

LAUDO DE AVALIAÇÃO



- **Endereço:** Travessa Doutor Raymundo Gomes Carneiro, Pinheiros -São Paulo/SP. CEP: 05423-125.
- **Coord. Geográficas do Avaliando:** -23.572274 Latitude, -46.697574 Longitude.
- **Área do Terreno:** 356,14 m²
- **Área Construída:** 0,00 m²
- **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\$ 3.260.000,00 (Três milhões, duzentos e sessenta 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	7
09.	INDICAÇÃO DA METODOLOGIA E PROCEDIMENTO (S) UTILIZADO (S)	7
10.	ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES	12
11.	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	12
12.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.....	13
13.	OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES	14
14.	ANEXOS	15

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, rua pública, conforme levantamento de planta e quadra, setor 083, quadra 105, planta de loteamento AU/1354/83 Processo: 05.000.628.79-94 Data de referência 10/02/2002.

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 na vistoria realizada em 26 de outubro de 2021, verificou-se que o bem avaliado se trata de um terreno urbano com vocação comercial. Está situado na Travessa Doutor Raymundo Gomes Carneiro, no bairro de Pinheiros, no município de São Paulo/SP. Código do imóvel: 15. Coordenadas Latitude: 23°34'20.2"S Longitude: 46°41'51.3"W, Coordenada Geográfica: -23.572274, -46.697574.

O terreno possui uma área de 356,14m² conforme Croqui_101629_AU1354, sem edificação.

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.

Nº/Transcrição	Cartório	Nº da planta-case
9233	Registro de Imóveis do 10º Ofício de São Paulo	AU 13/1354/83

07. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

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

O imóvel avaliando trata-se de um terreno, área apresenta apenas leito carroçável asfaltado, estreita calçada e sem saída. Cercada por alambrado que separa dos lotes de divisa. Os lotes vizinhos não possuem edificações, encontram-se cercados por alambrado.

ZONEAMENTO

Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

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 ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²	
ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28
	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15
	ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28
	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15

