, Vila do Encontro, no 42º Subdistrito – Jabaquara, 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 apartamento em questão, registrado sob a matrícula número 49.288 no 8º Registro de Imóveis de São Paulo, apresenta uma área útil de 56,07m² e uma área comum de 52,068m², o imóvel totaliza uma área total de 108,138m².

Em relação à disposição dos espaços internos, o apartamento oferece dois dormitórios, uma sala de estar, um banheiro principal, uma cozinha, uma área de serviço e um dormitório de empregada, adicionalmente, o imóvel conta com uma vaga de garagem.

5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

A documentação utilizada para a avaliação do imóvel em questão foi a matrícula número 49.288, fornecida pelo Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM).

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida pelo Ministério Público Federal e pela Proprietária da edificação.

Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel foram considerados os quantitativos apresentado no corpo do edital da dispensa de licitação nº 90008/2024, referente ao processo administrativo SEI nº 6310.2024/0001171-0, não sendo analisadas *in loco* quaisquer divergências entres os valores apresentados e aqueles que porventura pudessem ser analisadas no momento da vistoria

Com isso, as informações constatadas tanto da vistoria ao imóvel, realizada entre os dias 17 e 19 de abril de 2024, como para os dados editalícios foram adotadas na presente avaliação como oficiais, sendo então consideradas como válidas.

Nesse processo não foi possível acesso ao imóvel objeto da avaliação, que neste sentido, a determinação do seu valor de mercado foi baseada na vistoria externa do imóvel, os padrões dos imóveis limítrofes e dados sobre o imóvel presentes no edital de avaliação.

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.

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 Vila do Encontro/Jabaquara 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 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	RUA SANTA RITA D'OESTE, 51	R\$ 534.766,02	400,00	0,80	0,801	1,00	0,90	0,94

2	RUA SANTA RITA D'OESTE, 138	R\$ 734.030,35	400,00	0,80	0,801	1,00	0,90	0,94
3	R. Luiz Carlos Fachini, 135	R\$ 730.037,94	371,00	1,00	0,794	1,00	0,90	0,97
4	Rua Porcelana, 527	R\$ 1.550.689,89	800,00	1,00	0,874	1,00	0,90	1,00
5	Avenida General Valdomiro de Lima	R\$ 780.000,00	792,00	0,80	0,873	1,00	0,90	1,53
6	R. Mendes Nunes	R\$ 724.771,51	475,00	1,00	0,819	1,00	0,90	1,21
Avaliando		2.350,83	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\$ 1.336,92	0,90	0,801	1,00	1,00	0,80	1,00	0,94	R\$ 720,96
2	R\$ 1.835,08	0,90	0,801	1,00	1,00	0,80	1,00	0,94	R\$ 989,60
3	R\$ 1.967,76	0,90	0,794	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	R\$ 1.361,81
4	R\$ 1.938,36	0,90	0,874	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.531,79
5	R\$ 984,85	0,90	0,873	1,00	1,00	0,80	1,00	1,53	R\$ 944,06
6	R\$ 1.525,83	0,90	0,819	1,00	1,00	1,00	1,00	1,21	R\$ 1.355,27

Média homogeneizada

R\$ 1.150,58

Desvio Padrão

R\$ 311,44

Coef. variação

0,27

Qtde de Amostra

6

Elementos Desc.

0

Intervalo de Confiança

Pela distribuição t de STUDENT, temos:	Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão
	R\$ 239,79	R\$ 910,79	R\$ 1.150,58	R\$ 1.390,38	R\$ 479,59	0,4168

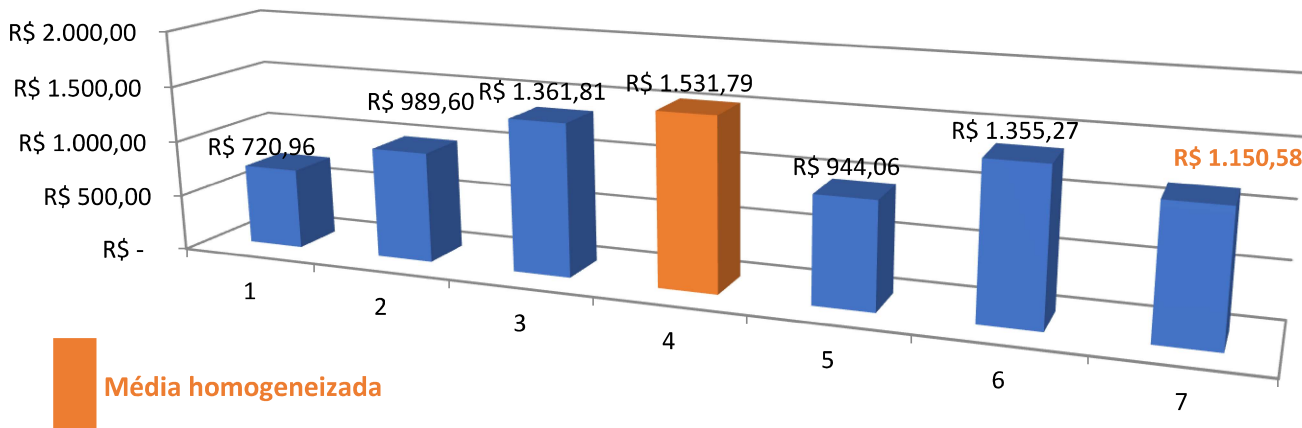
Campo de arbítrio

Foi adotado os limites do Intervalo de Confiança como Campo de Arbítrio. Isso se encontra dentro do intervalo de 15% estabelecido em norma.	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 910,79	R\$ 1.150,58	R\$ 1.390,38

Valor do Imóvel

Valores calculados considerando: 2.350,83 metros quadrados	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 2.141.102,85	R\$ 2.704.819,17	R\$ 3.268.535,50

Preço homogeneizado / m²



Saneamento Amostral						
Média (Xm)		Desvio Padrão (S)		Número de Amostras		Nível de Significância
R\$ 1.150,58		R\$ 311,44		6		10%
Amostra	Xi	d (Xi - Xm)	d/s	CHAUVENET	r	ARLEY
1	R\$ 720,96	-R\$ 429,62	1,379	ok	1,379	ok
2	R\$ 989,60	-R\$ 160,98	0,517	ok	0,517	ok
3	R\$ 944,06	-R\$ 206,52	0,663	ok	0,663	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\$ 2.704.819,17 (Dois milhões, setecentos e quatro mil oitocentos e dezenove reais e dezessete centavos)**. Assim, como o imóvel possui uma fração ideal de 4,60%, temos os seguintes valores de terreno:

- Valor máximo: R\$ 150.352,63
- **Valor médio: R\$ 124.421,68 (Cento e vinte e quatro mil, quatrocentos e vinte e um reais e sessenta e oito centavos).**
- Valor Mínimo: R\$ 98.490,73

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 I, com 41,68%.**

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)	108,14	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	0,606	R\$ 201.693,04
R\$ 3.077,74	R\$ 332.826,80							

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\$ 316.841,11
- **Valor médio: R\$ 293.503,25**
- Valor Mínimo: R\$ 270.165,39

Valor Adotado:

R\$ 295.000,00

(Duzentos e noventa e cinco mil reais).

