



PREFEITURA DO MUNICÍPIO 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 6068.2020/0000409-6

Informação SEGES/CGPATRI/DA Nº 077615090

****Atenção: a Informação 077577391 está CANCELADA, devido a erros identificados após a assinatura da mesma.****

Informação nº 188/SEGES/CGPATRI/DA/2023

Interessado: DIALOGO 78 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA 029062418

Assunto: Avaliação de Terreno para Alienação

Endereço do Imóvel: Rua dos Aviadores, S/N - Tatuapé

Localização: 062.150.0006-1 (CODLOG 02.637-9)

Referências:

- Planta do METRÔ (039254405)
- Planta DGPI 00.924_00 (059302768)
- Descrição da Área – CGPATRI/SAP (059302872)
- Matrículas - 039254543
- Lei de Uso e Ocupação do Solo 16.402/16

CGPATRI-SA

Sr. Diretor,

Em atenção à solicitação da PGM/CGC (069404403), seguem:

- (077614656) **Caracterização do Imóvel Avaliando:**

Trata-se de uma rua desafetada, com 930.23m² de área, cuja aquisição pelo interessado iniciará a possibilidade de seu remembramento a outros dois lotes lindeiros, de mesmo proprietário, totalizando uma área de 7.513m².

Caso esse remembramento se efetive, e devido ao tipo de zona do avaliando (ZEU, na Lei 16.042/16) que identifica um *Coefficiente de Aproveitamento máximo* igual a 4, resultará na possibilidade de edificação de cerca de 30.000m².

- (077614656) **Pesquisa de Ofertas de Mercado:**

A Pesquisa de Ofertas buscou reunir terrenos/lotês à venda, na mesma região geoeconômica do

avaliando, contemporâneas, e cujas características dimensionais permitam incorporação (*Norma Ibape/2011: Tabela 1*).

- (077615001) **Cálculos de Homogeneização das Amostras e Cálculos Avaliativos:**

Foram alcançados todos os parâmetros, preconizados pelas normas, que dão respaldo ao Valor do Imóvel apresentado ao final deste trabalho: *Saneamento Amostral, Validação Dos Fatores, Amplitude/Grau de Precisão e Poder de Predição*.

Influência do Zoneamento (Lei 16.042/2016)

O tipo de zona **ZEU**, atributo do imóvel avaliando, possui importantes incentivos ao aumento da densidade construtiva, tais como: $CA_{\text{máx}}=4.0$, sem restrição de gabarito máximo, sem recuo de frente (*Quadro 3, anexo da Lei 16.042/16*); permissão de instalação de conjunto habitacional com mais de 20.000m² (*Quadro 4, anexo da Lei 16.042/16*), entre outros incentivos. A zona **ZEUP**, se atendido o Art.83 da Lei 16.050/14, também pode adquirir tais incentivos.

Por outro lado, a *Pesquisa de Ofertas de Mercado* reuniu Lotes ofertados no Mercado para venda, cujos tipos de zona são ZC e ZM, devido à baixa oferta de imóveis tipo ZEU/ZEUP na região geoeconômica do avaliando.

Os tipos de zona **ZC** e **ZM** possuem $CA_{\text{máx}}=2$, além de restrições quanto ao gabarito e aos recuos. Possuem também uma importante restrição, que influencia diretamente no resultado desta avaliação: não é permitida a instalação de conjunto residencial com mais de 20.000m².

Sendo assim, notoriamente o Zoneamento (Lei 16.042/16) agrega maior valor aos terrenos tipos ZEU/ZEUP, quando comparados aos tipos ZC/ZM.

Essa diferença de valoração devida ao Zoneamento, bem como a reduzida quantidade de ofertas de mercado de terrenos do tipo ZEU/ZEUP, levou este trabalho à seguinte metodologia: cálculos de homogeneização embasados apenas por terrenos tipo ZC/ZM, mas adequados pelo *Fator de Ajuste ao Mercado - FAM*, este último obtido apenas com terrenos do tipo ZEU/ZEUP.

Por fim, encaminho este para sua ciência e anuência.

Valor do Imóvel - Resumo			
Parcela	R\$ unit/m²	área (m²)	Valor
Valor do Terreno - Vt	5.703,56	930,23	R\$5.305.621,11
Valor da Benfeitoria - Vb	0,00	0,00	0,00
FAM			1,48
Valor do Calculado - Vi	8.458,99	930,23	R\$7.868.807,31
Valor de Venda do Imóvel			R\$ 7.900.000,00
Grau de Fundamentação			II
referência: jan-23			

Valor Calculado para venda do imóvel: Sete milhões e novecentos mil reais.

****OBSERVAÇÃO IMPORTANTE:** Há indícios (*imagens do Google Maps/2022*) de que a área objeto desta avaliação está **invadida**, impondo a necessidade de confirmação do fato para

eventual procedimento indenizatório.



William Eiji Itokazu
Arquiteto(a)

Em 26/01/2023, às 15:17.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **077615090** e o código CRC **F2C6FE77**.

DESCRIÇÃO DO AVALIANDO

&

PESQUISA DE OFERTAS DE MERCADO

Processo SEI nº 6068.2020/0000409-6

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

OBJETIVO: ALIENAÇÃO

ENDEREÇO

Rua dos Aviadores, S/N – Tatuapé

LOCALIZAÇÃO

Setor	Quadra	Lote	Zona	Codlog	PGV2022
062	150	0006-1	ZEU	02.637-9	2.232,00

CARACTERÍSTICAS REFERENCIAIS

Zoneamento ZEU/ Próximo a Estação de Metrô/ Terreno para Incorporação

DESCRIÇÃO DO TERRENO

Superfície E Topografia	Testada	Área	Esquina	Contaminação	Em vila
Seca e plana	Não se aplica	930,23m ²	Sim	Sem informação	Não

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma rua desafetada, configurada como um lote típico para incorporação, cuja aquisição iniciará a possibilidade de remembramento a outros dois lotes contíguos, de mesmo dono, compondo uma **ÁREA TOTAL: 7.513,84m² (Quadra Inteira)**.

DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES

Terreno nu, apenas pavimentado.

SITUAÇÃO PARADIGMA

Região Geoeconômica	Frente de Ref.	Profund. Mín e Máx	f (exp. do fator frente)	Fator Esquina	Ca (Coef de Área)	Área de Ref. do Lote	Intervalo Caract. de áreas
Grupo II/ 5a zona: Incorporações Residenciais (prédios) de Padrão Médio	16m	N/A	N/A	10% (0,91)	N/A	1.500m ²	A partir de 800m ²

Proprietário

PMSP

Interessado

Particular

Responsável pela pesquisa

Arqto William Eiji Itokazu RF770633-2

Processo SEI nº **6068.2020/0000409-6**

Dados do Reflection

PMSP/SF/RI *** TPCL - CONSULTA DE DADOS CADASTRAIS / P.FISCAL *** 24/01/23
 SQL (. . -) EX () PW () 12.06.47

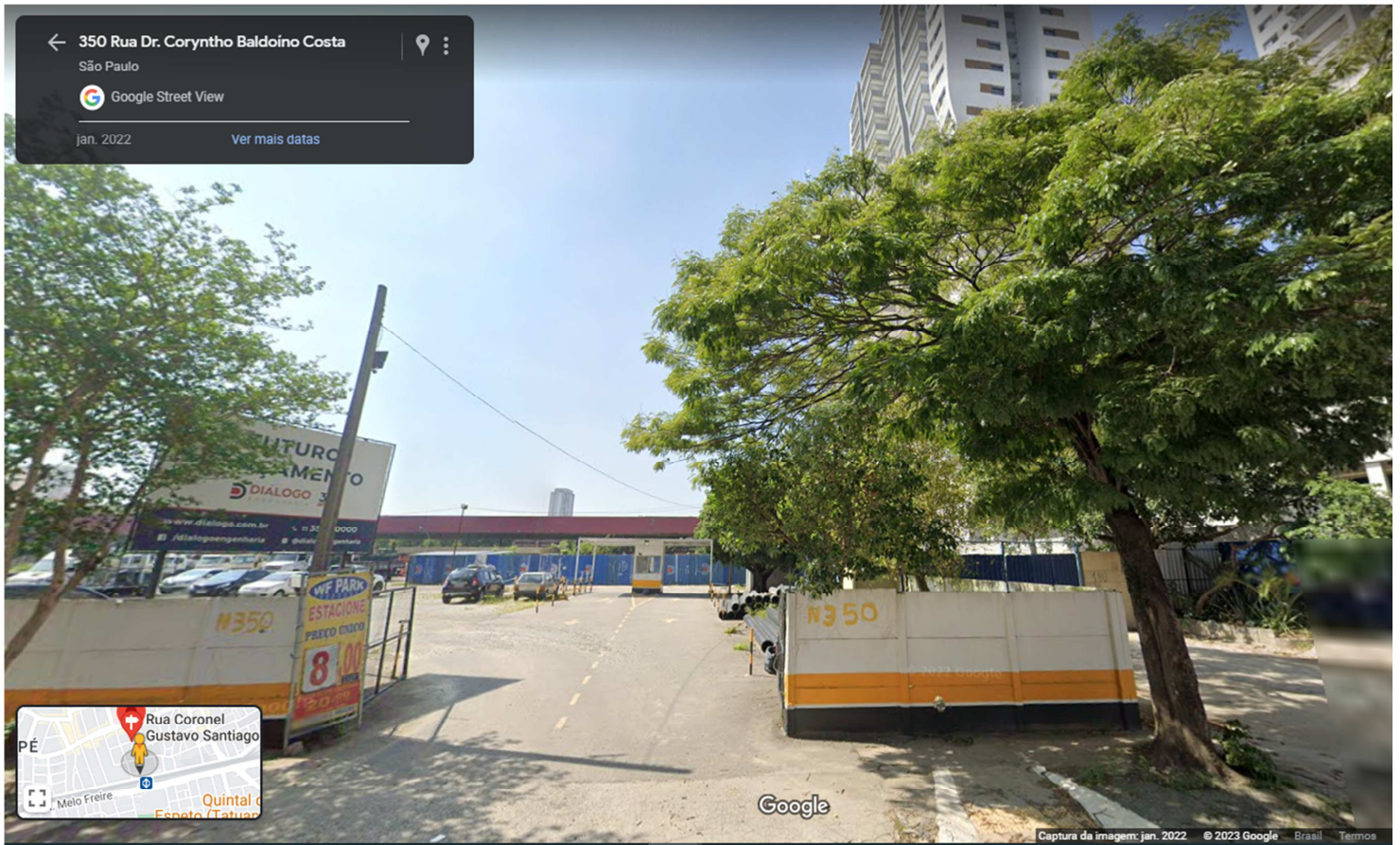
 062.150.0006-1 EX 23 NOME: METRO
 CD-DC RH NOME:
 LOCAL 08552-9 R CEL GUSTAVO SANTIAGO S/N CEP 03069-030
 COMPLEMENTO CARRAO
 END ENT 99999-9 RUA AUGUSTA 01626 CEP 01304-
 COMPLEMENTO CERQUEIRA CESAR SAO PAULO
 CPF/CNPJ 62.070.362/0001-06 CPF/CNPJ FA 130316