LOCALIZAÇÃO

PLANTA DE LOTEAMENTO

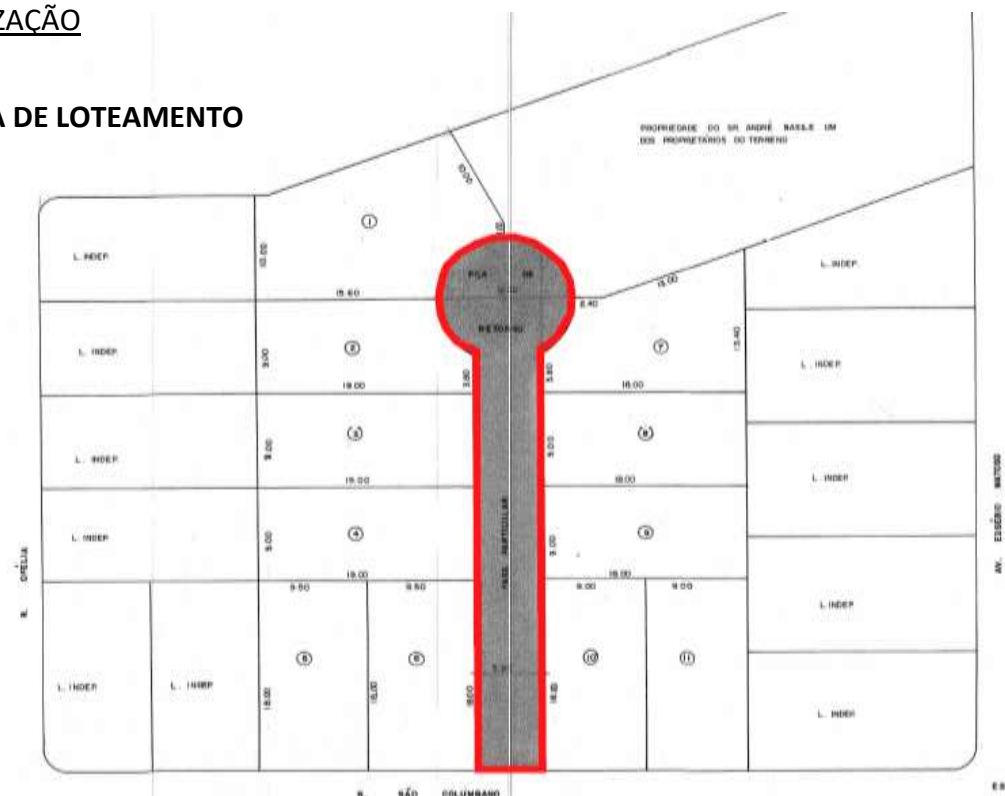


Figura 1 - PLANTA AU 13/1354/83

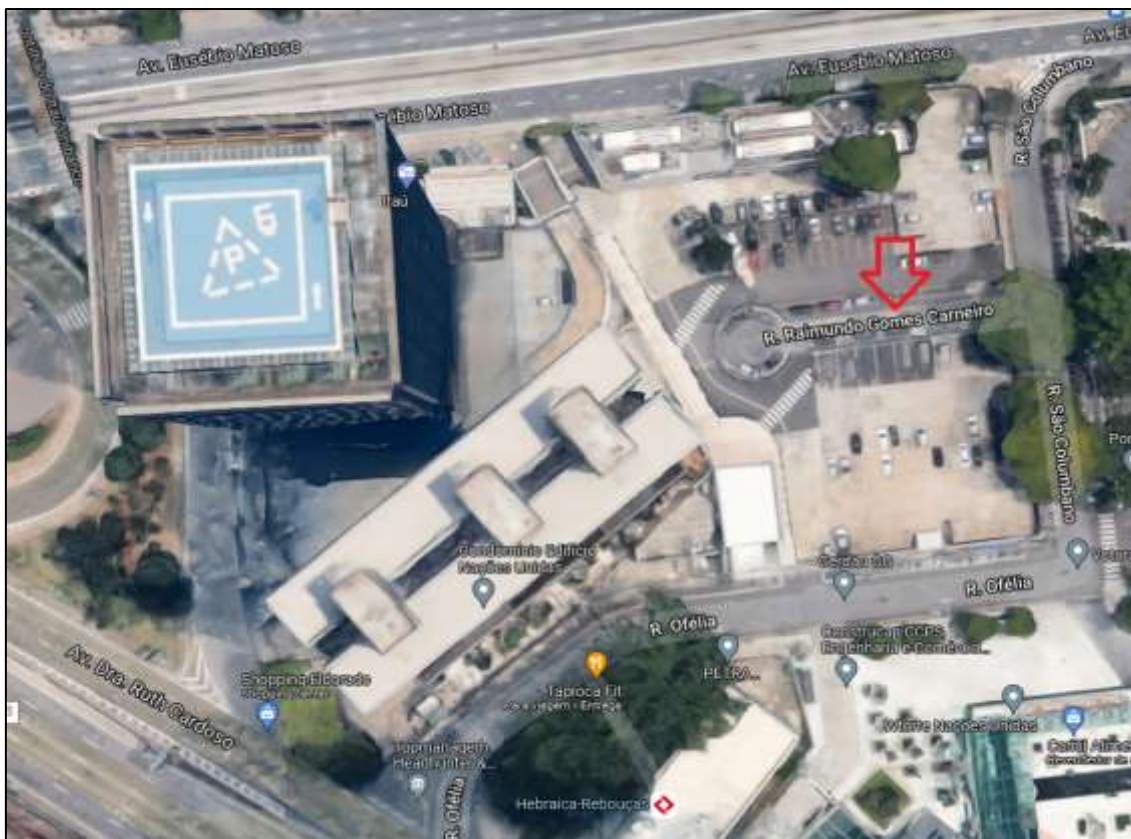


Figura 4 - Visão Satélite

Latitude: 23°34'20.2"S Longitude: 46°41'51.3"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.

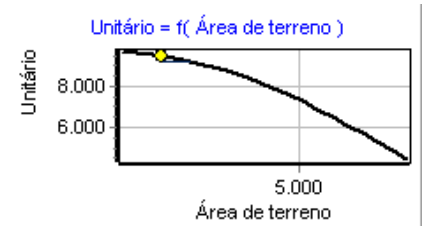
Foram coletadas informações referentes ao índice fiscal de cada logradouro, coeficientes de aproveitamento e ocupação do terreno. O tratamento científico tende justamente verificar se existe a influência do atributo selecionado na formação do valor.

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

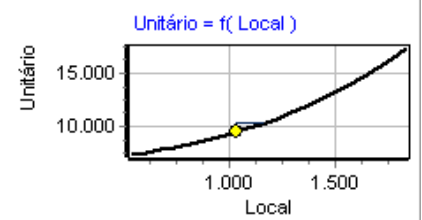
X₁ Área de terreno

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 210,00 a 8316,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,77 % na estimativa



X₂ Local

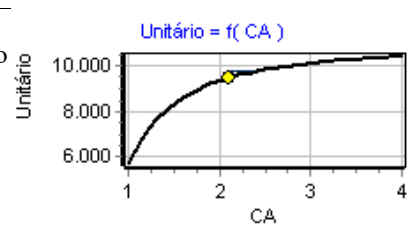
Tipo: Proxy
Amplitude: 544,00 a 1898,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 9,48 % na estimativa
Índice fiscal SP
Site: <http://www.indicefiscal.com.br/indicefiscal/if/default.aspx>



X₃ CA

Tipo: Proxy
Amplitude: 1 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,10 % 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.

*** TO**

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

*** Topografia**

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

*** 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: 1 a 1
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 ²)	356,14	210,00	8.316,00
Local (R\$)	1.035,00	544,00	1.898,00
CA	2,00	1,00	4,00
*TO	0,85	0,5	0,85
*Topografia	2,00	2,00	2,00
*Mult. frentes	1,00	1,00	2,00
*Acesso	1,00	1,00	1,00
Unitário (R\$/m²)	9.518,85	3.500,00	15.000,00

*Não considerados no cálculo.

