

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 m<sup>2</sup> (quatro mil quinhentos e vinte e três metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados) e 2.016,52 m<sup>2</sup> (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,  
dezesete 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 m<sup>2</sup>** (quatro mil quinhentos e vinte e três metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados) e **2.016,52 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup>** (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 acive 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 <sup>2</sup>	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m <sup>2</sup>	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (j)	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 <sup>2</sup> )	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 vistoria, constatamos que o imóvel avaliado tem a **área total construída de 2.016,52 m<sup>2</sup>** (dois mil, dezesseis metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados), assim subdividida:

- **Edificação Principal (Residência): 1.759,44 m<sup>2</sup>**
- **Edificação Zelador 01: 74,20 m<sup>2</sup>**
- **Edificação Zelador 02: 82,11 m<sup>2</sup>**
- **Guarita 02: 8,26 m<sup>2</sup>**
- **Medidor Água e Luz: 8,26 m<sup>2</sup>**
- **Sala Gerador: 84,25 m<sup>2</sup>**

### 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).



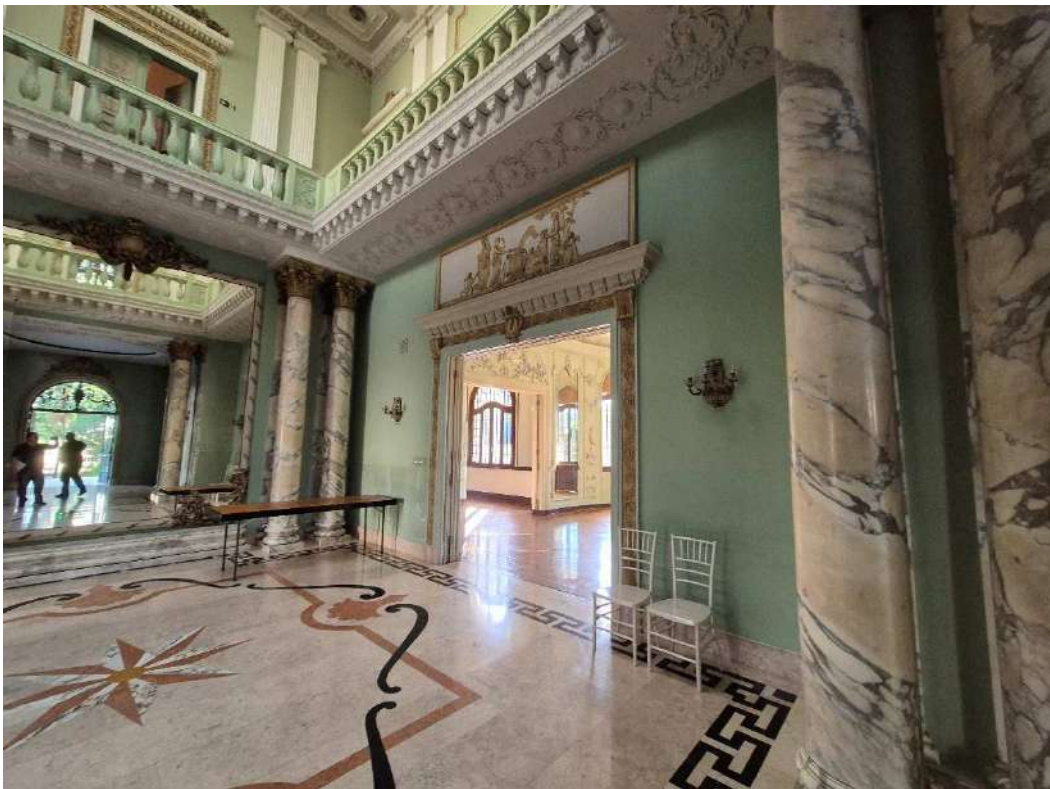
**Fotografia 10** – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



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



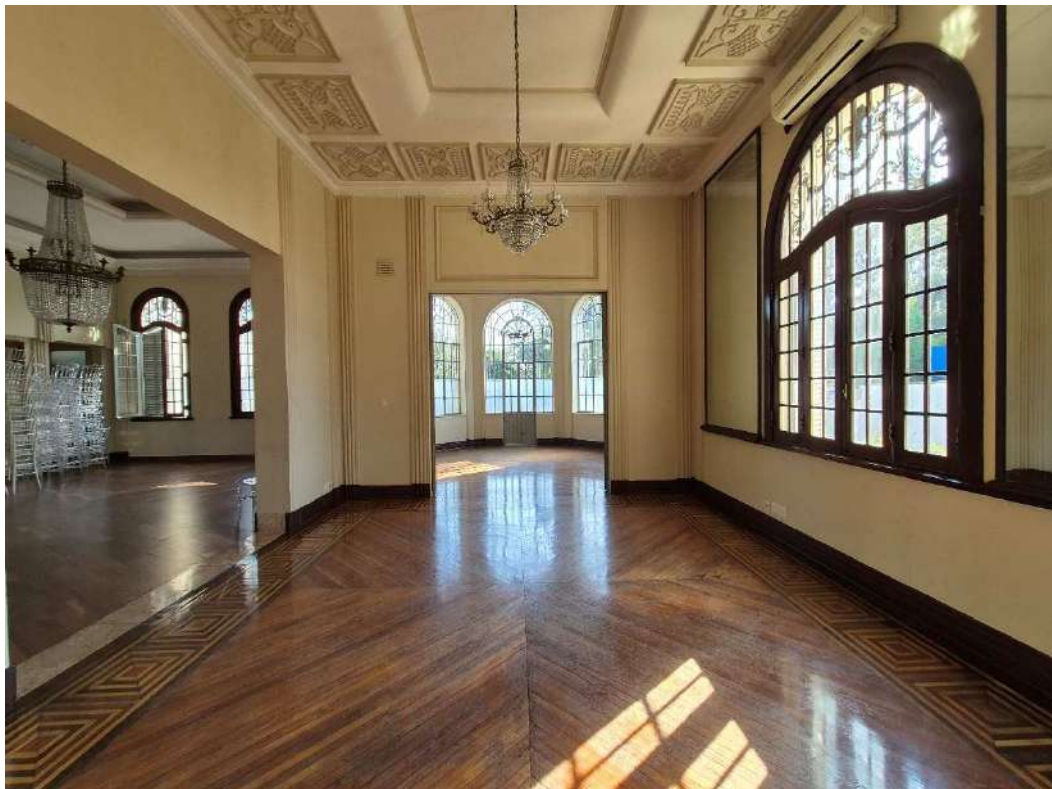
**Fotografia 12** – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



**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).



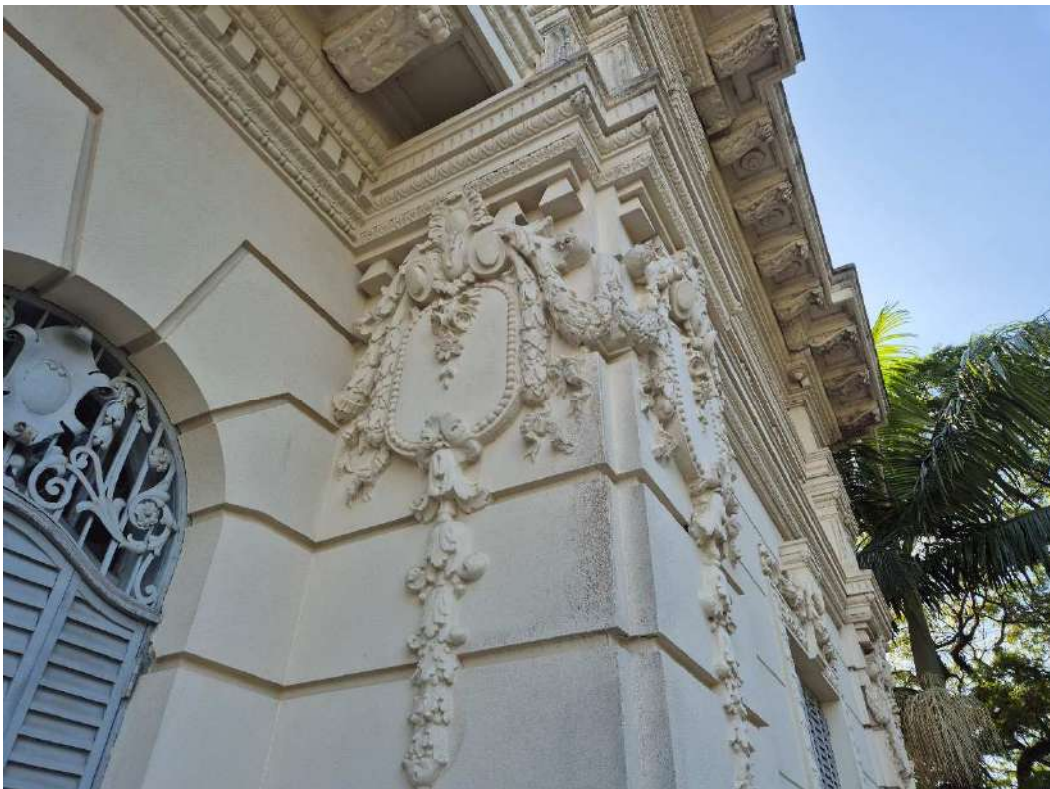
**Fotografia 28** – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



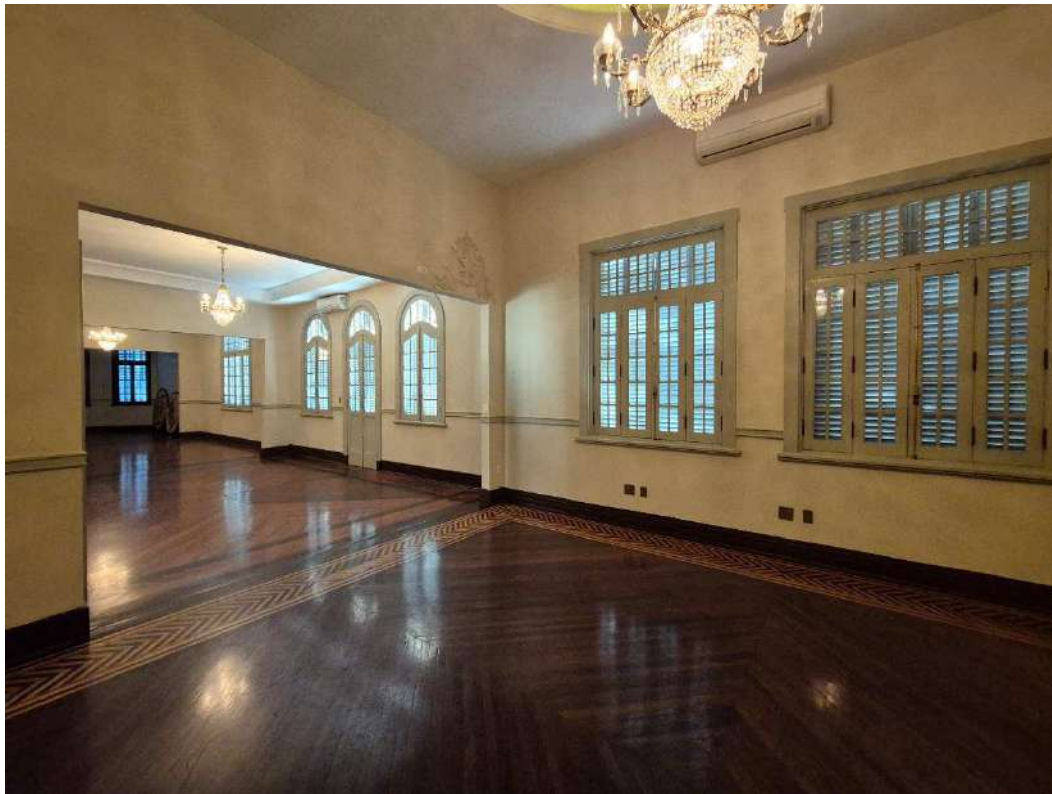
**Fotografia 29** – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



