

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO

Classificação: Imóvel residencial

Finalidade: valor de mercado compra e venda

Localização: Rua Vicente Prado, 93. Bela Vista, São Paulo/SP

## Sumário

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	3
<b>2. OBJETIVO</b> .....	4
<b>3. METODOLOGIA ADOTADA</b> .....	5
3.1. Definição .....	5
3.2. Desenvolvimento .....	5
3.2.1. Vistoria .....	5
3.2.1.1. Características da Região .....	5
3.2.1.2. Características do Imóvel Avaliando .....	7
3.2.2. Da Coleta de Dados .....	8
3.2.3. Tratamento Estatístico Inferencial .....	8
3.2.3.1. Análise exploratória dos dados.....	8
3.2.3.2. Medidas de Tendência Central e de Dispersão.....	9
3.2.3.3. Verificação da presença de dados discrepantes .....	10
<b>4. AVALIAÇÃO DO OBJETO</b> .....	12
4.1. Estimativa do valor central .....	12
4.1.1. Intervalo de confiança ao nível de 80% .....	12
4.1.2. Campo de arbítrio.....	13
<b>5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b> .....	14
5.1. Fundamentação.....	14
5.1.1. Precisão .....	14
<b>6. CONCLUSÃO</b> .....	15
<b>7. TERMO DE ENCERRAMENTO</b> .....	16
<b>ANEXOS</b>	

# 1. INTRODUÇÃO

Este trabalho foi desenvolvido em acordo com as normas **ABNT de Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais (NBR 14.653-1)** e **Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos (NBR 14.653-2)**.

O **objeto** da avaliação é o Imóvel Urbano Residencial localizado em São Paulo – SP, na Rua Vicente Prado nº 93, bairro de Bela Vista, identificado com o número de matrícula 32.841 (**Anexo I**). O bem avaliado é um sobrado, com 2 pavimentos (térreo e pavimento superior), área edificada de 218 m<sup>2</sup>, construído num terreno de 160 m<sup>2</sup>, com as seguintes confrontações: 8,00 m com frente para a rua Vicente Prado, por 20,00m, mais ou menos, da frente aos fundos, sendo do lado direito de quem olha o imóvel, a casa nº 95, do lado esquerdo com a casa nº 83, ambos lançados pela Rua Vicente Prado, e aos fundos com parte dos imóveis nºs 480, 500, 520 e 536, lançados pela Rua Humaitá. O imóvel situado no meio da quadra, em tranquila e estreita rua da região central da cidade, sendo constituído de salas, banheiros, quartos, depósito, área de lavanderia externa, vaga de garagem descoberta e sem cozinha. Está localizado numa área bem servida de infraestrutura, com água, energia e esgoto, próxima a estação de metrô São Joaquim (linha azul), hospitais, teatros, faculdades, entre outros dispositivos.

O solicitante da avaliação é a 19ª Vara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Comarca de São Paulo – Foro Central Cível, com a finalidade de determinar o valor de mercado do imóvel objeto desta perícia.

## 2. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é de estimar o valor de mercado do bem avaliando para efeito de compra e venda, segundo os parâmetros da NBR 14.653-1, cuja a definição de valor de mercado é: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

### 3. METODOLOGIA ADOTADA

#### 3.1. Definição

A metodologia adotada para a presente avaliação é a do **método comparativo direto de dados de mercado**, visto que se trata de uma área urbanizada que possui base de dados significativos e homogêneos para se fazer a inferência estatística, seguindo os critérios da NBR 14.653-1, com pesquisa adequada para a identificação do valor de mercado, pois sempre que possível, deve-se preferir este método, devido a sua eficácia.

O método comparativo direto de dados de mercado, segundo NBR 14.653-1, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico e estatístico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

#### 3.2. Desenvolvimento

##### 3.2.1. Vistoria

Após a devida convocação das partes, no dia 07/07/2020, às 9h, foi iniciada a diligência para realização da vistoria técnica.

Acompanharam a diligência: por parte do Requerente, o advogado, Dr. Marcelo Rapchan, sem comparecer representante do Requerido, e os moradores do imóvel avaliando denominado de Moradia Associação Civil (Casas Taiguara), Sr. Reinaldo Mendonça Pereira e Sra. Pâmela Batista dos Santos.

Após as apresentações, foi procedida a visita, fazendo verificações técnicas (padrão construtivo, cômodos existentes e conservação da casa), inspeções visuais, fotografias (**Anexo II**), e entrevistas com moradores. Na ocasião, foram também constatadas as áreas do imóvel com as especificadas na escritura (**Anexo I**) e no documento do IPTU (**Anexo III**), verificando-se que estão coerentes.

##### 3.2.1.1. Características da Região

Imóvel que fica situado no bairro Bela Vista, região central da capital, predominantemente residencial de classe média, próximo aos bairros da Consolação, Liberdade e Sé, tendo principais acessos pelas avenidas Paulista, 23 de Maio e Brigadeiro Luís Antônio, com referência no Viaduto Júlio de Mesquita Filho. A região bem servida

de transporte público, tendo como destaque a presença das linhas de metrô azul e verde, conforme observado nas imagens (Figura 1, Figura 2 e Figura 3), abaixo. Além disso, fica próximo aos Hospitais A.C. Camargo, Hospital Municipal Infantil Menino Jesus, ao Tribunal de Justiça da 2ª Instância e a conhecidos Teatros.

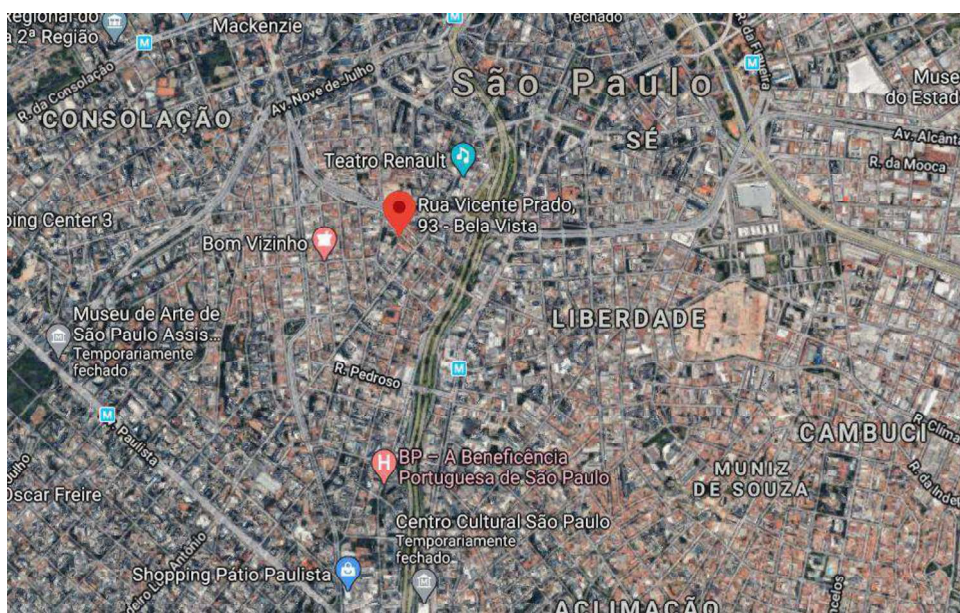


FIGURA 1: IMAGEM SATÉLITE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO - GOOGLE (2020)