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

Confiança:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
9.147,40	9.518,85	9.897,69

Predição:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
8.078,20	9.518,85	11.077,64

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Amplitude	Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo	Amplitude
-15%	8.091,02	9.518,85	10.946,68	15%

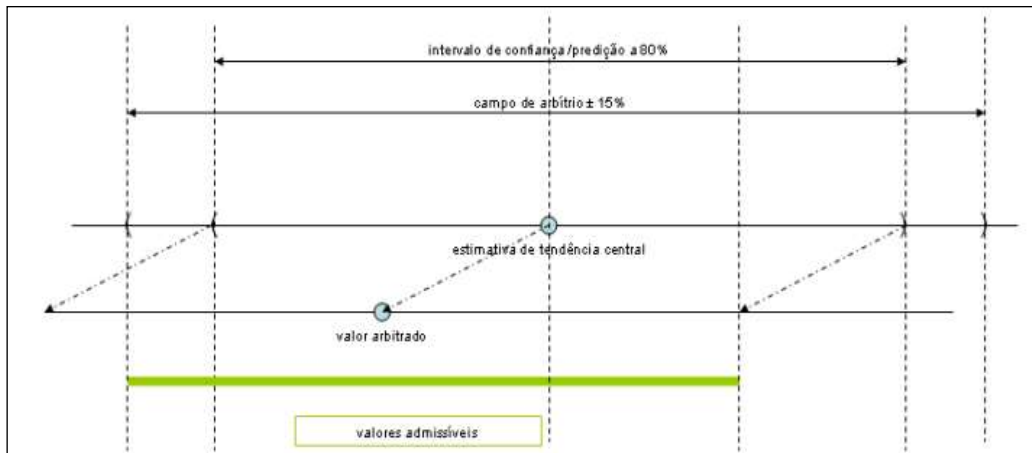
O intervalo de confiança será adotado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.

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.

Área Terreno (m ²)	Local (R\$)	CA	Unitário (R\$/m ²)	Valor do Imóvel	Valor adotado
356,14	1.035,00	2,00	9.147,40	R\$ 3.257.755,04	R\$ 3.260.000,00

Obs.:

1.0 A variável status não foi levada em consideração, pois durante a pesquisa de mercado não foi possível identificarmos elementos transacionados.

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: 7,88.

11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 32 elementos e 20 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos à 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

X1 Área de terreno

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 210,00 a 8316,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,77 % na estimativa

X2 Local

Tipo: Proxy
Amplitude: 544,00 a 1898,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 9,48 % na estimativa

X3 CA

Tipo: Proxy
Amplitude: 1 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,10 % na estimativa

Y Unitário

Tipo: Dependente
Amplitude: 3500,00 a 15000,00
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 urbano, localizado na Travessa Doutor Raymundo Gomes Carneiro, Pinheiros, São Paulo/SP. Coordenadas Latitude: 23°34'20.2"S Longitude: 46°41'51.3"W, Coordenada Geográfica: -23.572274, -46.697574.

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

Valor de Mercado:
R\$ 3.260.000,00 (Três milhões, duzentos e sessenta 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 14 (quatorze) 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:

02/11/2021 19:53:31

Informações complementares:

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 32
- Número de dados considerados: 20

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,955423
- Coeficiente de determinação: 0,912834
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,896490
- Fisher-Snedecor: 55,85
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,894284

Normalidade dos resíduos

- 70% 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	-5,85	0,01	-2,77 %
• Local	x^2	9,98	0,01	9,48 %
• CA	$1/x^2$	-6,86	0,01	3,10 %
• Unitário	$y^{1/2}$			

Unitário = $(88,470606 + -5,0435979e-07 * \text{Área de terreno}^2 + 1,5126298e-05 * \text{Local}^2 + -28,182922 * 1/\text{CA}^2) ^ 2$

Dados do imóvel avaliado:

- Área de terreno 356,14
- Local 1.035,00
- CA 2,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Unitário Médio: 9.518,85
- Unitário Mínimo: 9.147,40
- Unitário Máximo: 9.897,69

Precisão: Grau III

Correlações entre variáveis

	<u>Isoladas</u>	<u>Parciais</u>
<u>Área de terreno</u>		
• Local	-23	73
• CA	-23	76
• Unitário	-51	83
<u>Local</u>		
• CA	28	85
• Unitário	73	93
<u>CA</u>		
• Unitário	-21	86

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 32
Utilizados	: 20
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 8
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 16

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: $y^{1/2}$

COEFICIENTES

Correlação	: 0,95542
Determinação	: 0,91283
Ajustado	: 0,89649

VARIAÇÃO

Total	: 5686,23537
Residual	: 495,64662
Desvio Padrão	: 5,56578

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 55,85258
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,76454
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (88,470606 + -0,000001 * X_1^2 + 0,000015 * X_2^2 + -28,182922 * 1/X_3^2)^2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