 T/EF AREA TEST.CALC VLM2T R\$ F.IDEAL -----TESTADAS DE CONSERVACAO-----
 02/4 1.249 0,00 1,0000 #####
 CODLOG-VT AR.CONSTR PAD AR.OCUPADA AR.INCORP EXC.AREA PAVTO ACC
 35 31 35 210 1.039 01 983

 USO COB CL. CN LI SI IL ZF CIII FASE BLOQ (INIB N.ACAO/ANO TI VR) TL22
 040 11 ### 1 1 1 0 2 888 CANC NAO ###

 VALORES V.V.IMOVEL V.V.EXCESSO ZONEAMENTO F.ESPEC. VIDA FORC.
 ##### 1,0000
 VIDA TPCL-D ## ## ## ## ## ## PA
 01/82-12/10 #####
 TELA PARC. DESABILITADA - CONSULTE O NOVO IPTU TELA ()

Processo SEI nº 6068.2020/0000409-6



PESQUISA DE OFERTAS DE MERCADO

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS e do AVALIANDO



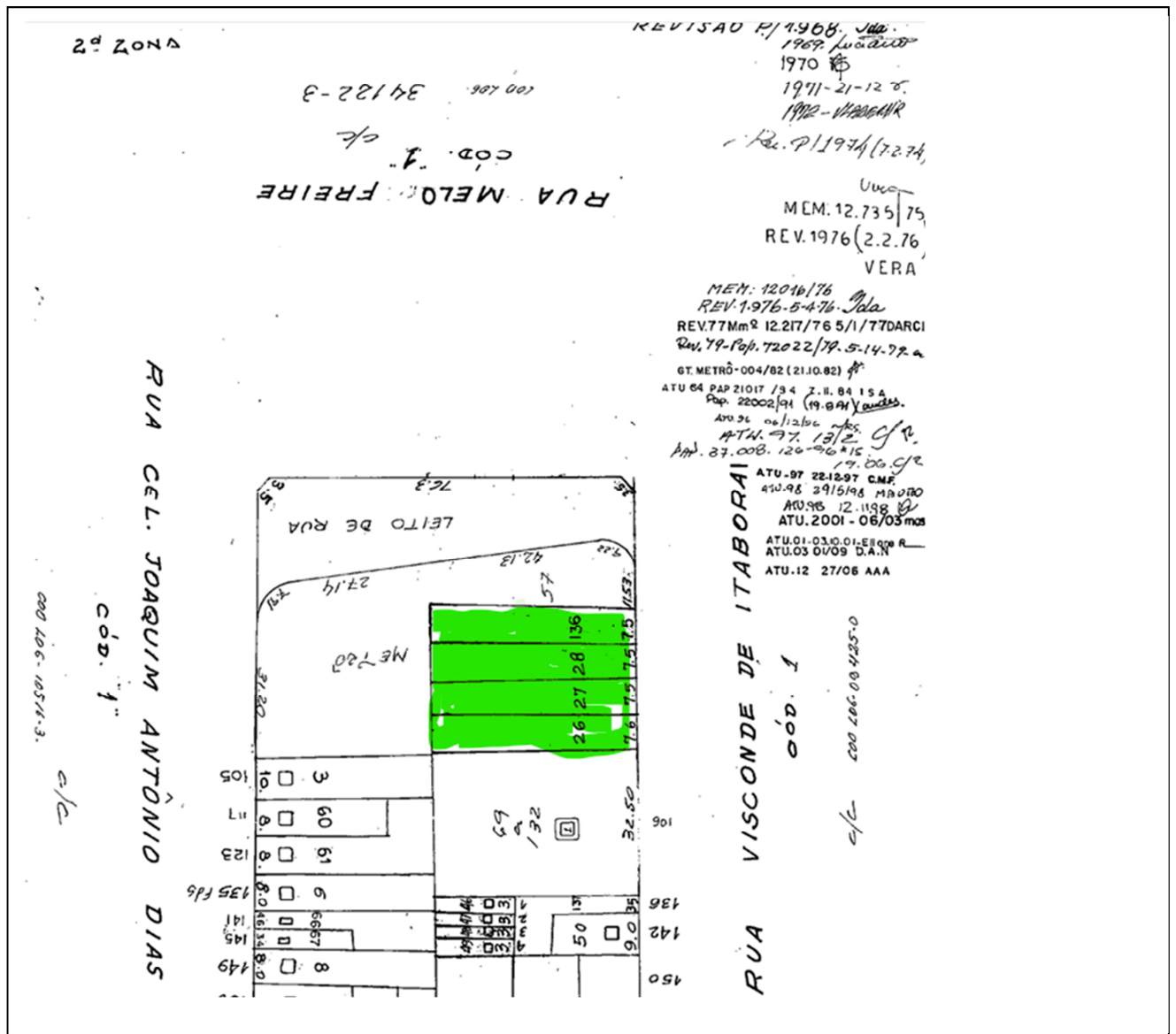
Processo SEI nº 6068.2020/0000409-6

ELEMENTO DE PESQUISA	
Oferta 01	Rua Visconde de Itaboraí, 74/78/90/100

Setor	Quadra	Lote	Zona	Codlog	PGV2022
030	052	0136-8/0028-0/ 0027-2/0026-4	ZEU	09.425-0	2.771,00

Data da Consulta	Valor da Oferta	Testada	Área do Terreno	Área Constr.	Idade Edific.	Pvto
10/01/23	R\$18.000.000,00	30,1m	1426m2	0m2	N/A	0

Descrição do Imóvel Ofertado
Terreno nu



Processo SEI nº 6068.2020/0000409-6

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTR

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Leste / Tatuapé / Rua Visconde de Itaboraí

Lote/Terreno à Venda, 1426 m² por R\$ 18.000.000 COD. PZ1453

Rua Visconde de Itaboraí - Tatuapé, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

1426m ²	Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR
--------------------	--	--	--

COMPRA	R\$ 18.000.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado
SOLICITAR VALORES	

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tatuape-zona-leste-sao-paulo-1426m2-venda-RS18000000-id-2595244465/>

Processo SEI nº **6068.2020/0000409-6**

ELEMENTO DE PESQUISA

Oferta 02	Avenida Celso Garcia, 3117/SN
----------------------	--------------------------------------

Setor	Quadra	Lote	Zona	Codlog	PGV2022
062	214	0036-8/ 0037-6	ZEUP	04.736-8	1.946,00