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



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



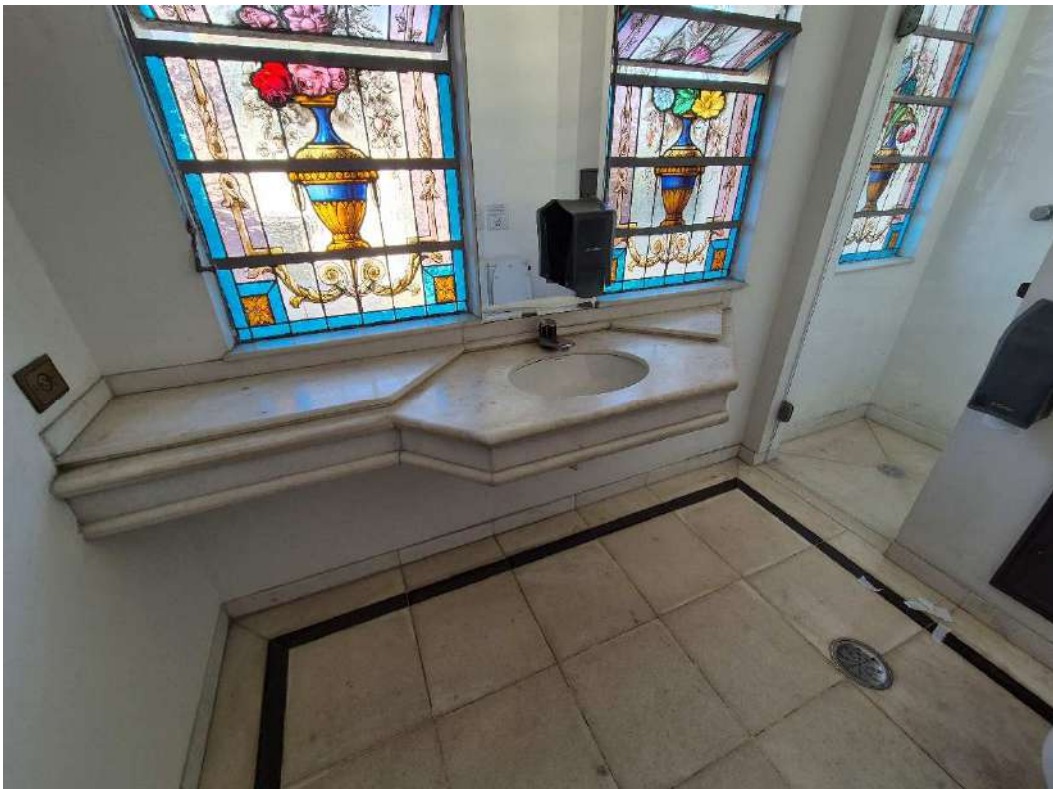
**Fotografia 32** – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



**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 m<sup>2</sup>** (dois mil, dezesseis metros quadrados e cinquenta e dois décimos 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 m<sup>2</sup>

Área Máxima Permitida (ZM) = 1,0 ou uma vez a área de terreno = 4.523,91 m<sup>2</sup>

Cálculo de subaproveitamento do terreno face ao potencial construtivo:

**CAT = 2.016,52 m<sup>2</sup> / 4.523,91 m<sup>2</sup> = 0,445**

**CAT = 44,50%**

Conclui-se neste caso específico pelo **subaproveitamento de 2.507,39 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup>**

**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.chavesnao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-ipiranga-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 m<sup>2</sup>**

**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: 0,76**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 06**



**Endereço/Localização:**

**Rua Gonçalves Ledo, nº 459 esquina Rua Manifesto – Ipiranga**

**Área:**

**459,00 m<sup>2</sup>**

**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.chavesna-mao.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 <sup>2</sup> ):	2.244,51
Maior valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):	3.534,55
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m <sup>2</sup> ):	18.562,46
Amplitude total (R\$/m <sup>2</sup> ):	1.290,03
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m <sup>2</sup> ):	322,51
Média aritmética (R\$/m <sup>2</sup> ):	3.093,74
Mediana (R\$/m <sup>2</sup> ):	3.315,66
Desvio médio (R\$/m <sup>2</sup> ):	408,538872
Desvio padrão (R\$/m <sup>2</sup> ):	504,769222
Variância (R\$/m <sup>2</sup> ) ^ 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:

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

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

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

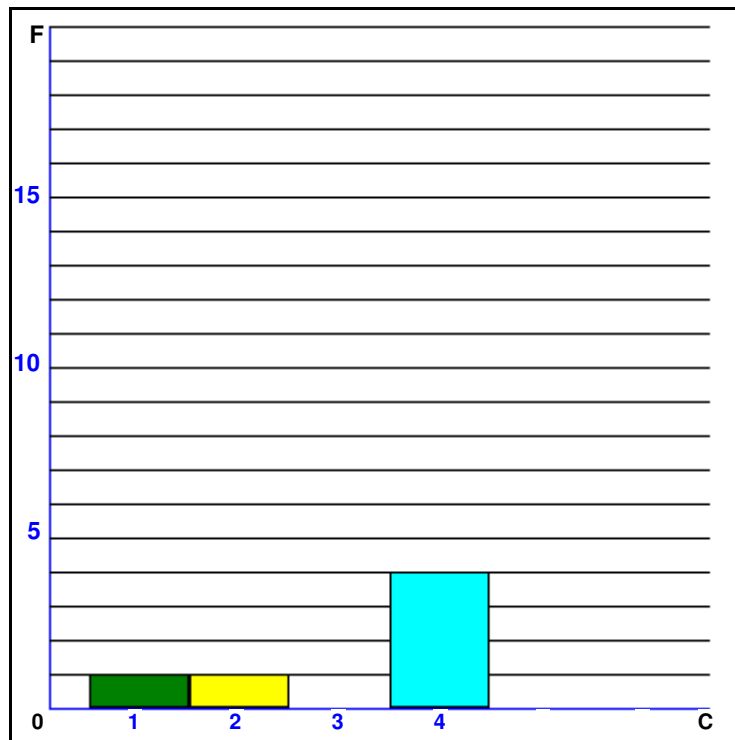
treze milhões, novecentos e noventa e cinco mil, oitocentos e um reais e trinta e dois centavos

## 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)

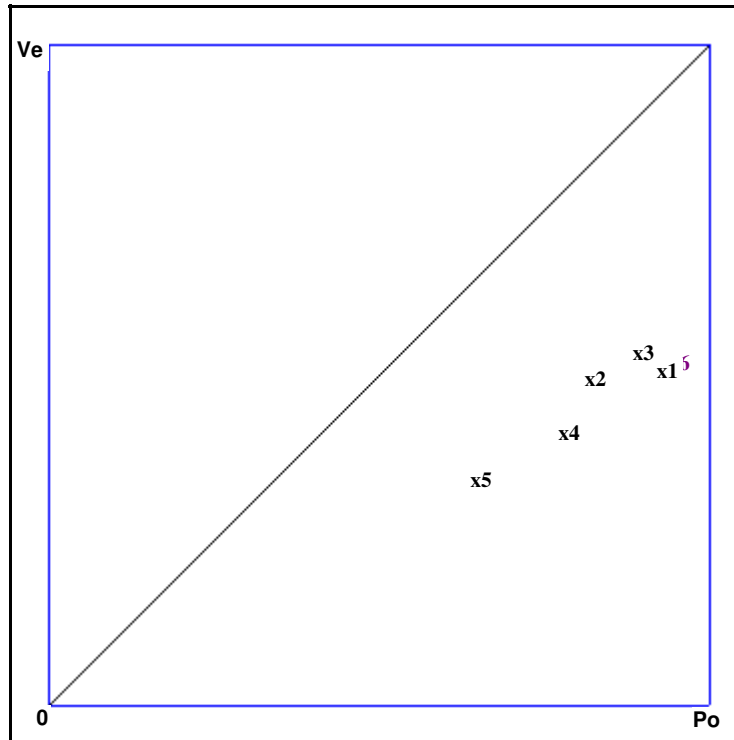
9) GRÁFICOS:

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



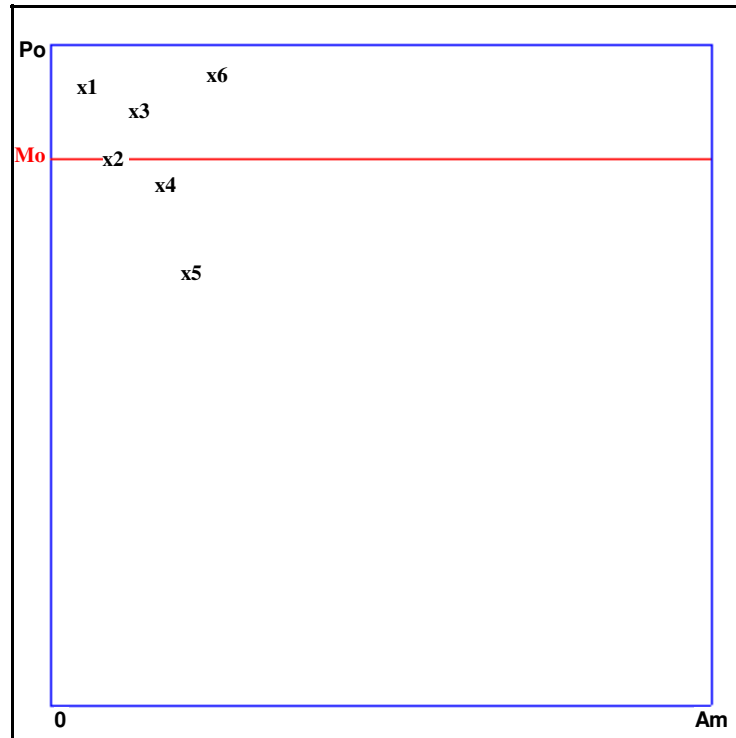
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até _____	Freq.
1	2.244,51	2.567,02	1
2	2.567,02	2.889,53	1
3	2.889,53	3.212,04	0
4	3.212,04	3.534,55	4

