



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO Divisão de Avaliação

Viaduto do Chá, 15, 9º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-900
Telefone:

PROCESSO 6013.2023/0000697-3

Informação SEGES/CGPATRI/DA Nº 128523183

Informação nº 093/SEGES/CGPATRI/DA/2025

Interessado: SEGES/CGPATRI

Local: Travessa particular "Viela", com acesso pelo nº 173 da Rua Guaratuba

Assunto: Atualização;

CGPATRI/DA

Sr. Diretor,

Em atendimento **128127023**, segue atualização do valor do imóvel:

Valor para fins de alienação calculado em Março de 2025: R\$ 535.462,84
(121594895);

Atualização:

IPC-Fipe (Março/2025) = 716,6118;

IPC-Fipe (Maio/2025) = 721,7686;

OBS.: Até a data desta atualização não houve publicação do índice IPC-FIPE para o mês de julho de 2025. Por isso, foi utilizado o último índice divulgado (Mai/2025)

$Ia = 721,7686/716,6118 = 1,0071.$

$Va = R\$ 535.462,84 \times 1,0071 = R\$ 539.316,07$ (quinhentos e trinta e nove mil, trezentos e dezesseis reais e sete centavos).

Realizados os cálculos para atualização do valor para fins de alienação, da área situada na Rua Guaratuba, viela, 173, chegou-se ao valor R\$ 539.316,07 (quinhentos e trinta e nove mil, trezentos e dezesseis reais e sete centavos). - Julho/2025.

Acerca da influência da ocupação do imóvel na avaliação de mercado, informamos

que:

A avaliação de imóveis urbanos, conforme preceituado pelas **normas ABNT NBR 14.653-1:2022** (Procedimentos Gerais) e **NBR 14.653-2:2011** (Imóveis Urbanos), deve ser pautada em critérios técnicos objetivos e metodologicamente estruturados, assegurando **homogeneidade, representatividade, fundamentação e rastreabilidade** dos dados utilizados.

Nos termos do item **3.1.21** da NBR 14.653-1:2022, o **valor de mercado** é definido como a quantia estimada para uma transação equitativa entre partes independentes, dispostas e bem informadas, agindo sem coação. Esse conceito consagra que o valor decorre das condições normais de comercialização, levando em conta os atributos intrínsecos e extrínsecos do bem — tais como localização, padrão construtivo, metragem, estado de conservação e destinação — e **não fatores transitórios ou subjetivos**, como a ocupação.

Adicionalmente, o item **4.5.4** da NBR 14.653-1:2022 estabelece que devem ser consideradas, na análise, apenas variáveis que tenham **relevância e impacto mensurável no valor do bem**. A **ocupação do imóvel**, seja por inquilinos, proprietários ou terceiros, **não constitui, via de regra, fator determinante ou redutor do valor de mercado**, salvo em situações específicas e devidamente comprovadas (como impedimentos de desocupação, inadimplência crônica, ou restrições legais).

Na maioria das transações realizadas no mercado imobiliário, a condição de ocupação não altera o preço praticado, sendo inclusive comum a venda de imóveis ocupados sem alteração no valor estimado. O próprio mercado, ao publicar ofertas ou registrar transações, **não discrimina ou valoriza de forma diferenciada a ocupação como critério de precificação**, o que confirma sua **irrelevância prática e técnica para fins comparativos**.

Assim, reitera-se que a não consideração da ocupação nas pesquisas de mercado para avaliação imobiliária **não compromete a fidedignidade ou validade dos dados utilizados**, sendo compatível com as boas práticas da engenharia de avaliações e com os dispositivos normativos vigentes. A amostragem permanece válida, desde que respeitados os princípios da comparabilidade, coerência metodológica e transparência.

Encaminhado para anuência e prosseguimento.



Jessica da Silva Sousa
Assessor(a)

Em 03/07/2025, às 10:54.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **128523183** e o código CRC **2C13FC8F**.