O presente laudo foi elaborado constando cinquenta e uma (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.



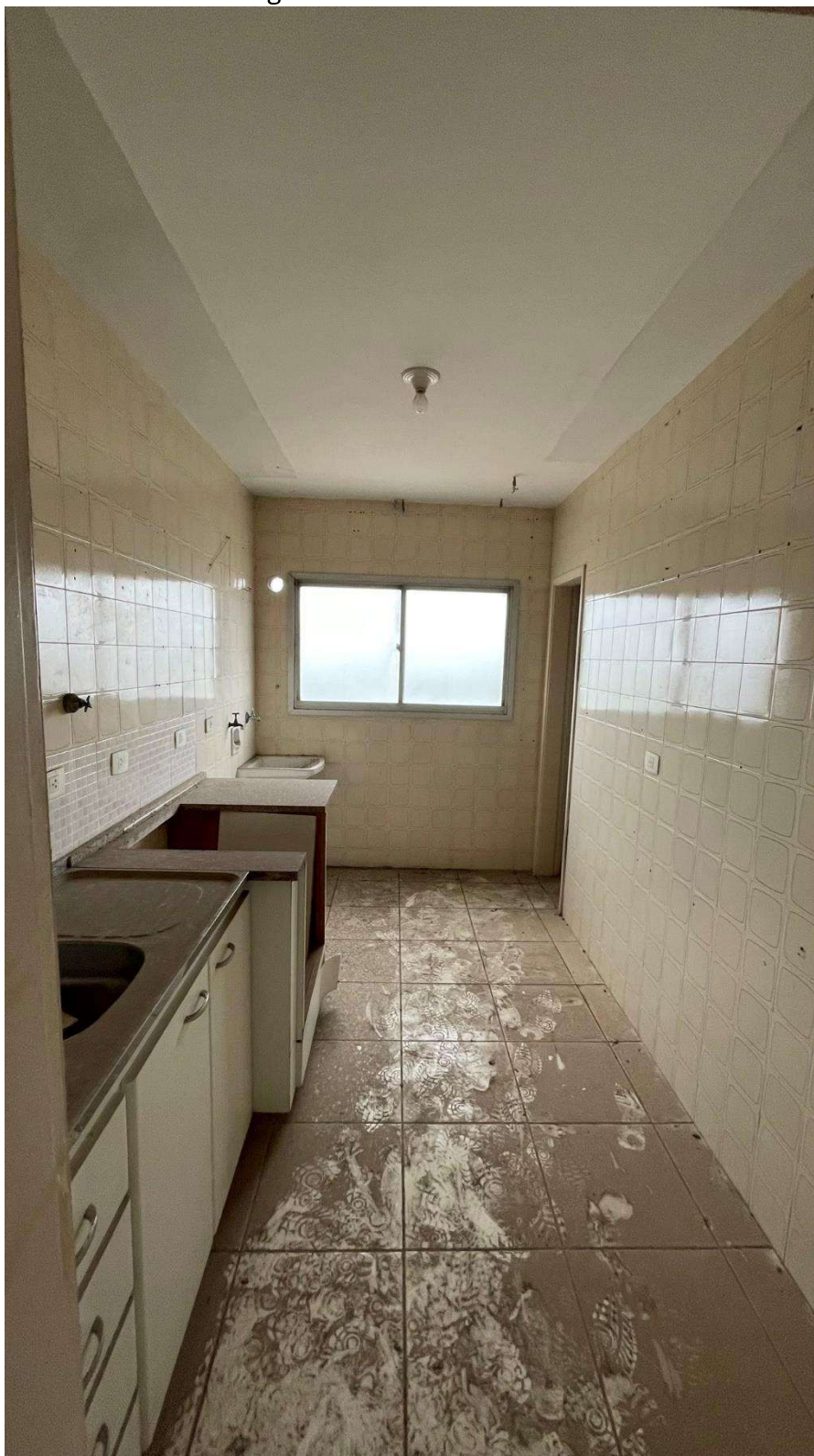
Fonte: Autoria Própria (2024).

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



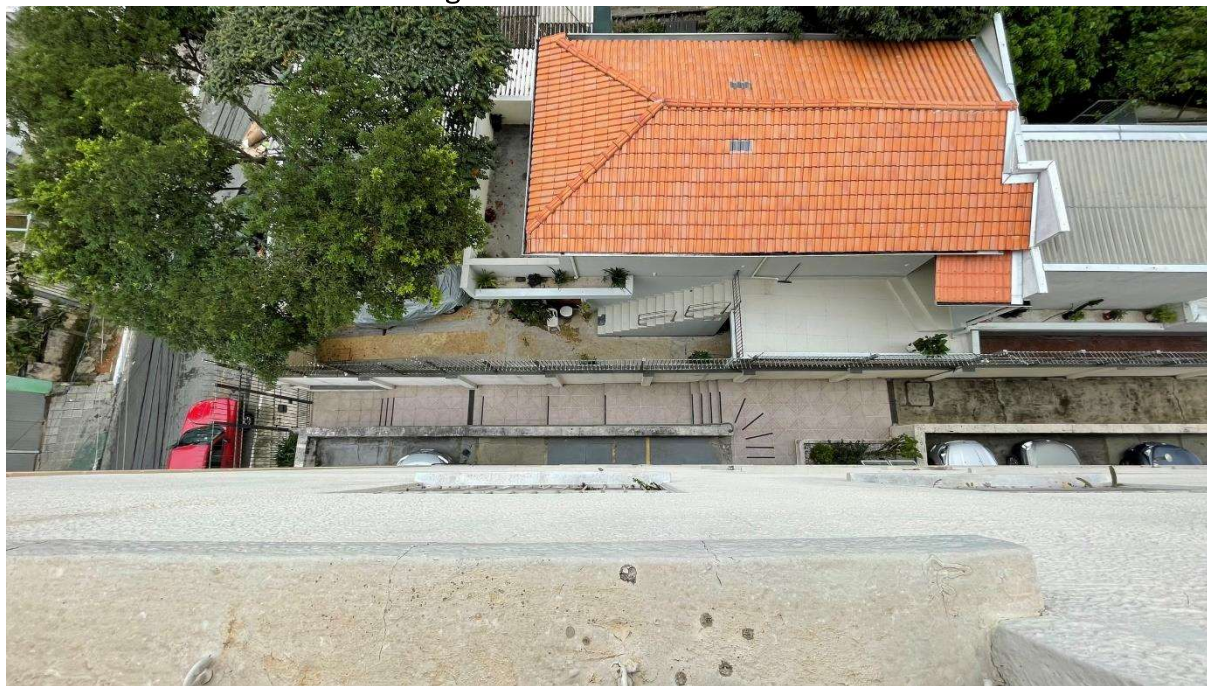
Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 14: Interior 8º Andar.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 15: Interior 8º Andar.



