



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM/SP)
Rua Tibério Fabrianesi, 90
Jardim Sapopemba, 26º Subdistrito- Vila Prudente
São Paulo/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Folha resumo

Endereço Completo: Rua Tibério Fabrianesi, 90, Jardim Sapopemba		
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: 45,49 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\$ 194.421,51		Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 250.892,53
Valor adotado na avaliação R\$ 220.000,00		
Duzentos e vinte 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 Tibério Fabrianesi, 90, apartamento nº 42-A, localizado no 4º andar do Condomínio Avelaneira V, no Loteamento denominado Conjunto Habitacional “Teotônio Vilela” no Jardim Sapopemba, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, 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 em questão, registrado sob a matrícula nº 126.891 do 6º Registro de Imóveis de São Paulo, está situado na cidade de São Paulo. Sua área útil é de 40,61m², com uma área comum de 4,88m², totalizando uma área total de 45,49m².

Ele se compõe de dois dormitórios, sala, banheiro e cozinha/área de serviço.

5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

A documentação utilizada para a avaliação do imóvel em questão foi a matrícula número 126.891, 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 Jardim Sapopemba 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**.

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 Ana Clara, 382	R\$ 2.799.632,21	1.050,00	0,80	1,091	1,00	0,90	1,42
2	Avenida Sapopemba, 6065	R\$ 1.498.000,00	500,00	0,80	1,170	1,00	0,90	1,78
3	Av. Sapopemba1 14700	R\$ 6.126.072,86	5.000,00	1,00	1,093	1,00	0,90	1,78
4	Avenida Sapopemba, 4900	R\$ 6.238.696,09	2.600,00	0,80	1,370	1,00	0,90	1,37
5	Rua Luiz Melodia, 600	R\$ 1.800.000,00	500,00	0,80	1,115	1,00	0,90	1,05
6	Avenida Sapopemba, 6071	R\$ 1.590.000,00	500	0,8	1,098	1	0,9	1,79
Avaliando		2.621,12	1,00	1,00	1,00	0,90		

Critérios de Homogeneização

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

Homogeneização

Amostra	R\$ / m ²	Euforia	Área	Testada	Situação	Topografia	Localização	PGV	R\$ / m ²
1	R\$ 2.666,32	0,90	1,091	1,00	1,00	0,80	1,00	1,42	R\$ 2.982,60
2	R\$ 2.996,00	0,90	1,170	1,00	1,00	0,80	1,00	1,78	R\$ 4.498,17
3	R\$ 1.225,21	0,90	1,093	1,00	1,00	1,00	1,00	1,78	R\$ 2.148,08
4	R\$ 2.399,50	0,90	1,370	1,00	1,00	0,80	1,00	1,37	R\$ 3.241,71
5	R\$ 3.600,00	0,90	1,115	1,00	1,00	0,80	1,00	1,05	R\$ 3.040,07
6	R\$ 3.180,00	0,90	1,098	1,00	1,00	0,80	1,00	1,79	R\$ 4.509,25

Média homogeneizada

R\$ 3.403,31

Desvio Padrão

R\$ 930,86

Coef. variação

0,27

Qtde de Amostra

6

Elementos Desc.

0

Intervalo de Confiança

Pela distribuição t de STUDENT,	Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão
temos:	R\$ 716,72	R\$ 2.686,59	R\$ 3.403,31	R\$ 4.120,03	R\$ 1.433,44	0,4212

