

## LAUDO DE AVALIAÇÃO



- **Endereço:** Rua Carlos Weber, s/n, Vila Leopoldina - São Paulo/SP CEP: 05303-000.
- **Coord. Geográficas Do Avaliando:** -23.525064 Latitude, -46.733032 Longitude.
- **Área Do Terreno:** 1.494,96m<sup>2</sup>
- **Área Construída:** 0,00 m<sup>2</sup>
- **Metodologia Utilizada:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Empregando Inferência e Estatística.
- **Especificação Da Avaliação:** Fundamentação II/ Precisão III
  
- **Resultados da Avaliação:**
- **Valor de Avaliação do Imóvel:** R\$ 10.380.000,00 (Dez milhões, trezentos e oitenta mil reais).

Mogi das Cruzes, 25 de novembro de 2021.

---

Jaqueline Angelica Silva  
CPF: 369.795.988-30  
(Eng. Civil) - CREA/SP 5063130314

## Sumário

01.	Nº DA O.S.....	3
02.	IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE .....	3
03.	IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO.....	3
04.	OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO.....	3
05.	OBJETO DA AVALIAÇÃO .....	3
06.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES: .....	4
07.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	4
08.	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO .....	9
09.	INDICAÇÃO DA METODOLOGIA E PROCEDIMENTO (S) UTILIZADO (S) .....	9
10.	ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES .....	13
11.	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS .....	13
12.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.....	14
13.	OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES .....	15
14.	ANEXOS .....	16

**01. Nº DA O.S.**

027A/SSP/2021

**02. IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE**

SÃO PAULO PARCERIAS S.A.

CNPJ: 11.702.587/0001-05

**03. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, conforme matrícula nº 36.581 10º CRI de São Paulo/SP.

**04. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO**

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, com a finalidade de obter o valor patrimonial do bem.

**05. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Com base em vistoria realizada em 26 de outubro de 2021, verificou-se que o imóvel se trata de um terreno urbano com vocação comercial/residencial. Código do imóvel: 13.

Localizado na Rua Carlos Weber, s/n, Vila Leopoldina - São Paulo – SP. CEP: 05303-000. Coordenadas Latitude: 23°31'30.2"S Longitude: 46°43'58.9"W, Coordenada Geográfica: -23.525064, -46.733032.

Terreno com área de 1.494,96m<sup>2</sup> conforme Planta\_A\_15.619\_00. Sem edificação.

O imóvel está cadastrado no Setor 080, Quadra 152 e lote 1152.

## 06. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliações de bens, registradas no INMETRO como 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 analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Para as análises estatísticas aqui dispostas, foi empregado o software de avaliação de bens Ts-Sisreg.

A documentação fornecida para a elaboração deste laudo, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica. 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.

Termo de referência do edital especifica a utilização do Método Evolutivo, tal método é a soma do valor do terreno, construções e benfeitorias, com sua devida depreciação. Para este laudo foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinar o valor do terreno, sem edificação.

Tabela 1 – Informações referentes a documentação disponível do imóvel avaliando.

Matrícula nº	Cartório	Data
36.581	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	20/09/2018

Obs: Na matrícula consta mais 2 áreas não avaliadas.

## 07. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

<b>Uso Predominante:</b>	Comercial/Residencial
<b>Localização:</b>	Boa
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Alta
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio/Alto
<b>Distribuição da Ocupação:</b>	Vertical/Horizontal
<b>Área Sujeita a Enchentes:</b>	Não
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia/Sarjeta, Iluminação Pública, Transporte Coletivo.
<b>Transportes Coletivos:</b>	Ônibus, Trem, Metrô
<b>Equipamentos Comunitários:</b>	Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.
<b>Intensidade de Tráfego:</b>	Alto
<b>Nível de Escoamento:</b>	Médio

O imóvel encontra-se desocupado, sendo constituído integralmente por terreno murado, com presença de mato alto e poucos exemplares arbóreos. Consta único portão de ferro voltado à Rua Carlos Weber. À face oposta, apresenta muro com arame farpado ao topo, confrontando com terreno que perfaz a faixa utilizada pela linha de transmissão de alta tensão elétrica da Enel (antiga Eletropaulo), com torres de transmissão próximas ao muro. À face sudeste, faz confrontação com edifício residencial de alto padrão, e à face noroeste, a edificação comercial, localizada na esquina da Rua Carlos Weber com a Rua Barão da Passagem.

### ZONEAMENTO

ZC - Zonas de Centralidades são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

Tabela 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental - Quadro 3

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros <sup>2</sup>	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros <sup>2</sup>	
ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48
	ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20
	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA



Figura 1 – Setor O80 Quadra 152 (lote 1152)