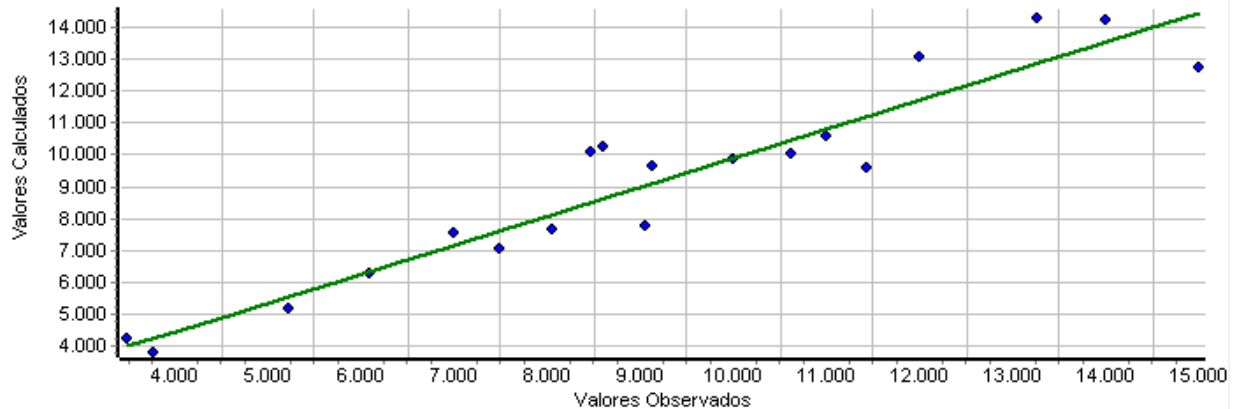
AMOSTRA

Média	: 9093,22
Variação Total	: 189900504,67
Variância	: 9495025,23
Desvio Padrão	: 3081,40

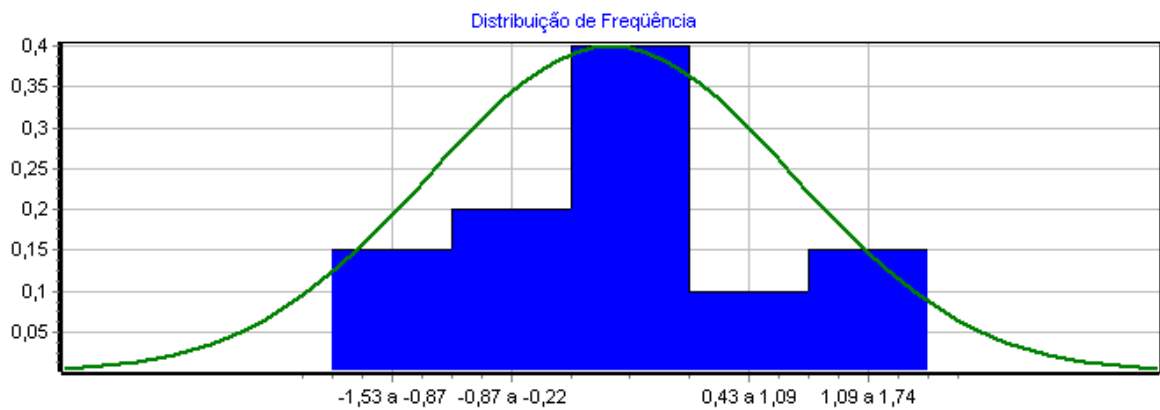
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,89428
Variação Residual	: 20075431,44
Variância	: 1254714,47
Desvio Padrão	: 1120,14

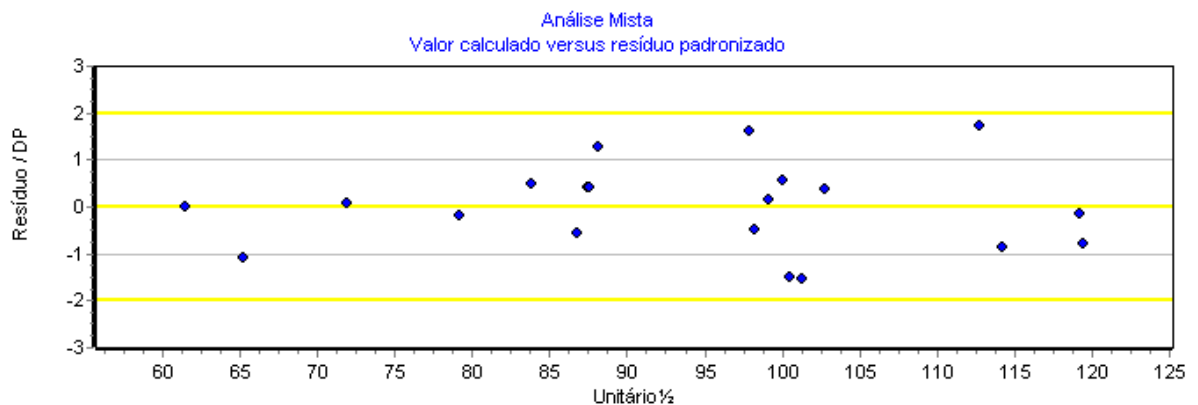
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