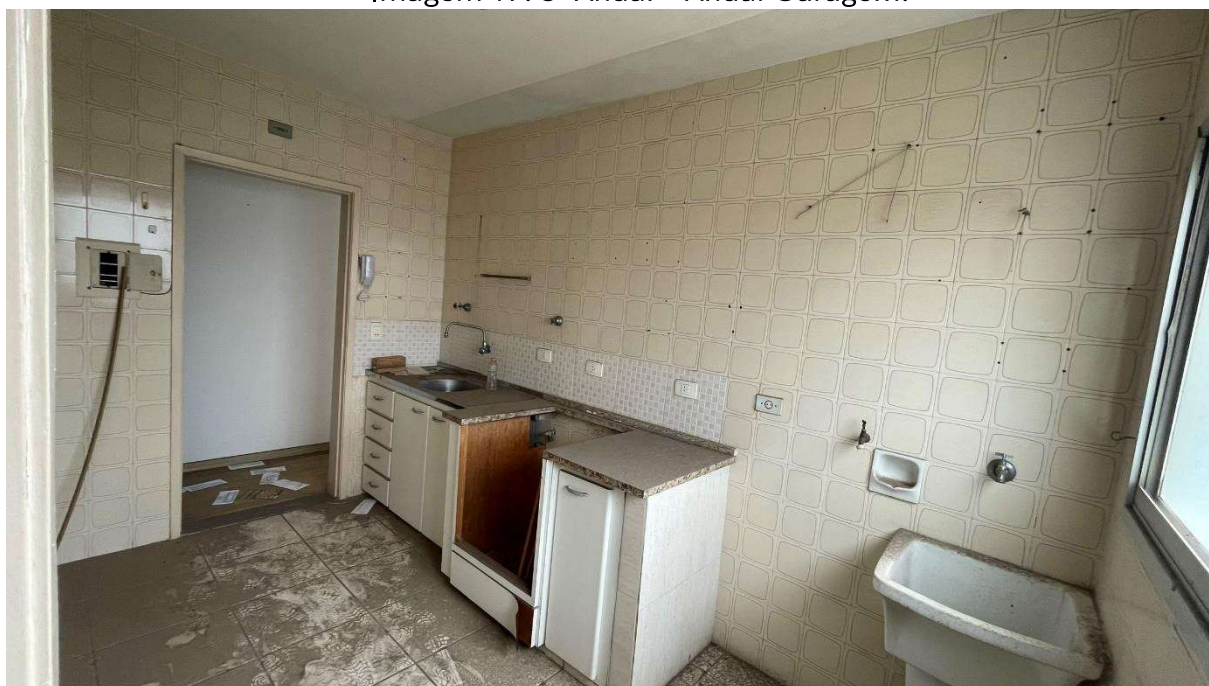
Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 16: 3º Andar – Andar Garagem.



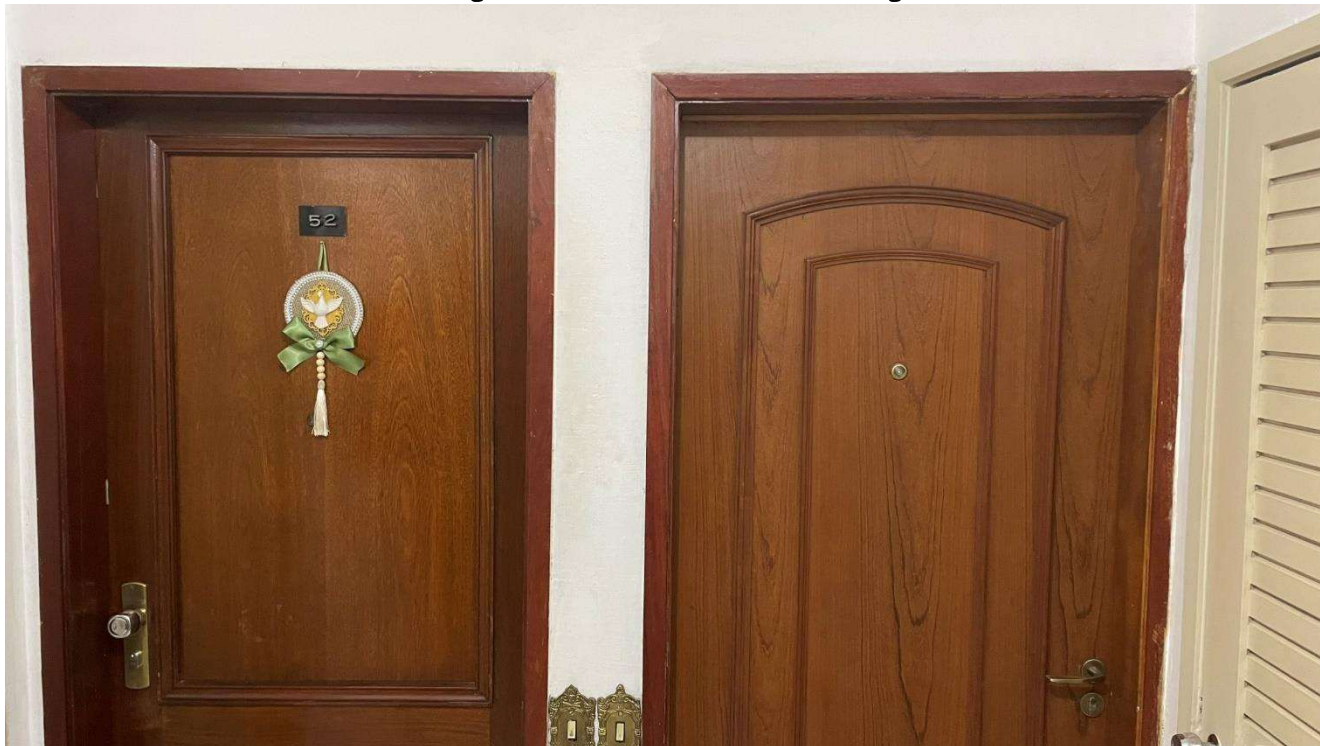
Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 17: 3º Andar – Andar Garagem.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 18: 3º Andar – Andar Garagem.



