

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CAPA - RESUMO

SOLICITANTE	São Paulo Parcerias S. A
OBJETIVO	Valor de Mercado
FINALIDADE	Valor de compra ou venda
OBJETO	Terreno Padrão
METODOLOGIA	Comparativo de dados de mercado Estatística Inferencial
ENDEREÇO	(06) – Rua Soror Angelica, s/n esq. Avenida Brás Leme – Casa Verde
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 470.000,00
DATA	10/03/2022
RESPONSÁVEL	Engº Ronaldo dos Santos

SUMÁRIO

1. ESCOPO.....	03
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	03
2.2 LOCALIZAÇÃO.....	03
2.3 ZONEAMENTO.....	04
2.4 CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO.....	04
3. OBJETIVO.....	06
4. INTERESSADO.....	06
5. PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO.....	06
6. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO.....	07
7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL.....	07
7.1 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	08
8. DIAGNOSTICO DO MERCADO.....	08
9.METODOLOGIA UTILIZADA.....	08
10.CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	08
10.1 CONSIDERAÇÕES	08
10.2 MODELO DE REGREÇÃO LINEAR	10
11. RESULTADOS	13
12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	14
13.CONCLUSÃO	16
ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA	17
ANEXO B – DADOS DO MERCADO UTILIZADO NO MODELO	21
ANEXO C – DOCUMENTO FOTOGRAFICO	22

1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado. Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se “valor de mercado” como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data referência, dentro das condições do mercado vigente.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em 10/03/2022, elementos fornecidos pela solicitante matrícula nº: 123.654, croqui: 332-D, planta: 12571-B1, planta: A-11891 e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes.

2.2 LOCALIZAÇÃO

Tabela 1 – Característica referente à localização do imóvel.

TIPO DE IMÓVEL	Terreno (lote)
ENDEREÇO	Rua Soror Angelica, s/n, esq. Av. Brás Leme – Casa Verde
COMPLEMENTO	Classificação como uso misto
BAIRRO	Casa Verde
MUNICÍPIO	São Paulo
ESTADO	São Paulo

2.3 ZONEAMENTO

O imóvel está localizado em área definida como Zona de ZEMP, de acordo com a lei de zoneamento e o plano diretor do município de São Paulo.

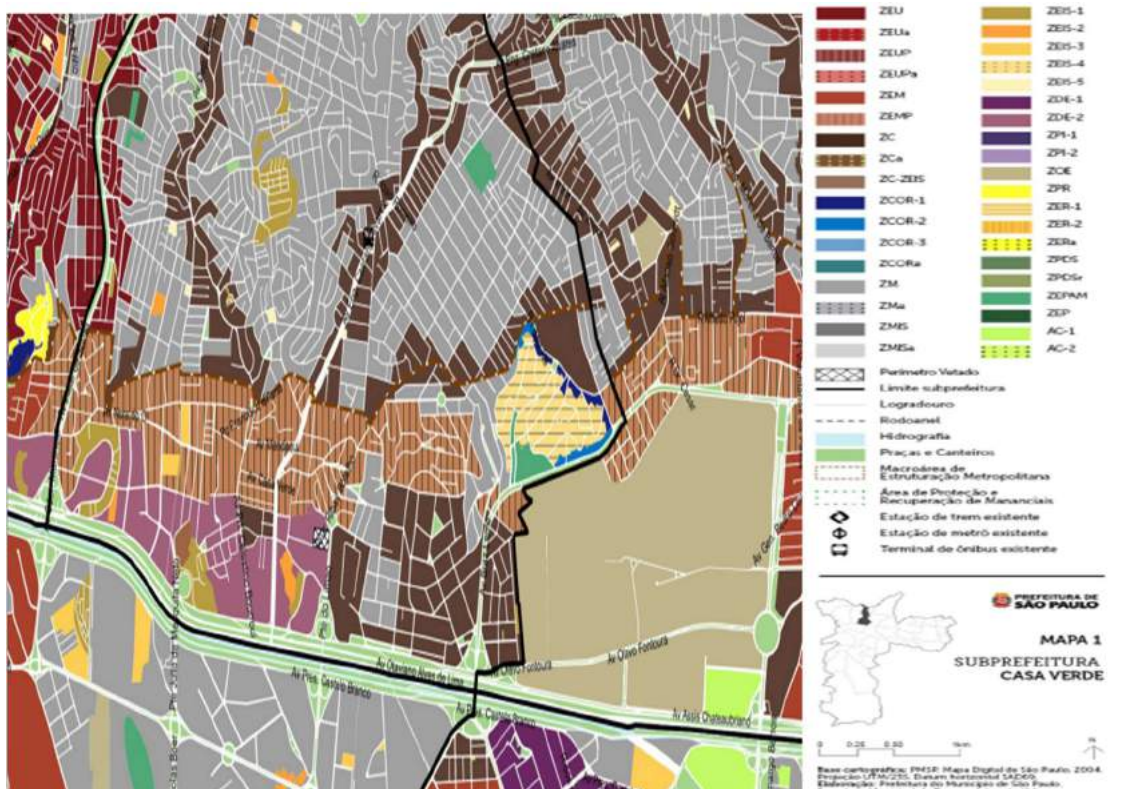


Figura 1- Mapa de Zoneamento Casa Verde localização do imóvel avaliando.

