



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Instituto de Previdência Municipal de São Paulo (IPREM/SP)
Rua Salinas de Mossoró, 140
Jardim Helena, Distrito de São Miguel Paulista
São Paulo/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Folha resumo

Endereço Completo: Rua Salinas de Mossoró, 140, Jardim Helena		
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: 130 m ²	Área construída: 38 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\$ 198.632,40	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 262.807,30	
Valor adotado na avaliação R\$ 230.000,00		
Duzentos e trinta mil reais		

Sumário

1.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DO TRABALHO	4
2.	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3.	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	4
4.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	4
5.	DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO	4
6.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
7.	DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE UTILIZADOS.....	5
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 Salinas de Mossoró, nº 140, Jardim Helena, Distrito de São Miguel Paulista, 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

A propriedade, conforme matrícula de número 34.405 do 12.º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, está situada na cidade de São Paulo e possui um terreno com medidas precisas: 6,50 metros de frente, 20,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e 6,50 metros nos fundos, totalizando uma área de 130 metros quadrados.

Neste terreno, foi construída uma casa térrea com uma área de 38 metros quadrados. A disposição interna da casa inclui uma sala, uma cozinha e um banheiro.

5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

A documentação utilizada para a avaliação do imóvel em questão foi a matrícula número 34.405, 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

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 Helena e bairros adjacentes, foi possível constatar a baixa 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 baixa.**

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 Antônio João de Medeiros 125	R\$ 167.000,00	110,00	1,00	0,959	1,00	0,90	1,16
2	Rua Ilha Dos Moleques	R\$ 456.000,00	325,00	1,00	1,121	1,00	0,90	1,11
3	Rua Kumaki Aoki	R\$ 750.000,00	450,00	1,00	1,168	1,00	0,90	1,33
4	R. Antônio João de Medeiros, 494	R\$ 629.378,32	493,00	1,00	1,181	1,15	0,90	1,19
5	Rua Itajuibe	R\$ 250.000,00	130,00	0,80	1,000	1,00	0,90	0,94
6	Rua Manuel Morais Pontes	R\$ 450.000,00	406	0,8	1,153	1	0,9	1,80
Avaliando			130,00	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\$	1.518,18	0,90	0,959	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	R\$ 1.525,88
2	R\$	1.403,08	0,90	1,121	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	R\$ 1.578,19
3	R\$	1.666,67	0,90	1,168	1,00	1,00	1,00	1,00	1,33	R\$ 2.337,52
4	R\$	1.276,63	0,90	1,181	1,00	1,15	1,00	1,00	1,19	R\$ 1.849,75
5	R\$	1.923,08	0,90	1,000	1,00	1,00	0,80	1,00	0,94	R\$ 1.301,47
6	R\$	1.108,37	0,90	1,153	1,00	1,00	0,80	1,00	1,80	R\$ 1.656,23

Média homogeneizada

R\$ 1.708,17

Desvio Padrão

R\$ 356,19

Coef. variação

0,21

Qtde de Amostra

6

Elementos Desc.

0

Intervalo de Confiança

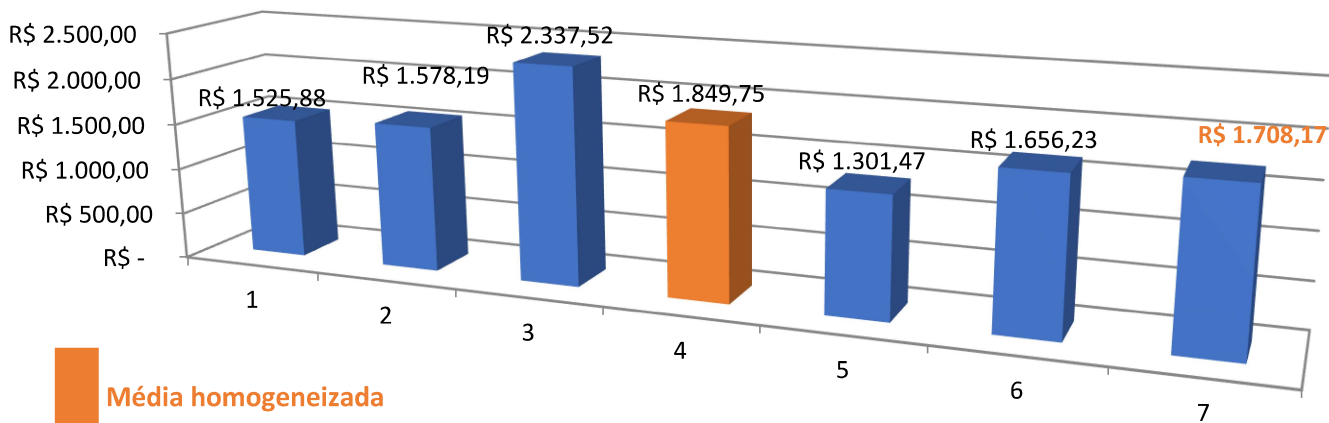
Pela distribuição t de STUDENT,	Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão
temos:	R\$ 274,25	R\$ 1.433,92	R\$ 1.708,17	R\$ 1.982,42	R\$ 548,50	0,3211

