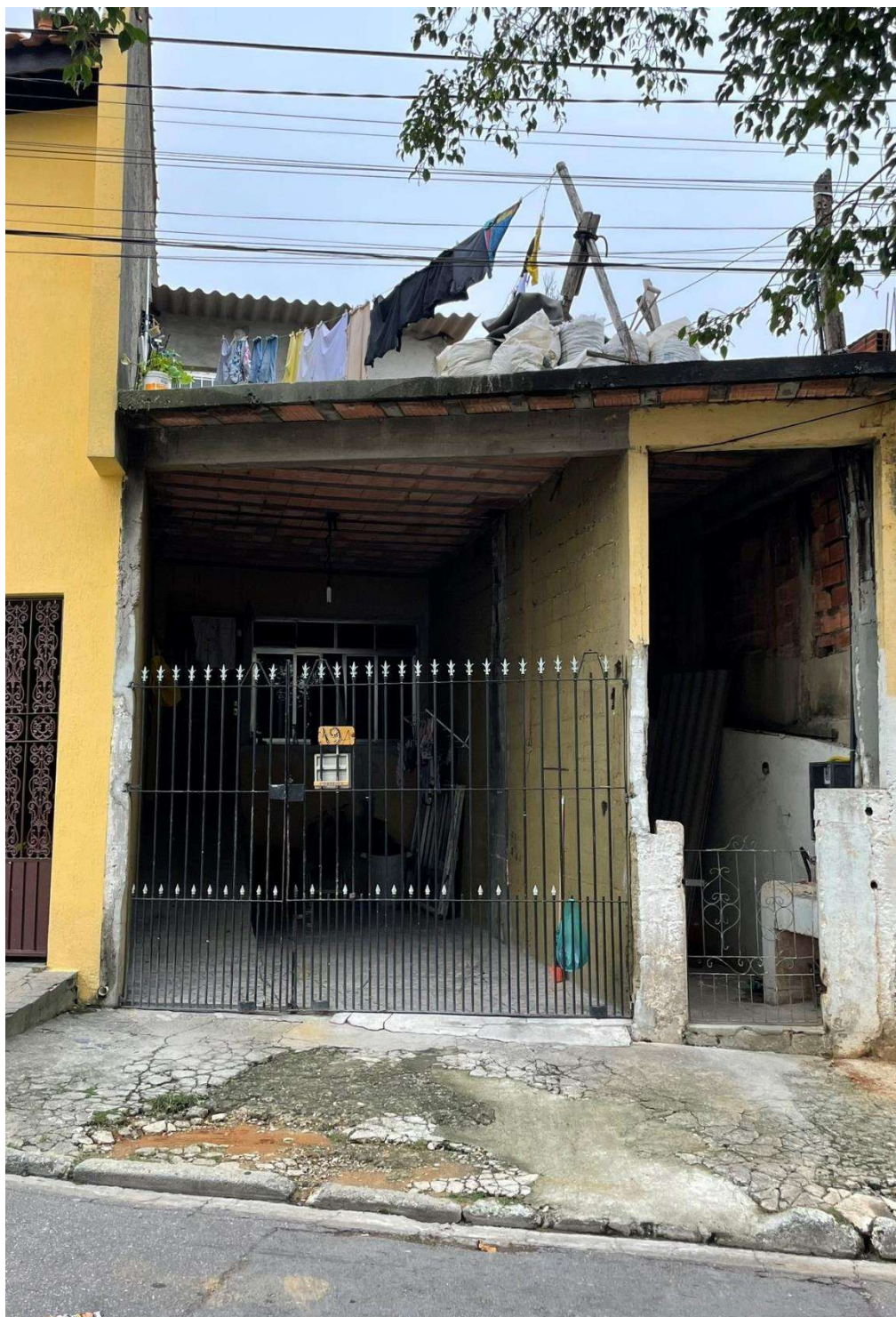




LAUDO DE AVALIAÇÃO
Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM/SP)
Rua Felippo Cordelli, 19
Cidade de São Mateus, Distrito de Itaquera
São Paulo/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Folha resumo