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)	Determin. Ajustado (Padrão = 0,89649)
X ₁ Área de terreno	x^2	-5,85	0,01	0,69399
X ₂ Local	x^2	9,98	0,01	0,29643
X ₃ CA	$1/x^2$	-6,86	0,01	0,61589

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

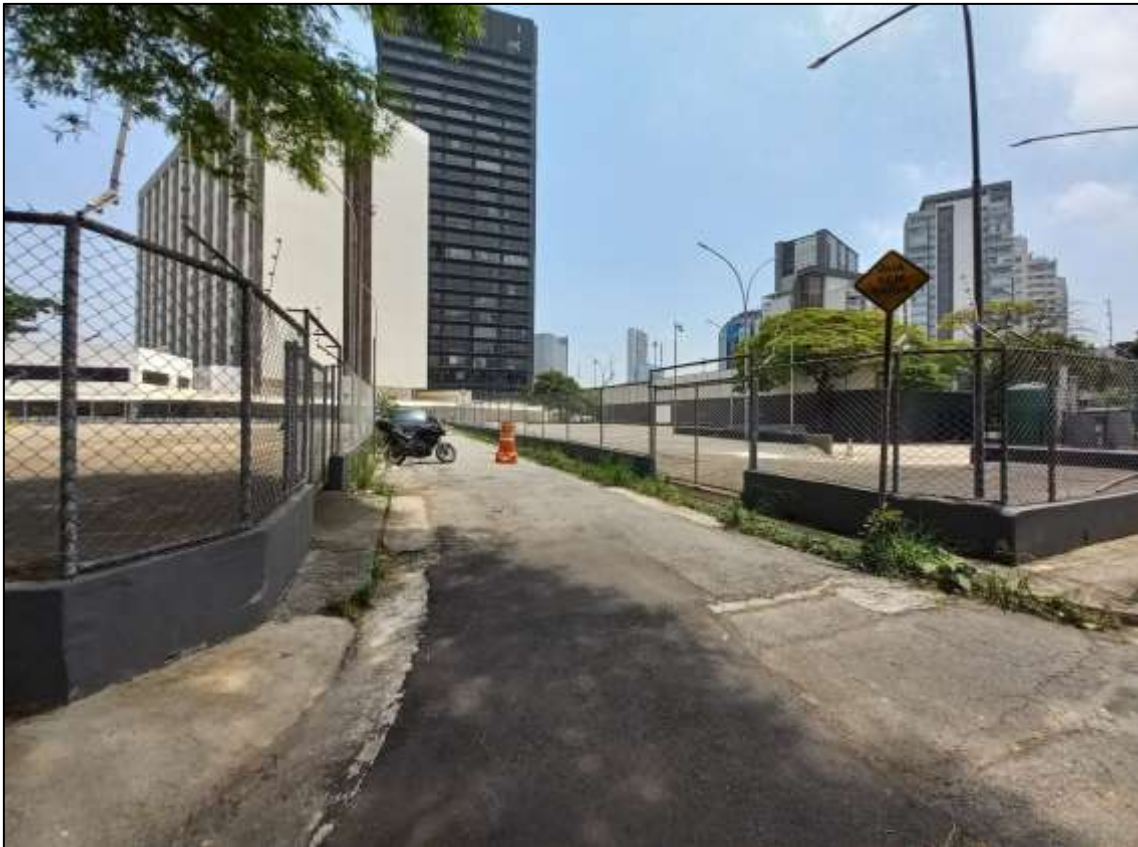
Variável	Forma Linear	Área de terreno	Local	CA	Unitário
X ₁	x^2	73	73	76	83
X ₁	x^2	-23	85	85	93
X ₂	$1/x^2$	-23	28	86	86
Y	$y^{1/2}$	-51	73	-21	86