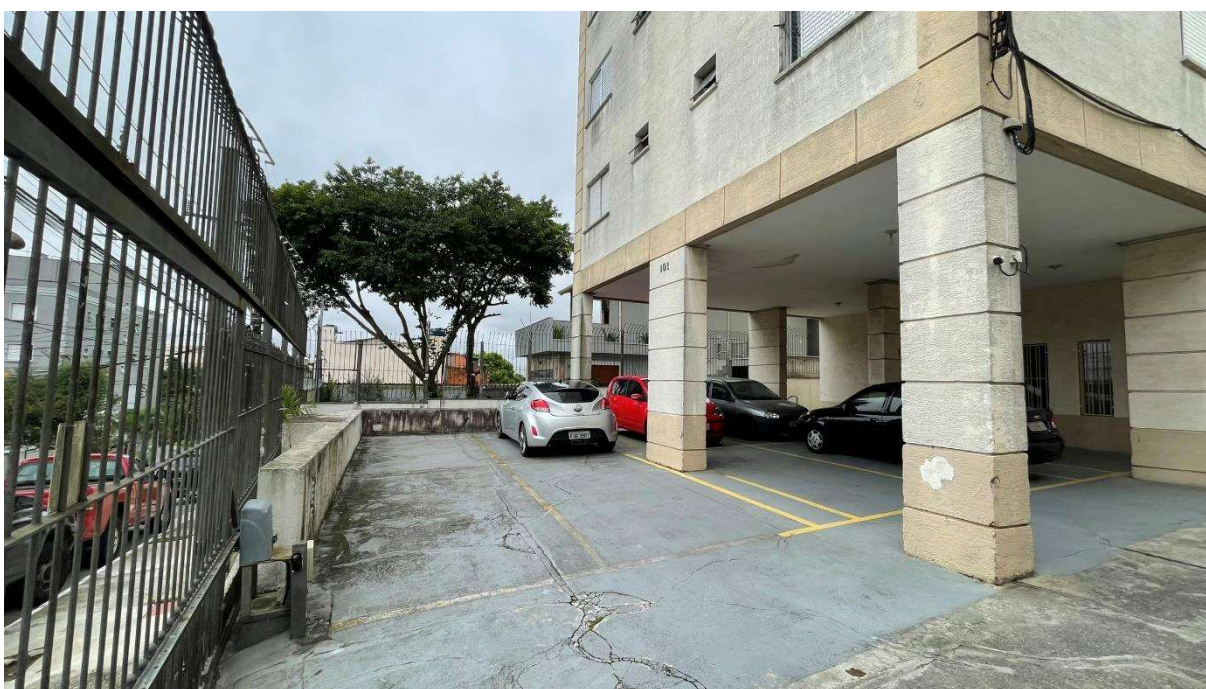
Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 20: 3º Andar – Andar Garagem.