Campo de arbítrio

Foi adotado os limites do Intervalo de Confiança como Campo de	Mínimo	Médio	Máximo
Arbítrio. Isso se encontra dentro do intervalo de 15% estabelecido em norma.	R\$ 1.433,92	R\$ 1.708,17	R\$ 1.982,42

Valor do Imóvel

Valores calculados considerando: 130,00 metros quadrados	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 186.409,76	R\$ 222.062,49	R\$ 257.715,21

Preço homogeneizado / m²

Saneamento Amostral							
Média (Xm)		Desvio Padrão (S)		Número de Amostras		Nível de Significância	
R\$ 1.708,17		R\$ 356,19		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\$ 1.525,88	-R\$ 182,29	0,512	ok	0,512	ok	
2	R\$ 1.578,19	-R\$ 129,99	0,365	ok	0,365	ok	
3	R\$ 1.301,47	-R\$ 406,71	1,142	ok	1,142	ok	
d/s crítico				1,38	r crítico	1,397	

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\$ R\$ 222.062,49 (Duzentos e vinte e dois mil, sessenta e dois reais e quarenta e nove centavos)**. A seguir, temos os valores possíveis aplicáveis ao terreno:

- Valor máximo: R\$ 257.715,21
- **Valor médio: R\$ 222.062,49 (Duzentos e vinte e dois mil, sessenta e dois reais e quarenta e nove centavos)**
- Valor Mínimo: R\$ 186.409,76

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	Laudos
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 III, com 32,11%**.

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)
45	70	64,28%	F	0,317	0,454
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	0,844		38,00	0,454	R\$ 34.292,90

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\$ 262.807,30
- **Valor médio: R\$ 230.719,85**
- Valor Mínimo: R\$ 198.632,40

Valor Adotado:

R\$ 230.000,00
(Duzentos e trinta mil reais).

O presente laudo foi elaborado constando trinta e duas (32) 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

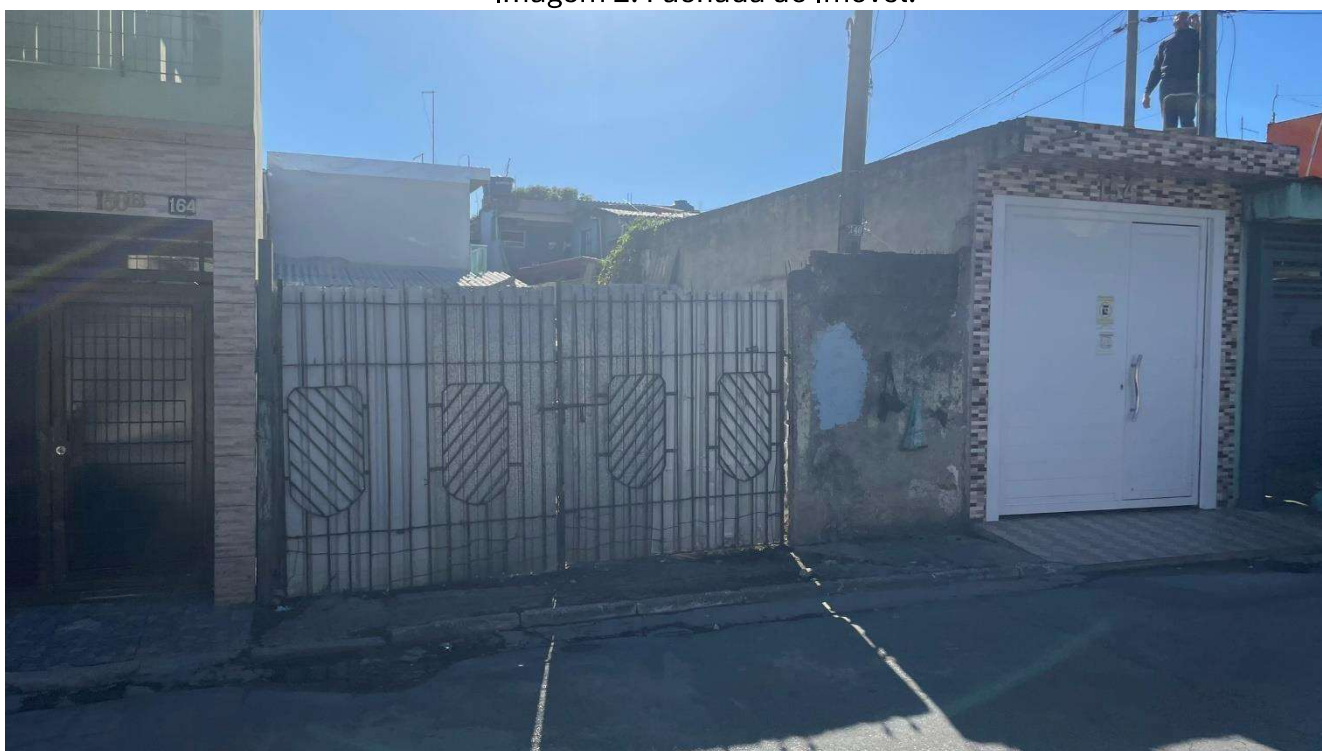
Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando

Imagem 1: Fachada do Imóvel.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Imagem 2: Fachada do Imóvel.



Fonte: Autoria Própria (2024).

Anexo II

Documentos do Imóvel



Cert.Nº. 611122

BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, 12º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

FOLHA Nº 520 DO PROCESSO

2008-0.159.653-6

São Paulo 08.08.12

Folha Nº 397

Processo 2008-0.159.6

LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL

12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

ficha

34.405

01

São Paulo, 08 de agosto de 1979

IMÓVEL :- Um Terreno na Rua "L", lote "P" (parte) da quadra 66, da Vila Itaim, no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 6,50m de frente, localizado do lado direito dessa rua, distando 50,50m da esquina da rua Confluência da Forquilha, antiga Rua 8, contando de quem desta vai para a Rua Cachoeira Managal, antiga Rua 7, por 20,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área total de 130,00 metros quadrados, confrontando de um lado com parte do lote "Q", de outro lado e fundos com Lindaura Carmen Pereira.

CONTRIBUINTES :- 133.173.0020-4 e 133.173.0019-0 Área maior

PROPRIETÁRIO :- IGNACIO DOSEJAR, rumeno e sua mulher GEMO VEGA DOSEJAR, iugoslava, casados em comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, proprietários, residentes e domiciliados nesta Capital na Rua Igreja nº 155, e - Rgs. nºs. N. 19 nºs 876.564 e 862.891 e C.P.F. 816989258-91.

REGISTRO ANTERIOR :- Transcrição nº 31.774 deste Cartório

O Oficial

Av.1/ 34.405 - São Paulo, 08 de agosto de 1979.

Por Escritura de 05.07.79, livro 72, folhas 74, do Cartório do Distrito de Guaianazes, Ignacio Dosejar autorizou esta averbação, para ficar constando que, a RUA "L", de nomina-se atualmente RUA SALINAS DE MOSCOW, como prova o D. 14.776 de 29.11.77, o Esc. Hab. (José Antonio Domingues). O Oficial.

R.2/ 34.405 - São Paulo, 08 de agosto de 1979.

Pela mesma Escritura, os proprietários venderam à ESTELINO FERNANDES MOREIRA, casado em comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com LUIZ DO CARMO MOREIRA, brasileiro, funcionário público municipal, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Antonio da Silva Herdeiro, 192, RG. 7.394.379 > SP e CIG nº 23.944.313-72, o imóvel por R\$. 10.000.000.0 Esc. Hab. (José Antonio Domingues). O Oficial.

- continua no verso -



COLNIA Nº 521 DO PROCESSO

2008-0.159.653-6

São Paulo 08.08.12

GR. JUIZ - Cível
CASA 09/12/2008

AL. 1º - J. F. U.

Processo 7008-0.159.653-9

(n) 8

Maria Apolônio de Silva
RF. 304 - Jurem - SPLIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL

12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

ficha

34.405

02

São Paulo, 03 de abril de 1984.