**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**



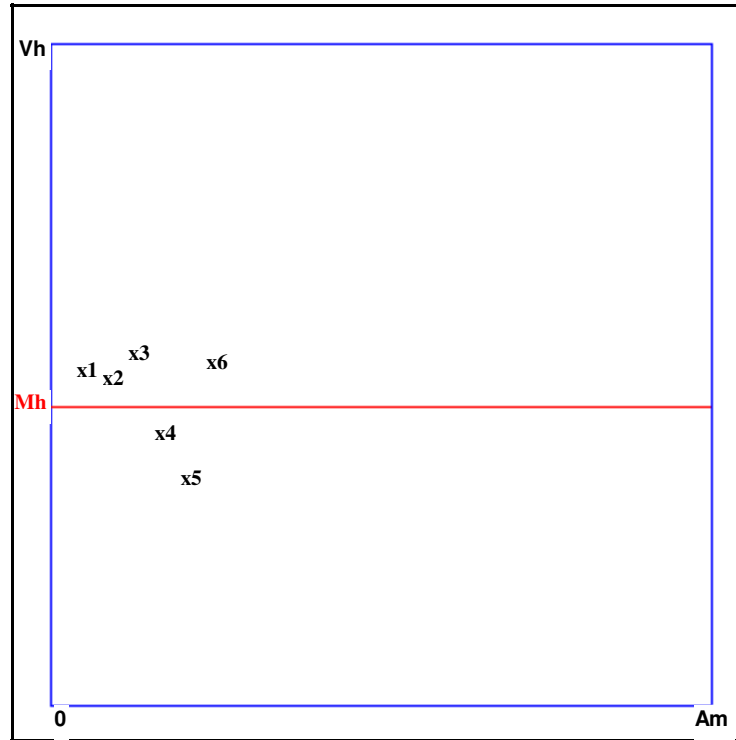
**Mo = Valor Médio (R\$/m<sup>2</sup>) = 5.665,71**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m <sup>2</sup> )	Do(R\$/m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup>** (dois mil, dezesseis metros quadrados e cinquenta e dois décimos quadrados), assim subdividida:

- **Edificação Principal (Residência): 1.759,44 m<sup>2</sup>**
- **Edificação Zelador 01: 74,20 m<sup>2</sup>**
- **Edificação Zelador 02: 82,11 m<sup>2</sup>**
- **Guarita 02: 8,26 m<sup>2</sup>**
- **Medidor Água e Luz: 8,26 m<sup>2</sup>**
- **Sala Gerador: 84,25 m<sup>2</sup>**

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 <sup>2</sup>
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.003,84
Material	807,69
Despesas Administrativas	55,08
<b>Total</b>	<b>1.866,61</b>

(\*) 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
<b>Ref.</b>			
<b>a</b>	<b>Nova</b>	<b>0,00</b>	<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>b</b>	<b>Entre nova e regular</b>	<b>0,32</b>	<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>
<b>c</b>	<b>Regular</b>	<b>2,52</b>	<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>
<b>d</b>	<b>Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>8,09</b>	<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>
<b>e</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>18,10</b>	<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>
<b>f</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples e Importantes</b>	<b>33,20</b>	<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>
<b>g</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes</b>	<b>52,60</b>	<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>
<b>h</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes e Edificação Sem Valor</b>	<b>75,20</b>	<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>
<b>i</b>	<b>Sem Valor</b>	<b>100,00</b>	<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: 1.759,44 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 02
- Padrão construtivo: Residência Padrão Fino
- Valor R8 N / m<sup>2</sup>: 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 <sup>2</sup>	UND	VALOR R8N SINDUSCON JUNHO 2024	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
EDIFICAÇÃO PRINCIPAL	1.759,44	m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Residência Padrão Médio
- Valor R8 N / m<sup>2</sup>: 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 <sup>2</sup>	UND	VALOR R8N SINDUSCON JUNHO 2024	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
EDIFICAÇÃO ZELADOR 01	74,20	m <sup>2</sup>	R\$ 1.886,61	RPM	2,154	54	B	60	6	0,316	R\$ 95.283,48
EDIFICAÇÃO ZELADOR 02	82,11	m <sup>2</sup>	R\$ 1.886,61	RPM	2,154	54	B	60	6	0,316	R\$ 105.441,30
GUARITA 02	8,26	m <sup>2</sup>	R\$ 1.886,61	RPM	2,154	54	B	60	6	0,316	R\$ 10.607,06
MEDIDOR ÁGUA E LUZ	8,26	m <sup>2</sup>	R\$ 1.886,61	RPM	2,154	54	B	60	6	0,316	R\$ 10.607,06
SALA GERADOR	84,25	m <sup>2</sup>	R\$ 1.886,61	RPM	2,154	54	B	60	6	0,316	R\$ 108.189,40
<b>R\$ 330.128,64</b>											

**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
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>14</b>

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
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
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>6</b>

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>3</b>
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 n° 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
- 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

**País 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**

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

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 SESL-Serviço Social da Indústria; 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, Lº 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 C\$.----- C\$77.521.685,71, o imóvel objeto desta matrícula.

*Selma M. Domingues*  
SELMA M. DOMINGUES  
Escritora 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 -

Mod.1

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

onr

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

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 AFFORSO

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 AFFORSO

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.º 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 CJC/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 AFFRMO  
 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 WSBO247029057078. 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.

JOSÉ 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



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 *Cláudio P. Oliveira*  
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: 15/12/93; 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*  
JOSÉ DE ALMEIDA  
Escritor 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 Affonso*  
ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO  
Escritor 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*  
JOSÉ DE ALMEIDA  
Escritor Autorizado

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

matricula  
61.756

ficha  
03  
Vara

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 WBSO24702905708 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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM 142935.2.0061756-05

matrícula 61.756

ficha 04

SEXTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

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
ARRESTATO, 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.

Signature of Nilton Luiz Foloni

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 EDITORA VISÃO LTDA (CGC/MF nº 44.069.367/0001-23.

Signature of Nilton Luiz Foloni

Nilton Luiz Foloni
SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*

AV-19/M-61.756 em 18 de junho de 2015
PROCOLO 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/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

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*  
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 16624004719955090013, 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>



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>

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 pJNyr1b4.



Valide aqui este documento



Protocolo 892339 - Pag 10

Oficial Rafael R. Gruber



\* 8 9 2 3 3 9 \*

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

## 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

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 WSBO24702905707. 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 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**

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.

**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**

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

## 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

# 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 m<sup>2</sup> (seis mil setecentos e sessenta e cinco metros quadrados) e 1.583,48 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>** (seis mil setecentos e sessenta e cinco metros quadrados) e **1.583,48 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup>** (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 <sup>2</sup>	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m <sup>2</sup>	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (j)	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 <sup>2</sup> )	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 nossa vistoria, constatamos que o imóvel avaliado tem a **área total construída de 1.583,48 m<sup>2</sup>** (um mil, quinhentos e oitenta e três metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), assim subdividida:

- **Edificação Principal (Residência): 1.571,63 m<sup>2</sup>**
- **Guarita 01: 11,85 m<sup>2</sup>**

### 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.



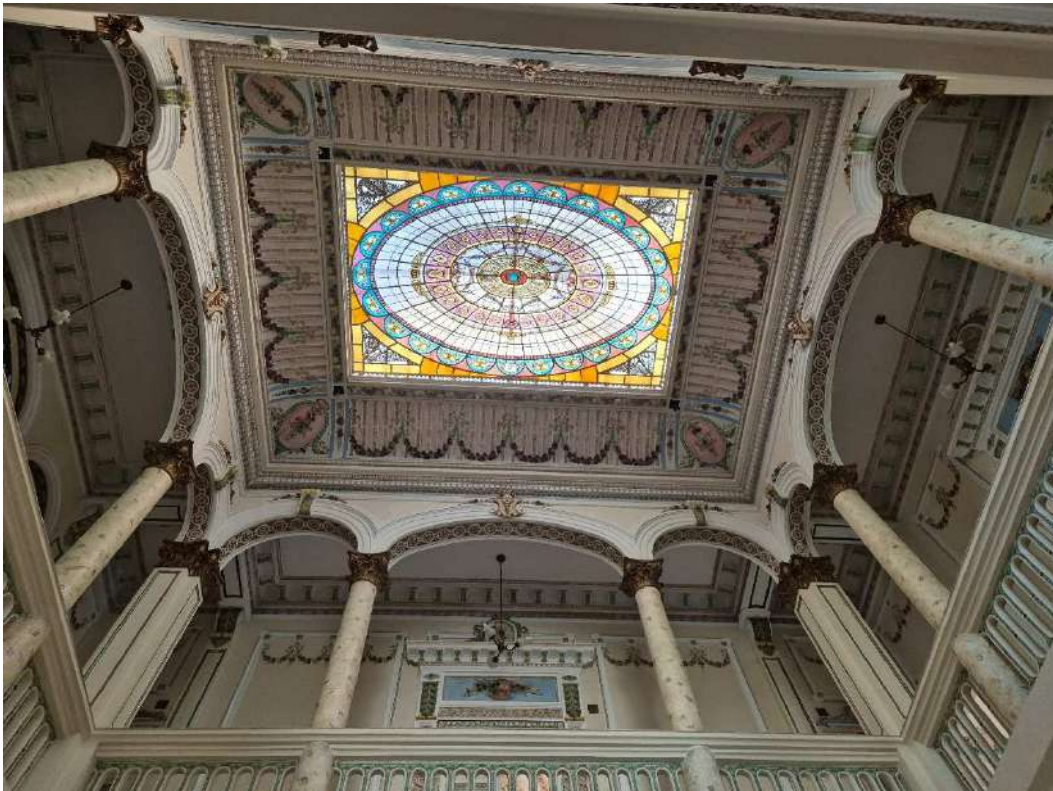
**Fotografia 08** – Aspecto frontal da edificação principal.



**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).



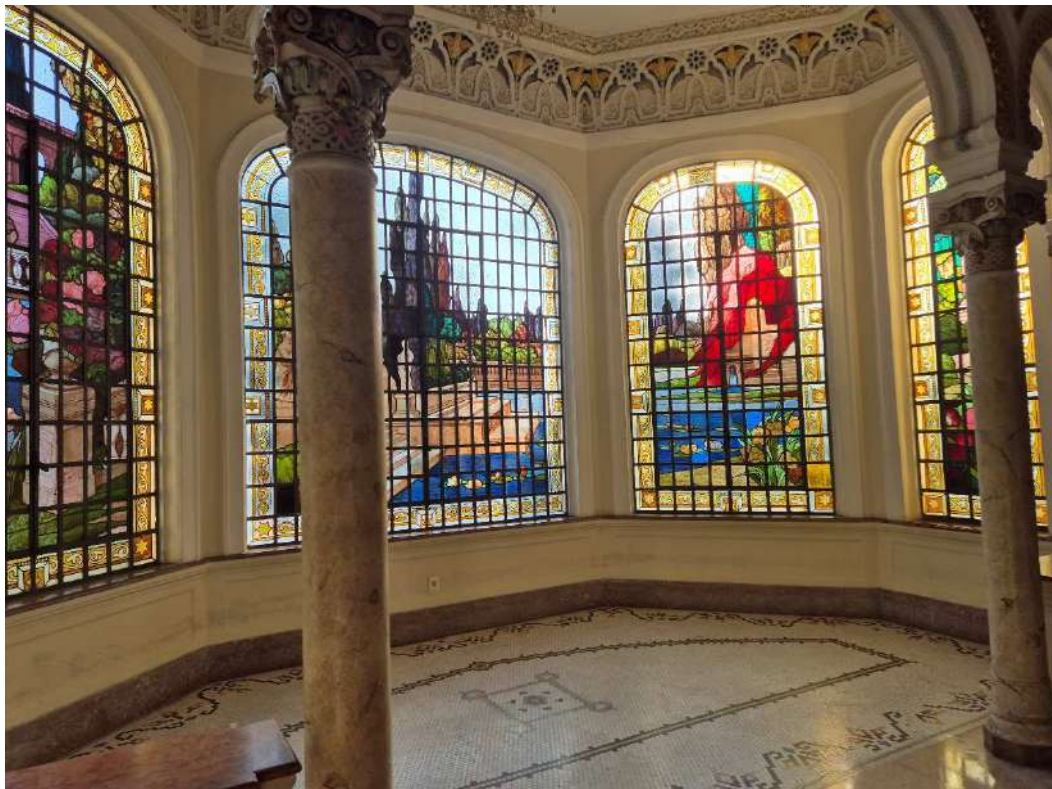
**Fotografia 18** – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