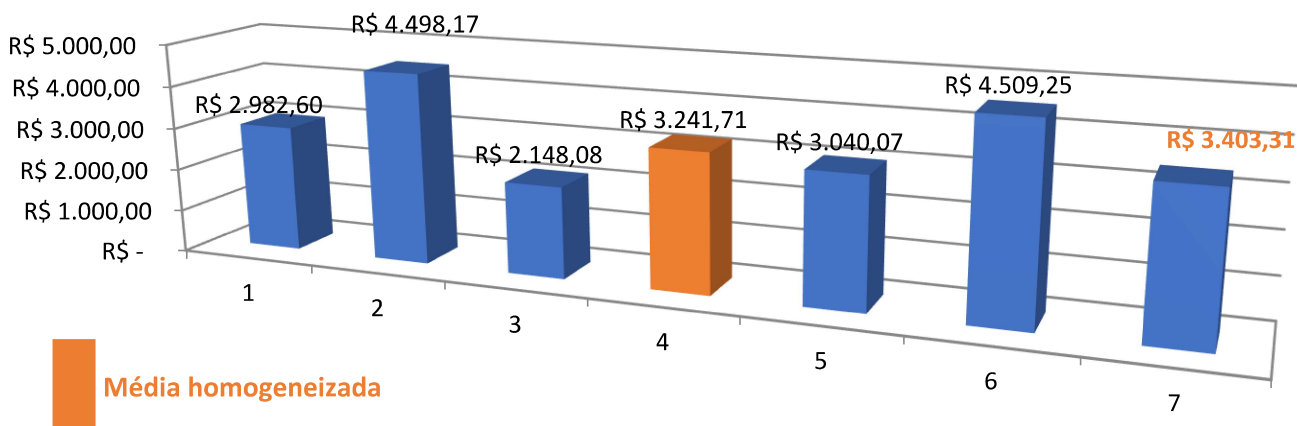
Campo de arbítrio

Foi adotado os limites do Intervalo de Confiança como Campo de	Mínimo	Médio	Máximo
Arbítrio. O mesmo se encontra dentro do intervalo de 15% estabelecido em norma.	R\$ 2.686,59	R\$ 3.403,31	R\$ 4.120,03

Valor do Imóvel

Valores calculados considerando: 2.621,12 metros quadrados	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 7.041.880,54	R\$ 8.920.490,96	R\$10.799.101,38

Preço homogeneizado / m²



Saneamento Amostral							
Média (Xm)		Desvio Padrão (S)		Número de Amostras		Nível de Significância	
R\$ 3.403,31		R\$ 930,86		6		10%	
Amostra	Xi	d (Xi - Xm)	d/s	CHAUVENET	r	ARLEY	Todos os elementos amostrais passam pelos critérios de Chauvenet e Arley, portanto os dados são válidos.
1	R\$ 2.982,60	-R\$ 420,72	0,452	ok	0,452	ok	
2	R\$ 4.498,17	R\$ 1.094,86	1,176	ok	1,176	ok	
3	R\$ 3.040,07	-R\$ 363,24	0,390	ok	0,390	ok	
d/s crítico				1,38	r crítico	1,397	

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\$ 8.920.490,96 (Oito milhões, novecentos e vinte mil, quatrocentos e noventa reais e noventa e seis centavos)**. Assim, como o imóvel possui uma fração ideal de 1,67%, temos os seguintes valores de terreno:

- Valor máximo: R\$ 180.344,99
- **Valor médio: R\$ 148.972,20 (Cento e quarenta e oito mil, novecentos e setenta e dois reais e vinte centavos).**
- Valor Mínimo: R\$ 117.599,41

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 II, com 42,12%.**

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)	45,49	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
		34	70	48,57%	C	0,629	0,703	R\$ 98.424,49
R\$ 3.077,74	R\$ 140.006,39							

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\$ 250.892,53
- **Valor médio: R\$ 222.657,02**
- Valor Mínimo: R\$ 194.421,51

Valor Adotado:

R\$ 220.000,00
(Duzentos e vinte mil reais).

O presente laudo foi elaborado constando trinta e sete (37) 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