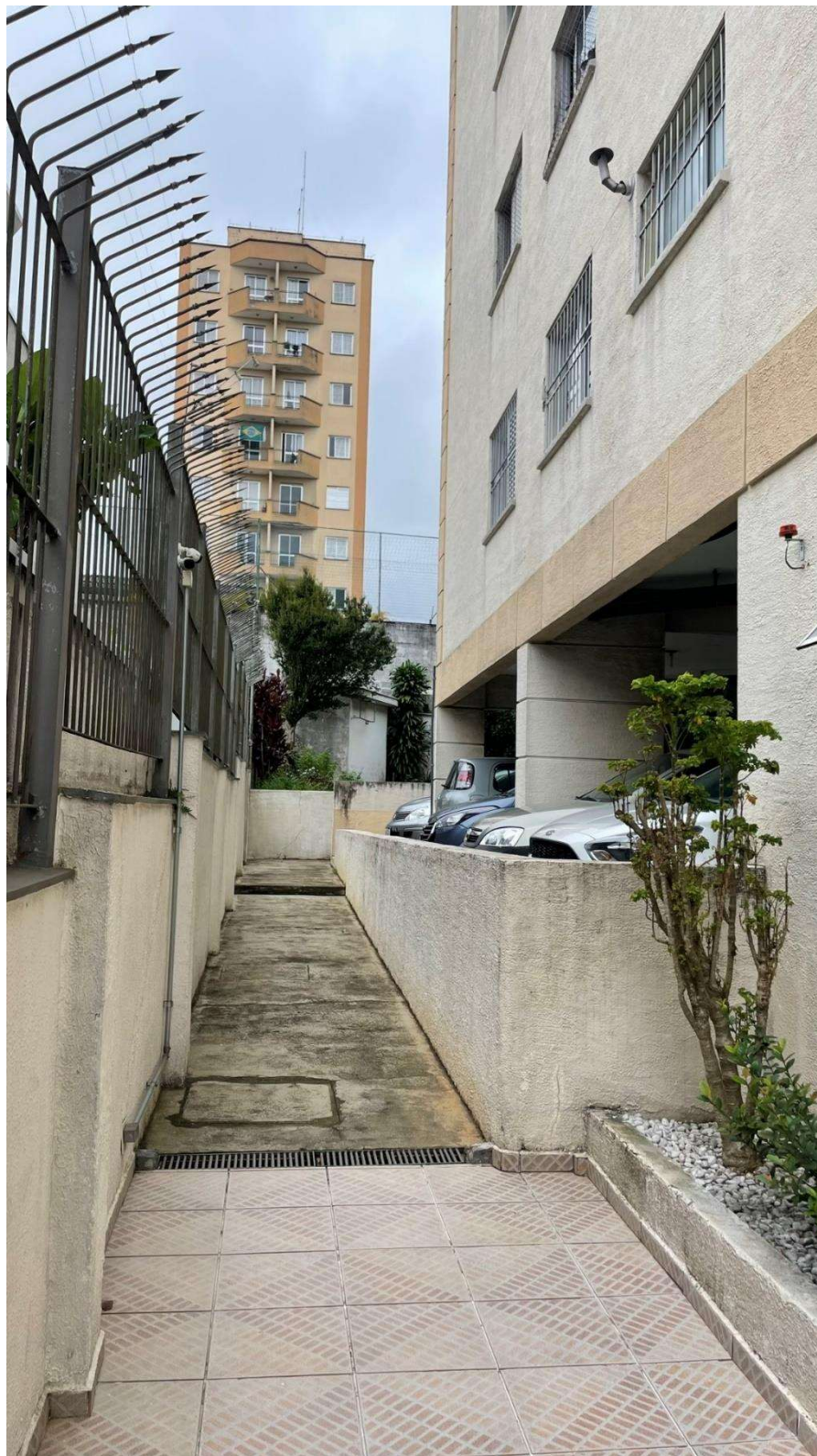


Fonte: Autoria Própria (2024).









Anexo II

Documentos do Imóvel

918
18/09/2012

Página nº 1
Certidão na última página

OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis
www.oitavo.com.br

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

Pedido nº 1.002.130

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 49.288
folha 1.-

São Paulo, 06 de janeiro de 1982.-

O apartamento nº 51, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO VILLAGE SAINT GEORGE, situado à rua das Jóias, nº 636, na Vila do Encontro, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área real privativa de 56,070 m²., a área real comum de 52,068 m²., já incluída a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva, em local indeterminado, sujeito a utilização de manobrista, perfazendo a área total de 108,138 m²., correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 4,6%. O referido edifício acha-se construído em terreno já perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 33.378, deste Registro. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 091.399.0023-1.

PROPRIETÁRIA: AKAIISHI - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C. LIMITADA, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1.159, 13º andar, conjunto 1.316, CEC nº 50.607.043/0001-08.

TÍTULO ANTERIOR: R. 1/33.378 deste Registro.

O Escrevente: *[Assinatura]*
O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*

R.1/49.288 Por instrumento particular de venda e compra de 23 de dezembro de 1981, a proprietária transmitiu a NELSON YOSHIMOTO, administrador de empresas, e sua mulher - ELDA MITSUE KODAMA YOSHIMOTO, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, CIRC nºs 5.006.953 e 5.777.040, CIC nº 609.672.428-00, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua França Pinto, nº 562, apto. 94, o imóvel matriculado, pelo valor de CR\$ 3.700.000,00. São Paulo, 06 de janeiro de

- continua no verso -

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - R. Genebra 244 - Bela Vista - cep: 01316-010 São Paulo - SP

Chave: 625c-41bd-fdfe-69f6-cla9-7d8f-7e87-61h5

Página nº 2
Certidão na última página

OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis
www.oitavo.com.br

Pedido nº 1.002.130

SETOR DE REPROGRAFIA
COPIA DO ORIGINAL
VISTO
MARIA AP. DE O. SILVA
AG. ADM. 027.002.0
IPREIX - SP

matrícula 49.288
folha 1.-
verso

1982. O Escrevente: Luiz Carlos de S. L. O Escrevente Autorizado: Luiz Carlos de S. L.

R.2/49.288 Pelo mesmo instrumento particular atrás mencionada, os atuais proprietários, NELSON YOSHIMOTO e sua mulher ELDA MITSUE KODAMA YOSHIMOTO, atrás qualificados, deram o imóvel matriculado, em primeira e especial hipoteca, a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, por sua filial nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1.842, CGC nº 00.360.305/0238, para garantir a dívida do valor de CR\$.... 3.308.929,76, equivalentes a 2.670.611,97 UPCE's do BNH, e .. qual deverá ser amortizada através de 180 prestações mensais, consecutivas, decrescentes e reajustáveis, calculadas segundo o Plano de Equivalência Salarial e em conformidade com o sistema de amortização mencionado no título (SAN), com juros anuais às taxas nominal de 10,00% e efetiva de 10,47%, correspondendo a primeira prestação, na data do título, a - CR\$ 49.339,99, já incluído principal, juros e demais encargos, com vencimento para 30 dias a contar da data do título. O valor estimativo do imóvel hipotecado é de CR\$ 4.337.865,00. São Paulo, 06 de janeiro de 1982.- O Escrevente: Luiz Carlos de S. L. O Escrevente Autorizado: Luiz Carlos de S. L.

Av.3/49.288 À vista do instrumento particular de quitação de 28 de outubro de 1982, e por autorização expressa da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica cancelado o registro feito sob nº 2, nesta matrícula. São Paulo, 23 de novembro de 1982. O Escrevente: Luiz Carlos de S. L. O Escrevente Autorizado: Luiz Carlos de S. L.

R.4/49.288 Por instrumento particular de venda e com

919
20209 1237831
(8326)2

Página nº 5
Certidão na última página

OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis
www.oitavo.com.br

Pedido nº 1.002.130

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula: 49.288 ficha: 03.

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
do São Paulo

São Paulo, 24 de fevereiro de 1988

036.229/87, o imóvel matriculado sob-se, atualmente, lança do pelo contribuinte nº 091.399.0112-2.- São Paulo, 24 de fevereiro de 1988. O Escrevente: Leônidas S. Gomes
O Escrevente Autorizado: Leônidas S. Gomes

R.9/49.288 - Por instrumento particular de venda e compra - do 29 de janeiro de 1988, os co-proprietários, CARLOS HENRIQUE LAVANHINI, motorista, e sua mulher LECI MANTOVANI LAVANHINI, secretária, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, nos termos da Lei 6.515/77, CIRC nºs/ 5.574.659-SP e 21.882.080-SP, CIO nºs 358.458.308-CD e - 605.764.728-91, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua José Villas Boas, nº 152, Americanópolis, transmitiram aos co-proprietários, ALEXANDRE STRIULI, contador, e sua mulher JULIA MARIA MANTOVANI STRIULI, auxiliar de cobrança, - brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, cuja escritura de pacto antenupcial sob-se registrada sob nº 7.425, neste Cartório, CIRC nºs - 7.910.260-SP e 6.908.828-SP, CIO nºs 029.487.005-45 e - 675.404.738-00, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua das Jóias, nº 101, aptº 51, Jabaquara, a metade ideal do imóvel matriculado, pelo valor de Cr\$ 914.203,08.- São Paulo, 24 de fevereiro de 1988. O Escrevente: Leônidas S. Gomes
O Escrevente Autorizado: Leônidas S. Gomes

