



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM/SP)
Rua Zodíaco, 379
Vila Carrão, 46º Subdistrito- Vila Formosa
São Paulo/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Folha resumo

Endereço Completo: Rua Zodíaco, 379, Jardim Têxtil, Vila Carrão		
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: Sobrado Residencial		
Área do imóvel		
Área do terreno: 125,675 m ²	Área construída: 192,18 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\$ 759.269,90	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 950.456,87	
Valor adotado na avaliação R\$ 855.000,00		
Oitocentos e cinquenta 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	5
6.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
7.	DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE UTILIZADOS.....	5
8.	DIAGNOSTICO DE MERCADO	6
9.	MEMÓRIA DE CÁLCULO	7
A.	DO TERRENO	7
1.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	9
2.	GRAU DE PRECISÃO	11
B.	DAS BENFEITORIAS	11
10.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E CONCLUSÃO	12
11.	ANEXOS.....	13

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 Zodíaco, 379, no Jardim Têxtil, Vila Carrão, no 46º Subdistrito - Vila Formosa, 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

Registrado sob a matrícula nº 145.747 do 9.º Registro de Imóveis de São Paulo, este imóvel está situado na cidade de São Paulo. O terreno possui medidas específicas: 5,125m de frente, 24,51m do lado esquerdo, 24,25m do lado direito e 5,12m nos fundos, totalizando uma área de 125,675m².

No terreno, foi erigido um sobrado de três pavimentos, com uma área total de 192,18m². A distribuição interna é a seguinte: no térreo, estão localizadas uma sala, lavabo, cozinha, lavanderia e uma garagem, proporcionando funcionalidade para as atividades cotidianas. No primeiro pavimento, encontram-se três dormitórios, sendo um deles uma suíte, acompanhados por um banheiro social, garantindo conforto e privacidade aos residentes, e o segundo pavimento consiste em um salão com dois ambientes.

5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

A documentação utilizada para a avaliação do imóvel em questão foi a matrícula número 145.747, 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.

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 Têxtil 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 Bartolomeu Dias	R\$ 1.500.000,00	252,00	0,80	1,091	1,00	0,90	1,03
2	Rua Flaviano, 130	R\$ 2.300.000,00	442,00	0,80	1,170	1,00	0,90	1,02
3	Rua Flaviano, 114	R\$ 1.200.000,00	256,00	1,00	1,093	1,00	0,90	1,02
4	Rua Guaxupé	R\$ 928.028,66	273,00	0,80	1,370	1,00	0,90	0,83
5	Rua do Zodíaco	R\$ 470.000,00	140,00	1,00	1,014	1,00	0,90	1,00
6	Rua Antúrios, 394	R\$ 1.194.867,69	266	0,8	1,098	1	0,9	0,80
Avaliando			125,28	1,00	1,00	1,00	0,90	
Critérios de Homogeneização								
Euforia	Área	Testada	Situação	Topografia	Área			

0,90	Oferta			Encravado	0,70	Active	0,80	Valor obtido por equação matemática
1,00	Transação	Apenas Referencial	Apenas Referencial	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\$ 5.952,38	0,90	1,091	1,06	1,00	0,80	1,00	1,03	R\$ 5.109,43
2	R\$ 5.203,62	0,90	1,170	1,06	1,00	0,80	1,00	1,02	R\$ 4.739,33
3	R\$ 4.687,50	0,90	1,093	1,06	1,00	1,00	1,00	1,02	R\$ 4.985,36
4	R\$ 3.399,37	0,90	1,370	1,06	1,00	0,80	1,00	0,83	R\$ 2.935,84
5	R\$ 3.357,14	0,90	1,014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.063,73
6	R\$ 4.491,98	0,90	1,098	1,00	1,00	0,80	1,00	0,80	R\$ 2.850,37

Média homogeneizada**Desvio Padrão****Coef. variação****Qtde de Amostra****Elementos Desc.****Intervalo de Confiança**

Pela distribuição t de STUDENT, temos:	Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão
	R\$ 847,82	R\$ 3.099,52	R\$ 3.947,34	R\$ 4.795,16	R\$ 1.695,64	0,4296

