

Exmo. (a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro
da Comarca de São Bernardo do Campo SP.

AUTOS N° 0053186-46.2010.8.26.0564

VALIENGE BRASIL CONSULTORIA LTDA., neste ato representado por seus sócios-diretores, nomeada nos **Autos de Falência da Indústria Brasileira de Formulários** para o honroso encargo de **Perito Judicial** e, em cumprimento à determinação deste R. Juízo em **despacho saneador de folhas 1.518 dos autos** e, dando por encerrado seus estudos, diligências e vistorias; vem respeitosamente apresentar suas conclusões encaminhadas nos laudos de avaliação de valor de venda dos imóveis a seguir descritos:

- Imóvel situado na **Rua Bom Pastor, nº 730**, bairro do **Ipiranga**, município de **São Paulo SP**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 61.756** do **6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital SP**;
- Imóvel situado na **Rua Bom Pastor, nº 798**, bairro do **Ipiranga**, município de **São Paulo SP**, objeto da **Transcrição Imobiliária nº 59.218** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital SP**.

Nestes termos, ficamos à disposição deste R. Juízo para os eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 15 de julho de 2024.

VALIENGE BRASIL CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**Perfil do Imóvel:**

Edificação Uso Misto / Bem Tombado

Localização:

Rua Bom Pastor, nº 730

Bairro do Ipiranga – São Paulo SP

Lat.: -23°34'58"S Long.: - 46°36'30"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:

Autos nº 0053186-46.2010.8.26.0564

4ª Vara Cível - São Bernardo do Campo SP

Graus de Fundamentação:

Método Evolutivo

Grau II da NBR 14.653 – Partes 02 e 07

Data da Avaliação:

Julho / 2024

Número do Laudo:

VLG07202404203000001

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O valor médio de mercado sugerido para venda do imóvel urbano situado na Rua Bom Pastor, nº 730, bairro do Ipiranga, município de São Paulo SP, objeto da Matrícula Imobiliária nº 61.756 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital SP, com área de terreno de 4.523,91 m² (quatro mil quinhentos e vinte e três metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados) e 2.016,52 m² (dois mil, dezesseis metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados) de área construída, considerado o Método Evolutivo e as recomendações da Norma Técnica ABNT 14.653 – Parte 07, é de:

Terreno = R\$ 13.995.801,32
Construções e Benfeitorias = R\$ 4.384.216,67

Valor de Venda:
R\$ 18.380.017,99

**(dezoito milhões trezentos e oitenta mil,
dezessete reais e noventa e nove centavos)**

Obs.: Valor referente ao mês de julho de 2024.

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas junto ao entorno da área avaliada, com a pesquisa de seis ofertas comparativas de terreno para venda onde foram aplicados sobre os valores brutos de metro quadrado o fator oferta (elasticidade das negociações), fator localização (considerando o índice da Planta Genérica de Valores do imóvel avaliado e seus comparativos), fator área (considerando a dimensão das ofertas comparativas em relação à dimensão do imóvel avaliado) e fator aproveitamento (considerando as restrições de tombamento que incide sobre o imóvel avaliado conforme item 8.1.5.1. da Norma Técnica NBR 14.663 - Parte 07), concluindo por valores unitários que variavam entre R\$ 2.629,68 e R\$ 3.557,81. A partir destes elementos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 3.093,74 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

As construções e benfeitorias foram avaliadas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, pautados pelos valores de construção por metro quadrado publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado para venda** do imóvel urbano situado na **Rua Bom Pastor, nº 730, bairro do Ipiranga**, município de **São Paulo SP**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 61.756** do **6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital SP**, com **área de terreno de 4.523,91 m²** (quatro mil quinhentos e vinte e três metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados) e **2.016,52 m²** (dois mil, dezesseis metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados) de **área construída**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar a presente avaliação atende ao **despacho exarado pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz da 4ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo SP**, constante às **folhas 1.518** do **Processo nº 0053186-46.2010.8.26.0564**.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas pelo contratante visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro urbano do município de São Paulo, no bairro do Ipiranga, com acesso pela Rua Bom Pastor (a qual o imóvel avaliado faz frente), cuja quadra é complementada pela Rua dos Patriotas, Rua dos Sorocabanos e ao fundo com o Parque da independência. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -23°34'58" S e -46°36'30" O.

2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de um terreno com construção de perfil de uso misto. No momento de nossa vistoria o imóvel encontrava-se ocupado pelo Buffet Palácio dos Cedros, que segundo informações ocupa o imóvel como locatário para suas atividades ligadas a eventos.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada nos autos, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 61.756 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital SP** (vide **ANEXO 01**). A **área total de terreno** correspondentes a este título imobiliário perfaz o total de **4.523,91 m²** (quatro mil quinhentos e vinte e três metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados). De acordo com pesquisa junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel acha-se cadastrado para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sob nº **040.037.0008-2**, onde é atribuído o **valor venal de referência de R\$ 10.897.571,00** referente ao **Exercício de 2024** (Vide **ANEXO 02**).

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, a área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de **4.523,91 m²** (quatro mil quinhentos e vinte e três metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados), tendo **35,54 metros de frente para Rua Bom Pastor, 130,30 metros pelo lado direito, 125,00 metros pelo lado esquerdo e 35,54 metros de fundos.**

2.4.2. Topografia:

O imóvel possui área de terreno com topografia com topografia em ligeiro aclave em relação ao alinhamento viário da Rua Bom Pastor (acesso do imóvel avaliado).

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas com urbanização consolidada, com todos os melhoramentos públicos (transporte coletivo, vias pavimentadas, energia elétrica, água e esgoto). **O entorno possui característica de uso misto (residencial e comercial).**

2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona de Mista – ZM**, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

Conforme a **Resolução nº 005/2005** emitida pelo **Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRES (ANEXO 03)**, o imóvel objeto desta avaliação é **TOMBADO** com as restrições constantes no artigo 2º da referida resolução, que transcrevemos a seguir:

Artigo 2º - As edificações da Rua Bom Pastor nº 730; Rua Bom Pastor nº 798 e Rua Bom Pastor nº 801 serão preservadas da seguinte forma:

- **Preservação integral das fachadas e cobertura com todas as suas características arquitetônicas.**
- **Preservação das áreas e elementos arquitetônicos internos que mantêm suas características originais: paredes, pisos, escadarias, portas, batentes, colunas, molduras, guarda-corpos, corrimãos, pinturas decorativas, ornamentações e vitrais.**
- **Preservação da implantação das casas; jardins; passeios e vegetação arbórea.**

Em resumo, não há possibilidade de qualquer aproveitamento do terreno para novas construções ou ampliações (inclusive incorporações imobiliárias), o que restringe severamente sua utilização, dada a peculiaridade das construções existentes e das restrições de tombamento impostas à elas.

2.5. Benfeitorias e Construções:

De acordo com informações coletadas em vistoria, constatamos que o imóvel avaliado tem a **área total construída de 2.016,52 m²** (dois mil, dezesseis metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados), assim subdividida:

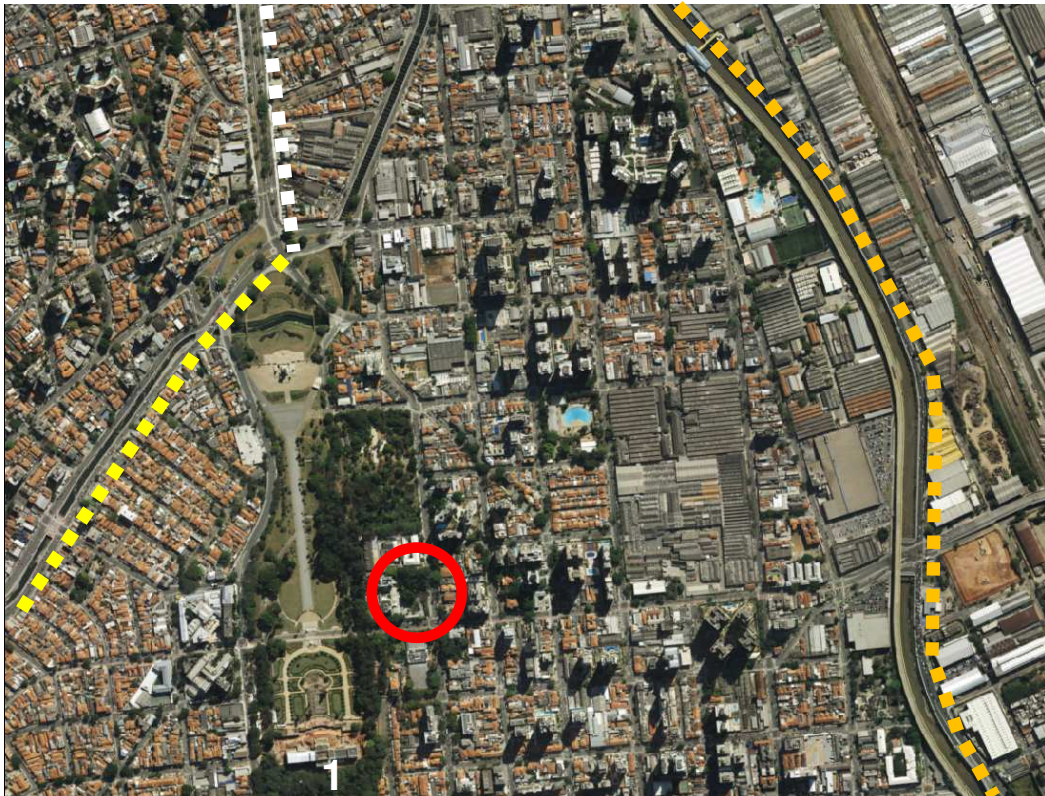
- **Edificação Principal (Residência): 1.759,44 m²**
- **Edificação Zelador 01: 74,20 m²**
- **Edificação Zelador 02: 82,11 m²**
- **Guarita 02: 8,26 m²**
- **Medidor Água e Luz: 8,26 m²**
- **Sala Gerador: 84,25 m²**

2.6. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de terreno com construções de perfil residencial, com uso atual para atividades ligadas à eventos. As possíveis alternativas de uso do imóvel a curto e médio prazo para o imóvel são limitadas à sua configuração atual, dada suas restrições de tombamento relatado no item 2.4.4. deste laudo.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas do imóvel objeto desta avaliação (terreno, construções e benfeitorias, foi realizada vistoria com levantamento fotográfico no local em 26/06/2024, conforme segue:



Fotografia 01 – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) e sua distância em relação a Avenida Ricardo Jafet (tracejado em amarelo), Avenida Dom Pedro I (tracejado em branco), Avenida do Estado (tracejado em alaranjado) e o Museu da independência (1).



Fotografia 02 – Aspecto das divisas do imóvel avaliado (em vermelho) e sua localização na Rua Bom Pastor (a qual o imóvel avaliado faz frente).



Fotografia 03 – Aspecto externo da edificação principal.



Fotografia 04 – Aspecto externo da edificação principal.



Fotografia 05 – Aspecto externo da edificação principal.



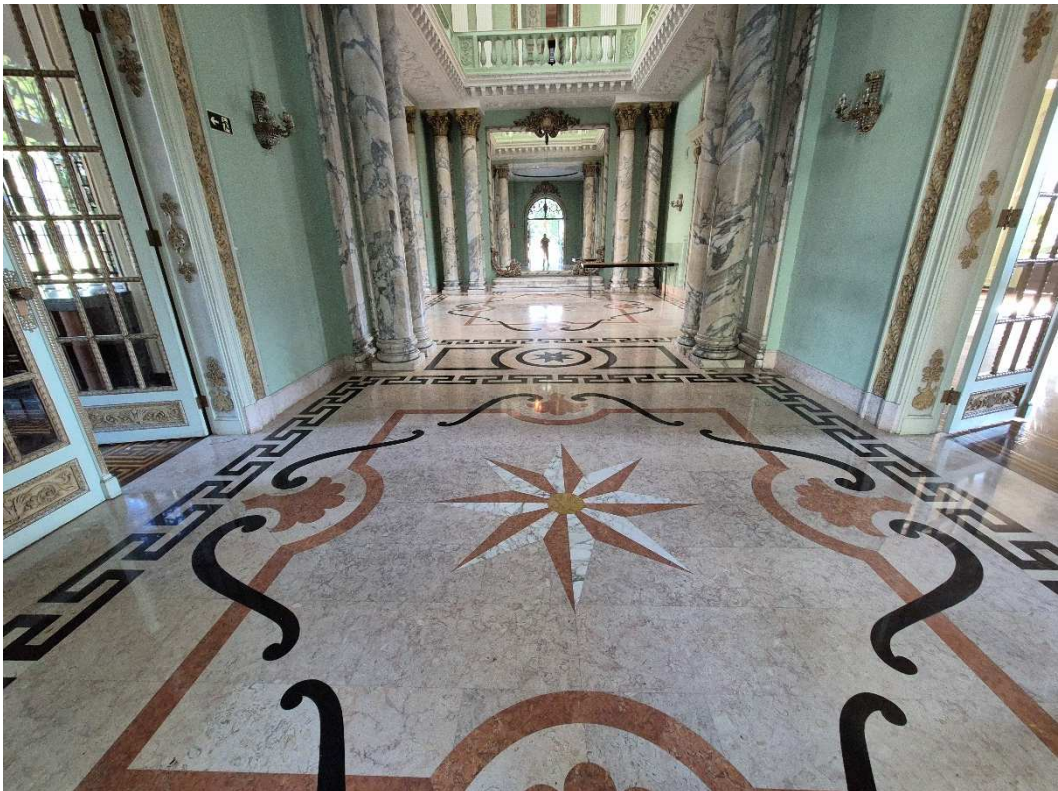
Fotografia 06 – Aspecto do imóvel avaliado em relação ao Parque da independência.



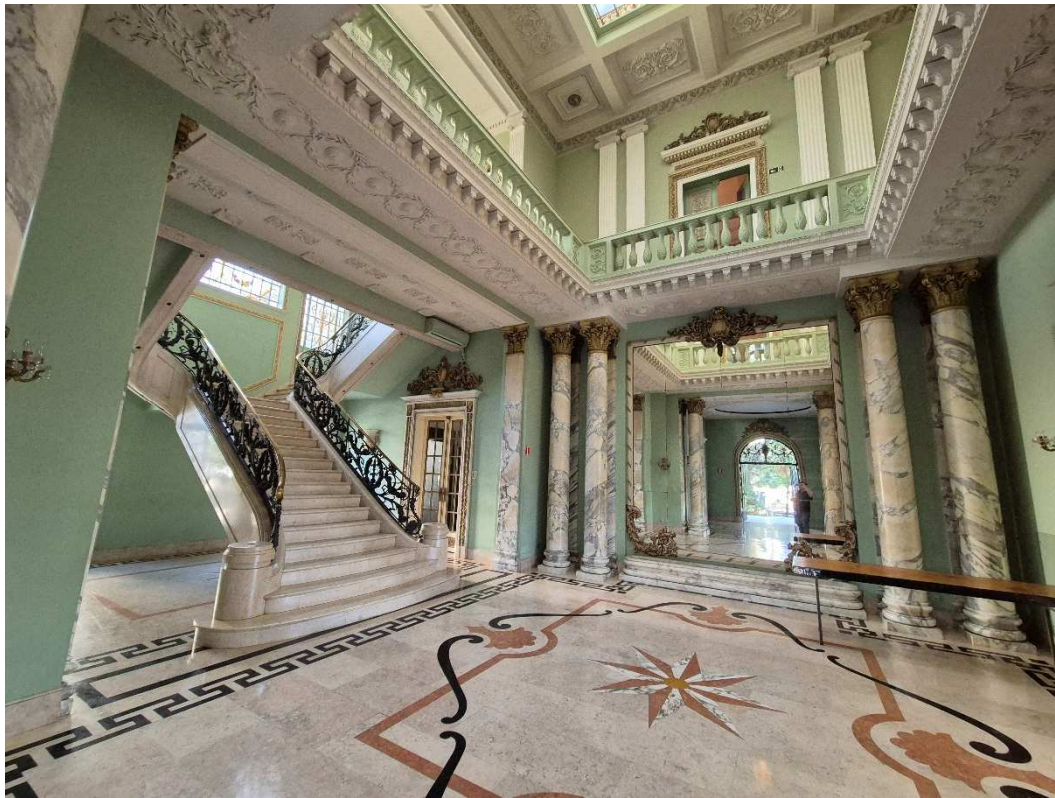
Fotografia 07 – Aspecto do imóvel avaliado em relação ao entorno do bairro do Ipiranga.



Fotografia 08 – Aspecto frontal da edificação principal.



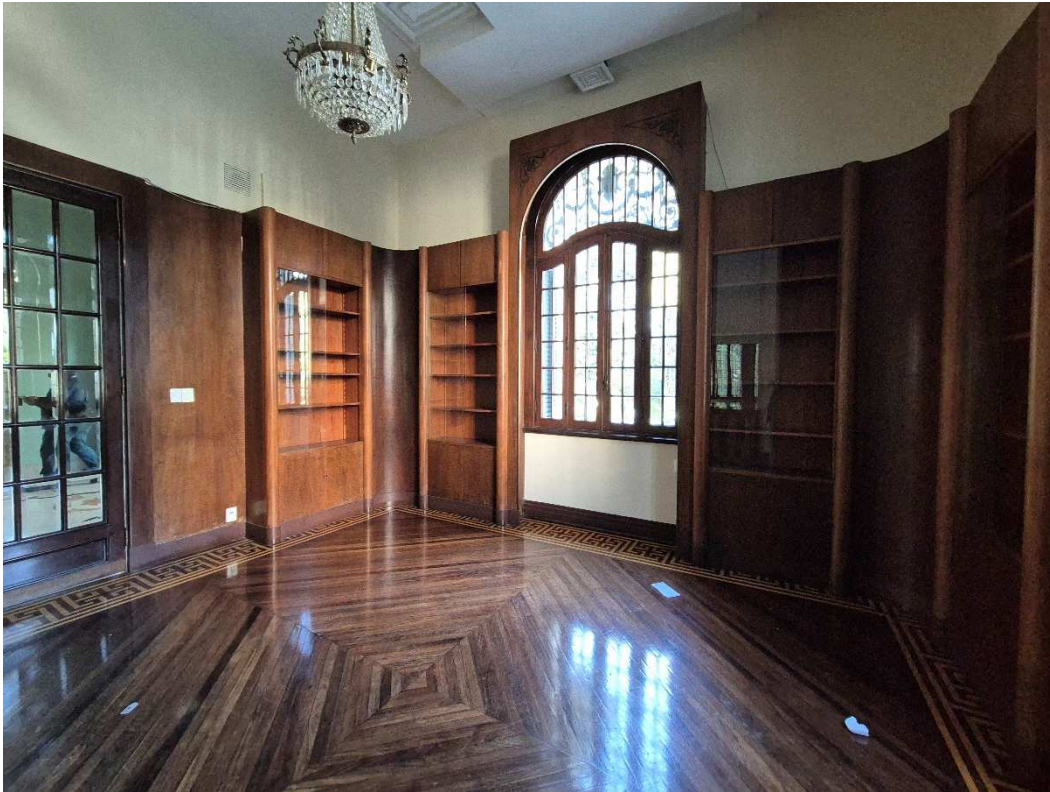
Fotografia 09 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



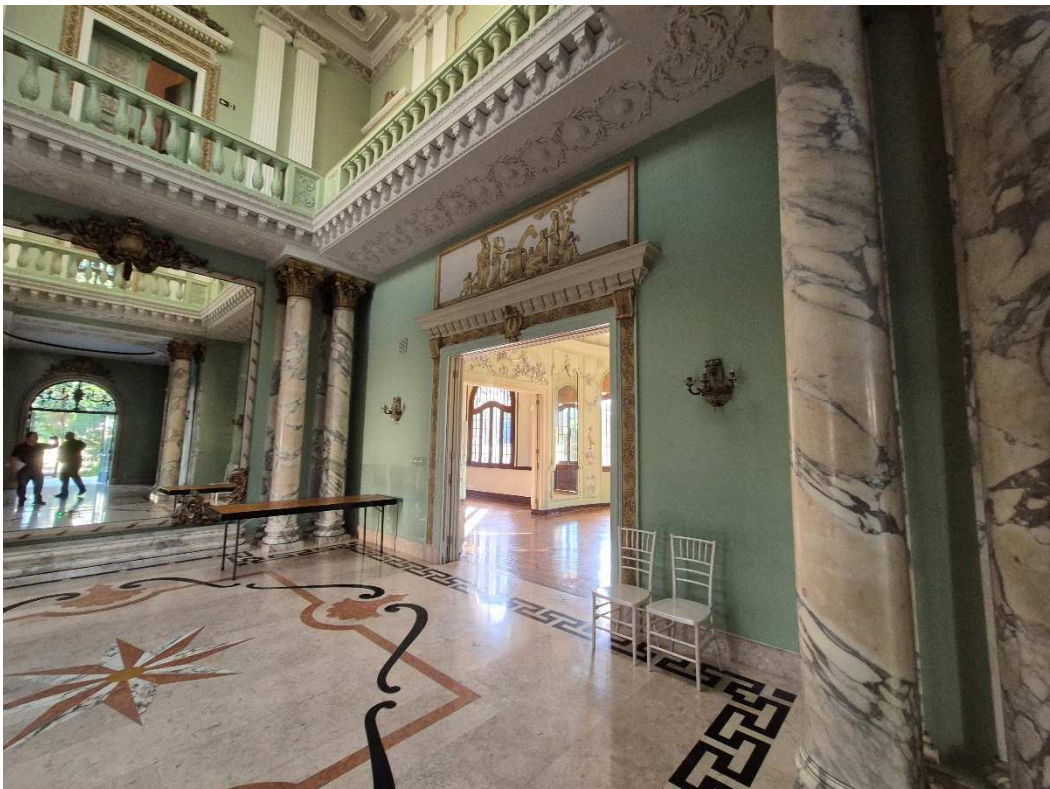
Fotografia 10 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



Fotografia 11 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



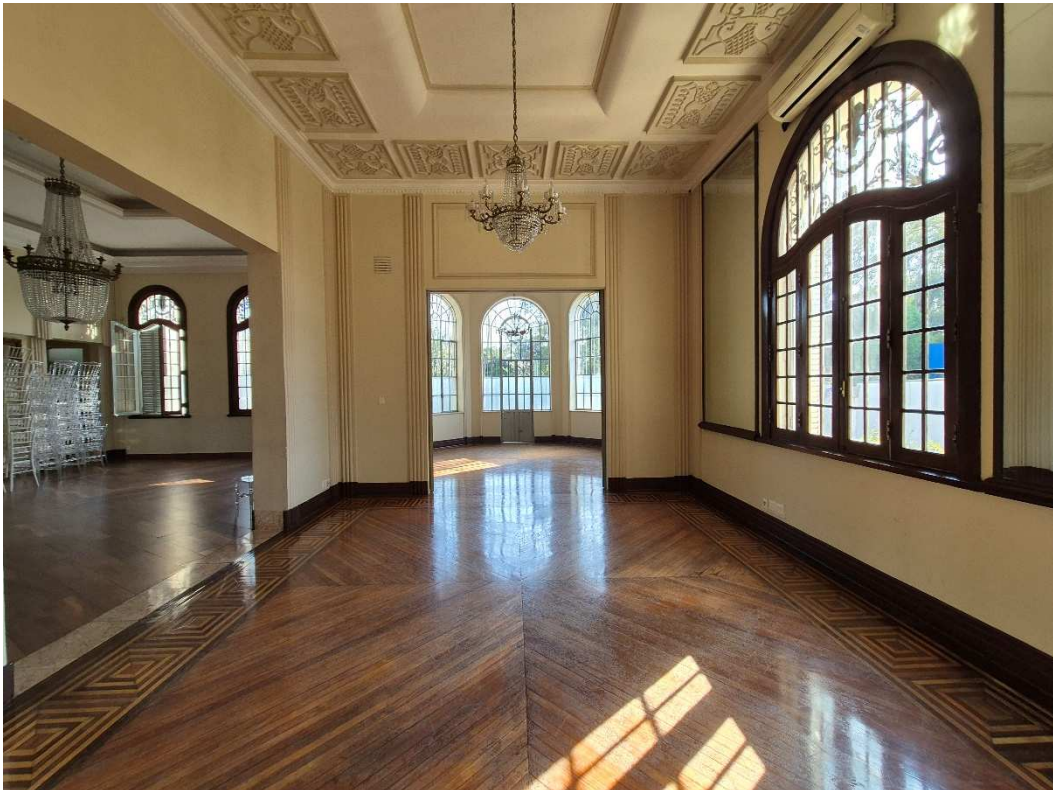
Fotografia 12 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



Fotografia 13 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



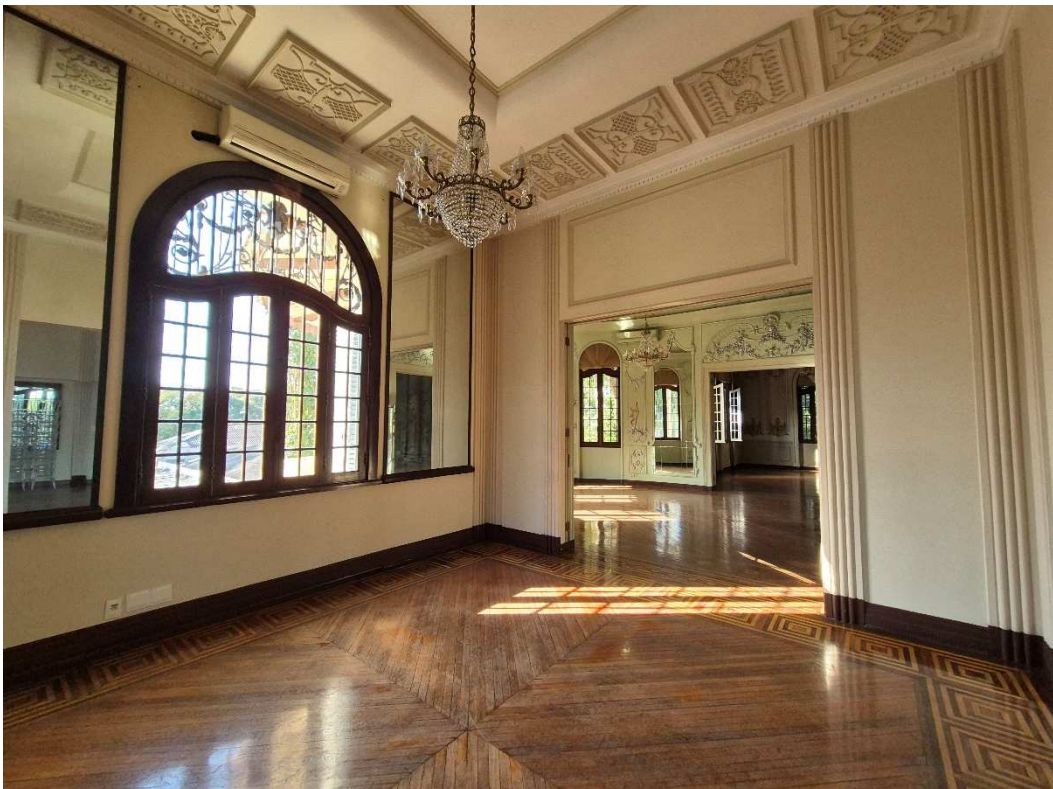
Fotografia 14 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



Fotografia 15 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



Fotografia 16 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



Fotografia 17 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



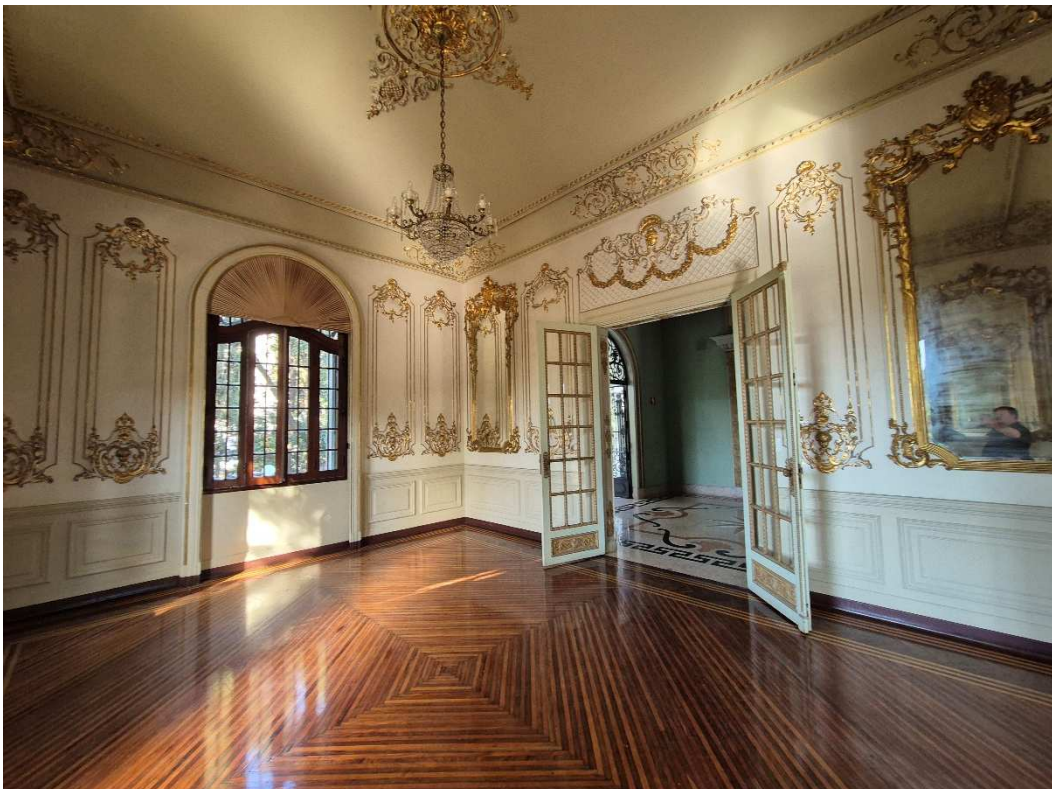
Fotografia 18 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



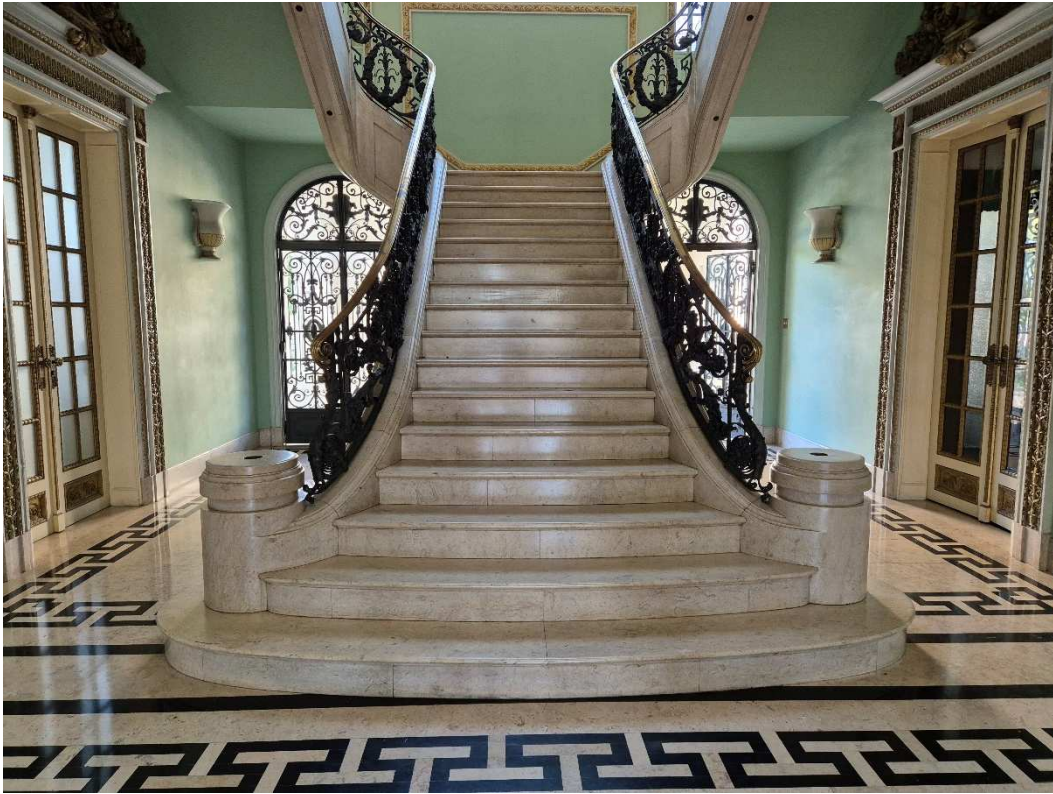
Fotografia 19 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