2.4 CARACTERISTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Tabela 2

Logradouro	Mão de Direção	Largura	Traçado	Pavimento	Calçada	Guias	Sarjeta	Quant. de Pista
Rua Soror Angelica, s/n esq. Brás Leme – Casa Verde	Mão única	10 m	Retilíneo	Asfáltico	Sim	Sim	Sim	02

Figura 2 – Fotografia do logradouro de situação do imóvel avaliando.



Fonte:www.google.com

3. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

4. INTERESSADO

O interessado São Paulo Parcerias S.A, inscrito no CNPJ sob o nº: 11.702.587/0001-05, sob o contrato nº 042/SPP/2021 solicita o laudo para a avaliação do imóvel, com a finalidade de descrever o seu preço de compra/venda, segundo as prescrições da NBR-14653 partes 1 e 2.

5. PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliações de bens, registradas no INMETRO com NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), o detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos e análises estatísticas aqui dispostas. Foi empregado o software de avaliação de bens SisDea®.

Nesta avaliação foi considerada a área do lote como sendo a apresentada na documentação em anexo. Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. A documentação fornecida para a elaboração deste laudo, é por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medição de campo exceto estimativa “in loco” para as benfeitorias. Não foram efetuadas medições para comprovação da área acima, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação do mesmo em anexo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este ponto objetivo deste trabalho. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

6. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Tabela 3 - Características referentes ao bairro onde está localizada o imóvel.

Uso Predominante	Residencial, comercial
Densidade de Ocupacional	Alta
Padrão Econômico	Médio, Alto
Distribuição da Ocupação	Horizontal e vertical
Area Sujeita a Enchentes	Não
Melhoramento Públicos	Água, Esgoto, Energia elétrica, Telefone, Asfalto, Guia/Sarjeta, Gás, Iluminação, pública, transporte coletivo, águas pluviais.
Transporte Coletivo	Ônibus
Equipamento comunitário	Lazer, Saúde, Educação
Intensidade de tráfego	Alta
Nível de escoamento	Médio
Principais Polos de influencia	Av. Brás Leme
Principal via de acesso	Av. Brás Leme/ Av. Marginal Tietê

7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Com base em vistoria realizada em 10/03/2022, se verificou tratar de um terreno de uso misto que possui 84 m² de área principal. Terreno exposto nas plantas nº: 12571-B1, nº A-11891.

Loteamento denominado “Vila Bianca” situado no perímetro urbano da cidade de São Paulo. O imóvel está localizado em um bairro chamado Casa Verde predominante uso residencial, próximos de supermercados, bancos, farmácias, padarias. A área está localizada de um lado o imóvel número 1800 do outro lado rua Soror Angelica.

Terreno plano com calçado de concreto armado, terreno com vegetação no interior no logradouro existe energia elétrica, água encanada, esgoto, telefone, tv a cabo, asfalto, iluminação pública.

7.1 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Tabela 4 – Informações referentes à documentação disponível do imóvel avaliando.

Numero	Documento
123654	MATRICULA
332-D	CROQUI
100561	CROQUI
12571-B1	PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO
A-11891-00	PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO
QF313-S073	PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO

8. DIAGNOSTICO DE MERCADO

Para a tipologia de imóvel neste laudo aqui abordado, para venda, pode-se considerar o mercado imobiliário como tendo performance ativa, nível de oferta de comportamento alto e liquidez baixa.

9. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia utilizada trata-se do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, de acordo com NBR 14.653 – Partes 1 e 2, esta metodologia avaliatória deve ser pautada em pesquisa de mercado envolvido, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e qualidades que representem influência no valor do imóvel avaliando. O tratamento científico utilizado foi baseado em inferência estatística, fator este que permitiu o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a teste de hipóteses.

E das recomendações para avaliação de imóveis urbanos do Instituto de Avaliações de Perícias de engenharia – IBAPE-SP.

10. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

10.1 CONSIDERAÇÕES

O valor total adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, sites, proprietários e pessoas afins. As normas regulamentadoras afirmam que os

dados amostrais devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de situação: Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socio-econômica, da mesma região e zoneamento.

b) Equivalência de tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de característica: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto de avaliação no tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, etc.

Foi então realizada uma pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram devidamente analisadas e 32 (trinta e dois) amostras selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando. O tratamento para alcançar a convicção do valor foi baseado em processo de inferência estatística permitindo o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a teste de hipóteses. De acordo com o estabelecido no enquadramento ao item 9.2.1 da NBR 14.653 da ABNT, foi adotada para os tratamentos estatísticos das amostras e estimativas as seguintes variáveis explicativas:

V1 = Área (m²) = variável numérica quantitativa em m².

Definição: À medida que aumenta a área aumenta-se o valor total.

V2 = Topografia do terreno (un.) = variável código alocado em un.

Definição: Situação conforme sua topografia.

Variação Amostral: 3- Plano. / 2- Declive / 1- Aclive.

V3 = Valor Unitário (R\$/m²) = Dependente.

Definição: Valor por metro quadrado do terreno.

V4 = Índice fiscal SP (R\$/m²) = independente proxy.