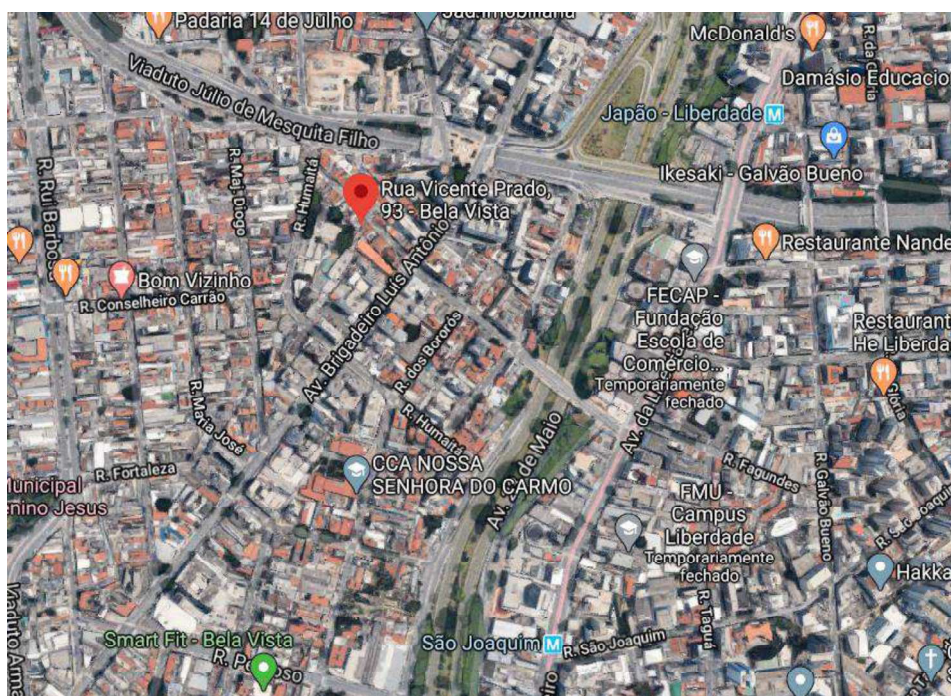


FIGURA 2: IMAGEM SATÉLITE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO - GOOGLE (2020)

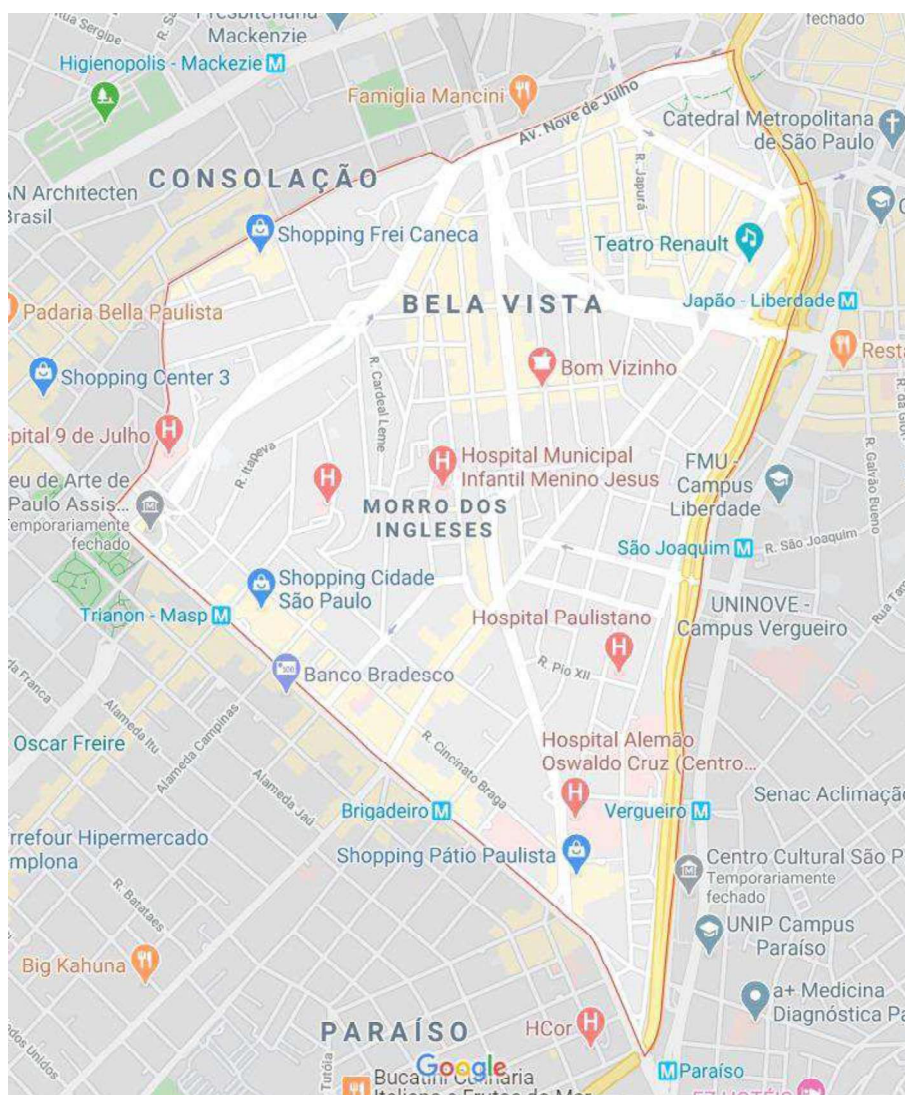


FIGURA 3: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO - GOOGLE (2020)

### 3.2.1.2. Características do Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando é um sobrado de 2 pavimentos (térreo e pavimento superior), com aproximadamente 40 anos de construção, com níveis de acabamento médio. Tem espaço frontal com vaga calçada e descoberta para 2 veículos leves, possuindo gradil com dois portões, para pedestres e veículo. No térreo há duas salas, uma utilizada como ambiente de estar, com TV; e outra com uma pequena biblioteca com acesso à escada que leva ao pavimento superior; dois pequenos quartos, um de escritório e outro utilizado como sala de computadores cuja a entrada foi impossibilitada; possuindo um vestiário com dois WCs; não conta com área de cozinha, mas na parte externa tem área de lavanderia e depósito. O pavimento superior conta com três quartos amplos, sendo

um com varanda; dois banheiros nos corredores, atualmente sendo utilizados como depósitos. Todos os cômodos registrados no relatório fotográfico, **Anexo II**.