LOCALIZAÇÃO

**PLANTA DE LOTEAMENTO**

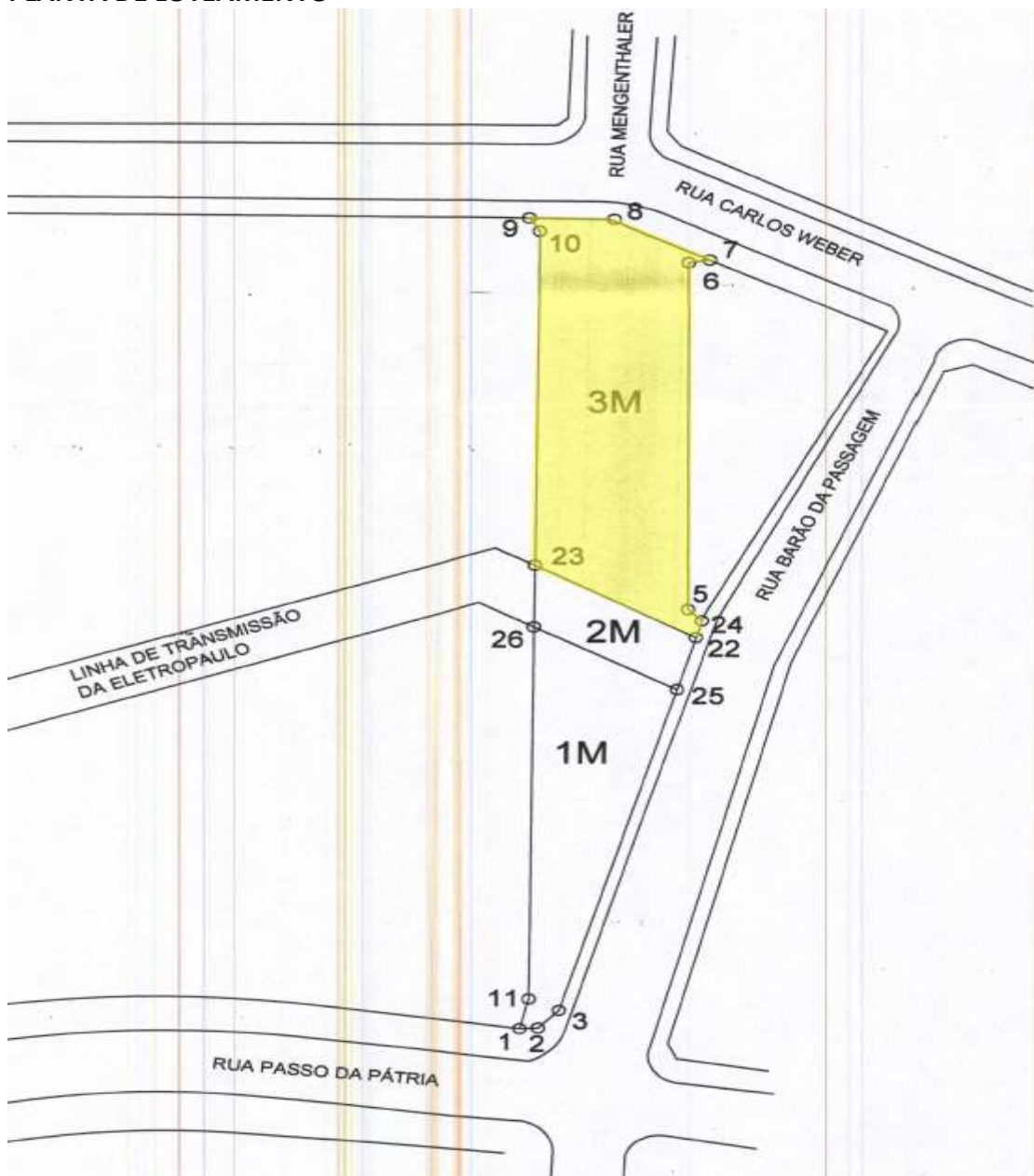


Figura 2 – Planta\_A\_15.619\_00

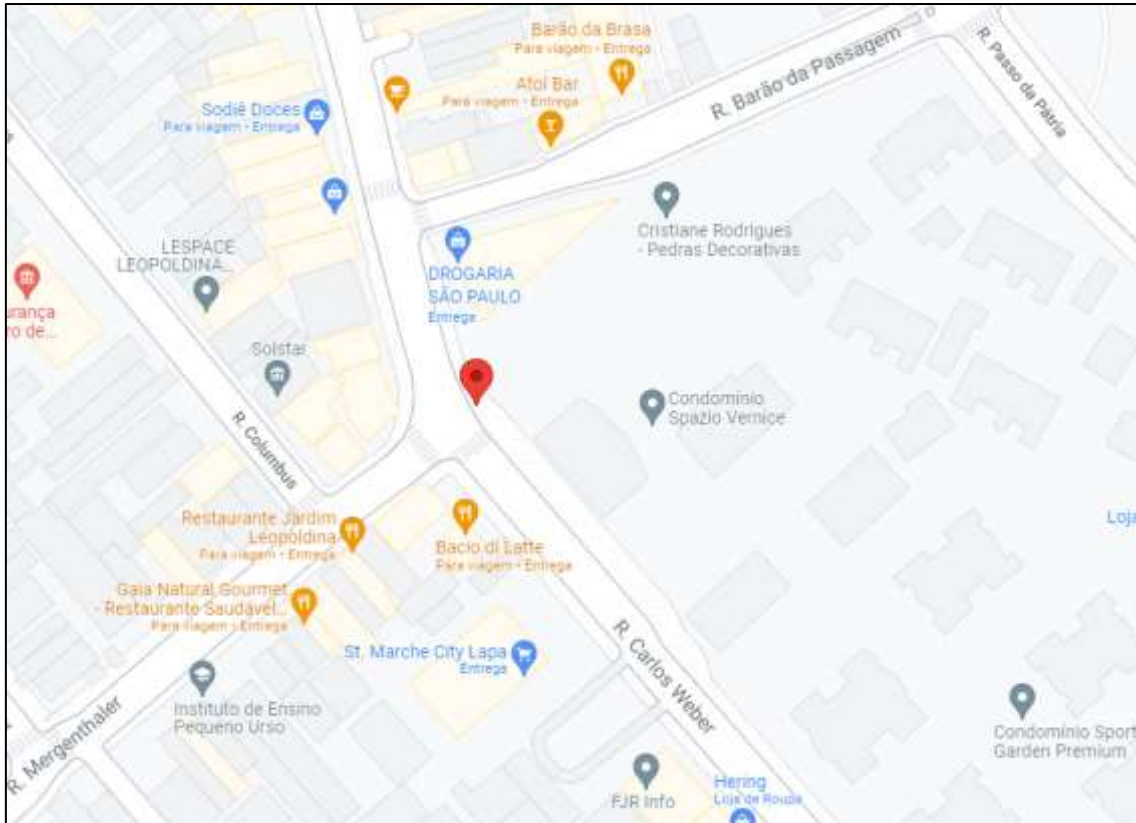


Figura 3 - Visão Mapa Geral

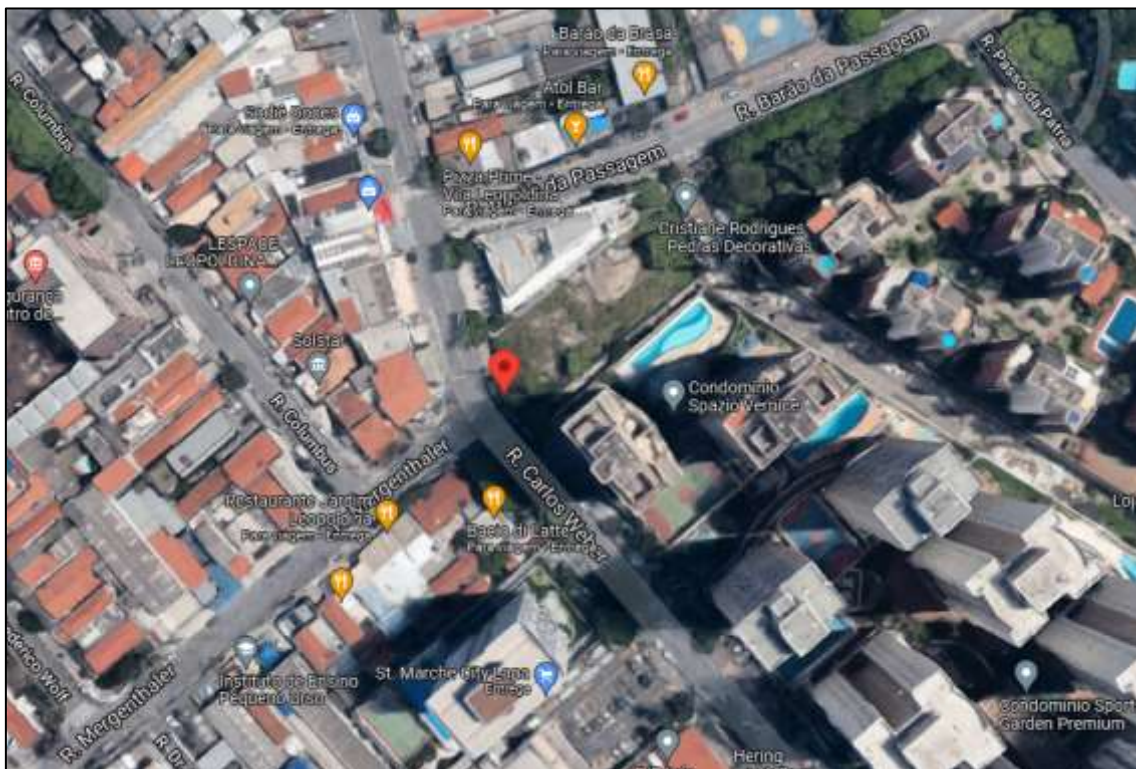


Figura 4 - Visão Satélite

**Latitude: 23°31'30.2"S Longitude: 46°43'58.9"W**



## **08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

Para a tipologia de imóvel neste laudo aqui abordado, para venda, pode-se considerar o mercado imobiliário como tendo performance Recessiva, Nível de Ofertas de Comportamento Médio e Liquidez Baixa.

## **09. INDICAÇÃO DA METODOLOGIA E PROCEDIMENTO (S) UTILIZADO (S)**

Este laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Regulamentando de Avaliações de Imóveis Urbanos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para obtenção do valor do imóvel, realizando tratamento dos dados por inferência estatística.

Para as análises estatísticas aqui dispostas, foi empregado o software de avaliação de bens Ts-Sisreg.

### **Normas de Referência:**

- NBR 14.653-01 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-02 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos

- Conceito do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O modelo utilizado é um macromodelo considerando maior diversidade de locais para garantir o tratamento estatístico, dividido a amostra em regiões Norte, Sul, Oeste, Leste.

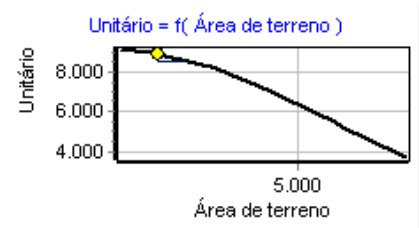
Foram coletadas informações referentes ao índice fiscal de cada logradouro, coeficientes de aproveitamento e ocupação do terreno. O tratamento científico tende justamente verificar se existe a influência do atributo selecionado na formação do valor.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

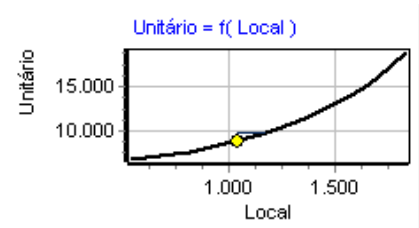
### **X<sub>1</sub> Área de terreno**

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 210,00 a 8.316,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -3,54 % na estimativa



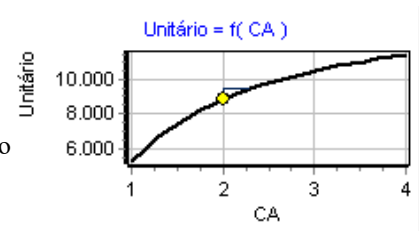
### **X<sub>2</sub> Local**

Tipo: Proxy  
Amplitude: 544,00 a 1.898,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 10,40 % na estimativa  
Índice fiscal SP  
Site: <http://www.indicefiscal.com.br/indicefiscal/if/default.aspx>



### **X<sub>3</sub> CA**

Tipo: Proxy  
Amplitude: 1 a 4,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 6,96 % na estimativa  
Coeficiente de aproveitamento máximo do terreno de acordo com o zoneamento do município.  
Anexo integrante da lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.  
Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental



### **Y Unitário**

Tipo: Dependente  
Amplitude: 3.500,00 a 15.000,00  
Micronumerosidade para o modelo: atendida

#### **\* Topografia**

Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 2,00 a 2,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
1 = aclave/declive; 2 = plana.

#### **\* TO**

Tipo: Proxy  
Amplitude: 0,5 a 0,85  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
Zoneamento SP

#### **\* Mult. frente**

Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1 a 2,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
1 = meio de quadra; 2 = esquina/frente p/ 2 ruas

**\* Acesso**

Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 2 a 2  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 1 = sem asfalto; 2 = com asfalto

**9.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO**

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área de terreno (m <sup>2</sup> )	1.494,96	210,00	8.316,00
Local (R\$)	801,00	544,00	1.898,00
CA	2,00	1,00	4,00
*TO	0,70	0,50	0,85
*Topografia	2,00	2,00	2,00
*Mult. frentes	1,00	1,00	2,00
*Acesso	2,00	2,00	2,00
<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>7.378,02</b>	<b>3.500,00</b>	<b>15.000,00</b>

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

**Confiança:**

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m <sup>2</sup> )	Máximo
6.946,64	<b>7.378,02</b>	7.836,18

**Predição:**

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m <sup>2</sup> )	Máximo
5.942,80	<b>7.378,02</b>	9.159,85

**Resultados para o Campo de Arbítrio:**

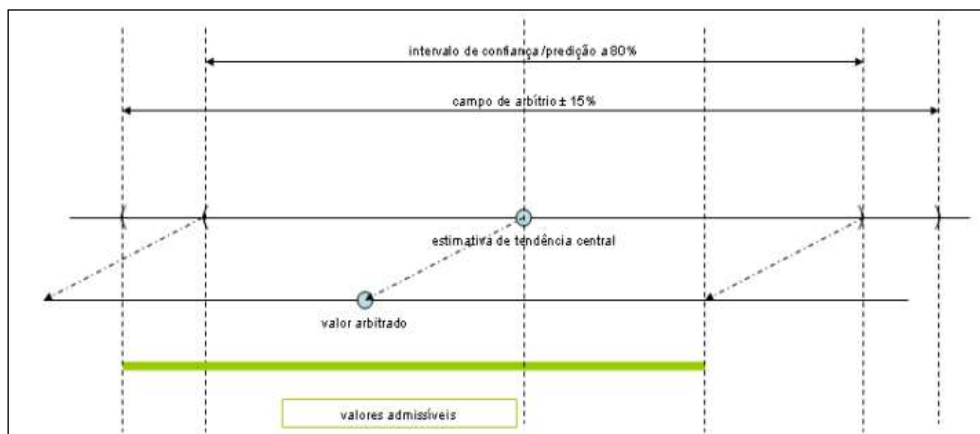
Amplitude	Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m <sup>2</sup> )	Máximo	Amplitude
-15%	6.271,32	<b>7.378,02</b>	8.484,72	15%

O intervalo de confiança será adotado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.