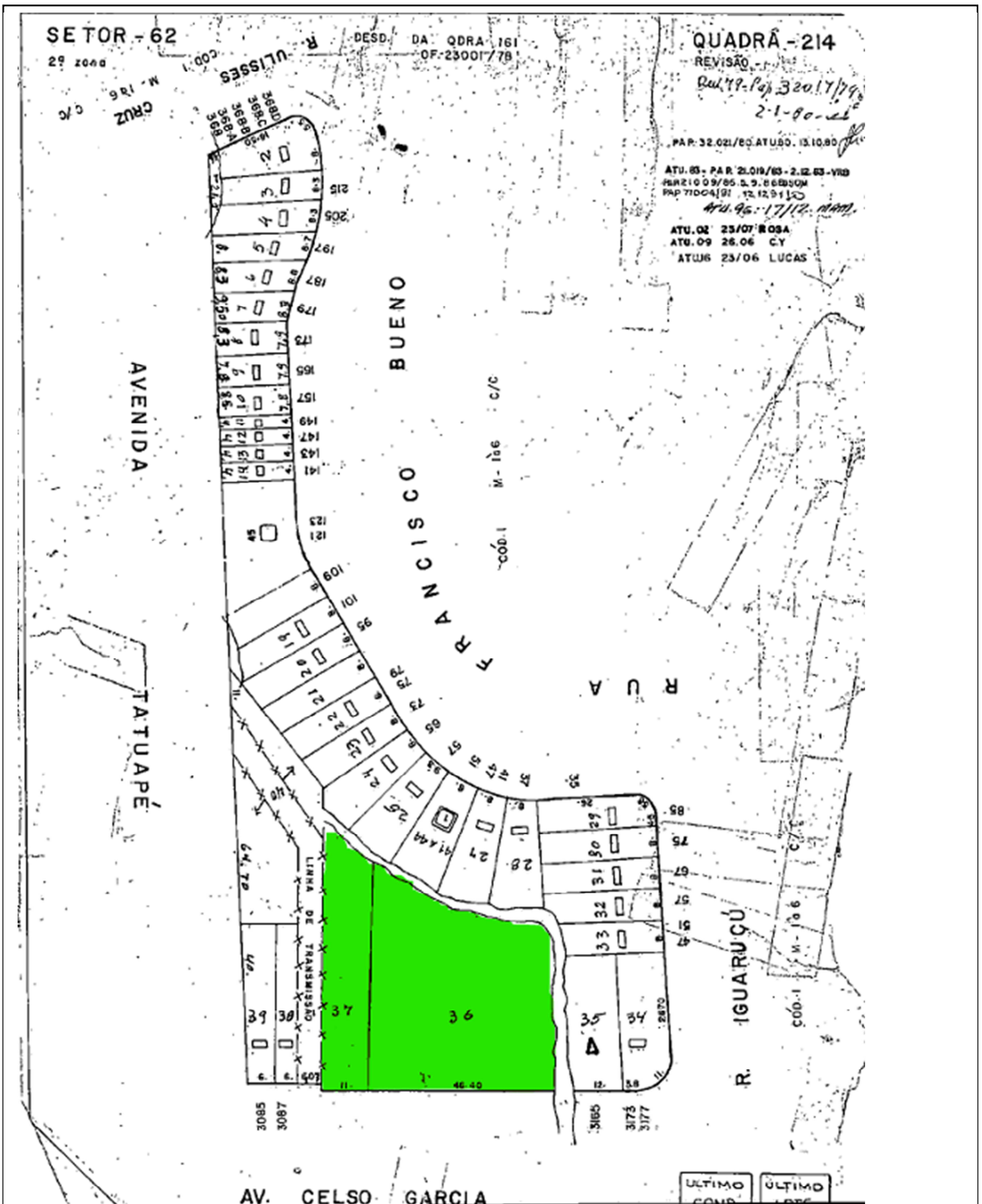
Data da Consulta	Valor da Oferta [R\$]	Testada	Área do Terreno	Área Constr.	Idade Edific.	Pvto
10/01/23	R\$21.000.000,00	47,10m	3.000m2	0m2	N/A	0

Descrição do Imóvel Ofertado
Terreno Nu

Dados do Reflection

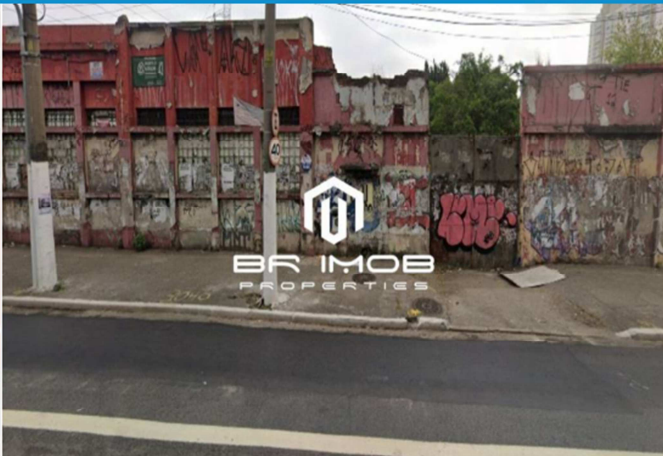
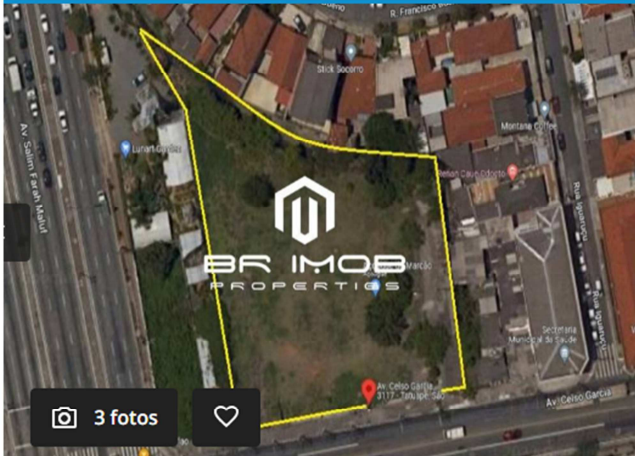


Processo SEI nº 6068.2020/0000409-6



Processo SEI nº **6068.2020/0000409-6**

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR







Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Leste / Tatuapé / Avenida Celso Garcia

Lote/Terreno à Venda, 3000 m² por R\$ 21.000.000

COD. TE00182

Avenida Celso Garcia, 3117 - Tatuapé, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

 3000m ²	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR
--	--	--	--

COMPRA
R\$ 21.000.000

Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tatuape-zona-leste-sao-paulo-3000m2-venda-RS21000000-id-2604277006/>

Processo SEI nº **6068.2020/0000409-6**

ELEMENTO DE PESQUISA	
Oferta 03	Rua Cantagalo, 1985/2013/S.N

Setor	Quadra	Lotes	Zona	Codlog	PGV2022
056	205	0016-0/0026-8/0027-6/0028-4/0029-2/0030-6/0031-4/0034-9/0035-7/0175-2/0188-4	ZM	04.144-0	2.075,00

Data da Consulta	Valor da Oferta [R\$]	Testada	Área do Terreno	Área Constr.	Idade Edific.	Pvto
10/01/23	R\$44.040.000,00	59,1m	4.404m2	480m2	3a	

Descrição do Imóvel Ofertado
Estacionamento com uma pequena construção – QUADRA INTEIRA

Dados do Reflection
PMSP/SF/RI *** TPCL - CONSULTA DE DADOS CADASTRAIS / P.FISCAL *** 24/01/23 SQL (. . -) EX () PW () 12.08.33

056.205.0188-4 EX 23 NOME: GOZZI PARTICIPACOES LTDA CD-DC RH 175293 NOME: LOCAL 04144-0 R CANTAGALO 01985 CEP 03319-002 COMPLEMENTO TATUAPE END ENT 07488-8 R FRANCISCO MARENGO 00955 CEP 03313-000 COMPLEMENTO 1 ANDAR SALA 4 TATUAPE SAO PAULO CPF/CNPJ 02.990.829/0001-04 CPF/CNPJ RE 050914


T/EF AREA TEST.CALC VLM2T R\$ F.IDEAL -----TESTADAS DE CONSERVACAO----- 02/1 945 31,50 2.189,00 1,0000 ##### ##### ##### ##### ##### CODLOG-VT AR.CONSTR PAD AR.OCUPADA AR.INCORP EXC.AREA PAVTO ACC 480 32 480 945 01 981

USO COB CL. CN LI SI IL ZF CIII FASE BLOQ (INIB N.ACAO/ANO TI VR) TL22 043 11 ### 1 1 1 0 2 ATIV NAO ### ##### ## #

VALORES V.V.IMOVEL V.V.EXCESSO ZONEAMENTO F.ESPEC. VIDA FORC. ##### 1,0000 VIDA TPCL-D ## ## ## ## ## ## PA 01/63-AT X ##### ##### ##### ##### ##### ##### TELA PARC. DESABILITADA - CONSULTE O NOVO IPTU TELA ()

Processo SEI nº **6068.2020/0000409-6**

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS







Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Leste / Tatuapé / Rua Cantagalo

Lote/Terreno à Venda, 4404 m² por R\$ 44.040.000


COD. AF28119

Rua Cantagalo - Tatuapé, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

 4404m ²	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR
--	--	--	--

COMPRA
R\$ 44.040.000

Condomínio	SOLICITAR
IPTU	R\$ 10.690

ANUNCIANTE
SPECIAL IMOVEIS TATUAPÉ 

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tatuape-zona-leste-sao-paulo-4404m2-venda-RS44040000-id-2591219596/>