Fotografia 20 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



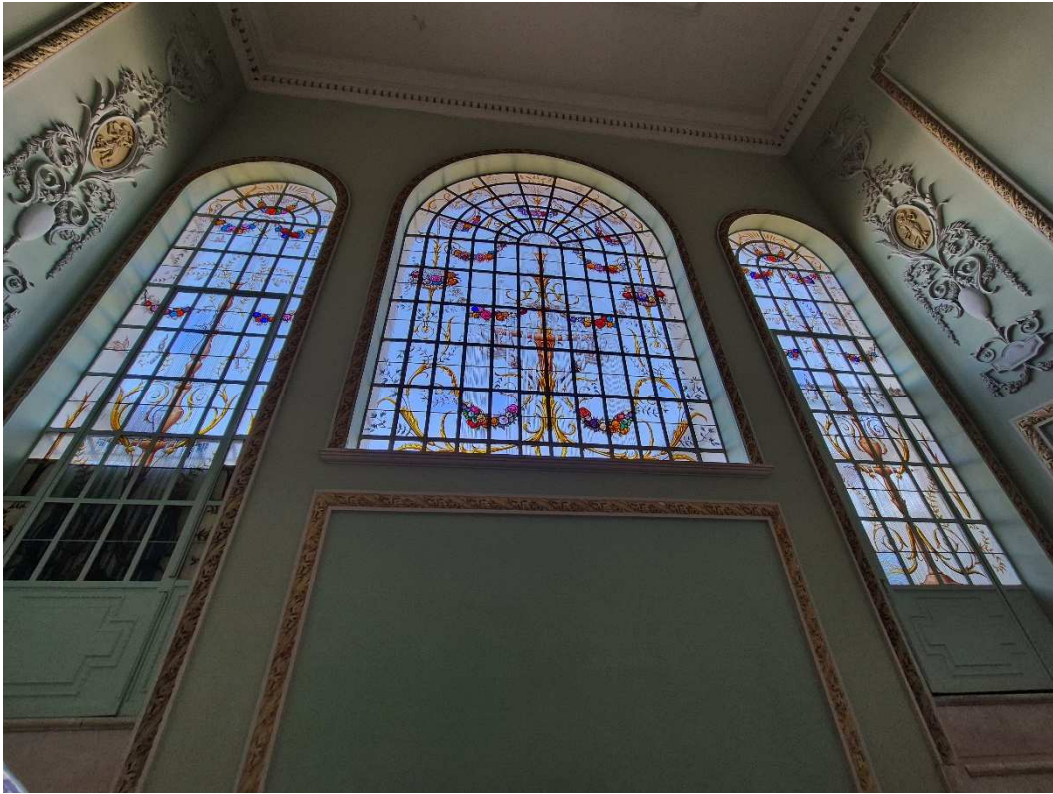
Fotografia 21 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



Fotografia 20 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



Fotografia 21 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



Fotografia 22 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



Fotografia 23 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



Fotografia 24 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



Fotografia 25 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



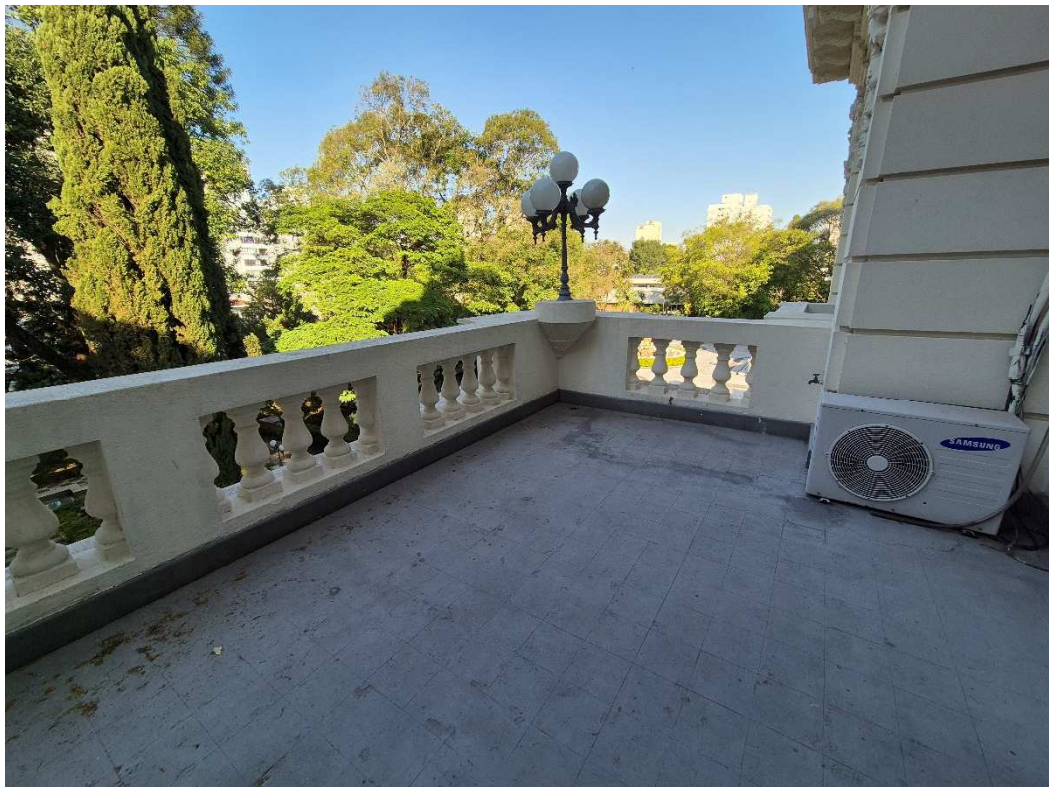
Fotografia 26 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



Fotografia 27 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



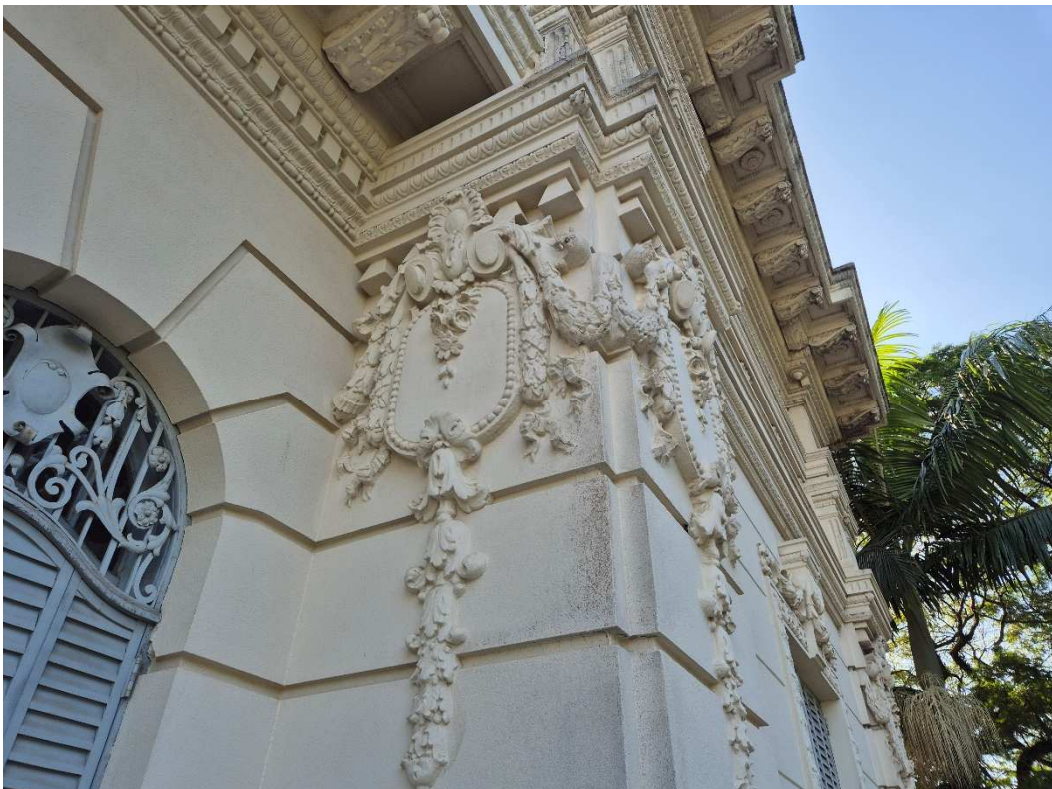
Fotografia 28 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



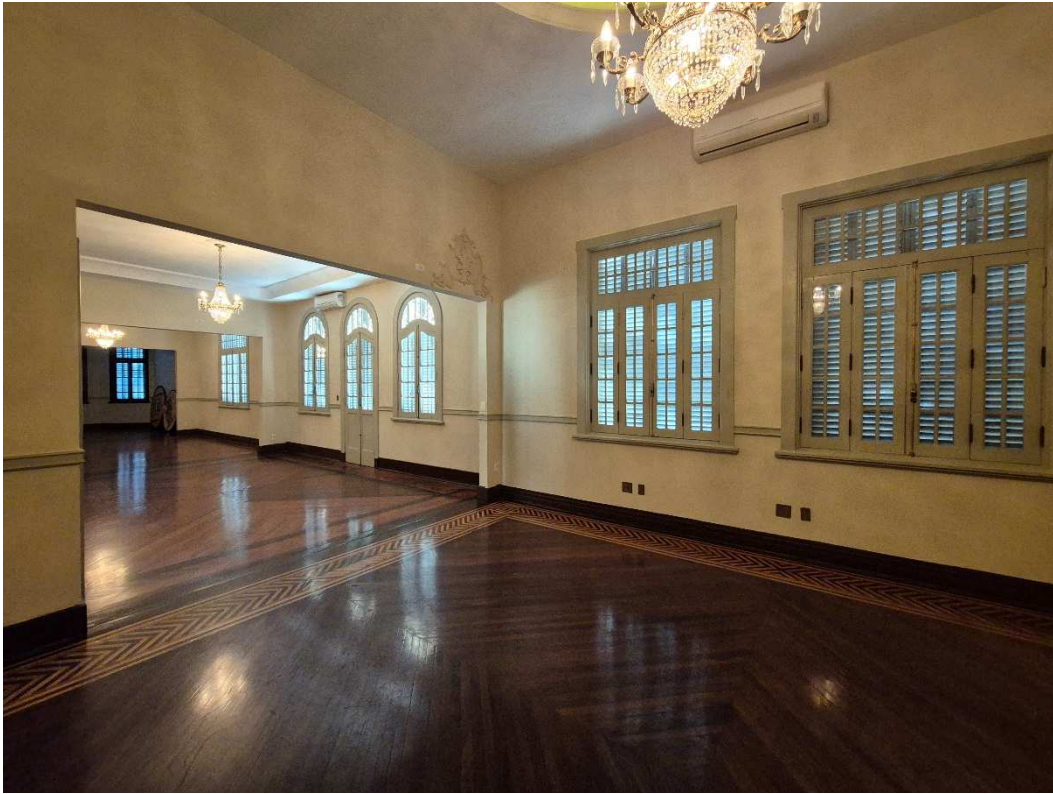
Fotografia 29 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



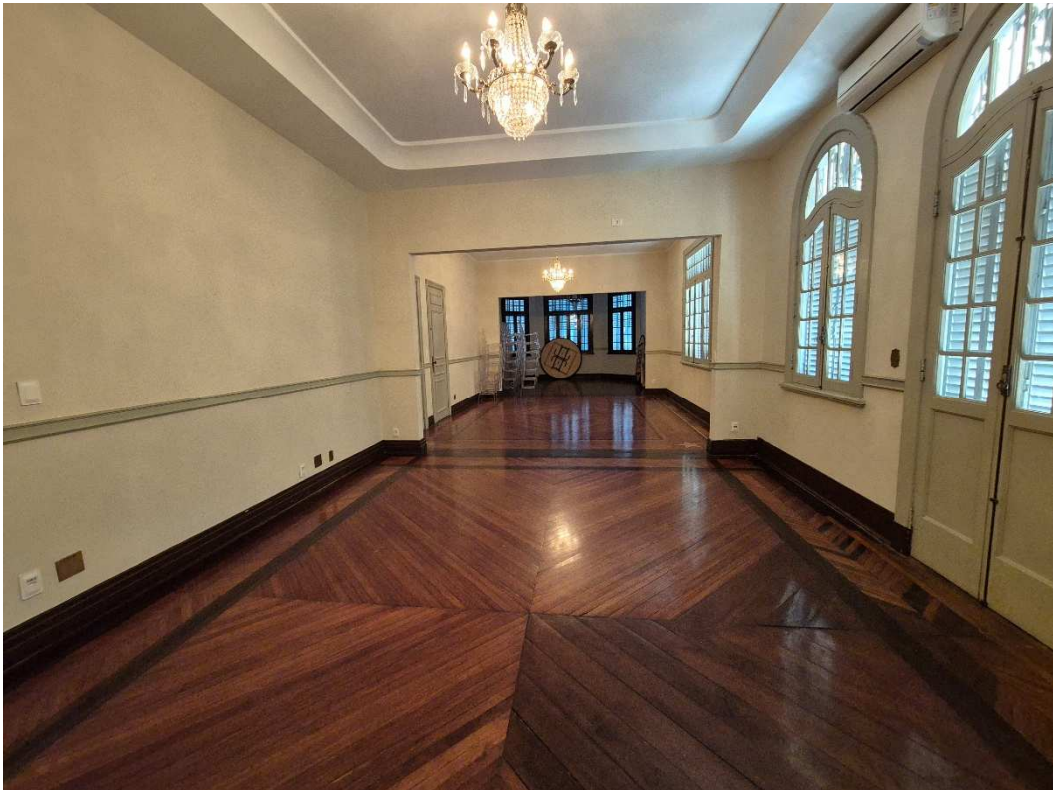
Fotografia 30 – Aspecto dos detalhes construtivos da fachada externa da edificação principal.



Fotografia 31 – Aspecto dos detalhes construtivos da fachada externa da edificação principal.



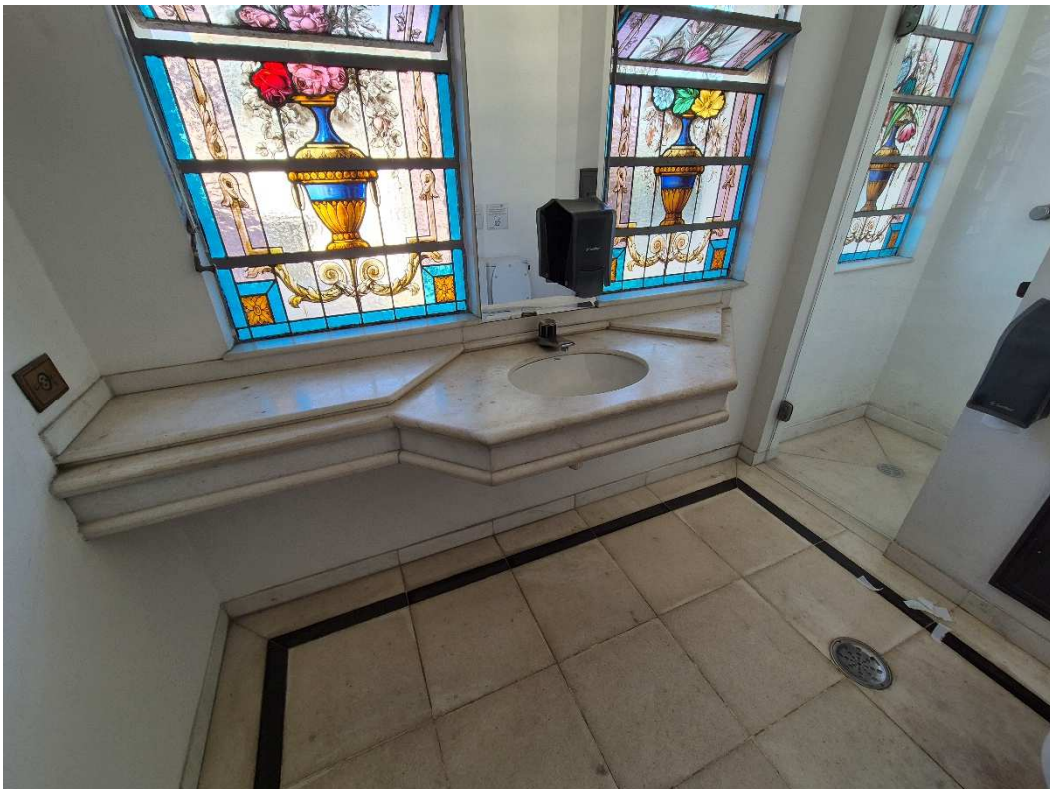
Fotografia 32 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



Fotografia 33 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



Fotografia 34 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



Fotografia 35 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).

4. AVALIAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO EVOLUTIVO**, em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

4.1. Avaliação do Valor do Terreno (V_T):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de 06 (seis) ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação como **“FATOR OFERTA”**, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR LOCALIZAÇÃO**: Consideramos o índice da Planta Genérica de Valores (PGV) elaborada pela Prefeitura Municipal de São Paulo das ofertas imobiliárias com a transposição destes índices para o índice do imóvel avaliado.
- c. **FATOR ÁREA**: Considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação conforme segue:

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$ adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,4)}$$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$ adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,8)}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

- d. **FATOR APROVEITAMENTO**: Considerou a questão de tombamento total do imóvel (item 2.4.4.), que inviabiliza a utilização total do terreno para os diversos segmentos de crescimento imobiliário. A **NBR 14.653 – Parte 07 (ANEXO 04)**, que dispõe sobre a avaliação de bens de patrimônio histórico e artístico, prevê em seu item 8.1.5.1 o que segue:

8.1.5.1. No caso de aplicação do método evolutivo, o valor do terreno, identificado pelo método comparativo direto de dados de mercado, deve considerar a limitação no aproveitamento decorrente da legislação de preservação.

Temos que o imóvel avaliado possui utilização de **2.016,52 m²** (dois mil, dezesseis metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados), sendo que nas áreas de Zona Mista – ZM livre de restrições de tombamento e preservação o coeficiente básico de aproveitamento previsto na legislação de zoneamento é 1,00. Então temos o seguinte cálculo de subaproveitamento da área de terreno:

Área Construída Existente: 2.016,52 m²

Área Máxima Permitida (ZM) = 1,0 ou uma vez a área de terreno = 4.523,91 m²

Cálculo de subaproveitamento do terreno face ao potencial construtivo:

CAT = 2.016,52 m² / 4.523,91 m² = 0,445

CAT = 44,50%

Conclui-se neste caso específico pelo **subaproveitamento de 2.507,39 m² da área de terreno (ou 55,50% da área total) para eventual potencial construtivo face às restrições de tombamento e preservação.**

Desa forma, entendemos que o **fator de deságio a ser aplicado em função do subaproveitamento do terreno é de 0,80** sobre a média de valores por metro quadrado.

Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Localização: 1.969,00 (Índice PGV)

Área: 4.523,91 m²

Aproveitamento: 0,80

Elementos Comparativos de Terrenos

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VENDA - TERRENOS

BAIRRO DO IPIRANGA



Elemento Comparativo 01: Rua Bom Pastor, nº 2.454

Elemento Comparativo 02: Rua Manifesto, nº 1.509

Elemento Comparativo 03: Rua Manifesto, nº 2.441

Elemento Comparativo 04: Rua General Lecor, nº 641

Elemento Comparativo 05: Avenida Dr. Gentil de Moura, nº 633

Elemento Comparativo 06: Rua Gonçalves Ledo, nº 459 esq. Rua Manifesto

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço/Localização:

Rua Bom Pastor, nº 2.454 – Ipiranga

Área:

1.000,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 6.300.000,00

Setor/Quadra/Lote:

043/075/0084

Índice Fiscal (PGV):

2.170,00

Informante:

Siverhouse Imóvel

Tel.: (011) 5070-0550

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-1000m2-venda-RS6300000-id-2562597260/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,90

Área: 0,82

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço/Localização:

Rua Manifesto, nº 1.509 – Ipiranga

Área:

1.081,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 6.000.000,00

Setor/Quadra/Lote:

302/005/0086

Índice Fiscal (PGV):

1.986,00

Informante:

Hit Imóveis

Tel.: (11) 2157-2300

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-1081m2-venda-RS6000000-id-2723822844/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,99

Área: 0,83

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço/Localização:

Rua Manifesto, nº 2.441 – Ipiranga

Área:

1.980,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 12.000.000,00

Setor/Quadra/Lote:

050/018/0067

Índice Fiscal (PGV):

2.175,00

Informante:

Hit Imóveis

Tel.: (11) 2157-2300

Link da Oferta:

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-ipuranga-1980m2-RS12000000/id-20607145/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,90

Área: 0,85

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço/Localização:

Rua General Lecor, nº 641 – Ipiranga

Área:

916,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 4.850.000,00

Setor/Quadra/Lote:

040/124/0077

Índice Fiscal (PGV):

2.228,00

Informante:

AB Imóveis

Tel.: (11) 2272-6899

Link da Oferta:

<https://www.chavesna Mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-ipuranga-916m2-RS4850000/id-22527785/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,88

Área: 0,81

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço/Localização:

Avenida Dr. Gentil de Moura, nº 633 – Ipiranga

Área:

550,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 2.400.000,00

Setor/Quadra/Lote:

043/096/0005

Índice Fiscal (PGV):

2.091,00

Informante:

Trade House Empreendimentos

Tel.: (11) 5063-3900

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-550m2-venda-RS2400000-id-2665285205/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,94

Área: 0,76

ELEMENTO COMPARATIVO 06



Endereço/Localização:

Rua Gonçalves Ledo, nº 459 esquina Rua Manifesto – Ipiranga

Área:

459,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 2.949.000,00

Setor/Quadra/Lote:

050/049/0025

Índice Fiscal (PGV):

1.986,00

Informante:

Klabin Imóveis

Tel.: (11) 5575-6988

Link da Oferta:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-ipuranga-459m2-RS2949000/id-9093469/?gal=1>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,94

Área: 0,75

Relatório de Avaliação

(software Avalurb 5.1)

1) Ident: BOM PASTOR 730

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA BOM PASTOR

Nº: 730

Complemento:

Bairro: IPIRANGA

Cidade: SÃO PAULO

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	6.300.000,00	1.000,00	6.300,00	0,90	0,90	0,82	0,80	3.347,57
2	6.000.000,00	1.081,00	5.550,42	0,90	0,99	0,83	0,80	3.283,76
3	12.000.000,00	1.980,00	6.060,61	0,90	0,90	0,90	0,80	3.534,55
4	4.850.000,00	916,00	5.294,76	0,90	0,88	0,81	0,80	2.717,36
5	2.400.000,00	550,00	4.363,64	0,90	0,94	0,76	0,80	2.244,51
6	2.949.000,00	459,00	6.424,84	0,90	0,99	0,75	0,80	3.434,72

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Área

F4: Aproveitamento

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	2.244,51
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	3.534,55
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	18.562,46
Amplitude total (R\$/m ²):	1.290,03
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	322,51
Média aritmética (R\$/m ²):	3.093,74
Mediana (R\$/m ²):	3.315,66
Desvio médio (R\$/m ²):	408,538872
Desvio padrão (R\$/m ²):	504,769222
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	254.791,967937

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,6824

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,8733

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 16,32

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 2.789,58$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 3.093,74$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 3.397,90$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 9,83$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 9,83$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 2.629,68$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 3.093,74$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 3.557,81$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 4.523,91$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 3.093,74$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 13.995.801,32$$

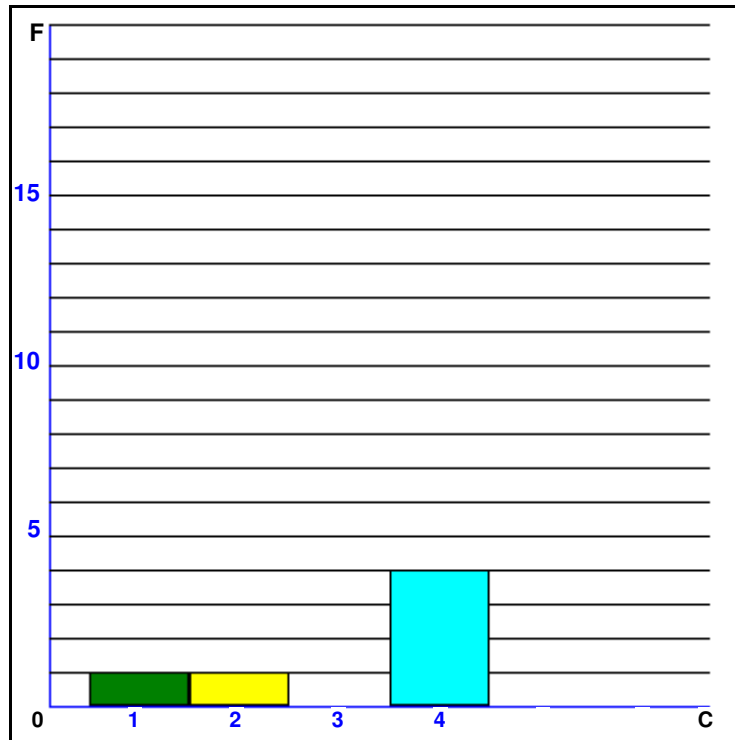
treze milhões, novecentos e noventa e cinco mil, oitocentos e um reais e trinta e dois centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO: R\$ 13.995.801,32 (treze milhões, novecentos e noventa e cinco mil, oitocentos e um reais e trinta e dois centavos)

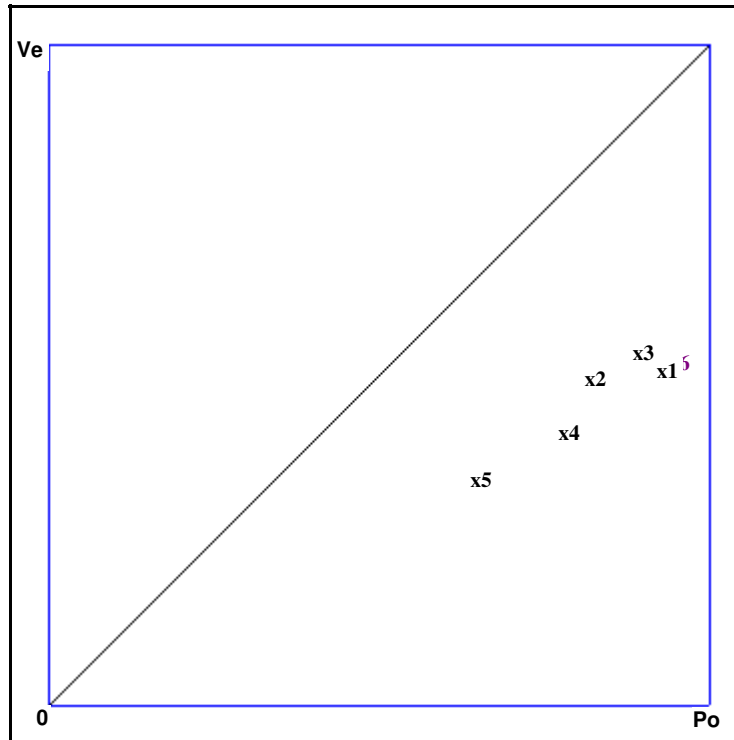
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



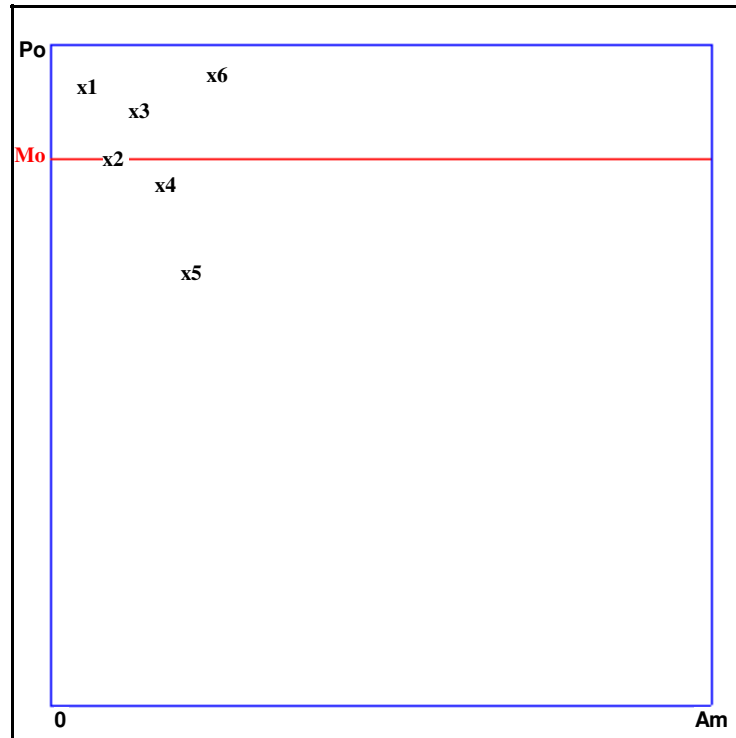
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	2.244,51	2.567,02	1
2	2.567,02	2.889,53	1
3	2.889,53	3.212,04	0
4	3.212,04	3.534,55	4

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	6.300,00	3.347,57	0,53
2 -	5.550,42	3.283,76	0,59
3 -	6.060,61	3.534,55	0,58
4 -	5.294,76	2.717,36	0,51
5 -	4.363,64	2.244,51	0,51
6 -	6.424,84	3.434,72	0,53

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



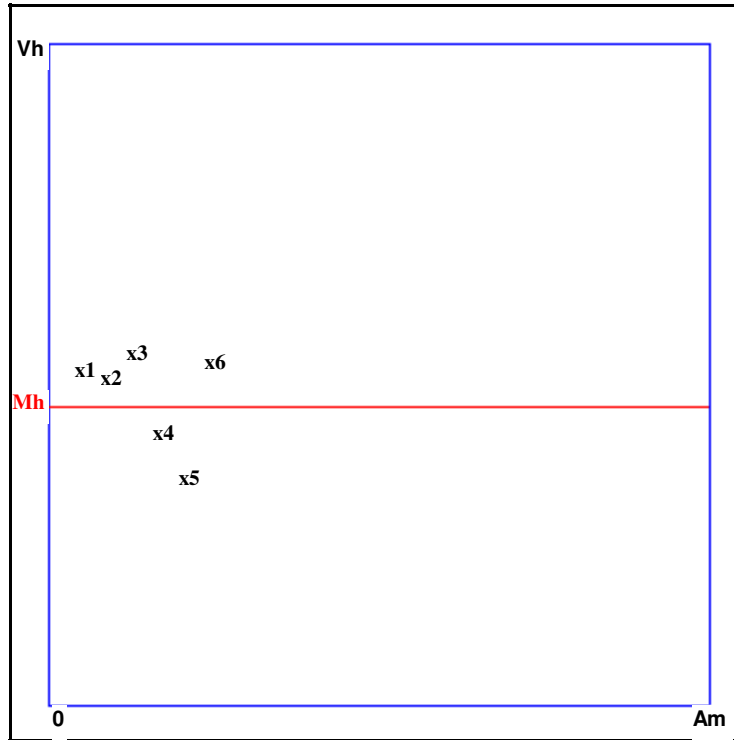
Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 5.665,71