DADOS

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	R. Setúbal, 37 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP, -23.529301, -46.727774	Imobiliária RCS / (11) 94746-6841	312,00	736,00	2,00	4166,67
*3	R. Belmonte, 90 - Bela Aliança, São Paulo - SP, -23.519749, -46.723712	PRABITAR / (11) 3644-8875 / 3645-4565	472,00	571,00	2,00	4237,29
*4	Rua Princesa Leopoldina, 465 - Alto da Lapa, São Paulo - SP, -23.530853, -46.717804	Matriz Imóveis / (11) 97648-2822	384,00	646,00	2,00	3385,42
5	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
6	R. Carlos Weber, 184 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	Nil Imóveis / (11) 97595-7060	8316,00	798,00	4,00	3787,88
7	R. Passo da Pátria, 909 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	WEISSMAN / (11) 99374-5383	1324,00	708,00	2,00	9063,44
*8	R. Aroaba, 155 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP, -23.533692, -46.730352	Imobiliária Casa Vip Eirelli / (11) 97750-8888	1045,00	617,00	2,00	10143,54
9	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
*10	R. Bergson, 601 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	ZIMMERMANN IMÓVEIS / (11) 3868-0255 / 99999-0938	512,50	658,00	2,00	1268,29
11	R. Guaipá, 865 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	496,00	644,00	2,00	8064,52
*12	R. Guaipá, 120 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	Fragata Private Brokers / (11) 3673-0046 / 93285-6524	420,00	616,00	2,00	5333,33
*13	R. Carlos Weber, 436/442 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	MIRANTTE IMÓVEIS - AG. SANTANA / (11) 2997-7940	507,00	793,00	2,00	5917,16
14	Rua Cardeal Arcoverde, 93 - Pinheiros, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	450,00	1469,00	4,00	14000,00
15	R. Guaipá, 930 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	MK PRIME IMÓVEIS / (11) 3692-4348	2600,00	618,00	2,00	7500,00

*16	Rua Bandim, 130 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	UNIAO BROKERS / (11) 2528-3093	536,00	879,00	1	4104,48
*17	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
18	Rua Belmonte, 661 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP	UNIAO BROKERS / (11) 2528-3093	1695,00	646,00	1	3500,00
19	R. Ferreira de Araújo, 920 - Pinheiros, São Paulo - SP	Priscila Macedo Perazzolo / (11) 95484-3466	372,00	1147,00	2,00	8602,15
20	Av. Rebouças, 2083 - Pinheiros, São Paulo - SP	Invictus Imóveis / (11) 4432-4112	1000,00	1898,00	1	12000,00
21	R. Butantã, 403 - Pinheiros, São Paulo - SP	PRABITAR NEGOCIOS / (11) 3645-4565	408,00	1111,00	2,00	10629,66
22	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
23	R. Fidalga, 553 - Vila Madalena, São Paulo - SP	Diagonal Imóveis / (11) 97543-9477	500,00	1126,00	2,00	8480,00
24	R. Alves Guimarães, 217 - Pinheiros, São Paulo - SP	CS Negócios Real Estate / (11) 94372-3562	264,00	1472,00	4,00	13257,58
25	R. Mourato Coelho, 1109 - Pinheiros, São Paulo - SP, -23.558342, -46.691308	ZIMMERMANN IMÓVEIS / (11) 3868-0255 / 99999-0938	350,00	1085,00	2,00	10000,00
26	R. Eugênio de Medeiros, 565 - Pinheiros, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	800,00	1198,00	2,00	11000,00
*27	R. Ferreira de Araújo, 98 - Pinheiros, São Paulo - SP	Tereza Jesus Gomes Dornela / (11) 96899-5499	660,00	933,00	1	9848,48
*28	R. Pascoal Bianco, 416 - Pinheiros, São Paulo - SP, -23.569421, -46.699340	Ambar Vitorino Imóveis / (11) 2936-6555 (11) 99112-5832	152,00	1049,00	2,00	5592,11
29	R. Cristóvão Gonçalves, 84 - Pinheiros, São Paulo - SP	MBCORP SOLUCOES CORPORATIVAS / (11) 3036-1940 / 94767-1503	330,00	1441,00	2,00	15000,00
30	R. Fidalga, 741 - Pinheiros, São Paulo - SP	Torres e Picolomini Empr. Imobiliários / (11) 3469-9696 (11) 98954-8309	350,00	1057,00	2,00	9142,86
31	Av. Pedroso de Moraes, 1654 - Pinheiros, São Paulo - SP	ESCODELAR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA / (11) 2476-1887 (11) 95226-0030	210,00	1578,00	1	11428,57
*32	R. Amaro Cavalheiro, 173, Pinheiros, São Paulo - SP, -23.566734, -46.699098	ZIMMERMANN IMÓVEIS / (11) 3868-0255 / 99999-0938	360,00	1170,00	2,00	6805,56