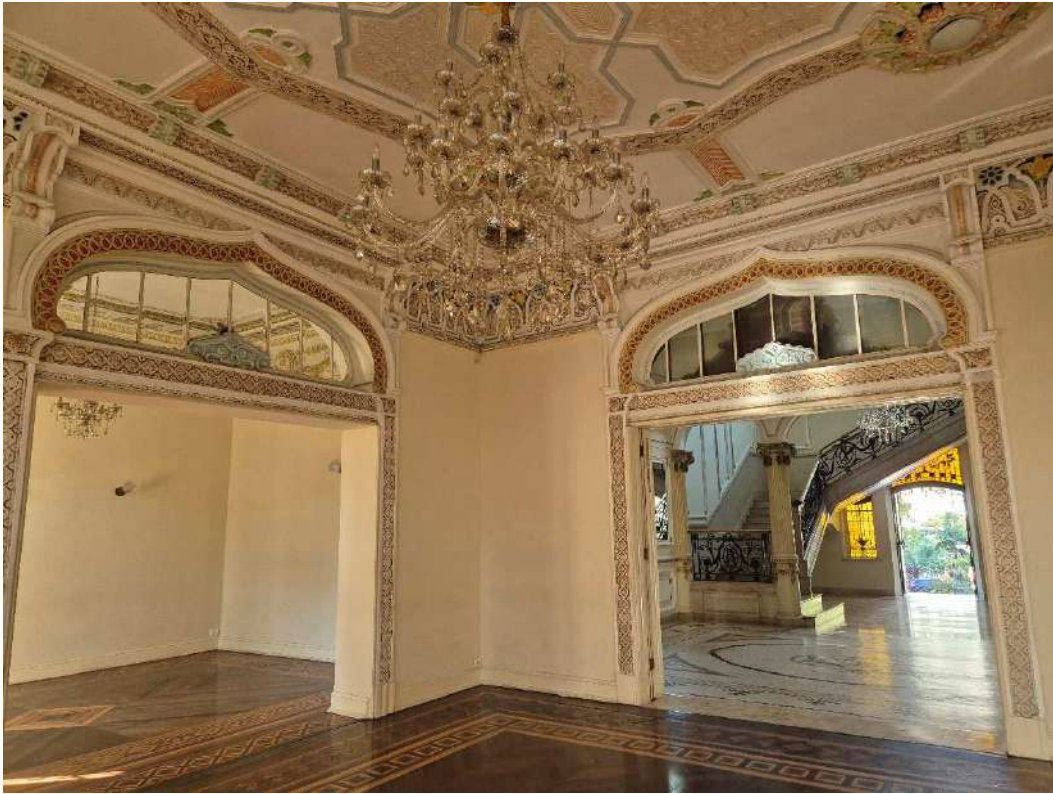
**Fotografia 19** – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



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



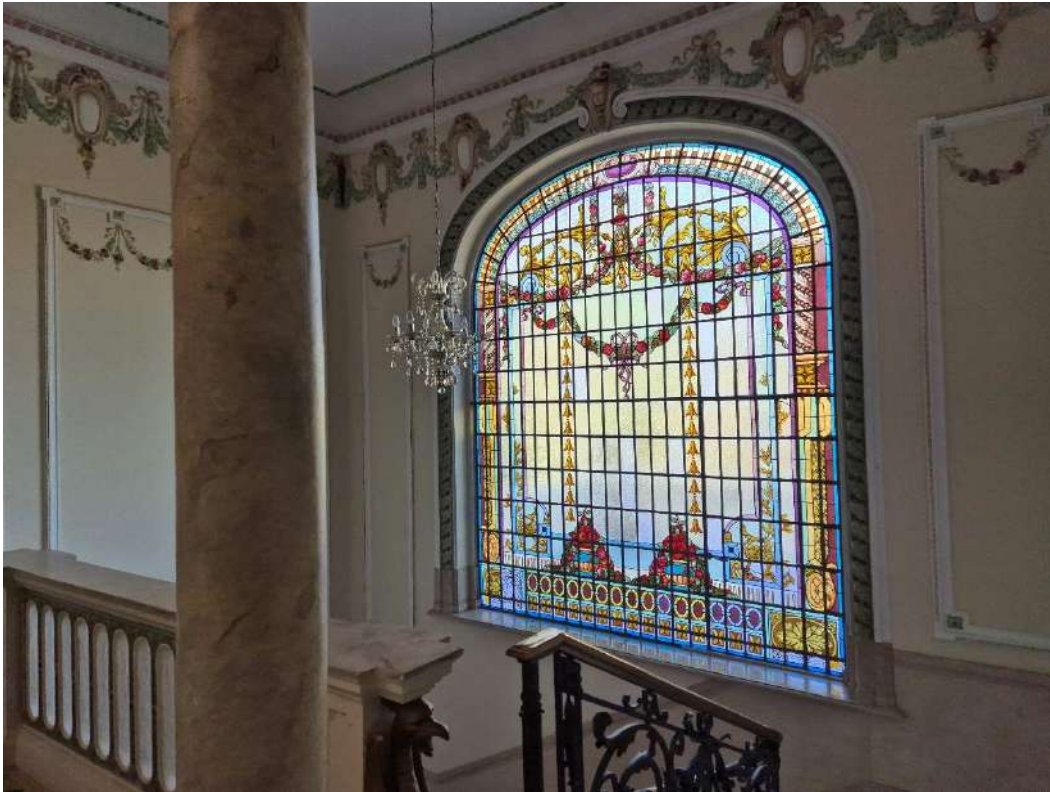
**Fotografia 21** – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



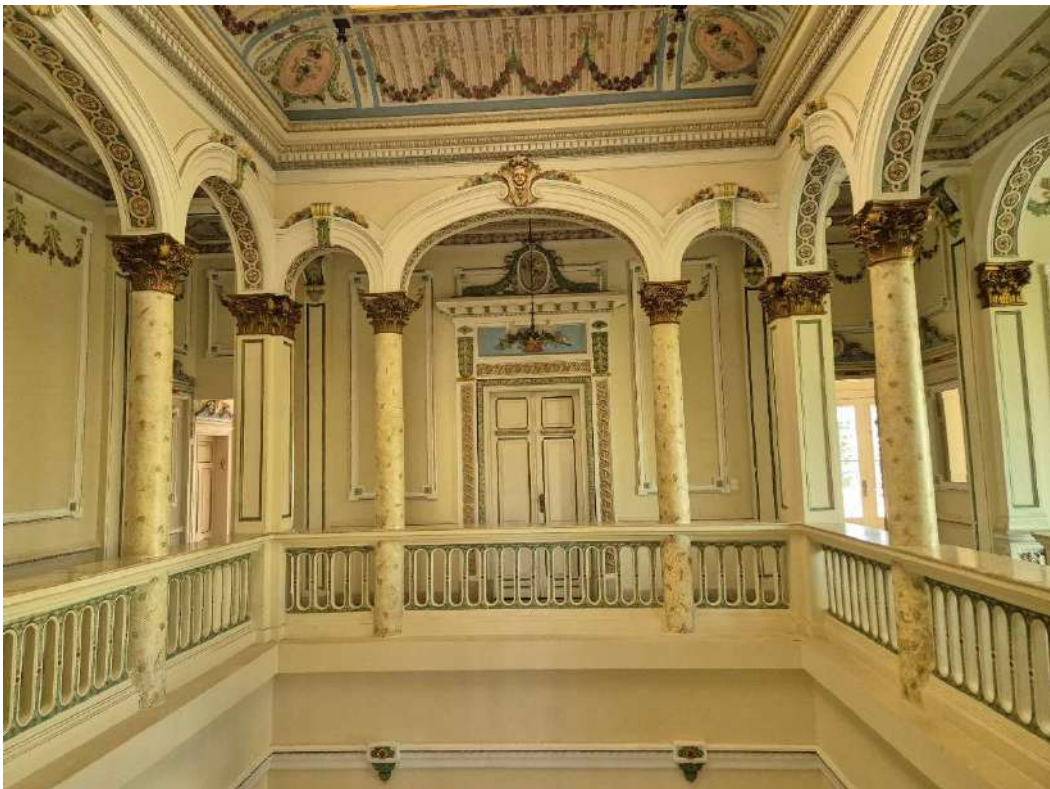
**Fotografia 20** – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Térreo).



**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).



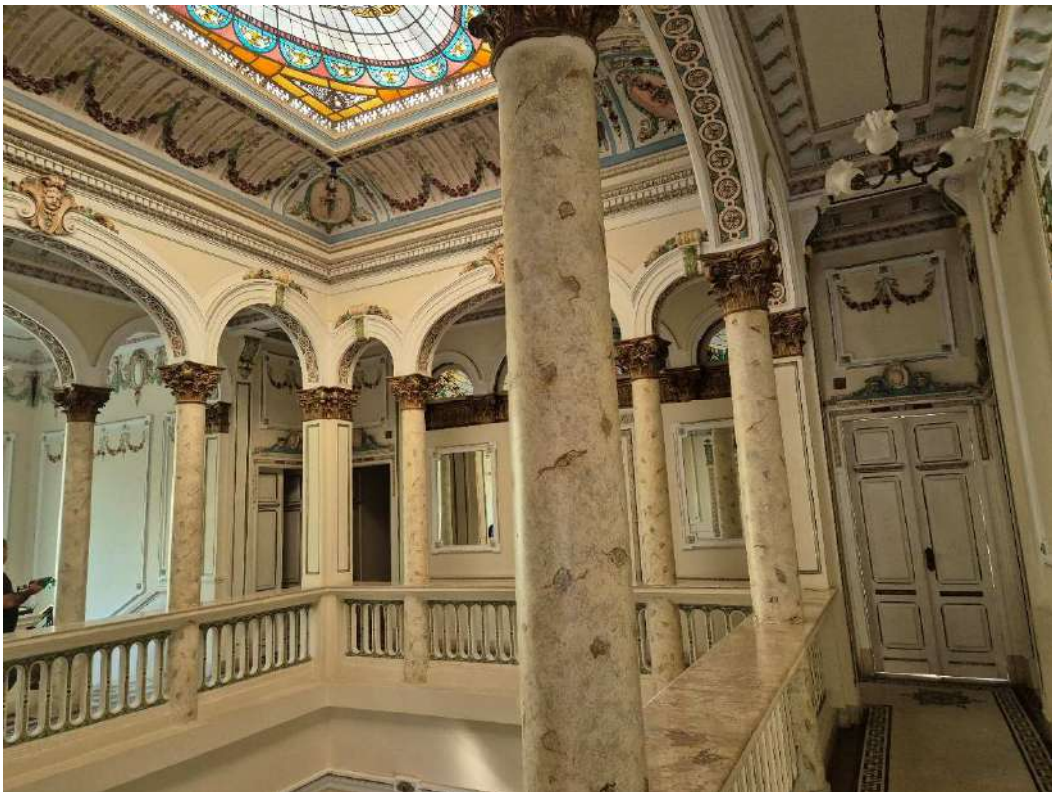
**Fotografia 28** – Aspecto interno da edificação principal (Pavimento Superior).