O campo de arbítrio definido é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Sendo assim, a avaliação intervalar foi adotada.

No momento da pesquisa, o mercado não dispõe de dados de imóveis vendidos. Neste caso, é recomendável no momento de definir o valor pontual final da avaliação, adotar o limite inferior (Li) do Intervalo de Confiança (IC), pois os preços dos imóveis pesquisados estão em oferta, e possuem grande probabilidade de sofrer descontos quando se efetivarem as vendas.



**Valores projetados para o cálculo, Avaliação Intervalar:**

Adotado o limite inferior (Li) do Intervalo de Confiança (IC) como nova média, devido a não utilização da variável oferta.

**Valores projetados para o cálculo:**

Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Local (R\$)	CA	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor do Imóvel	Valor adotado
1.494,96	801,00	2,00	<b>6.946,64</b>	R\$ 10.384.948,93	<b>R\$ 10.380.000,00</b>

Obs.:

1.0 A variável status não foi levada em consideração, pois durante a pesquisa de mercado não foi possível identificarmos elementos transacionados. Aplicou-se a avaliação intervalar tendo em vista a não utilização da variável independente oferta, sendo assim adotamos um novo valor pontual.

2.0 Expurgamos do modelo as variáveis TO (taxa de ocupação), topografia, mult. frente e acesso, pois apresentavam alto grau de significância e micronumerosidade.

## **10. ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES**

### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II (tabela, anexo III).

### **GRAU DE PRECISÃO**

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III. (Memória de Cálculo, Anexo I)  
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 12,06%.

## **11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS**

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 32 elementos e 21 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a oferta na zona oeste de São Paulo contemplando o período de outubro de 2021, os dados amostrais encontram-se detalhados no anexo específico (anexo V).

Tratamento dos dados adotado: estatística inferencial.

### **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

#### **X<sub>1</sub> Área de terreno**

---

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 210,00 a 8.316,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -3,54 % na estimativa

## **X<sub>2</sub> Local**

---

Tipo: Proxy  
Amplitude: 544,00 a 1.898,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 10,40 % na estimativa

## **X<sub>3</sub> CA**

---

Tipo: Proxy  
Amplitude: 1 a 4,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 6,96 % na estimativa

## **Y Unitário**

---

Tipo: Dependente  
Amplitude: 3.500,00 a 15.000,00  
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## **12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, sendo um terreno, localizado na Rua Carlos Weber, s/n, Vila Leopoldina - São Paulo – SP. CEP: 05303-000. Coordenadas Latitude: 23°31'30.2"S Longitude: 46°43'58.9"W, Coordenada Geográfica: -23.525064, -46.733032.

O seguinte valor de mercado (Memória de cálculo anexo I):

**Valor de Mercado:  
R\$ 10.380.000,00 (Dez milhões, trezentos e oitenta mil reais).**

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

**13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES**

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso o presente laudo composto de 13 (treze) folhas rubricadas e esta última assinada e datada.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO

DA

J.A.S SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Mogi das Cruzes/SP, 25 de novembro de 2021.

---

**Jaqueline Angelica Silva CPF:369.795.988-30**  
**Responsável pelo preenchimento**  
(Eng. Civil) – CREA/SP 5063130314

---

**Jaqueline Angelica Silva CPF:369.795.988-30**  
**J.A.S Serviços de Engenharia**  
J.A. Silva Serviços de Engenharia – Me.  
CNPJ: 33.617.636/0001-36  
CREA/SP: 2207197

## 14. ANEXOS

### Anexo I: Memória de cálculo

#### Data de referência:

03/11/2021 22:29:22

#### Informações complementares:

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 32
- Número de dados considerados: 21

#### Resultados Estatísticos:

##### Linear

- Coeficiente de correlação: 0,946024
- Coeficiente de determinação: 0,894960
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,876424
- Fisher-Snedecor: 48,28
- Significância: 0,01

##### Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,817234

#### Normalidade dos resíduos

- 66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

#### Outliers do Modelo: 0

#### Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área de terreno	$x^2$	-5,61	0,01	-3,54 %
• Local	$x^2$	7,99	0,01	10,40 %
• CA	$1/x$	-7,56	0,01	6,96 %
• Unitário	$\ln(y)$			

Moda:

Unitário =  $10306,364 * e^{(-1,3903402e-08 * \text{Área de terreno}^2)} * e^{(3,3142838e-07 * \text{Local}^2)} * e^{(-1,031657 * 1/\text{CA})}$

#### Dados do imóvel avaliado:

- Área de terreno 1.494,96
- Local 801,00
- CA 2,00

#### Valores da Moda para 80 % de confiança

- Unitário Médio: 7.378,02
- Unitário Mínimo: 6.946,64
- Unitário Máximo: 7.836,18

Precisão: Grau III

#### Correlações entre variáveis

	<u>Isoladas</u>	<u>Parciais</u>
<u>Área de terreno</u>		
• Local	-22	66
• CA	-31	79
• Unitário	-42	81
<u>Local</u>		
• CA	11	79
• Unitário	68	89
<u>CA</u>		
• Unitário	-41	88



## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

### DADOS

Total da Amostra	: 32
Utilizados	: 21
Outlier	: 0

### VARIÁVEIS

Total	: 8
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 17

## MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

### COEFICIENTES

Correlação	: 0,94602
Determinação	: 0,89496
Ajustado	: 0,87642

### VARIAÇÃO

Total	: 3,93172
Residual	: 0,41299
Desvio Padrão	: 0,15586

### F-SNEDECOR

F-Calculado	: 48,28129
Significância	: < 0,01000

### D-WATSON

D-Calculado	: 1,66259
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	100

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 10306,364406 * 2,718^{(-0,000000 * X_1^2)} * 2,718^{(0,000000 * X_2^2)} * 2,718^{(-1,031657 * 1/X_3)}$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