Anexo II - Relatório Fotográfico



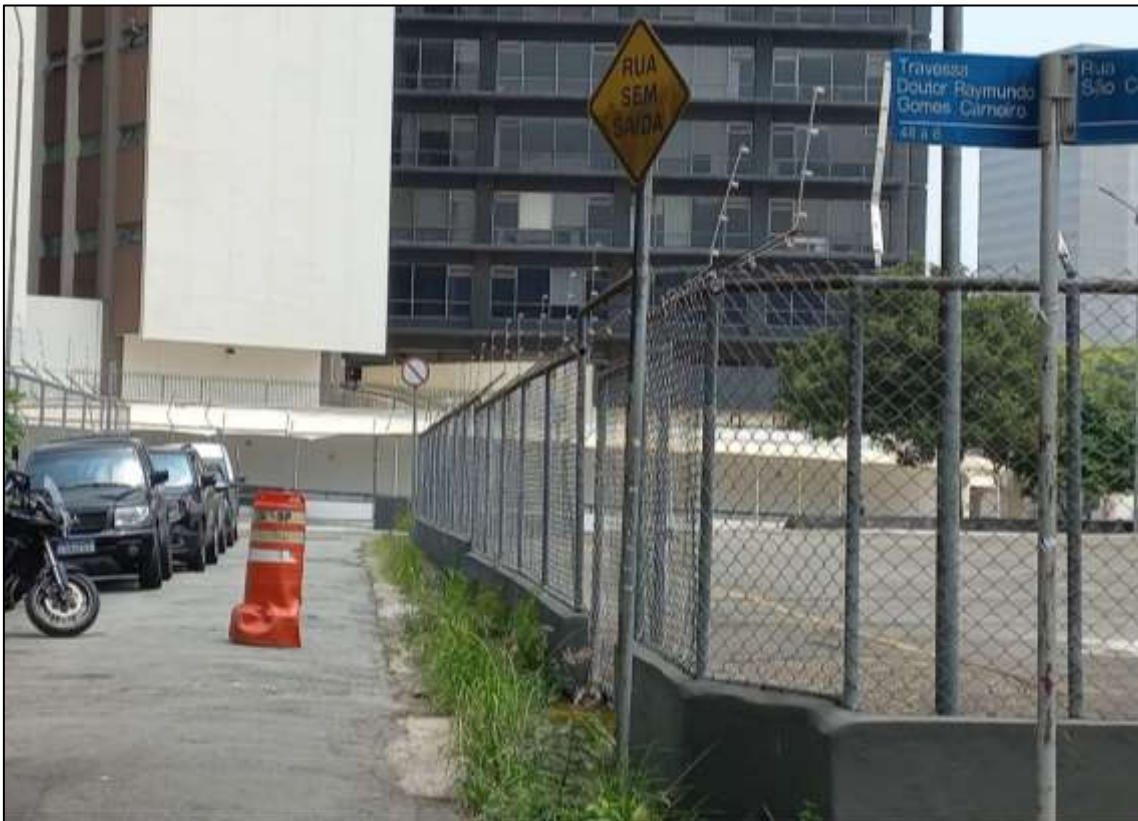
Fachada



Rua São Columbano para o lado esquerdo



Rua São Columbano para o lado direito



Fachada parcial / Placa da Rua



Vista do meio da Travessa Dr Raymundo Gomes Carneiro para os fundos



Vista do meio da Travessa Dr Raymundo Gomes Carneiro para a Rua de Acesso

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

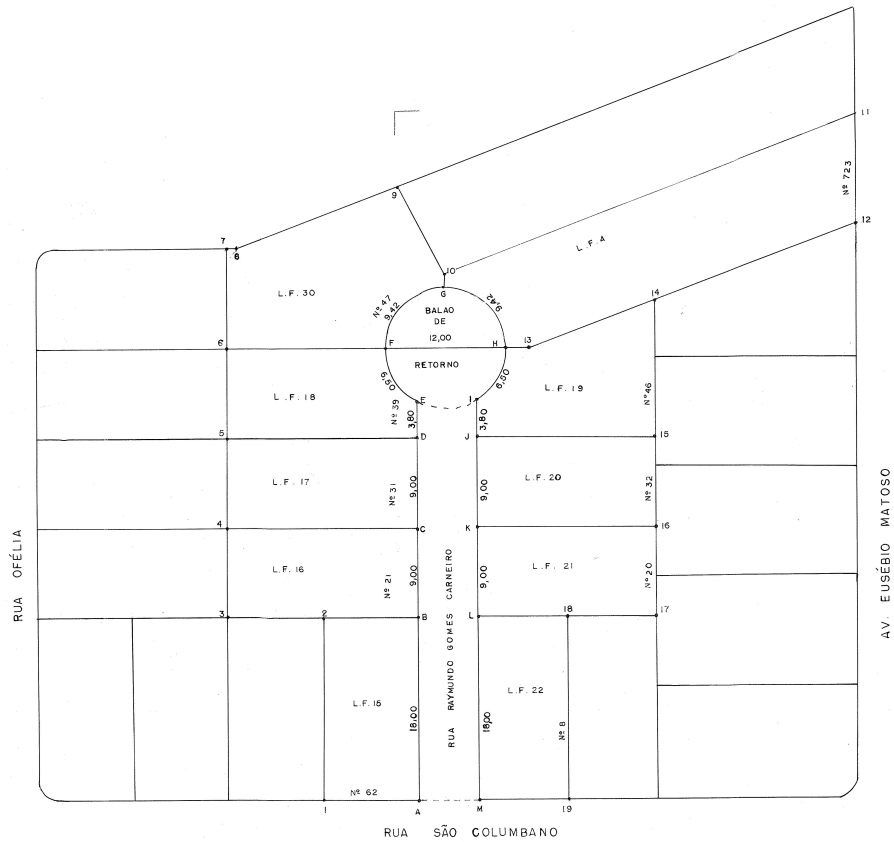
Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis 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
Total		09	06	00	15