Definição: Valor por metro quadrado referência PMSP.

10.2 MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

Tabela 5 – Quantificação de variáveis e dados do modelo.

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	32
Dados utilizados no modelo:	17

Tabela 6 – Estatística do modelo

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9126708 / 0,9126708
Coefficiente de determinação:	0,8329680
Fisher - Snedecor:	21,61
Significância do modelo (%):	0,01

Tabela 7 – Normalidade dos resíduos.

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Tabela 8 – Análise de variância.

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	47166019,134	3	15722006,378	21,610
Não Explicada	9458027,290	13	727540,561	
Total	56624046,424	16		

Tabela 09 – Equação

$$\text{Valor Unitário (por m}^2\text{)} = -1166,953809 + 2,852296343 * \text{Área} + 2600,791079 / \text{Topografia} + 5,835011121 * \text{Índice Fiscal}$$

Tabela 10 – Teste de Hipóteses

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	2,20	4,61
Topografia	1/x	2,87	1,32
Índice Fiscal	x	5,13	0,02
Valor Unitário (por m ²)	y	-1,36	19,59

Tabela 11 – Correlação Parcial

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Topografia	0,25	0,19
Índice Fiscal	0,17	0,38
Valor Unitário (por m ²)	0,46	0,52

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	0,34	0,37
Valor Unitário (por m ²)	0,63	0,62

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Valor Unitário (por m ²)	0,79	0,82

Tabela 12 – Outliers do modelo de regressão

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Figura 3 – Gráfico de Aderência – Regressão Linear.

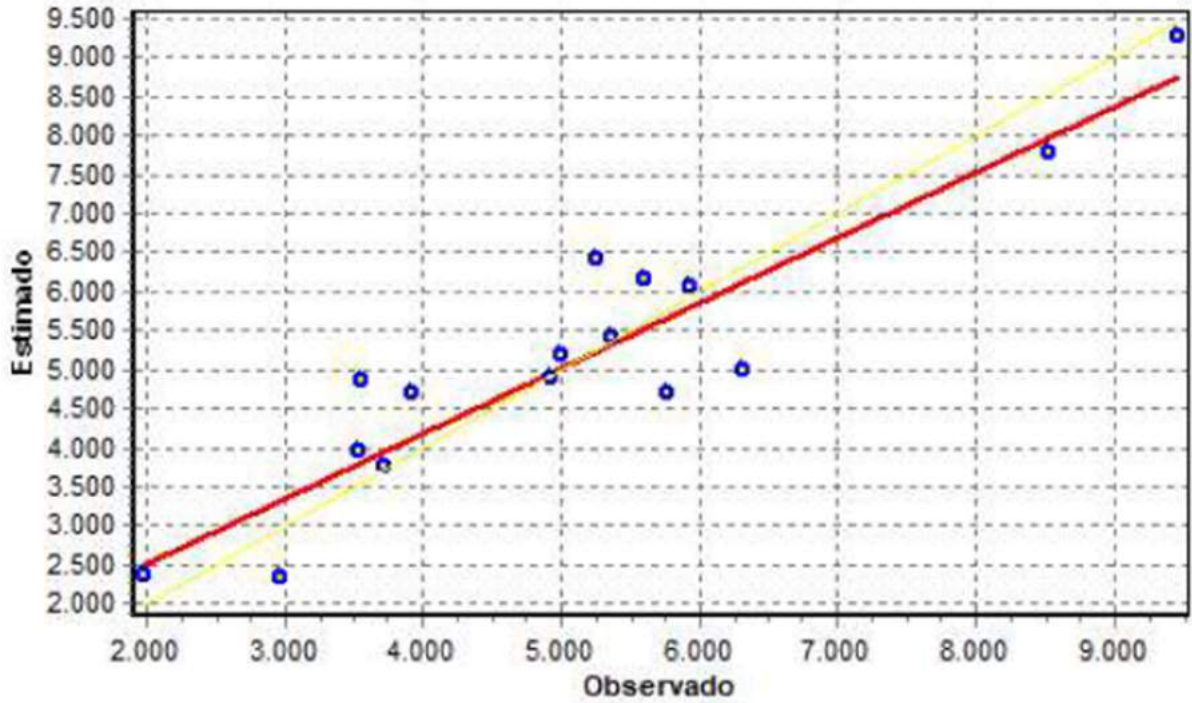
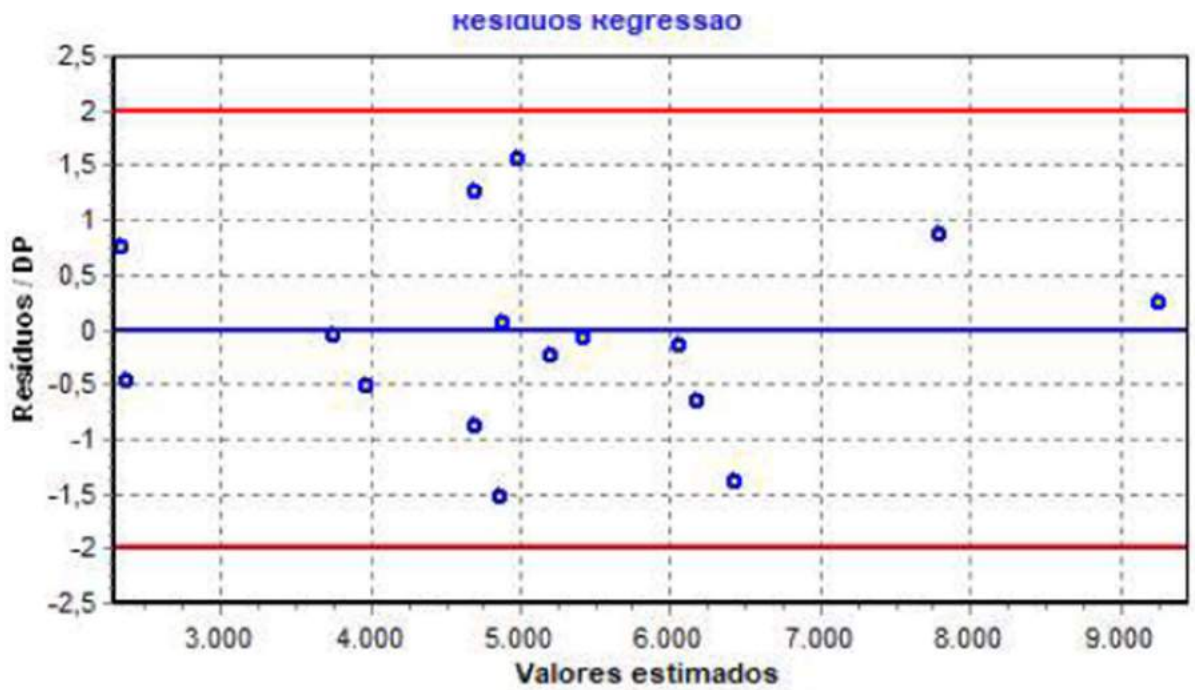