Av.10/49.288 - Conforme se verifica do mesmo instrumento particular atrás mencionado, ALEXANDRE STRIULI e sua mulher JULIA MARIA MANTOVANI STRIULI, atrás qualificados, com a concordância da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, por sua filial nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1.842, -/

(continue no verso)

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - R. Genebra 244 - Bela Vista - cep: 01316-010 São Paulo - SP

Página nº 6
Certidão na última página

OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis
www.oitavo.com.br

Pedido nº 1.002.130

SETOR DE REPROGRAFIA
CÓPIA DO ORIGINAL
VISTO
MARIA AP. DE C. SILVA
AG. ADM. - R.: 502.0
IPREM - SP

matrícula 49.288
ficha 03.
verso

CCC nº 00.360.305/0001-04, tornaram-se únicos devedores na hipoteca registrada sob nº 05, nesta matrícula, em virtude de haverem adquirido a outra metade ideal do imóvel objetivado, cuja dívida, na data do título, corresponde a - - - - - R\$ 1.820.406,17 a dever ser amortizada através de 117 - - - - - prestações mensais, sucessivas e reajustáveis, calculadas segundo o Plano de Equivalência Salarial e em conformidade com o sistema de amortização mencionado no título (PRICE), com juros anuais às taxas nominal de 9,8000% e efetiva de 10,25238%, correspondendo a primeira prestação, na data do título, a R\$ 11.147,45, já incluídos principal, juros e demais encargos, com vencimento para o dia 28 de fevereiro de 1988. O valor estimado do imóvel hipotecado é de - - - - - R\$ 1.904.966,68. - São Paulo, 24 de fevereiro de 1988. O Escrevente: [Assinatura] O Escrevente Autorizado: [Assinatura]

Av.11/ 49.288 - A vista do instrumento particular de quitação de 23 de fevereiro de 1995 e por autorização expressa da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, procedo ao cancelamento do registro de hipoteca feito sob nº 05, bem como da averbação nº 10, desta matrícula. São Paulo, 20 de março de 1995. O Escrevente: [Assinatura] A Escrevente Autorizada: [Assinatura]

R.12/49.288 - Por escritura de venda e compra de 14 de junho de 1995, de notas do 26º Tabelião local (liv 1374, fls. 274), os proprietários, ALEXANDRE STRIULI, funcionário público municipal, e sua mulher JÚLIA MARIA MANTOVANI STRIULI, auxiliares de cobrança, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, cujo pacto antenupcial acha-se registrado sob nº 7.425 -

910
18.09.2017

OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis
www.oitavo.com.br

Página nº 7
Certidão na última página

Pedido nº 1.002.130

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 49.288 folha 04.

São Paulo, 29 de junho de 1995.

029.487.808-45 e 675.404.738-00, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua das Jóias, nº 101, aptº 51, Jabaquara, transmitiram a SÉRGIO SALVE, brasileiro, separado judicialmente, funcionário público municipal, CIRC número 9.791.191-4-SP, CPF nº 892.691.138-72, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Andrea Del Castagno, nº 223, o imóvel matriculado, pelo valor de R\$ 37.600,00. São Paulo, 29 de junho de 1995. O Escrevente: Sérgio S. Figueiredo
A Escrevente Autorizada: Alcides de Almeida

R.13/49.288 - Pela mesma escritura atrás mencionada, o atual proprietário SÉRGIO SALVE, atrás qualificado, deu o imóvel matriculado, em primeira e especial hipoteca, a favor do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, com sede nesta Capital, na Avenida Zaki Narchi, nº 536, CGC número - - 47.109.087/0001-01, para garantir a dívida de R\$ 39.616,30, - correspondente a um empréstimo destinado à aquisição do imóvel objetivado, que deverá ser amortizada em 300 meses, em prestações mensais e consecutivas, sendo a primeira delas fixada, na data do título, em R\$ 257,80, já acrescidos de juros - de 6% ao ano, calculados pela Tabela Price, as quais serão consignadas em folha de pagamento do devedor, a partir do mês próximo futuro. O saldo devedor e as prestações de amortização - serão atualizados na forma pactuada na escritura. O imóvel objetivado foi avaliado em R\$ 43.599,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas, condições e encargos previstos na aludida escritura. São Paulo, 29 de junho de 1995. O Escrevente: Sérgio S. Figueiredo. A Escrevente Autorizada: Alcides de Almeida di

(continua no verso)

MODELO - 2 - 18.000 - 01/94 - PUBLIO GRAFT - TEL.: 998-1444

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - R. Genebra 244 - Bela Vista - cep: 01316-010 São Paulo - SP

Chave: 625c-41bd-1af6-69f6-cla9-7d8f-7e87-61bs

Página nº 8

Certidão na última página



Pedido nº 1.002.130



matrícula	ficha
49.288	4 verso

R.14/49.288. Protocolo nº 432.131, em 08/07/2005. ADJUDICAÇÃO. Conforme carta de adjudicação passada em 16 de março de 2004, aditada em 15 de fevereiro de 2005, pelo Juízo de Direito da 13ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, extraída dos autos nº 681/1999, da ação de execução requerida pelo credor, INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, com sede nesta Capital, na Avenida Zaki Narchi, nº 536, Vila Guilherme, CNPJ nº 47.109.087/0001-01, em face do proprietário, SÉRGIO SALVE, brasileiro, separado judicialmente, RG nº 9.791.191-4-SP, CPF nº 892.681.138-72, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua das Jóias, nº 101, ap. 51, Edifício Village Saint George, Vila do Encontro, Jabaquara, o IMÓVEL foi, nos termos do auto lavrado em 13 de outubro de 2004, adjudicado pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM. São Paulo, SP, 14 de julho de 2005.

José Valdemir da Silva - escrevente

Manoel A. A. Ferreira - substituto

Av.15/49.288. Protocolo nº 432.131, em 08/07/2005. CANCELAMENTO. Em razão da adjudicação a que se refere o registro nº 14, procedo ao cancelamento do registro de hipoteca lançado sob o nº 13. São Paulo, SP, 14 de julho de 2005.