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%

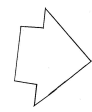
Anexo IV: Matrícula e documentações complementares do Imóvel

Anexo V: Tabela de dados amostrais



COTAS (m)
 A - E = 39,80
 I - M = 39,80
 E - I = 5,96
 M - A = 0,90

- NOTAS:
- NOTA 1 - CÓPIA DA PLANTA DE LOTEAMENTO AU 13/1354/83, DES PACHO DE ACEITAÇÃO TÉCNICA EMITIDO EM 25/08/81, F. 32 DO PROCESSO 05.000.628.79 - 94.
- NOTA 2 - ÁREAS MUNICIPAIS:
 a) Origem Balão de retorno
 PERÍMETRO: E-F-G-H-I-E
 ÁREA = 113,76 m²
 b) Origem Passagem Particular
 PERÍMETRO: A-E-I-M-A
 ÁREA = 242,38 m²
 c) Total
 PERÍMETRO: A-E-F-G-H-I-M-A
 ÁREA = 356,14 m²
- NOTA 3 - ÁREA MUNICIPAL A SER DESAFETADA
 PERÍMETRO: A-E-F-G-H-I-M-A
 ÁREA = 356,14 m²
- NOTA 4 - ÁREAS PARTICULARES DO REQUERENTE CONFORME MATRÍCULAS DO IOR CRI:
 a) Matrícula 30.709 - lote fiscal 15
 PERÍMETRO: A-1-2-B-A
 ÁREA = 171,00 m²
 b) Matrícula 76.558 - lote fiscal 16
 PERÍMETRO: B-3-4-C-B
 ÁREA = 171,00 m²
 c) Matrícula 82.164 - lote 17
 PERÍMETRO: C-4-5-D-C
 ÁREA = 171,00 m²
 d) Matrícula 74.608 - lote fiscal 18
 PERÍMETRO: D-5-6-F-E-D
 ÁREA = 161,00 m²
 e) Matrícula 63.897 - lote fiscal 30
 PERÍMETRO: F-6-7-8-9-10-G-F
 ÁREA = 248,00 m²
 f) Matrícula 63.916 - lote fiscal 4
 PERÍMETRO: G-10-11-12-13-H-G
 ÁREA = 360,00 m²
 g) Matrícula 34.672 - lote fiscal 19
 PERÍMETRO: J-1-H-13-14-15-J
 ÁREA = 176,00 m²
 h) Matrícula 25.330 - lote fiscal 20
 PERÍMETRO: K-U-15-16-K
 ÁREA = 162,00 m²
 i) Matrícula 41.376 - lote fiscal 21
 PERÍMETRO: L-K-16-17-L
 ÁREA = 162,00 m²
 j) Matrícula 70.007 - lote fiscal 22
 PERÍMETRO: M-L-18-19-M
 ÁREA = 162,00 m²
- NOTA 5 - ÁREA MUNICIPAL A SER ALIENADA
 PERÍMETRO: A-E-F-G-H-I-M-A
 ÁREA = 356,14 m²



MUNICÍPIO DE MARICÁ - RJ		PLANTA	
SECRETARIA DE URBANISMO		A-13508/00	
PROPOSTA DE LOTEAMENTO		PROPOSTA DE LOTEAMENTO	
DESAFETAÇÃO E ALIENAÇÃO DE ÁREA		DESAFETAÇÃO E ALIENAÇÃO DE ÁREA	
Nº 0000-105-609-0		Nº 0000-105-609-0	
DATA: 12/08/00		DATA: 12/08/00	
PROJ. CIVIL: ANDREA		PROJ. CIVIL: ANDREA	
PROJ. ARQUITETÔNICO: VICENTINA TH.		PROJ. ARQUITETÔNICO: VICENTINA TH.	

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

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



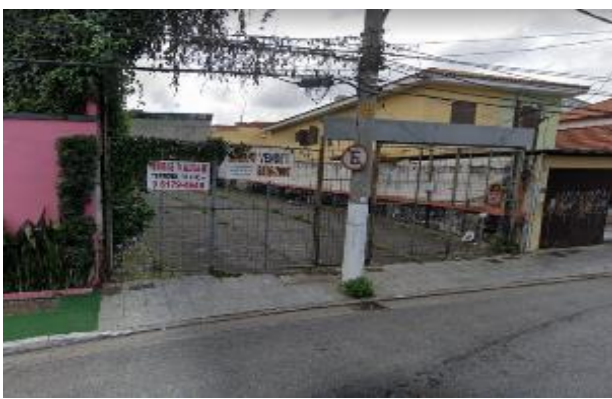
ELEMENTO 27



ELEMENTO 28



ELEMENTO 29



ELEMENTO 30



ELEMENTO 31



ELEMENTO 32