Figura 4 – Gráfico de Resíduos – Regressão Linear



11. RESULTADOS

Com base nos dados referentes ao imóvel avaliando e a equação estimativa determinada em detrimento dos requisitos da NBR 14.653 apresentada no item anterior, com o intervalo de confiança em 91% foram obtidos os seguintes resultados para o imóvel.

Tabela 13 – Atributos de entrada do imóvel avaliando.

ÁREA DO TERRENO	84 M ²
TOPOGRAFIA DO TERRENO	3 – PLANO
INDICE FISCAL	R\$ 967,00

Tabela 14 – Resultado do Valor do Imóvel Avaliando.

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Minimo (16,64%)	4.653,04
Médio	5.582,03
Máximo (16,64%)	6.511,01
Valor Total	
Mínimo	390.855,50
Médio	468.890,12
Máximo	546.924,73
Intervalo Predição	
Mínimo	344.611,19
Máximo	593.169,05
Minimo (26,50%)	4.102,51
Máximo (26,50%)	7.061,54
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	4.744,72
RL Máximo	6.419,33
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0.9126708

VALOR MEDIO DEFINIDO (TOTAL) =	R\$	470.000,00
VALOR MEDIO DEFINIDO (POR M²)=	R\$	5.595,00

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a precisão do valor do imóvel este laudo foi enquadrado no Grau III, com amplitude de intervalo de confiabilidade de 30,00 % de precisão.

Quanto à fundamentação, de acordo com a NBR 14.653 – 2, este laudo teve 13 pontos verificados e enquadrado no grau de II, como podemos verificar a seguir:

Figura 5 – Quadro descritivo sobre o grau de fundamentação da avaliação

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo	II
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

GRAUS	III	II	I	SOMA/FUNDAMENTAÇÃO
Pontos Mínimos	16	10	06	13
Itens Obrigatórios	2,4,5, e,6 no grau III e os demais no grau II	2,4,5, e6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I	GRAU - II

Figura 6 – Grau de Precisão

GRAU DE PRECISÃO – AVALIAÇÃO DO TERRENO			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

RESUMO
Grau II de fundamentação
Grau III de precisão

13. Conclusão

Diante da quantidade de dados amostrais com valores em oferta, além do diagnóstico de mercado aqui apresentado, conforme a ABNT NBR 14.653 – 2, o presente laudo, perante todos os itens expostos e fundamentados, conclui que o valor do imóvel avaliando sem edificação para o dia 10 de março de 2022 é:

R\$ 470.000,00 – (QUATROCENTOS E SETENTA MIL REIS)

Santo André, 10 de março de 2022.