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	6.300,00	634,291	11,20
2 -	5.550,42	115,293	2,03
3 -	6.060,61	394,897	6,97
4 -	5.294,76	370,949	6,55
5 -	4.363,64	1.302,073	22,98
6 -	6.424,84	759,127	13,40

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 3.093,74

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	3.347,57	253,825	8,20
2 -	3.283,76	190,016	6,14
3 -	3.534,55	440,802	14,25
4 -	2.717,36	376,388	12,17
5 -	2.244,51	849,229	27,45
6 -	3.434,72	340,974	11,02

Data: / / _____

4.2. Valor das Construções e Benfeitorias (V_c):

De acordo com vistoria e informações coletadas em vistoria, constatamos que o imóvel avaliado tem a **área total construída** de e **2.016,52 m²** (dois mil, dezesseis metros quadrados e cinquenta e dois décimos quadrados), assim subdividida:

- **Edificação Principal (Residência): 1.759,44 m²**
- **Edificação Zelador 01: 74,20 m²**
- **Edificação Zelador 02: 82,11 m²**
- **Guarita 02: 8,26 m²**
- **Medidor Água e Luz: 8,26 m²**
- **Sala Gerador: 84,25 m²**

As construções existentes foram classificadas como **Residência Padrão Fino (Edificação Principal)**, e **Residência Padrão Médio (Edificações Anexas)**, todas com **idade aparente de 54 anos** e em **estado de conservação entre e nova e regular**. O cálculo do valor das construções e benfeitorias é dado pela seguinte fórmula:

$V_c = q_c \times A_c \times A_p \times f_{oc}$, sendo:

V_c = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

q_c = custo unitário de benfeitoria, onde se se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon SP correspondente ao valor R8N – Padrão Médio, adotando-se os valores publicados no mês de junho de 2024 (última publicação), conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2024

	R\$/m ²
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.003,84
Material	807,69
Despesas Administrativas	55,08
Total	1.866,61

(*) Encargos Sociais: 143,04%

O padrão das edificações existentes seguiu as premissas dos estudos **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – VEIU**, ambos publicados pelo **IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Regional São Paulo**, e foi assim classificado:

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
	2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%	
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação, onde foram considerados os seguintes aspectos:

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de Reparos Simples e Importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de Reparos Importantes e Edificação Sem Valor	75,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Idade Aparente: 50 anos

Vida Útil: 60 anos

Idade em porcentagem de vida referencial: $(54/60=0,90)$

$K = (0,90 - \text{Alínea "b"}) = 0,145$

Fator depreciação: $= 0,20 + 0,145 \times (1 - 0,20) = 0,316$



Edificação Principal (Residência):

- Área construída: 1.759,44 m²
- N° de pavimentos: 02
- Padrão construtivo: Residência Padrão Fino
- Valor R8 N / m²: R\$ 1.886,61 (Sinduscon - SP ref. mês de junho de 2024)
- Índice Estudo VEIU – IBAPE – SP: 3,865
- Idade Referencial: 54 anos (Vida Útil Restante = 06 anos)
- Estado de conservação: Entre nova e regular (alínea “b”)
- Fator depreciação: =0,20 + 0,145 x (1-0,20) = 0,316

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR R8N SINDUSCON JUNHO 2024	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
EDIFICAÇÃO PRINCIPAL	1.759,44	m ²	R\$ 1.886,61	RPF	3,865	54	B	60	6	0,316	R\$ 4.054.088,03

R\$ 4.054.088,03

Legendas:

- UND = Unidade de Medida
- RPF = Residencial Padrão Fino
- PAD = Padrão Construtivo
- IND = Índice Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Vida Útil Residual
- DEPR = Depreciação



Edificações Anexas:

- Área construída: 257,08 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Residência Padrão Médio
- Valor R8 N / m²: R\$ 1.886,61 (Sinduscon - SP ref. mês de junho de 2024)
- Índice Estudo VEIU – IBAPE – SP: 2,154
- Idade Referencial: 54 anos (Vida Útil Restante = 06 anos)
- Estado de conservação: Entre nova e regular (alínea “b”)
- Fator depreciação: =0,20 + 0,145 x (1-0,20) = 0,316

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR R8N SINDUSCON JUNHO 2024	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
EDIFICAÇÃO ZELADOR 01	74,20	m ²	R\$ 1.886,61	RPM	2,154	54	B	60	6	0,316	R\$ 95.283,40
EDIFICAÇÃO ZELADOR 02	82,11	m ²	R\$ 1.886,61	RPM	2,154	54	B	60	6	0,316	R\$ 105.441,30
GUARITA 02	8,26	m ²	R\$ 1.886,61	RPM	2,154	54	B	60	6	0,316	R\$ 10.607,00
MEDIDOR ÁGUA E LUZ	8,26	m ²	R\$ 1.886,61	RPM	2,154	54	B	60	6	0,316	R\$ 10.607,00
SALA GERADOR	84,25	m ²	R\$ 1.886,61	RPM	2,154	54	B	60	6	0,316	R\$ 108.189,40
R\$ 330.128,64											

Legendas:

- UND = Unidade de Medida
- RPF = Residencial Padrão Médio
- PAD = Padrão Construtivo
- IND = Índice Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Vida Útil Residual
- DEPR = Depreciação

Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Avaliação do Terreno:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					14

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

Avaliação de Construções e Benfeitorias:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL DE PONTOS					6

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	9	6	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Todos, no mínimo no Grau III	Todos, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 06 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 50 (cinquenta) páginas, 35 (trinta e cinco) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e 04 (quatro) anexos com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 15 de julho de 2024.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio - Diretor
VALIENGE BRASIL CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça n° TJSP 5.903



Dados e Documentos dos Auxiliares da Justiça

Perfil	AUXILIAR / ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO EM: 28/12/2023 08:31:35																		
Edição	STATUS																		
Notificações	AUXILIAR JUSTIÇA ATIVO																		
Funções	DADOS BÁSICOS EDITAR																		
Alterar Senha	<table border="0"> <tr> <td>VALIENGE BRASIL</td> <td>E-MAIL PRINCIPAL</td> </tr> <tr> <td>CÓDIGO</td> <td>MARCELO.LEMOS@VALIENGE.COM.BR</td> </tr> <tr> <td>5903</td> <td>DOCUMENTOS DIGITALIZADOS</td> </tr> <tr> <td>CNPJ</td> <td>CAU</td> </tr> <tr> <td>11129545000119</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CONTRATO OU ESTATUTO SOCIAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CONTRATO SOCIAL - VALIENGE BRASIL</td> <td></td> </tr> </table>	VALIENGE BRASIL	E-MAIL PRINCIPAL	CÓDIGO	MARCELO.LEMOS@VALIENGE.COM.BR	5903	DOCUMENTOS DIGITALIZADOS	CNPJ	CAU	11129545000119		CONTRATO OU ESTATUTO SOCIAL		CONTRATO SOCIAL - VALIENGE BRASIL					
VALIENGE BRASIL	E-MAIL PRINCIPAL																		
CÓDIGO	MARCELO.LEMOS@VALIENGE.COM.BR																		
5903	DOCUMENTOS DIGITALIZADOS																		
CNPJ	CAU																		
11129545000119																			
CONTRATO OU ESTATUTO SOCIAL																			
CONTRATO SOCIAL - VALIENGE BRASIL																			
	TELEFONES EDITAR																		
	TELEFONE ⓘ (ESTE NÚMERO DE TELEFONE SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA) CELULAR COMERCIAL (11) 947819519																		
	ENDEREÇOS EDITAR																		
	ENDEREÇO ⓘ (ESTE ENDEREÇO SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA) COMERCIAL - RUA ATÍLIO PIFFER, 271 - CONJUNTO 53 CASA VERDE - SÃO PAULO - SP - 02516000																		
	CERTIDÕES ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA) EDITAR																		
	DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS CÍVEL																		
	DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS CRIMINAIS DA JUSTIÇA ESTADUAL/DISTRITAL																		
	REPRESENTANTE EDITAR																		
	FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA																		
	<table border="0"> <tr> <td>CPF</td> <td>RG</td> </tr> <tr> <td>25525334852</td> <td>21.764.396-6</td> </tr> <tr> <td>NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO INSS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÓRGÃO DE CLASSE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CAU</td> <td></td> </tr> <tr> <td>NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO ÓRGÃO DE CLASSE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A210575-6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DATA DE EXPEDIÇÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIDADE</td> <td>CURRÍCULO</td> </tr> <tr> <td>18/10/2023</td> <td>APRESENTAÇÃO VALIENGE CONSULTORIA 2023</td> </tr> </table>	CPF	RG	25525334852	21.764.396-6	NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO INSS		ÓRGÃO DE CLASSE		CAU		NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO ÓRGÃO DE CLASSE		A210575-6		DATA DE EXPEDIÇÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIDADE	CURRÍCULO	18/10/2023	APRESENTAÇÃO VALIENGE CONSULTORIA 2023
CPF	RG																		
25525334852	21.764.396-6																		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO INSS																			
ÓRGÃO DE CLASSE																			
CAU																			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO ÓRGÃO DE CLASSE																			
A210575-6																			
DATA DE EXPEDIÇÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIDADE	CURRÍCULO																		
18/10/2023	APRESENTAÇÃO VALIENGE CONSULTORIA 2023																		



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13654305I00CT001
Data de Cadastro: 26/10/2023
Data de Registro: 27/10/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 19166696 Pago em: 26/10/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$20.000,00

CPF/CNPJ: 11.XXX.XXX/0001-19
Data de Início: 26/10/2023
Data de Previsão de Término: 25/10/2027

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos trabalhos de avaliação de imóveis rurais e urbanos da empresa VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP, CNPJ 11.129.545/0001-19

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13654305I00CT001	VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP	INICIAL	26/10/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 26/10/2023 11:47:33, com o uso de login e de senha. O

CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil**

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 000000867431



20230000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

Pais de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 61.756

6º Cartório de Registro de Imóveis

Comarca da Capital SP



Valide aqui este documento

C.R. CNM 142935.2.0061756-05

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

de São Paulo

matrícula
61.756

ficha
01

São Paulo, 03 de novembro de 19 82

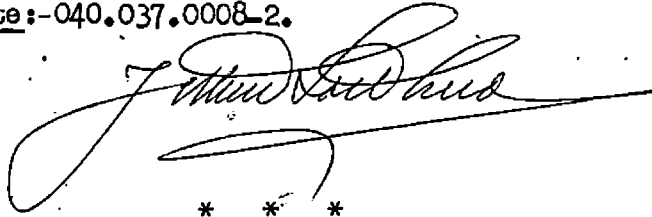
Imóvel: Um prédio e seu respectivo terreno, sito à Rua Bom Pastor nº730, no 18º Subdistrito-Ipiranga, medindo 35,54m de frente para a citada rua Bom Pastor, de quem de frente olha para o imóvel, mede do lado direito-130,30m, da frente aos fundos, confrontando com SESI-Serviço Social da Industria; do lado esquerdo mede 125,00m da frente aos fundos, confrontando com imóvel de propriedade de Ângela Jafet e outra, e nos fundos me de 35,54m, mais ou menos, confrontando com o Jardim do Museu do Ipiranga, de propriedade do Governo do Estado, sendo que o mesmo tem um formato retângular, e, encerra uma área de 4.523,91m2, aproximadamente.

Proprietária: VIOLETA JAFET, que também se assina e é conhecida por VIOLETA BASILIO JAFET, brasileira, viúva, proprietária, portadora do RG nº 781.697-SP, e do CIC. nº 002.752.478-72, domiciliada à Rua Nami Jafet 235 nesta Capital.

Registro Anterior: Tr. nº 66.814 deste em 05/01/67.

Contribuinte:-040.037.0008-2.

O OFICIAL



* * *

R. 1/M. - 61.756 em 03 de novembro de 1982.

Por escritura de 27 de outubro de 1982, do 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça, da Comarca de São Caetano do Sul, deste Estado, Lª 173, fls 47/48vº, o proprietário, já qualificado, transmitiu por venda feita a - ITAPUÁ COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES S/A, com sede à Rua Bom Pastor nº 2.530,- inscrita no CGC/MF sob nº 60.727.336/0001-82, pelo preço de Cr\$......- Cr\$77.521.685,71, o imóvel objeto desta matrícula.

Selma M. Domingues
SELMA M. DOMINGUES
Escrivente Autorizada

* * *

Av. 2/M.- 61.756 Em 12 de julho de 1988.

GMS

Pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31 de dezembro de 1987 e 26 de janeiro de 1988, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 26 de fevereiro de 1988, sob o nº 525.171 e publica

- continua no verso -



Valide aqui este documento

CNM 142935.2.0061756-05

matrícula

61.756

ficha

01

verso

publicada no Diário Oficial do Estado em 04 de março de 1988 e da certidão nº 8.439/88 emitida em 23 de maio de 1988 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, completada com requerimento de 16 de junho de 1988, consta que em virtude de CISÃO parcial da proprietária, ITAPUÃ COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES S/A., já qualificada, foi o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em Cz\$47.490.891,61, incorporado ao patrimônio da CONSTRUTORA ITAPUÃ S/A., com sede nesta Capital, na Rua Bom Pastor nº 2.530, inscrita no CGC/MF nº 58.507.328/0001-89.

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO

Escrevente Autorizado

* * *

R.3/M.- 61.756 em 20 de dezembro de 1988. mtn
Por escritura de 02 de dezembro de 1988, do 5º Cartório de Notas desta Capital, Lº 2289, fls 216, a proprietária CONSTRUTORA ITAPUÃ S/A, com sede na Rua Bom Pastor, nº 730, nesta Capital, inscrita no CGC/MF nº 58.507.328/0001-89, transmitiu por venda feita a SAFRA LEASING S/A. ARREDAMENTO MERCANTIL, com sede à Rua XV de Novembro, nº 228, 2º andar, nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob nº 62.063.177/0001-94, pelo preço de Cz\$703.811.800,00, o imóvel objeto desta matrícula.

MARIO A. DE LIMA BASSI

Escrevente Autorizado

* * *

Av.04/M.61.756 em 24 de novembro de 1989 MB-
Do microfilme do título que deu origem ao R.3 da presente, verifica-se que o nome correto da adquirente é SAFRA LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL, e não como erroneamente ficou constando, o que ora se corrige nos termos do § 1º do art. 213 da Lei 6015/73. O OFICIAL

* * *

R. 5 /M. 61.756 em 10 de setembro de 1.990. sfa
Por escritura de 29 de agosto de 1.990 do 5º Cartório de Notas desta Capital, Lº 2385, fls. 78, a proprietária, SAFRA LEASING S/A. ARRENDAMENTO MERCANTIL, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista nº 2100, CGC/MF nº 62.063.177/0001-94, transmitiu por VENDA feita a CONSTRUTORA ITAPUÃ S/A., com sede nesta Capital, à Rua Bom Pastor nº 730, inscrita no CGC/MF. nº 58.507.328/0001-89, pelo preço de Cr\$54.989.000,50, o imóvel objeto desta matrícula.

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO

Escrevente Autorizado

* * *

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3E7P6-972FK-6K6WD-S26C2>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 15:49, sob o número WSBO24702905708. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053186-46.2010.8.26.0564 e código pJNyr1b4.



Valide aqui este documento

CNM 142935.2.0061756-05

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.0 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matricula	ficha
61.756	02

de São Paulo
 São Paulo, 03 de novembro de 19 82

R.06/M.61.756 em 28 de setembro de 1990 D.A.C.S.
 Por escritura de 11 de setembro de 1990, do 4º Cartório de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, deste Estado, livro 144, fls. 41, a proprietária CONSTRUTORA ITAPUÁ S/A., já qualificada, transmitiu por VENDA feita a IBF-INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA., com sede à Avenida Alvaro Guimarães, nº 1020, na Cidade de São Bernardo do Campo, neste Estado, inscrita no CGC/MF nº. 61.405.858/0001-20, pelo preço de Cr\$... Cr\$225.000.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.

VERA LUCIA DE SOUZA
 Escrevente Autorizada

* * *

R. 7 /M. 61.756 em 05 de março de 1.991. sfa
 Por escritura de 20 de fevereiro de 1.991, do 4º Cartório de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, deste Estado, Lº 147, fls. 13/16, IBF - INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA., já qualificada, deu em HIPOTECA o imóvel objeto desta matrícula juntamente com o imóvel da matrícula nº 26.345 deste Cartório, a WALDEMAR DOS SANTOS, brasileiro, separado legalmente, jornalista, domiciliado à Rua Paulo Orozimbo, nº 693, 6º andar, nesta Capital, RG. 620.821-SP, CPF. nº 008.017.638-00; NELSON BASTOS DOS SANTOS, brasileiro, casado, dirigente de empresas, RG. 870.154-SP, CPF. nº 007.412.808-68, domiciliado à Rua 13 de Maio, nº 1526, nesta Capital; IRACEMA ROSA DOS SANTOS NUNES, brasileira, viúva, dirigente de empresas, RG. nº 209.201-SP, CPF. nº 570.606.658-20, domiciliada à Rua Caconde nº 522, aptº 61, nesta Capital; ADELE NAUFAL, brasileiro, casado, jornalista, RG. nº 2.218.850-SP, CPF. nº 030.037.108-00, domiciliado à Rua Batatais, nº 543, aptº 141, nesta Capital, para garantia da dívida do valor de Cr\$.... Cr\$2.000.000.000,00 contraída na forma do título; o imóvel objeto desta matrícula ficará liberado da presente hipoteca com o pagamento ou substituição das garantias pessoais dos contratos referidos nos itens I, II e III da cláusula segunda da presente escritura e demais condições e obrigações constantes da mesma.

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFRANCO
 Escrevente Autorizado

* * *

AV.08/M. 61.756 em 06 de agosto de 1.992. D.R.
 Fica cancelada a HIPOTECA registrada sob o nº 07 nesta matrícula, em virtude de quitação dada pelos credores: 1) WALDEMAR DOS SANTOS; 2) NELSON BASTOS DOS SANTOS; 3) IRACEMA ROSA DOS SANTOS NUNES; e 4) ADELE NAUFAL, todos já qualificados ,

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3E7P6-972FK-6K6WD-S26C2>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 15:49, sob o número WSBO24702905708. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053186-46.2010.8.26.0564 e código p1Nyr1b4.

Valide aqui
este documento

CNM 142935.2.0061756-05

matricula
61.756ficha
02
verso

nos termos da escritura de 24 de julho de 1.992, do 4º Cartório de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, deste Estado, livro 163, fls. 178.

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
* * * Escrevente Autorizado

R.09/M. 61.756 em 17 de dezembro de 1.992. D.R.
Por escritura de 20 de novembro de 1.992, do 8º Cartório de Notas desta Capital, livro 2.149, fls. 037, IBF - INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA, já qualificada, deu em HIPOTECA o imóvel objeto desta matrícula, ao BANCO COMERCIAL BANCESA S/A, CGC/MF.nº 07.814.999/0001-51, com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, à rua Major Fagundes, nº924, e filial nesta Capital, à rua da Quitanda nº 123, para garantia da dívida do valor de Cr\$10.738.496.489,20, pagável em 19 de maio de 1.993, sobre a dívida confessada incidirão juros de 5% ao mês, acrescidos da TRD (TAXA REFERENCIAL DIÁRIA), contados a partir da assinatura do Contrato de Abertura de Crédito Fixo mencionado no título, e demais condições e obrigações constantes do título.

JOSE DE ALMEIDA
Escrevente Autorizado

* * *

R.10/M. 61.756 em 23 de março de 1.993. PRO
Por escritura de 16 de março de 1.993, do 8º Cartório de Notas desta Capital, Lº2.179, fls.015, IBF-INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA., já qualificada, deu em HIPOTECA ao BANCO COMERCIAL BANCESA S/A, já qualificado, para garantia da dívida de Cr\$39.134.757.319,20, pagável em 11 parcelas, com juros equivalentes a 30% ao mês, sendo-lhe concedido o prazo de 90 dias de carência, vencendo-se a primeira parcela em 16 de junho de 1.993, e demais condições constantes do título.

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
Escrevente Autorizado

Av.11/M. 61.756 em 23 de março de 1.993.
Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 9 nesta matrícula, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos da escritura mencionada - no R.10 desta matrícula.-

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
Escrevente Autorizado

- continua na ficha 03 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3E7P6-972FK-6K6WD-S26C2>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 15:49, sob o número WSBO24702905708. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053186-46.2010.8.26.0564 e código pjNyr1b4.



Valide aqui este documento

CNM 142935.2.0061756-05

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula 61.756

ficha 03

Original Cláusula P. Obscur
São Paulo, 03 de novembro de 1982

Av.12/M. 61.756 em 14 de dezembro de 1.993.
Da escritura de 30 de novembro de 1.993, do 6º Cartório de Notas desta - Capital, Lº 2.436, fls.123, as partes de um lado a IBF-INDUSTRIA BRASI- LEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA e de outro lado o BANCO COMERCIAL BANCESA S/A, ambos já qualificados, de comum acordo aditaram a escritura constante do R.10 desta matrícula, para prorrogar o prazo de vencimento das parcelas constante do referido registro, que passam a ser os seguintes: 16/12/93; 17.01.94; 18.02.94; 16.03.94; 18.04.94; 16.05.94; 15.06.94; 15.07. 1.994; 15.08.94; 13.09.94 e 13.10.94, ratificando todas as demais - cláusulas e condições constantes da referida escritura.

JOSÉ DE ALMEIDA
Escrivente Autorizado

AV.13/M.61.756 - em 18 de outubro de 1.994.
Por escritura de 30 de Setembro de 1.994, do 8º Cartório de Notas desta Capital, Livro 2268, fls 276, as partes de um lado o BANCO COMERCIAL BANCESA S/A., já qualificado, e de outro lado a IBF-INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA., já qualificada, de comum acôrdo aditaram a escritura de 16 de março de 1.993, livro 2179, fls. 015, registrada sob o nº 10, nesta matrícula, para ficar constando que fica prorrogado o prazo de vencimento das parcelas vencidas em 16/05/94, 15/06/94, 15/07/94 15/08/94, 13/09/94 e a parcela vincenda em 13/10/94, que passam para os seguintes vencimentos respectivos: 29/03/95, 28/04/95, 29/05/95, 27/06/95, 27/07/95 e 28/08/95, ratificando todas as demais cláusulas e condições constantes da referida escritura.

ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFENSO
Escrivente Autorizado

R.14/M. 61.756 em 27 de abril de 1.995. PRO
Do Auto de Penhora expedido em 05 de dezembro de 1.994, expedido nos Au- tos da Ação de Execução Contra Devedor Solvente (Proc.384/94), requerido por IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO S/A. - IMESP, com sede nesta Capital, à - Rua da Moóca, nº. 1.921, bairro da Moóca, CGC/MF.48.066.047/0001-84, con- tra DCI - EDITORA JORNALÍSTICA LTDA., e IBF - INDUSTRIA BRASILEIRA DE FOR MULÁRIOS LTDA, já qualificadas, consta que o imóvel objeto desta matríc- ula e o da matrícula nº. 26.345, deste Registro, foram PENHORADOS, objeti- vando a cobrança da dívida do valor de CR\$1.027.653.439,30, tendo sido no meado depositário, MANOEL CARLOS FRAGOSO, RG.7.342.215.-

JOSÉ DE ALMEIDA
Escrivente Autorizado

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3E7P6-972FK-6K6WD-S26C2

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 15:49, sob o número WSBO24702905708. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0053186-46.2010.8.26.0564 e código p1Nyr1b4.



Valide aqui este documento

CNM 142935.2.0061756-05

matricula
61.756

ficha
03
verso

R.15/M.61.756 em 10 de setembro de 1.998 ACC
 Por Mandado nº 5.611/97, expedido aos 27 de julho de 1.998, subscrito pelo Diretor de Secretaria, Osvaldo Lopes Martinez, e assinado pelo Dr. Renato Lopes Becho, MM. Juiz Federal Substituto da 1ª Vara de Execuções Fiscais, Justiça Federal de 1ª Instância-Seção Judiciária desta Capital, extraído dos autos da Ação da Medida Cautelar Incidental, Processo nº 510/97, completado com Auto de Arresto e Depósito, datado de 12 de junho de 1.998, movida pelo **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**, contra **IBF - INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA.**, CGC/MF. nº 61.405.858/0003-92, já qualificada, consta que, o imóvel objeto desta matrícula (incluindo outros), foi **ARRESTADO**, sendo o valor da dívida de R\$50.796.212,24, tendo sido nomeados depositários, Hamilton Lucas de Oliveira, RG nº 3.697.141-SP, Terezinha M.S. L. de Oliveira, RG nº 4.452.824-SP e Irene Queiroz Lucas de Oliveira, RG nº 3.181.814-SP.

Nilton Luiz Foloni
 NILTON LUIZ FOLONI
 Escrevente Autorizado

* * * * *

R.16/M.61.756 em 09 de fevereiro de 1.999 ACC
 Por mandado nº 028/99, datado de 12 de janeiro de 1.999, assinado pelo Dr. Renato Lopes Becho, MM. Juiz Federal Substituto da 1ª Vara de Execuções Fiscais desta Capital, Processo nº 98.0558185-3, completado com Carta Precatória nº 220/98, expedida em 04 de novembro de 1.998, pelo Diretor de Secretaria, Reinaldo Piscopo, assinada pela Dra. Ana Lúcia Iucker Meirelles de Oliveira, MM. Juíza Federal Titular da 3ª Vara Federal da comarca de São Bernardo do Campo, deste Estado, expedida nos autos de execução fiscal nº 97.1507056-6, movida pelo **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS**, contra **IBF-INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA.**, já qualificada, consta que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, sendo o valor da dívida de R\$3.664,82, tendo sido nomeado depositário, **ANANIAS SOUZA SANTOS**, RG nº 22.264.447, CPF/MF nº 471.364.135/91.

Nilton Luiz Foloni
 NILTON LUIZ FOLONI
 Escrevente Autorizado

* * * * *

continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3E7P6-972FK-6K6WD-S26C2>

saec Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 15:49, sob o número WSBO24702905708 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053186-46.2010.8.26.0564 e código p1Nyr1b4.



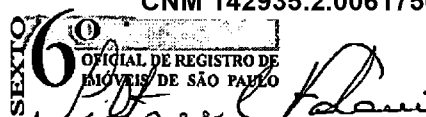
Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM 142935.2.0061756-05

matrícula
61.756

ficha
04



São Paulo, 03 de novembro de 1982

R-17/M.61.756 em 08 de janeiro de 2003 acc
Por mandado datado de 29 de maio de 2.002, completado com Auto de Arresto, Avaliação e Depósito datado de 19 de dezembro de 2.002, e demais peça, expedidos nos autos da Ação de Execução Fiscal, nº 601.907-2/98-3 (código 17 - Ex. 1997), processados perante o Juízo de Direito do Setor de Execuções Fiscais da Fazenda Pública desta Capital, e respectivo Cartório, movida pela **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** contra **IBF - INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA.**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula foi **ARRESTADO**, sendo o valor da dívida: R\$8.358,47 (em 01/05/98), tendo sido nomeado depositário, Paulo César Bettini, RG nº 13.741.064-SSP/SP, CPF/MF nº 055.898.128-36, domiciliado nesta Capital, na Avenida Liberdade, nº 136.

Nilton Luiz Foloni
SUBSTITUTO

* * * * *

AV-18/M.61.756 em 28 de abril de 2.003 acc
Do mandado datado de 27 de março de 2.003, extraído dos autos nº 1224/96, processados perante o Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, deste Estado, e respectivo Cartório, consta que foi declarada a **FALENCIA** da **I.B.F. INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA.**, às 12:00 horas do dia 10 de março de 2.000, bem como foi desconstituída a personalidade jurídica da falida e das empresas **IBF DA AMAZONIA IMPRESSOS DE SEGURANÇA LTDA** (CGC/MF nº 22.810.550/0001-09), **IBF FORMULÁRIOS E SERVIÇOS LTDA.** (CGC/MF nº 10.968.923/0001-95), **DCI INDÚSTRIA GRÁFICA E EDITORA S/A** (CGC/MF nº 61.552.501/0001-75), **DCI EDITORA JORNALÍSTICA S/A** (CGC/MF nº 52.849.569/0001-20), **S/A SHOPPING NEWS DO BRASIL EDITORA** (CGC/MF nº 60.510.294/0001-23) e **EDITORIA VISÃO LTDA** (CGC/MF nº 44.069.367/0001-23).

Nilton Luiz Foloni
SUBSTITUTO

* * * * *

AV-19/M-61.756 em 18 de junho de 2015
PROTOCOLO OFICIAL Nº 600.355 (INDISPONIBILIDADE DE BENS)
Os bens de **IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 61.405.858/0034-99, **tornaram-se indisponíveis**, conforme consta no protocolo nº 201506.1015.00059060-IA-021, datado de 10 de junho de 2015, da Central de Indisponibilidade - ARISP, tendo como solicitante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 2º Ofício Cível, São Bernardo do Campo, expedido no processo nº 00058389119948260564, **continua no verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3E7P6972FK-6K6WD-S26C2>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 15:49, sob o número WSBO24702905708. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053186-46.2010.8.26.0564 e código p1Nyr1b4.



Valide aqui
este documento -

CNM 142935.2.0061756-05

matrícula
61.756

ficha
04
verso

extraído dos autos, e cumprindo os termos do Provimento 13/2012, da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo. A Escrevente Autorizada, Rita de Cássia Oldal Scabora,

Rita de Cássia Oldal Scabora

AV-20/M-61.756 em 01 de fevereiro de 2017

PROTOCOLO OFICIAL Nº 636.062 (INDISPONIBILIDADE DE BENS)

Os bens de **IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 61.405.858/0001-20, **tornaram-se indisponíveis**, conforme consta no protocolo nº 201701.2310.00229864-IA-250, datado de 23 de janeiro de 2017, da Central de Indisponibilidade - ARISP, tendo como solicitante a 13ª Vara do Trabalho de Curitiba, Estado do Paraná - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, expedido no processo nº 16624199501309006, extraído dos autos, e cumprindo os termos do Provimento 13/2012, da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo.

Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escrevente Autorizada

AV-21/M-61.756 em 04 de abril de 2017

PROTOCOLO OFICIAL Nº 639.907 (INDISPONIBILIDADE DE BENS)

Os bens de **IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 61.405.858/0001-20, **tornaram-se indisponíveis**, conforme consta no protocolo nº 201703.3014.00262697-IA-580, datado de 30 de março de 2017, da Central de Indisponibilidade - ARISP, tendo como solicitante o 13ª Vara do Trabalho de Curitiba, Estado do Paraná - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, expedido no processo nº 00154199301309007, extraído dos autos, e cumprindo os termos do Provimento 13/2012, da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo.