E REGISTRO
S DA CAPITAL
do Zarchi, n.º 623

AULO --

FLORINDO JOSÉ LOUZADA, e sua mulher PENHA APARECIDA DIRCE FÉ LICIANO LOUZADA, hipotecaram o imóvel objeto desta Matrícula em favor do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, CGC. 47.109.087/0001-01, com sede nesta Capital, à Avenida - Zaki Narchi, 536, para garantia de uma dívida no valor de - Cr\$. 2.648.000,00, equivalente na data da escritura à - 350,9153-UPCs do BMH, a serem pagas em 20 anos, por meio de - 240 prestações mensais e consecutivas, no valor inicial de - Cr\$. 31.942,23, equivalente à 4,2330-UPCs, já acrescidas dos - juros de 10% ao ano, calculados pela Tabela Price, reajustá - veis 50 dias após a decretação de cada aumento dos Servido - res da Prefeitura Municipal de São Paulo, com as demais con - dições constantes da Escritura, cujo microfilme fica arquivado neste Cartório. O São. Hab. (Odemar Edson Garbalotto). O Oficial.

CERTIDÃO - 12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS e TÍTULOS PRENOTADOS, até a data de 01/07/2010, integralmente notificados na presente cópia CERTIFICADO tanto, que, a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, colhida nos termos do parágrafo 1º do art. 18 da Lei nº 6.015/73.

São Paulo, 08 de julho de 2010.

Bd. Rocio de Macarelle Dias, Oficial Substituto
Data: 12/8/2010

Cidade	Estado	Ímpar	Reg. Civit	Ímpar Juro	Total
R\$ 198	R\$ 5,57	R\$ 4,13	R\$ 1,03	R\$ 1,03	R\$ 31,37

O DISTRITO DE ITAIM PAULISTA, criado pela Lei nº 2.343 de 14/05/1953, pertence a este Oficial desde 14/05/1953 até a presente data, tendo sido desmembrado do DISTRITO DE SÃO MIGUEL PAULISTA, que também pertence a este Oficial desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

ATENÇÃO: Certidão válida por 30 dias somente para efeito notificação de registro (Buscador - Cleves Bianchini da Silva) (Dilator - Cleves) Prot. 611122

E REGISTRO
S DA CAPITAL
do Zarchi, n.º 623

AULO --

1301112778
S. Paulo 08/05/10
FLENIA MARIA BELL
RE ATTO

Anexo III ART

Anexo IV

Dados Amostrais

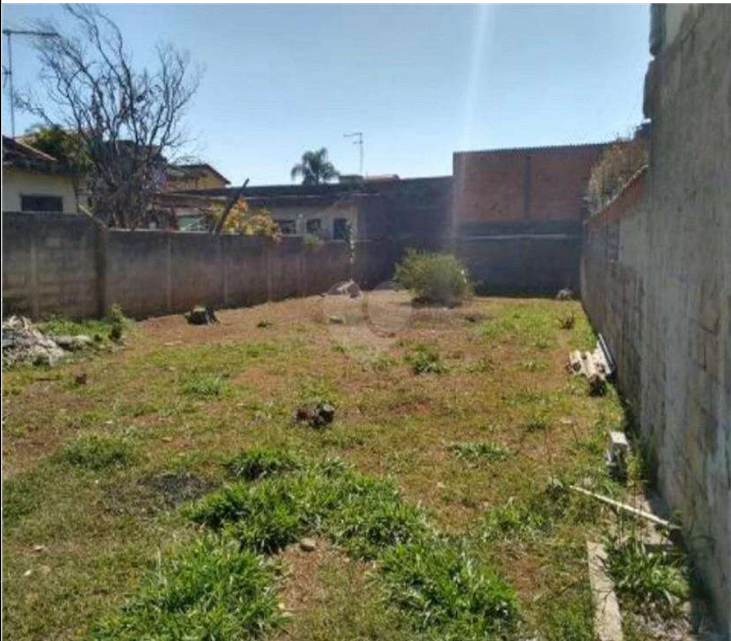
ELEMENTO
AMOSTRAL N. 1

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Antônio João de Medeiros 125
BAIRRO	Itaim Paulista
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	BEG IMOVEIS
INFORMANTE	BEG IMOVEIS
TELEFONE	(11) 2592-9010
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	110,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 167.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1
FATOR ÁREA	0,959
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9

	
LINK DO AVALIANDO: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-110-m-por-r\$-167.000-00-itaim-2984858267.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
PGV	R\$ 383,00 R\$ 446,00 1,16