### 3.2.2. Da Coleta de Dados

As informações da coleta de dados de mercado, **Tabela 1** abaixo identificada, foram obtidas através de consultas à diversas corretoras de imóveis, por meio de visitas pessoais e por telefone. Foram coletados 9 dados amostrais de imóveis residenciais, com um ou dois pavimentos, situados no mesmo bairro do bem avaliando, com o mesma tipologia e padrão de acabamento. Todos os dados foram inspecionados visualmente para identificação da localização e padrões construtivos. Estes foram registrados no relatório fotográfico do **Anexo IV**.

### 3.2.3. Tratamento Estatístico Inferencial

#### 3.2.3.1. Análise exploratória dos dados

Foram coletados 9 dados de mercado, que quando ordenados do menor para o maior em relação ao seu preço unitário por metro quadrado, obtivemos a seguinte ordem dos dados: 5, 10, 1, 9, 8, 11, 2, 6 e 7 do valor por metro quadrado mais baixo para o mais alto segundo o **Tabela 1** - Ficha de coleta de dados.

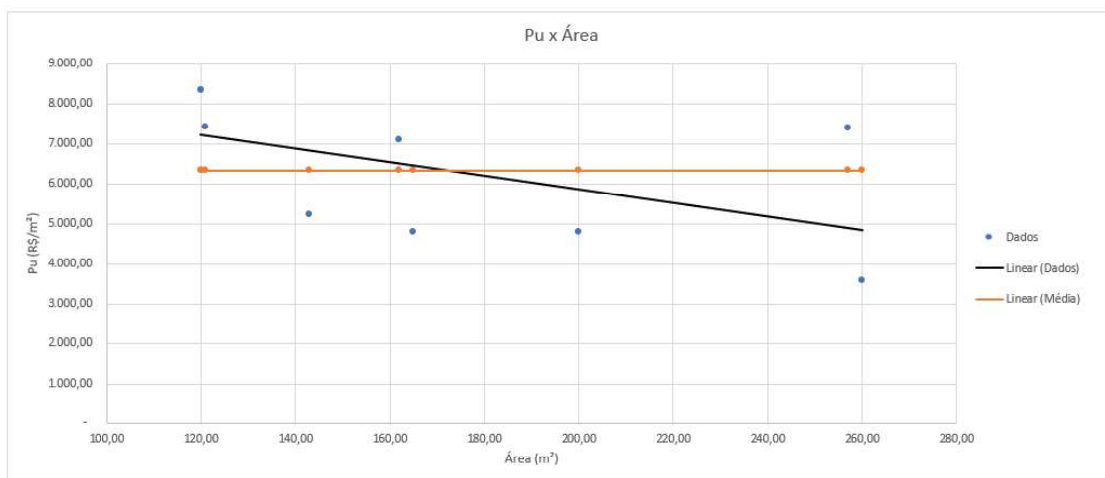
Ressalta-se que foram analisados através de gráficos de dispersão, a relação dos preços unitários por metro quadrado com as variáveis que possivelmente pudessem interferir nestes fatores. Pode-se observar na imagem do Gráfico 1 e 2 abaixo, que não houve nenhuma tendência de movimento relevante, de acordo com essas variáveis, podendo-se, portanto, inferir que a amostra de dados coletados é homogênea.

**TABELA 1: DADOS COLETADOS**

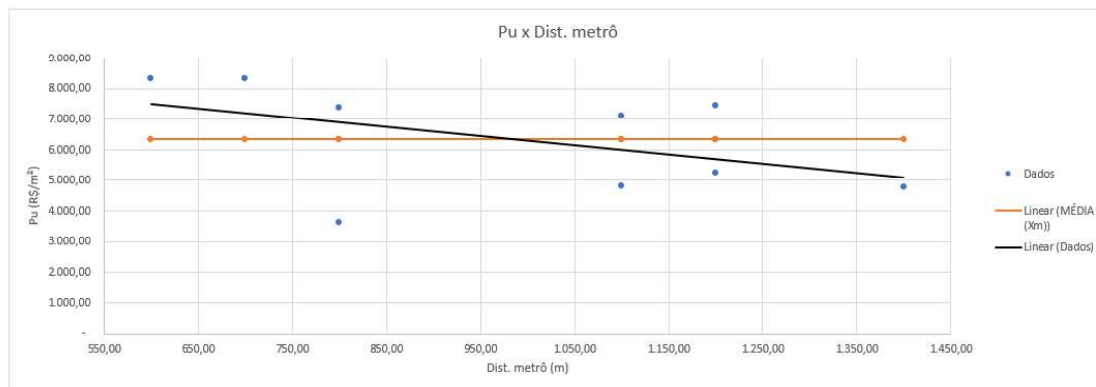
IMÓVEL (Nº DADO)	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )	VALOR PEDIDO (R\$)	PREÇO UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )	ESTAÇÃO DE METRÔ	DISTÂNCIA METRÔ (m)	CORRETOR	IMOBILIÁRIA
1	32, Rua do Bixiga	200,00	960.000,00	4.800,00	São Joaquim	1.100,00	Leonardo Faria	Marcos Pimenta
2	Major Diogo,310	121,00	900.000,00	7.438,02	São Joaquim	1.200,00	Ricardo	Lopes
3	Vicente Prado,130	260,00	940.000,00	3.615,38	São Joaquim	800,00	Ricardo	Lopes
4	Pio XII,144	120,00	1.000.000,00	8.333,33	São Joaquim	700,00	Dora	FacNet Imobiliária
5	155, rua Silvia	120,00	1.000.000,00	8.333,33	Trianon Masp	600,00	Leonardo Faria	Marcos Pimenta
6	RUA VELOSO GUERRA,43	162,00	1.150.000,00	7.098,77	Trianon Masp	1.100,00	EDUARDO	Lopes Morumbi
7	Rua Conselheiro Carrão,226	143,00	750.000,00	5.244,76	São Joaquim	1.200,00	CELIA	Lopes Barão
8	Major Diogo,91	165,00	790.000,00	4.787,88	São Joaquim	1.400,00	Dora	FacNet Imobiliária
9	663,Rui Barbosa	257,00	1.900.000,00	7.393,00	São Joaquim	800,00	Rodrigo/email	Antena Imobiliária



**GRÁFICO 1: PREÇO UNITÁRIO VS. ÁREA CONSTRUÍDA**



**GRÁFICO 2: PREÇO UNITÁRIO VS. DISTÂNCIA DO METRÔ**



3.2.3.2. Medidas de Tendência Central e de Dispersão

Segundo **Tabela 2** abaixo, calculada através dos dados, obtém-se a média ( $X_m$ ) dos dados coletados de preço unitário em R\$ 6.338,27 por metro quadrado, mediana ( $M_d$ ) de R\$ 7.098,77 por metro quadrado e moda ( $M_o$ ) é R\$ 8.333,33 por metro quadrado.