Rita de Cássia Oldal Scabora

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

AV.22/61.756 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 30 de novembro de 2021 - Protocolo nº 759.471 de 29/11/2021 - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202111.2617.01924123-IA-370, datado de 26 de novembro de 2021, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo nº 1662400471995090013, emitido pela 13ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região de Curitiba/PR, TST **foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA.**, já qualificada.

continua na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3E7P6-972FK-6K6WD-S26C2>

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
61.756

ficha
05



6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

CNM 142935.2.0061756-05

CNS n°
14293-5

São Paulo, 30 de Novembro de 2021

(Selo Digital:1429353E10000000676689212)

Fernanda dos Santos Santana - Escrevente Autorizada

AV.23/61.756 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 27 de setembro de 2022 - Protocolo nº **785.942** de **22/09/2022** - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202209.2112.02363095-IA-510, datado de 21 de setembro de 2022, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo nº 16990007019955090012, emitido pela 12ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região de Curitiba/PR, TST, **foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA.**, já qualificada.
(Selo Digital:1429353E1000000085671622D)

Antonio Carlos Rodrigues da Costa - Escrevente Autorizado

AV.24/61.756 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Averbado em 06 de novembro de 2023 - Protocolo nº **822.350** de **03/11/2023** - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202311.0116.03015506-IA-070, datado de 01 de novembro de 2023, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo nº 00767009419975090018, emitido pela 1ª Vara do Trabalho de Londrina/PR, Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região de Curitiba/PR, TST, **foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA.**, já qualificada.
(Selo Digital:1429353E1000000110289823G)

Jéssica Gonçalves da Paixão - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3E7P6-972FK-6K6WD-S26C2>



Valide aqui este documento

6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
 Oficial Rafael R. Gruber

Protocolo 892339 - Pag 10



Pedido nº 892339

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, terça-feira, 2 de julho de 2024.

Gabriel Ribas Gelsomini - Escrevente Autorizado. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1º Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 42,22	R\$ 12,00	R\$ 8,21	R\$ 2,22	R\$ 2,90	R\$ 2,03	R\$ 0,86	R\$ 70,44

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C3000000125851724F



https://assinador-web.onir.org.br/docs/3E7P6-972FK-6K6WD-S26C2

Documento assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 15:49, sob o número WSBO24702905708 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053186-46.2010.8.26.0564 e código pJNyr1b4.

ANEXO 02

Certidão de Dados Cadastrais (IPTU) Valor Venal de Referência Inscrição Imobiliária nº 040.037.0008-2

VALIENGE BRASIL CONSULTORIA LTDA.

Rua Atílio Piffer, nº 271 - Conjunto 53 - São Paulo SP - Tel: (011) 9 4781-9519

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 040.037.0008-2

Local do Imóvel:

R BOM PASTOR, 730
CEP 04203-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R BOM PASTOR, 730
CEP 04203-000

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	4.524	Testada (m):	70,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	4.524		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.600	Padrão da construção:	3-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.200	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1944		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.166,00
- da construção:	3.227,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	7.807.831,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.032.640,00
Base de cálculo do IPTU:	8.840.471,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/10/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 08/07/2024

Número do Documento: 2.2024.002662068-1

Solicitante: MARCELO SARNELLI LEMOS (CPF 082.029.608-27)



Secretaria Municipal da Fazenda (SE)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) 040 037 0008 2 * ? Data 09/07/2023

SQL	Valor	Endereço
040.037.0008.2	10.897.571,00	R BOM PASTOR, 00730 04203-000

Pesquisar Limpar Voltar

ANEXO 03

Resolução CONPRESP 005/2005

Tombamento Moradias Família Jafet

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 15:49, sob o número WSBO24702905708. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053186-46.2010.8.26.0564 e código pJNyr1b4.

Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Cultura
Departamento do Patrimônio Histórico

Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

Resolução nº. 05/2005

O Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, alterada pela Lei nº 10.236, de 16 de dezembro de 1986, e de acordo com a decisão unânime dos Conselheiros presentes à 345ª Reunião Extraordinária, realizada em 28 de junho de 2005, e

Considerando que o conjunto formado pelas edificações existentes no bairro do Ipiranga, antigas moradias de membros da Família Jafet, apresenta inestimável valor arquitetônico, ambiental, histórico e paisagístico;

Considerando a necessidade de se preservar a história de uma das pioneiras famílias de imigrantes libaneses na cidade de São Paulo e que trouxe intenso progresso para o bairro e para a cidade;

Considerando que os edifícios em questão são hoje marco referencial para a cidade; e

Considerando o contido no PA nº1991-0.005.386-6;

RESOLVE:

Artigo 1º - TOMBAR um conjunto de seis edificações, remanescentes de antigas moradias da Família Jafet, localizadas no bairro do Ipiranga, a seguir identificadas:

	Rua	Bom	Pastor	nº		-	S.Q.L.	
1)	Rua	Bom	Pastor	nº	730	-	S.Q.L.	040.037.0008
2)	Rua	Bom	Pastor	nº	798	-	S.Q.L.	040.037.0006
3)	Rua	Bom	Pastor	nº	801	-	S.Q.L.	040.050.0007
4)	Rua	Bom	Pastor	nº	825	-	S.Q.L.	040.056.0001
5)	Rua	Costa	Aguiar	nº	1013	-	S.Q.L.	040.051.0004
6)	Rua	Costa	Aguiar	nº	1055	-	S.Q.L.	040.051.0007

Artigo 2º - As edificações da Rua Bom Pastor nº 730; Rua Bom Pastor nº 798 e Rua Bom Pastor nº 801 serão preservadas da seguinte forma:

- Preservação integral das fachadas e cobertura com todas as suas características arquitetônicas.
- Preservação das áreas e elementos arquitetônicos internos que mantém suas características originais: paredes, pisos, escadarias, portas, batentes, colunas, molduras, guarda-corpos, corrimãos, pinturas decorativas, ornamentações e vitrais.
- Preservação da implantação das casas; jardins; passeios e vegetação arbórea.

Artigo 3º - As edificações da Rua Bom Pastor nº 825; Rua Costa Aguiar nº 1013 e Rua Costa Aguiar nº 1055 serão preservadas da seguinte forma:

- Preservação integral das fachadas e cobertura com todas as suas características arquitetônicas.
- Preservação das áreas e elementos arquitetônicos internos que mantém suas características originais: paredes, pisos, escadarias, portas, batentes, colunas, molduras, guarda-corpos, corrimãos, pinturas decorativas, ornamentações e vitrais.

Artigo 4º - Serão permitidas novas construções nos imóveis descritos no Artigo 3º, desde que obedçam às seguintes diretrizes:

- o O gabarito máximo da nova construção não poderá ultrapassar a altura da

- o edificação tombada;
- o O recuo mínimo entre a nova construção e a edificação tombada deverá garantir as condições atuais de insolação, ventilação e visualização do bem preservado;
- o As árvores poderão ser substituídas ou remanejadas, desde que mantidas a densidade arbórea do lote e a permeabilidade da área livre resultante.

Artigo 5º - Toda solicitação de obra, incluindo pequenos reparos, deverá ser previamente analisada pelo DPH e aprovada pelo Conpresp.

Artigo 6º - Novos usos serão permitidos desde que sua adaptação às edificações tombadas seja previamente analisada pelo DPH e aprovada pelo Conpresp.

Artigo 7º - Ficam definidos como espaço envoltório do conjunto de edificações tombadas os seguintes imóveis, que deverão atender as seguintes alturas máximas, permitidas para novas edificações e reformas com acréscimo de área:

SETOR 40

Quadra 037 - Gabarito máximo: 13,0 (treze) metros de altura
Lotes: 0006, 0008, 0010 e 0012.

Quadra 050 - Gabarito máximo: 13,0 (treze) metros de altura
Lotes: 0012, 0013, 0014, 0018 e 0019.

Quadra 050 - Gabarito máximo: 19,0 (dezenove) metros de altura
Lotes: 0001, 0003, 0016, 0017, 0020, 0021, 0022 a 0085, 0086 a 0145, 0146 a 0154 e 0157.

Quadra 051 - Gabarito máximo: 19,0 (dezenove) metros de altura
Lotes: 0008 a 0103

Quadra 056 - Gabarito máximo: 13,0 (treze) metros de altura
Lotes: 0029, 0037, 0038, 0040, 0041, 0042, 0043.

Quadra 056 - Gabarito máximo: 19,0 (dezenove) metros de altura
Lotes: 0002, 0003, 0004, 0005, 0006, 0007, 0008, 0009, 0010, 0011, 0012, 0013, 0014, 0015, 0016, 0017, 0018, 0019, 0020, 0021, 0022, 0023, 0024, 0025, 0026, 0027, 0028.

Quadra 057 - Gabarito máximo: 19,0 (dezenove) metros de altura
Lotes: 0032, 0033, 0034, 0035, 0036, 0037, 0038, 0039, 0050 a 0062, 0096 a 0159, 0292.

Quadra 074 - Gabarito máximo: 10,0 (dez) metros de altura
Lotes: 0032, 0033, 0034, 0043 e 0161.

Artigo 8º - Nos casos de remembramento de lotes no espaço envoltório, para novas construções, prevalecerá o gabarito do lote onde incide maior restrição.

Artigo 9º - Os gabaritos definidos no Artigo 7º serão contados a partir da testada média do terreno até o ponto mais alto da edificação, considerando-se todos os elementos existentes na cobertura.

Parágrafo Único - Para os lotes com possibilidade de edificação até 19 (dezenove) metros, serão admitidos áticos, caixa d'água e casa de máquinas além do ponto mais alto da edificação, desde que não ultrapassem 2,0 (dois) metros da altura máxima permitida nesta Resolução.

Artigo 10º - Fica autorizada a inscrição deste bem no Livro de Registro respectivo, de acordo com o Item V, do Artigo 9º, da Lei Nº 10.032/85, para os devidos e legais efeitos.
Artigo 11º - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da Cidade, revogadas as disposições em contrário.

ANEXO 04

Norma Técnica ABNT 14.653 – Parte 07

Avaliação de Bens de Patrimônios Históricos e Artísticos

NORMA
BRASILEIRA

ABNT NBR
14653-7

Primeira edição
26.02.2009

Válida a partir de
26.03.2009

Avaliação de bens
Parte 7: Bens de patrimônios históricos e
artísticos

Assets appraisal

Part 7: Assets that embody historic and artistic heritage

Palavras-chave: Avaliação. Patrimônio histórico.
Descriptors: Appraisal. Historic property.

ICS 03.080.99

ISBN 978-85-07-01381-5



Número de referência
ABNT NBR 14653-7:2009
12 páginas

© ABNT 2009

ABNT NBR 14653-7:2009

Documento gerado em 22/02/2016 08:54:21 de uso exclusivo de FURNAS CENTRAIS ELETRICAS S.A.

© ABNT 2009

Todos os direitos reservados. A menos que especificado de outro modo, nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida ou utilizada por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia e microfilme, sem permissão por escrito da ABNT.

ABNT

Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar

20031-901 - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: + 55 21 3974-2346

Fax: + 55 21 2220-1762

abnt@abnt.org.br

www.abnt.org.br

ABNT NBR 14653-7:2009**Sumário**

Página

Prefácio	iv
Introdução	v
1 Escopo	1
2 Referências normativas	1
3 Termos e definições	2
4 Símbolos e termos abreviados	3
5 Classificação e designação	3
6 Procedimentos de excelência	6
7 Atividades básicas	6
8 Procedimentos metodológicos	7
8.1 Generalidades nas avaliações de imóveis dos patrimônios histórico e artístico	7
8.2 Generalidades nas avaliações dos bens integrados	8
8.3 Escolha da metodologia	8
8.4 Campos de aplicação	9
8.5 Outros métodos para identificar o valor dos bens do patrimônio histórico e artístico	9
8.5.1 Método de preços hedônicos	9
8.5.2 Método do custo de viagem	9
8.5.3 Método da valoração contingente	10
8.5.4 Método do custo de oportunidade	10
9 Especificação das avaliações	10
10 Apresentação dos laudos	11
Bibliografia	12

ABNT NBR 14653-7:2009

Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidade, laboratório e outros).

Os Documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras das Diretivas ABNT, Parte 2.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) chama atenção para a possibilidade de que alguns dos elementos deste documento podem ser objeto de direito de patente. A ABNT não deve ser considerada responsável pela identificação de quaisquer direitos de patentes.

A ABNT NBR 14653-7 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Engenharia de Avaliações e Perícias (CE-02:134.02). O seu 1º Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 12, de 31.11.2007 a 28.01.2008, com o número de Projeto 02.134.02-001/7. O seu 2º Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 10, de 08.10.2008 a 06.11.2008, com o número de 2º Projeto 02.134.02-001/7.

A ABNT NBR 14653, sob o título geral "Avaliação de bens", tem previsão de conter as seguintes partes:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônios históricos.

O Escopo desta Norma Brasileira em inglês é o seguinte:

Scope

This part of ABNT NBR 14653 establishes guidelines for the valuation of assets that embody historic and artistic heritage on the following aspects:

- a) *classification of its nature;*
- b) *institution of terminology, definitions, symbols and abbreviations;*
- c) *description of the basic activities;*
- d) *definition of the basic methodology;*
- e) *specification of the valuations;*
- f) *basic requirements of technical reports of valuation.*

ABNT NBR 14653-7:2009

Introdução

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens do patrimônio histórico e artístico.

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa detalhar os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – ABNT NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de bens do patrimônio histórico e artístico.

Avaliação de bens

Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos

1 Escopo

Esta parte da ABNT NBR 14653 fixa as diretrizes para a avaliação de imóveis do patrimônio histórico e artístico e eventuais bens a eles integrados, no que diz respeito a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação dos laudos;
- f) requisitos básicos dos laudos e pareceres técnicos.

2 Referências normativas

Os documentos relacionados a seguir são indispensáveis à aplicação deste documento. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido documento (incluindo emendas).

Constituição da República Federativa do Brasil, 1988

Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, *Código de Defesa do Consumidor*

Decreto Legislativo nº 74, de 30 de junho de 1977, *"Aprova o texto da Convenção relativa à Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural"*

Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937; *"Organiza a proteção do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, estabelece o processo de tombamento e sanções administrativas"*

Decreto nº 80.978, de 12 de dezembro de 1977, *"Promulga a Convenção relativa à Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural, de 1972"*

Decreto nº 81.621, de 3 de maio de 1978, *"Aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida"*

SECRETARIA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL – MINISTÉRIO DA CULTURA. *Portaria nº 10, de 10 de setembro de 1986. "Determina os Procedimentos a serem observados nos Processos de Aprovação de Projetos a serem executados em Bens Tombados pelo SPHAN ou nas Áreas de seus Respetivos Entornos"*

ABNT NBR 14653-1:2001, *Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*

ABNT NBR 14653-2:2004, *Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos*

ABNT NBR 14653-7:2009

ABNT NBR 14653-3:2004, *Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais*

ABNT NBR 14653-4:2002, *Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos*

ABNT NBR 14653-5:2006, *Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral*

ABNT NBR 14653-6:2008, *Avaliação de bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais*

3 Termos e definições

Para os efeitos desta parte da ABNT NBR 14653, aplicam-se os termos e definições da ABNT NBR 14653-1:2001 e as seguintes.

3.1

bem do patrimônio histórico e artístico

bem, móvel ou imóvel, tomado individualmente ou em conjunto, portador de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem: obras, objetos, documentos, edificações, demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais e os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico e científico, cuja conservação seja do interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por sua notória expressão artística ou arquitetônica, quer por sua antiguidade, quer por sua importância arqueológica, antropológica ou científica

3.2

bem do patrimônio mundial

bem cultural ou natural, inclusive imóvel, assim declarado por documento emitido pela UNESCO

3.3

bem integrado

esculturas, pinturas, painéis, revestimentos artísticos e decorativos, que foram concebidos precipuamente para complementarem a concepção arquitetônica ou o uso do imóvel tombado

3.4

imóvel adaptado

imóvel adequado a uma nova destinação, sem o comprometimento de sua significação cultural

3.5

imóvel de entorno

imóvel, inclusive terreno, que se encontra na área de vizinhança de bens tombados, cujos projetos de construção ou de reforma devem estar em harmonia com os bens tombados. Em algumas legislações locais é denominado "imóvel tutelado"

3.6

imóvel preservado

imóvel mantido no estado da sua substância com a desaceleração do processo pelo qual ele se degrada

3.7

imóvel reconstruído

imóvel restabelecido, com o máximo de exatidão, ao estado anterior conhecido. Distingue-se pela introdução de materiais diferentes, sejam novos ou antigos, no elemento existente

3.8

imóvel restaurado

imóvel que passou por processo de restabelecimento da sua substância a um estado anterior conhecido

ABNT NBR 14653-7:2009**3.9****imóvel tombado nacionalmente**

imóvel que, nos termos do Decreto-Lei nº 25 de 30 de novembro de 1937, esteja inscrito, isoladamente ou dentro de um conjunto de construções assemelhadas, num dos Livros de Tombo constantes naquela legislação federal, a saber: Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, Livro do Tombo Histórico e Livro do Tombo das Belas Artes

3.10**imóvel tombado parcialmente**

imóvel que, embora tombado, por determinação legal ou por decisão administrativa possui apenas parte da sua estrutura, cobertura, fachadas e revestimentos protegida pela lei, podendo receber modificações arquitetônicas em algumas partes internas ou, ainda, acréscimos, sem ferir a legislação a ele pertinente. Em algumas legislações locais é denominado "imóvel preservado"

3.11**imóvel tombado regionalmente**

imóvel que se encontra protegido por legislação específica estadual ou municipal

3.12**tombamento**

ato declaratório da incorporação de um bem ao patrimônio histórico e artístico nacional, estadual ou municipal

3.13**valor histórico-cultural**

valor de bens e imóveis, tombados ou não, que possuem importância histórica ou cultural

3.14**valor artístico**

valor de bens e imóveis, tombados ou não, que possuem, pela sua concepção estética e maestria de execução, importância na história da arquitetura e da arte

3.15**valor excepcional**

valor atribuído a conjunto de bens, tombados ou não, por sua notória empatia emocional. Exemplos de bens com valor excepcional: conjunto de construções e entorno de Ouro Preto, Plano Piloto de Brasília, maciço do Corcovado e Cristo Redentor

4 Símbolos e termos abreviados

As notações adotadas devem ser devidamente explicitadas no laudo ou parecer técnico, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, de acordo com o Decreto Federal 81.621, de 3 de maio de 1978.

5 Classificação e designação

Os bens do patrimônio histórico e artístico abrangidos por esta Norma podem ser classificados como a seguir:

1) imóveis:

a) segundo seu aspecto físico:

- edificações (como templos, fortificações, palácios, casas de câmara e cadeias, residências e fábricas);
- monumentos (como obeliscos, arcos, esculturas, memoriais e pinturas monumentais);

ABNT NBR 14653-7:2009

- elementos de infra-estrutura (como aquedutos, chafarizes e pontes);
- cemitérios e tumbas;
- vestígios arqueológicos (como inscrições rupestres, cavernas habitadas pelo homem pré-histórico).

b) segundo sua conservação:

- em ruína;
- parcialmente deteriorado;
- regular;
- conservado.

c) segundo seu estado em relação à concepção original:

- preservado;
- restaurado;
- reconstruído;
- adaptado;
- descaracterizado.

d) segundo o seu uso original:

- residencial (urbano ou rural);
- industrial;
- comercial e de serviços;
- institucional (governamental, religioso, militar e outros).

e) segundo a natureza do tombamento:

- imóvel isolado;
- agrupamento de edificações;
- conjunto arquitetônico, paisagístico ou urbanístico;
- sítios;

2) bens integrados:**a) segundo o tipo, entre outros:**

- baixo relevo e alto relevo;
- coluna e seus elementos

ABNT NBR 14653-7:2009

- frontão, friso e cornija;
 - escultura;
 - escadaria e balaústre;
 - mural de azulejos ou pinturas;
 - parlatório, púlpito e coro;
 - retábulo e altar;
 - vitral e muxarabi.
- b) segundo o material de execução e o acabamento, entre outros:
- cerâmica e azulejo;
 - madeira;
 - metal;
 - pedra;
 - óleo sobre tela ou sobre madeira;
 - afresco;
 - vidro e cristal.
- c) segundo a localização no contexto do imóvel:
- em espaço intermediário (em pórticos, varandas, pátios, átrios, galerias e escadarias externas, pilotis, entre outros);
 - externa (em fachadas, frontões, frontispícios, sacadas, jardins, caminhos, telhados, beirais, entre outros);
 - interna (em salas, tetos, naves centrais, transeptos, superfícies e nichos de paredes internas, abóbadas entre outros).
- d) segundo a autoria:
- anônima;
 - atribuída;
 - reconhecida.
- e) segundo sua preservação e integridade:
- preservado;
 - restaurado;
 - descaracterizado.

ABNT NBR 14653-7:2009

6 Procedimentos de excelência

Conforme Seção 6 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7 Atividades básicas

É recomendável que os profissionais, ao serem contratados ou designados para fazer uma avaliação de bem do patrimônio histórico e artístico, levem em consideração o caráter transdisciplinar do trabalho, assessorando-se de especialistas nas diversas áreas pertinentes.

7.1 As atividades básicas correspondem às seguintes etapas:

- a) identificação do bem;
- b) conhecimento e requisição da documentação referente à propriedade e às exigências decorrentes do tombamento;
- c) vistoria, exame ou inspeção;
- d) caracterização dos elementos históricos e artísticos que influenciam na formação do valor, com ênfase nos seguintes aspectos:
 - definição das suas características singulares:
 - estilo, época e autoria (se reconhecida);
 - raridade em termos geográficos e de quantidade;
 - impacto em termos de interesse;
 - marcos artísticos, históricos e culturais.
 - localização:
 - acessibilidade (quantidade e qualidade);
 - meios de transporte (frequência e custo);
 - nível de urbanização (envolvente, próxima ou remota);
 - harmonia estética do entorno;
 - segurança pública;
 - identificação de efeitos multiplicadores devidos à vizinhança de outros bens dos patrimônios histórico e artístico ou bens destinados a fins recreativos, culturais e econômicos.
 - materiais e técnicas originais utilizados, sua qualidade físico-química, comportamento mecânico, facilidade de preservação, substituição ou reprodução, conforme o caso específico;
 - estado de conservação, preservação e condições de uso;
 - integridade do bem: restauros executados ou adaptações – exame da influência no estado atual e futuro do bem e nas condições de utilidade, manutenção ou renovação; descaracterização em termos estéticos e artísticos;

ABNT NBR 14653-7:2009

- funcionalidade e adaptação a usos alternativos (rentáveis do ponto de vista econômico, social ou cultural), com consideração dos efeitos em relação ao entorno do bem;
 - presença de elementos artísticos, fundamentados na qualidade de sua concepção e execução;
 - condições de comercialização.
- caracterização legal: legislação de tombamento, preservação ou tutela, definição de ônus ou outros encargos, leis gerais de proteção (manutenção e transmissão da propriedade) e isenções fiscais.

8 Procedimentos metodológicos**8.1 Generalidades nas avaliações de imóveis dos patrimônios histórico e artístico**

8.1.1 A ABNT NBR 14653-1 expõe em 8.2, 8.3 e 8.4 os métodos usuais para a identificação de valores e custos dos bens, assim como para a identificação de indicadores de viabilidade de empreendimentos.

8.1.2 Os métodos comparativo direto de dados de mercado, involutivo, evolutivo, de custo e de capitalização da renda podem ser utilizados na avaliação de bens dos patrimônios histórico e artístico. A seleção do método e da abordagem a serem empregados depende da disponibilidade de dados necessários à aplicação de cada um deles.

8.1.3 Sempre que os bens do patrimônio histórico e artístico revelarem condições de mercado enquanto tais, preferir o método comparativo direto de dados de mercado e seguir as prescrições para este que constam nas ABNT NBR 14653-2:2004, ABNT NBR 14653-3:2004 ou ABNT NBR 14653-5:2006, conforme a natureza do bem. Neste caso, os dados de mercado devem ter características cotejáveis com as do bem avaliando.

8.1.3.1 No caso de imóveis, recomenda-se observar para os dados de mercado utilizados, entre outros, aspectos de localização, de zoneamento e uso legal, tipo de proteção, proximidade de outras propriedades tombadas, estilo e época arquitetônica, tamanho, associações históricas e culturais específicas, gravames e custos de preservação, restauração, adaptação ou reconstrução.

8.1.4 Sempre que o imóvel do patrimônio histórico e artístico apresentar possibilidade para a exploração econômica assemelhada à de um empreendimento, pode ser utilizado o método da capitalização da renda e podem ser seguidas as prescrições que constam na ABNT NBR 14653-4:2002.

8.1.5 Nos casos em que o aproveitamento permitido de um imóvel exigir a sua preservação total e o objetivo da avaliação for a identificação do valor de mercado, e não houver possibilidade de avaliá-lo pelo método comparativo direto de dados de mercado, o bem do patrimônio histórico e artístico pode ser avaliado pelo método evolutivo e a edificação, pelo seu custo de reedição ou substituição, seguidas as prescrições gerais que constam na ABNT NBR 14653-2:2004.

8.1.5.1 No caso de utilização do método evolutivo, o valor do terreno, identificado pelo método comparativo direto de dados de mercado, deve considerar a limitação no aproveitamento do imóvel decorrente da legislação de preservação.

8.1.5.2 A dificuldade ou impossibilidade de estimar o custo de reprodução como réplica exata, com o uso de materiais, métodos e mão-de-obra idênticos aos originais, pode levar à utilização de estimativa do custo de substituição com materiais, métodos e mão-de-obra similares.

8.1.5.3 A depreciação do imóvel, neste caso, deve ser calculada por levantamento do custo de recuperação do bem do patrimônio histórico e artístico, no todo ou em parte, para deixá-lo no seu estado original.

8.1.6 Quando o melhor aproveitamento possível do imóvel for sua adaptação (por exemplo, a preservação da fachada e da volumetria com remodelação do interior), e não houver possibilidade de avaliá-lo pelo método comparativo direto de dados de mercado, a avaliação da edificação é uma combinação do custo de reedição (parte a preservar) com o custo de substituição (parte a remodelar).

ABNT NBR 14653-7:2009

8.1.7 Para os demais casos, podem ser utilizados os métodos descritos em 8.5.

8.1.8 O método do custo de oportunidade, descrito em 8.5.4, pode ser considerado caso particular dos métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilidade, descritos em 8.4 da ABNT NBR 14653-1:2001, com respeito ao imóvel do patrimônio histórico, artístico e cultural. Recomenda-se observar também o descrito em 8.3 da ABNT NBR 14653-4:2002.

8.2 Generalidades nas avaliações dos bens integrados

8.2.1 Conforme as suas características e importância na história da arte, o bem que esteja integrado ao imóvel em avaliação deve ter seu valor provável estimado e acrescentado ao valor final do imóvel, se este for calculado isoladamente conforme 8.1 e respectivos subitens.

8.2.2 Nesta estimativa do valor da obra de arte, podem ser considerados:

- a) seu custo de reedição como obra (o custo do material utilizado, o custo de transporte em segurança e sua instalação, o custo de mão-de-obra artesanal empregada e o seu tempo de execução, menos os restauros eventualmente necessários);
- b) uma estimativa de acréscimo de valor, relativa à concepção artística e à beleza estética do bem, a ser considerada sobre o seu custo, se a obra for de artista anônimo. Nessa estimativa devem ser consideradas a idade da obra (quanto mais antiga, maior o seu valor intrínseco) e a sua raridade.

Ou:

Um acréscimo de valor, apurável por comparação, se o artista for conhecido e houver disponibilidade de elementos para a pesquisa de mercado. Neste caso, a avaliação deve considerar a fase do autor a que a obra corresponde ou a sua época de realização, para a apuração mais aproximada possível do verdadeiro valor de mercado que esta obra atingiria se fosse possível a sua venda isolada. Essa estimativa deve sopesar a concepção do artista naquela obra e o seu efeito estético, independentemente de suas dimensões.

8.2.3 Na identificação do valor do bem integrado, também é importante que a estimativa esteja fundamentada em preços de obras avulsas assemelhadas, obtidas em leilões de obra de arte, ou na sua citação em livros de história da arte e da arquitetura.

8.2.3.1 Preços de obras avulsas assemelhadas também podem servir de base de referência para a avaliação de bens artísticos de autoria anônima, visto que podem ter sido objeto de transações realizadas. Importa, assim, que tenha sido verificada no laudo a verdadeira importância da obra em avaliação, tanto no contexto da época em que foi produzido, como na data de referência da avaliação.

8.3 Escolha da metodologia

8.3.1 Embora muitos imóveis do patrimônio histórico e artístico não tenham valor de mercado por falta ou impossibilidade de transações, o seu valor econômico, como o dos demais bens, deriva de seus atributos, os quais podem ou não estar associados a um uso.

8.3.2 A escolha do método depende do objetivo da avaliação, das hipóteses assumidas, da disponibilidade de dados e do conhecimento das especificidades do bem a valorar.

8.3.3 Cada método apresenta limitações (metodológica e de informações disponíveis) associadas ao objetivo e fundamentação da avaliação, às hipóteses sobre o comportamento do consumidor e aos efeitos da utilização do imóvel do patrimônio histórico e artístico em outros setores da economia, o que leva à necessidade de explicitar claramente os fatores limitantes e os pressupostos assumidos na avaliação.

ABNT NBR 14653-7:2009**8.4 Campos de aplicação**

Existem três campos básicos de aplicação da metodologia de avaliação:

- a) identificação do valor do imóvel do patrimônio histórico e artístico;
- b) identificação dos custos de oportunidade de intervenções sobre o imóvel do patrimônio histórico e artístico;
- c) determinação de prioridades e ações para subsídio da gestão de bens do patrimônio histórico e artístico.

8.5 Outros métodos para identificar o valor dos bens do patrimônio histórico e artístico**8.5.1 Método de preços hedônicos**

8.5.1.1 Utiliza preços de mercado de bens (principalmente de imóveis) ou custos de serviços para estimar o valor das diferenças de nível de atributos dos bens do patrimônio histórico e artístico importantes na formação desses preços ou custos.

8.5.1.2 No caso de sua aplicação no mercado imobiliário, farão parte do modelo as características quantificáveis que expressam indiretamente a disposição a pagar ou a receber pelo bem do patrimônio histórico e artístico e sua influência específica no preço do bem (P_i). Tais características podem ser agrupadas em:

- a) R_i – características estruturais do bem, entre outras: área construída e padrão construtivo;
- b) A_i – características relacionadas ao bem do patrimônio histórico e artístico, entre outras, a proximidade, a acessibilidade, a vista e o apoio logístico;
- c) SE_i – características socioeconômicas da região, representadas por índices, entre outros: nível de renda e grau médio de escolaridade.

Assim, a função de preços hedônicos P_i , relacionando o preço de um bem i às suas características, será expressa por $P_i = P(R_i, A_i, SE_i)$.

O preço marginal do bem ou serviço k , ou seja, a disposição a pagar por uma unidade adicional da característica de interesse A_k será obtida isolando-se os demais atributos do modelo através da derivada parcial do preço do bem P_i em relação à variável A_k , ou seja:

$$\frac{\partial P_i}{\partial A_k} = \frac{\partial P(R_i, A_i, SE_i)}{\partial A_k}$$

No caso de utilização de regressão linear múltipla, observar a ABNT NBR 14653-2:2004, especialmente o seu Anexo A. Outras ferramentas analíticas podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

Exemplo: identificação da influência do bem do patrimônio histórico e artístico nas diferenças de valor dos imóveis do entorno.

8.5.2 Método do custo de viagem

O método do custo de viagem identifica o valor do imóvel do patrimônio histórico e artístico pela sua capacidade de atrair visitantes, valor que é estimado por sua curva de demanda, considerados os custos incorridos para visitá-lo.

Assim, zonas de influência (z) são definidas por distâncias ao imóvel do patrimônio histórico e artístico p e devem ser conhecidas, para cada zona, a população e outras variáveis socioeconômicas SE_z , como renda *per capita*, distribuição etária e perfil de escolaridade.