**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 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup>

Área Máxima Permitida (ZM) = 1,0 ou uma vez a área de terreno = 6.765,00 m<sup>2</sup>

Cálculo de aproveitamento do terreno face ao potencial construtivo:

**CAT = 1.583,48 m<sup>2</sup> / 6.765,00 m<sup>2</sup> = 0,234**

**CAT = 23,40%**

Conclui-se neste caso específico pelo **subaproveitamento de 5.181,52 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup>**

**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: 0,74**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 06**



**Endereço/Localização:**

**Rua Gonçalves Ledo, nº 459 esquina Rua Manifesto – Ipiranga**

**Área:**

**459,00 m<sup>2</sup>**

**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\$/m2):	2.185,45
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.343,13
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	17.826,79
Amplitude total (R\$/m2):	1.157,68
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	289,42
Média aritmética (R\$/m2):	2.971,13
Mediana (R\$/m2):	3.154,89
Desvio médio (R\$/m2):	368,851892
Desvio padrão (R\$/m2):	461,003550
Variância (R\$/m2) ^ 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) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / 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:

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

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

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

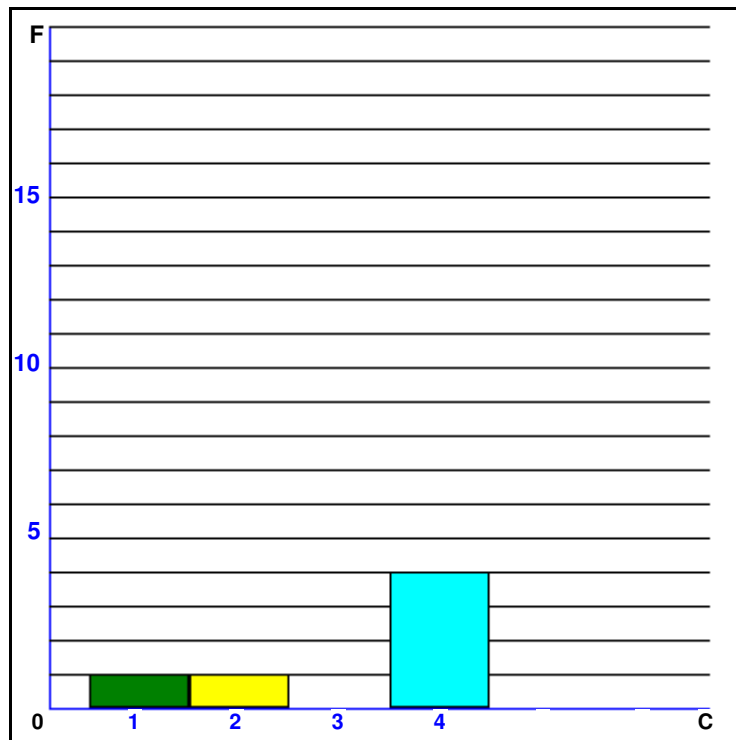
vinte milhões, noventa e nove mil, seiscentos e noventa e quatro reais e quarenta e cinco centavos

## 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)

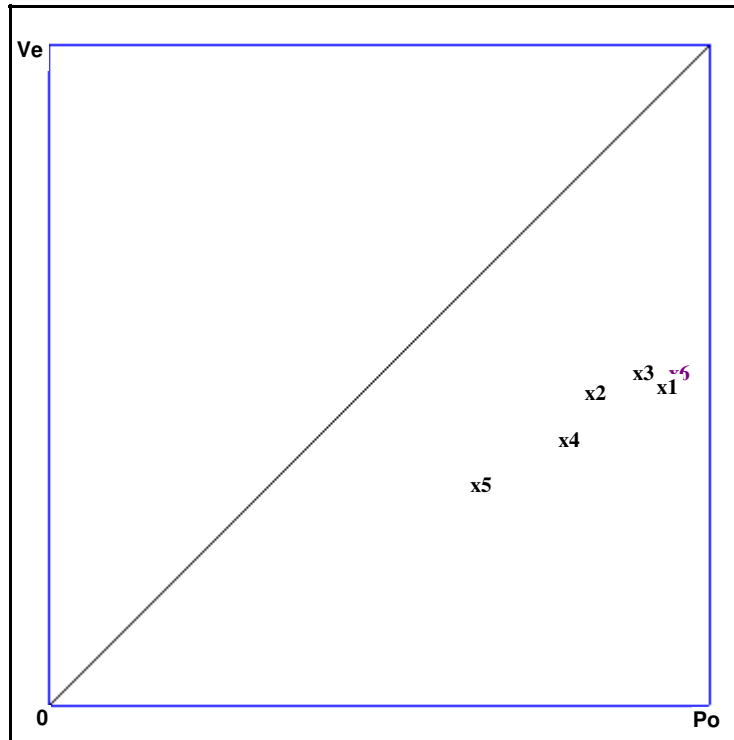
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - ( N<sup>o</sup> de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



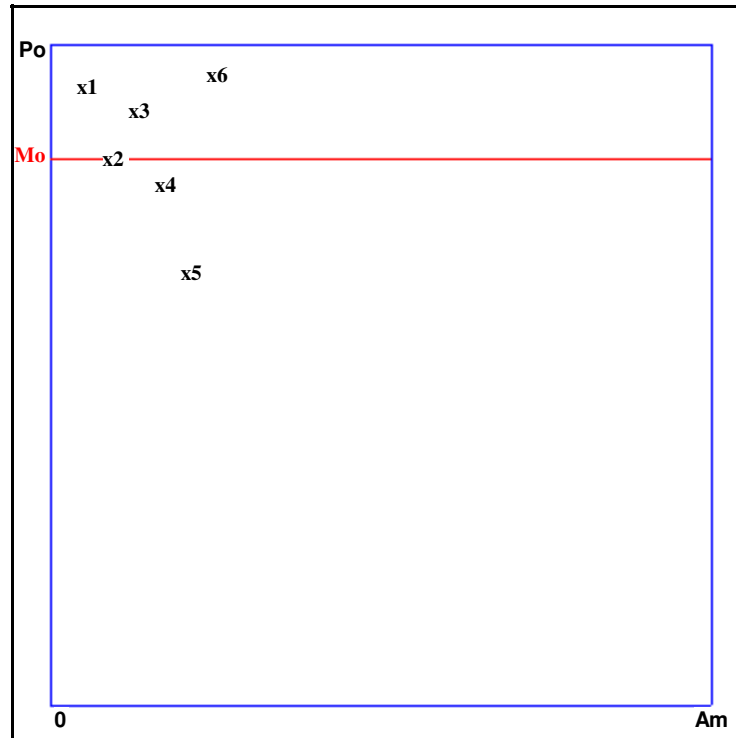
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	2.185,45	2.474,87	1
2	2.474,87	2.764,29	1
3	2.764,29	3.053,71	0
4	3.053,71	3.343,13	4

**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**



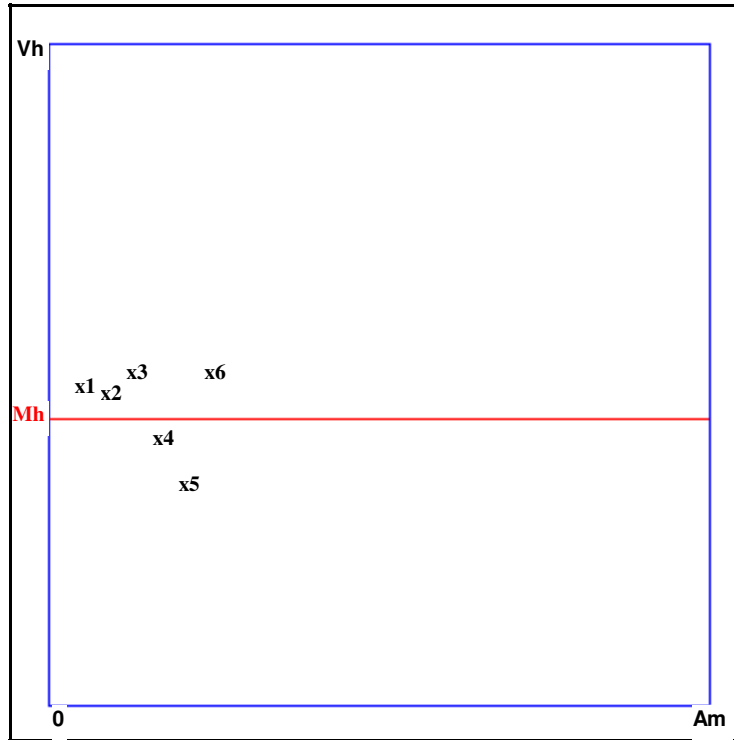
**Mo = Valor Médio (R\$/m<sup>2</sup>) = 5.665,71**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m <sup>2</sup> )	Do(R\$/m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup>** (um mil, quinhentos e oitenta e três metros quadrados e quarenta e oito décimos quadrados), assim subdividida:

- **Edificação Principal (Residência): 1.571,63 m<sup>2</sup>**
- **Guarita 01: 11,85 m<sup>2</sup>**

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 <sup>2</sup>
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.003,84
Material	807,69
Despesas Administrativas	55,08
<b>Total</b>	<b>1.866,61</b>

(\*) 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
<b>Ref.</b>			
<b>a</b>	<b>Nova</b>	<b>0,00</b>	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
<b>b</b>	<b>Entre nova e regular</b>	<b>0,32</b>	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.
<b>c</b>	<b>Regular</b>	<b>2,52</b>	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.
<b>d</b>	<b>Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>8,09</b>	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.
<b>e</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>18,10</b>	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.
<b>f</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples e Importantes</b>	<b>33,20</b>	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.
<b>g</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes</b>	<b>52,60</b>	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.
<b>h</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes e Edificação Sem Valor</b>	<b>75,20</b>	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.
<b>i</b>	<b>Sem Valor</b>	<b>100,00</b>	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: 1.571,63 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 02
- Padrão construtivo: Residência Padrão Fino
- Valor R8 N / m<sup>2</sup>: 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 <sup>2</sup>	UND	VALOR R8N SINDUSCON JUNHO 2024	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
EDIFICAÇÃO PRINCIPAL	1.571,63	m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Residência Padrão Médio
- Valor R8 N / m<sup>2</sup>: 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 <sup>2</sup>	UND	VALOR R8N SINDUSCON JUNHO 2024	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
GUARITA 01	11,85	m <sup>2</sup>	R\$ 1.886,61	RPM	2,154	54	B	60	6	0,316	R\$ 15.217,15
<b>R\$ 15.217,15</b>											

#### 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
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>14</b>

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
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
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>6</b>

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>3</b>
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
<b>SI13654305I00CT001</b>	<b>VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP</b>	<b>INICIAL</b>	<b>26/10/2023</b>

#### 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

**País 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**  
*Flauzilino 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



Para verificar a autenticidade acesse <https://registraradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=AA0D0A3-6D17-49E4-893F-F887E58167FF>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELI MENDONÇA e registrado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2024 às 15:51, sob o número JWSBO24702905791. 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 SLJ3v0a.