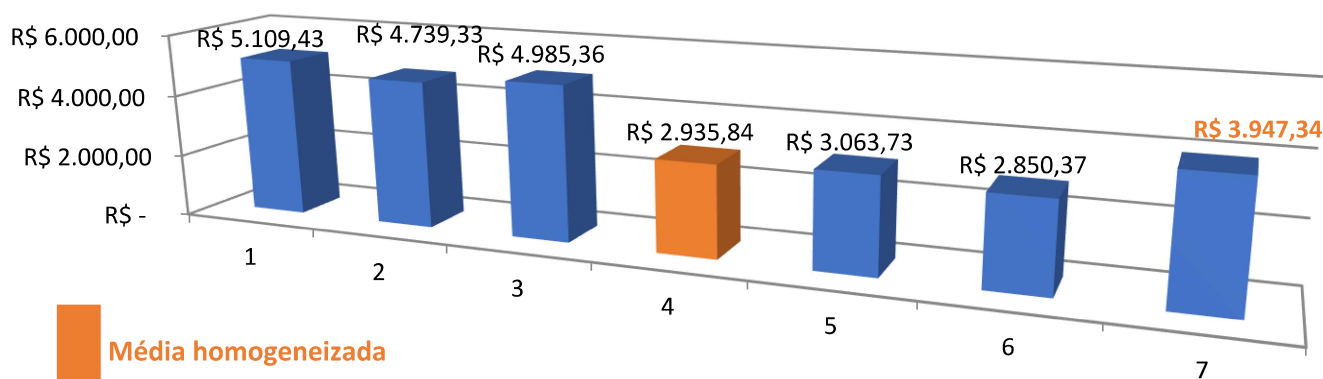
Campo de arbítrio

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\$ 3.099,52	R\$ 3.947,34	R\$ 4.795,16

Valor do Imóvel

Valores calculados considerando: 125,28 metros quadrados	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 388.308,19	R\$ 494.523,17	R\$ 600.738,16

Preço homogeneizado / m²

Saneamento Amostral						
Média (Xm)		Desvio Padrão (S)		Número de Amostras		Nível de Significância
R\$ 3.947,34		R\$ 1.101,13		6		10%
Amostra	Xi	d (Xi - Xm)	d/s	CHAUVENET	r	ARLEY
1	R\$ 5.109,43	R\$ 1.162,09	1,055	ok	1,055	ok
2	R\$ 4.739,33	R\$ 791,98	0,719	ok	0,719	ok
3	R\$ 3.063,73	-R\$ 883,61	0,802	ok	0,802	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 localização, em relação aos demais elementos amostrais, foi arbitrado o valor médio do campo de arbítrio como compatível para este imóvel, sendo, portanto, **R\$ 494.523,17**. A seguir, temos os valores possíveis aplicáveis ao terreno:

- Valor máximo: R\$ 600.738,16
- **Valor médio: R\$ 494.523,17 (Quatrocentos e noventa e quatro mil, quinhentos e vinte e três reais e dezessete centavos)**
- Valor Mínimo: R\$ 388.308,19

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	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados</i>	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					
<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 42,96%**.

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

Idade	Vida Útil (Por Bureau)	Tempo de Vida (%)	Estado de conservação	Fator K	Fator Kd (Depreciação)
28	70	40,00%	E	0,590	0,672
Valor CUB/SP (abril/24)	Pc (Índice Tipologia/ Padrão Construtivo) <u>PADRÃO SIMPLES – MÉDIO</u>		Área Construída (m ²)	Foc (Fator de Obsolescência)	Valor da Benfeitoria
R\$ 2.355,17	1,497		192,18	0,672	R\$ 455.325,03

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 somados das benfeitorias e terreno com os valores mínimos, médios e máximos:

- Valor máximo: R\$ 950.456,87
- **Valor médio: R\$ 854.863,38**
- Valor Mínimo: R\$ 759.269,90

Valor Adotado:

R\$ 855.000,00
(Oitocentos e cinquenta mil reais).

O presente laudo foi elaborado constando trinta e seis (36) 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



Engenharia e Segurança do Trabalho

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

 (37) 98838-4463

 contato@opusmagna.com.br

 www.opusmagna.com.br

 (31) 99224-6967

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



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).

Anexo II

Documentos do Imóvel

PROT. 758577 - Tiana
Página: 1/4

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - S
Francisco Raymundo - Oficial

18 09 2012

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 145.747 folha: 01

9.º REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 16 de Maio de 1996

IMÓVEL: - UM TERRENO, à Rua Zodiaco, parte do lote 39 da quadra 11, no Jardim Textil, Vila Carrão, no 462 Subdistrito VILA FORMOSA, designado no projeto de desdobro como lote "39-B", medindo 5,125m. de frente em curva; 24,51m. do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel; 24,25m. do lado direito, seguindo a mesma orientação; tendo nos fundos a largura de 5,12m., encerrando a área de 125,675m2., confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 38; do lado esquerdo com o remanescente do lote 39 (designado no projeto de desdobro como lote "39-A"); e, nos fundos com parte do lote 41.