José Valdemir da Silva - escrevente

Manoel A. A. Ferreira - substituto




OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis
 www.oitavo.com.br

Página nº 9
 Certidão na última página

Pedido nº 1.002.130

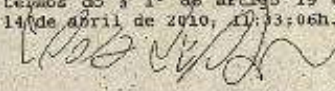
Pedido nº 1.002.130

CERTIFICO que, nada mais consta desta matrícula. CERTIFICO, finalmente, que, o imóvel objeto da presente certidão, pertence a esta Serventia, desde 1º/01/1972. O referido, em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é verdade e dou fé. São Paulo, 14 de abril de 2010, 11:33:06h.

O Escrevente Autorizado que a subscreve:

Emolumentos R\$19,61 Custas Estado R\$5,57 Ipcap R\$4,13 Sinoreg R\$1,03 Tribunal de Justiça R\$1,03 Total R\$31,37.

Apenas para os fins do item 12, letra "d", das NSCGT, válida por 30 (trinta) dias, sem importar reserva de prioridade.

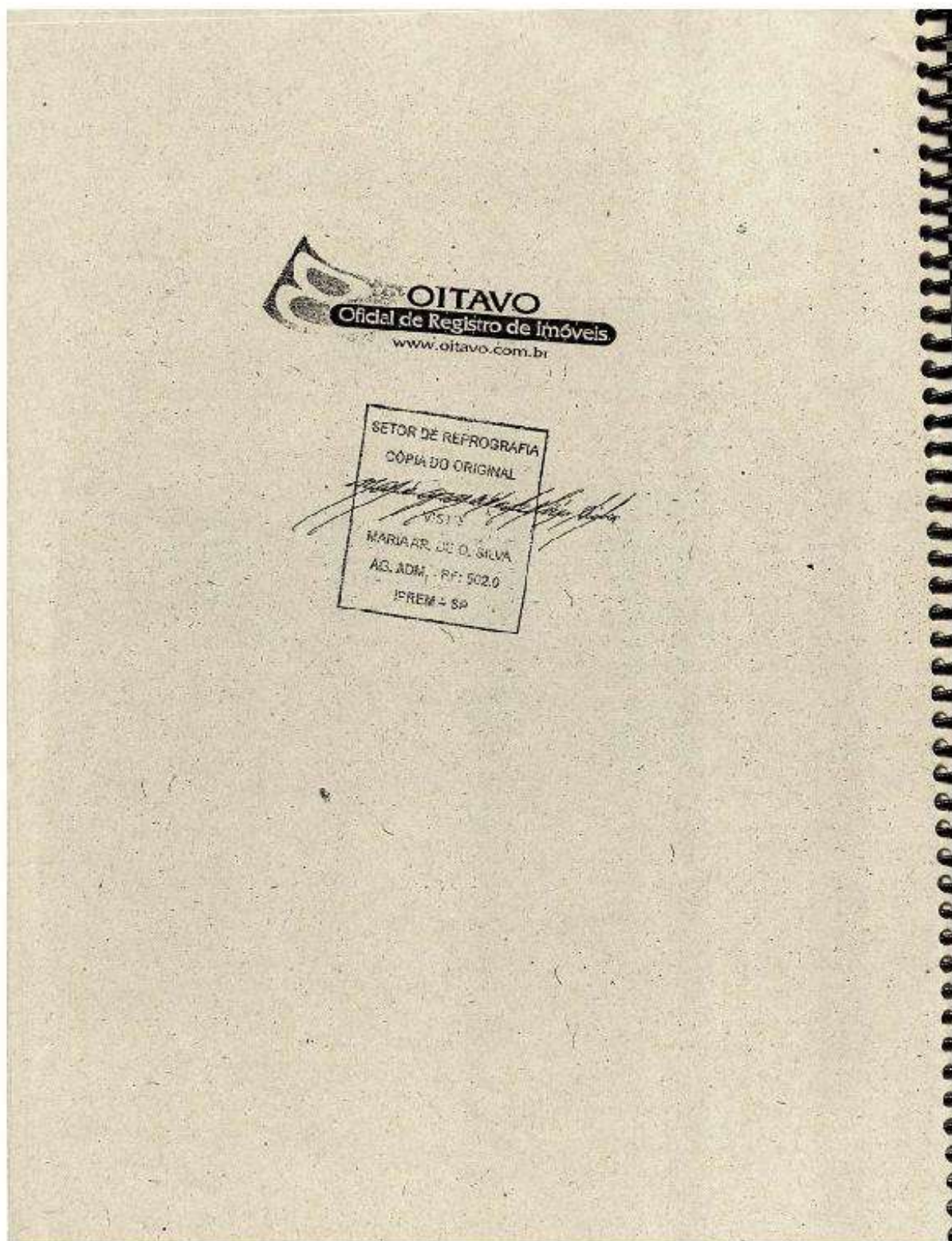


18.09.2012

Chave: 625c-41bd-fd4d-69f6-cla9-748f-7e87-61b5



fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - R. Genebra 244 - Bela Vista - cep: 01316-010 - São Paulo - SP