Processo SEI nº **6068.2020/0000409-6**

ELEMENTO DE PESQUISA	
Oferta 04	Av. Conselheiro Carrão, 1595

Setor	Quadra	Lote	Zona	Codlog	PGV2022
056	195	0113-2	ZM	04.502-0	1.782,00

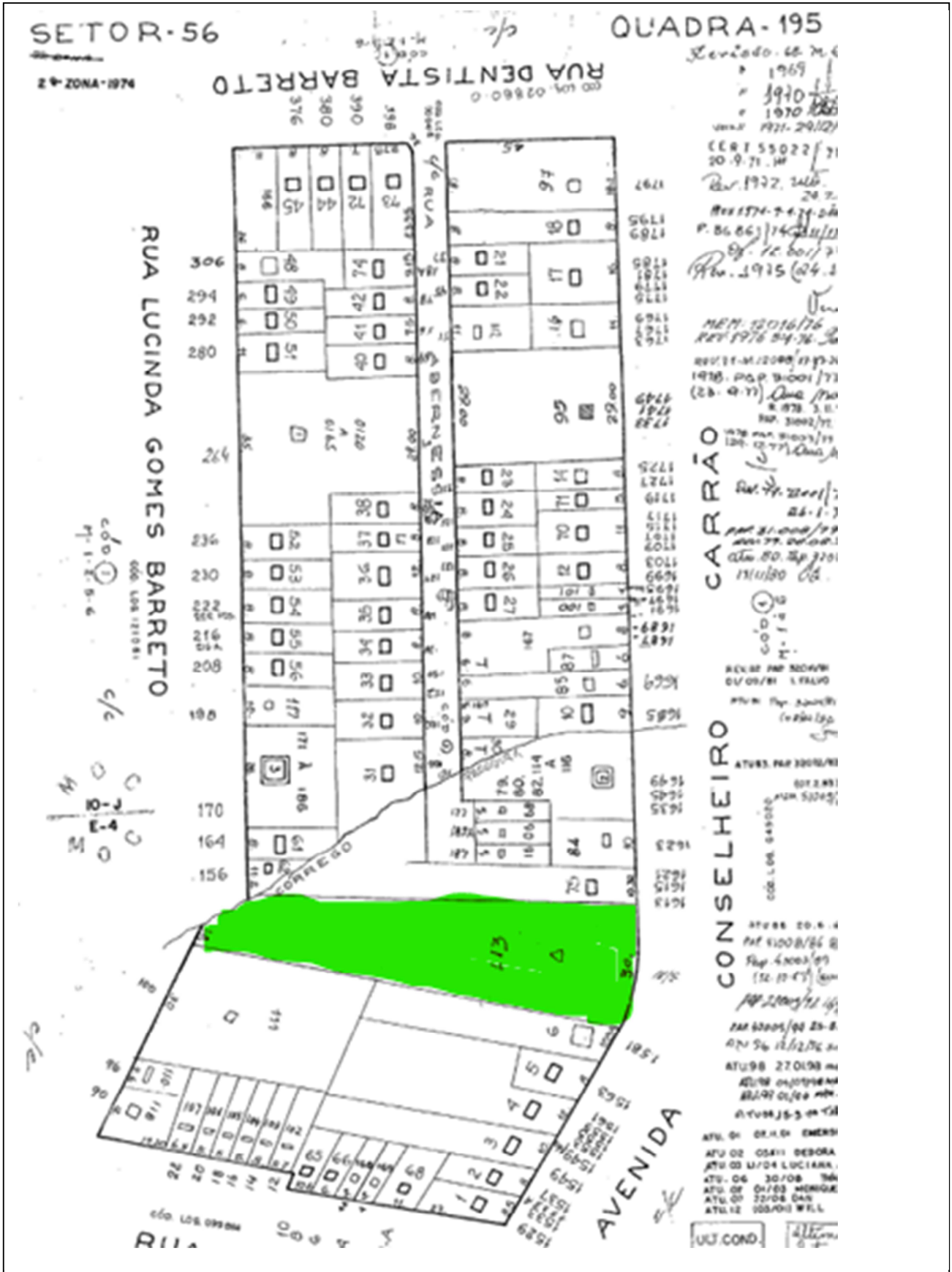
Data da Consulta	Valor da Oferta [R\$]	Testada	Área do Terreno	Área Constr.	Idade Edific.	Pvto
16/01/23	R\$14.000.000,00	40m	2940m2	0m2		

Descrição do Imóvel Ofertado

Dados do Reflection



Processo SEI nº 6068.2020/0000409-6



Processo SEI nº **6068.2020/0000409-6**

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Carrão
/ Avenida Conselheiro Carrão

Lote/Terreno à Venda, 2940 m² por R\$ 14.000.000

COD. JD2041F

Avenida Conselheiro Carrão, 0 - Vila Carrão, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

2940m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

COMPRA
R\$ 14.000.000

ALUGUEL
R\$ 30.000/mês

Condomínio **SO**
Preço c/ condomínio **R\$**
IPTU **R\$**

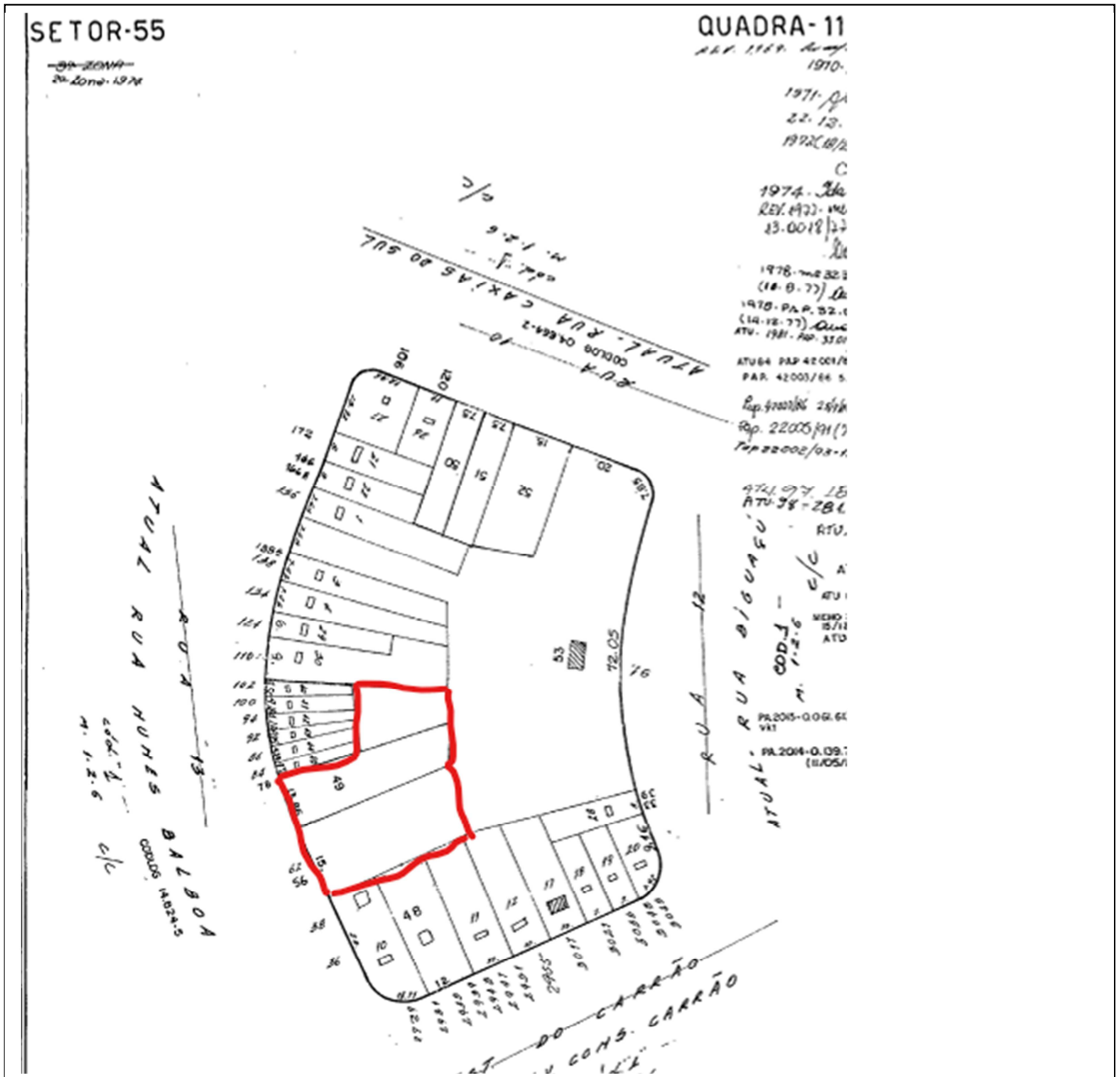
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-2940m2-venda-RS14000000-id-2480614723/#gallery>