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 2

LOCAL			Oferta	
ENDEREÇO	Rua Ilha Dos Moleques		Sim	0,90
BAIRRO	Ermelino Matarazzo		Não	1,00
CIDADE	São Paulo		Topografia	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Active	0,80
FONTE	Lopes Imóveis		Mesmo Nível	1,00
INFORMANTE	Lopes Imóveis		Declive	0,80
TELEFONE	(11) 3067-0012		Situação	
DADOS DO IMÓVEL			Encravado	0,70
ÁREA DO TERRENO	325,00 m²		Meio de Lote	1,00
TIPO	Terreno	Esquina	1,15	
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00	PGV R\$ 383,00 R\$ 427,00 1,11		
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²			
VALOR À VISTA	R\$ 456.000,00			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	1	LINK DO AVALIANDO: https://www.lopes.com.br/imovel/REO776127/venda-terreno-325-m2-sao-paulo-itaim-paulista		
FATOR ÁREA	1,121			
FATOR SITUAÇÃO	1			
FATOR OFERTA	0,9			

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 3

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Kumaki Aoki
BAIRRO	Jardim Helena
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	MORUMBIZINHO IMÓVEIS
INFORMANTE	MORUMBIZINHO IMÓVEIS
TELEFONE	(11) 91343-3416
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	450,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 750.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR ÁREA	1,163
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,90

			
		PGV	R\$ 383,00
			R\$ 511,00
			1,33

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

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	R. Antônio João de Medeiros 494
BAIRRO	Itaim Paulista
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	Kim IMÓVEIS
INFORMANTE	Kim IMÓVEIS
TELEFONE	(11) 2568-3626
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	493,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	80,00 m²
VALOR À VISTA (Total – Benfeitoria)	R\$ 629.378,32
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	1
FATOR ÁREA	0,937
FATOR SITUAÇÃO	1
FATOR OFERTA	0,9

	
PGV	R\$ 383,00
	R\$ 454,00
	1,19
LINK DO AVALIANDO: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-itaim-paulista-493m2-RS700000/id-8309446/?gal=1	

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

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

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.922,27 \times 0,919 \text{ (Padrão Econômico Mínimo)} \times 80,00 \times 0,501$$

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 70.621,68$$

Vida Residual 20%
 Idade 40
 Vida Util 70
 % Id/Vu 0,571
 Est. Conserva F
 k 0,376
 Kd ou Foc 0,501

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 5

LOCAL	
ENDEREÇO	Rua Itajuibe
BAIRRO	Itaim Paulista
CIDADE	São Paulo
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024
FONTE	B12 IMÓVEIS LTDA
INFORMANTE	B12 IMÓVEIS LTDA
TELEFONE	(11) 2813-6000
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	130,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R\$ 250.000,00
NATUREZA	Oferta
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
FATOR TOPOGRAFIA	0,80
FATOR ÁREA	1,00
FATOR SITUAÇÃO	1,00
FATOR OFERTA	0,90

	
PGV	R\$ 383,00
	R\$ 360,00
	0,94

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

LINK DO AVALIANDO: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-itaim-paulista-130m2-RS250000/id-20032933/?gal=1	
---	--

ELEMENTO
AMOSTRAL N. 6

LOCAL			Esquina	
ENDEREÇO	R. Manuel Morais Pontes		Sim	1,00
BAIRRO	Tremembé		Não	0,80
CIDADE	São Paulo		Localização	
DATA	sexta-feira, 10 de maio de 2024		Boa	1,00
FONTE	Lopes Imóveis		Regular	0,80
INFORMANTE	Lopes Imóveis		Ruim	0,60
TELEFONE	(11) 3067-0012		Superfície	
DADOS DO IMÓVEL			Plano	1,00
ÁREA DO TERRENO	406,00 m²		Acidentado	0,85
TIPO	Terreno	Muito Acidentado	0,75	
VALOR CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00	PGV R\$ 383,00 R\$ 690,00 1,80		
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²			
VALOR À VISTA	R\$ 150.000,00			
NATUREZA	Oferta			
CONSISTÊNCIA	Seco			
LOGRADOURO	Pavimentado			
FATOR TOPOGRAFIA	0,80			
FATOR ÁREA	1,153			
FATOR SITUAÇÃO	1	LINK DO AVALIANDO: https://www.lopes.com.br/imovel/REO487232/venda-terreno-406-m2-sao-paulo-tremembe		
FATOR OFERTA	0,9			

Anexo V

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando