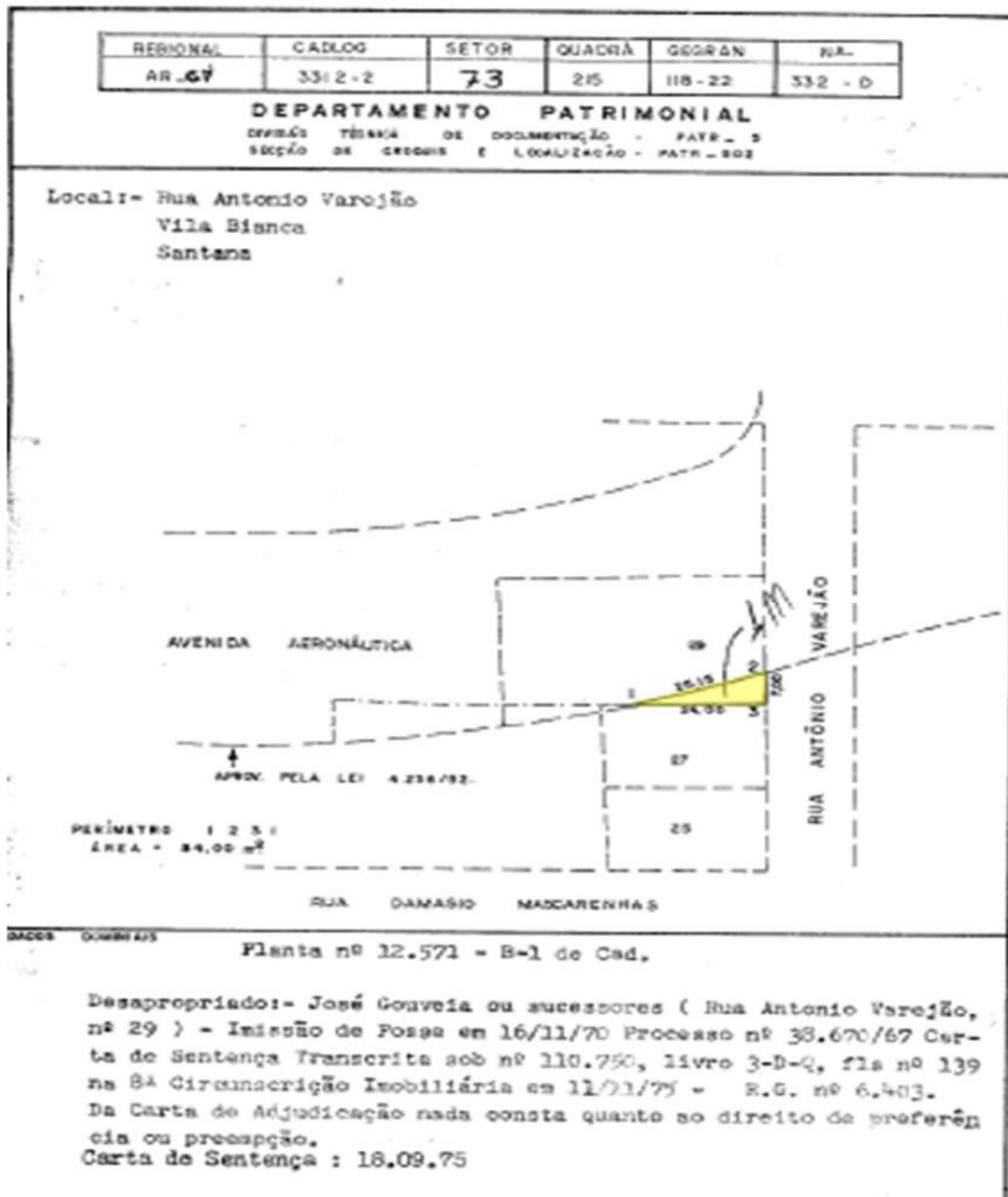
Eng.º Ronaldo dos Santos

CREA-SP 5060194096

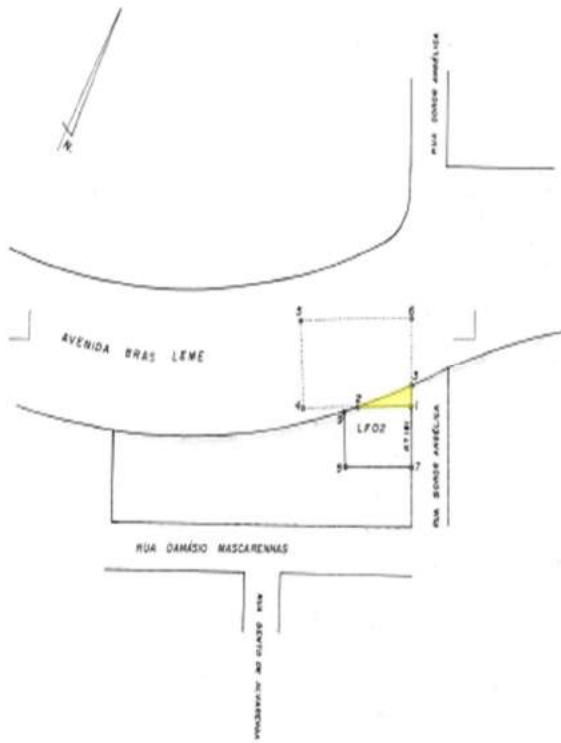
ART nº 28027230220109681

ANEXO - A - DOCUMENTAÇÃO

CROQUI - (332-D)



PLANTA: (A-11891)