Também como se observa na **Tabela 2**, o desvio padrão amostral ( $S$ ), é de R\$ 1.740,71 por metro quadrado.

### 3.2.3.3. Verificação da presença de dados discrepantes

Pode se observar na **Tabela 2**, que segundo o critério de Chauvenet, **Tabela 3**, não houve dados discrepantes que precisassem ser descartados. As fórmulas utilizadas para se observar esse critério foram:

- fórmula I - Média ( $X_m$ ) =  $\sum$ Valor contratual ajustado/nº dados;
- fórmula II - Desvios em relação a média ( $e$ ) = Valor contrat. ajustado(n) –  $X(m)$ ;
- fórmula III - Quadrado dos desvios ( $e^2$ ) =  $e^2$ ;
- fórmula IV - Variância ( $V$ ) = Soma ( $e^2$ )/(nº dados – 1);
- fórmula V - Desvio padrão amostral ( $S$ ) =  $\sqrt{V}$ ;
- fórmula VI - coeficiente de variação ( $CV$ ) = ( $S$ )/ $X(m)$ ;
- fórmula VII - Desvios padronizados ( $e'$ ) = ( $e$ )/( $S$ ).

Sendo  $V = (R\$3.030.083,14/m^2)^2$ ;

$S = R\$1.740,71/m^2$  e;

$CV = 0,27$ .

O coeficiente de variação sendo menor que 0,30, indica que a amostra não é dispersa.

**TABELA 2: TRATAMENTO DOS DADOS E CONFERÊNCIA DE DADOS DISCREPANTES**

Número de dados amostra: 9 Chauvenet: 1,92

ORDEM	N dado	CONTA GEM	Valor Pedido por metro quadrado de área construída	MÉDIA ( $\bar{X}_m$ )	MEDIANA (Me)	MODA (Mo)	AMPLITUDE	DESVIOS EM RELAÇÃO A MÉDIA (e)	QUADRADO DOS DESVIOS (e <sup>2</sup> )	VARIÂNCIA (V)	DESMO PADRÃO AMOSTRAL (S)	COEF. DE VARIÂÇÃO (CV)	DESVIOS PADRONIZADOS (e')	Conferência Chauvenet
1	5	1	3.615,38	6.338,27	7.098,77	8.333,33	4.717,95	- 2.722,89	7.414,104,82	3.030,083,14	1.740,71	0,27	- 1,56	OK
2	10	1	4.787,88	6.338,27	7.098,77	8.333,33	4.717,95	- 1.550,39	2.403,712,91	3.030,083,14	1.740,71	0,27	- 0,89	OK
3	1	1	4.800,00	6.338,27	7.098,77	8.333,33	4.717,95	- 1.538,27	2.366,274,59	3.030,083,14	1.740,71	0,27	- 0,88	OK
4	9	1	5.244,76	6.338,27	7.098,77	8.333,33	4.717,95	- 1.093,51	1.195,774,52	3.030,083,14	1.740,71	0,27	- 0,63	OK
5	8	1	7.098,77	6.338,27	7.098,77	8.333,33	4.717,95	760,50	578,353,30	3.030,083,14	1.740,71	0,27	0,44	OK
6	11	1	7.393,00	6.338,27	7.098,77	8.333,33	4.717,95	1.054,73	1.112,447,16	3.030,083,14	1.740,71	0,27	0,61	OK
7	2	1	7.438,02	6.338,27	7.098,77	8.333,33	4.717,95	1.099,75	1.209,442,43	3.030,083,14	1.740,71	0,27	0,63	OK
8	6	2	8.333,33	6.338,27	7.098,77	8.333,33	4.717,95	1.995,06	3.980,277,70	3.030,083,14	1.740,71	0,27	1,15	OK
9	7	2	8.333,33	6.338,27	7.098,77	8.333,33	4.717,95	1.995,06	3.980,277,70	3.030,083,14	1.740,71	0,27	1,15	OK
SOMA									24.240,665,13					

**TABELA 3: CRITÉRIO DE CHAUVENET**

n	Pcrit
5	1,65
6	1,73
7	1,8
8	1,85
9	1,92
10	1,95
12	2,03
14	2,1
16	2,16
18	2,2
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,5
50	2,58
100	2,8
200	3,02
500	3,29

## 4. AVALIAÇÃO DO OBJETO

### 4.1. Estimativa do valor central

Como não houve dados discrepantes, a média do preço unitário se manteve, no caso, a média continua sendo 6.338,27 reais por metro quadrado.

#### 4.1.1. Intervalo de confiança ao nível de 80%

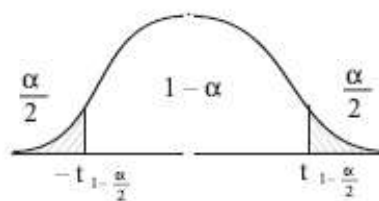
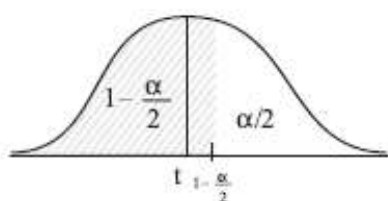
Seguindo a **Tabela 4** de distribuição t de Student o intervalo de confiança de 80% da média do preço unitário tem limite superior de R\$7.107,26/m<sup>2</sup> e limite inferior R\$5.569,28/m<sup>2</sup>, segue memorial de cálculo abaixo.

<b>Memorial de cálculo: Intervalo de confiança de 80%</b>
Dados:
Xm=R\$ 6.338,27 /m <sup>2</sup>
S=R\$ 1.740,71 /m <sup>2</sup>
Graus de Liberdade: (n-1) = 9-1= 8
t <sub>0.90(n-1)</sub> = t <sub>0.90(8)</sub> = 1,397 ( <b>Tabela 4</b> )
Cálculo:
I <sub>0;80</sub> =R\$ 6.338,27 /m <sup>2</sup> ± 1,397*(R\$ 1.740,71 /m <sup>2</sup> )/10 <sup>0,5</sup>
I <sub>0;80</sub> =R\$ 6.338,27 /m <sup>2</sup> ± R\$ 768,99 /m <sup>2</sup>
Limite Superior= R\$ 7.107,26 /m <sup>2</sup>
Limite Inferior= R\$ 5.569,28 /m <sup>2</sup>

TABELA 4: DISTRIBUIÇÃO T DE STUDENT

Distribuição t de Student  
Pontos críticos  $t_{1-\alpha/2}$  para  $\nu$  graus de liberdade  
N.C - Nível de confiança  
 $\alpha$  - Nível de significância