Processo SEI nº 6068.2020/0000409-6

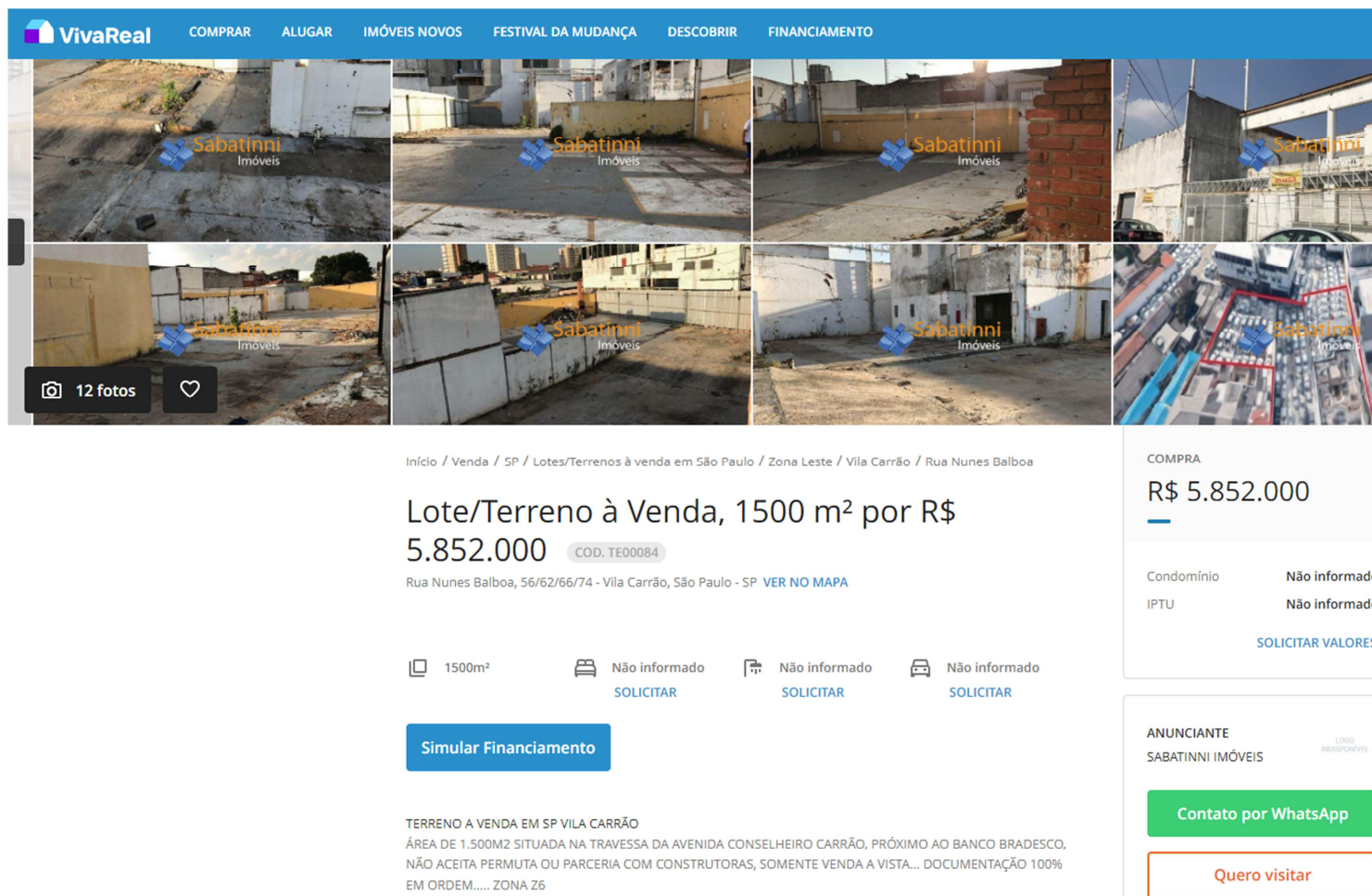
ELEMENTO DE PESQUISA	
Oferta 05	Rua Nunes Balboa, 52/56

Setor	Quadra	Lote	Zona	Codlog	PGV2022
055	011	0049-5/0054-1/0056-8	ZC	14.824-5	1.289,00

Data da Consulta	Valor da Oferta [R\$]	Testada	Área do Terreno	Área Constr.	Idade Edific.	Pvto
16/01/23	R\$5.852.000,00	29m	1.500m2	0m2		



Processo SEI nº **6068.2020/0000409-6**



The screenshot shows a VivaReal listing for a lot/terreno. The header includes navigation options: COMPRAR, ALUGAR, IMÓVEIS NOVOS, FESTIVAL DA MUDANÇA, DESCOBRIR, FINANCIAMENTO. The main image is a grid of seven photos showing the lot from various angles. Below the images, the text reads: 'Lote/Terreno à Venda, 1500 m² por R\$ 5.852.000' with a code 'COD. TE00084'. The location is 'Rua Nunes Balboa, 56/62/66/74 - Vila Carrão, São Paulo - SP'. To the right, there is a price summary: 'COMPRAR R\$ 5.852.000', and details for 'Condomínio' and 'IPTU', both marked as 'Não informado'. A 'SOLICITAR VALORES' button is present. Below the price, there are three 'SOLICITAR' buttons for '1500m²', 'Não informado', and 'Não informado'. A 'Simular Financiamento' button is also visible. At the bottom, there is a text block: 'TERRENO A VENDA EM SP VILA CARRÃO. ÁREA DE 1.500M2 SITUADA NA TRAVESSA DA AVENIDA CONSELHEIRO CARRÃO, PRÓXIMO AO BANCO BRADESCO. NÃO ACEITA PERMUTA OU PARCERIA COM CONSTRUTORAS, SOMENTE VENDA A VISTA... DOCUMENTAÇÃO 100% EM ORDEM..... ZONA Z6'. On the right side, there is an 'ANUNCIANTE SABATINI IMÓVEIS' section with a 'Contato por WhatsApp' button and a 'Quero visitar' button.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-1500m2-venda-RS5852000-id-2544769974/>

Processo SEI nº 6068.2020/0000409-6

ELEMENTO DE PESQUISA

Oferta 06	Av. Salim Farah Maluf, 2501
----------------------	------------------------------------

Setor	Quadra	Lote	Zona	Codlog	PGV2022
030	107	0122-5	ZC	27.094-6	2.675,00

Data da Consulta	Valor da Oferta [R\$]	Testada	Área do Terreno	Área Constr.	Idade Edific.	Pvto
16/01/23	R\$22.700.000,00	80m	3.243m ²	0m ²		

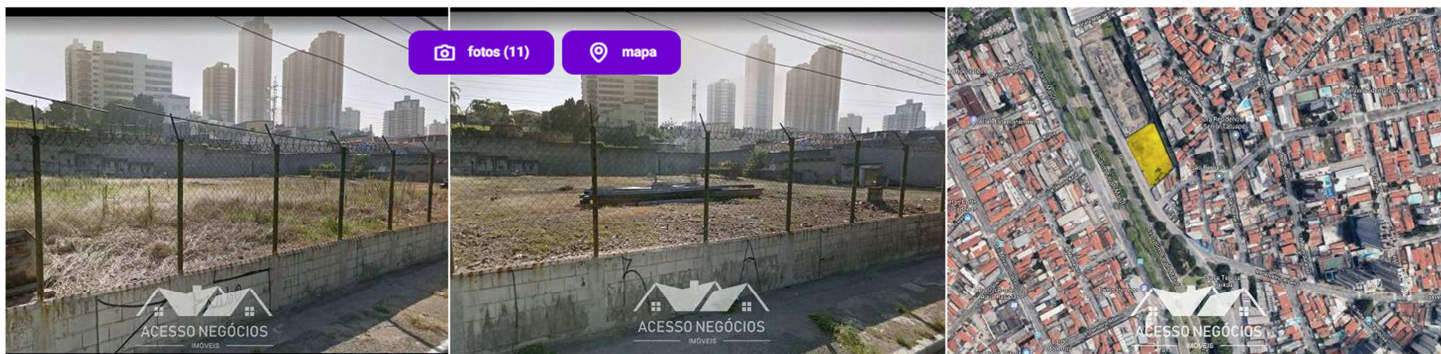
Descrição do Imóvel Ofertado



Processo SEI nº **6068.2020/0000409-6**

zap

Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Cent



[Terrenos, Lotes e Condomínios à v...](#) / [SP](#) / [Terrenos, Lotes e Condomínios à v...](#) / [Zona Leste](#) / [Tatuapé](#) / [Avenida Salim Farah Maluf](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 3243m² - Tatuapé

lote/terreno para comprar em

[Avenida Salim Farah Maluf, 1 - Tatuapé, São Paulo - SP](#)

R\$ 22.700.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 13.026



3243 m²



20 vagas

ACESSO
NEGÓCIOS...



Creci: 36368-J-
SP

 Contato

 WhatsApp

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-tatuape-zona-leste-sao-paulo-sp-3243m2-id-1821105475/>