Endereço Completo: Rua Felippo Cordelli, 19, Cidade de São Mateus		
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: Casa Residencial		
Área do imóvel		
Área do terreno: 123 m ²	Área construída: 62 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\$ 246.383,78	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 289.450,99	
Valor adotado na avaliação R\$ 270.000,00		
Duzentos e setenta 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.....	5
8.	DIAGNOSTICO DE MERCADO	6
9.	MEMÓRIA DE CÁLCULO	7
A.	DO TERRENO	7
1.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	9
2.	GRAU DE PRECISÃO	10
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 Felippo Cordelli, nº 19, Cidade São Mateus, Distrito de Itaquera, 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

Registrado sob a matrícula nº 134.420 do 9.º Registro de Imóveis de São Paulo, este imóvel está situado na cidade de São Paulo. O terreno apresenta dimensões específicas: possui 5,25 metros de frente, 25,60 metros da frente aos fundos do lado direito (visto da rua para o imóvel), 23,60 metros da frente aos fundos do lado esquerdo e 5,00 metros nos fundos, totalizando uma área de 123 metros quadrados.

Sobre este terreno, foi erguida uma casa térrea com uma área de 62 metros quadrados. Esta casa oferece os seguintes cômodos: dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, garagem

5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

A documentação utilizada para a avaliação do imóvel em questão foi a matrícula número 134.420, 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 Cidade São Mateus 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 Vitório Azzalin, 585	R\$ 500.000,00	380,00	1,00	1,151	1,00	0,90	1,05
2	Rua Filipe Marinetti, 110	R\$ 400.000,00	340,00	1,00	1,136	1,00	0,90	0,87
3	Rua Mendes Viana	R\$ 350.000,00	351,00	1,00	1,140	1,00	0,90	1,13
4	Rua Archângelo Archina, 134	R\$ 299.427,12	250,00	1,00	1,093	1,00	0,90	0,97
5	Rua Ângelo Malanga, 253	R\$ 425.000,00	350,00	1,00	1,140	1,00	0,90	1,00
6	Rua Luís Botta	R\$ 101.923,57	150,00	1,00	1,051	1,00	0,90	1,06
Avaliando			18.598,00	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\$ / m²	Euforia	Área	Testada	Situação	Topografia	Localização	PGV	R\$ / m²
1	R\$ 1.315,79	0,90	1,151	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	R\$ 1.436,48
2	R\$ 1.176,47	0,90	1,136	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	R\$ 1.047,25
3	R\$ 997,15	0,90	1,140	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	R\$ 1.152,95
4	R\$ 1.197,71	0,90	1,093	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	R\$ 1.140,09
5	R\$ 1.214,29	0,90	1,140	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.250,33
6	R\$ 679,49	0,90	1,051	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	R\$ 678,14

Média homogeneizada

R\$ 1.117,54

Desvio Padrão

R\$ 252,64

Coef. variação

0,23

Qtde de Amostra

6

Elementos Desc.

0

Intervalo de Confiança

Pela distribuição t de STUDENT, temos:	Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão
	R\$ 194,52	R\$ 923,02	R\$ 1.117,54	R\$ 1.312,06	R\$ 389,04	0,3481

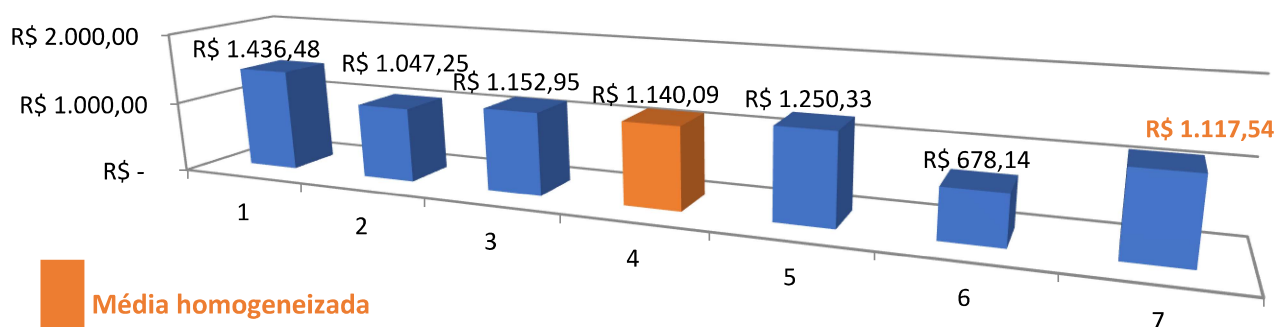
Campo de arbítrio

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\$ 923,02	R\$ 1.117,54	R\$ 1.312,06