ABNT NBR 14653-7:2009

A taxa de visitação da zona z ao imóvel do patrimônio histórico e artístico p (V_{zp}) (por exemplo, visitas por cada mil habitantes), de cada zona ao bem, pode ser correlacionada estatisticamente com os dados amostrais do custo médio de viagem da zona (CV_{zp}), tarifa de entrada ao bem (TE_p) e com as variáveis socioeconômicas zonais (SE_z) na seguinte expressão:

$$V_{zp} = f(CV_{zp}, TE_p, SE_z)$$

Esta função f permite determinar o impacto do custo de viagem na taxa de visitação, através de sua derivada parcial em relação a CV , que corresponde à curva de demanda para cada zona.

Assim, a curva de demanda geral para o imóvel do patrimônio histórico e artístico será uma estimativa da relação entre o número esperado de visitas e a disposição a pagar para o conjunto de zonas. O benefício gerado pelo imóvel do patrimônio histórico e artístico aos seus visitantes é representado pelo excedente do consumidor, líquido do preço cobrado.

Deve ser considerada na aplicação do método, quando for o caso, a existência de propósitos múltiplos da viagem.

O método exige cuidados especiais no planejamento, execução da pesquisa e tratamento de dados por modelos econométricos.

8.5.3 Método da valoração contingente

O método da valoração contingente identifica a disposição a pagar dos indivíduos pelo uso de um imóvel do patrimônio histórico e artístico, ou a disposição a receber como compensação por sua perda.

Os valores que expressam a disposição são estimados com base em mercados hipotéticos, simulados por intermédio de pesquisa de campo, que indagam diretamente ao entrevistado sobre a sua verdadeira disposição a pagar, ou a receber, pelas variações quantitativas ou qualitativas no imóvel do patrimônio histórico e artístico.

O método exige cuidados especiais no planejamento, execução da pesquisa e tratamento de dados por modelos econométricos.

8.5.4 Método do custo de oportunidade

Este método não valora o imóvel do patrimônio histórico e artístico, mas sim o custo de sua preservação ou conservação, por meio da mensuração do custo de oportunidade de atividades econômicas restringidas pelas ações de proteção do imóvel, considerados os benefícios da intervenção. Assim, uma análise de custo-benefício poderia ser realizada comparando os valores estimados das receitas geradas pela existência do imóvel do patrimônio histórico e artístico com o custo de oportunidade das atividades econômicas restringidas pela preservação ou conservação do imóvel.

Os indicadores de viabilidade que podem ser utilizados para a comparação estão expostos em 8.3 da ABNT NBR 14653-4:2002.

9 Especificação das avaliações

Quando forem utilizados procedimentos ou métodos contemplados nas ABNT NBR 14653-2:2004, ABNT NBR 14653-3:2004, ABNT NBR 14653-4:2002 e ABNT NBR 14653-5:2006, as avaliações serão classificadas quanto à fundamentação e à precisão, no que couber.

ABNT NBR 14653-7:2009**10 Apresentação dos laudos**

Os laudos de avaliação devem ser na modalidade completa, conforme 10.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, e devem conter no mínimo os seguintes itens:

- identificação do solicitante;
- identificação e caracterização do objeto da avaliação, com documentação fotográfica;
- finalidade do laudo, quando informada pelo solicitante;
- objetivo da avaliação;
- pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
- período de vistoria e pesquisas, quando pertinente;
- indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s);
- tratamento dos dados;
- especificação da avaliação, se pertinente;
- identificação e fundamentação do resultado adotado;
- resultado da avaliação e data-base;
- qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;
- local e data do laudo.

ABNT NBR 14653-7:2009**Bibliografia**

Andrade, Rodrigo Melo Franco de – “Rodrigo e o SPHAN: Coletânea de Textos sobre o Patrimônio Cultural”. Rio de Janeiro: MinC – Fundação Nacional Pró-Memória, 1987.

Andrade, Mario de - “Cartas de Trabalho” – Rio de Janeiro: Edição MEC/IPHAN - 1981.

Asociación Profesional de Sociedades de Valoración – “Normas Europeas de Valoración”. Quinta edição, 2003.

Ávila, Affonso; Gontijo, João Marcos Machado e Machado, Reinaldo Guedes – “Barroco Mineiro – Glossário de Arquitetura e Ornamentação”. Rio de Janeiro: Fundação João Pinheiro / Fundação Roberto Marinho, 1979.

Bazin, Germain – “A Arquitetura Religiosa Barroca no Brasil” – Volumes I e II – Tradução do original francês: Glória Lúcia Nunes – Revisão e atualização: Mário Barata. Rio de Janeiro: Editora Record, 1983.

Edições do Patrimônio – “Cartas Patrimoniais” – 2ª edição revista e ampliada. Rio de Janeiro: IPHAN, 2000.

Fleming, John; Honour, Hugh e Pevsner, Nikolaus – “The Penguin Dictionary of Architecture”. Londres: Penguin Books, 1972.

Fonseca, Maria Cecília Londres – “O Patrimônio em Processo: Trajetória da Política Federal de Preservação no Brasil”. 2ª Edição, Rio de Janeiro: Editora UFRJ; MinC – Iphan, 2005.

International Valuation Standards Committee – “Exposure Draft of Proposed – International Valuation Guidance Note – The Valuation of Historic Property”. Minuta publicada em março de 2006.

Pontual, Roberto – “Dicionário das Artes Plásticas no Brasil”. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira, 1969.

Reis Filho, Nestor Goulart – “Quadro da Arquitetura no Brasil”. São Paulo: Editora Perspectiva, 1970.

Rodrigues, José Wash – “Documentário Arquitetônico Relativo à Antiga Construção Civil no Brasil”. São Paulo: Editora Itatiaia / Editora da Universidade de São Paulo - 1990.

Saia, Luís – “Morada Paulista”. São Paulo: Editora Perspectiva, 1972.

Telles, Augusto Carlos Godofredo da Silva – “Atlas dos Monumentos Históricos e Artísticos do Brasil”. Rio de Janeiro: Edição FENAME/DAC, 1975.

UNESCO – “Glossary of World Heritage Terms”, World Heritage Convention, Article I, UNESCO, 1972.

Várzea, Mariana - “Obras de Arte em Ferro Fundido - Técnicas de Conservação e Restauração”. Rio de Janeiro, Fundação Parques e Jardins, 1997.

Vasconcellos, Sylvio de – “Vila Rica - Formação e Desenvolvimento - Residências”. São Paulo: Editora Perspectiva, 1977.

Zanini, Walter – “História Geral da Arte no Brasil” – 2 vols. II. – São Paulo: Instituto Walther

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Perfil do Imóvel:

Edificação Uso Misto / Bem Tombado

Localização:

Rua Bom Pastor, nº 798

Bairro do Ipiranga – São Paulo SP

Lat.: -23°34'59"S Long.: - 46°36'29"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:

Autos nº 0053186-46.2010.8.26.0564

4ª Vara Cível - São Bernardo do Campo SP

Grau de Fundamentação:

Método Evolutivo

Grau II da NBR 14.653 – Partes 02 e 07

Data da Avaliação:

Julho / 2024

Número do Laudo:



VLG07202404203000002

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O valor médio de mercado sugerido para venda do DIREITO DE PROPRIEDADE do imóvel urbano situado na Rua Bom Pastor, nº 798, bairro do Ipiranga, município de São Paulo SP, objeto da Transcrição Imobiliária nº 59.218 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital SP, com área de terreno de 6.765,00 m² (seis mil setecentos e sessenta e cinco metros quadrados) e 1.583,48 m² (um mil quinhentos e oitenta e três metros quadrados e quarenta e oito décimos quadrados) de área construída, considerado o Método Evolutivo e as recomendações da Norma Técnica ABNT 14.653 – Parte 07, é de:

Terreno = R\$ 20.099.694,45

Construções e Benfeitorias = R\$ 3.636.554,83

Valor de Venda:

R\$ 23.736.249,28

(vinte e três milhões setecentos e trinta e seis mil, duzentos e quarenta e nove reais e vinte e oito centavos)

Obs.: Valor referente ao mês de julho de 2024.

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas junto ao entorno da área avaliada, com a pesquisa de seis ofertas comparativas de terreno para venda onde foram aplicados sobre os valores brutos de metro quadrado o fator oferta (elasticidade das negociações), fator localização (considerando o índice da Planta Genérica de Valores do imóvel avaliado e seus comparativos), fator área (considerando a dimensão das ofertas comparativas em relação à dimensão do imóvel avaliado) e fator aproveitamento (considerando as restrições de tombamento que incide sobre o imóvel avaliado conforme item 8.1.5.1. da Norma Técnica NBR 14.663 - Parte 07), concluindo por valores unitários que variavam entre R\$ 2.525,46 e R\$ 3.416,80. A partir destes elementos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 2.971,13 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

As construções e benfeitorias foram avaliadas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, pautados pelos valores de construção por metro quadrado publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado para venda do DIREITO DE PROPRIEDADE do imóvel urbano** situado na **Rua Bom Pastor, nº 798, bairro do Ipiranga**, município de **São Paulo SP**, objeto da **Transcrição Imobiliária nº 59.218 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital SP**, com **área de terreno de 6.765,00 m²** (seis mil setecentos e sessenta e cinco metros quadrados) e **1.583,48 m²** (um mil quinhentos e oitenta e três metros quadrados e quarenta e oito décimos quadrados) de **área construída**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar a presente avaliação atende ao **despacho exarado pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz da 4ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo SP**, constante às **folhas 1.518 do Processo nº 0053186-46.2010.8.26.0564**.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas pelo contratante visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro urbano do município de São Paulo, no bairro do Ipiranga, com acesso pela Rua Bom Pastor (a qual o imóvel avaliado faz frente), cuja quadra é complementada pela Rua dos Patriotas, Rua dos Sorocabanos e ao fundo com o Parque da independência. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -23°34'59"S e -46°36'29"O.

2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de um terreno com construção de perfil residencial. No momento de nossa vistoria, o imóvel encontrava-se ocupado pelo Buffet Palácio dos Cedros, que segundo informações ocupa o imóvel como locatário para suas atividades ligadas a eventos.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada nos autos, o imóvel avaliado é formado pela **Transcrição Imobiliária nº 59.218 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital SP** (vide **ANEXO 01**). A **área total de terreno** correspondentes a este título imobiliário perfaz o total de **6.765,00 m²** (seis mil setecentos e sessenta e cinco metros quadrados). De acordo com pesquisa junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel acha-se cadastrado para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sob nº **040.037.0006-6**, onde é atribuído o **valor venal de referência de R\$ 21.705.495,00** referente ao **Exercício de 2024** (Vide **ANEXO 02**).

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, a área de terreno do imóvel a ser avaliado perfaz o total de **6.765,00 m²** (seis mil setecentos e sessenta e cinco metros quadrados), tendo **56,00 metros de frente para Rua Bom Pastor, 128,00 metros pelo lado direito, 128,00 metros pelo lado esquerdo e 56,00 metros de fundos.**

2.4.2. Topografia:

O imóvel possui área de terreno com topografia com topografia em ligeiro aclive em relação ao alinhamento viário da Rua Bom Pastor (acesso do imóvel avaliado).

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas com urbanização consolidada, com todos os melhoramentos públicos (transporte coletivo, vias pavimentadas, energia elétrica, água e esgoto). **O entorno possui característica de uso misto (residencial e comercial).**

2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona de Mista – ZM**, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

Conforme a **Resolução nº 005/2005** emitida pelo **Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRES (ANEXO 03)**, o imóvel objeto desta avaliação é **TOMBADO** com as restrições constantes no artigo 2º da referida resolução, que transcrevemos a seguir:

Artigo 2º - As edificações da Rua Bom Pastor nº 730; Rua Bom Pastor nº 798 e Rua Bom Pastor nº 801 serão preservadas da seguinte forma:

- **Preservação integral das fachadas e cobertura com todas as suas características arquitetônicas.**
- **Preservação das áreas e elementos arquitetônicos internos que mantém suas características originais: paredes, pisos, escadarias, portas, batentes, colunas, molduras, guarda-corpos, corrimãos, pinturas decorativas, ornamentações e vitrais.**
- **Preservação da implantação das casas; jardins; passeios e vegetação arbórea.**

Em resumo, não há possibilidade de qualquer aproveitamento do terreno para novas construções ou ampliações (inclusive incorporações imobiliárias), o que restringe severamente sua utilização, dada a peculiaridade das construções existentes e das restrições de tombamento impostas à elas.

2.5. Benfeitorias e Construções:

De acordo com informações coletadas em nossa vistoria, constatamos que o imóvel avaliado tem a **área total construída de 1.583,48 m²** (um mil, quinhentos e oitenta e três metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), assim subdividida:

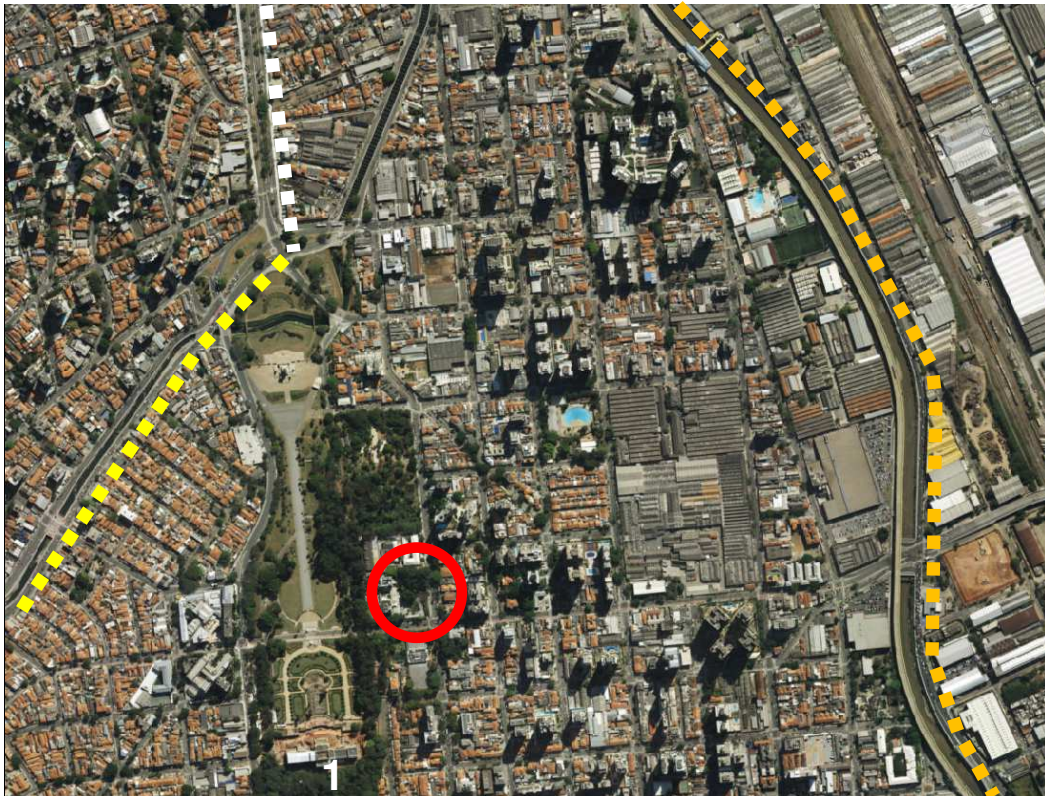
- **Edificação Principal (Residência): 1.571,63 m²**
- **Guarita 01: 11,85 m²**

2.6. Aproveitamento do imóvel:

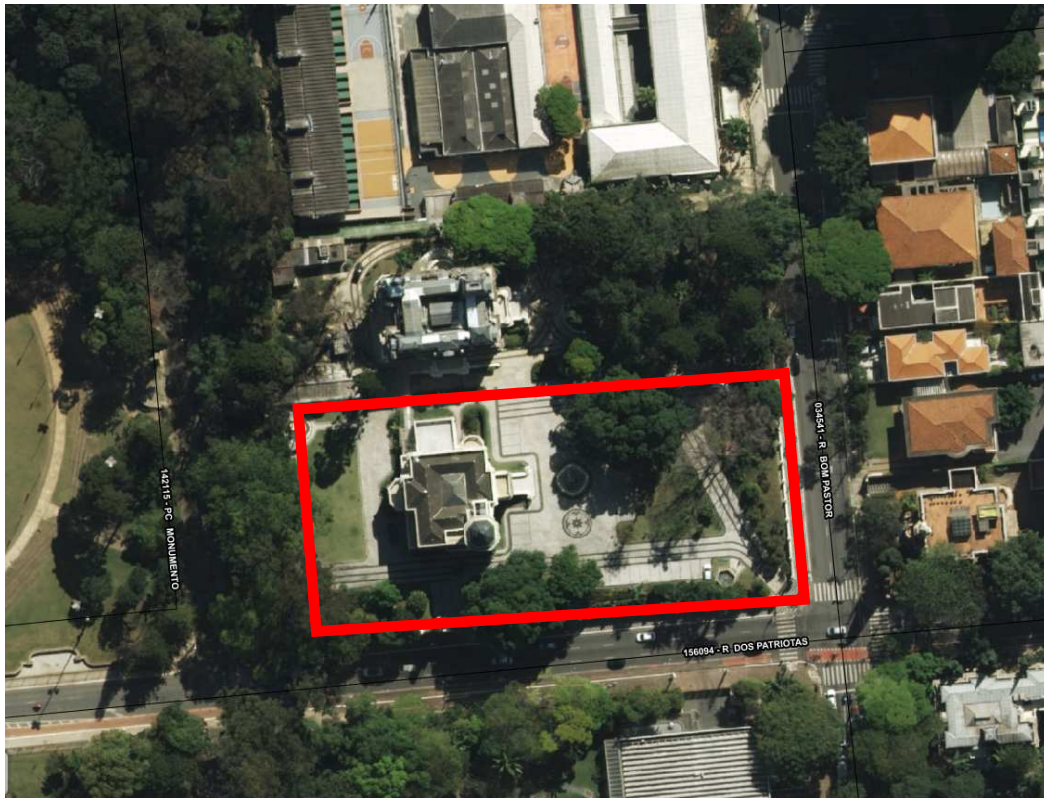
Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de terreno com construções de perfil residencial, com uso atual para atividades ligadas à eventos. As possíveis alternativas de uso do imóvel a curto e médio prazo para o imóvel são limitadas à sua configuração atual, dada suas restrições de tombamento relatado no item 2.4.4. deste laudo.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas do imóvel objeto desta avaliação (terreno, construções e benfeitorias, foi realizada vistoria com levantamento fotográfico no local em 26/06/2024, conforme segue:



Fotografia 01 – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) e sua distância em relação a Avenida Ricardo Jafet (tracejado em amarelo), Avenida Dom Pedro I (tracejado em branco), Avenida do Estado (tracejado em alaranjado) e o Museu da independência (1).



Fotografia 02 – Aspecto das divisas do imóvel avaliado (em vermelho) e sua localização na Rua Bom Pastor (a qual o imóvel avaliado faz frente).



Fotografia 03 – Aspecto externo da edificação principal.



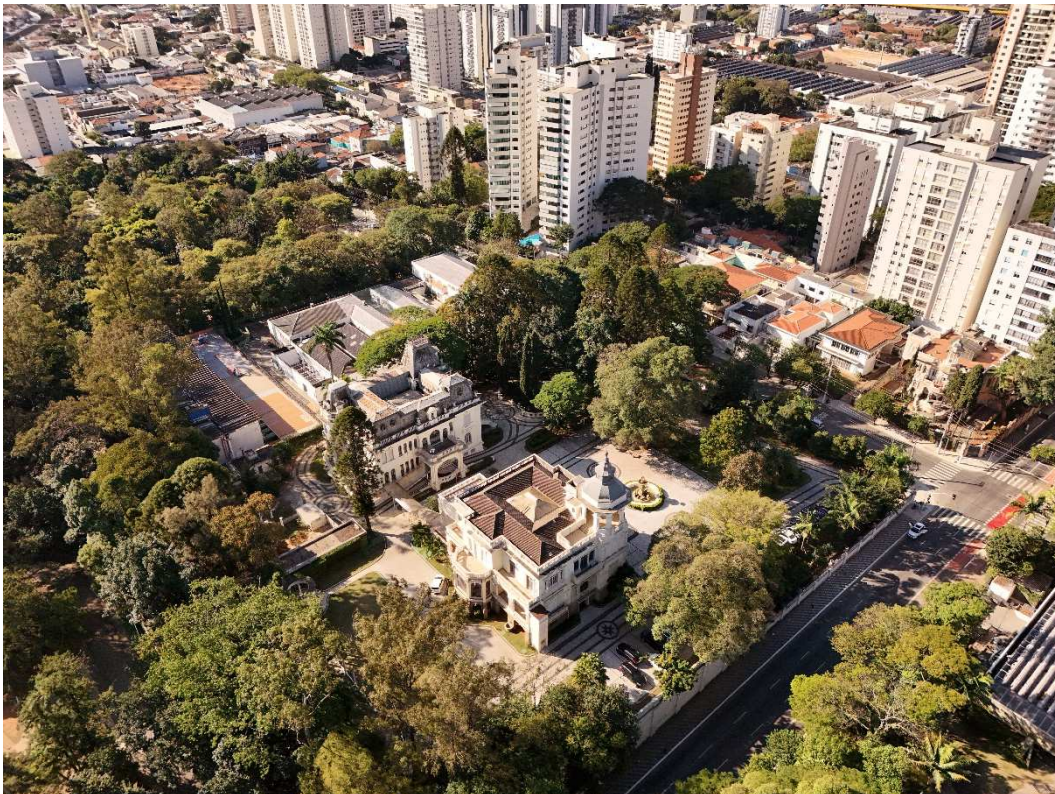
Fotografia 04 – Aspecto externo da edificação principal.



Fotografia 05 – Aspecto externo da edificação principal.



Fotografia 06 – Aspecto do imóvel avaliado em relação ao Parque da independência.



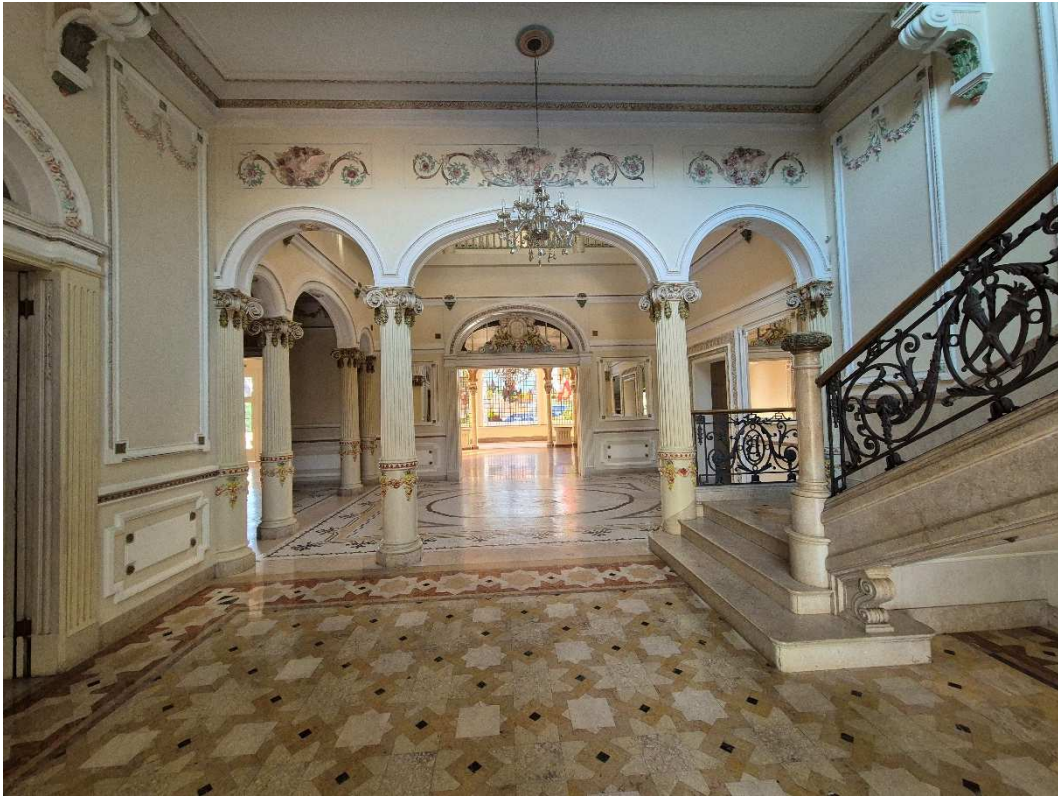
Fotografia 07 – Aspecto do imóvel avaliado em relação ao entorno do bairro do Ipiranga.



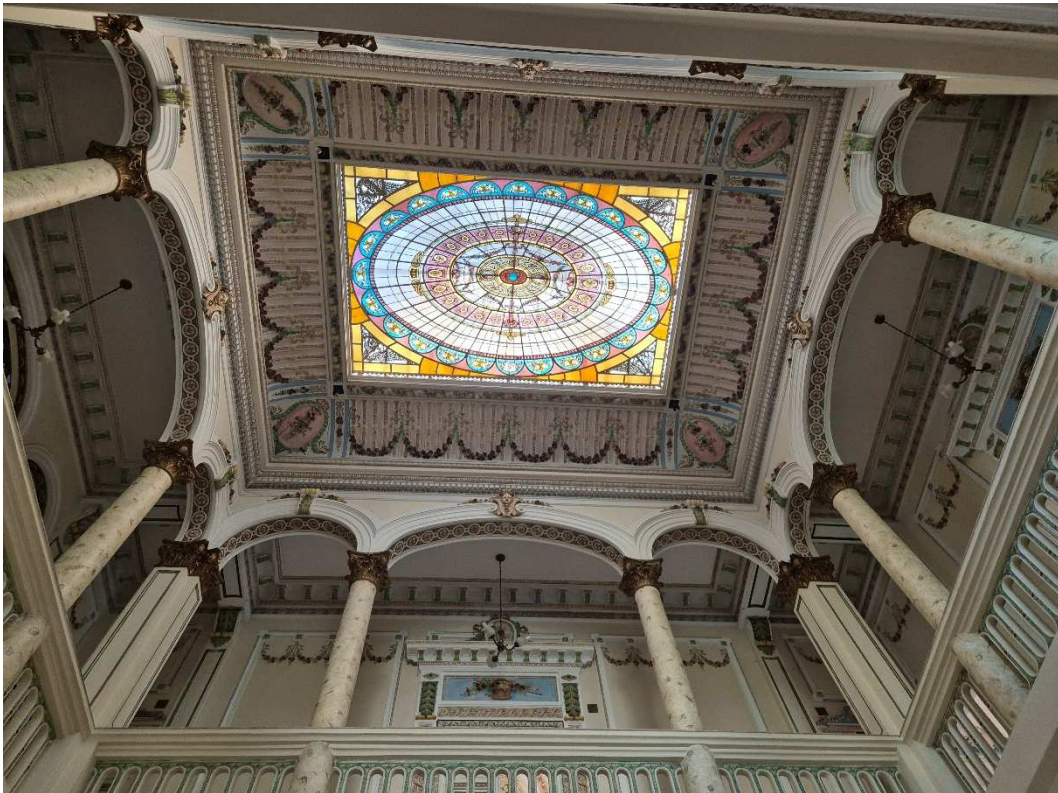
Fotografia 08 – Aspecto frontal da edificação principal.