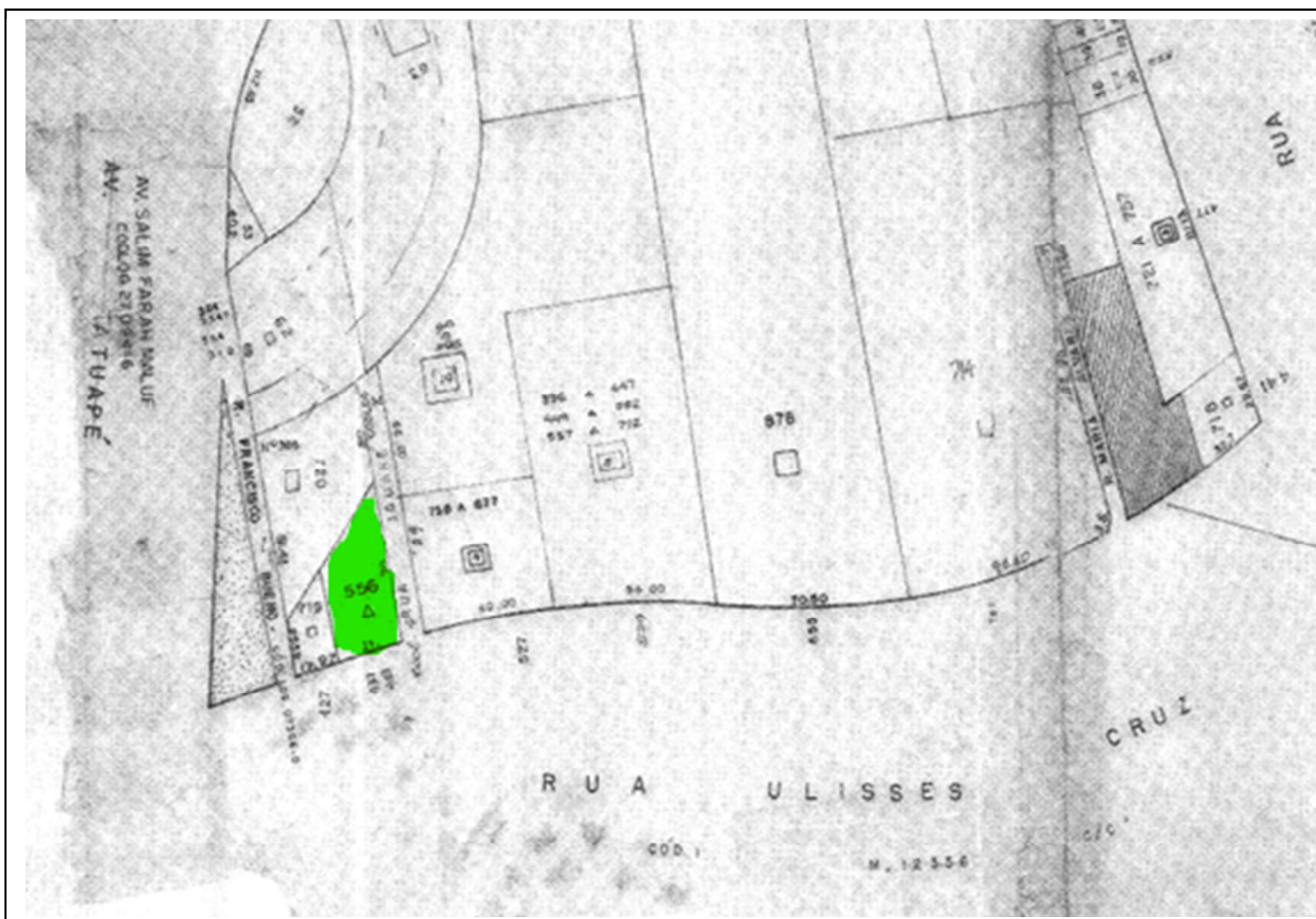
Processo SEI nº 6068.2020/0000409-6

ELEMENTO DE PESQUISA	
Oferta 07	Rua Ulisses Cruz, 431/439

Setor	Quadra	Lote	Zona	Codlog	PGV2022
062	212	0556-5	ZM	19.328-3	1.545,00

Data da Consulta	Valor da Oferta [R\$]	Testada	Área do Terreno	Área Constr.	Idade Edific.	Pvto
16/01/23	R\$7.100.000,00	31m	1670m2	0m2		

Descrição do Imóvel Ofertado



Processo SEI nº **6068.2020/0000409-6**



[Terrenos, Lotes e Condomínios à v...](#) / [SP](#) / [Terrenos, Lotes e Condomínios à v...](#) / [Zona Leste](#) / [Tatuapé](#) / [Rua Ulisses Cruz](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1670m² - Tatuapé

lote/terreno para comprar em

[Rua Ulisses Cruz, 436 - Tatuapé, São Paulo - SP](#)

R\$ 7.100.000

condomínio não informado • IPTU não informado



1670 m²

[Simular Financiamento](#)

[Criar alerta de imóveis similares](#)

House
Imóveis



Creci: 78734-F-
SP

[Contato](#)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-tatuape-zona-leste-sao-paulo-sp-1670m2-id-2545683213/>

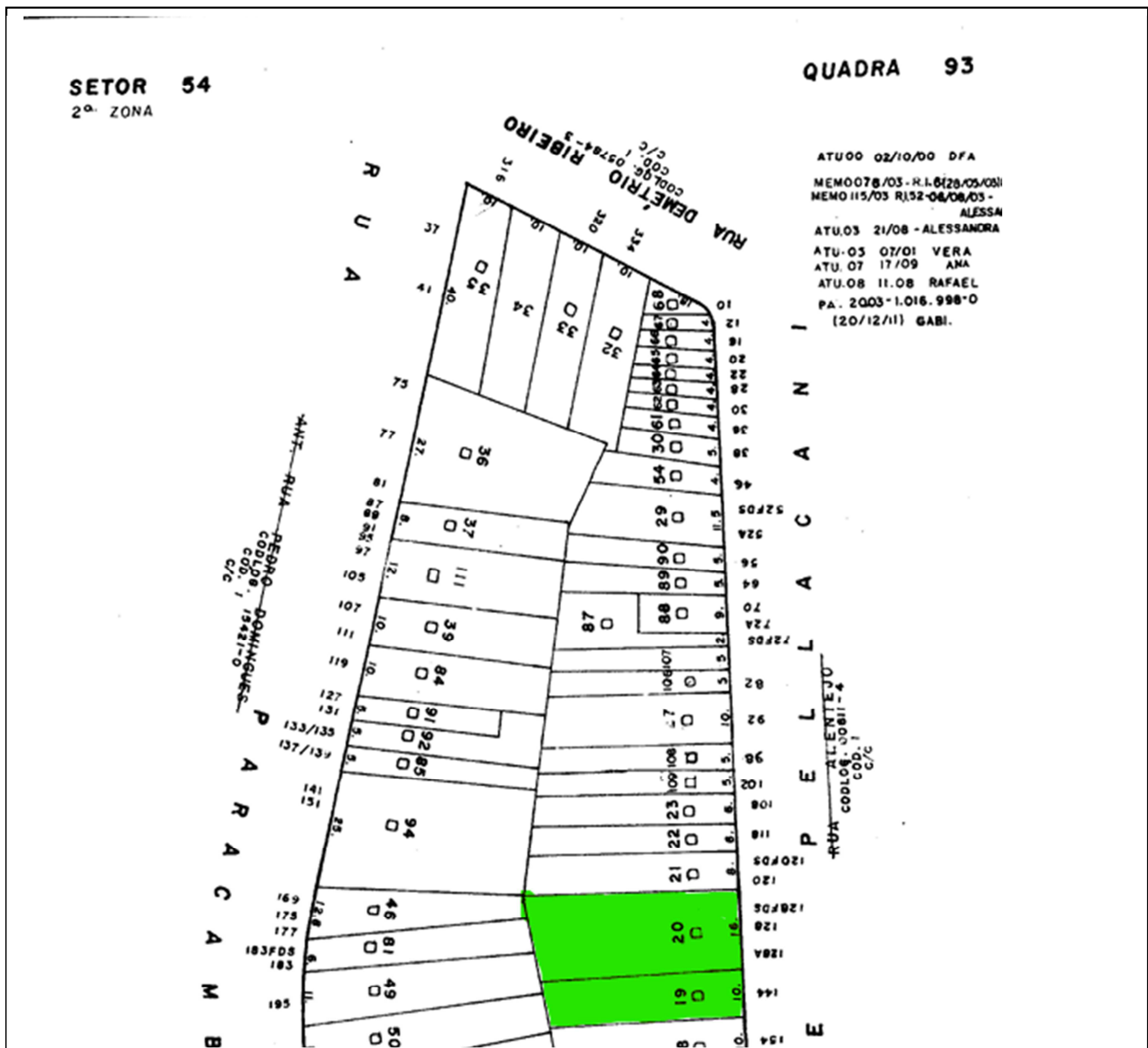
Processo SEI nº 6068.2020/0000409-6

ELEMENTO DE PESQUISA	
Oferta 08	Rua Dante Pellacani, 128/144

Sector	Quadra	Lote	Zona	Codlog	PGV2022
054	093	0019-1/0020-3	ZM	0.0611-4	2.297,00

Data da Consulta	Valor da Oferta [R\$]	Testada	Área do Terreno	Área Constr.	Idade Edific.	Pvto
16/01/23	R\$13.000.000,00	26m	1170m2	0m2		

Descrição do Imóvel Ofertado



Processo SEI nº **6068.2020/0000409-6**

zap

Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento



Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / Zona Leste / Tatuapé / Rua Dante Pellacani

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1600m² - Tatuapé

lote/terreno para comprar em
Rua Dante Pellacani - Tatuapé, São Paulo - SP

R\$ 13.000.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 5.600



1600 m²

Lello
Imóveis...