Valor do Imóvel

Valores calculados considerando: 123,00 metros quadrados	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 113.531,28	R\$ 137.457,50	R\$ 161.383,73

Preço homogeneizado / m²



Saneamento Amostral						
Média (Xm)	Desvio Padrão (S)		Número de Amostras		Nível de Significância	Grau de Liberdade
R\$ 1.117,54	R\$ 252,64		6		10%	4
Amostra	Xi	d (Xi - Xm)	d/s	CHAUVENET	r	ARLEY
1	R\$ 1.436,48	R\$ 318,94	1,262	ok	1,262	ok
2	R\$ 1.047,25	-R\$ 70,29	0,278	ok	0,278	ok
3	R\$ 1.250,33	R\$ 132,79	0,526	ok	0,526	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 arbório como compatível para este imóvel, sendo, portanto, **R\$ 136.441,85**. A seguir, temos os valores possíveis aplicáveis ao terreno:

- Valor máximo: R\$ 160.461,70
- **Valor médio: R\$ 136.441,85 (Cento e trinta e seis mil, quatrocentos e quarenta e um reais e oitenta e cinco centavos)**
- Valor Mínimo: R\$ 112.421,99

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				
Graus	III	II	I	LAUDO
Pontos Mínimos	10	6	4	
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	II

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 34,81%**.

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)
31	70	44,29%	C	0,666	0,733
Valor CUB/SP (abril/24)	Pc (Índice Tipologia/ Padrão Construtivo) PADRÃO SIMPLES – MÉDIO		Área Construída (m ²)	Foc (Fator de Obsolescência)	Valor da Benfeitoria
R\$ 2.355,17	1,497		62,00	0,733	R\$ 160.228,48

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\$ 289.450,99
- **Valor médio: R\$ 267.917,39**
- Valor Mínimo: R\$ 246.383,78

Valor Adotado:

R\$ 270.000,00
(Duzentos e setenta 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