PROPRIETÁRIOS: - 19) PAULO EDUARDO TSONIS, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG 11.679.332-SSP/SP, CPF/MF 076.094.538-11, residente e domiciliado à Rua Mongubá, nº 277, nesta Capital; e, 20) BENEDITO NUNES TEIXEIRA, policial militar, e sua mulher DULCINEIA DE SOUZA TEIXEIRA, do lar, brasileiros, RG números 6.063.243-SSP/SP e 14.981.008-SSP/SP, CPF/MF 510.128.128-04 e 116.614.088-18, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Nova Jerusalém, nº 1.040, nesta Capital.

REGISTROS ANTERIORES: - R.3 e 5, feitos respectivamente em 30/10/1.992 e 04/01/1.993, na matrícula número 91.620, deste Registro.

C.CONTRIBUINTE: - 055.137.0039-5 (MAIOR ÁREA)

9º CARTÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
Reinoldo Yada Tadashi - Substituto

R.1/145.747 Em 16 de maio de 1996

Pela escritura de 09 de setembro de 1.994, do 28º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 505, fls. 232, retificada e ratificada por escritura de 07 de maio de 1.996, do 26º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 1.434, fls. 53, o imóvel objeto desta matrícula, em virtude da DIVISÃO celebrada entre os proprietários, foi atribuído continua no verso

9º Oficial de Registro
Tribunal de Registro de Imóveis da Capital

96.23367290743572011115

Página: 2/4

matrícula 145.747 ficha 01 verso

a PAULO EDUARDO TSONIS, solteiro, maior, já qualificado, pelo valor de R\$1.650,00.

90 CARTÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joazany Leal da Silva - Oficial
Escriturante

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

Av.2/145.747 Em 29 de agosto de 1996

Do requerimento de 17 de abril de 1.996, e Certidão número 174.429/96-7, expedida em 25/07/1.996, pela Prefeitura desta Capital; verifica-se que o imóvel desta matrícula atualmente é tributado através do contribuinte número 055.137.0057-3.

90 CARTÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Antonio Fernandes Pinto - Oficial
Escriturante

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

Av.3/145.747 Em 29 de agosto de 1996

Do requerimento e Certidão Municipal mencionados na Av.2, e Auto de Regularização número 0303261901-01 (Proc. 7600992894-33), expedido em 11/05/1.995, pela Prefeitura desta Capital; verifica-se que no terreno objeto desta matrícula, foi construído um prédio de 3 pavimentos, com 192,18m2. de área construída, que recebeu o número 379 da Rua Zodíaco; tendo sido apresentada a CND do INSS, PCND número 001844/95-782647, série "F", expedida em 25/08/1.995, pela Agência da Região fiscal - TATUJAPÉ, nesta Capital, que fica arquivada neste Registro.

90 CARTÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Antonio Fernandes Pinto - Oficial
Escriturante

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

Av.4/145.747 Em 06 de fevereiro de 1997

Do requerimento de 28 de janeiro de 1.997, e Certidão de Casamento expedida em 08 de novembro de 1.996, pelo Registro Civil do 102 Subdistrito - Belenzinho, desta Capital, extraída do termo número 10.285, às fls. 165 do livro B-Auxiliar-35, verifica-se que PAULO EDUARDO TSONIS, continua na ficha 02

SETOR DE REPROGRAFIA
CÓPIA DO ORIGINAL

13/09/97 14h30

Oficial do Registro
de Imóveis da Capital

Página 3/4

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - S
Francisco Raymundo - Oficial

18.09.2012

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 145.747

folha 02

9.º REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 06 de fevereiro de 1997

contraiu matrimônio aos 26/10/1.994, sob o regime da comunhão parcial de bens, com SHIRLEI JUDITE FURIGO, a qual passou a assinar SHIRLEI FURIGO TSONIS.

9º CANTÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

R.5/145.747 Em 22 de abril de 1998

Pela escritura de 07 de abril de 1.999, do 24º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3.380, fls. 216, PAULO EDUARDO TSONIS, assistente de importação, já qualificado, assistido por sua mulher SHIRLEI FURIGO TSONIS, brasileira, número 165.201.218-43, residentes e domiciliados à Rua Zodiaco, número 379, Jardim Textil, nesta Capital, VENDEU O IMÓVEL, pelo valor de R\$110.000,00, a WAGNER DA SILVA, funcionário público municipal, RG número 17.481.515-SSP/SP, CPF/MF número 056.501.258-48, e sua mulher ROSEMEIRE FÉLIX MARTINS DA SILVA, operadora contábil, RG número 16.192.061-5-SSP/SP, CPF/MF número 076.122.518-84, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos do pacto antenupcial registrado sob número 10.371, neste Registro de Imóveis, domiciliados e residentes nesta Capital, à Rua Imbuicui, número 127, Tatuapé.

9º CANTÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

R.6/145.747 Em 22 de abril de 1998

Pela escritura mencionada no R.5, WAGNER DA SILVA e sua mulher ROSEMEIRE FÉLIX MARTINS DA SILVA, já qualificados, DERAM EM HIPOTECA ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO-IPREM, CGC/MF. 47.109.087/0001-01, com sede nesta Capital, à Av. Zaki Narchi, nº 536, o imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$85.000,00, pagável no prazo de 300 meses, em prestações mensais e consecutivas, sendo a primeira delas fixada em R\$547,66, já acrescida de juros de 6% ao ano, calculados pela Tabela Price, sendo que as prestações, acrescidas das importâncias relativas à contribuição mensal para

continua no verso

matrícula

145.747

folha

02

versão

o Fundo de Cobertura de Riscos, serão consignadas em folha de pagamento do devedor a partir do mês de Maio/1.998, e reajustáveis na forma e demais condições constantes do título.-

9º OFFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joazany Lopes da Silva

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storrier - Substituto
☐ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

R.7/145.747 Em 21 de novembro de 2007

Da Carta de Adjudicação expedida em 05 de Abril de 2.006, pelo Juízo de Direito da 6ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, extraída dos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (Processo número 0584/99-1), movida pelo INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, já qualificado, contra WAGNER DA SILVA e sua mulher ROSEMEIRE FÉLIX MARTINS DA SILVA, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Bartolomeu Dias, nº 379, Jardim Têxtil, verifica-se que de conformidade com a sentença proferida em 23.09.2004, que transitou em julgado, O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, foi ADJUDICADO ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, já qualificado. (Valor da Causa = R\$104.068,48).

9º OFFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Joazany Lopes da Silva - Escrevente
☐ Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nairi - Substituto
☐ Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.8/145.747 Em 21 de novembro de 2007

Fica cancelada a hipoteca objeto do R.06, desta matrícula, em virtude da adjudicação do imóvel, objetivada no R.07 da presente.

9º OFFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Joazany Lopes da Silva - Escrevente
☐ Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nairi - Substituto
☐ Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

9º OFFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
PROTOCOLO 768577

Condição extraída no teor do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73. Eventual existência de ônus reais, alienações ou penhoras e restrição à validade desta certidão, inscrita no livro de matrícula pública, será de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme o disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 95.240/88.
 O 27º Subdistrito do TATIAPIÉ e o 46º Subdistrito da VILA FORMOSA pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de ITAQUERA pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 16/05/1930, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.
 São Paulo, 12/04/2010.
 Enquadramento: R\$ 19,61
 Estado: R\$ 05,57
 IPESP: R\$ 04,13
 Registro Civil: R\$ 01,03
 Tribunal de Justiça: R\$ 61,03
 TOTAL: R\$ 91,37
 Escalva Rodrigues Vieira Rocha - Escrevente
 Letícia Maria de Amorim - Escrevente
 Recebidos pelo G. 8

SETOR DE REPROGRAFIA

CÓPIA ORIGINAL

MARCIA L. DE O. SILVA

AG. ADM. INF. 552.0

PROCESSO SP



Anexo III ART

Anexo IV

Dados Amostrais

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 1

 (37) 98838-4463

 contato@opusmagna.com.br

 www.opusmagna.com.br

 (31) 99224-6967

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



LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Bartolomeu Dias
BAIRRO	Jardim Têxtil
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	SPECIAL IMOVEIS TATUAPÉ
INFORMANTE	SPECIAL IMOVEIS TATUAPÉ
TELEFONE	(11) 2672-7200
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	252,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 1.500.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,8
FATOR ÁREA	1,091
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9

			
		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		
PGV	R\$ 1.733,00		
	R\$ 1.791,00		
	1,03		

LINK DO AVALIANDO: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-textil-zona-leste-sao-paulo-252m2-venda-RS1500000-id-2713583015/>

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 2

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	Rua Flaviano, 130		Sim	0,90
BAIRRO	Jardim Têxtil		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Active	0,80
FONTE	Imobiliária Balbás Ltda		Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	Imobiliária Balbás Ltda		Declive	0,80
TELEFONE	(11) 91077-3040		Situação	
DADOS DO IMÓVEL			Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	442,00 m²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno	Esquina	1,15	
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00	PGV R\$ 1.733,00 R\$ 1.772,00 1,02		
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²			
VALOR À VISTA	R\$ 2.300.000,00			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	0,8			
FATOR ÁREA	1,17			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,9			

LINK DO AVALIANDO: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-textil-zona-leste-sao-paulo-442m2-venda-RS2300000-id-2674496125/>

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 3

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Flaviano, 114
BAIRRO	Jardim Têxtil
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	SPECIAL IMOVEIS TATUAPÉ
INFORMANTE	SPECIAL IMOVEIS TATUAPÉ
TELEFONE	(11) 2672-7200
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	256,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 1.200.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR ÁREA	1,093
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,90

			
		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		
PGV	R\$ 1.733,00		
	R\$ 1.772,00		
	1,02		

LINK DO AVALIANDO:<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-textil-zona-leste-sao-paulo-256m2-venda-RS1200000-id-2565742591/>

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 4

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Guaxupé
BAIRRO	Vila Formosa
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	CAPITAL SP - IMOVEIS LTDA
INFORMANTE	CAPITAL SP - IMOVEIS LTDA
TELEFONE	(11) 2615-1145
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	273,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 271.971,34
ÁREA CONSTRUÍDA	132,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 928.028,66
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,8
FATOR ÁREA	1,37
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9

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
PGV	R\$ 1.733,00 R\$ 1.435,00 0,83



LINK DO AVALIANDO: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-273m2-venda-RS1200000-id-2716535393/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto

Valor da Benfeitoria (Vb) = CUB-SP x Pc x Ac x Foc

Vb = R\$ 1.922,27 x 1,251 (Padrão Simples Mínimo) x 132,00 x 0,716

Vb = R\$ 189.693,91

Vida Residual 20%
Idade 30
Vida Útil 70
% Id/Vu 0,428
Est. Conservação D
k 0,645
Kd ou Foc 0,716

ELEMENTO

AMOSTRAL N. 5

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

ENDEREÇO	Rua Elza Delphino Ribeiro, 264
BAIRRO	Jardim Têxtil
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	VISÃO GLOBAL IMOVEIS
INFORMANTE	VISÃO GLOBAL IMOVEIS
TELEFONE	(11) 2182-4100
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	300,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 189.693,91
ÁREA CONSTRUÍDA	100,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 710.306,09
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR ÁREA	1,115
FATOR SITUAÇÃO	1,00
FATOR OFERTA	0,90



LINK DO AVALIANDO: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-textil-zona-leste-sao-paulo-300m2-venda-RS900000-id-2714929152/>

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

R\$
1.733,00
R\$
1.733,00
1,00

PGV

$$\begin{aligned}\text{Valor da Benfeitoria (Vb)} &= \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc} \\ \text{Vb} &= \text{R\$ } 1.922,27 \times 1,497 \text{ (Padrão Simples Médio)} \times 100,00 \times 0,659 \\ \text{Vb} &= \text{R\$ } 189.693,91\end{aligned}$$

Vida Residual 20%
Idade 30
Vida Útil 70
% Id/Vu 0,07143
Est. Conservação D
k 0,574
Kd ou Foc 0,659

ELEMENTO AMOSTRAL N. 6

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Antúrios, 394

Esquina	
Sim	1,00

BAIRRO	Jardim Têxtil
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	CASTAN IMOVEIS
INFORMANTE	CASTAN IMOVEIS
TELEFONE	(11) 98968-4905
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	266,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 75.132,31
ÁREA CONSTRUÍDA	42,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 1.194.867,69
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,8
FATOR ÁREA	1,098
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9



LINK DO AVALIANDO: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-textil-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-266m2-venda-RS1270000-id-2586658590/>

Não	0,80
Localização	
Boa	1,00
Regular	0,80
Ruim	0,60
Superfície	
Plano	1,00
Acidentado	0,85
Muito Acidentado	0,75

R\$ 1.733,00
PGV R\$ 1.391,00
0,80

Valor da Benfeitoria (Vb) = CUB-SP x Pc x Ac x Foc

Vb = R\$ 1.922,27 x 1,125 (Padrão Simples Médio) x 42,00 x 0,827

Vb = R\$ 75.132,31

Vida Residual 20%
Idade 5
Vida Util 70
% Id/Vu 0,07143
Est. Conserva E
k 0,784
Kd ou Foc 0,827

Anexo V

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando



Croqui de Localização

Escreva uma descrição para seu mapa.

(37) 98838-4463

contato@opusmagna.com.br

www.opusmagna.com.br

(31) 99224-6967

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