Fone: (11) 3291-6455 – R. Tabatinguera, 140 / Térreo / Loja 01  
 Centro / Cep: 01020-000 / São Paulo – SP / [www.primeirosp.com.br](http://www.primeirosp.com.br)

## **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:

<b>Cadastro do imóvel (Número do IPTU)</b>	<input type="text" value="040"/>	<input type="text" value="037"/>	<input type="text" value="0006"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value=" * ?"/>	<b>Data</b> <input type="text" value="10/07/2024"/>
--	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	---

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:

	Rua	Bom	Pastor	nº		-	S.Q.L.	040.037.0008
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**



ASSOCIAÇÃO  
BRASILEIRA  
DE NORMAS  
TÉCNICAS

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**

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

**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**



<b>RUA BOM PASTOR, Nº 730</b>	
<b>IPIRANGA - SÃO PAULO SP</b>	
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
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO:</b>	
<b>R\$ 18.380.017,99</b>	



<b>RUA BOM PASTOR, Nº 730</b>	
<b>IPIRANGA - SÃO PAULO SP</b>	
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
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO:</b>	
<b>R\$ 23.736.249,28</b>	
<b>VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO:</b>	
<b>R\$ 42.116.267,27</b>	
<b>VALOR REFERENTE MÊS JUNHO / 2024</b>	

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª. Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo - SP

**Autos nº 0053186-46.2010.8.26.0564**

**VALIENGE BRASIL CONSULTORIA LTDA.**, neste ato representado por seus representantes legais e responsáveis técnicos, nomeada nos **Autos de Falência da IBF - Industria Brasileira de Formulários Ltda.** para o honroso encargo de **Perito Judicial**, já qualificado nestes autos, em atenção à R. Decisão de **folhas 1949**, vem, mui respeitosamente, apresentar os seus

# ***ESCLARECIMENTOS***

referentes às **impugnações apresentadas às folhas 1.748 e seguintes**, redigido em **17 (dezessete) páginas**, nos colocando à disposição para outros esclarecimentos que por ventura se façam necessários.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em petição de **folhas 1748** e seguintes, **AELTON YANI** apresentou **IMPUGNAÇÃO** ao trabalho da perícia, questionando basicamente que:

- i. A nomeação desta empresa para o encargo de “perito” teria ocorrido com a indicação de parte interessada de forma parcial, no caso, a empresa de leilões, sem o respeito às formalidades legais previstas em lei;
- ii. Os valores apresentados no laudo pericial seriam mais baixos que aqueles encontrados em avaliações feitas há mais de 10 anos;
- iii. A impugnação vem calcada nos “*Laudos Técnicos de Avaliação*” às fls. 1759/1914, de autoria da arquiteta Agatha Chaves Freitas Silva, que trazem como conclusões valores bem superiores àqueles encontrados no laudo pericial.

Com relação ao primeiro item, trata-se de questão já decidida através r. decisão de folhas 1.949 na qual solicitou nossos esclarecimentos.

Relativamente ao segundo item, as avaliações citadas foram realizadas com a data-base de abril/2013, pela arquiteta Paola Grell Dias, então nomeada por este MM. Juízo na condição de perita judicial, entendendo não é papel desta perita tecer críticas ou ressalvas àqueles laudos.

Resta analisar e prestar os esclarecimentos devidos no tocante às avaliações elaboradas pela arquiteta Agatha Chaves Freitas Silva, conforme o que se expõe a seguir.

## 2. ANÁLISE DOS LAUDOS DE FOLHAS 1759/1914:

Importante frisar que nossos laudos periciais consideraram a questão de tombamento do imóvel, que inviabiliza a utilização do terreno para os diversos segmentos de crescimento imobiliário. A NBR 14.653 – Parte 07, 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.***

Os elementos comparativos utilizados se localizam em 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.

Ocorre que nenhum dos laudos juntados no processo consideraram esta importante característica dos imóveis avaliados, que influi decisivamente em seus valores de mercado.

Por outro lado, os laudos encartados às folhas 1759/1914 não trazem qualquer ressalva técnica relacionado aos laudos periciais de folhas 1566/1743, mas limitam-se a apresentar as avaliações dos bens imóveis à Rua Bom Pastor, nº 730 e Rua Bom Pastor, nº 798, com os seguintes resultados:

Rua Bom Pastor, 730 (fls. 1832-1914):      **R\$ 48.685.685,00**

Rua Bom Pastor, 798 (fls. 1759-1831):      **R\$ 56.999.489,90**

Em seu trabalho, **acertadamente**, a colega menciona que ambos os imóveis avaliados são atingidos por tombamento, a exemplo que foi apontado nos laudos periciais de fls. 1586/1743, e entende que há instrumentos urbanísticos que podem valorizar o bem, se comparado a outros imóveis livres desses gravames, tais como a “**Transferência do Direito de Construir – TDC**”.

**No entanto, não foi apresentada uma valoração desse direito.**

Em consulta realizada na página da Prefeitura de São Paulo, em [https://capital.sp.gov.br/web/licenciamento/w/desenvolvimento\\_urbano/legislacao/zoneamento/238151](https://capital.sp.gov.br/web/licenciamento/w/desenvolvimento_urbano/legislacao/zoneamento/238151), revela que:

*A **Transferência do Direito de Construir (TDC)** é instrumento da política urbana previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01) e regulamentado no município de São Paulo por meio do Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/14). Ela consiste na permissão dada ao proprietário de um imóvel urbano para transferir seu potencial construtivo não utilizado a outro imóvel que possa receber esse potencial.*

*Conforme a legislação municipal vigente, a TDC pode ser utilizada para viabilizar seis estratégias da política urbana: (i) **preservação de imóveis de interesse histórico e cultural** e (ii) preservação de áreas de interesse ambiental de propriedade particular situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, - realizadas sem a doação do imóvel para a Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) – e para (iii) programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda; (iv) programas de provisão de Habitação de Interesse Social (HIS); (v) implantação de parques planejados situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana; e (vi) a execução de melhoramentos viários para a implantação de corredores de ônibus – realizadas com a doação do imóvel para a PMSP.*

*A TDC é efetivada por meio da emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo pela Divisão de Monitoramento de Uso do Solo – DMUS da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo – DEUSO, que integra a Secretaria Municipal de Licenciamento e Urbanismo - SMUL. A emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, por sua vez, depende da existência prévia da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, também emitida por DEUSO/SMUL para os imóveis que possuam características relacionadas*

*ao atendimento de uma das 6 estratégias da política urbana mencionadas acima.”*

Trata-se, portanto, de um direito que pode ser transferido para outro imóvel, mediante escritura pública, desde que atendidas as condições previstas na legislação municipal, no caso, o Plano Diretor Estratégico do Município (PDE), instituído pela Lei 16.050/2014, parcialmente revisto pela Lei 17.975, de 08/07/2023.

Esse tema (Transferência do Direito de Construir - TDC) é tratado nos artigos 122 a 133 do Plano Diretor Estratégico do Município (PDE).

É importante lembrar que a demanda por aquisição do Direito de Construir é restrita a proprietários de imóveis no qual se pretenda edificar áreas superiores às limitadas pela CA<sub>BÁSICO</sub> previsto na lei municipal de zoneamento, até o limite do CA<sub>MÁXIMO</sub> admitido na mesma legislação, conforme previsto nos artigos 115 a 121 do PDE.

Tratam-se, portanto, de empreendedores imobiliários, na sua maioria incorporadores.

Em condições normais, esse direito é adquirido diretamente da Prefeitura, quando da aprovação do seu projeto, e se dá por meio da “Outorga Onerosa do Direito de Construir”, tratada nos artigos 115 a 121 do PDE.

Como **alternativa** a esta modalidade de aquisição do direito de construir, o empreendedor pode adquiri-lo por meio da **Transferência do Direito de Construir – TDC**, por valor a ser negociado entre as partes. Neste caso, o terreno que receberá esse direito é definido como o **“terreno receptor”**.

Para fins desta avaliação, o possível valor desse “Direito de Construir” será estimado tomando-se por base o valor da contrapartida financeira a ser paga pelo empreendedor imobiliário para receber da Prefeitura a Outorga Onerosa para a mesma área de potencial construtivo adicional.

A transferência desse potencial construtivo é autorizada pela municipalidade, mediante determinadas condições e ao atendimento a várias disposições.

O controle das TDC’s é feito pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), antiga SMDU, que expedirá, mediante requerimento, a **“Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência”**, que deverá conter no mínimo:

- potencial construtivo passível de transferência;
- data de referência;
- valor unitário por metro quadrado do terreno cedente de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, vigente na data de referência.

A SMUL expedirá também a “Certidão de Transferência de Potencial Construtivo”.

Evidentemente, a obtenção dessa “Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência” e posteriormente da “Certidão de Transferência de Potencial Construtivo” constitui-se de trâmite burocrático que depende de autorização de outros órgãos da administração pública, como o Conselho Gestor do FUNDURB, da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA) e, no caso específico dos imóveis em questão, da intervenção do CONPRESP.

Além de custoso, esse trâmite demanda vários meses de prazo para a sua conclusão.

Estas e outras condições são determinantes para a atribuição de um valor que o empreendedor poderá se dispor a dispender na aquisição desse direito, caso prefira fazê-lo por meio da TDC.

O caput do artigo 125 da Lei 16.050/2014 – Plano Diretor Estratégico do Município, parcialmente revisto na Lei 17.975, de 08/07/2023, reza que:

**Art. 125.** *Nos casos de transferência do direito de construir, nos quais não há a doação do imóvel cedente, previstos nos incisos do art. 124 desta lei, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:*

**$PCpt = Atc \times CABas \times Fi$** , onde:

**PCpt** - potencial construtivo passível de transferência;

**Atc** - Área do terreno cedente;

**CABas** - coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;

**Fi** - Fator de incentivo = 1.”

Já o artigo 128 do mesmo diploma legal especifica o que segue:

**“Art. 128.** *Nos casos de transferência do direito de construir com ou sem doação, previstos nos artigos 125 e 127 desta lei, o potencial construtivo a ser transferido para o imóvel receptor será calculado segundo a equação a seguir:*

**$PCr = (PCpt \times VTcd) / (Cr \times CAmxcd)$** , onde:

**PCr** - potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor;

**PCpt** - potencial construtivo passível de transferência, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;

*VTcd - valor unitário, valor por 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado), do terreno cedente ou doado de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa vigente na data de referência ou doação, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;*

*Cr - valor unitário, valor por 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado), da contrapartida da outorga onerosa no imóvel receptor;*

*CMaxcd - coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente ou doado, vigente na data de referência ou de doação, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.*

**§ 1º** *Nos casos em que o potencial construtivo passível de transferência foi originado nas hipóteses dispostas no art. 125, o potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor (PCr) será calculado adotando-se o coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente (CMaxcd) igual a 4 (quatro).*

**§ 2º** *Para fins do cálculo disposto no “caput” deste artigo, o valor do terreno cedente ou doado vigente na data de referência ou doação, de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano será corrigido pelo IPCA acumulado entre o mês imediatamente posterior ao mês de referência ou de doação que consta da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e o último mês anterior a data de protocolo do pedido de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo para o qual o IPCA estiver disponível.*

**§ 3º** *Para cálculo do valor unitário, valor por 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado), da contrapartida correspondente a outorga onerosa no imóvel receptor (Cr), será considerada a equação definida no art. 117, adotando-se:*

*I - a área construída computável total pretendida no terreno receptor, em m<sup>2</sup>;*

*II - o fator social no imóvel receptor correspondente ao seu uso ou atividade, de acordo com o Quadro 5 desta lei;*

*III - o fator de planejamento correspondente ao uso e a microárea onde está localizado o imóvel receptor, na data de transferência;*

*IV - valor unitário, valor por 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado), do terreno receptor de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, vigente na data de transferência.*

**§ 4º** *Será considerada como data de transferência a data do protocolo do pedido de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.*

Como se viu na fórmula do art. 128 acima, o PCr - potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor, depende do valor unitário de terreno desse imóvel que receberá a TDC, que varia para cada local da cidade.