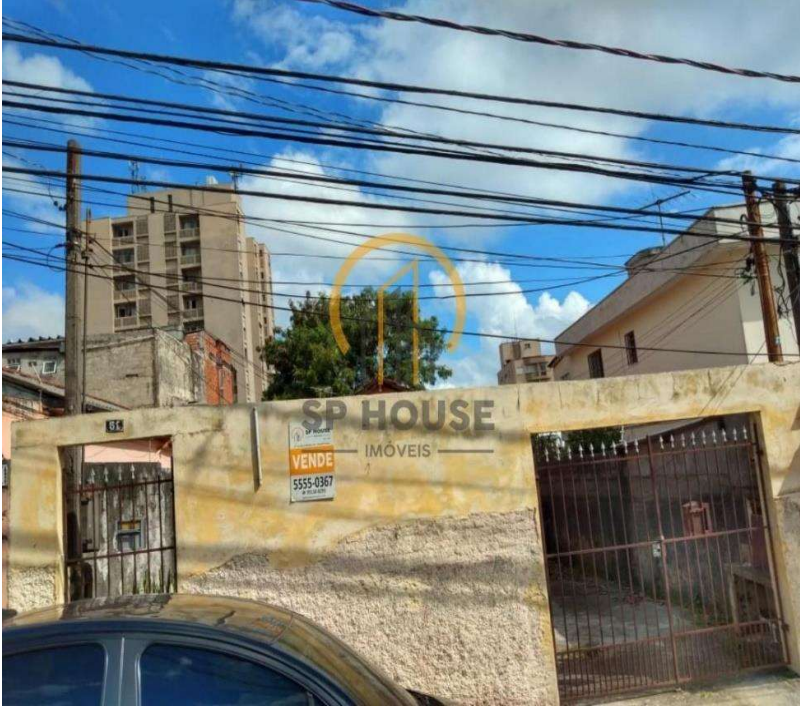


Anexo III ART

Anexo IV

Dados Amostrais

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 1

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	RUA SANTA RITA D'OESTE, 51		Sim	0,90
BAIRRO	Vila do Encontro		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Active	0,80
FONTE	SP HOUSE imobiliária		Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	SP HOUSE imobiliária		Declive	0,80
TELEFONE	(11) 5555-0367		Situação	
DADOS DO IMÓVEL		PGV R\$1.078,00 R\$ 1.008,00 0,94 LINK DO AVALIANDO: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-400m-vila-do-encontro-2978290392.html	Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	400,00 m ²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno		Esquina	1,15
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 75.969,65			
ÁREA CONSTRUÍDA	40,00 m ²			
VALOR À VISTA	R\$ 734.030,35			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	0,8			
FATOR ÁREA	0,801			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,9			

$$\text{Valor da Benfeitoria (Vb)} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.922,27 \times 1,497 \text{ (Casa Padrão Simples Médio)} \times 40,00 \times 0,610$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 75.969,65$$

Vida Residual 20%
Idade 35
Vida Util 70
% Id/Vu 0,500
Est. Conserva G
k 0,512
Kd ou Foc 0,610

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 2

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

ENDEREÇO	RUA SANTA RITA D'OESTE, 138
BAIRRO	Vila do Encontro
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	SP HOUSE imobiliária
INFORMANTE	SP HOUSE imobiliária
TELEFONE	(11) 5555-0367
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	400,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 165.233,98
ÁREA CONSTRUÍDA	87,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 534.766,02
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,8
FATOR ÁREA	0,801
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9



PGV R\$1.078,00
R\$ 1.008,00
0,94

LINK DO AVALIANDO:
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-de-8x50-m-a-venda-no-jabaquara.-2956211961.html>

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 1,497 (Casa Padrão Simples Médio) x 87,00 x 0,610

Vb = R\$ 165.233,98

Vida Residual 20%
Idade 35
Vida Util 70
% Id/Vu 0,500
Est. Conserva G
k 0,512
Kd ou Foc 0,610

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 3

LOCAL

Oferta

ENDEREÇO	R. Luiz Carlos Fachini, 135
BAIRRO	Vila do Encontro
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	IMOBILIÁRIA IGRAL
INFORMANTE	IMOBILIÁRIA IGRAL
TELEFONE	(11) 5012-1200
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	371,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 94.962,06
ÁREA CONSTRUÍDA	50,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 730.037,94
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR ÁREA	0,794
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,90



PGV R\$ 1.078,00
R\$ 1.044,00
0,97

LINK DO AVALIANDO:
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-371-m-por-r\\$-825.000-00-vila-do-2953525905.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-371-m-por-r$-825.000-00-vila-do-2953525905.html)

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 1,497 (Casa Padrão Simples Médio) x 50,00 x 0,610

Vb = R\$ 94.962,06

Vida Residual 20%
Idade 35
Vida Util 70
% Id/Vu 0,500
Est. Conserva G
k 0,512
Kd ou Foc 0,610

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 4

LOCAL

Oferta

ENDEREÇO	Rua Porcelana, 527
BAIRRO	Vila do Encontro
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	NOVA MOBILE IMÓVEIS
INFORMANTE	NOVA MOBILE IMÓVEIS
TELEFONE	(11) 5583-1654

DADOS DO IMÓVEL

ÁREA DO TERRENO	800,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 249.310,10
ÁREA CONSTRUÍDA	194,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 1.550.689,90
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1
FATOR ÁREA	0,874
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9



PGV R\$ 1.078,00
R\$ 1.083,00
1,00

LINK DO AVALIANDO:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/jabaquara-vila-do-encontro-terreno-800m-venda-2993159786.html>

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 Mínimo) x 194,00 x 0,534

Vb = R\$ 249.310,10

Vida Residual 20%
Idade 30
Vida Util 70
% Id/Vu 0,428
Est. Conservação F
k 0,418
Kd ou Foc 0,534

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 5

LOCAL			Oferta		
ENDEREÇO	Avenida General Valdomiro de Lima		Sim	0,90	
BAIRRO	Jabaquara		Não	1,00	
CIDADE	São Paulo		Topografia		
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Active	0,80	
FONTE	SCHEID PRIME		Mesmo Nível	1,00	
INFORMANTE	SCHEID PRIME		Declive	0,80	
TELEFONE	(11) 93777-8000		Situação		
DADOS DO IMÓVEL			Encravado	0,70	
ÁREA DO TERRENO	792,00 m²		Meio de Lote	1,00	
TIPO	Terreno	Esquina	1,15		
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00	PGV R\$ 1.078,00 R\$ 1.644,00 1,53	LINK DO AVALIANDO: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-792-m-por-r\$-750.000-00-jabaquara-2950927230.html		
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²				
VALOR À VISTA	R\$ 750.000,00				
NATUREZA	Oferta				
CONSISTÊNCIA	Seco				
LOGRADOURO	Pavimentado				
FATOR TOPOGRAFIA	0,80				
FATOR ÁREA	0,873				
FATOR SITUAÇÃO	1,00				
FATOR OFERTA	0,90				

ELEMENTO AMOSTRAL N. 6

LOCAL	Esquina
-------	---------

ENDEREÇO	R. Mendes Nunes
BAIRRO	Jabaquara
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	RI IMOB DIGITAL
INFORMANTE	RI IMOB DIGITAL
TELEFONE	(11) 98177-9135

DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	475,00 m ²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 95.228,49
ÁREA CONSTRUÍDA	60,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 724.771,51
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1
FATOR ÁREA	0,819
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9



PGV R\$ 1.078,00
R\$ 1.299,00
1,21

LINK DO AVALIANDO: <https://www.igral.com.br/imovel/terreno-sao-paulo-475-m/TE0001-IGRB?from=sale#mapa>

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

$$\text{Valor da Benfeitoria (Vb)} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.118,72 \times 1,125 \text{ (Casa Padrão Simples Mínimo)} \times 60,00 \times 0,660$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 95.228,49$$

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

Anexo V

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