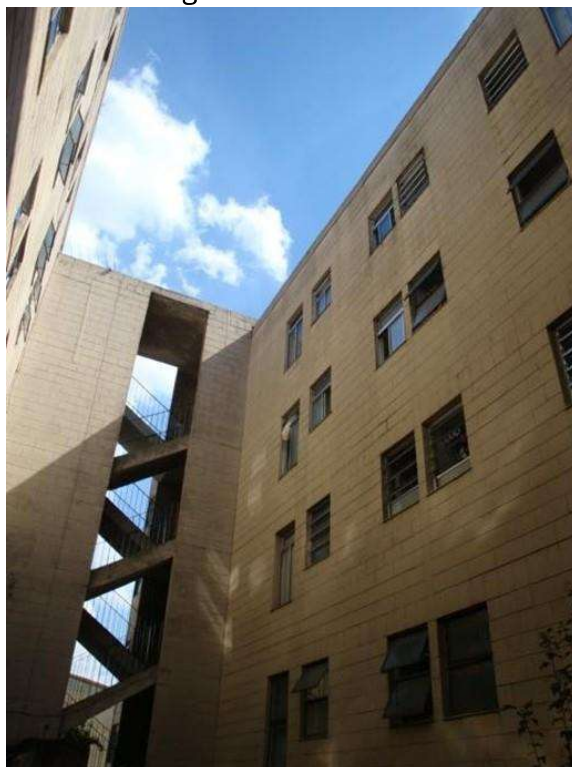
Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando

Imagem 1: Fachada do Imóvel.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 2: Fachada do Imóvel.



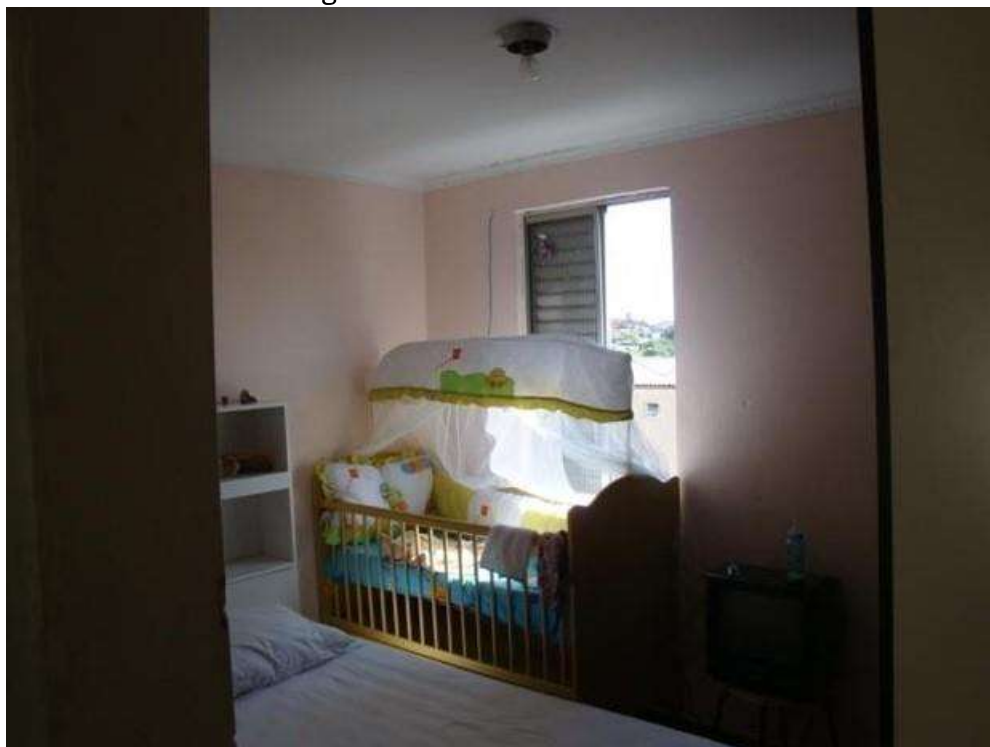
Fonte: IPREM (2012)

Imagem 3: Recepção.



Fonte: IPREM (2012)

Imagem 4: Estacionamento visitantes.



Fonte: IPREM (2012)

Imagem 5: Interior 6º Andar.



Fonte: IPREM (2012)

Imagem 6: Interior 6º Andar.



Fonte: IPREM (2012)

Imagem 7: Interior 6º Andar.



Fonte: IPREM (2012)

Imagem 8: Banheiro 6º Andar



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 9: Vista Corredor 6º Andar.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Anexo II

Documentos do Imóvel

SENTO 6^o

OFICIAL REG. EDVIO PEDRO FOLLOVI
Av. Elias de Vasconcelos, 2.146 - RUA 381586-15/04/2010 15:29:17 - 7/2
Vila Mariana - CEP 04122-001 - São Paulo
Tel: (11) 5081.7475

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Matrícula: 126.891 Data: 01 PRO São Paulo, 20 de dezembro de 1995

IMÓVEL: O apartamento n.º 42-A, localizado no 4.º pavimento do "CONDOMÍNIO AVELANEIRA V", situado à Rua Tibério Fabrianesi, n.º 90, no loteamento denominado CONJUNTO HABITACIONAL "TEOTÔNIO VILELA" - JARDIM SAPOFEMBA, no 26.º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil de 40,61m², a área comum de 4,98m², a área total de 45,59m² e a fração ideal do terreno de 43,59m² ou 1,5667%. O terreno onde acha-se construído o Edifício, encerra a área de 2.621,12m².

PROPRIETÁRIOS: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO-COHAB-SP, com sede nesta Capital, à Rua São Bento, n.º 405, 14.º andar, inscrita no CGC/MF n.º 60.350.575/0001-25.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/M.30.168 em 01/10/79, e Matrícula n.º 108.835 em 28/09/90, ambas deste Registro.

CONTRIBUINTE: 154.149.0011-5 (em área maior).

O OFICIAL *Edvio Pedro Follovi*

Av.01/M.126.891 em 20 de dezembro de 1.995

Sobre o imóvel desta matrícula, em área maior, existem as HIPOTÉCAS de 1.º, 2.º, 3.º, 4.º e 5.º graus, registradas em 01/10/79, 26/03/81, 19/06/81 e 18/12/81, sob n.ºs 7, 8, 10, 12 e 14, na matrícula n.º 30.168 deste Registro, garantindo as dívidas nos valores de: Cr\$45.480.775,56, correspondente a 129.456 UPCs, Cr\$143.473.564,50, correspondente a 194.277 UPCs, Cr\$1.363.772.189,34, correspondente a 1.553.519 UPCs, Cr\$1.575.760.446,00, correspondente a 1.271.400 UPCs, e Cr\$171.179.589,24, correspondente a 138.116 UPCs (do BNH), respectivamente, e as CESSÕES REDUCIÁRIAS, averbadas sob n.ºs 09, 11, 13 e 15 na referida matrícula, dos créditos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades construídas com recursos provenientes dos empréstimos ajustados e objeto dos registros n.ºs 09, 10, 12 e 14, acima referidos, todas em favor do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, o qual foi incorporado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, nos termos do Decreto Lei n.º 2.291 de 21 de novembro de 1.986.

JOSE DE ALMEIDA
Escritário Autorizado

continua no verso

842
18092012

OFICIAL REG. LIVRO PEDRO SOULOMI
 6.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
 Vls. N.º 2 - REGISTRO GERAL
 6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
 São Paulo, 20 de dezembro de 1995.

matrícula 126.891
 fls. 02

R.5/M.126.891 em 05 de fevereiro de 1.996.
 Por escritura lavrada aos 05 de janeiro de 1.996, pelo 89 Tabelionato de Notas desta Capital, L.º 2.355, fls.091, a proprietária, COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COMHAB/SP, já qualificada, em cumprimento ao compromisso registrado sob nº.3 nesta matrícula, transmitiu por VENDA feita a ANTONIO RAIMUNDO DOS SANTOS e sua mulher ARGEMIRA CARDOSO DOS SANTOS, brasileira, do lar, CPF/MF.132.871.048-37, já qualificados, pelo preço de R\$0,01, o imóvel objeto desta matrícula, o qual conforme consta do título, não faz parte do ativo permanente da transmitente.

JOSE DE ALMEIDA
 Escrivão Autorizado

R.06/M.126.891 em 12 de março de 1.996
 Por escritura lavrada aos 06 de março de 1.996, pelo 249 Tabelionato de Notas desta Capital, livro 3.293, fls. 026vº, os proprietários, ANTONIO RAIMUNDO DOS SANTOS e sua mulher ARGEMIRA CARDOSO DOS SANTOS, já qualificados, transmitiram por VENDA feita a JOSE CARLOS ALVARENGA, servidor público municipal, RG nº 3.922.159-SSP/SP, e sua mulher VERA LÚCIA DO CARMO ALVARENGA, do lar, RG nº 8.160.599-7-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob nº 085.565.878-95, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital, à Avenida Julio Teodoro de Campos, nº 314, Vila Paulista, pelo preço de R\$123.500,00, o imóvel objeto desta matrícula.