- NOTA 1: CÓPIA PARCIAL DA PLANTA DE DESAP P-12571-B1
CROQUI Nº 332-D
- NOTA 2: ÁREA TOTAL DESAPROPRIADA
PERÍMETRO: 1 - 4 - 5 - 6 - 1
ÁREA: 1500,00 m²
- NOTA 3: ÁREA UTILIZADA PARA EXECUÇÃO DO MELHORAMENTO APROVADO
PELA LEI Nº 4236/52
PERÍMETRO: 2 - 4 - 5 - 6 - 3 - 2
ÁREA: 1416,00 m²
- NOTA 4: ÁREA REMANESCENTE MUNICIPAL
PERÍMETRO: 1 - 2 - 3 - 1
ÁREA: 84,00 m²
- NOTA 5: ÁREA PARTICULAR DO CONFRONTANTE CONFORME LANÇAMENTO FISCAL
CONTRIBUINTE: 073.313.0002-4
ÁREA: 597,00 m²

COTAS - METROS	
7 - 4 - 50,00	
4 - 5 - 30,00	
5 - 6 - 50,00	
6 - 3 - 30,00	
3 - 2 - 07,00	
2 - 4 - 24,00	
2 - 3 - 25,00	
2 - 4 - 26,00	
2 - 9 - 06,00	
9 - 8 - 18,70	
8 - 7 - 30,00	
7 - 1 - 20,00	

LEGENDA	
—	ALINHAMENTO FISCAL
—	ALINHAMENTO MAGALHÃO
—	ALINHAMENTO AMOVI P/ LEI 4194/8

↑ 08x SEGMENTOS 2-3 = 25,00 CONFORME TÍTULO
SEGMENTOS 1-4 = 50,00 CONFORME TÍTULO

ALVENARIA DE ÁREA MUNICIPAL 43.000,00 m ²		PLANTA A-11891
DATA: 22-07-12	ESCALA: 1:1000	PROJETO:
PROJETO:	DATA: 18-12-10	PROJETO:
PROJETO:	PROJETO:	PROJETO:

MATRICULA:

OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis
Joelco Escobar

Rua Bento Freitas, 256 - República - CEP 01120-000 - São Paulo - SP
Fones 3291-8080 - Fax 3291-8089 - www.oitavo.com.br

Página nº 1
Certidão na última página

Protocolo nº: 711.808

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula 123654	folha 1
---------------------	------------

São Paulo, 14 de Maio de 1999

Um terreno situado na Rua Sórora Angélica, onde existia o prédio nº 181, antiga Rua Antônio Varejão, antes Rua Quatro, constituído por parte dos lotes 176 e 177 da quadra I, da Vila Bianca, no 23º Subdistrito - Casa Verde, medindo 20,00m de frente para a referida rua; do lado direito, de quem da rua o olha, em linha perpendicular à Rua Sórora Angélica, e a partir desta, segue na distância de 23,95m, dividindo com terreno da Municipalidade de São Paulo; deflete à esquerda e segue na distância de 6,00m, dividindo, ainda, com terreno da Municipalidade de São Paulo; deflete à esquerda e segue na distância de 18,70m, dividindo com propriedade da S/A Indústrias Reunidas Matarazzo; dobra à esquerda, em ângulo reto, e segue na distância de 30,00m, confrontando com o prédio nº 167, da mesma Rua Sórora Angélica, até alcançar novamente a mencionada rua, encerrando a área de 596,10m². Inscrito no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 074.215.0002-2.

PROPRIETÁRIO(A,S): SULIN ZABOROSKI, do comércio, e sua mulher BRANCA ZABOROSKI, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, CIRC nºs 1.591.166-4-SP e 3.210.548-1-SP, CPF nºs 100.229.028-72 e 049.615.228-99, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dr. Veiga Filho, nº 340, aptº 111, Higienópolis.

TÍTULO(S) AQUISITIVO(S): R.6/55.440 de 08/07/85, deste Cartório.

O Escrivante: *M. José Djalma P. de Barros*
A Escr. Autorizada: *Blasius...*

Av.1/123654 Conforme se verifica da escritura adiante
(continua no verso)