Contato

WhatsApp

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-tatuape-zona-leste-sao-paulo-sp-1600m2-id-2595531091/>

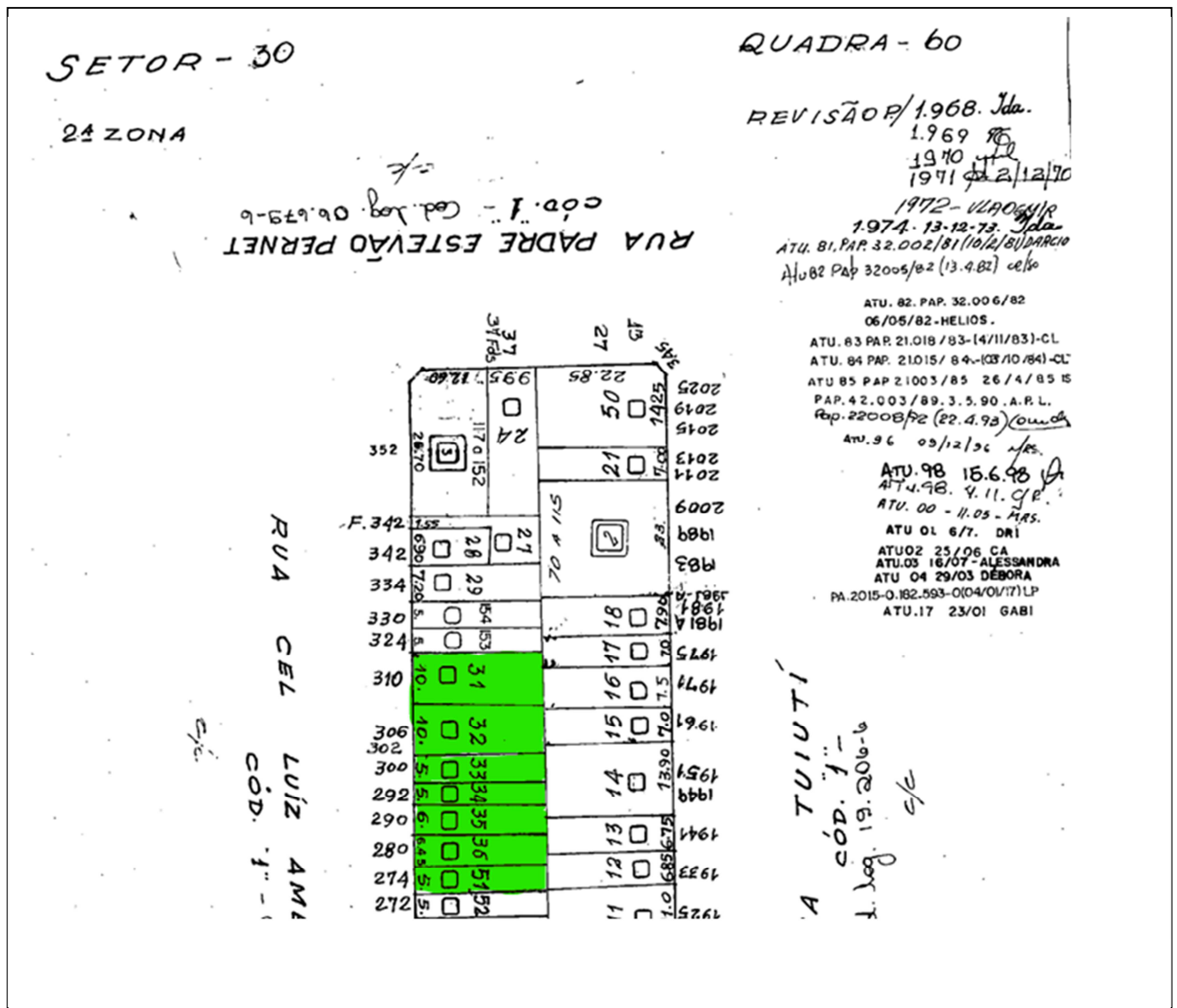
Processo SEI nº 6068.2020/0000409-6

ELEMENTO DE PESQUISA	
Oferta 09	Rua Coronel Luis Americano, 310/302/300/292/290/280/274

Setor	Quadra	Lote	Zona	Codlog	PGV2022
030	060	0051-1	ZEU	12.162-2	2.751,00

Data da Consulta	Valor da Oferta [R\$]	Testada	Área do Terreno	Área Constr.	Idade Edific.	Pvto
16/01/23	R\$15.000.000,00	47,5m	1.187m2	0m2		

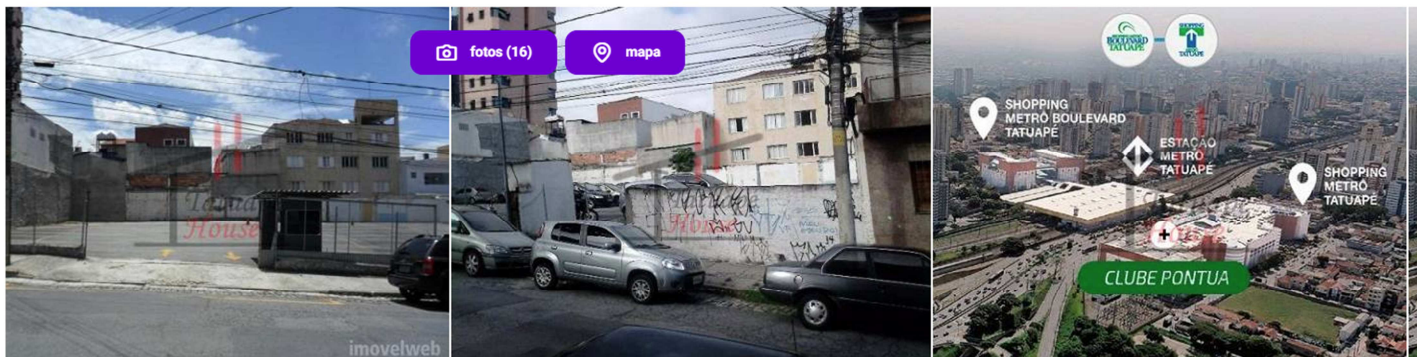
Descrição do Imóvel Ofertado



Processo SEI nº **6068.2020/0000409-6**

zap

Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento



Terrenos, Lotes e Condomínios à... / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / Zona Leste / Tatuapé / Rua Coronel Luís Americano

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1196m² - Tatuapé

lote/terreno para comprar em

Rua Coronel Luís Americano, 330 - Tatuapé, São Paulo - SP

R\$ 15.000.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 20.000



1196 m²

House
Imóveis



Creci: 78734-F-
SP

Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-tatuape-zona-leste-sao-paulo-sp-1196m2-id-2545682576/>

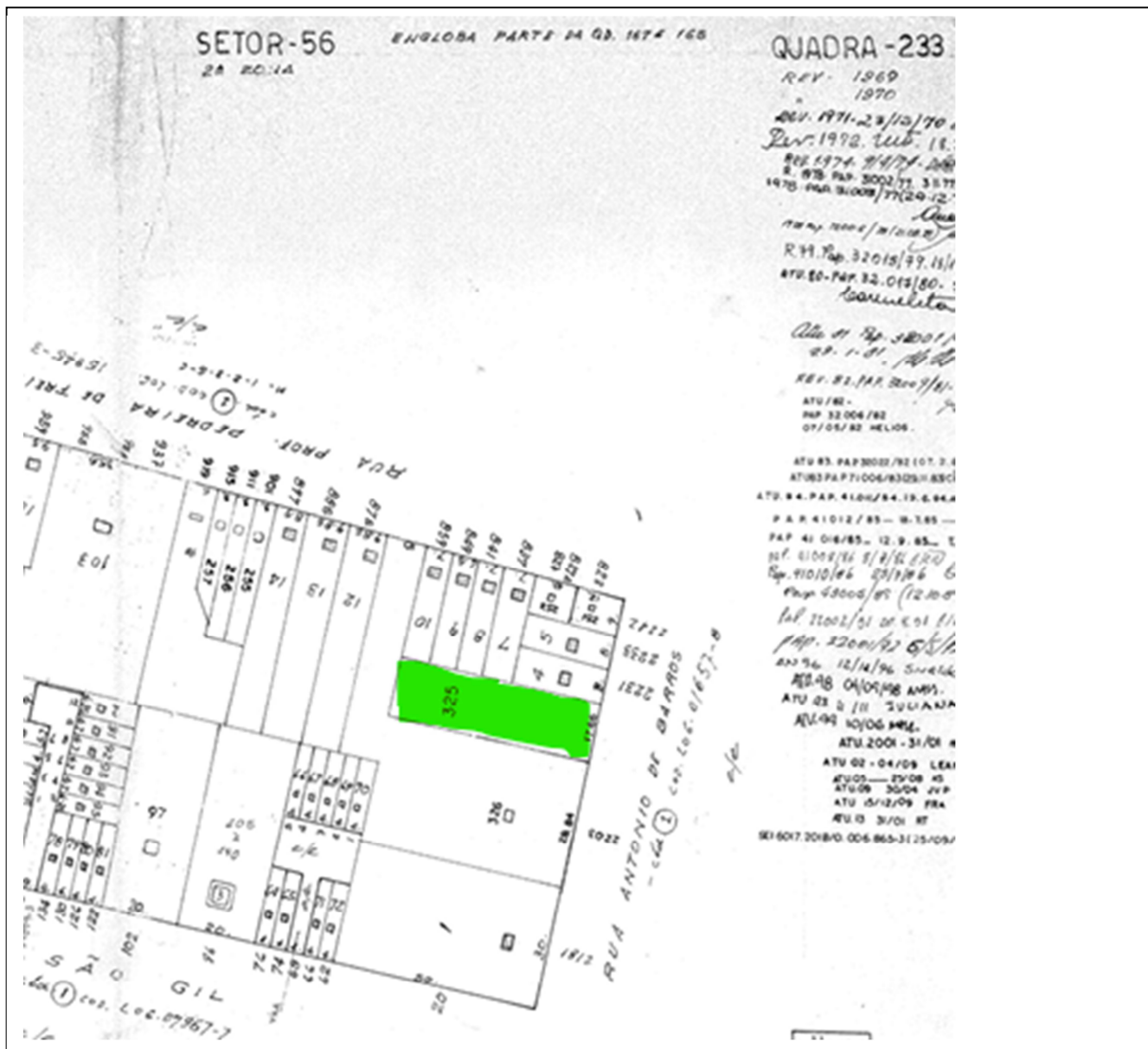
Processo SEI nº 6068.2020/0000409-6

ELEMENTO DE PESQUISA	
Oferta 10	Rua Antônio de Barros, S/N


Setor	Quadra	Lote	Zona	Codlog	PGV2022
056	233	0325-0	ZC	01.657-8	2.824,10


Data da Consulta	Valor da Oferta [R\$]	Testada	Área do Terreno	Área Constr.	Idade Edific.	Pvto
18/01/23	R\$8.000.000,00	17,60m	870m2	0m2		