Assim, apenas para fins de se estimar um possível valor a ser atribuído a este TDC, passamos a considerar a hipótese de que esse “terreno receptor” situa-se no mesmo local do avaliando:

- Imóvel receptor: Setor 040, Quadra 037, Rua Bom Pastor (CodLog: 034541)
- Valor Unitário Quadro 14 do PDE:  $vu = R\$ 2.314,00/m^2$

Setor	Quadra	SQ	Codlog	R\$/m2
040	036	040036	142115	2.566,00
040	036	040036	157171	2.437,00
040	036	040036	165590	2.437,00
040	036	040036	168718	2.437,00
040	037	040037	034541	2.314,00
040	037	040037	142115	1.579,00
040	037	040037	156094	2.459,00
040	037	040037	181281	2.459,00

- Atualização 01/01/2024, conf. Decreto 63.108, de 29/12/2023:
- $vu = R\$ 2.314,00 \times 1,02 \times 1,05 \times 1,05 = R\$ 2.602,21/m^2$
- Atualização Outubro/2024, conf. § 2º art. 128:

$$VTcd = R\$ 2.602,21/m^2 \times \text{IPCA-Out}/2024/\text{IPCA-Jan}/2024 = 2.602,21 \times 1,03305$$

$$VTcd = R\$ 2.688,21/m^2$$

O valor unitário de uma contrapartida financeira à outorga onerosa (por m<sup>2</sup> de área computável adicional) devida pelo proprietário desse hipotético “terreno receptor” é estimado nos moldes do artigo 117 do PDE:

**Art. 117.** *A contrapartida financeira a outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação:*

$$C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp, \text{ onde:}$$

*C - contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> de potencial construtivo adicional;*

*At - área de terreno em m<sup>2</sup>;*

*Ac - área construída computável total pretendida no empreendimento em m<sup>2</sup>;*

*V - valor do m<sup>2</sup> do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, conforme Quadro 14 anexo;*

*Fs - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 5 anexo;*

*Fp - fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 6 anexo.”*

Para o caso hipotético considerado, levamos em conta:

- $CA_{BÁSICO} = 1,00$
- $CA_{MÁXIMO} = 2,00$
- $F_s = 1,00$  (Quadro 5 do PDE)
- $F_p = 1,20$  (Quadro 6 do PDE, projeto Residencial, Macroárea de Estruturação Metropolitana, Setor Arco Tamandateí)

Assim temos:

$$C = (1,00 / 2,00) \times R\$ 2.688,21/m^2 \times 1,00 \times 1,20$$

$$C = R\$ 1.612,93 / m^2 \text{ de potencial construtivo adicional}$$

Para cada um dos imóveis avaliados, teremos os seguintes **Potenciais Construtivos Passíveis de Transferência**, definido pela fórmula conforme o artigo 125 do PDE:

$$PC_{pt} = Atc \times C_{Abas} \times F_i, \text{ onde:}$$

a) **Rua Bom Pastor, nº 730:**

$$PC_{pt730} = 4.523,91 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 1,00$$

$$PC_{pt730} = 4.523,91 \text{ m}^2$$

***Esse é o Potencial Construtivo Passível de Transferência do imóvel da Rua Bom Pastor, nº 730.***

b) **Rua Bom Pastor, nº 798:**

$$PC_{pt798} = 6.765,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 1,00$$

$$PC_{pt798} = 6.765,00 \text{ m}^2$$

***Esse é o Potencial Construtivo Passível de Transferência do imóvel da Rua Bom Pastor, nº 798.***

De acordo com o artigo 128, esses **Potenciais Construtivos Passíveis de Transferência** de cada um dos imóveis avaliados, são transferidos aos “**terrenos receptores**” adotando-se a equação abaixo:

a) **Rua Bom Pastor, nº 730:**

$$PCr_{730} = (PC_{pt730} \times VTcd) / (Cr \times C_{Amaxcd})$$

$$PCr_{730} = (4.523,91 \times R\$ 2.688,21/m^2) / (R\$ 1.612,93 / m^2 \times 4)$$

$$PCr_{730} = 1.884,96 \text{ m}^2$$

***Esse é potencial construtivo equivalente a ser repassado ao imóvel receptor.***

**b) Rua Bom Pastor, nº 798:**

$$PCr_{798} = (PCpt_{730} \times VTcd) / (Cr \times CAm_{axcd})$$

$$PCr_{798} = (6.765,00 \times R\$ 2.688,21/m^2) / (R\$ 1.612,93 / m^2 \times 4)$$

$$PCr_{798} = 2.818,74 m^2$$

***Esse é potencial construtivo equivalente a ser repassado ao imóvel receptor.***

Assim, os valores das contrapartidas financeiras devidas à municipalidade pelos proprietários dos hipotéticos “terrenos receptores”, seriam:

**a) Rua Bom Pastor, nº 730:**

$$Cfin_{730} = 1.884,96 m^2 \times R\$ 1.612,93 / m^2$$

$$\underline{Cfin_{730} = R\$ 3.040.305,00}$$

***Esse é o valor da contrapartida financeira devida à municipalidade pelo proprietário do terreno receptor, a título de Outorga Onerosa para poder construir 1.844,96 m<sup>2</sup> de Área Computável Adicional.***

**b) Rua Bom Pastor, nº 798:**

$$Cfin_{798} = 2.818,74 m^2 \times R\$ 1.612,93 / m^2$$

$$\underline{Cfin_{798} = R\$ 4.546.435,00}$$

***Esse é o valor da contrapartida financeira devida à municipalidade pelo proprietário do terreno receptor, a título de Outorga Onerosa para poder construir 2.818,74 m<sup>2</sup> de Área Computável Adicional.***

Os valores acima das contrapartidas financeiras da Outorgas Onerosa do Direto de Construir podem ser pagos à Prefeitura de São Paulo em até 10 (dez) parcelas mensais, com a primeira parcela em até 30 dias após a publicação do deferimento do Alvará de Aprovação, como prevê o art. 19 do Decreto 63.504, de 14/06/2024.

Para a equiparação com a situação hipotética considerada neste caso, deve-se proceder à atualização financeira, trazendo-se os valores das parcelas a Valor Presente (PV), adotando-se uma taxa de atualização usual em aplicações financeiras.

No caso, considerar-se-á a taxa média do CDI (obtida em [http://estatisticas.cetip.com.br/astec/series\\_v05/paginas/lum\\_web\\_v04\\_10\\_03\\_consulta.asp](http://estatisticas.cetip.com.br/astec/series_v05/paginas/lum_web_v04_10_03_consulta.asp)) igual a **10,65% ao ano**, que equivale à taxa mensal de:

$$i = (1 + 0,1065)^{1/12} - 1 = 0,0085 = \mathbf{0,85\% a.m.}$$

Nessas condições, o Valor Presente (PV) desse fluxo de pagamento das 10 parcelas mensais será:

$$PMT = 0,10$$

$$n = 10$$

$$i = 0,85\% \quad \Rightarrow \quad PV = 0,956$$

Assim, os Valores Presente desses fluxos de pagamento serão:

**a) Rua Bom Pastor, n° 730:**

$$Cfin_{730} = R\$ 3.040.305,00 \times 0,956$$

$$\underline{\underline{Cfin_{730} = R\$ 2.906.531,60}}$$

**b) Rua Bom Pastor, n° 798:**

$$Cfin_{798} = R\$ 4.546.435,00 \times 0,956$$

$$\underline{\underline{Cfin_{798} = R\$ 4.346.392,00}}$$

***Estes valores correspondem ao MÁXIMO VALOR que um empreendedor poderia se dispor pagar pela TDC, ao invés de adquirir esse direito por meio de Outorga Onerosa do Direito de Construir, diretamente junto à municipalidade.***

Na prática do mercado, considera-se:

- i. que o mercado para negociação das TDC é composto basicamente por empreendedores imobiliários que buscam adquirir o direito de construir acima do  $CA_{BÁSICO}$  (e até o limite do  $CA_{MÁXIMO}$ ) previsto em lei, e portanto, um mercado extremamente restrito e ainda incipiente;
- ii. que não há notícias de muitos casos de TDC concretizados na cidade;
- iii. as dificuldades burocráticas a serem vencidas para a obtenção da autorização da TDC;
- iv. os custos com esse processo;
- v. o seu prazo para a obtenção da autorização da TDC;
- vi. que a aquisição desse direito pode ser obtida de forma mais célere e praticamente automática por meio das Outorgas Onerosas.

Portanto, o detentor desse direito de construir se vê obrigado a conceder um deságio considerável caso pretenda vendê-lo a algum empreendedor, que pode obtê-lo de forma mais simples por meio do mecanismo da Outorga Onerosa.

Então, deve-se considerar um deságio de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) sobre os valores presentes das contrapartidas financeiras devidas à municipalidade pela Outorga Onerosa, que resultará nos seguintes valores:

**a) Rua Bom Pastor, nº 730:**

$$VTDC_{730} = R\$ 2.906.531,60 \times 0,75$$

$$\underline{VTDC_{730} = R\$ 2.179.899,00}$$

**b) Rua Bom Pastor, nº 798:**

$$VTDC_{798} = R\$ 4.346.392,00 \times 0,75$$

$$\underline{VTDC_{798} = R\$ 3.259.794,00}$$

Assim, caso o elevado critério de V.Exa. conclua que esse direito de construir possa ser incorporado ao VALOR DE MERCADO dos imóveis avaliados, os valores acima seriam acrescidos àqueles obtidos nos laudos periciais de fls. 1566/1743:

**a) Rua Bom Pastor, nº 730:**

$$VI_{730} = V_{LAUDO\ 730} + VTDC_{730} = R\$ 18.380.017,99 + R\$ 2.179.899,00$$

$$\underline{VI_{730} = R\$ 20.559.916,69}$$

**b) Rua Bom Pastor, nº 798:**

$$VI_{798} = V_{LAUDO\ 798} + VTDC_{798} = R\$ 23.736.249,28 + R\$ 3.259.794,00$$

$$\underline{VI_{798} = R\$ 26.996.043,28}$$

Na sequência passamos à análise dos demais pontos dos laudos de folhas 1759/1914:

Inicialmente, a avaliadora afirma ter levado em consideração as normas técnicas da ABNT (NBR 14.653 Partes 1, 3 e 7) e recomendações técnicas do IBAPE Nacional, entre outros aspectos.

Mais adiante, no corpo desta manifestação, veremos que a profissional deixou de atender diversos desses preceitos normativos.

Às folhas 1766 afirma que “há uma demanda grande por imóveis tombados no mercado imobiliário, por este motivo, comparar este tipo de propriedade pode se tratar sim de um investimento”.

**Todavia, Tal afirmação não veio acompanhada de qualquer dado que pudesse justificá-la.**

As avaliações juntadas foram procedidas com o emprego do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o “Tratamento de Dados Fatores”.