$t_{1-\alpha}$	$t_{0,995}$	$t_{0,99}$	$t_{0,975}$	$t_{0,95}$	$t_{0,90}$	$t_{0,80}$	$t_{0,75}$	$t_{0,70}$	$t_{0,60}$	$t_{0,50}$
N.C	99%	98%	95%	90%	80%	60%	50%	40%	20%	10%
$\sqrt{\alpha}$	1%	2%	5%	10%	20%	40%	50%	60%	80%	90%
1	63.657	31.821	12.706	6.314	3.078	1.376	1.000	0.727	0.325	0.158
2	9.925	6.965	4.303	2.920	1.886	1.061	0.816	0.617	0.289	0.142
3	5.841	4.541	3.186	2.353	1.638	0.978	0.765	0.584	0.277	0.137
4	4.604	3.747	2.776	2.132	1.533	0.941	0.741	0.569	0.271	0.134
5	4.032	3.365	2.571	2.015	1.476	0.920	0.727	0.559	0.267	0.132
6	3.707	3.143	2.447	1.943	1.440	0.906	0.718	0.553	0.265	0.131
7	3.499	2.998	2.365	1.895	1.415	0.896	0.711	0.549	0.263	0.130
8	3.355	2.896	2.306	1.860	1.397	0.889	0.706	0.546	0.262	0.130
9	3.250	2.821	2.262	1.833	1.383	0.883	0.703	0.543	0.261	0.129
10	3.169	2.764	2.228	1.812	1.372	0.879	0.700	0.542	0.260	0.129
11	3.106	2.718	2.201	1.796	1.363	0.876	0.697	0.540	0.260	0.129
12	3.055	2.681	2.179	1.782	1.356	0.873	0.695	0.539	0.259	0.128
13	3.012	2.650	2.160	1.771	1.350	0.870	0.694	0.538	0.259	0.128
14	2.977	2.624	2.144	1.761	1.345	0.868	0.692	0.537	0.258	0.128
15	2.947	2.602	2.131	1.753	1.341	0.866	0.691	0.536	0.258	0.128
16	2.921	2.583	2.120	1.746	1.337	0.865	0.690	0.535	0.258	0.128
17	2.898	2.567	2.110	1.740	1.333	0.863	0.689	0.534	0.257	0.128
18	2.878	2.552	2.101	1.734	1.330	0.862	0.688	0.534	0.257	0.127
19	2.861	2.539	2.093	1.729	1.328	0.861	0.688	0.533	0.257	0.127
20	2.845	2.528	2.086	1.725	1.325	0.860	0.687	0.533	0.257	0.127
21	2.831	2.518	2.080	1.721	1.323	0.859	0.686	0.532	0.257	0.127
22	2.819	2.508	2.074	1.717	1.321	0.858	0.686	0.532	0.256	0.127
23	2.807	2.500	2.069	1.714	1.319	0.858	0.685	0.532	0.256	0.127
24	2.797	2.492	2.064	1.711	1.318	0.857	0.685	0.531	0.256	0.127
25	2.787	2.485	2.060	1.708	1.316	0.856	0.684	0.531	0.256	0.127
26	2.779	2.479	2.056	1.706	1.315	0.856	0.684	0.531	0.256	0.127
27	2.771	2.473	2.052	1.703	1.314	0.855	0.684	0.531	0.256	0.127
28	2.763	2.467	2.048	1.701	1.313	0.855	0.683	0.530	0.256	0.127
29	2.756	2.462	2.045	1.699	1.311	0.854	0.683	0.530	0.256	0.127
30	2.750	2.457	2.042	1.697	1.310	0.854	0.683	0.530	0.256	0.127
40	2.678	2.403	2.009	1.676	1.299	0.851	0.681	0.529	0.255	0.126
60	2.639	2.374	1.990	1.664	1.292	0.848	0.679	0.527	0.254	0.126
120	2.618	2.351	1.980	1.657	1.289	0.845	0.677	0.526	0.254	0.126
$\infty$	2.576	2.326	1.960	1.645	1.282	0.842	0.674	0.524	0.253	0.120



4.1.2. Campo de arbítrio

Dentro do campo de arbítrio de 15% para baixo ou para cima do valor de tendência central, o preço unitário do bem avaliando pode variar do limite superior de R\$ 7.289,01/m<sup>2</sup> ao limite inferior de R\$ 5.387,53/m<sup>2</sup>.

---

## 5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 5.1. Fundamentação

Segundo a classificação de Graus de Fundamentação constantes da NBR 14.653-2 para imóveis urbanos o presente laudo é de **Grau II**.

#### 5.1.1. Precisão

A precisão, segundo Tabela para enquadramento nos Graus de precisão constantes da NBR 14.653-2 para imóveis urbanos com base na no resultado da divisão da amplitude do intervalo de confiança de 80% sobre a estimativa de tendência central, é **Grau III**, já que o resultado desta divisão é:  $(R\$7.107,26/m^2 - R\$5.569,28/m^2)/R\$6.338,27/m^2 = 24\%$  inferior a 30%.

## 6. CONCLUSÃO

Todos os dados obtidos foram caracterizados como homogêneos e não discrepantes. Os valores dos imóveis coletados foram todos preços pedidos e não de transações realmente efetivadas. As características de qualidade dos acabamentos dos dados são compatíveis com o imóvel avaliando. O estado de conservação do imóvel também é compatível com os dados comparativos, entretanto a rua de acesso ao imóvel avaliando é consideravelmente estreita, o que do ponto de vista de valor do imóvel pesa negativamente. Isto posto, o valor considerado como justo para uma possível transação estaria no patamar inferior do campo de arbítrio, ou seja, R\$ 5.400,00/m<sup>2</sup>.

Portanto, considera-se o valor de mercado justo para o bem avaliando de 1.177.200,00 reais (Um milhão, cento e setenta e sete mil e duzentos reais), conforme memorial de cálculo abaixo.

*$Pu \times \text{Área construída} = \text{Valor de mercado do bem avaliando}$*

$$R\$ 5.400,00/m^2 \times 218,00m^2 = R\$1.177.200,00$$

---

## 7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo, assinado digitalmente, foi elaborado em 16 (dezesesseis) páginas.

São Paulo, 24 de julho de 2020.

---

**RODRIGO MEIRA VERAS**

Perito Judicial



**RODRIGO MEIRA VERAS**

Engenheiro Civil  
CREA/SP Nº 507.035.762-0

---

## **ANEXO I**

### **Matrícula 32.841**

REGISTRO GERAL  
LIVRO N.º 2

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

32841

ficha

01

São Paulo, 03 de janeiro de 1979

IMÓVEL:- Um Predio e seu respectivo terreno à rua Vicente Prado número 5, no 17º sub-distrito Bela Vista, medindo o dito terreno 8,00ms de frente para a citada rua Vicente Prado, por 20,00ms mais ou menos da frente aos fundos, confrontando de um lado com o prédio 7, de outro lado com o prédio 3 e nos fundos com Dias e Cia.-

CONTRIBUINTE Nº 009.095.0034-7.-

PROPRIETÁRIOS:- MATHIAS KOREN JUNIOR, brasileiro, casado, industrial, domiciliado nesta capital na rua Vicente Prado nº5.