Fotografia 09 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



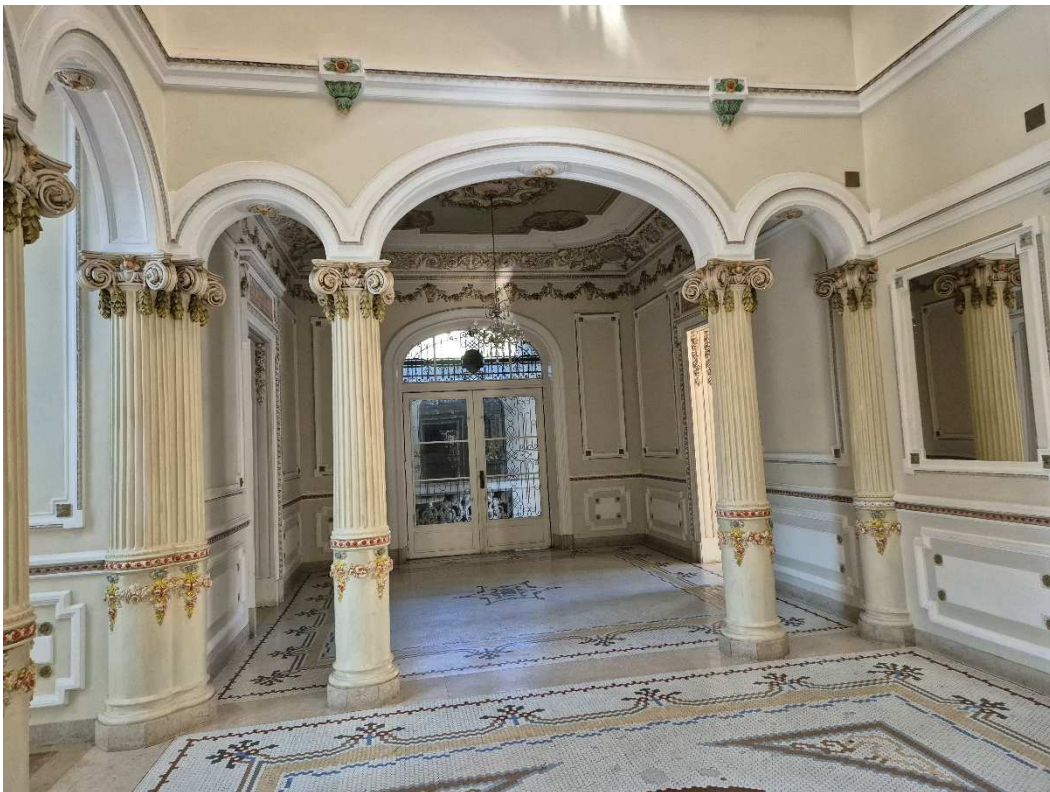
Fotografia 10 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



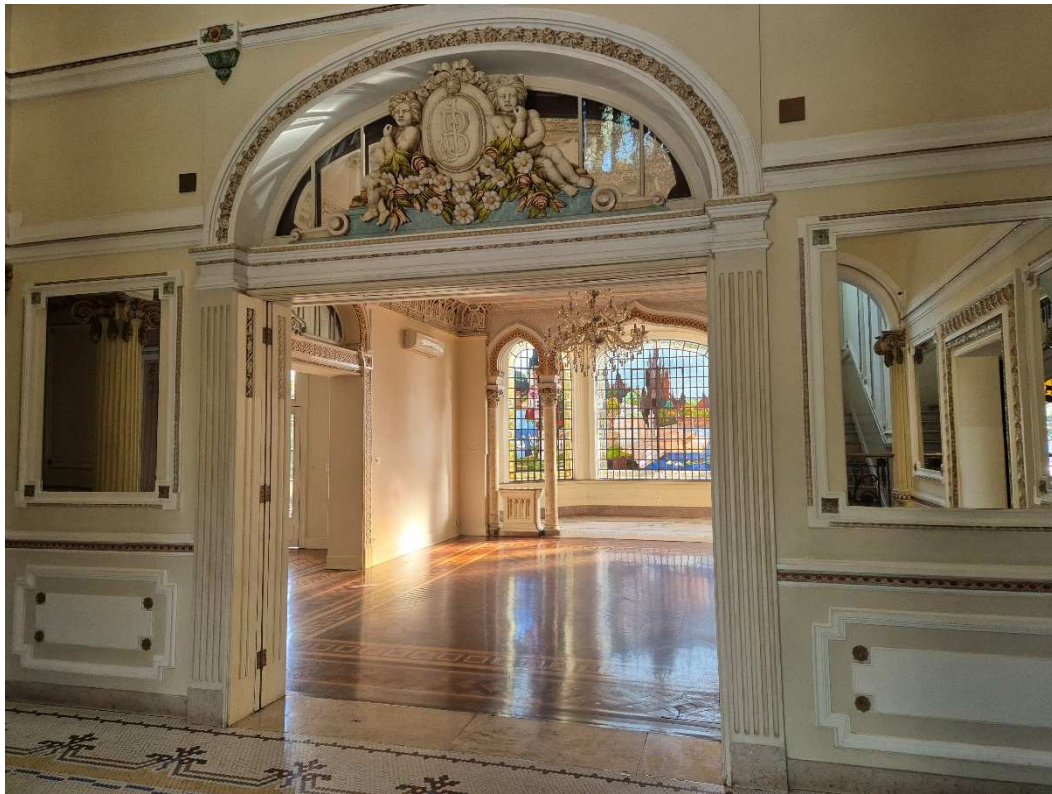
Fotografia 11 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



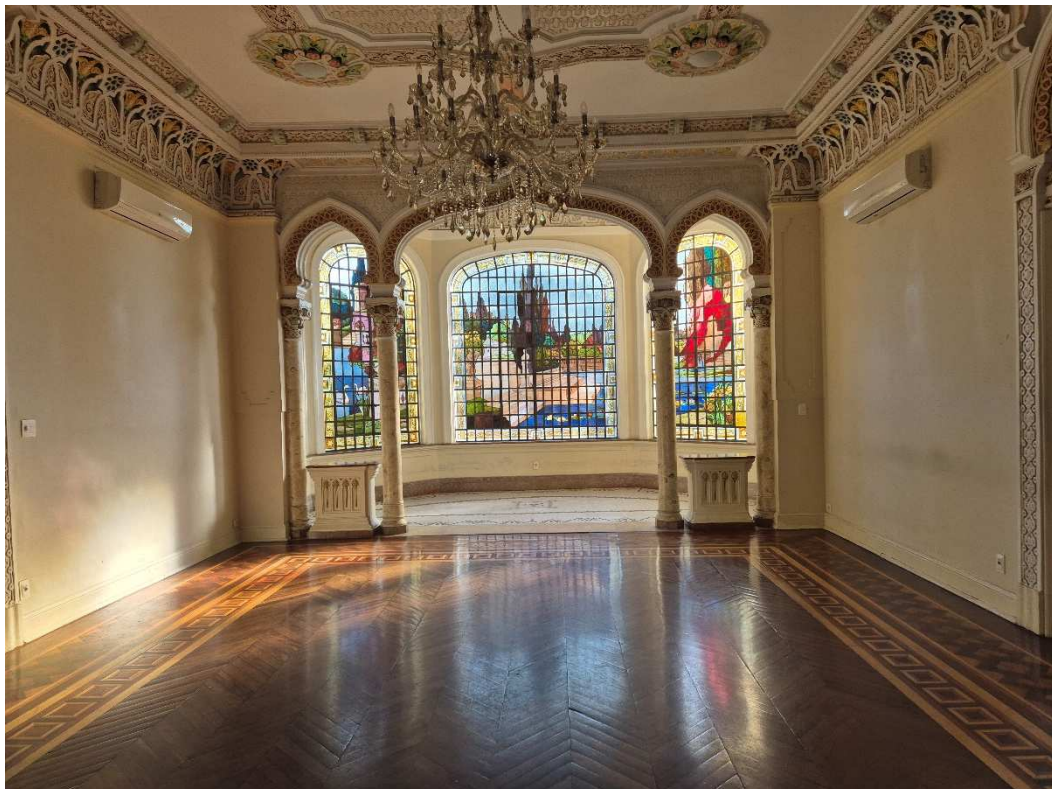
Fotografia 12 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



Fotografia 13 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



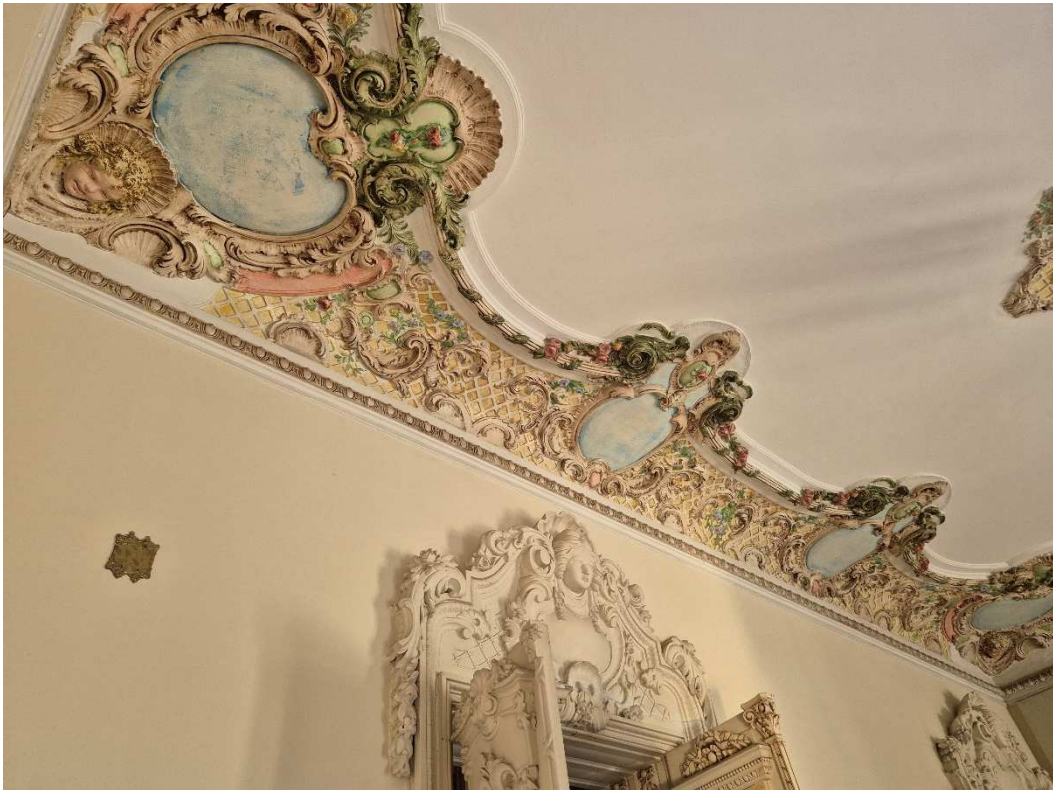
Fotografia 14 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



Fotografia 15 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



Fotografia 16 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



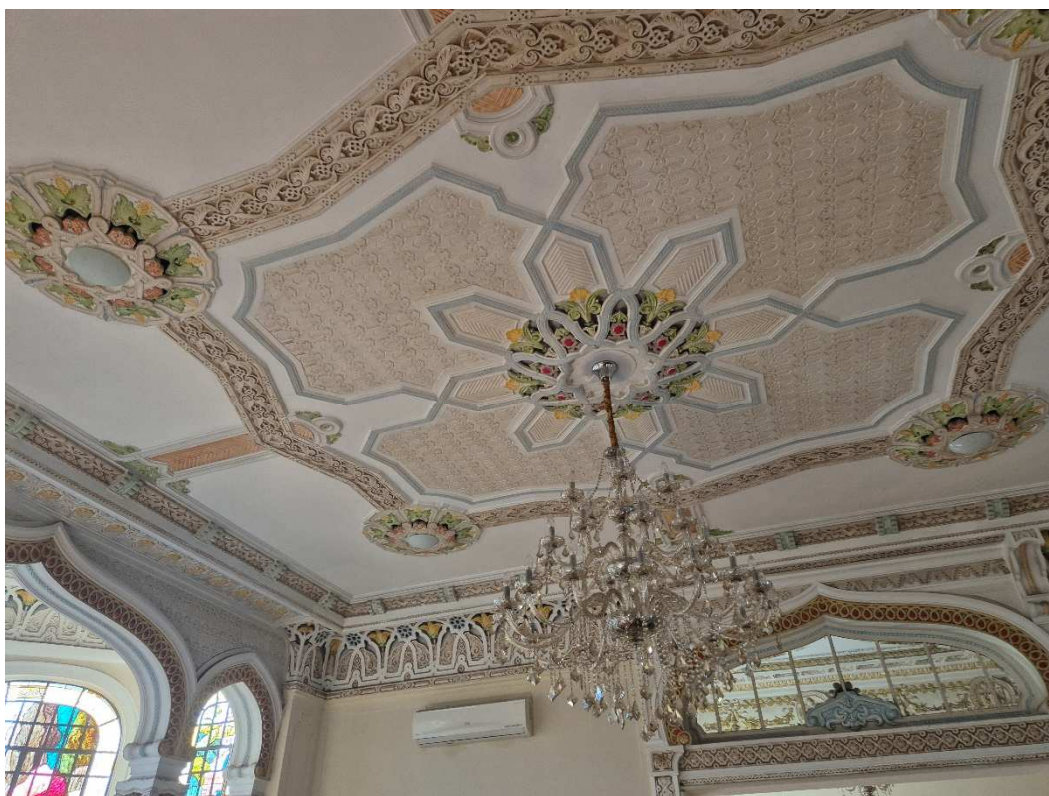
Fotografia 17 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



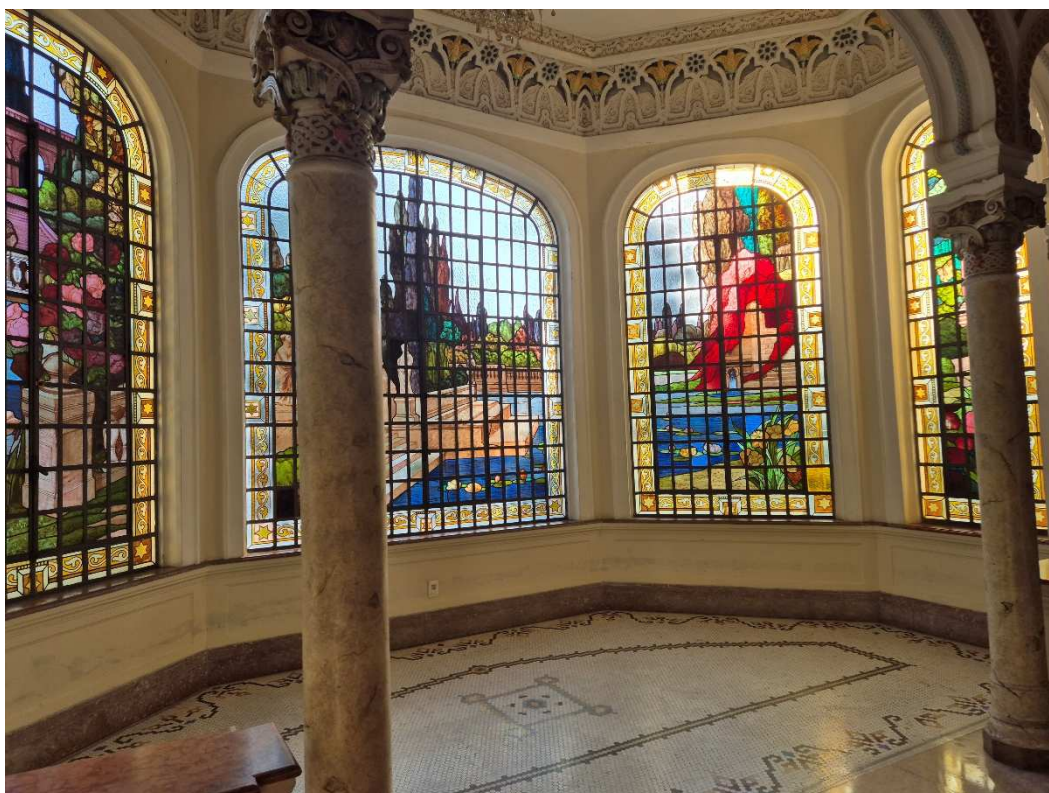
Fotografia 18 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



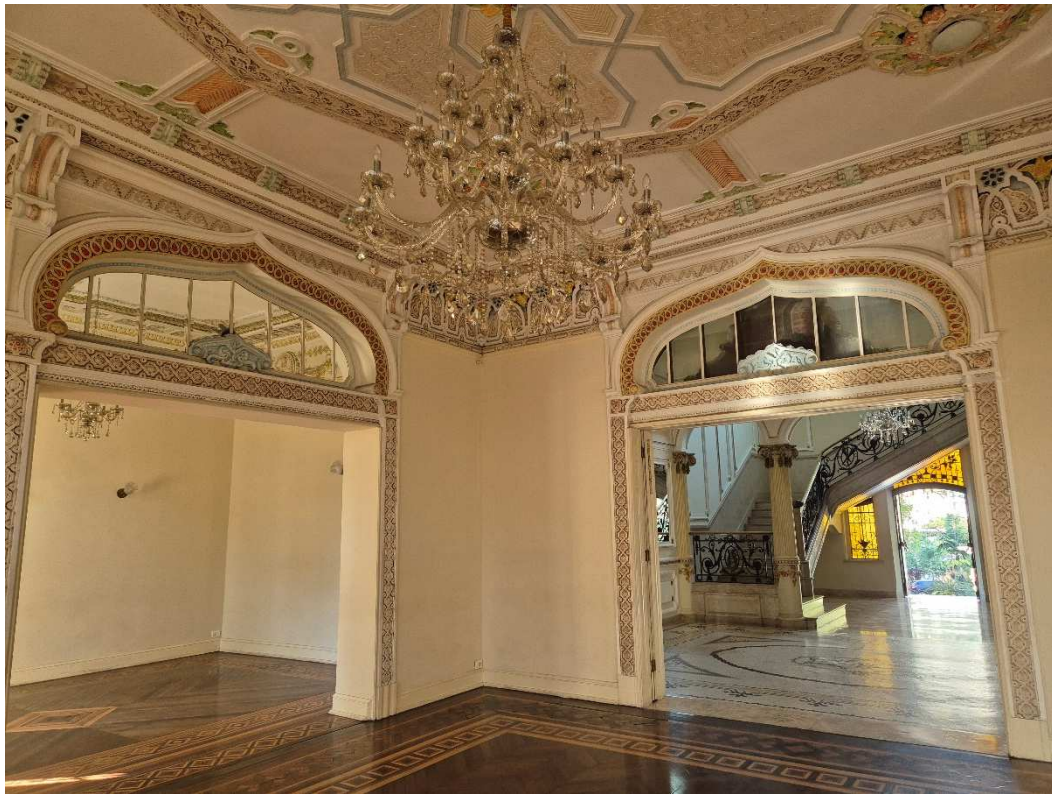
Fotografia 19 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



Fotografia 20 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



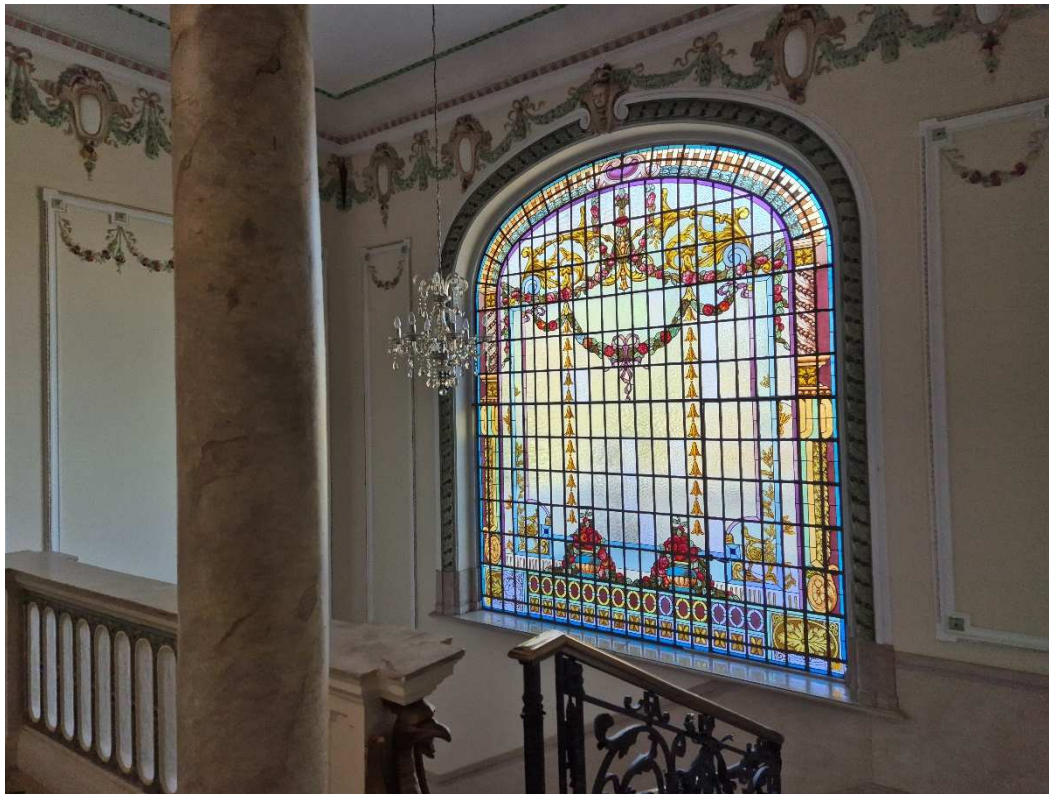
Fotografia 21 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



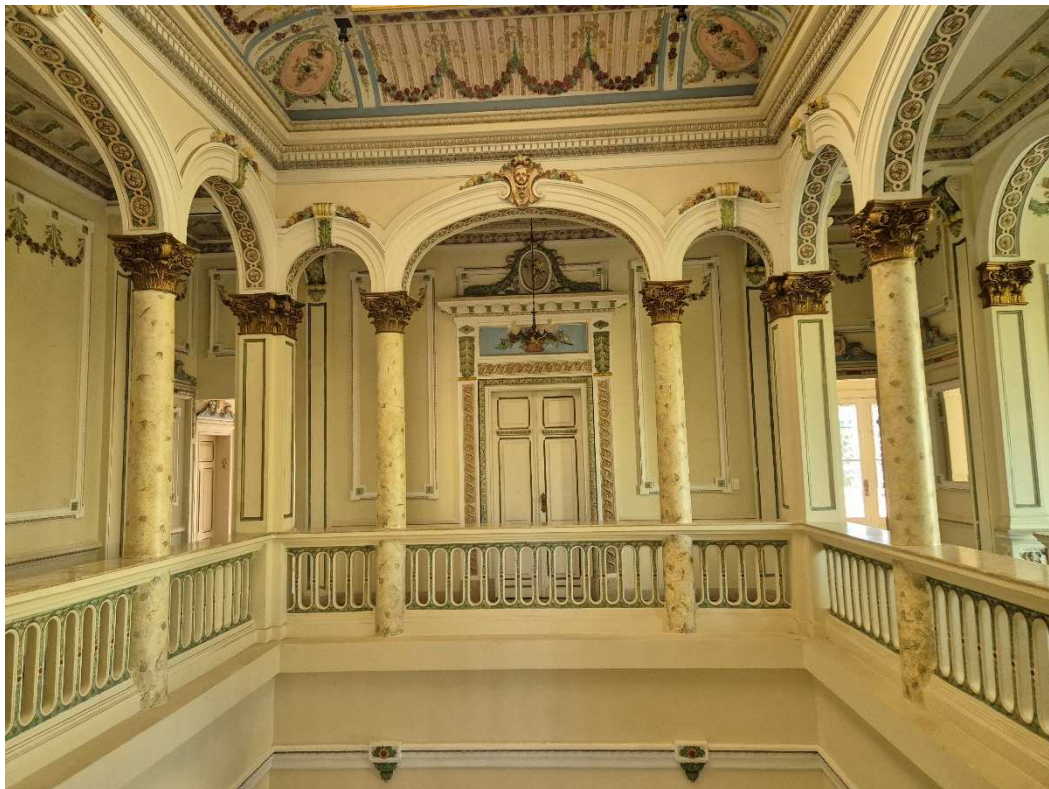
Fotografia 20 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



Fotografia 21 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



Fotografia 22 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



Fotografia 23 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



Fotografia 24 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



Fotografia 25 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



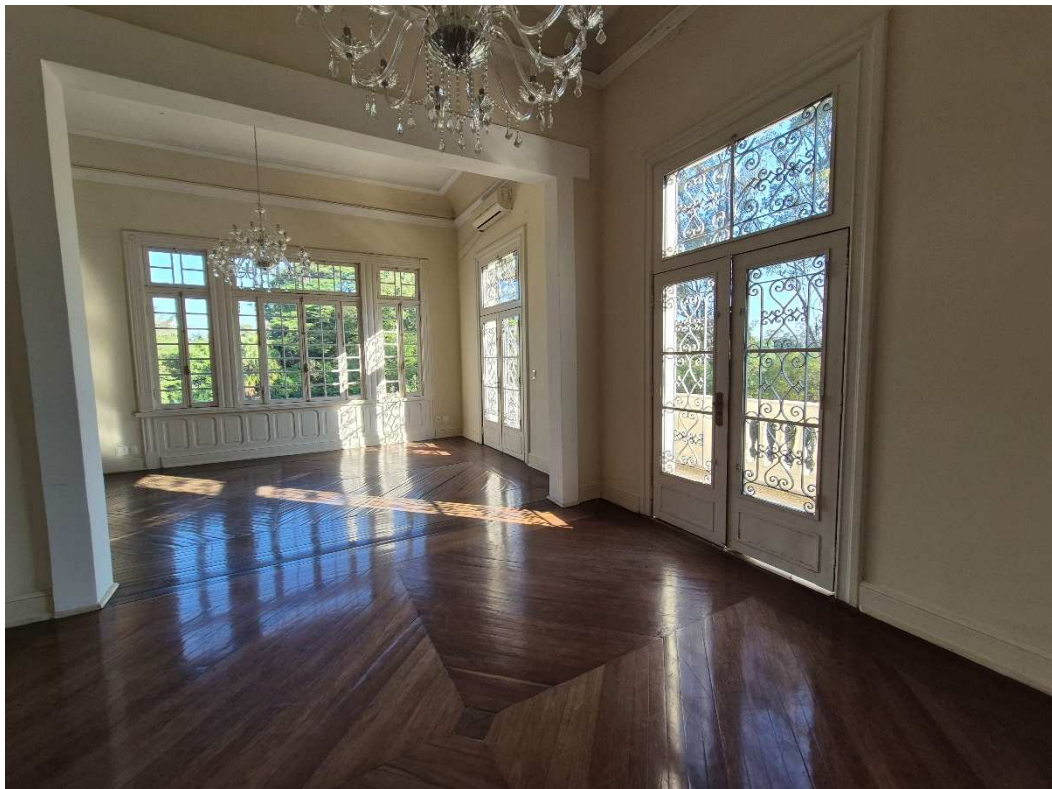
Fotografia 26 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



Fotografia 27 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



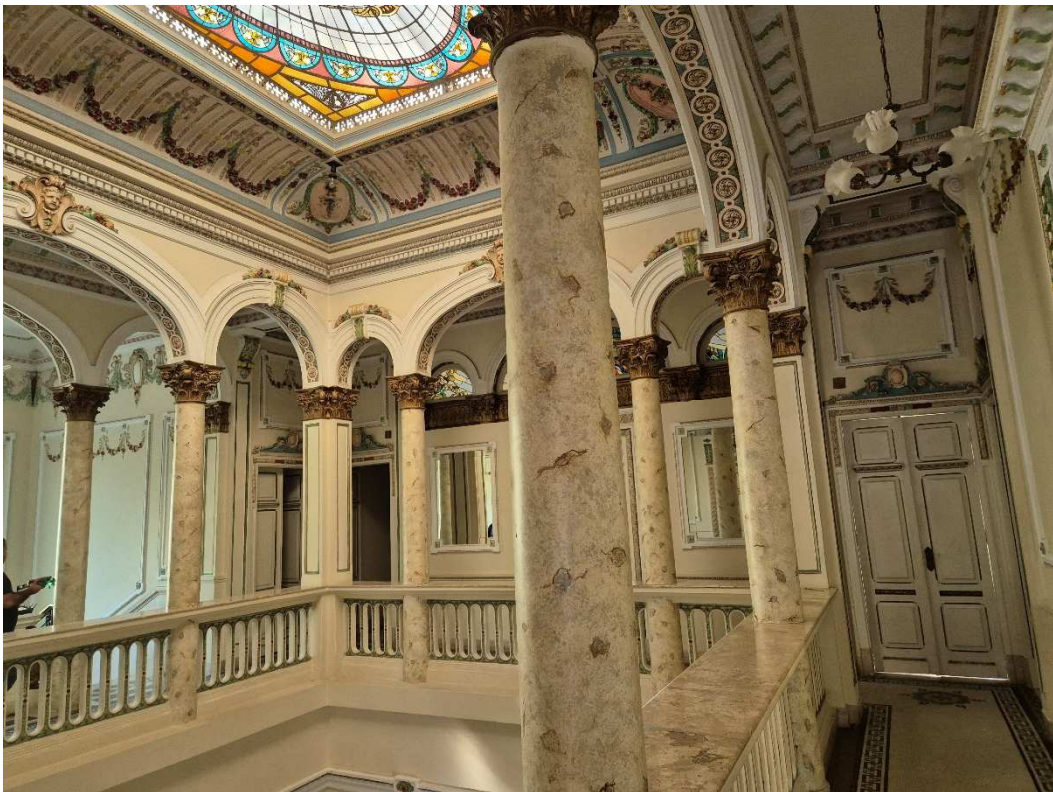
Fotografia 28 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



Fotografia 29 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



Fotografia 30 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



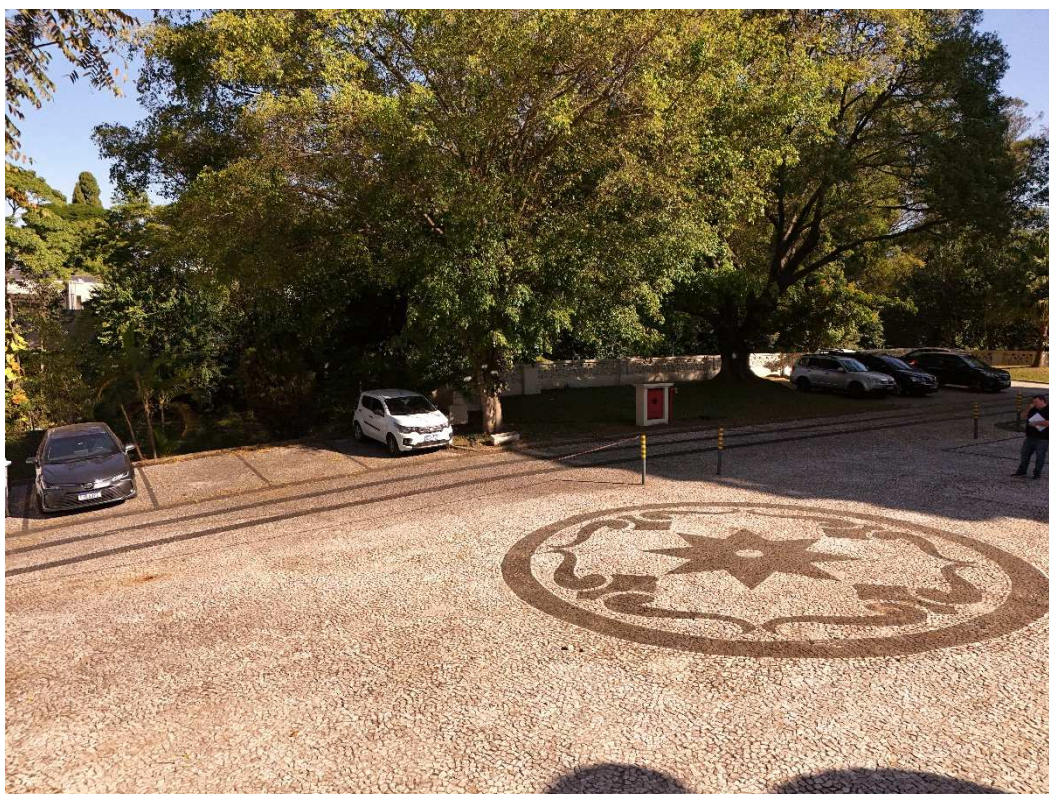
Fotografia 31 – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



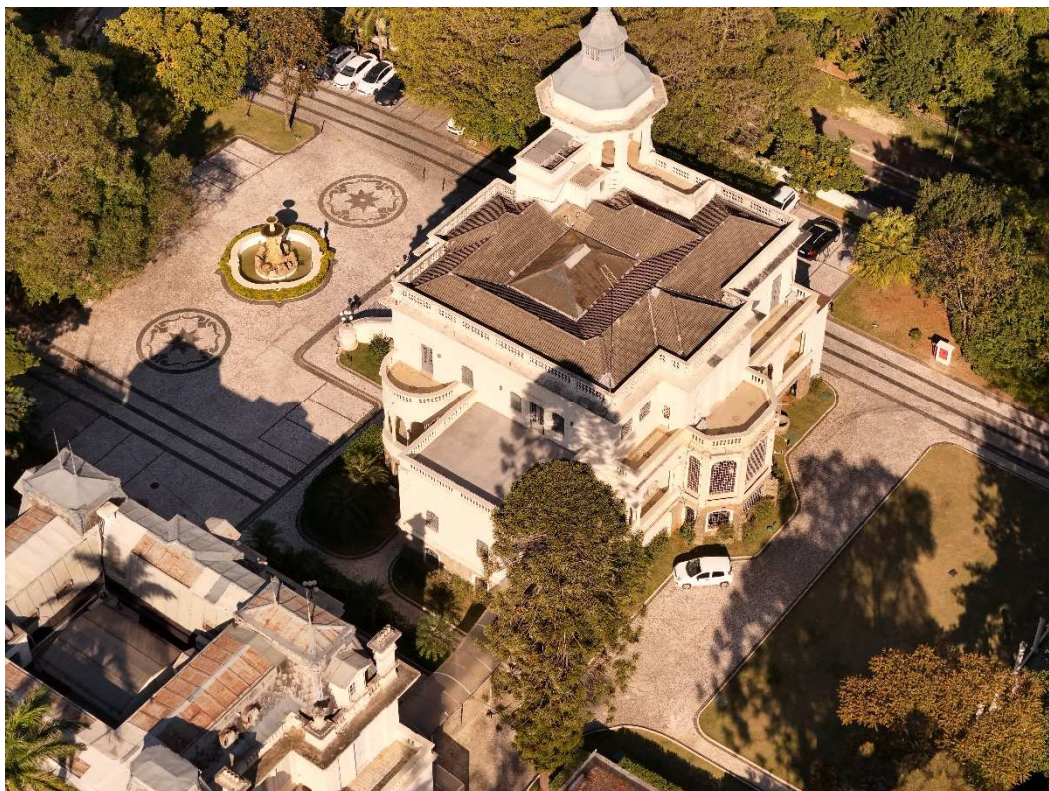
Fotografia 32 – Aspecto da fonte existente na área externa.



Fotografia 33 – Aspecto da fonte existente na área externa.



Fotografia 34 – Aspecto da área externa do imóvel avaliado.



Fotografia 35 – Aspecto da área externa do imóvel avaliado.

4. AVALIAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO EVOLUTIVO**, em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

4.1. Avaliação do Valor do Terreno (V_T):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel, com a coleta de 06 (seis) ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação como **“FATOR OFERTA”**, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR LOCALIZAÇÃO**: Consideramos o índice da Planta Genérica de Valores (PGV) elaborada pela Prefeitura Municipal de São Paulo das ofertas imobiliárias com a transposição destes índices para o índice do imóvel avaliado.
- c. **FATOR ÁREA**: Considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação conforme segue:

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$ adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,4)}$$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$ adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,8)}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

- d. **FATOR APROVEITAMENTO**: Considerou a questão de tombamento total do imóvel (item 2.4.4.), que inviabiliza a utilização total do terreno para os diversos segmentos de crescimento imobiliário. A **NBR 14.653 – Parte 07 (ANEXO 04)**, que dispõe sobre a avaliação de bens de patrimônio histórico e artístico, prevê em seu item 8.1.5.1 o que segue:

8.1.5.1. No caso de aplicação do método evolutivo, o valor do terreno, identificado pelo método comparativo direto de dados de mercado, deve considerar a limitação no aproveitamento decorrente da legislação de preservação.

Temos que o imóvel avaliado possui utilização de **1.583,48 m²** (um mil quinhentos e oitenta e três metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), sendo que nas áreas de Zona Mista – ZM livre de restrições de tombamento e preservação o coeficiente básico de aproveitamento previsto na legislação de zoneamento é 1,00. Então temos o seguinte cálculo de subaproveitamento da área de terreno:

Área Construída Existente: 1.583,48 m²

Área Máxima Permitida (ZM) = 1,0 ou uma vez a área de terreno = 6.765,00 m²

Cálculo de aproveitamento do terreno face ao potencial construtivo:

CAT = 1.583,48 m² / 6.765,00 m² = 0,234

CAT = 23,40%

Conclui-se neste caso específico pelo **subaproveitamento de 5.181,52 m² da área de terreno (ou 76,60% da área total) para eventual potencial construtivo face às restrições de tombamento e preservação.**

Desa forma, entendemos que o **fator de deságio a ser aplicado em função do subaproveitamento do terreno é de 0,80** sobre a média de valores por metro quadrado.

Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Localização: 1.969,00 (Índice PGV)

Área: 6.765,00 m²

Aproveitamento: 0,80

Elementos Comparativos de Terrenos

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VENDA - TERRENOS

BAIRRO DO IPIRANGA



Elemento Comparativo 01: Rua Bom Pastor, nº 2.454

Elemento Comparativo 02: Rua Manifesto, nº 1.509

Elemento Comparativo 03: Rua Manifesto, nº 2.441

Elemento Comparativo 04: Rua General Lecor, nº 641

Elemento Comparativo 05: Avenida Dr. Gentil de Moura, nº 633

Elemento Comparativo 06: Rua Gonçalves Ledo, nº 459 esq. Rua Manifesto

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço/Localização:

Rua Bom Pastor, nº 2.454 – Ipiranga

Área:

1.000,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 6.300.000,00

Setor/Quadra/Lote:

043/075/0084

Índice Fiscal (PGV):

2.170,00

Informante:

Siverhouse Imóvel

Tel.: (011) 5070-0550

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-1000m2-venda-RS6300000-id-2562597260/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,90

Área: 0,82

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço/Localização:

Rua Manifesto, nº 1.509 – Ipiranga

Área:

1.081,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 6.000.000,00

Setor/Quadra/Lote:

302/005/0086

Índice Fiscal (PGV):

1.986,00

Informante:

Hit Imóveis

Tel.: (11) 2157-2300

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-1081m2-venda-RS6000000-id-2723822844/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,99

Área: 0,83

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço/Localização:

Rua Manifesto, nº 2.441 – Ipiranga

Área:

1.980,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 12.000.000,00

Setor/Quadra/Lote:

050/018/0067

Índice Fiscal (PGV):

2.175,00

Informante:

Hit Imóveis

Tel.: (11) 2157-2300

Link da Oferta:

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-ipiranga-1980m2-RS12000000/id-20607145/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,90

Área: 0,85

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço/Localização:

Rua General Lecor, nº 641 – Ipiranga

Área:

916,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 4.850.000,00

Setor/Quadra/Lote:

040/124/0077

Índice Fiscal (PGV):

2.228,00

Informante:

AB Imóveis

Tel.: (11) 2272-6899

Link da Oferta:

<https://www.chavesna Mao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-ipiranga-916m2-RS4850000/id-22527785/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,88

Área: 0,79

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço/Localização:

Avenida Dr. Gentil de Moura, nº 633 – Ipiranga

Área:

550,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 2.400.000,00

Setor/Quadra/Lote:

043/096/0005

Índice Fiscal (PGV):

2.091,00

Informante:

Trade House Empreendimentos

Tel.: (11) 5063-3900

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipiranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-550m2-venda-RS2400000-id-2665285205/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,94

Área: 0,74

ELEMENTO COMPARATIVO 06



Endereço/Localização:

Rua Gonçalves Ledo, nº 459 esquina Rua Manifesto – Ipiranga

Área:

459,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 2.949.000,00

Setor/Quadra/Lote:

050/049/0025

Índice Fiscal (PGV):

1.986,00

Informante:

Klabin Imóveis

Tel.: (11) 5575-6988

Link da Oferta:

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-ipuranga-459m2-RS2949000/id-9093469/?gal=1>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,94

Área: 0,73

Relatório de Avaliação

(software Avalurb 5.1)

1) Ident: BOM PASTOR 798

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA BOM PASTOR

Nº: 798

Complemento:

Bairro: IPIRANGA

Cidade: SÃO PAULO

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	6.300.000,00	1.000,00	6.300,00	0,90	0,90	0,78	0,80	3.184,27
2	6.000.000,00	1.081,00	5.550,42	0,90	0,99	0,79	0,80	3.125,51
3	12.000.000,00	1.980,00	6.060,61	0,90	0,90	0,85	0,80	3.338,18
4	4.850.000,00	916,00	5.294,76	0,90	0,88	0,79	0,80	2.650,26
5	2.400.000,00	550,00	4.363,64	0,90	0,94	0,74	0,80	2.185,45
6	2.949.000,00	459,00	6.424,84	0,90	0,99	0,73	0,80	3.343,13

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Área

F4: Aproveitamento

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	2.185,45
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	3.343,13
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	17.826,79
Amplitude total (R\$/m ²):	1.157,68
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	289,42
Média aritmética (R\$/m ²):	2.971,13
Mediana (R\$/m ²):	3.154,89
Desvio médio (R\$/m ²):	368,851892
Desvio padrão (R\$/m ²):	461,003550
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	212.524,273025

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,7043

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,8069

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 15,52

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 2.693,34$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 2.971,13$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 3.248,92$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 9,35$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 9,35$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 2.525,46$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 2.971,13$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 3.416,80$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 6.765,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 2.971,13$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 20.099.694,45$$

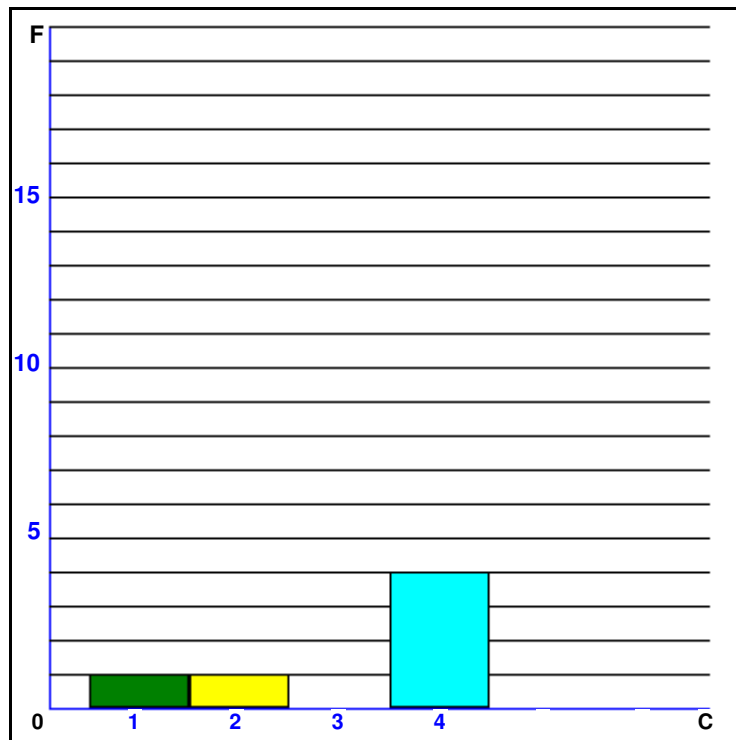
vinte milhões, noventa e nove mil, seiscentos e noventa e quatro reais e quarenta e cinco centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO: R\$ 20.099.694,45 (vinte milhões, noventa e nove mil, seiscentos e noventa e quatro reais e quarenta e cinco centavos)

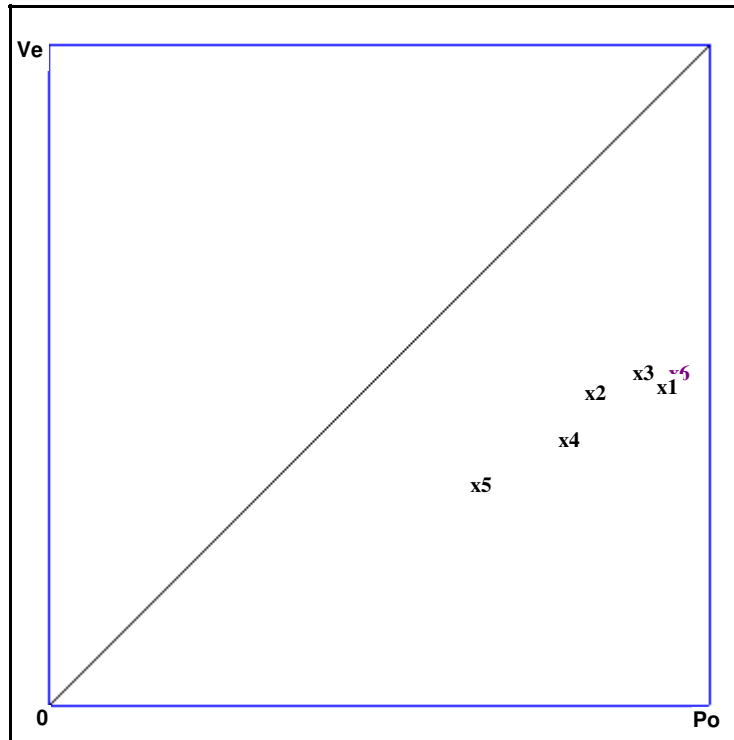
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



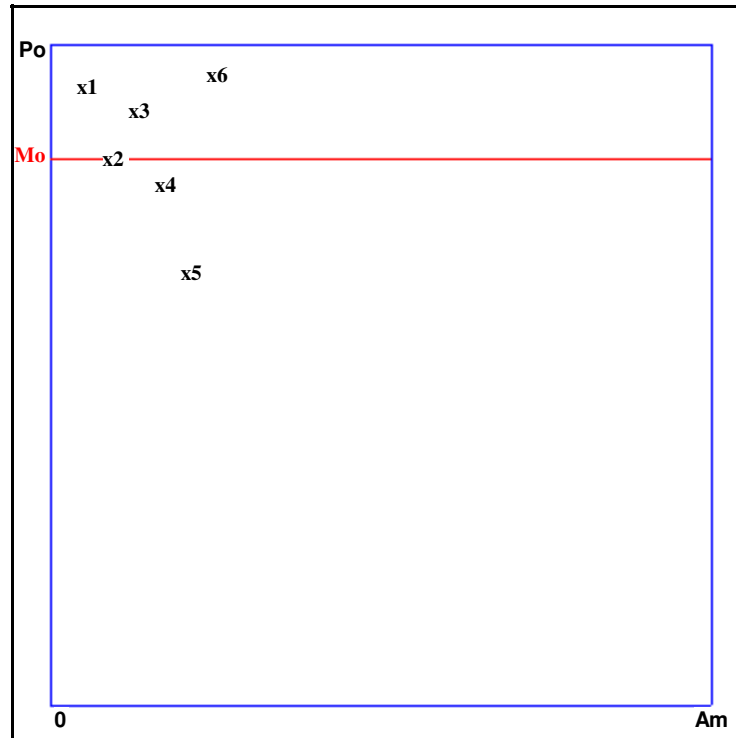
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	2.185,45	2.474,87	1
2	2.474,87	2.764,29	1
3	2.764,29	3.053,71	0
4	3.053,71	3.343,13	4

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	6.300,00	3.184,27	0,51
2 -	5.550,42	3.125,51	0,56
3 -	6.060,61	3.338,18	0,55
4 -	5.294,76	2.650,26	0,50
5 -	4.363,64	2.185,45	0,50
6 -	6.424,84	3.343,13	0,52

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



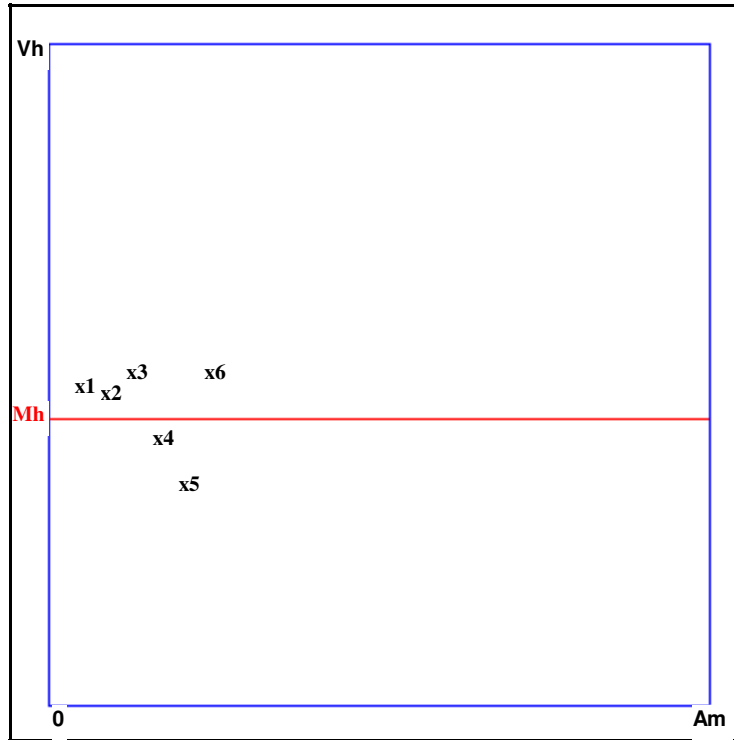
Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 5.665,71

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	6.300,00	634,291	11,20
2 -	5.550,42	115,293	2,03
3 -	6.060,61	394,897	6,97
4 -	5.294,76	370,949	6,55
5 -	4.363,64	1.302,073	22,98
6 -	6.424,84	759,127	13,40

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 2.971,13

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	3.184,27	213,140	7,17
2 -	3.125,51	154,374	5,20
3 -	3.338,18	367,049	12,35
4 -	2.650,26	320,872	10,80
5 -	2.185,45	785,684	26,44
6 -	3.343,13	371,993	12,52

Data: / / _____

4.2. Valor das Construções e Benfeitorias (V_c):

De acordo com vistoria e informações coletadas em vistoria, constatamos que o imóvel avaliado tem a **área total construída** de **1.583,48 m²** (um mil, quinhentos e oitenta e três metros quadrados e quarenta e oito décimos quadrados), assim subdividida:

- **Edificação Principal (Residência): 1.571,63 m²**
- **Guarita 01: 11,85 m²**

As construções existentes foram classificadas como **Residência Padrão Fino (Edificação Principal)**, e **Residência Padrão Médio (Edificações Anexas)**, todas com **idade aparente de 54 anos** e em **estado de conservação entre e nova e regular**. O cálculo do valor das construções e benfeitorias é dado pela seguinte fórmula:

$V_c = q_c \times A_c \times A_p \times f_{oc}$, sendo:

V_c = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

q_c = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon SP correspondente ao valor R8N – Padrão Médio, adotando-se os valores publicados no mês de junho de 2024 (última publicação), conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2024

	R\$/m ²
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.003,84
Material	807,69
Despesas Administrativas	55,08
Total	1.866,61

(*) Encargos Sociais: 143,04%

O padrão das edificações existentes seguiu as premissas dos estudos **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – VEIU**, ambos publicados pelo **IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Regional São Paulo**, e foi assim classificado:

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação, onde foram considerados os seguintes aspectos:

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
a	Nova	0,00	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.</i>
b	Entre nova e regular	0,32	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.</i>
c	Regular	2,52	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.</i>
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.</i>
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.</i>
f	Necessitando de Reparos Simples e Importantes	33,20	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</i>
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.</i>
h	Necessitando de Reparos Importantes e Edificação Sem Valor	75,20	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</i>
i	Sem Valor	100,00	<i>Edificação em estado de ruína.</i>

Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Idade Aparente: 50 anos

Vida Útil: 60 anos

Idade em porcentagem de vida referencial: $(54/60=0,90)$

$K = (0,90 - \text{Alínea "b"}) = 0,145$

Fator depreciação: $= 0,20 + 0,145 \times (1 - 0,20) = 0,316$



Edificação Principal (Residência):

- Área construída: 1.571,63 m²
- N° de pavimentos: 02
- Padrão construtivo: Residência Padrão Fino
- Valor R8 N / m²: R\$ 1.886,61 (Sinduscon - SP ref. mês de junho de 2024)
- Índice Estudo VEIU – IBAPE – SP: 3,865
- Idade Referencial: 54 anos (Vida Útil Restante = 06 anos)
- Estado de conservação: Entre nova e regular (alínea “b”)
- Fator depreciação: $=0,20 + 0,145 \times (1-0,20) = 0,316$

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR R8N SINDUSCON JUNHO 2024	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
EDIFICAÇÃO PRINCIPAL	1.571,63	m ²	R\$ 1.886,61	RPF	3,865	54	B	60	6	0,316	R\$ 3.621.337,68

R\$ 3.621.337,68

Legendas:

- UND = Unidade de Medida
- RPF = Residencial Padrão Fino
- PAD = Padrão Construtivo
- IND = Índice Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Vida Útil Residual
- DEPR = Depreciação



Edificação Anexa (Guarita 01):

- Área construída: 11,85 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Residência Padrão Médio
- Valor R8 N / m²: R\$ 1.886,61 (Sinduscon - SP ref. mês de junho de 2024)
- Índice Estudo VEIU – IBAPE – SP: 2,154
- Idade Referencial: 54 anos (Vida Útil Restante = 06 anos)
- Estado de conservação: Entre nova e regular (alínea “b”)
- Fator depreciação: $=0,20 + 0,145 \times (1-0,20) = 0,316$

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR R8N SINDUSCON JUNHO 2024	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
GUARITA 01	11,85	m ²	R\$ 1.886,61	RPM	2,154	54	B	60	6	0,316	R\$ 15.217,15
R\$ 15.217,15											

Legendas:

- UND = Unidade de Medida
- RPF = Residencial Padrão Médio
- PAD = Padrão Construtivo
- IND = Índice Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Vida Útil Residual
- DEPR = Depreciação

Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Avaliação do Terreno:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					14

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

Avaliação de Construções e Benfeitorias:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL DE PONTOS					6

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	9	6	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Todos, no mínimo no Grau III	Todos, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 06 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 50 (cinquenta e nove) páginas, 35 (trinta e cinco) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e 04 (quatro) anexos com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio - Diretor
VALIENGE BRASIL CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça n° TJSP 5.903



Dados e Documentos dos Auxiliares da Justiça

- Perfil
- Edição
- Notificações
- Funções
- Alterar Senha

AUXILIAR / ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO EM: 28/12/2023 08:31:35

STATUS

AUXILIAR JUSTIÇA
ATIVO

DADOS BÁSICOS ✎ EDITAR

VALIENGE BRASIL

CÓDIGO
5903
CNPJ
11129545000119

E-MAIL PRINCIPAL
MARCELO.LEMOS@VALIENGE.COM.BR
DOCUMENTOS DIGITALIZADOS
CAU

CONTRATO OU ESTATUTO SOCIAL
CONTRATO SOCIAL - VALIENGE BRASIL

TELEFONES ✎ EDITAR

TELEFONE ⓘ (ESTE NÚMERO DE TELEFONE SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)
CELULAR COMERCIAL (11) 947819519

ENDEREÇOS ✎ EDITAR

ENDEREÇO ⓘ (ESTE ENDEREÇO SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)
COMERCIAL - RUA ATÍLIO PIFFER, 271 - CONJUNTO 53
CASA VERDE - SÃO PAULO - SP - 02516000

CERTIDÕES ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA) ✎ EDITAR

DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS CÍVEL

DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS CRIMINAIS DA JUSTIÇA
ESTADUAL/DISTRITAL

REPRESENTANTE ✎ EDITAR

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

CPF
25525334852

RG
21.764.396-6

NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO INSS

ÓRGÃO DE CLASSE
CAU
NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO ÓRGÃO DE CLASSE
A210575-6

DATA DE EXPEDIÇÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIDADE
18/10/2023

CURRÍCULO
APRESENTAÇÃO VALIENGE CONSULTORIA 2023



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13654305I00CT001
Data de Cadastro: 26/10/2023
Data de Registro: 27/10/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 19166696 Pago em: 26/10/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$20.000,00

CPF/CNPJ: 11.XXX.XXX/0001-19
Data de Início: 26/10/2023
Data de Previsão de Término: 25/10/2027

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos trabalhos de avaliação de imóveis rurais e urbanos da empresa VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP, CNPJ 11.129.545/0001-19

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13654305I00CT001	VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP	INICIAL	26/10/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 26/10/2023 11:47:33, com o uso de login e de senha. O

CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil**

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 000000867431



20230000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

Pais de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

ANEXO 01

Transcrição Imobiliária nº 59.218

1º Cartório de Registro de Imóveis

Comarca da Capital SP



CERTIDÃO

FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil etc.

CERTIFICA, revendo os Livros de Registro de Imóveis a seu cargo que conforme **TRANSCRIÇÃO N. 59.218**, de 16.3.1928, **VIOLETA JAFET**, casada e assistida de seu marido Chedid Jafet e **ANGELA JAFET**, domiciliados nesta Cidade, adquiriram à título de doação de Basilio Jafet e sua mulher Adma Jafet, nos termos da escritura de 8.3.1928, do 11º Tabelião de Notas desta Capital, pelo valor de Rs 2.000:000\$000, **um grande, sólido, elegante e vistoso prédio, nas proximidades do Grande Monumento Comemorativo da Independência do Brasil**, na Freguesia do Ipiranga, inaugurado a 7.9.1922, prédio esse a que os transmitentes deram a denominação ou título de “Palacete Basilio Jafet”, com seu respectivo terreno próprio, medindo 56m de frente sobre a Rua Bom Pastor, fazendo esquina com a Rua dos Patriotas, para onde mede 128m, medindo de outro lado (do citado Monumento) 56m, prédio esse circundado de elegante jardim que é todo fechado por muros e grades de alvenaria de pedra, tijolos, ferro e cimento; **consta** do título como condição que: a doação é feita nas seguintes condições: 1ª) a doação é feita em partes iguais; 2ª) que o palacete se destina perpetuamente a residência das donatárias e suas respectivas famílias e descendentes; 3ª) logo depois da morte de ambos os outorgantes doadores, o prédio se tornará residência de Violeta e de Angela que, sempre de comuns acordo agirão para o não quebramento da condição imposta, e, no caso de não ser possível a ambas a residência comum, concordarão amigavelmente, tendo em vista a memória de seus pais para não ser desabitado o Palacete pela família descendente em linha direta do casal Basilio Jafet, outrossim, as filhas dos doadores e os descendentes diretos dos doadores, poderão se tiverem necessidade, arrendar o Palacete e usufruir a respectiva renda; 4ª) além do que ficou aqui estipulado, os outorgantes farão em disposição testamentária igual recomendação; 5ª) as disposições da escritura só poderão depois da morte de ambos os doadores; 6ª) que extinta a descendência legal dos doadores o Palacete Basilio Jafet, passará de pleno direito a pertencer ao Governo do Estado de São Paulo, a quem os transmitentes o doam, com a condição de nele instalarem um museu de antiguidades, com título de Palacete Basilio e Ada Jafet, que jamais poderá ser substituído; o Estado só entrará na posse do referido Palacete depois da completa extinção dos descendentes diretos dos transmitentes; 7ª) nenhuma das partes poderá ser doada, alienada ou gravada de ônus (onerada); 8ª) o palacete em tempo algum, sob qualquer pretexto, de qualquer ordem, não poderá ser objeto de subrogação judicial, dado em garantia de dívidas ou tomado para pagamento delas; 9ª) a placa que os transmitentes vão mandar colocar na testada principal do Palacete deverá nesse lugar ser conservada com carinho, pelos descendentes dos doadores e pelas donatárias. **CERTIFICA MAIS** que, revendo os livros pertinentes, verificou deles não constar que o (os, a, as) proprietários (os, a, as) tenha (m), por qualquer título, **alienado, onerado ou hipotecado** o (os) imóvel (eis) descrito (s) na presente, bem como não



PRIMEIRO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Flaugilino Araújo dos Santos
CNS Nº 11.145-0

constar inscrições ou registros de arrestos, sequestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias contra ele (eles, ela, elas), gravando aludido (s) imóvel (eis) até 9.8.1931, quando o 18º Subdistrito **IPIRANGA** passou a integrar a Circunscrição do 6º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital. **NADA MAIS**. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. **São Paulo, 04 de julho de 2024**. Expedida às 09:36:59 horas.

Assinatura Digital

Ao Oficial:	R\$ 42,22
Ao Estado:	R\$ 12,00
Ao IPESP:	R\$ 8,21
Ao Reg. Civil:	R\$ 2,22
Ao TJSP:	R\$ 2,90
Ao Município:	R\$ 0,86
Ao MPSP:	R\$ 2,03
Total:	R\$ 70,44

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias
(NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Nº SELO: 1114503C30000001275584242.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002



ANEXO 02

Certidão de Dados Cadastrais (IPTU) Valor Venal de Referência Inscrição Imobiliária nº 040.037.0006-6

VALIENGE BRASIL CONSULTORIA LTDA.

Rua Atílio Piffer, nº 271 - Conjunto 53 - São Paulo SP - Tel: (011) 9 4781-9519

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 040.037.0006-6

Local do Imóvel:

R BOM PASTOR, 798
CEP 04203-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R BOM PASTOR, 798
CEP 04203-000

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.480	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	4.285	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	6.765		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	2.000	Padrão da construção:	6-D
Área ocupada pela construção (m²):	620	Uso: uso coletivo	
Ano da construção corrigido:	1944		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.166,00
- da construção:	2.661,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	5.800.341,00
- da área não incorporada:	10.021.959,00
- da construção:	1.064.400,00
Base de cálculo do IPTU:	16.886.700,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/10/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 08/07/2024

Número do Documento: 2.2024.002662077-0

Solicitante: MARCELO SARNELLI LEMOS (CPF 082.029.608-27)



Secretaria Municipal da Fazenda (SE)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) * Data

SQL	Valor	Endereço
040.037.0006.6	21.705.495,00	R BOM PASTOR, 00798 04203-000

ANEXO 03

Resolução CONPRESP 005/2005

Tombamento Moradias Família Jafet

Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Cultura
Departamento do Patrimônio Histórico

Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

Resolução nº. 05/2005

O Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, alterada pela Lei nº 10.236, de 16 de dezembro de 1986, e de acordo com a decisão unânime dos Conselheiros presentes à 345ª Reunião Extraordinária, realizada em 28 de junho de 2005, e

Considerando que o conjunto formado pelas edificações existentes no bairro do Ipiranga, antigas moradias de membros da Família Jafet, apresenta inestimável valor arquitetônico, ambiental, histórico e paisagístico;

Considerando a necessidade de se preservar a história de uma das pioneiras famílias de imigrantes libaneses na cidade de São Paulo e que trouxe intenso progresso para o bairro e para a cidade;

Considerando que os edifícios em questão são hoje marco referencial para a cidade; e

Considerando o contido no PA nº1991-0.005.386-6;

RESOLVE:

Artigo 1º - TOMBAR um conjunto de seis edificações, remanescentes de antigas moradias da Família Jafet, localizadas no bairro do Ipiranga, a seguir identificadas:

1)	Rua Bom Pastor nº 730	-	S.Q.L.	040.037.0008
2)	Rua Bom Pastor nº 798	-	S.Q.L.	040.037.0006
3)	Rua Bom Pastor nº 801	-	S.Q.L.	040.050.0007
4)	Rua Bom Pastor nº 825	-	S.Q.L.	040.056.0001
5)	Rua Costa Aguiar nº 1013	-	S.Q.L.	040.051.0004
6)	Rua Costa Aguiar nº 1055	-	S.Q.L.	040.051.0007

Artigo 2º - As edificações da Rua Bom Pastor nº 730; Rua Bom Pastor nº 798 e Rua Bom Pastor nº 801 serão preservadas da seguinte forma:

- Preservação integral das fachadas e cobertura com todas as suas características arquitetônicas.
- Preservação das áreas e elementos arquitetônicos internos que mantém suas características originais: paredes, pisos, escadarias, portas, batentes, colunas, molduras, guarda-corpos, corrimãos, pinturas decorativas, ornamentações e vitrais.
- Preservação da implantação das casas; jardins; passeios e vegetação arbórea.

Artigo 3º - As edificações da Rua Bom Pastor nº 825; Rua Costa Aguiar nº 1013 e Rua Costa Aguiar nº 1055 serão preservadas da seguinte forma:

- Preservação integral das fachadas e cobertura com todas as suas características arquitetônicas.
- Preservação das áreas e elementos arquitetônicos internos que mantém suas características originais: paredes, pisos, escadarias, portas, batentes, colunas, molduras, guarda-corpos, corrimãos, pinturas decorativas, ornamentações e vitrais.

Artigo 4º - Serão permitidas novas construções nos imóveis descritos no Artigo 3º, desde que obedçam às seguintes diretrizes:

- o O gabarito máximo da nova construção não poderá ultrapassar a altura da

- o edificação tombada;
- o O recuo mínimo entre a nova construção e a edificação tombada deverá garantir as condições atuais de insolação, ventilação e visualização do bem preservado;
- o As árvores poderão ser substituídas ou remanejadas, desde que mantidas a densidade arbórea do lote e a permeabilidade da área livre resultante.

Artigo 5º - Toda solicitação de obra, incluindo pequenos reparos, deverá ser previamente analisada pelo DPH e aprovada pelo Conpresp.

Artigo 6º - Novos usos serão permitidos desde que sua adaptação às edificações tombadas seja previamente analisada pelo DPH e aprovada pelo Conpresp.

Artigo 7º - Ficam definidos como espaço envoltório do conjunto de edificações tombadas os seguintes imóveis, que deverão atender as seguintes alturas máximas, permitidas para novas edificações e reformas com acréscimo de área:

SETOR 40

Quadra 037 - Gabarito máximo: 13,0 (treze) metros de altura
Lotes: 0006, 0008, 0010 e 0012.

Quadra 050 - Gabarito máximo: 13,0 (treze) metros de altura
Lotes: 0012, 0013, 0014, 0018 e 0019.

Quadra 050 - Gabarito máximo: 19,0 (dezenove) metros de altura
Lotes: 0001, 0003, 0016, 0017, 0020, 0021, 0022 a 0085, 0086 a 0145, 0146 a 0154 e 0157.

Quadra 051 - Gabarito máximo: 19,0 (dezenove) metros de altura
Lotes: 0008 a 0103

Quadra 056 - Gabarito máximo: 13,0 (treze) metros de altura
Lotes: 0029, 0037, 0038, 0040, 0041, 0042, 0043.