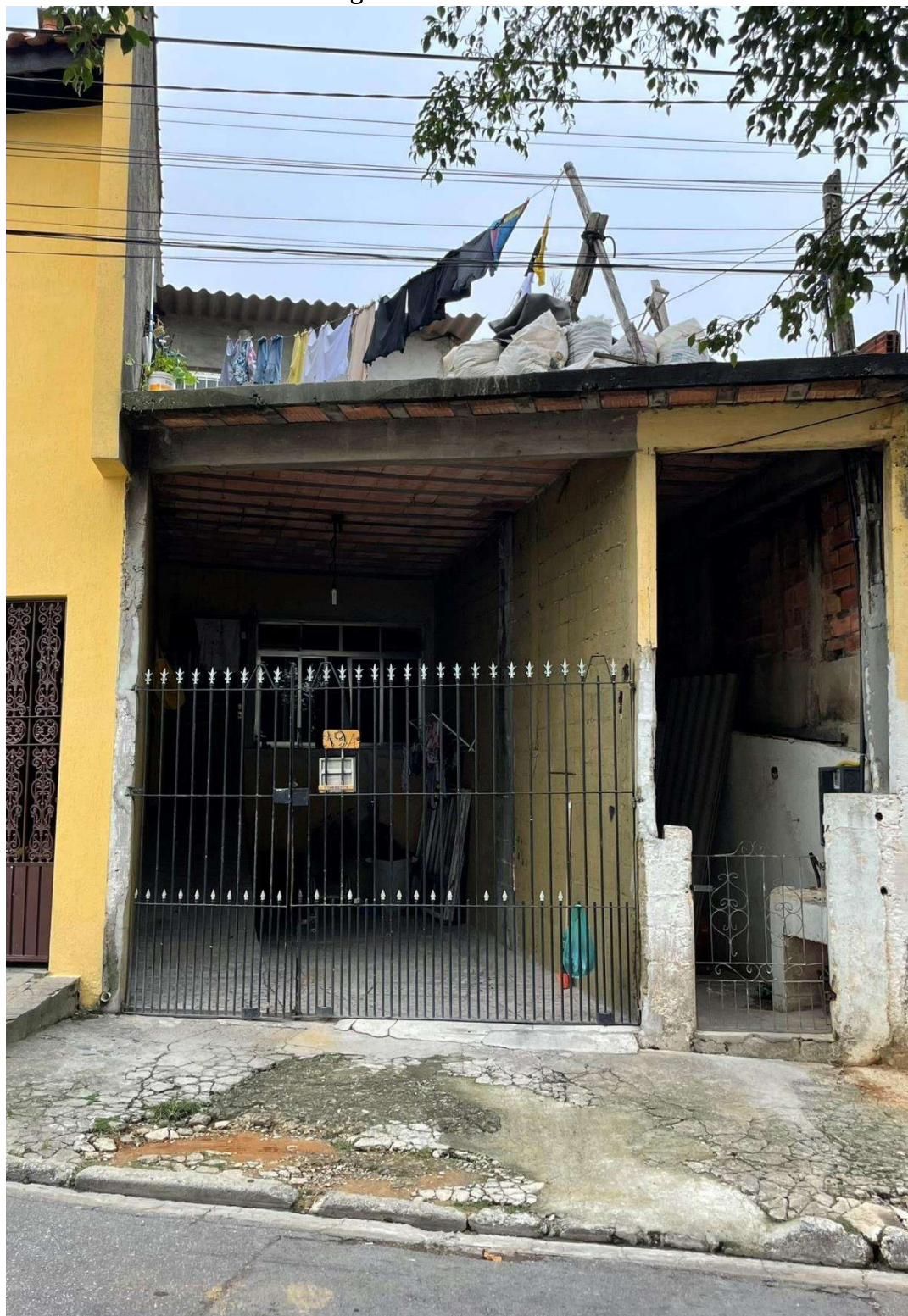
Anexo V – Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

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: Autoria Própria (2024).

Imagem 3: Recepção.



Fonte: Iprem (2011)

Imagem 4: Estacionamento visitantes.



Fonte: Iprem (2011).

Imagem 5: Interior 6º Andar.



Fonte: Iprem (2011).

Imagem 6: Interior 6º Andar.



Fonte: Iprem (2011).

Imagem 7: Interior 6º Andar.



Fonte: Iprem (2011).

Imagem 8: Banheiro 6º Andar



Fonte: Iprem (2011).

Imagem 9: Vista Corredor 6º Andar.



Fonte: Iprem (2011).

Imagem 10: Interior 7º Andar



Fonte: Iprem (2011).

Imagem 11: Interior 7º 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 - SP
Francisco Raymundo - Oficial

18 09 2012

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 134.420

folha 01

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 04 de Maio de 19 93

IMÓVEL:- Uma casa situada à Rua Felippo Cordelli, nº 19, e seu respectivo terreno, parte do lote 14, da quadra - CI, na Cidade São Mateus, distrito de ITAQUERA, medindo 5,25m. de frente para a referida rua; por 25,60m. da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com a casa nº 5; pelo lado esquerdo olhando da mesma posição mede 23,60m., onde confronta com a casa nº 13; e nos fundos mede 5,00m e confronta com a casa nº 21, encerrando a área de 123,00m².

PROPRIETÁRIOS:- VICENTE DO AMARAL, e sua mulher, GILSINEA BARROS CARDOSO DO AMARAL, brasileiros, do comércio, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, RG nºs 5.040.249-SSP/SP e 8.006.150-SSP/SP., CPF/MF nºs 499.251.488-04, e 817.170.088-87, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, à Av. Satélite, nº 238, Cidade Satélite - Jd. Santa Barbara.

REGISTRO ANTERIOR:- R.1/Mat. 62.253, deste Cartório.

C.CONTRIBUINTE:- nº 150.129.0030-7. (maior área).

9.º CARTÓRIO REGISTRO IMÓVEIS SÃO PAULO/SP
CARLOS ALBERTO M. STORER - Oficial Maior

Av.1/134.420 - Em 04 de maio de 1993.
A presente matrícula foi aberta, instruída pelo requerimento de 05 de abril de 1993.

9.º CARTÓRIO REGISTRO IMÓVEIS SÃO PAULO/SP
CARLOS ALBERTO M. STORER - Oficial Maior

ED

Av.2/134.420 Em 12 de setembro de 1995
Do requerimento de 29 de agosto de 1.995, e Certidão número 180.319/95-7, expedida em 20/07/1.995, pela Prefeitura desta Capital; verifica-se que o imóvel desta matrícula, atualmente é tributado através do contribuinte número 150.129.0032-3.

9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storer - Substituto
Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

João de Deus Silva
Secretário

continua no verso

11

90.233672997525773/2MATRIC134420

Rua Augusta, 1058 - Carmeila César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 2359-9499

matrícula 134.420	fls. 01
-----------------------------	-------------------

R.3/134.420 Em 12 de setembro de 1995
Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, datado de 23 de agosto de 1.995, VICENTE DO AMARAL, e sua mulher GILSINEA BARROS CARDOSO DO AMARAL, já qualificados, residentes e domiciliados a Rua Joaquim Bouveia Franco, número 164, nesta Capital, VENDERAM o imóvel, pelo valor de R\$43.000,00, a JESSE JAMES GOMES DE LIMA, eletricitário, e sua mulher JACQUELINE FLORES PEIXOTO DE LIMA, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, RG. números 8.951.117-7-SSP/SP. e 22.447.771-7-SSP/SP., CFC. números 940.373.968-15 e 124.159.748-03, respectivamente, residentes e domiciliados a Avenida Benedita F. Veiga, número 1.500 - Casa 02, em Mauá, neste Estado.- A presente aquisição foi realizada com levantamento do F.G.T.S., figurando como interveniente a LARCKY - SOCIEDADE DE CREDITO IMOBILIARIO S/A., com sede na Rua São José, número 90, 3º e 4º andares, no Rio de Janeiro-RJ., CEC/MF. 35.945.542/0001-11.-

João Luiz da Silva
Escritor

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storer - Substituto
Reinaldo Yoda Tadashi - Substituto

R.4/134.420 Em 11 de junho de 1.997
Pela escritura de 27 de maio de 1.997, do 6º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 2.675, fls. 157, JESSE JAMES GOMES DE LIMA, do comércio e sua mulher JACQUELINE FLORES PEIXOTO DE LIMA, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Nebulosas, número 470, Cidade Satélite, VENDERAM o imóvel, pelo valor de R\$10.700,00, a LUCIA PERES BAPTISTA, brasileira, viúva, servidora pública municipal, RG número 7.427.091-BSP/SP, CPF/MF número 124.867.226-59, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua do Sol, número 215, Bairro São Matheus.

Antonio Fernando Pinto
Escritor

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storer - Substituto
Reinaldo Yoda Tadashi - Substituto

R.5/134.420 Em 11 de junho de 1.997
Pela escritura mencionada no R.04, LUCIA continua na ficha 02

SETOR DE REPROGRAFIA
CÓPIA DO ORIGINAL
VISTO
MÁRIA ANA DE O. SILVA
AG. ADM. - RF: 602.0
IPREM - SP



Página 3/4

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

2

20100128703
18/09/2012

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 134.420 data 02

9.º REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 11 de junho de 1.997

PERES BAPTISTA, viúva, já qualificada, DEU EM HIPOTECA ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO-IPREM, CGC/MF número 47.109.087/0001-01, com sede nesta Capital, a Avenida Zaki Narchi, número 536, o imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$45.700,00, pagável no prazo de 216 meses, em prestações mensais e consecutivas, sendo a primeira delas fixada na data do título em R\$346,48, já acrescida de juros de 6% ao ano, calculados pela Tabela Price, sendo que as prestações, acrescidas das importâncias relativas à contratação mensal para o Fundo de Cobertura de Riscos, serão consignadas em folha de pagamento da devedora a partir do mês de Junho/1.997 e reajustáveis na forma e demais condições constantes do título.

9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

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

R.6/134.420 Em 27 de julho de 2001
 Pelo Mandado expedido em 28 de junho de 2.001, pelo Dr. Otavio Augusto de Cliveira Franco, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, extraído dos autos nº 1113/053.00.017701-9 da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL, movida pelo INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, contra LUCIA PERES BAPTISTA, viúva, já qualificada, foi determinado o presente registro, para constar que foi PENHORADO O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, para garantia da dívida no valor de R\$61.049,00, figurando como fiel depositária LUCIA PERES BAPTISTA.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☒ Carlos Alberto M. Storer - Substituto
☒ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☒ Gustavo Taketisi Chioato - Escrevente

R.7/134.420 Em 20 de junho de 2007
 Da Carta de Adjudicação expedida em 02 de Agosto de 2.006, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, extraída dos autos da ação de EXECUÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL (PROCESSO Nº 1113/053.00.017701-9), movida pelo INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA continua no verso

3º Ofício de Registro de Imóveis da Capital

Rua Augusta, 1058 - Camisera César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 2552-8188 - www.opusmagna.com.br

Matrícula: 134.420 Folia: 02...

MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, já qualificado, contra LÚCIA PERES BAPTISTA, viúva, já qualificada, verifica-se que de conformidade com a sentença proferida em 17.03.2006, que transitou em julgado, aos 23.05.2006, O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, FOI ADJUDICADO ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, já qualificado, pelo valor de R\$57.752,19.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Leal de Silva - Escrivente
Antonio Pereira de Faria - Escrivente

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storck - Substituto
Degenils M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.8/134.420 Em 20 de junho de 2007

Pica CANCELADA a hipoteca registrada sob nº 05, nesta matrícula, em virtude do imóvel ter sido adjudicado ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, já qualificado.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Leal de Silva - Escrivente
Antonio Pereira de Faria - Escrivente

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storck - Substituto
Degenils M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.9/134.420 Em 20 de junho de 2007

Pica CANCELADA a penhora registrada sob nº 06, nesta matrícula, em virtude do imóvel ter sido adjudicado ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, já qualificado.

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Leal de Silva - Escrivente
Antonio Pereira de Faria - Escrivente

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storck - Substituto
Degenils M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP.
PROTOCOLO: 758577

Certidão extraída nos termos do artigo 10, § 1º da Lei 0.015/73. Eventual certidão de duas reais, alienações ou premissões é relatada. A validade desta certidão, para fins de lavatura de escritura pública, será de 30 dias, contados da data da sua expedição, conforme o disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/88.

02/ª Subdistrito do TATIAPE e o 46º Subdistrito da VILA FORMOSA pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo antes pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito da ITAQUERA pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 30/01/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

São Paulo, 20/06/2007.

Envolventes:	R\$ 19,61
Estado:	R\$ 05,57
IPESP:	R\$ 04,13
Registro Civil:	R\$ 01,03
Tribunal de Justiça:	R\$ 01,03
TOTAL:	R\$ 31,37

Francisco Rodrigues Vieira Rocha, Escrivente.
Leda Maria de Amorim, Escrivente.

Recolhidos pelo Guia 8

SETOR DE REPROGRAFIA
CÓPIA DO ORIGINAL

Visto
MARIA AP. DE O. SILVA
AG. ADM. - RH 502.0
IPREM - SP



Anexo III ART

Anexo IV

Dados Amostrais

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 1

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Vitório Azzalin, 585
BAIRRO	São Mateus
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	SASSO IMÓVEIS
INFORMANTE	SASSO IMÓVEIS
TELEFONE	(11) 98433-6683
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	380,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 500.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1
FATOR ÁREA	1,151
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9

Ofert
Sim
Não
Topog
Active
Mesm
Nível
Decliv
Situaç
Enkra
Meio
Lote
Esqui
PGV



LINK DO AVALIANDO: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-110-m-por-r\\$-167.000-00-itaim-2984858267.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-110-m-por-r$-167.000-00-itaim-2984858267.html)