REGISTRO ANTERIOR:- Trs. 59.282 - dêste Registro.-

  
Waldyr Walder - Oficial Major

R.01 /32841

Data: 03/janeiro/1.979

Pela carta de adjudicação passada em 15 de dezembro de 1978, pelo Cartório do 10º Ofício e Juízo de Direito da 10ª Vara, ambos da Família e das sucessões desta capital, o espólio de MATHIAS KOREN JUNIOR ( falecido em 12 de novembro de 1975, - no estado civil de casado pelo regime da comunhão de bens - com Arminda Ribeiro Koren ) transmitiu o imóvel, a título de adjudicação a ARMINDA RIBEIRO KOREN, RG 828.119 e sob o número do CIC 112.138.098-00, brasileira, viúva, do lar, domiciliada nesta capital na rua Edson número 400, pelo valor de .. Cr\$147.547,00.-

O Escrevente Habilitado.- 

  
Waldyr Walder - Oficial Major

R.02/32.841

DATA: 21/Julho/1.982

Pela escritura datada de 15 de abril de 1982, de Notas do 11º Cartório desta Capital, livro 3108, fls. 22 vº, a proprietária: ARMINDA RIBEIRO KOREN, viúva, já qualificada no

- continua no verso -

matrícula

32.841

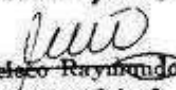
ficha

01

verso

R.01, transmitiu por venda a ORGANIZAÇÃO DE AUXILIO FRATER-  
NO - O.A.F., entidade assistencial sem fins lucrativos, com  
sede nesta Capital, à rua Vicente Prado, n. 5, CGC. numero  
60.907.847/0001-86, o imóvel, pelo valor de Cr\$950.000,00.-

Márcus A. A. Púlce  
Escrivente Habilitado


  
Francisco Raymundo  
Oficial Maior Subst.º

Av.03/

Data: 04/OUTUBRO/2005

Verifica-se que o prédio nº 5 da Rua Vicente Prado tem atualmente o nº 93 da mesma  
rua, conforme prova a Certidão nº 047.556/05-6, expedida de 29 de agosto de 2005, pela  
Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos da escritura datada de 24 de fevereiro  
de 2005, de notas do 8º Tabelião desta Capital, livro nº 2864, fls. 187, retificada e  
ratificada pela escritura datada de 15 de setembro de 2005, das mesmas notas do título,  
livro nº 2893, fls. 147.

Edgar Jorge Furlaneto  
Escrivente Habilitado

  
Carla Soltano C. dos Santos  
Substituta da Oficial

Av.04/

Data: 04/OUTUBRO/2005

Verifica-se que o imóvel desta matrícula tem atualmente as seguintes confrontações: do  
lado direito de quem da rua olha o imóvel com a casa nº 95, do lado esquerdo com o  
número 83, ambos lançados pela Rua Vicente Prado, e aos fundos com parte do imóvel  
nºs 480, 500, 520 e 536, lançado pela Rua Humaitá, conforme prova a Certidão nº  
047.556/05-6, expedida de 29 de agosto de 2005, pela Prefeitura do Município de São  
Paulo, nos termos da escritura datada de 24 de fevereiro de 2005, de notas do 8º  
Tabelião desta Capital, livro nº 2864, fls. 187, retificada e ratificada pela escritura datada  
de 15 de setembro de 2005, das mesmas notas do título, livro nº 2893, fls. 147.

Edgar Jorge Furlaneto  
Escrivente Habilitado

  
Carla Soltano C. dos Santos  
Substituta da Oficial

R.05/

Data: 04/OUTUBRO/2005

Pela escritura datada de 24 de fevereiro de 2005, de notas do 8º Tabelião desta Capital,  
livro nº 2864, fls. 187, retificada e ratificada pela escritura datada de 15 de setembro de  
> 2005, das mesmas notas do título, livro nº 2893, fls. 147, ORGANIZAÇÃO DE

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

32.841

ficha

02

São Paulo, de

de

**AUXILIO FRATERNAL – O.A.F.**, entidade assistencial sem fins lucrativos, com sede nesta Capital, na Rua dos Estudantes nº 477, CNPJ. nº 60.907.847/0001-86, transmitiu por venda a **MORADIA ASSOCIAÇÃO CIVIL**, com sede nesta Capital, na Rua Vicente Prado nº 93, CNPJ. nº 69.272.698/0001-09, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$100.000,00.

Edgar Jorge Furlaneto  
Escrivente Habilitado



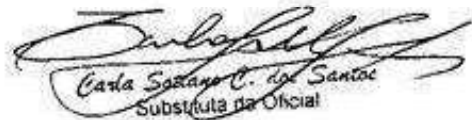

Carla Sottano C. dos Santos  
Substituta da Oficial

R.06/

Data: 28/NOVEMBRO/2005

De Ofício nº 668/2005 - Gabinete expedido em 11 de novembro de 2005, pelo Ofício e Juízo da 17ª vara Cível do Foro Federal, Justiça Federal – Seção Judiciária do Estado de São Paulo, subscrito pelo MM. Juiz Federal, Dr. José Marcos Lunardelli, extraído dos autos da ação Cautelar, Processo nº 2005.61.00.023486-1, entre partes: **MORADIA ASSOCIAÇÃO CIVIL**, autora; e, **UNIÃO FEDERAL**, ré, verifica-se que foi constituída hipoteca judicial sobre o imóvel desta matrícula, de propriedade da Moradia Associação Civil. Valor da causa: R\$97.221,91.

Edgar Jorge Furlaneto  
Escrivente Habilitado

Carla Sottano C. dos Santos  
Substituta da Oficial

Av.07/

Data: 25/FEVEREIRO/2010

PROT. 412.049

Fica cancelado o **R.06** referente a hipoteca judicial do imóvel desta matrícula, nos termos do Ofício expedido em 27 de janeiro de 2010, pelo Juízo da 17ª Vara Federal Cível, Justiça Federal – Seção Judiciária do Estado de São Paulo, nos autos da Medida Cautelar, Processo nº 2005.61.00.023486-1, onde figura como requerente: **MORADIA ASSOCIAÇÃO CIVIL LTDA.** e como requerida **UNIÃO FEDERAL**, tendo em vista que nos autos principais (nº 2005.61.00.028061-5) foi julgado procedente o pedido formulado para suspender a exigibilidade do débito em razão da imunidade do § 7º do artigo 195 da Constituição Federal.