JOSE DE ALMEIDA
 Escrivão Autorizado

R.07/M.126.891 em 12 de março de 1.996
 Pela mesma escritura mencionada no R.06 desta matrícula, JOSE CARLOS ALVARENGA e sua mulher VERA LÚCIA DO CARMO ALVARENGA, já qualificados, deram em primeira, única e especial HIPOTECA o imóvel objeto desta matrícula, ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, com sede nesta Capital, à Avenida Zaki Narchi, nº 536, inscrita no CGC/MF sob nº 47.109.087/0001-01, para garantia da dívida do valor de R\$25.190,00, que será paga pelo Sistema de Amortização Tabela Price (TP), no prazo de 300 meses, por meio de prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial, na data do título, de R\$162,30, já acrescida de juros de 6% ao ano, reajustáveis na forma fixada pelo artigo 19 do Decreto nº 21.543/85, com a nova redação conferida pelo artigo 19 do Decreto nº 34.985/95. O reajustamento das prestações ocorrerá no mesmo mês da vigência do dispositivo legal que determinar a alteração dos vencimentos dos servidores municipais, na proporção da variação dos respectivos padrões

continua no verso

943
 18 09 2012

SEXTO 6^o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

OFICIAL REG. ELIO PIRO FOLLONI
Ar. 1^o de Nucleação: 2.170, 46 381538 15/04/2010 15:28:11 - SPS
Via Mariana - CEP 04112-001 - São Paulo
Tel: (11) 9881-3471

4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 126.891 ficha 03

Durval Borges de Carvalho
Substituto

SEXTO 6^o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 20 de dezembro de 1995

extrajudicial, n.º 302/99, da 13.ª Vara da Fazenda Pública, desta Capital, e respectivo Cartório, movida pelo INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, já qualificado, em face de JOSÉ CARLOS ALVARENGA e, sua mulher, VERA LÚCIA DO CARMO ALVARENGA, já qualificados, consta que, o imóvel objeto desta matrícula, foi ADJUDICADO, pelo preço de R\$56.564,45, nos termos do auto de adjudicação de 10 de julho de 2.003, e despachos de 15 de agosto de 2003 e 28 de agosto de 2003, ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, já qualificado.

RODOLPHO MARINHO JUNIOR
Escritório Autorizado

AV-11/M.126.891 em 11 de novembro de 2008
Ficam CANCELADAS a hipoteca e a penhora registradas sob n.ºs 7 e 8 nesta, nos termos da mesma carta de adjudicação registrada sob n.º 09 nesta matrícula.

RODOLPHO MARINHO JUNIOR
Escritório Autorizado

"FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA"
"VIDE CERTIDÃO NO VERSO"

944
18092012

Anexo III ART

Anexo IV

Dados Amostrais

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 1

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	Rua Ana Clara		Sim	0,90
BAIRRO	Vila Mendes		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Aclive	0,80
FONTE	LOPES BARAO		Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	LOPES BARAO		Declive	0,80
TELEFONE	(11) 3214-5074		Situação	
DADOS DO IMÓVEL			Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	1050,00 m²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno	Esquina	1,15	
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 62.367,78	PGV R\$ 790,00 R\$ 1.125,00 1,42		
ÁREA CONSTRUÍDA	357,00 m²			
VALOR À VISTA	R\$ 2.799.632,22			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado	LINK DO AVALIANDO: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-vila-mendes-2975379215.html		
FATOR TOPOGRAFIA	0,8			
FATOR ÁREA	1,091			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,9			

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

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.118,72 \times 0,609 \text{ (Galpão Padrão Econômico Médio)} \times 57,00 \times 0,437$$

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 16.962,75$$

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

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

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.118,72 \times 0,293 \text{ (Cobertura Padrão Médio)} \times 297,00 \times 0,466$$