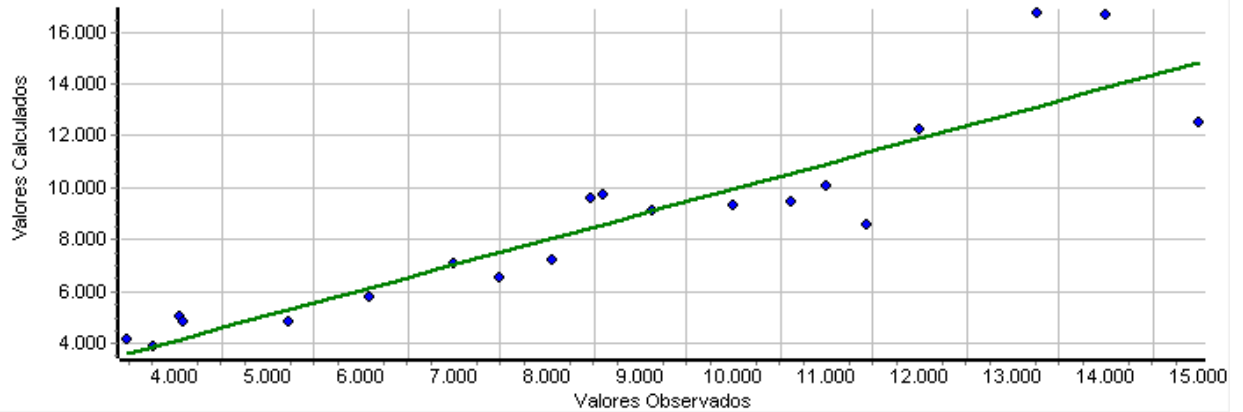
### AMOSTRA

Média	: 8617,52
Variação Total	: 235343245,12
Variância	: 11206821,20
Desvio Padrão	: 3347,66

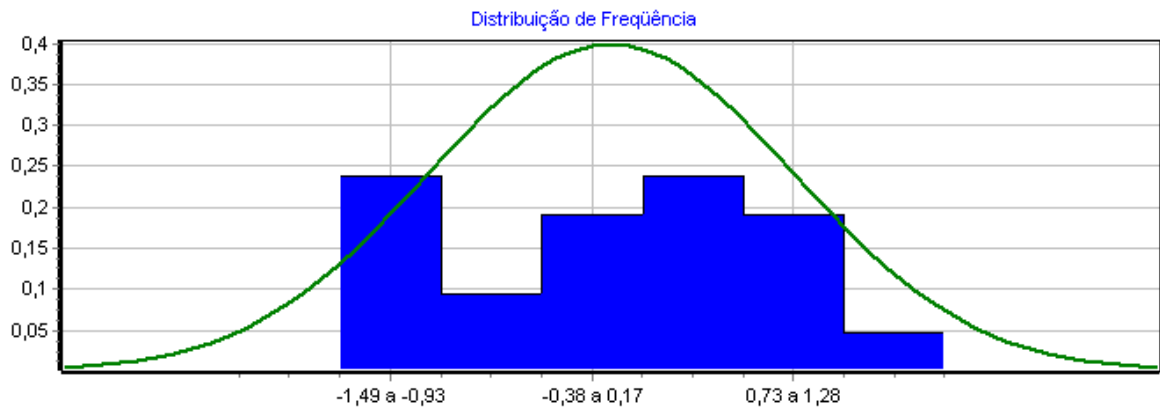
### MODELO

Coefic. Aderência	: 0,81723
Variação Residual	: 43012694,98
Variância	: 2530158,53
Desvio Padrão	: 1590,65

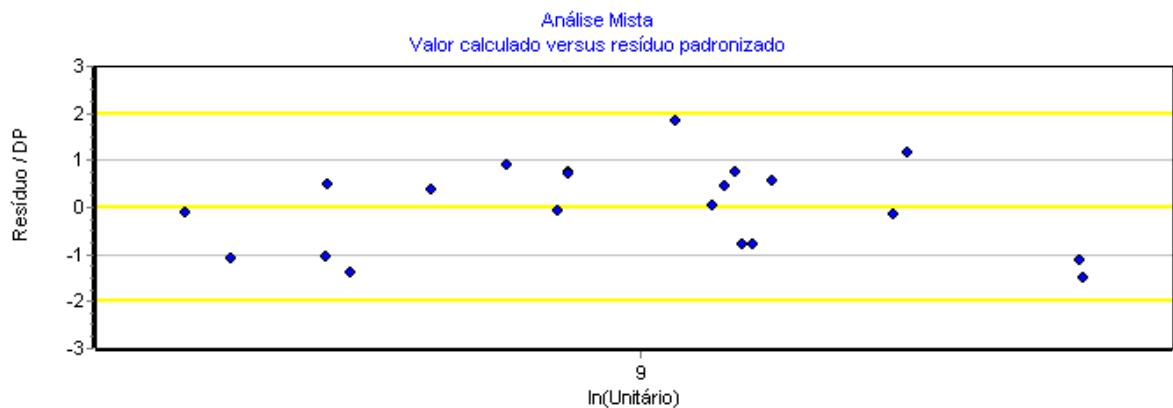
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,87642)
X <sub>1</sub> Área de terreno	x <sup>2</sup>	-5,61	0,01	0,66717
X <sub>2</sub> Local	x <sup>2</sup>	7,99	0,01	0,44481
X <sub>3</sub> CA	1/x	-7,56	0,01	0,49139

## MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área de terreno	Local	CA	Unitário
X <sub>1</sub>	x <sup>2</sup>		66	79	81
X <sub>1</sub>	x <sup>2</sup>	-22		79	89
X <sub>2</sub>	1/x	-31	11		88
Y	ln(y)	-42	68	-41	