Carla Sottano C. dos Santos  
Substituta da Oficial

continua no verso



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

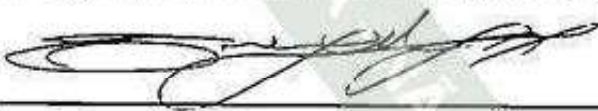
CNS: 11.349-8

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulomatricula  
**32.841**ficha  
**03**

Av.11/

Data: 02/ABRIL/2018

Verifica-se que foi distribuída no dia 02 de março de 2018 e admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 1018369-89.2018.8.26.0100, junto à 1ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, em que são partes: **FISCONTX - ESCRITÓRIO CONTÁBIL E FISCAL LTDA. - EPP**, CNPJ nº 53.053.625/0001-88 (exequente) e **MORADIA ASSOCIAÇÃO CIVIL**, CNPJ nº 69.272.698/0001-09 (executado). Valor da causa: R\$83.129,03, nos termos da Certidão expedida em 15 de março de 2018 e requerimento de 13 de março de 2018. A presente é feita nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil. Protocolo nº 546.862 de 26/03/2018.



*Carla S. C. Santos*  
Oficial Substituta

Av.12/

Data: 11/ABRIL/2018

Por instrumento particular de 05 de fevereiro de 2018, **MORADIA ASSOCIAÇÃO CIVIL**, já qualificada, deu em caução o imóvel desta matrícula a LÁZARO ANTONIO INFANTE, brasileiro, advogado, RG nº 2.941.270-5, CPF/MF nº 029.933.768-53, casado; e **YVONE DOS SANTOS INFANTE**, brasileira, pedagoga, RG nº 3.610.963-0, CPF/MF nº 957.234.638-53, casada, com escritório nesta Capital, na Rua Diana nº 89, cj. 48, para garantir a locação celebrada entre eles, referente ao imóvel situado nesta Capital, na Rua Sete de Abril nº 404, 3º andar, conjunto 34, Centro, pelo prazo de 24 meses, com início em 06 de fevereiro de 2018 e término em 06 de fevereiro de 2020, pelo aluguel mensal de R\$2.300,00; e demais condições constantes do título. Protocolo nº 547.020 de 28/03/2018.



*Carla S. C. Santos*  
Oficial Substituta

Av.13/

Data: 11/FEVEREIRO/2019

Por Certidão expedida em 18 de janeiro de 2019, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da 19ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 1010275-55.2018, em que são partes: **LESSA VERGUEIRO ADVOGADOS**, CNPJ nº 05.197.690/0001-34 (exequente), e **MORADIA ASSOCIACAO CIVIL**, CNPJ nº 69.272.698/0001-09 (executada), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula. Valor da dívida: R\$48.826,63. Figura(m)

continua no verso



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matricula  
**32.841**

ficha  
**04**

Av.16/

Data: 24/ABRIL/2020

Por Certidão expedida em 22 de abril de 2020, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da 74ª Vara do Trabalho de São Paulo - TRT da 2ª Região, nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 1000088-50.2019.5.02.0074, em que são partes: **LIDIA IZILDA ANSELMO MOREIRA**, CPF/ME nº 857.590.078-15 (exequente), e **MORADIA ASSOCIAÇÃO CIVIL**, CNPJ nº 69.272.698/0001-09 (executada), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula. Valor da dívida: R\$377.589,74. Figura(m) como depositário(s): MORADIA ASSOCIACAO CIVIL. Protocolo nº 582.911 de 23/04/2020.

Selo Digital: 1134983E1000000027087520M.

*Ivan Jaçupetti do Lago*  
Registrador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVAN JAÇUPETTI DO LAGO e para a validade do documento, informe o processo 1010275-55.2018.8.26.0100 e código 90865DAG. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010275-55.2018.8.26.0100 e código 90865DAG. WJM20410-81210



**RODRIGO MEIRA VERAS**

Engenheiro Civil  
CREA/SP Nº 507.035.762-0

---

## **ANEXO II**

### **Relatório Fotográfico da Vistoria do Imóvel**



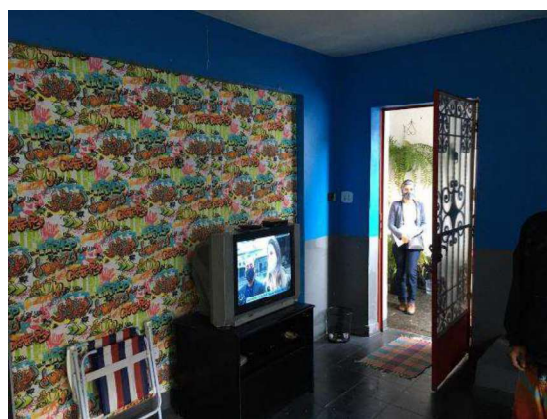
Fachada Frontal 1



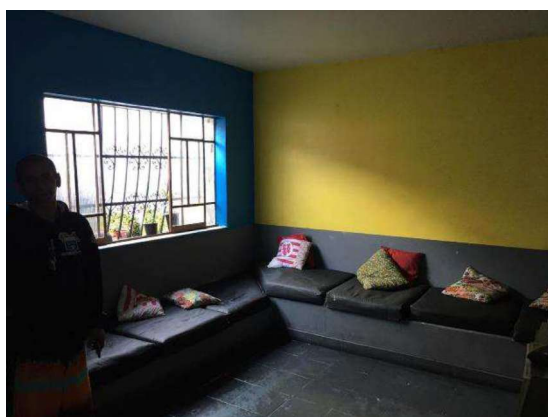
Fachada Frontal 2



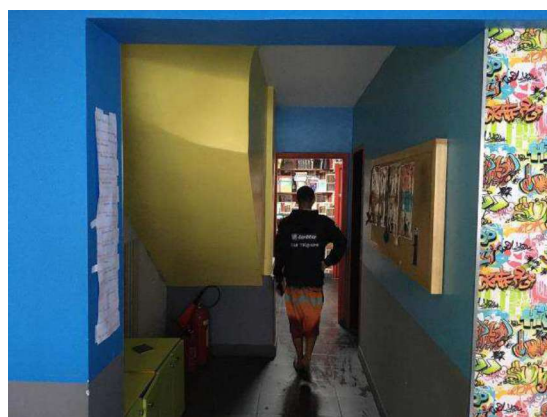
Entrada lateral



Sala de TV - térreo (Vista 01)



Sala de TV - térreo (Vista 02)



Corredor - térreo

**RODRIGO MEIRA VERAS**

Engenheiro Civil  
 CREA/SP Nº 507.035.762-0



Quarto de escritório - térreo



Acesso escada ao pavimento superior - térreo



Porta de acesso à Sala de Computador no ambiente "Acesso escada" - térreo



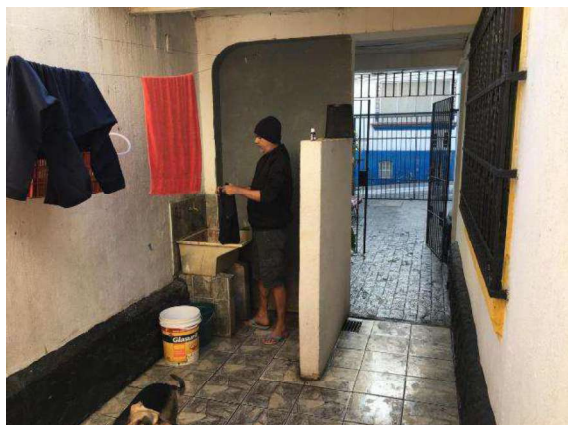
Deposito Externo - térreo



WC/Vestiário - pavimento térreo (vista 01)