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 45.405,03$$

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. 2

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	Avenida Sapopemba		Sim	0,90
BAIRRO	Sapopemba		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Active	0,80
FONTE	CARBONE IMOVEIS		Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	CARBONE IMOVEIS		Declive	0,80
TELEFONE	(11) 2606-4000		Situação	
DADOS DO IMÓVEL			Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	500,00 m²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno	Esquina	1,15	
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00	PGV R\$ 790,00 R\$ 1.408,00 1,78		
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²			
VALOR À VISTA	R\$ 1.498.000,00			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado	LINK DO AVALIANDO: https://carboneimoveis.com.br/imovel/32596/terreno-vila-guarani-sao-paulo/venda		
FATOR TOPOGRAFIA	0,8			
FATOR ÁREA	1,17			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,9			

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 3

LOCAL	
ENDEREÇO	Av. Sapopemba, 14700
BAIRRO	Sapopemba
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	Imóveis Netuno
INFORMANTE	Imóveis Netuno
TELEFONE	(11) 2983-2880
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	5000,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 373.927,14
ÁREA CONSTRUÍDA	1.310,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 6.126.072,86
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR ÁREA	1,093
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,90

	
PGV	R\$ 790,00
	R\$ 1.408,00
	1,78
LINK DO AVALIANDO: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-plano-em-sapopemba-2983060885.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

$$\text{Valor da Benfeitoria (Vb)} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.118,72 \times 0,609 \text{ (Galpão Padrão Econômico Médio)} \times 1200,00 \times 0,437$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 357.110,46$$

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

$$\text{Valor da Benfeitoria (Vb)} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.118,72 \times 0,293 \text{ (Cobertura Padrão Médio)} \times 110,00 \times 0,466$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 16.816,68$$

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. 4

LOCAL	
ENDEREÇO	Avenida Sapopemba, 4900
BAIRRO	Sapopemba
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	MGP IMOBILIARIA
INFORMANTE	MGP IMOBILIARIA
TELEFONE	(11) 97147-0777
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	2600,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	800,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 6.238.696,09
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,8
FATOR ÁREA	1,37
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9

	
PGV R\$ 790,00 R\$ 1.082,00 1,37	
LINK DO AVALIANDO: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sapopemba-zona-leste-sao-paulo-sp-2600m2-id-2707987530/	

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

$$\text{Valor da Benfeitoria (Vb)} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.118,72 \times 0,609 \text{ (Galpão Padrão Econômico Médio)} \times 100,00 \times 0,660$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 44.965,83$$

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

$$\text{Valor da Benfeitoria (Vb)} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.118,72 \times 0,293 \text{ (Cobertura Padrão Médio)} \times 1000,00 \times 0,660$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 216.338,07$$

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

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 5

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	Rua Luiz Melodia, 600		Sim	0,90
BAIRRO	Jardim Adutora		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Active	0,80
FONTE	RI IMOB DIGITAL		Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	RI IMOB DIGITAL		Declive	0,80
TELEFONE	(11) 98177-9135		Situação	
DADOS DO IMÓVEL			Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	500,00 m²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno	Esquina	1,15	
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00	PGV R\$ 790,00 R\$ 831,00 1,05 LINK DO AVALIANDO: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sapopemba-zona-leste-sao-paulo-sp-500m2-id-2712417317/		
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²			
VALOR À VISTA	R\$ 1.800.000,00			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	0,80			
FATOR ÁREA	1,115			
FATOR SITUAÇÃO	1,00			
FATOR OFERTA	0,90			

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 6

LOCAL	
ENDEREÇO	Avenida Sapopemba, 6071
BAIRRO	Sapopemba
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	VILELA IMÓVEIS
INFORMANTE	VILELA IMÓVEIS
TELEFONE	(11) 2211-1313
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	500,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 1.590.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,8
FATOR ÁREA	1,098
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9

	
PGV R\$ 790,00	
R\$ 1.417,00	
1,79	
LINK DO AVALIANDO: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-jardim-colorado-zona-leste-sao-paulo-sp-500m2-id-2573826282/	

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