MOD 2 - 6 500 - 03/1/98

ANEXO - B- DADOS DE MERCADO UTILIZADO NO MODELO

Item	Endereço	Bairro	Valor Unitário (por m²)	Área	Topografia	Índice Fiscal	Valor Total	Informante	Telefone	Código
1	RUA DONA LUIZ TOLLE,653	SANTANA	R\$ 3.719,01	484,0	3	R\$ 459,00	R\$ 1.800.000,00	RE/MAX PLATINUM	952789001	WEB-295-6815-593
2	RUA VOLUNTARIOS DA PATRIA,2827	SANTANA	R\$ 9.463,72	634,0	1	R\$ 1.031,00	R\$ 6.000.000,00	Alexandre - Pinheiro	992926601	WEB-295-75-98079
4	RUA CONSELHEIRO MORENO DE BARROS	SANTANA	R\$ 5.453,28	533,0	2	R\$ 818,00	R\$ 2.800.000,00	Alexandre - Pinheiro	992926601	WEB-2960775-634
5	RUA DONA LUIZ TOLLE, 212	SANTANA	R\$ 4.390,23	430,0	2	R\$ 604,00	R\$ 2.120.000,00	Mirante Imóveis	29977940	WEB-2933016-852
6	RUA ALFREDO PIJOLLI,4022	SANTANA	R\$ 5.357,14	560,0	3	R\$ 707,00	R\$ 3.000.000,00	Sabatini Imóveis	985900005	WEB-2951722-124
7	AV ENIDA BRAZ LEME,1621	SANTANA	R\$ 8.333,33	750,0	1	R\$ 723,00	R\$ 6.400.000,00	Oilton Imóveis	960581533	WEB-2952644-681
8	RUA ALFREDO GUEDES	SANTANA	R\$ 5.769,23	260,0	3	R\$ 730,00	R\$ 1.900.000,00	BIJUDANI ASSESSORIA IMOBILI	35304444	WEB-2943126-681
9	RUA WILSON DUPONT,163	SANTANA	R\$ 3.927,08	480,0	3	R\$ 621,00	R\$ 1.885.000,00	Sabatini Imóveis	985900005	WEB-2957934-567
11	RUA XAVIER DA VEIGA,117	SANTANA	R\$ 3.333,33	195,0	3	R\$ 656,00	R\$ 689.000,00	Souza Norte Imóveis	979903994	WEB-2948026-860
12	RUA JOVITA,177	SANTANA	R\$ 5.923,08	650,0	3	R\$ 772,00	R\$ 3.850.000,00	Mirante Imóveis	29977940	WEB-2957989-158
15	RUA URUPIARA,113	SANTANA	R\$ 2.967,19	640,0	3	R\$ 139,00	R\$ 1.899.000,00	ESCODELAR INTELIGÊNCIA	24761867	WEB-29529177-788
17	RUA BENTO DE ALVARENGA,98	SANTANA	R\$ 3.955,56	450,0	3	R\$ 665,00	R\$ 1.800.000,00	ESCODELAR INTELIGÊNCIA	24761867	WEB-2933016-920
18	RUA DAMIANA DA CUNHA	SANTANA	R\$ 5.007,48	321,0	1	R\$ 655,00	R\$ 1.800.000,00	MAXTAL ADMINISTRAÇÃO	21672043	WEB-2932100-266
19	RUA ALFREDO GUEDES	SANTANA	R\$ 5.769,23	260,0	3	R\$ 730,00	R\$ 1.900.000,00	BIJUDANI ASSESSORIA	35304444	WEB-2943126-681
20	TRAVESSA ANTONIO MESQUITA,4	SANTANA	R\$ 1.979,17	192,0	2	R\$ 291,00	R\$ 380.000,00	ESCODELAR INTELIGÊNCIA	24761867	WEB-2956654-744
21	RUA TOME RAROSO	SANTANA	R\$ 5.000,00	610,0	3	R\$ 644,00	R\$ 3.650.000,00	MAXTAL ADMINISTRAÇÃO	21672043	WEB-2952380-995
29	RUA ANIBAL BENEVOLO	SANTANA	R\$ 6.313,13	396,0	3	R\$ 712,00	R\$ 2.500.000,00	MAXTAL ADMINISTRAÇÃO	21672043	WEB-2946623-1655
33			#DIV/0!							
34			#DIV/0!							
35			#DIV/0!							
36			#DIV/0!							

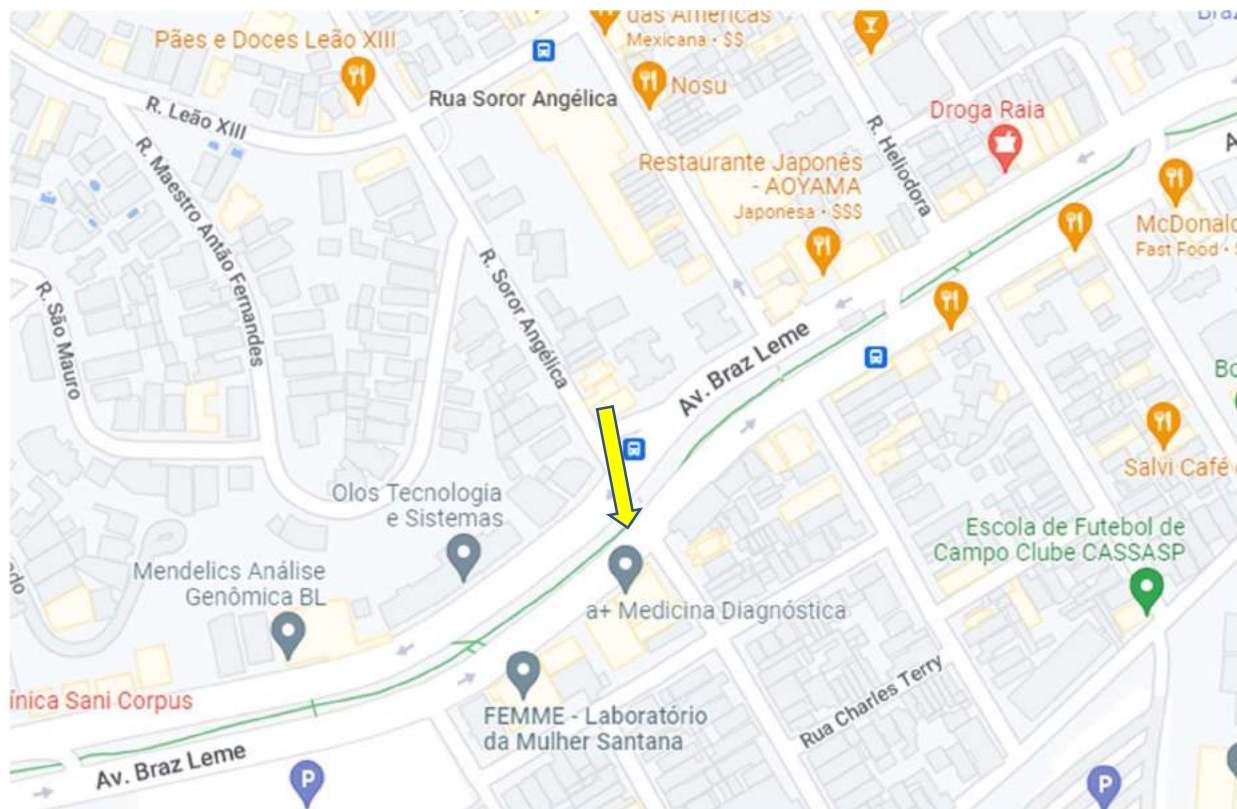
*** R. Soraiz Angélica, 3/n. estq. Av. Brás Leme 84,00 R\$ 967,00**