Entre os fatores de homogeneização empregados, estão o “Fator Aproveitamento” e o “Fator Melhoramentos”, com os seguintes índices empregados:

**FATOR APROVEITAMENTO:**

De acordo com a tabela abaixo, o fator adotado para aproveitamento foi para culturas.

Aproveitamento	Fator
Para loteamento	1,00
Para indústrias	0,90
Para culturas	0,80

**FATOR MELHORAMENTOS:**

Os fatores melhoramentos que afetam o imóvel avaliando são independentes entre si. O mesmo resultou em 1,30 de acordo com a tabela abaixo.

Melhoramentos	Fatores
Luz	1,15
Força	1,10
Telefone	1,05

**Não há nas normas técnicas por ela citadas qualquer indicação para a utilização desses fatores.**

Ademais, os laudos não trouxeram qualquer justificativa para a sua adoção, ou mesmo uma explanação acerca dos critérios e parâmetros para o seu emprego.

Na sequência, apresenta duas pesquisas, compostas por anúncios de imóveis à venda, veiculados pela internet, as quais passamos a analisar:

Pesquisa de **“TERRENOS”**, com **seis elementos comparativos:**

**Elemento 1: Ipiranga:**

O anúncio não traz o endereço ou a posição do imóvel ofertado, não permitindo qualquer transposição.

**Elemento 3:**

O anúncio não está mais disponível.

### **Elemento 5 – Rua Vergueiro:**

A Rua Vergueiro é uma das vias mais longas da cidade.

As informações veiculadas não permitem a localização do imóvel, portanto, impedem a necessária transposição.

Pesquisa de “**IMÓVEIS**”, com **cinco elementos comparativos**:

#### **Elemento 1: Rua Engº Sampaio Coelho:**

O anúncio não está mais disponível.

Informa a área de 133,00 m<sup>2</sup>, sem discriminar se é referente à área do terreno ou área construída.

#### **Elemento 2: Rua Cipriano Barata:**

O anúncio não está mais disponível.

Informa a área de 220,00 m<sup>2</sup>, sem discriminar se é referente à área do terreno ou área construída.

#### **Elemento 3: Rua do Grito:**

O anúncio não está mais disponível.

Informa a área de 156,00 m<sup>2</sup>, sem discriminar se é referente à área do terreno ou área construída.

#### **Elemento 4: Rua Frederico von Martius:**

O anúncio não está mais disponível.

Informa a área de 110,00 m<sup>2</sup>, sem discriminar se é referente à área do terreno ou área construída.

#### **Elemento 5: Rua Vieira de Almeida, 180:**

Informa a área de 153,00 m<sup>2</sup>, sem discriminar se é referente à área do terreno ou área construída.

Nota-se um evidente desrespeito aos preceitos normativos que determinam que a pesquisa deve contemplar todos os dados necessários à comparação com o avaliando, e os dados fornecidos devem ser aferidos pelo avaliador.

O tratamento dado às pesquisas realizadas também contraria frontalmente as recomendações das normas técnicas, senão vejamos:

#### **i. Fator Localização:**

É inegável a influência da localização no valor unitário dos terrenos.

O item 8.2.1.2.2. da norma NBR 14.653-3 fixa a localização, entre outros, como variáveis independentes que devem ser observadas na pesquisa comparativa.

E o item 10.2. da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011”, exige que sobre a parcela do valor correspondente ao terreno deve ser aplicada a relação entre os índices fiscais da Planta Genérica de Valores – PVG editada pela Prefeitura local. Na falta ou inexistência desses índices, deve-se proceder a estudo devidamente fundamentado para a atribuição de novos índices para a correta inter-relação entre os locais dos comparativos e do avaliando.

A avaliadora não considerou essa inter-relação.

Aliás, alguns dos elementos da amostra sequer informam sua precisa localização, como se exige para esse tratamento.

## ii. Fator Aproveitamento:

Como já se mencionou, as normas técnicas em vigor não trazem qualquer recomendação quanto à adoção desse tipo de fator de homogeneização da amostra.

Aproveitamento	Fator
Para loteamento	1,00
Para indústrias	0,90
Para culturas	0,80

Ademais, embora tenha afirmado que o fator adotado seria para “culturas” (0,80), o que foi efetivamente empregado na homogeneização foi para “loteamento” (1,00), o que foi indiferente para os cálculos da avaliação.

## iii. Fator Melhoramentos:

Como no caso anterior, a adoção desse tipo de fator não tem respaldo nas normas técnicas atualmente em vigor.

Melhoramentos	Fatores
Luz	1,15
Força	1,10
Telefone	1,05

É de se deduzir que cada um desses fatores corresponde a um tipo de melhoramento público existente no local, não tendo sido considerados os demais melhoramentos usuais (guias e sarjetas, pavimentação, redes de água e esgoto, iluminação pública, entre outros).

No caso, **sem qualquer demonstração do cálculo**, a avaliadora considerou fator resultante igual a 1,30.

**iv. Fatores relacionados à forma física dos terrenos:**

Além do Fator Topografia e de Superfície, não foram considerados os demais fatores relacionados à forma física dos terrenos, como seria o Fator de Frente, de Profundidade, de Área, e sem falar nos Fatores de Esquina ou de Frentes Múltiplas.

**v. Aplicação dos Fatores:**

Todos os fatores foram aplicados na forma de multiplicador sobre os valores unitários observados (das amostras), o que pode sugerir que esses índices guardariam relação somente com o avaliando, e que os elementos da amostra comparativa não dispõem das mesmas condições, o que não corresponde à realidade, já que tanto os locais onde se situam os imóveis avaliados como os dos elementos comparativos dispõem dos mesmos melhoramentos públicos urbanos (redes de luz, de força, e de telefone) mencionados no Fator Melhoramentos.

**vi. Pesquisa “IMÓVEIS”:**

Com esta pesquisa, a avaliadora pretendeu determinar o valor da edificação dos imóveis avaliados pelo Método Comparativo, o que é previsto nas normas NBR 14.653-2, e pela norma do IBAPE/SP.

Ocorre, no entanto, que os elementos da amostra comparativa não guardam qualquer similaridade com o avaliando, seja quanto às suas dimensões e áreas (de terreno e edificadas), tipologia, padrão construtivo, etc., como exige o item 8.3.2. da NBR 14.653-2, o que por si só exigiria que a pesquisa fosse prontamente descartada.

Mas as inconsistências nos cálculos não cessam por aí.

Os cinco elementos dessa amostra constituem-se de imóveis compostos por EDIFICAÇÕES com os seus respectivos TERRENOS.

Por óbvio, os valores ofertados referem-se aos IMÓVEIS na sua integralidade, qual seja: TERRENOS + EDIFICAÇÕES.

No “tratamento” dado à pesquisa, não se buscou separar os valores das porções correspondentes aos terrenos e às edificações, seja por meio do Método Residual, ou por qualquer outro critério. Aliás, sequer foram informadas as áreas dessas porções. E mesmo sem esse necessário ajuste, a avaliadora adotou como variável dependente a “ÁREA CONSTRUÍDA”.

Como resultado dessa incoerência, os valores unitários encontrados referem-se a “valor unitário por m<sup>2</sup> de Área Construída”, em que já estariam incluídos os valores das respectivas porções de terreno.

Continuando a sequência de impropriedades, a avaliadora aplicou sobre o valor unitário médio, os índices correspondentes ao padrão construtivo (de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades

Isoladas – 2019”, do IBAPE/SP) e à depreciação (pelo critério de “Ross-Heidecke”).

Ainda que os critérios de cálculo estivessem corretos, o valor da edificação encontrado já contemplaria o valor correspondente à porção do terreno.

Mesmo assim, estimou os valores dos terrenos dos imóveis avaliados a partir dos valores observados na pesquisa “TERRENOS”, que foram somados aos valores das edificações calculado de forma equivocada.

**Ou seja, os valores dos terrenos dos imóveis foram considerados em duplicidade na avaliação dos imóveis.**

Com estas considerações, conclui-se que os laudos de folhas 1759/1914 de autoria da arquiteta AGATHA FREITAS não se sustentam, posto que veem repletos de inconsistências, não merecendo que sejam levados em conta.

Às fls. 1938/1941, a arquiteta Agatha Freitas apresenta a sua “Manifestação do Laudo de Avaliação”.

Nesse trabalho a colega limita-se a comentar que “o valor apurado sobre o referido imóvel não se encontra em consonância com a realidade atual”, trazendo um resumo dos valores encontrados no laudo pericial.

Acerca do tombamento que atinge os imóveis avaliados, afirma:

“Transformar um imóvel tombado em um prédio comercial, pode ser muito vantajoso para o negócio. Pois, contam com espaços internos amplos, o que é ideal para lhe dar com o público. Além disso, o charme que um imóvel histórico possui, pode ser usado para o fortalecimento da identidade da empresa.”

**Novamente tal afirmação não veio acompanhada de qualquer dado técnico a justificá-la.**

No mais, repete o que já fora apresentado no trabalho anterior (folhas 1759/1914), sem trazer qualquer dado novo, e sem oferecer qualquer ressalva ou crítica técnica aos conteúdos dos laudos periciais. Não há, portanto, qualquer esclarecimento técnico a ser prestado acerca de tal manifestação.

### **3. CONCLUSÕES E ENCERRAMENTO**

Procedendo-se à **complementação das avaliações dos imóveis da RUA BOM PASTOR, nº 730 e RUA BOM PASTOR, nº 798, com a valoração do Direito de Construir, possibilitado pelo instrumento urbanístico do TDC – TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**, previsto no Plano Diretor da cidade (Lei 16.050/2014, parcialmente revisto pela Lei 17.975, de 08/07/2023), encontrou-se para os imóveis avaliados os seguintes valores que poderiam ser auferidos pelos detentores desse direito:

**Rua Bom Pastor, nº 730:    VTDC<sub>730</sub> = R\$ 2.179.899,00**

**Rua Bom Pastor, nº 798:    VTDC<sub>798</sub> = R\$ 3.259.794,00**

Nessas condições, caso o elevado critério de V.Exa. conclua que esse direito de construir se constitua em valor passível de ser incorporado aos valores de mercado dos imóveis avaliados, estes passariam a ser os seguintes:

**Rua Bom Pastor, nº 730:                    VI<sub>730</sub> = R\$ 20.559.916,69**

**Rua Bom Pastor, nº 798:                    VI<sub>798</sub> = R\$ 26.996.043,28**

**OBS.: VIDE QUADRO RESUMO ANEXO**

Com estas conclusões encerramos nossos **ESCLARECIMENTOS** às **impugnações apresentadas às folhas 1.748 e seguintes**, redigido em **17** (dezesete) **páginas**, nos colocando à disposição para outros esclarecimentos que por ventura se façam necessários.

**São Paulo, 15 de outubro 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**

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 da Transferência do Direito de Construir:	R\$ 2.179.899,00
VALOR DE AVALIAÇÃO (INCLUINDO A TDC):	
<b>R\$ 20.559.916,99</b>	



RUA BOM PASTOR, Nº 798	
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 da Transferência do Direito de Construir:	R\$ 3.259.794,00
VALOR DE AVALIAÇÃO (INCLUINDO A TDC):	
<b>R\$ 26.996.043,28</b>	
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO (INCLUINDO A TDC):	
<b>R\$ 47.555.960,27</b>	
VALOR REFERENTE MÊS OUTUBRO / 2024	