No	Endereço	Fonte	Área de terreno	Local	CA	Unitário
1	R. Guaipá, 956 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	ZIMMERMANN IMÓVEIS / (11) 3868-0255 / 99999-0938	914,00	618,00	2,00	7000,00
2	Av. Mofarrej, 800 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP, -23.529602, -46.743419	Invictus Imóveis / (11) 4432-4112	3670,00	544,00	2,00	6100,54
3	R. Carlos Weber, 184 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	Nil Imóveis / (11) 97595-7060	8316,00	798,00	4,00	3787,88
4	R. Guaipá, 853 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP, -23.521399, -46.730624	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	620,00	644,00	2,00	8064,52
5	R. Guaipá, 865 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	496,00	644,00	2,00	8064,52
6	Rua Cardeal Arcoverde, 93 - Pinheiros, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	450,00	1469,00	4,00	14000,00
7	R. Guaipá, 930 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	MK PRIME IMÓVEIS / (11) 3692-4348	2600,00	618,00	2,00	7500,00
8	Rua Bandim, 130 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	UNIAO BROKERS / (11) 2528-3093	536,00	879,00	1	4104,48
9	Av. Queiroz Filho, 855 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP, -23.538544, -46.726808	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	640,00	949,00	1	4062,50
10	Rua Belmonte, 661 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	UNIAO BROKERS / (11) 2528-3093	1695,00	646,00	1	3500,00
11	R. Ferreira de Araújo, 920 - Pinheiros, São Paulo - SP	Priscila Macedo Perazzolo / (11) 95484-3466	372,00	1147,00	2,00	8602,15
12	Av. Rebouças, 2083 - Pinheiros, São Paulo - SP	Invictus Imóveis / (11) 4432-4112	1000,00	1898,00	1	12000,00
13	R. Butantã, 403 - Pinheiros, São Paulo - SP	PRABITAR NEGOCIOS / (11) 3645-4565	408,00	1111,00	2,00	10629,66
14	Av. São Gualter, 122 - Pinheiros, São Paulo - SP, -23.547766, -46.710126	Rogério Gonçalves de Oliveira / (17) 3042-1557	515,00	883,00	1	5242,72
15	R. Fidalga, 553 - Vila Madalena, São Paulo - SP	Diagonal Imóveis / (11) 97543-9477	500,00	1126,00	2,00	8480,00
16	R. Alves Guimarães, 217 - Pinheiros, São Paulo - SP	CS Negócios Real Estate / (11) 94372-3562	264,00	1472,00	4,00	13257,58

17	R. Mourato Coelho, 1109 - Pinheiros, São Paulo - SP, - 23.558342, -46.691308	ZIMMERMANN IMÓVEIS / (11) 3868- 0255 / 99999-0938	350,00	1085,0 0	2,00	10000,00
18	R. Eugênio de Medeiros, 565 - Pinheiros, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	800,00	1198,00	2,00	11000,00
19	R. Cristóvão Gonçalves, 84 - Pinheiros, São Paulo - SP	MBCORP SOLUCOES CORPORATIVAS / (11) 3036-1940 / 94767-1503	330,00	1441,0 0	2,00	15000,00
20	R. Fidalga, 741 - Pinheiros, São Paulo - SP	Torres e Picolomini Empr. Imobiliários / (11) 3469-9696 (11) 98954-8309	350,00	1057,0 0	2,00	9142,86
21	Av. Pedroso de Moraes, 1654 - Pinheiros, São Paulo - SP	ESCODELAR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA / (11) 2476-1887 (11) 95226-0030	210,00	1578,0 0	1	11428,57

Anexo II - Relatório Fotográfico



Fachada



Rua Carlos Weber lado direito



Rua Carlos Weber lado esquerdo



Identificação nº 445 (não oficial)



Fachada parcial/calçada



Vista dos fundos, confronta com estacionamento da Drogaria São Paulo - Rua R. Barão da Passagem





Vista dos fundos, confronta com estacionamento da Drogaria São Paulo e com a faixa de torres de transmissão - Rua R. Barão da Passagem



Vista dos fundos - Acesso pela Rua R. Barão da Passagem, trecho que confronta com a faixa de torres de Transmissão



Vista dos fundos - Acesso pela Rua R. Barão da Passagem, trecho que confronta com a faixa de torres de Transmissão



Vista dos fundos - Acesso pela Rua R. Barão da Passagem, trecho que confronta com a faixa de torres de Transmissão

Anexo III - Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			
		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	2
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados de variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados de variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a todos os dados de variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida			3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
<b>Total</b>		<b>09</b>	<b>06</b>	<b>00</b>	<b>15</b>

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2,4,5 e 6 no mínimo Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no Grau I

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Anexo IV: Matrícula e documentações complementares do Imóvel

Anexo V: Tabela de dados amostrais

matrícula

36581

ficha

1

São Paulo, 20 JUL 1981

Imóvel: TRÊS ÁREAS DE TERRENO, na Vila Leopoldina, no 14º subdistrito, La pa, a seguir designadas e descritas: ÁREA 3: começa no ponto 9B, junto ao alinhamento da Rua Carlos Weber, distante 25 m do cruzamento desta rua com a Rua Barão da Passagem, deste ponto segue em linha reta com a distância de 2,50 m, até o ponto 10-B; daí deflete à esquerda e segue em reta com uma distância de 63,50 m, até o ponto 11-B, onde se inicia uma curva à esquerda com o desenvolvimento de 3 m até o ponto 12-B, confrontando até aqui com a gleba 5; deste ponto segue em linha reta pelo alinhamento da Rua BARÃO DA PASSAGEM, com a qual confronta, com uma distância de 3,88 m, até o ponto 3-B, daí deflete à direita e segue, também em linha reta, com a distância de 26,06 m, até encontrar o ponto 13-B, confrontando com a servidão administrativa da São Paulo Light - Serviços de Eletricidade; deste ponto deflete novamente à direita e segue na distância de 61,16 m, até o ponto 14-B; onde deflete à esquerda e segue em linha reta na distância de 2,70 m, até o ponto 15-B, no alinhamento da Rua CARLOS WEBER, confrontando do ponto 13-B ao 15-B com a gleba 2, do ponto 15-B, segue pelo alinhamento da Rua CARLOS WEBER, com a qual confronta, na distância de 11,25 m, até o ponto 8-B, onde deflete à direita e segue ainda pelo alinhamento da Rua Carlos Weber, com a qual confronta a distância de 16 m, até encontrar o ponto 9-B, origem da presente descrição com a área de 1 494,96 m<sup>2</sup>; ÁREA 4: começa no ponto 2-A no cruzamento das Ruas Barão da Passagem com Passo da Pátria; deste ponto segue em linha reta pelo chanfro do referido cruzamento, nas distâncias de 6,50 m e 2,23 m até o ponto 3-A; daí deflete à direita e depois à esquerda em linha reta, nas distâncias de 4 m e depois de 68,95 m, confrontando com a gleba 1 até o ponto 11-A; deste ponto deflete novamente à direita e segue em reta numa distância de 22,88 m até o ponto 1-A, que se encontra no alinhamento da Rua BARÃO DA PASSAGEM, confrontando com a servidão administrativa da São Paulo Light - Serviços de Eletricidade; do ponto 1-A segue pelo alinhamento da referida rua, com a qual confronta, na distância de 54,50 m até encontrar o ponto 2-A, origem desta descrição com a área de 802,15 m<sup>2</sup>. ÁREA 6: começa no ponto 3-B, distante 62 m dos cruzamentos da Rua Carlos Weber com a Rua Barão da Passagem; deste ponto segue em linha reta com 10 m pelo alinhamento da Rua BARÃO DA PASSAGEM até encontrar o ponto 1-A, daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 22,88 m, até encontrar o ponto 11-A, confrontando até aqui com a área 4, deste ponto deflete novamente à direita na extensão de 11m até o ponto 13-B; deste ponto deflete novamente à direita, na extensão

36581

matrícula

36581

ficha

1

verso

de 26,06 m, até encontrar o ponto 3-B, origem desta descrição, com a área de 239 m<sup>2</sup>, aproximadamente. (Contribuinte 080 152 0123 3 em área maior).