Área	: m² metro quadrado
Topografia	1- Active / 2- Declive / 3- Plano
Valor unitário	Por metro quadrado
Índice Fiscal	Valor por metro quadrado

ELEMENTOS DA AMOSTRA DESCARTADAS										
Item	Endereço	Bairro	Valor Unitário (por m²)	Área	Topografia	Índice Fiscal	Valor Total	Informante	Telefone	Código
3	RUA DOUTOR GABRIEL PIZA	SANTANA	R\$ 3.333,33	780,0	2	R\$ 761,00	R\$ 2.600.000,00	DANIELELIA	22629988	WEB-295-4985-075
10	RUA PONTINS	SANTANA	R\$ 7.000,00	500,0	2	R\$ 834,00	R\$ 3.500.000,00	Daguar Imóveis	22039791	WEB-295-6599-768
13	AV. ENG. CAETANO ALVARES,5532	SANTANA	R\$ 9.007,62	210,0	2	R\$ 540,00	R\$ 1.900.000,00	Mirante Imóveis	29977940	WEB-2942278-074
14	RUA VITÓRIA PERPÉTTUA, 139-147	SANTANA	R\$ 1.643,19	213,0	1	R\$ 585,00	R\$ 350.000,00	Mirante Imóveis	29977940	WEB-2933017-111
16	RUA CONSELHEIRO MORENO DE BARROS, 1545	SANTANA	R\$ 3.200,00	500,0	2	R\$ 819,00	R\$ 1.800.000,00	ESCODELAR INTELIGÊNCIA	24761867	WEB-2955207-695
22	RUA DONA EFRIDA, 649	SANTANA	R\$ 2.222,22	477,0	2	R\$ 444,00	R\$ 1.060.000,00	LOPES ON	30670064	WEB-2956574-703
24	RUA FELICIA CACCIO, 01	SANTANA	R\$ 2.005,12	1.172,0	2	R\$ 483,00	R\$ 2.350.000,00	STEINER IMOVEIS	2463-2626	WEB-293943287-9
25	RUA BENVINDA APARECIDA DE ABBREU LEME, 176	SANTANA	R\$ 9.866,67	450,0	1	R\$ 830,00	R\$ 4.080.000,00	TUKUWAGA IMOVEIS	30670064	WEB-2956571-693
26	RUA MARIA HELENA, 129	SANTANA	R\$ 2.535,06	490,0	3	R\$ 580,00	R\$ 1.251.000,00	Mirante Imóveis	29977940	WEB-2932883-711
27	RUA IGAPIRA	SANTANA	R\$ 2.866,89	305,0	3	R\$ 559,00	R\$ 850.000,00	Imobiliária Alpha Norte	988330081	WEB-2951950-786
28	RUA DR ZUQUIM	SANTANA	R\$ 7.337,53	477,0	3	R\$ 650,00	R\$ 3.100.000,00	Rhodia Imóveis	94023-3796	WEB-2946875-654
30	RUA DOUTOR CESAR	SANTANA	R\$ 9.002,85	351,0	2	R\$ 718,00	R\$ 3.460.000,00	HAI IMOVEIS LTDA	98079-9522	WEB-2958043-422
31	RUA DUARTE DE AZEVEDO, 590	SANTANA	R\$ 7.000,00	600,0	2	R\$ 718,00	R\$ 4.200.000,00	Souza Norte Imóveis	979903994	WEB-2942828-849
32	AV. NOVA SANTAREIRA,3912-3924	SANTANA	R\$ 2.738,71	310,0	1	R\$ 477,00	R\$ 849.000,00	Mirante Imóveis	29977940	WEB-2937731-101

ANEXO - C – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA / MAPA

Figura 7 – Mapa da localidade do imóvel avaliando.



FOTOS



Figura 8 – Av. Braz Leme x Rua Soror



Figura 9 – Av. Braz Leme x Rua Soror



Figura 10 – Av. Braz Leme x Rua Soror



Figura 11 – Av. Braz Leme x Rua Soror



Figura 12 – Av. Braz Leme x Rua Soror



Figura 13 – Av. Braz Leme x Rua Soror