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 2

LOCAL			Ofert
ENDEREÇO	Rua Filipe Marinetti, 110		Sim
BAIRRO	São Mateus		Não
CIDADE	São Paulo		Topog
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Aclive
FONTE	SASSO IMÓVEIS		Mesm
INFORMANTE	SASSO IMÓVEIS		Nível
TELEFONE	(11) 98433-6683		Decliv
DADOS DO IMÓVEL			Enkra
ÁREA DO TERRENO	340,00 m²		Meio Lote
TIPO	Terreno		Esqui
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00	PGV	
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²		
VALOR À VISTA	R\$ 400.000,00		
NATUREZA	Oferta		
CONSISTÊNCIA	Seco		
LOGRADOURO	Pavimentado		
FATOR TOPOGRAFIA	1		
FATOR ÁREA	1,136	LINK DO AVALIANDO: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-340m2-venda-RS400000-id-2546867121/	
FATOR SITUAÇÃO	1		
FATOR OFERTA	0,9		

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 3

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Mendes Viana
BAIRRO	São Mateus
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	Ciclo Empreendimentos
INFORMANTE	Ciclo Empreendimentos
TELEFONE	(11) 99243-9294
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	351,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 350.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR ÁREA	1,140
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\$ 835,00
	R\$ 941,00
	1,13

LINK DO AVALIANDO: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-jardim-helena-450m2-RS750000/id-19821684/#listPic&Maps>

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 4

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Arcângelo Archina, 134
BAIRRO	São Mateus
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	250,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	60,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 299.427,12
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1
FATOR ÁREA	1,093
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\$ 835,00
	R\$ 808,00
	0,97



LINK DO AVALIANDO:<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-mateus-zona-leste-sao-paulo-250m2-venda-RS340000-id-2683194190/>

$$\text{Valor da Benfeitoria (Vb)} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.922,27 \times 0,844 \text{ (Padrão Proletário Máximo)} \times 60,00 \times 0,417$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 40.572,88$$

Vida Residual 20%
Idade 50
Vida Util 70
% Id/Vu 0,271
Est. Conserva E
k 0,575
Kd ou Foc 0,660

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 5

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	Rua Ângelo Malanga, 253		Sim	0,90
BAIRRO	Cidade São Mateus		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Active	0,80
FONTE	IMOBILIÁRIA BRATFISCH		Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	IMOBILIÁRIA BRATFISCH		Declive	0,80
TELEFONE	(11) 2602-6363		Situação	
DADOS DO IMÓVEL		LINK DO AVALIANDO: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-cidade-sao-mateus-350m2-RS425000/id-19907306/?gal=1	Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	350,00 m²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno		Esquina	1,15
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00		PGV	R\$ 835,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²			R\$ 838,00
VALOR À VISTA	R\$ 425.000,00			1,00
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	1,00			
FATOR ÁREA	1,14			
FATOR SITUAÇÃO	1,00			
FATOR OFERTA	0,90			

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 6

LOCAL			Esquina	
ENDEREÇO	Rua Luís Botta		Sim	1,00
BAIRRO	Cidade São Mateus		Não	0,80
CIDADE	São Paulo		Localização	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Boa	1,00
FONTE	NAMBU IMÓVEIS		Regular	0,80
INFORMANTE	NAMBU IMÓVEIS		Ruim	0,60
TELEFONE	(11) 2012-8099		Superfície	
DADOS DO IMÓVEL			Plano	1,00
ÁREA DO TERRENO	150,00 m²		Acidentado	0,85
TIPO	Terreno		Muito Acidentado	0,75
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 188.076,43	PGV	R\$ 835,00	
ÁREA CONSTRUÍDA	150,00 m²		R\$ 881,00	
VALOR À VISTA	R\$ 101.923,57		1,06	
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	1			
FATOR ÁREA	1,051			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,9			

LINK DO AVALIANDO:<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-cidade-sao-mateus-150m2-RS290000/id-18140559/>

$$\text{Valor da Benfeitoria (Vb)} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.922,27 \times 1,070 \text{ (Padrão Econômico Médio)} \times 150,00 \times 0,610$$
$$\text{Vb} = \text{R\$ } 140.366,41$$

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

Anexo V

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