**Proprietária:** COMPANHIA SIDERURGICA DE MOGI DAS CRUZES - COSIM (CGC 61 045 381/0001-10), com sede nesta Capital.

**Registro anterior:** Transcrição 111 893 deste Cartório.

A Oficial:

*M. Gandolfo*  
Maria Helena Leonel Gandolfo

\* \* \*

Av. 1 em 20. JUL. 1981

Conforme R.1/27 192, o imóvel em maior área, foi prometido à venda a Sergio Stephano Chohfi Engenharia e Comércio S/A e Cleto Meireles S/A.

A escrevente autorizada:

*Ana Clara Borges*  
Ana Clara Borges

\* \* \*

R. 2 em 20. JUL. 1981

Pela escritura de 14 de julho de 1981 do 21º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1 057, fls. 216), SERGIO STEPHANO CHOHFI ENGENHARIA E COMÉRCIO S/A (CGC 61 360 442/0001-33), com sede nesta Capital e CLETO MEIRELES S/A (CGC 01 579 101/0002-02), com sede em Goiânia, GO, cederam a título gratuito, os seus direitos sobre o imóvel, ao qual foi atribuído o valor de R\$10,00 à PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

A escrevente autorizada:

*Ana Clara Borges*  
Ana Clara Borges

\* \* \*

R. 3 em 20. JUL. 1981

Pela escritura referida no R.2, Companhia Siderúrgica de Mogi das Cruzes Cosim, já qualificada, doou o imóvel ao qual foi atribuído o valor de R\$ 10,00 à PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

A escrevente autorizada:

*Ana Clara Borges*  
Ana Clara Borges

\* \* \*

(continua na ficha 2)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

36581

ficha

2

São Paulo,

Av. 4 em 20. JUL. 1981

Em virtude de ter sido doado o imóvel, ficam cancelados o compromisso mencionado na Av. 1, na parte relativa ao imóvel e a cessão objeto do R.2.

A escrevente autorizada:

*Ana Clara Borges*  
Ana Clara Borges

\* \* \*

36581

Qtdd.	Endereço completo	Fonte	Evento	Valor (R\$)	Área de terreno (m²)	Topografia	Mult. Frente	Acesso	Índice fiscal (R\$/m²)	Zona	CA máx.	TO	Zona SP	Unitário (R\$/m²)
1	R. Guaipá, 956 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	ZIMMERMANN IMÓVEIS / (11) 3868-0255 / 99999-0938	1,00	6.398.000,00	914,00	2,00	1,00	1,00	618,00	ZM	2,0	0,70	Oeste	7.000,00
2	R. Setúbal, 37 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP, -23.529301, -46.727774	Imobiliária RCS / (11) 94746-6841	1,00	1.300.000,00	312,00	2,00	1,00	1,00	736,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	4.166,67
3	R. Belmonte, 90 - Bela Aliança, São Paulo - SP, -23.519749, -46.723712	PRABITAR / (11) 3644-8875 / 3645-4565	1,00	2.000.000,00	472,00	2,00	2,00	1,00	571,00	ZEM	2,0	0,85	Oeste	4.237,29
4	Rua Princesa Leopoldina, 465 - Alto da Lapa, São Paulo - SP, -23.530853, -46.717804	Matriz Imóveis / (11) 97648-2822	1,00	1.300.000,00	384,00	2,00	1,00	1,00	646,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	3.385,42
5	Av. Mofarrej, 800 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP, -23.529602, -46.743419	Invictus Imóveis / (11) 4432-4112	1,00	22.389.000,00	3.670,00	2,00	1,00	1,00	544,00	ZM	2,0	0,70	Oeste	6.100,54
6	R. Carlos Weber, 184 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	Nil Imóveis / (11) 97595-7060	1,00	31.500.000,00	8.316,00	2,00	2,00	1,00	798,00	ZEIS 3	4,0	0,70	Oeste	3.787,88
7	R. Passo da Pátria, 909 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	WEISSMAN / (11) 99374-5383	1,00	12.000.000,00	1.324,00	2,00	1,00	1,00	708,00	ZC	2,0	0,70	Oeste	9.063,44
8	R. Aroaba, 155 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP, -23.533692, -46.730352	Imobiliária Casa Vip Eirelli / (11) 97750-8888	1,00	10.600.000,00	1.045,00	2,00	1,00	1,00	617,00	ZM	2,0	0,70	Oeste	10.143,54
9	R. Guaipá, 853 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP, -23.521399, -46.730624	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	1,00	5.000.000,00	620,00	2,00	1,00	1,00	644,00	ZM	2,0	0,70	Oeste	8.064,52
10	R. Bergson, 601 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	ZIMMERMANN IMÓVEIS / (11) 3868-0255 / 99999-0938	1,00	650.000,00	512,50	1,00	1,00	1,00	658,00	ZM	2,0	0,70	Oeste	1.268,29
11	R. Guaipá, 865 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	1,00	4.000.000,00	496,00	2,00	1,00	1,00	644,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	8.064,52
12	R. Guaipá, 120 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	Fragata Private Brokers / (11) 3673-0046 / 93285-6524	1,00	2.240.000,00	420,00	2,00	1,00	1,00	616,00	ZEM	2,0	0,85	Oeste	5.333,33
13	R. Carlos Weber, 436/442 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	MIRANTTE IMÓVEIS - AG. SANTANA / (11) 2997-7940	1,00	3.000.000,00	507,00	2,00	1,00	1,00	793,00	ZC	2,0	0,70	Oeste	5.917,16
14	Rua Cardeal Arcoverde, 93 - Pinheiros, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	1,00	6.300.000,00	450,00	2,00	1,00	1,00	1.469,00	ZEU	4,0	0,85	Oeste	14.000,00
15	R. Guaipá, 930 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	MK PRIME IMÓVEIS / (11) 3692-4348	1,00	19.500.000,00	2.600,00	2,00	1,00	1,00	618,00	ZM	2,0	0,70	Oeste	7.500,00
16	Rua Bandim, 130 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	UNIAO BROKERS / (11) 2528-3093	1,00	2.200.000,00	536,00	2,00	1,00	1,00	879,00	ZER-1	1,0	0,50	Oeste	4.104,48
17	Av. Queiroz Filho, 855 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP, -23.538544, -46.726808	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	1,00	2.600.000,00	640,00	2,00	1,00	1,00	949,00	ZCOR-2	1,0	0,50	Oeste	4.062,50