Descrição do Imóvel Ofertado



Processo SEI nº **6068.2020/0000409-6**

 **COMPRAR** **ALUGAR** **IMÓVEIS NOVOS** **FESTIVAL DA MUDANÇA** **DESCOBRIR** **FINANCIAMENTO**







Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Leste / Tatuapé / Rua Antônio de Barros

Lote/Terreno à Venda, 870 m² por R\$ 8.000.000

COD. TE0036

Rua Antônio de Barros - Tatuapé, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)


 870m²  Não informado [SOLICITAR](#)  Não informado [SOLICITAR](#)  Não informado [SOLICITAR](#)

[Simular Financiamento](#)

Terreno à venda, 870 m² por R\$ 8.000.000 - Tatuapé - São Paulo/SP
EXCELENTE TERRENO COM 870MS POR R\$ 8.000.000,00 NO TATUAPÉ.
Terreno no Tatuapé com 870m²

COMPRA
R\$ 8.000.000

Condomínio **Não informado**
IPTU **Não informado**
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Ciclo Empreendimentos Imobiliários 

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tatuape-zona-leste-sao-paulo-870m2-venda-RS8000000-id-2583795641/>

CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

E

CÁLCULOS AVALIATIVOS

METODOLOGIA APLICADA:

Método Evolutivo, implícitos:

- Cálculo do Terreno: Comparativo Direto de Dados de Mercado, com Tratamento por Fatores
- Cálculo de Reedição das Benfeitorias: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU)

FONTES DOS PARÂMETROS E REFERÊNCIAS DE CÁLCULOS:

- SINDUSCON-SP dezembro/2022
- VEIU/Ibape 2019
- ABNT NBR14.653/2011 partes I e II
- NORMA IBAPE/SP 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos
- Lei de Uso e Ocupação do Solo 16.402/16

Processo SEI nº 6068.2020/0000409-6

CUSTOS DOS TERRENOS OFERTADOS - Homogeneização das Amostras									
Elemento	Endereço	Zoneamento lei 16.402/16	Valor Ofertado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m ²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m ²)	1		
							Fator Transposição (Localização) - FI		
#	#2	#3	V0	Ff	At	Vo	If	FI	Vu1
PARADIGMA	Rua dos Aviadores	ZEU			1.500,0		2.191,00		
3	R.Cantagalo	ZM	42.135.737,58	0,90	4.404,0	8.610,85	2075,00	1,0559	9.092,22
4	Av. Consel. Carrão	ZM	14.000.000,00	0,90	2.940,0	4.285,71	1782,00	1,2295	5.269,36
5	R. Nunes Balboa	ZC	5.852.000,00	0,90	1.500,0	3.511,20	1289,00	1,6998	5.968,22
6	Av. Salim Farah Maluf	ZC	22.700.000,00	0,90	3.243,0	6.299,72	2675,00	0,8191	5.159,88
7	Rua Ulisses Cruz	ZM	7.100.000,00	0,90	1.670,0	3.826,35	1545,00	1,4181	5.426,23
8	Rua Dante Pellacani	ZM	13.000.000,00	0,90	1.170,0	10.000,00	2297,00	0,9539	9.538,53
10	Rua Antonio de Barros	ZC	8.000.000,00	0,90	870,0	8.275,86	2824,00	0,7758	6.420,83
1	R.Visconde de Itaboraí	ZEU	18.000.000,00	0,90	1.426,0	11.360,45	2771,00	0,7907	8.982,59
2	Av.Celso Garcia, 3117	ZEUP	21.000.000,00	0,90	3.000,0	6.300,00	1946,00	1,1259	7.093,17
9	Rua Cel Luis Americano	ZEU	15.000.000,00	0,90	1.187,0	11.373,21	2751,00	0,7964	9.058,05
Média						7.384,34			7.200,91
DP						2.990,27			1.790,43
CV						40,49%			24,86%

Processo SEI nº 6068.2020/0000409-6

Homogeneização (continuação)										
2			3			4			Vu homogeneizado (R\$/m ²)	Fator final resultante
Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada (Frente) - Cf (Não se Aplica)			Fator Esquina - Fe				
Pe	Cp	Vu2	Fp	Cf	Vu3	It	Fe	Vu4	Vu	SC
N/A			16,00			1,00	1,00			
	1	8.610,85	59,1	1	8.610,85	0,91	0,9837	8.470,07	R\$ 8.951,45	1,0396
	1	4.285,71	40,0	1	4.285,71	1,00	1,0000	4.285,71	R\$ 5.269,36	1,2295
	1	3.511,20	29,0	1	3.511,20	1,00	1,0000	3.511,20	R\$ 5.968,22	1,6998
	1	6.299,72	80,0	1	6.299,72	1,00	1,0000	6.299,72	R\$ 5.159,88	0,8191
	1	3.826,35	80,0	1	3.826,35	1,00	1,0000	3.826,35	R\$ 5.426,23	1,4181
	1	10.000,00	26,0	1	10.000,00	1,00	1,0000	10.000,00	R\$ 9.538,53	0,9539
	1	8.275,86	59,1	1	8.275,86	1,00	1,0000	8.275,86	R\$ 6.420,83	0,7758
	1	11.360,45	30,1	1	11.360,45	1,00	1,0000	11.360,45	R\$ 8.982,59	0,7907
	1	6.300,00	47,1	1	6.300,00	1,00	1,0000	6.300,00	R\$ 7.093,17	1,1259
	1	11.373,21	47,5	1	11.373,21	1,00	1,0000	11.373,21	R\$ 9.058,05	0,7964
		7.384,34			7.384,34			7.370,26	7.186,83	
		2.990,27			2.990,27			2.984,18	1.774,39	
		40,49%			40,49%			40,49%	24,69%	

Processo SEI nº **6068.2020/0000409-6**

Validação dos fatores					
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	No conjunto		
NENHUM		40,49%			
Transposição	Obrigatório	24,86%	40,49%	10	Validado
Profundidade	Obrigatório	40,49%	24,69%	10	Validado
Testada	Obrigatório	40,49%	24,69%	10	Validado
Esquina	Obrigatório	40,49%	24,86%	10	Validado
TODOS			24,69%		

VALORES DOS TERRENOS: Saneamento das amostras			
Elemento	Valores Unitários (R\$/m ²)		
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2
Colunas1	Colunas2	Colunas3	
3	R\$ 8.951,45	R\$ 8.951,45	
4	R\$ 5.269,36	R\$ 5.269,36	R\$ 5.269,36
5	R\$ 5.968,22	R\$ 5.968,22	R\$ 5.968,22
6	R\$ 5.159,88	R\$ 5.159,88	R\$ 5.159,88
7	R\$ 5.426,23	R\$ 5.426,23	R\$ 5.426,23
8	R\$ 9.538,53		
10	R\$ 6.420,83	R\$ 6.420,83	R\$ 6.420,83
Média	R\$ 6.676,36	R\$ 6.199,33	R\$ 5.648,91
Média + 30%	R\$ 8.679,26	R\$ 8.059,13	R\$ 7.343,58
Média - 30%	R\$ 4.673,45	R\$ 4.339,53	R\$ 3.954,23
Desvio padrão	R\$ 1.815,53	R\$ 531,65	R\$ 531,65
Elementos	7	6	5

Processo SEI nº **6068.2020/0000409-6**

Cálculo do Fator de Ajuste ao Mercado - Fam						
Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Valor das Benfeitorias (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	Vo	Ff	Vv	Vt	Vb	Fam
1	18.000.000,00	0,90	16.200.000,00	10.187.742,29	0,00	1,5901
2	21.000.000,00	0,90	18.900.000,00	15.051.715,12	0,00	1,2557
9	15.000.000,00	0,90	13.500.000,00	8.419.052,32	0,00	1,6035
					MÉDIA:	1,4831

Precisão do Laudo	
Estatística	Valor
Média Amostral Saneada (R\$/m ²)	5.648,91
DP da Amostra	531,65
Elementos Usados	5
Graus de liberdade	4
Amplitude Total	729,07
Amplitude (%)	12,91%
Grau de Precisão	III

Poder de Predição			
Elemento	Valor OBSERVADO, deduzido fator oferta (R\$/m ²)	Vu de Terreno Avaliado (R\$/m ²)	desvio
4	4.285,71	4.594,41	-7,2%
5	3.511,20	3.323,34	5,4%
6	6.299,72	6.896,77	-9,5%
7	3.826,35	3.983,37	-4,1%
10	8.275,86	7.280,93	12,0%