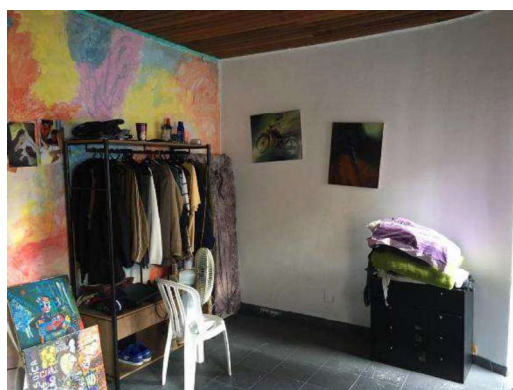
WC/Vestiário - pavimento térreo (vista 02)



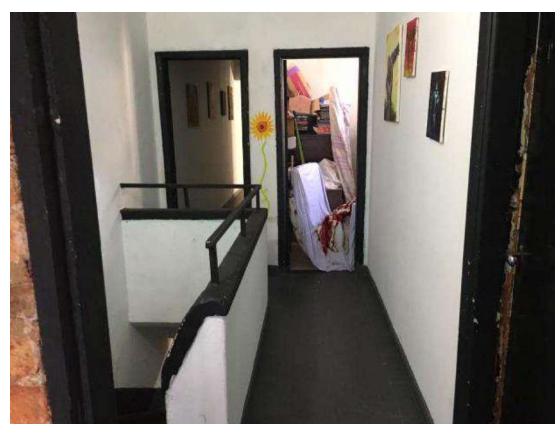
Lavanderia - térreo



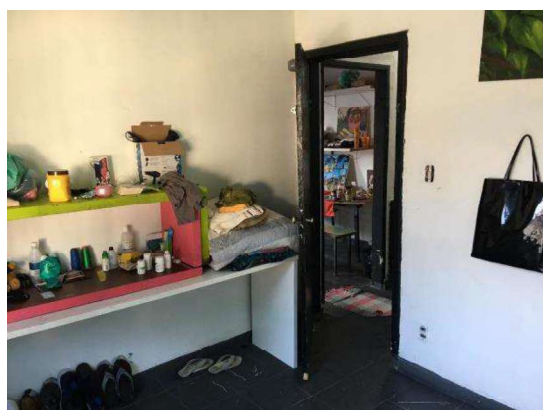
Quarto 1 - pavimento superior (vista 01)



Quarto 1 - pavimento superior (vista 02)



Corredor 1 - pavimento superior



Quarto 2 – pavimento superior (vista 01)



Quarto 2 – pavimento superior (vista 02)

 <p>WC 1 - pavimento superior</p>	 <p>Corredor 2 - pavimento superior (vista 01)</p>
 <p>Corredor 2 - pavimento superior (vista 02)</p>	 <p>WC 2 - pavimento superior</p>
 <p>Hall quarto 3 - pavimento superior</p>	 <p>Quarto 3 - pavimento superior (vista 01)</p>



Quarto 3 - pavimento superior (vista 02)



Vista superior do quarto 3

**RODRIGO MEIRA VERAS**

Engenheiro Civil  
CREA/SP Nº 507.035.762-0

---

## **ANEXO III**

### **IPTU do Imóvel**

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

**Cadastro do Imóvel: 009.095.0034-7**

**Local do Imóvel:**

R VICENTE PRADO, 93  
CEP 01321-020  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R VICENTE PRADO, 93  
CEP 01321-020

**Contribuinte(s):**

CNPJ 69.272.698/0001-09 MORADIA ASSOCIACAO CIVIL

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	160	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	160		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	218	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	114	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1965		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	2.373,00
- da construção:	1.726,00

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

- da área incorporada:	379.680,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	112.881,00
Base de cálculo do IPTU:	492.561,00

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 2020.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/09/2020, em

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

**Data de Emissão:** 12/06/2020

**Número do Documento:** 2.2020.001236851-2

**Solicitante:** MARYAM CAROLINE EL KHALIL (CPF 362.545.428-97)




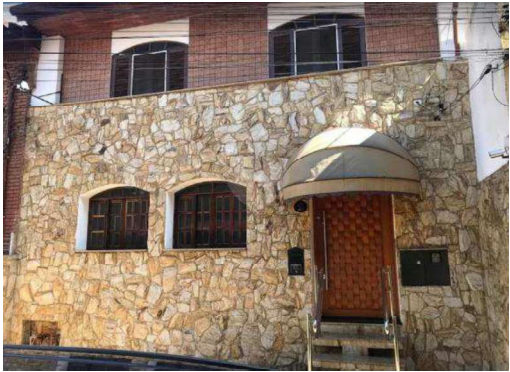



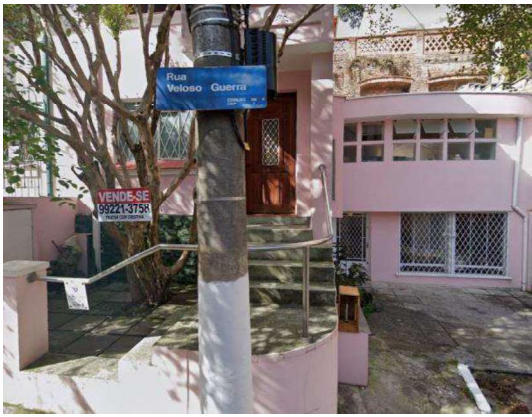
**RODRIGO MEIRA VERAS**

Engenheiro Civil  
CREA/SP Nº 507.035.762-0

---

## **ANEXO IV**

### **Relatório Fotográfico dos dados analisados**

 <p>Dado 1 - Rua do Bixiga, nº 32 (Bela Vista)</p>	 <p>Dado 2 - Rua Major Diogo, nº 310 (Bela Vista)</p>
 <p>Dado 3 - Vicente Prado, nº 130 (Bela Vista)</p>	 <p>Dado 4 - Pio XII, nº 144 (Bela Vista)</p>
 <p>Dado 5 - Rua Silvia, nº 155 (Bela Vista)</p>	 <p>Dado 6 - Rua Veloso Guerra, nº 43 (Bela Vista)</p>

 <p>Dado 7 - Conselheiro Carrão, nº 266 (Bela Vista)</p>	 <p>Dado 8 - Major Diogo, nº 91 (Bela Vista)</p>
 <p>Dado 9 - Rua Rui Barbosa, nº 663 (Bela Vista)</p>	