18	Rua Belmonte, 661 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	UNIÃO BROKERS / (11) 2528-3093	1,00	5.932.500,00	1.695,00	2,00	2,00	1,00	646,00	ZER-1	1,0	0,50	Oeste	3.500,00
19	R. Ferreira de Araújo, 920 - Pinheiros, São Paulo - SP	Priscila Macedo Perazzolo / (11) 95484-3466	1,00	3.200.000,00	372,00	2,00	1,00	1,00	1.147,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	8.602,15
20	Av. Rebouças, 2083 - Pinheiros, São Paulo - SP	Invictus Imóveis / (11) 4432-4112	1,00	12.000.000,00	1.000,00	2,00	2,00	1,00	1.898,00	ZCOR-2	1,0	0,50	Oeste	12.000,00
21	R. Butantã, 403 - Pinheiros, São Paulo - SP	PRABITAR NEGOCIOS / (11) 3645-4565	1,00	4.336.900,00	408,00	2,00	1,00	1,00	1.111,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	10.629,66
22	Av. São Gualter, 122 - Pinheiros, São Paulo - SP, -23.547766, -46.710126	Rogerio Gonçalves de Oliveira / (17) 3042-1557	1,00	2.700.000,00	515,00	2,00	1,00	1,00	883,00	ZCOR-1	1,0	0,50	Oeste	5.242,72
23	R. Fidalga, 553 - Vila Madalena, São Paulo - SP	Diagonal Imóveis / (11) 97543-9477	1,00	4.240.000,00	500,00	2,00	1,00	1,00	1.126,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	8.480,00
24	R. Alves Guimarães, 217 - Pinheiros, São Paulo - SP	CS Negócios Real Estate / (11) 94372-3562	1,00	3.500.000,00	264,00	2,00	1,00	1,00	1.472,00	ZEU	4,0	0,85	Oeste	13.257,58
25	R. Mourato Coelho, 1109 - Pinheiros, São Paulo - SP, 23.558342, -46.691308	ZIMMERMANN IMÓVEIS / (11) 3868-0255 / 99999-0938	1,00	3.500.000,00	350,00	2,00	1,00	1,00	1.085,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	10.000,00
26	R. Eugênio de Medeiros, 565 - Pinheiros, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	1,00	8.800.000,00	800,00	2,00	1,00	1,00	1.198,00	ZM	2,0	0,70	Oeste	11.000,00
27	R. Ferreira de Araújo, 98 - Pinheiros, São Paulo - SP	Tereza Jesus Gomes Dornela / (11) 96899-5499	1,00	6.500.000,00	660,00	2,00	1,00	1,00	933,00	ZPR	1,0	0,50	Oeste	9.848,48
28	R. Pascoal Bianco, 416 - Pinheiros, São Paulo - SP, 23.569421, -46.699340	Ambar Vitorino Imóveis / (11) 2936-6555 (11) 99112-5832	1,00	850.000,00	152,00	2,00	2,00	1,00	1.049,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	5.592,11
29	R. Cristóvão Gonçalves, 84 - Pinheiros, São Paulo - SP	MBCORP SOLUCOES CORPORATIVAS / (11) 3036-1940 / 94767-1503	1,00	4.950.000,00	330,00	2,00	1,00	1,00	1.441,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	15.000,00
30	R. Fidalga, 741 - Pinheiros, São Paulo - SP	Torres e Picolomini Empr. Imobiliários / (11) 3469-9696 (11) 98954-8309	1,00	3.200.000,00	350,00	2,00	1,00	1,00	1.057,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	9.142,86
31	Av. Pedroso de Morais, 1654 - Pinheiros, São Paulo - SP	ESCODELAR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA / (11) 2476-1887 (11) 95226-0030	1,00	2.400.000,00	210,00	2,00	1,00	1,00	1.578,00	ZPR	1,0	0,50	Oeste	11.428,57
32	R. Amaro Cavalheiro, 173, - Pinheiros, São Paulo - SP, -23.566734, -46.699098	ZIMMERMANN IMÓVEIS / (11) 3868-0255 / 99999-0938	1,00	2.450.000,00	360,00	2,00	1,00	1,00	1.170,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	6.805,56

<b>Evento</b>	1 = Oferta	2 = transação	código alocado
<b>Topografia</b>	1 = aclave/declive	2 = plana	código alocado
<b>Mult. Frente</b>	1 = meio de quadra	2 = esquina/frente p/ 2 ruas	código alocado
<b>Local</b>	Índice fiscal		proxy
<b>Área</b>	Variável independente quantitativo		
<b>Acesso</b>	1 = sem asfalto	2 = com asfalto	dicotômica isolada
<b>CA e TO</b>	Zoneamento SP		proxy
<b>Unitário</b>	Variável dependente		

**ELEMENTO 01**



**ELEMENTO 02**



**ELEMENTO 03**



**ELEMENTO 04**



**ELEMENTO 05**



**ELEMENTO 06**



**ELEMENTO 07**



**ELEMENTO 08**



**ELEMENTO 09**



**ELEMENTO 10**



**ELEMENTO 11**



**ELEMENTO 12**



**ELEMENTO 13**



**ELEMENTO 14**



**ELEMENTO 15**



**ELEMENTO 16**



**ELEMENTO 17**



**ELEMENTO 18**



**ELEMENTO 19**



**ELEMENTO 20**



**ELEMENTO 21**



**ELEMENTO 22**



**ELEMENTO 23**



**ELEMENTO 24**



**ELEMENTO 25**



**ELEMENTO 26**



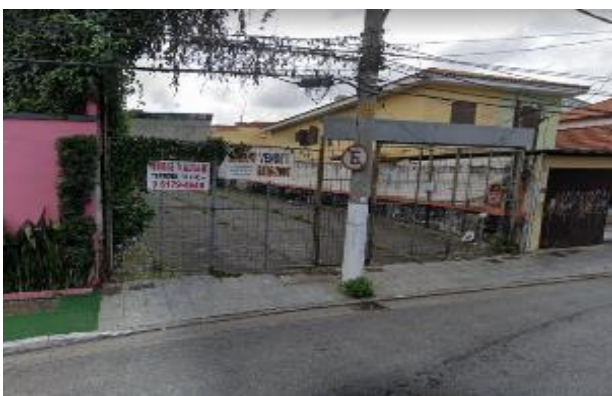
**ELEMENTO 27**



**ELEMENTO 28**



**ELEMENTO 29**



**ELEMENTO 30**



**ELEMENTO 31**



**ELEMENTO 32**