Quadra 056 - Gabarito máximo: 19,0 (dezenove) metros de altura
Lotes: 0002, 0003, 0004, 0005, 0006, 0007, 0008, 0009, 0010, 0011, 0012, 0013, 0014, 0015, 0016, 0017, 0018, 0019, 0020, 0021, 0022, 0023, 0024, 0025, 0026, 0027, 0028.

Quadra 057 - Gabarito máximo: 19,0 (dezenove) metros de altura
Lotes: 0032, 0033, 0034, 0035, 0036, 0037, 0038, 0039, 0050 a 0062, 0096 a 0159, 0292.

Quadra 074 - Gabarito máximo: 10,0 (dez) metros de altura
Lotes: 0032, 0033, 0034, 0043 e 0161.

Artigo 8º - Nos casos de remembramento de lotes no espaço envoltório, para novas construções, prevalecerá o gabarito do lote onde incide maior restrição.

Artigo 9º - Os gabaritos definidos no Artigo 7º serão contados a partir da testada média do terreno até o ponto mais alto da edificação, considerando-se todos os elementos existentes na cobertura.

Parágrafo Único - Para os lotes com possibilidade de edificação até 19 (dezenove) metros, serão admitidos áticos, caixa d'água e casa de máquinas além do ponto mais alto da edificação, desde que não ultrapassem 2,0 (dois) metros da altura máxima permitida nesta Resolução.

Artigo 10º - Fica autorizada a inscrição deste bem no Livro de Registro respectivo, de acordo com o Item V, do Artigo 9º, da Lei Nº 10.032/85, para os devidos e legais efeitos.
Artigo 11º - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da Cidade, revogadas as disposições em contrário.

ANEXO 04

Norma Técnica ABNT 14.653 – Parte 07

Avaliação de Bens de Patrimônios Históricos e Artísticos

**NORMA
BRASILEIRA**

**ABNT NBR
14653-7**

Primeira edição
26.02.2009

Válida a partir de
26.03.2009

**Avaliação de bens
Parte 7: Bens de patrimônios históricos e
artísticos**

*Assets appraisal
Part 7: Assets that embody historic and artistic heritage*

Palavras-chave: Avaliação. Patrimônio histórico.
Descriptors: Appraisal. Historic property.

ICS 03.080.99

ISBN 978-85-07-01381-5



Número de referência
ABNT NBR 14653-7:2009
12 páginas

© ABNT 2009

ABNT NBR 14653-7:2009

Documento gerado em 22/02/2016 08:54:21 de uso exclusivo de FURNAS CENTRAIS ELETRICAS S.A.

© ABNT 2009

Todos os direitos reservados. A menos que especificado de outro modo, nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida ou utilizada por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia e microfilme, sem permissão por escrito da ABNT.

ABNT

Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar

20031-901 - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: + 55 21 3974-2346

Fax: + 55 21 2220-1762

abnt@abnt.org.br

www.abnt.org.br

ABNT NBR 14653-7:2009

Sumário	Página
Prefácio	iv
Introdução	v
1 Escopo	1
2 Referências normativas	1
3 Termos e definições	2
4 Símbolos e termos abreviados	3
5 Classificação e designação	3
6 Procedimentos de excelência	6
7 Atividades básicas	6
8 Procedimentos metodológicos	7
8.1 Generalidades nas avaliações de imóveis dos patrimônios histórico e artístico	7
8.2 Generalidades nas avaliações dos bens integrados	8
8.3 Escolha da metodologia	8
8.4 Campos de aplicação	9
8.5 Outros métodos para identificar o valor dos bens do patrimônio histórico e artístico	9
8.5.1 Método de preços hedônicos	9
8.5.2 Método do custo de viagem	9
8.5.3 Método da valoração contingente	10
8.5.4 Método do custo de oportunidade	10
9 Especificação das avaliações	10
10 Apresentação dos laudos	11
Bibliografia	12

ABNT NBR 14653-7:2009

Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidade, laboratório e outros).

Os Documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras das Diretivas ABNT, Parte 2.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) chama atenção para a possibilidade de que alguns dos elementos deste documento podem ser objeto de direito de patente. A ABNT não deve ser considerada responsável pela identificação de quaisquer direitos de patentes.

A ABNT NBR 14653-7 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Engenharia de Avaliações e Perícias (CE-02:134.02). O seu 1º Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 12, de 31.11.2007 a 28.01.2008, com o número de Projeto 02.134.02-001/7. O seu 2º Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 10, de 08.10.2008 a 06.11.2008, com o número de 2º Projeto 02.134.02-001/7.

A ABNT NBR 14653, sob o título geral "Avaliação de bens", tem previsão de conter as seguintes partes:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônios históricos.

O Escopo desta Norma Brasileira em inglês é o seguinte:

Scope

This part of ABNT NBR 14653 establishes guidelines for the valuation of assets that embody historic and artistic heritage on the following aspects:

- a) *classification of its nature;*
- b) *institution of terminology, definitions, symbols and abbreviations;*
- c) *description of the basic activities;*
- d) *definition of the basic methodology;*
- e) *specification of the valuations;*
- f) *basic requirements of technical reports of valuation.*

ABNT NBR 14653-7:2009

Introdução

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens do patrimônio histórico e artístico.

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa detalhar os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – ABNT NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de bens do patrimônio histórico e artístico.

Avaliação de bens

Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos

1 Escopo

Esta parte da ABNT NBR 14653 fixa as diretrizes para a avaliação de imóveis do patrimônio histórico e artístico e eventuais bens a eles integrados, no que diz respeito a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação dos laudos;
- f) requisitos básicos dos laudos e pareceres técnicos.

2 Referências normativas

Os documentos relacionados a seguir são indispensáveis à aplicação deste documento. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido documento (incluindo emendas).

Constituição da República Federativa do Brasil, 1988

Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, *Código de Defesa do Consumidor*

Decreto Legislativo nº 74, de 30 de junho de 1977, "*Aprova o texto da Convenção relativa à Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural*"

Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937; "*Organiza a proteção do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, estabelece o processo de tombamento e sanções administrativas*"

Decreto nº 80.978, de 12 de dezembro de 1977, "*Promulga a Convenção relativa à Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural, de 1972*"

Decreto nº 81.621, de 3 de maio de 1978, "*Aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida*"

SECRETARIA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL – MINISTÉRIO DA CULTURA. *Portaria nº 10, de 10 de setembro de 1986. "Determina os Procedimentos a serem observados nos Processos de Aprovação de Projetos a serem executados em Bens Tombados pelo SPHAN ou nas Áreas de seus Respetivos Entornos"*

ABNT NBR 14653-1:2001, *Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*

ABNT NBR 14653-2:2004, *Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos*

ABNT NBR 14653-7:2009

ABNT NBR 14653-3:2004, *Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais*

ABNT NBR 14653-4:2002, *Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos*

ABNT NBR 14653-5:2006, *Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral*

ABNT NBR 14653-6:2008, *Avaliação de bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais*

3 Termos e definições

Para os efeitos desta parte da ABNT NBR 14653, aplicam-se os termos e definições da ABNT NBR 14653-1:2001 e as seguintes.

3.1

bem do patrimônio histórico e artístico

bem, móvel ou imóvel, tomado individualmente ou em conjunto, portador de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem: obras, objetos, documentos, edificações, demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais e os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico e científico, cuja conservação seja do interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por sua notória expressão artística ou arquitetônica, quer por sua antiguidade, quer por sua importância arqueológica, antropológica ou científica

3.2

bem do patrimônio mundial

bem cultural ou natural, inclusive imóvel, assim declarado por documento emitido pela UNESCO

3.3

bem integrado

esculturas, pinturas, painéis, revestimentos artísticos e decorativos, que foram concebidos precipuamente para complementarem a concepção arquitetônica ou o uso do imóvel tombado

3.4

imóvel adaptado

imóvel adequado a uma nova destinação, sem o comprometimento de sua significação cultural

3.5

imóvel de entorno

imóvel, inclusive terreno, que se encontra na área de vizinhança de bens tombados, cujos projetos de construção ou de reforma devem estar em harmonia com os bens tombados. Em algumas legislações locais é denominado "imóvel tutelado"

3.6

imóvel preservado

imóvel mantido no estado da sua substância com a desaceleração do processo pelo qual ele se degrada

3.7

imóvel reconstruído

imóvel restabelecido, com o máximo de exatidão, ao estado anterior conhecido. Distingue-se pela introdução de materiais diferentes, sejam novos ou antigos, no elemento existente

3.8

imóvel restaurado

imóvel que passou por processo de restabelecimento da sua substância a um estado anterior conhecido

ABNT NBR 14653-7:2009**3.9****imóvel tombado nacionalmente**

imóvel que, nos termos do Decreto-Lei nº 25 de 30 de novembro de 1937, esteja inscrito, isoladamente ou dentro de um conjunto de construções assemelhadas, num dos Livros de Tombo constantes naquela legislação federal, a saber: Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, Livro do Tombo Histórico e Livro do Tombo das Belas Artes

3.10**imóvel tombado parcialmente**

imóvel que, embora tombado, por determinação legal ou por decisão administrativa possui apenas parte da sua estrutura, cobertura, fachadas e revestimentos protegida pela lei, podendo receber modificações arquitetônicas em algumas partes internas ou, ainda, acréscimos, sem ferir a legislação a ele pertinente. Em algumas legislações locais é denominado "imóvel preservado"

3.11**imóvel tombado regionalmente**

imóvel que se encontra protegido por legislação específica estadual ou municipal

3.12**tombamento**

ato declaratório da incorporação de um bem ao patrimônio histórico e artístico nacional, estadual ou municipal

3.13**valor histórico-cultural**

valor de bens e imóveis, tombados ou não, que possuem importância histórica ou cultural

3.14**valor artístico**

valor de bens e imóveis, tombados ou não, que possuem, pela sua concepção estética e maestria de execução, importância na história da arquitetura e da arte

3.15**valor excepcional**

valor atribuído a conjunto de bens, tombados ou não, por sua notória empatia emocional. Exemplos de bens com valor excepcional: conjunto de construções e entorno de Ouro Preto, Plano Piloto de Brasília, maciço do Corcovado e Cristo Redentor

4 Símbolos e termos abreviados

As notações adotadas devem ser devidamente explicitadas no laudo ou parecer técnico, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, de acordo com o Decreto Federal 81.621, de 3 de maio de 1978.

5 Classificação e designação

Os bens do patrimônio histórico e artístico abrangidos por esta Norma podem ser classificados como a seguir:

1) imóveis:

a) segundo seu aspecto físico:

- edificações (como templos, fortificações, palácios, casas de câmara e cadeias, residências e fábricas);
- monumentos (como obeliscos, arcos, esculturas, memoriais e pinturas monumentais);

ABNT NBR 14653-7:2009

- elementos de infra-estrutura (como aquedutos, chafarizes e pontes);
- cemitérios e tumbas;
- vestígios arqueológicos (como inscrições rupestres, cavernas habitadas pelo homem pré-histórico).

b) segundo sua conservação:

- em ruína;
- parcialmente deteriorado;
- regular;
- conservado.

c) segundo seu estado em relação à concepção original:

- preservado;
- restaurado;
- reconstruído;
- adaptado;
- descaracterizado.

d) segundo o seu uso original:

- residencial (urbano ou rural);
- industrial;
- comercial e de serviços;
- institucional (governamental, religioso, militar e outros).

e) segundo a natureza do tombamento:

- imóvel isolado;
- agrupamento de edificações;
- conjunto arquitetônico, paisagístico ou urbanístico;
- sítios;

2) bens integrados:**a) segundo o tipo, entre outros:**

- baixo relevo e alto relevo;
- coluna e seus elementos

ABNT NBR 14653-7:2009

- frontão, friso e cornija;
 - escultura;
 - escadaria e balaústre;
 - mural de azulejos ou pinturas;
 - parlatório, púlpito e coro;
 - retábulo e altar;
 - vitral e muxarabi.
- b) segundo o material de execução e o acabamento, entre outros:
- cerâmica e azulejo;
 - madeira;
 - metal;
 - pedra;
 - óleo sobre tela ou sobre madeira;
 - afresco;
 - vidro e cristal.
- c) segundo a localização no contexto do imóvel:
- em espaço intermediário (em pórticos, varandas, pátios, átrios, galerias e escadarias externas, pilotis, entre outros);
 - externa (em fachadas, frontões, frontispícios, sacadas, jardins, caminhos, telhados, beirais, entre outros);
 - interna (em salas, tetos, naves centrais, transeptos, superfícies e nichos de paredes internas, abóbadas entre outros).
- d) segundo a autoria:
- anônima;
 - atribuída;
 - reconhecida.
- e) segundo sua preservação e integridade:
- preservado;
 - restaurado;
 - descaracterizado.

ABNT NBR 14653-7:2009

6 Procedimentos de excelência

Conforme Seção 6 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7 Atividades básicas

É recomendável que os profissionais, ao serem contratados ou designados para fazer uma avaliação de bem do patrimônio histórico e artístico, levem em consideração o caráter transdisciplinar do trabalho, assessorando-se de especialistas nas diversas áreas pertinentes.

7.1 As atividades básicas correspondem às seguintes etapas:

- a) identificação do bem;
- b) conhecimento e requisição da documentação referente à propriedade e às exigências decorrentes do tombamento;
- c) vistoria, exame ou inspeção;
- d) caracterização dos elementos históricos e artísticos que influenciam na formação do valor, com ênfase nos seguintes aspectos:
 - definição das suas características singulares:
 - estilo, época e autoria (se reconhecida);
 - raridade em termos geográficos e de quantidade;
 - impacto em termos de interesse;
 - marcos artísticos, históricos e culturais.
 - localização:
 - acessibilidade (quantidade e qualidade);
 - meios de transporte (frequência e custo);
 - nível de urbanização (envolvente, próxima ou remota);
 - harmonia estética do entorno;
 - segurança pública;
 - identificação de efeitos multiplicadores devidos à vizinhança de outros bens dos patrimônios histórico e artístico ou bens destinados a fins recreativos, culturais e econômicos.
 - materiais e técnicas originais utilizados, sua qualidade físico-química, comportamento mecânico, facilidade de preservação, substituição ou reprodução, conforme o caso específico;
 - estado de conservação, preservação e condições de uso;
 - integridade do bem: restauros executados ou adaptações – exame da influência no estado atual e futuro do bem e nas condições de utilidade, manutenção ou renovação; descaracterização em termos estéticos e artísticos;

ABNT NBR 14653-7:2009

- funcionalidade e adaptação a usos alternativos (rentáveis do ponto de vista econômico, social ou cultural), com consideração dos efeitos em relação ao entorno do bem;
 - presença de elementos artísticos, fundamentados na qualidade de sua concepção e execução;
 - condições de comercialização.
- caracterização legal: legislação de tombamento, preservação ou tutela, definição de ônus ou outros encargos, leis gerais de proteção (manutenção e transmissão da propriedade) e isenções fiscais.

8 Procedimentos metodológicos

8.1 Generalidades nas avaliações de imóveis dos patrimônios histórico e artístico

8.1.1 A ABNT NBR 14653-1 expõe em 8.2, 8.3 e 8.4 os métodos usuais para a identificação de valores e custos dos bens, assim como para a identificação de indicadores de viabilidade de empreendimentos.

8.1.2 Os métodos comparativo direto de dados de mercado, involutivo, evolutivo, de custo e de capitalização da renda podem ser utilizados na avaliação de bens dos patrimônios histórico e artístico. A seleção do método e da abordagem a serem empregados depende da disponibilidade de dados necessários à aplicação de cada um deles.

8.1.3 Sempre que os bens do patrimônio histórico e artístico revelarem condições de mercado enquanto tais, preferir o método comparativo direto de dados de mercado e seguir as prescrições para este que constam nas ABNT NBR 14653-2:2004, ABNT NBR 14653-3:2004 ou ABNT NBR 14653-5:2006, conforme a natureza do bem. Neste caso, os dados de mercado devem ter características cotejáveis com as do bem avaliando.

8.1.3.1 No caso de imóveis, recomenda-se observar para os dados de mercado utilizados, entre outros, aspectos de localização, de zoneamento e uso legal, tipo de proteção, proximidade de outras propriedades tombadas, estilo e época arquitetônica, tamanho, associações históricas e culturais específicas, gravames e custos de preservação, restauração, adaptação ou reconstrução.

8.1.4 Sempre que o imóvel do patrimônio histórico e artístico apresentar possibilidade para a exploração econômica assemelhada à de um empreendimento, pode ser utilizado o método da capitalização da renda e podem ser seguidas as prescrições que constam na ABNT NBR 14653-4:2002.

8.1.5 Nos casos em que o aproveitamento permitido de um imóvel exigir a sua preservação total e o objetivo da avaliação for a identificação do valor de mercado, e não houver possibilidade de avaliá-lo pelo método comparativo direto de dados de mercado, o bem do patrimônio histórico e artístico pode ser avaliado pelo método evolutivo e a edificação, pelo seu custo de reedição ou substituição, seguidas as prescrições gerais que constam na ABNT NBR 14653-2:2004.

8.1.5.1 No caso de utilização do método evolutivo, o valor do terreno, identificado pelo método comparativo direto de dados de mercado, deve considerar a limitação no aproveitamento do imóvel decorrente da legislação de preservação.

8.1.5.2 A dificuldade ou impossibilidade de estimar o custo de reprodução como réplica exata, com o uso de materiais, métodos e mão-de-obra idênticos aos originais, pode levar à utilização de estimativa do custo de substituição com materiais, métodos e mão-de-obra similares.

8.1.5.3 A depreciação do imóvel, neste caso, deve ser calculada por levantamento do custo de recuperação do bem do patrimônio histórico e artístico, no todo ou em parte, para deixá-lo no seu estado original.

8.1.6 Quando o melhor aproveitamento possível do imóvel for sua adaptação (por exemplo, a preservação da fachada e da volumetria com remodelação do interior), e não houver possibilidade de avaliá-lo pelo método comparativo direto de dados de mercado, a avaliação da edificação é uma combinação do custo de reedição (parte a preservar) com o custo de substituição (parte a remodelar).

ABNT NBR 14653-7:2009

8.1.7 Para os demais casos, podem ser utilizados os métodos descritos em 8.5.

8.1.8 O método do custo de oportunidade, descrito em 8.5.4, pode ser considerado caso particular dos métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilidade, descritos em 8.4 da ABNT NBR 14653-1:2001, com respeito ao imóvel do patrimônio histórico, artístico e cultural. Recomenda-se observar também o descrito em 8.3 da ABNT NBR 14653-4:2002.

8.2 Generalidades nas avaliações dos bens integrados

8.2.1 Conforme as suas características e importância na história da arte, o bem que esteja integrado ao imóvel em avaliação deve ter seu valor provável estimado e acrescentado ao valor final do imóvel, se este for calculado isoladamente conforme 8.1 e respectivos subitens.

8.2.2 Nesta estimativa do valor da obra de arte, podem ser considerados:

- a) seu custo de reedição como obra (o custo do material utilizado, o custo de transporte em segurança e sua instalação, o custo de mão-de-obra artesanal empregada e o seu tempo de execução, menos os restauros eventualmente necessários);
- b) uma estimativa de acréscimo de valor, relativa à concepção artística e à beleza estética do bem, a ser considerada sobre o seu custo, se a obra for de artista anônimo. Nessa estimativa devem ser consideradas a idade da obra (quanto mais antiga, maior o seu valor intrínseco) e a sua raridade.

Ou:

Um acréscimo de valor, apurável por comparação, se o artista for conhecido e houver disponibilidade de elementos para a pesquisa de mercado. Neste caso, a avaliação deve considerar a fase do autor a que a obra corresponde ou a sua época de realização, para a apuração mais aproximada possível do verdadeiro valor de mercado que esta obra atingiria se fosse possível a sua venda isolada. Essa estimativa deve sopesar a concepção do artista naquela obra e o seu efeito estético, independentemente de suas dimensões.

8.2.3 Na identificação do valor do bem integrado, também é importante que a estimativa esteja fundamentada em preços de obras avulsas assemelhadas, obtidas em leilões de obra de arte, ou na sua citação em livros de história da arte e da arquitetura.

8.2.3.1 Preços de obras avulsas assemelhadas também podem servir de base de referência para a avaliação de bens artísticos de autoria anônima, visto que podem ter sido objeto de transações realizadas. Importa, assim, que tenha sido verificada no laudo a verdadeira importância da obra em avaliação, tanto no contexto da época em que foi produzido, como na data de referência da avaliação.

8.3 Escolha da metodologia

8.3.1 Embora muitos imóveis do patrimônio histórico e artístico não tenham valor de mercado por falta ou impossibilidade de transações, o seu valor econômico, como o dos demais bens, deriva de seus atributos, os quais podem ou não estar associados a um uso.

8.3.2 A escolha do método depende do objetivo da avaliação, das hipóteses assumidas, da disponibilidade de dados e do conhecimento das especificidades do bem a valorar.

8.3.3 Cada método apresenta limitações (metodológica e de informações disponíveis) associadas ao objetivo e fundamentação da avaliação, às hipóteses sobre o comportamento do consumidor e aos efeitos da utilização do imóvel do patrimônio histórico e artístico em outros setores da economia, o que leva à necessidade de explicitar claramente os fatores limitantes e os pressupostos assumidos na avaliação.

ABNT NBR 14653-7:2009**8.4 Campos de aplicação**

Existem três campos básicos de aplicação da metodologia de avaliação:

- identificação do valor do imóvel do patrimônio histórico e artístico;
- identificação dos custos de oportunidade de intervenções sobre o imóvel do patrimônio histórico e artístico;
- determinação de prioridades e ações para subsídio da gestão de bens do patrimônio histórico e artístico.

8.5 Outros métodos para identificar o valor dos bens do patrimônio histórico e artístico**8.5.1 Método de preços hedônicos**

8.5.1.1 Utiliza preços de mercado de bens (principalmente de imóveis) ou custos de serviços para estimar o valor das diferenças de nível de atributos dos bens do patrimônio histórico e artístico importantes na formação desses preços ou custos.

8.5.1.2 No caso de sua aplicação no mercado imobiliário, farão parte do modelo as características quantificáveis que expressam indiretamente a disposição a pagar ou a receber pelo bem do patrimônio histórico e artístico e sua influência específica no preço do bem (P_i). Tais características podem ser agrupadas em:

- R_i – características estruturais do bem, entre outras: área construída e padrão construtivo;
- A_i – características relacionadas ao bem do patrimônio histórico e artístico, entre outras, a proximidade, a acessibilidade, a vista e o apoio logístico;
- SE_i – características socioeconômicas da região, representadas por índices, entre outros: nível de renda e grau médio de escolaridade.

Assim, a função de preços hedônicos P_i , relacionando o preço de um bem i às suas características, será expressa por $P_i = P(R_i, A_i, SE_i)$.

O preço marginal do bem ou serviço k , ou seja, a disposição a pagar por uma unidade adicional da característica de interesse A_k será obtida isolando-se os demais atributos do modelo através da derivada parcial do preço do bem P_i em relação à variável A_k , ou seja:

$$\frac{\partial P_i}{\partial A_k} = \frac{\partial P(R_i, A_i, SE_i)}{\partial A_k}$$

No caso de utilização de regressão linear múltipla, observar a ABNT NBR 14653-2:2004, especialmente o seu Anexo A. Outras ferramentas analíticas podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

Exemplo: identificação da influência do bem do patrimônio histórico e artístico nas diferenças de valor dos imóveis do entorno.

8.5.2 Método do custo de viagem

O método do custo de viagem identifica o valor do imóvel do patrimônio histórico e artístico pela sua capacidade de atrair visitantes, valor que é estimado por sua curva de demanda, considerados os custos incorridos para visitá-lo.

Assim, zonas de influência (z) são definidas por distâncias ao imóvel do patrimônio histórico e artístico p e devem ser conhecidas, para cada zona, a população e outras variáveis socioeconômicas SE_z , como renda *per capita*, distribuição etária e perfil de escolaridade.

ABNT NBR 14653-7:2009

A taxa de visitação da zona z ao imóvel do patrimônio histórico e artístico p (V_{zp}) (por exemplo, visitas por cada mil habitantes), de cada zona ao bem, pode ser correlacionada estatisticamente com os dados amostrais do custo médio de viagem da zona (CV_{zp}), tarifa de entrada ao bem (TE_p) e com as variáveis socioeconômicas zonais (SE_z) na seguinte expressão:

$$V_{zp} = f(CV_{zp}, TE_p, SE_z)$$

Esta função f permite determinar o impacto do custo de viagem na taxa de visitação, através de sua derivada parcial em relação a CV , que corresponde à curva de demanda para cada zona.

Assim, a curva de demanda geral para o imóvel do patrimônio histórico e artístico será uma estimativa da relação entre o número esperado de visitas e a disposição a pagar para o conjunto de zonas. O benefício gerado pelo imóvel do patrimônio histórico e artístico aos seus visitantes é representado pelo excedente do consumidor, líquido do preço cobrado.

Deve ser considerada na aplicação do método, quando for o caso, a existência de propósitos múltiplos da viagem.

O método exige cuidados especiais no planejamento, execução da pesquisa e tratamento de dados por modelos econométricos.

8.5.3 Método da valoração contingente

O método da valoração contingente identifica a disposição a pagar dos indivíduos pelo uso de um imóvel do patrimônio histórico e artístico, ou a disposição a receber como compensação por sua perda.

Os valores que expressam a disposição são estimados com base em mercados hipotéticos, simulados por intermédio de pesquisa de campo, que indagam diretamente ao entrevistado sobre a sua verdadeira disposição a pagar, ou a receber, pelas variações quantitativas ou qualitativas no imóvel do patrimônio histórico e artístico.

O método exige cuidados especiais no planejamento, execução da pesquisa e tratamento de dados por modelos econométricos.

8.5.4 Método do custo de oportunidade

Este método não valora o imóvel do patrimônio histórico e artístico, mas sim o custo de sua preservação ou conservação, por meio da mensuração do custo de oportunidade de atividades econômicas restringidas pelas ações de proteção do imóvel, considerados os benefícios da intervenção. Assim, uma análise de custo-benefício poderia ser realizada comparando os valores estimados das receitas geradas pela existência do imóvel do patrimônio histórico e artístico com o custo de oportunidade das atividades econômicas restringidas pela preservação ou conservação do imóvel.

Os indicadores de viabilidade que podem ser utilizados para a comparação estão expostos em 8.3 da ABNT NBR 14653-4:2002.

9 Especificação das avaliações

Quando forem utilizados procedimentos ou métodos contemplados nas ABNT NBR 14653-2:2004, ABNT NBR 14653-3:2004, ABNT NBR 14653-4:2002 e ABNT NBR 14653-5:2006, as avaliações serão classificadas quanto à fundamentação e à precisão, no que couber.

ABNT NBR 14653-7:2009**10 Apresentação dos laudos**

Os laudos de avaliação devem ser na modalidade completa, conforme 10.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, e devem conter no mínimo os seguintes itens:

- identificação do solicitante;
- identificação e caracterização do objeto da avaliação, com documentação fotográfica;
- finalidade do laudo, quando informada pelo solicitante;
- objetivo da avaliação;
- pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
- período de vistoria e pesquisas, quando pertinente;
- indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s);
- tratamento dos dados;
- especificação da avaliação, se pertinente;
- identificação e fundamentação do resultado adotado;
- resultado da avaliação e data-base;
- qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;
- local e data do laudo.

ABNT NBR 14653-7:2009**Bibliografia**

Andrade, Rodrigo Melo Franco de – “Rodrigo e o SPHAN: Coletânea de Textos sobre o Patrimônio Cultural”. Rio de Janeiro: MinC – Fundação Nacional Pró-Memória, 1987.

Andrade, Mario de - “Cartas de Trabalho” – Rio de Janeiro: Edição MEC/IPHAN - 1981.

Asociación Profesional de Sociedades de Valoración – “Normas Europeas de Valoración”. Quinta edição, 2003.

Ávila, Affonso; Gontijo, João Marcos Machado e Machado, Reinaldo Guedes – “Barroco Mineiro – Glossário de Arquitetura e Ornamentação”. Rio de Janeiro: Fundação João Pinheiro / Fundação Roberto Marinho, 1979.

Bazin, Germain – “A Arquitetura Religiosa Barroca no Brasil” – Volumes I e II – Tradução do original francês: Glória Lúcia Nunes – Revisão e atualização: Mário Barata. Rio de Janeiro: Editora Record, 1983.

Edições do Patrimônio – “Cartas Patrimoniais” – 2ª edição revista e ampliada. Rio de Janeiro: IPHAN, 2000.

Fleming, John; Honour, Hugh e Pevsner, Nikolaus – “The Penguin Dictionary of Architecture”. Londres: Penguin Books, 1972.

Fonseca, Maria Cecília Londres – “O Patrimônio em Processo: Trajetória da Política Federal de Preservação no Brasil”. 2ª Edição, Rio de Janeiro: Editora UFRJ; MinC – Iphan, 2005.

International Valuation Standards Committee – “Exposure Draft of Proposed – International Valuation Guidance Note – The Valuation of Historic Property”. Minuta publicada em março de 2006.

Pontual, Roberto – “Dicionário das Artes Plásticas no Brasil”. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira, 1969.

Reis Filho, Nestor Goulart – “Quadro da Arquitetura no Brasil”. São Paulo: Editora Perspectiva, 1970.

Rodrigues, José Wash – “Documentário Arquitetônico Relativo à Antiga Construção Civil no Brasil”. São Paulo: Editora Itatiaia / Editora da Universidade de São Paulo - 1990.

Saia, Luís – “Morada Paulista”. São Paulo: Editora Perspectiva, 1972.

Telles, Augusto Carlos Godofredo da Silva – “Atlas dos Monumentos Históricos e Artísticos do Brasil”. Rio de Janeiro: Edição FENAME/DAC, 1975.

UNESCO – “Glossary of World Heritage Terms”, World Heritage Convention, Article I, UNESCO, 1972.

Várzea, Mariana - “Obras de Arte em Ferro Fundido - Técnicas de Conservação e Restauração”. Rio de Janeiro, Fundação Parques e Jardins, 1997.

Vasconcellos, Sylvio de – “Vila Rica - Formação e Desenvolvimento - Residências”. São Paulo: Editora Perspectiva, 1977.

Zanini, Walter – “História Geral da Arte no Brasil” – 2 vols. II. – São Paulo: Instituto Walther

QUADRO RESUMO DOS IMÓVEIS AVALIADOS
Massa Falida de Indústria Brasileira de Formulários
Autos nº 0053186-46.2010.8.26.0564
4ª Vara Cível - São Bernardo do Campo - SP



RUA BOM PASTOR, Nº 730	
IPIRANGA - SÃO PAULO SP	
Número da Matrícula Imobiliária:	61.756 - 6º CRI
Número de Contribuinte (IPTU):	040.037.0008-2
Área de Terreno m²:	4.523,91
Área Construída m²:	2.016,52
Valor do Terreno:	R\$ 13.995.801,32
Valor das Construções e Benfeitorias:	R\$ 4.384.216,67
VALOR DE AVALIAÇÃO:	
R\$ 18.380.017,99	



RUA BOM PASTOR, Nº 730	
IPIRANGA - SÃO PAULO SP	
Número da Transcrição Imobiliária:	59.218 - 1º CRI
Número de Contribuinte (IPTU):	040.037.0006-6
Área de Terreno m²:	6.765,00
Área Construída m²:	1.583,48
Valor do Terreno:	R\$ 20.099.694,45
Valor das Construções e Benfeitorias:	R\$ 3.636.554,83
VALOR DE AVALIAÇÃO:	
R\$ 23.736.249,28	
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO:	
R\$ 42.116.267,27	
VALOR REFERENTE MÊS JUNHO / 2024	