

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CAPA - RESUMO

SOLICITANTE	São Paulo Parcerias S.A
OBJETIVO	Valor de Mercado
FINALIDADE	Valor de compra ou venda
OBJETO	Terreno Padrão
METODOLOGIA	Comparativo de dados de mercado Estatística Inferencial
ENDEREÇO	(13) - Av. Prof. Ascendino Reis, alt. nº 560 Vila Mariana
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 10.400.000,00
DATA	25/01/2022
RESPONSÁVEL	Engº Ronaldo dos Santos

SUMÁRIO

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

1. ESCOPO

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

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em 03/02/2022, elementos fornecidos pela solicitante nº do termo de permissão – AC 1343, lei nº 7.590 de 4 de agosto de 2021 e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes.

2.2 LOCALIZAÇÃO

Tabela 1 – Característica referente à localização do imóvel.

TIPO DE IMÓVEL	Terreno (lote)
ENDEREÇO	Av. Prof. Ascendino Reis, alt. nº 560 V-Mariana
COMPLEMENTO	Classificação como uso misto
BAIRRO	Vila Mariana
MUNICÍPIO	São Paulo
ESTADO	São Paulo

2.3 ZONEAMENTO

O imóvel está localizado em área definida como Zona de ZEUS Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, de acordo com a lei de zoneamento e o plano diretor do município de São Paulo.

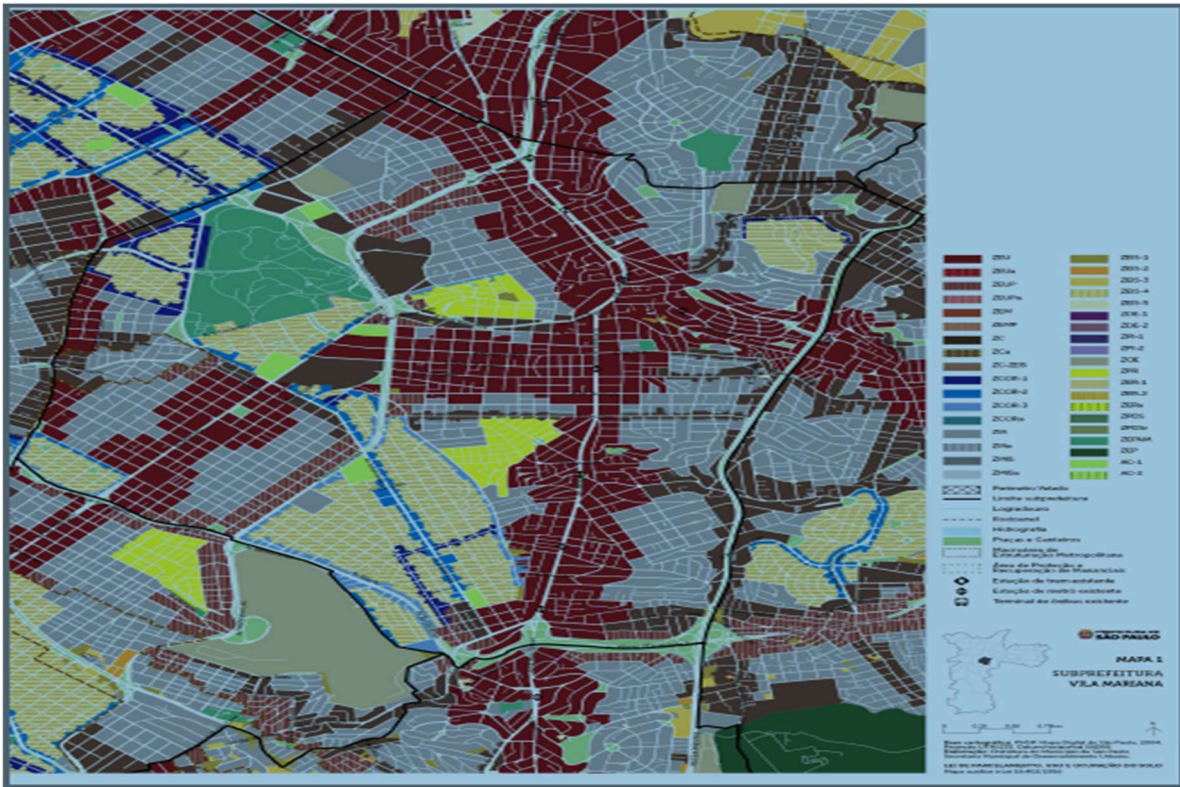


Figura 1- Mapa de Zoneamento Vila Mariana localização do imóvel avaliando.

2.4 CARACTERISTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Tabela 2

Logradouro	Mão de Direção	Largura	Traçado	Pavimento	Calçada	Guias	Sarjeta	Quant. de Pista
Av. Prof. Ascendino Reis, alt. Nº 560 V- Mariana	Mão única	10 m	Retilíneo	Asfáltico	Sim	Sim	Sim	02

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



Fonte:www.google.com

3. OBJETIVO

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

4. INTERESSADO

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

5. PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

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

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

6. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

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

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

7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Com base em vistoria realizada em 03/02/2022, se verificou tratar de um terreno de uso misto que possui 1.132,50 m² de área principal. Terreno constituído por partes conforme planta de localização A-1121 e planta A-5070 conforme termo de permissão AC 1343 identificado como número 01, terreno sem edificação.

Loteamento denominado “Vila Mariana” situado no perímetro urbano da cidade de São Paulo. O imóvel está localizado em um bairro chamado Vila Mariana predominante uso residencial, próximos de supermercados, bancos, farmácias, padarias. O terreno está de um lado entre o número 03 da planta A-1121 e planta A-5070 e do outro lado denominado clube Ypê, setor:041 quadra:050 Lote:0005.

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

7.1 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Numero	Documento
s/n	CROQUI
AC 1343	TERMO DE PERMISSÃO
Nº 17590	LEIA DE 04 DE AGOSTO
A-1121	PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO
A-5070	PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO

8. DIAGNOSTICO DE MERCADO

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

9. METODOLOGIA UTILIZADA

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

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

10. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

10.1 CONSIDERAÇÕES

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

dados amostrais devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

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

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

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

Foi então realizada uma pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram devidamente analisadas e 36 (trinta e seis) amostras selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando. O tratamento para alcançar a convicção do valor foi baseado em processo de inferência estatística permitindo o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a teste de hipóteses. De acordo com o estabelecido no enquadramento ao item 9.2.1 da NBR 14.653 da ABNT, foi adotada para os tratamentos estatísticos das amostras e estimativas as seguintes variáveis explicativas:

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

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

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

Definição: Situação conforme sua topografia.

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

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

Definição: Valor por metro quadrado do terreno.

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

Definição: Valor por metro quadrado referência PMSP.

10.2 MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

Tabela 5 – Quantificação de variáveis e dados do modelo.

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	36
Dados utilizados no modelo:	26

Tabela 6 – Estatística do modelo

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8532687 / 0,8670114
Coeficiente de determinação:	0,7280675
Fisher - Snedecor:	19,63
Significância do modelo (%):	0,01

Tabela 7 – Normalidade dos resíduos.

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Tabela 8 – Análise de variância.

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,551	3	0,850	19,634
Não Explicada	0,953	22	0,043	
Total	3,504	25		

Tabela 09 – Equação

$$\ln(\text{Valor Unitário (por m}^2\text{)}) = +8,09177024 - 122,4747405 / \text{Área} - 0,5284657181 / \text{Topografia} + 0,00140637359 * \text{Índice Fiscal}$$

Tabela 10 – Teste de Hipóteses

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	-3,32	0,31
Topografia	1/x	-2,94	0,75
Índice Fiscal	x	5,96	0,01
Valor Unitário (por m ²)	ln(y)	31,83	0,01

Tabela 11 – Correlação Parcial

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Topografia	0,05	0,26
Índice Fiscal	0,12	0,52
Valor Unitário (por m ²)	-0,31	0,58

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	-0,16	0,33
Valor Unitário (por m ²)	-0,46	0,53

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Valor Unitário (por m ²)	0,68	0,79

Tabela 12 – Outliers do modelo de regressão

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

Figura 3 – Gráfico de Aderência – Regressão Linear.

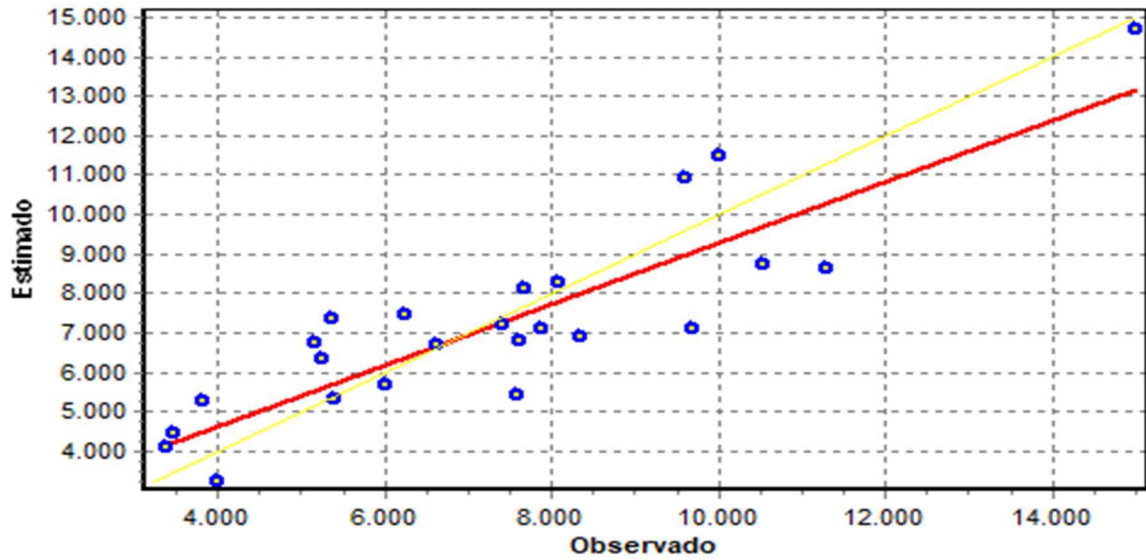
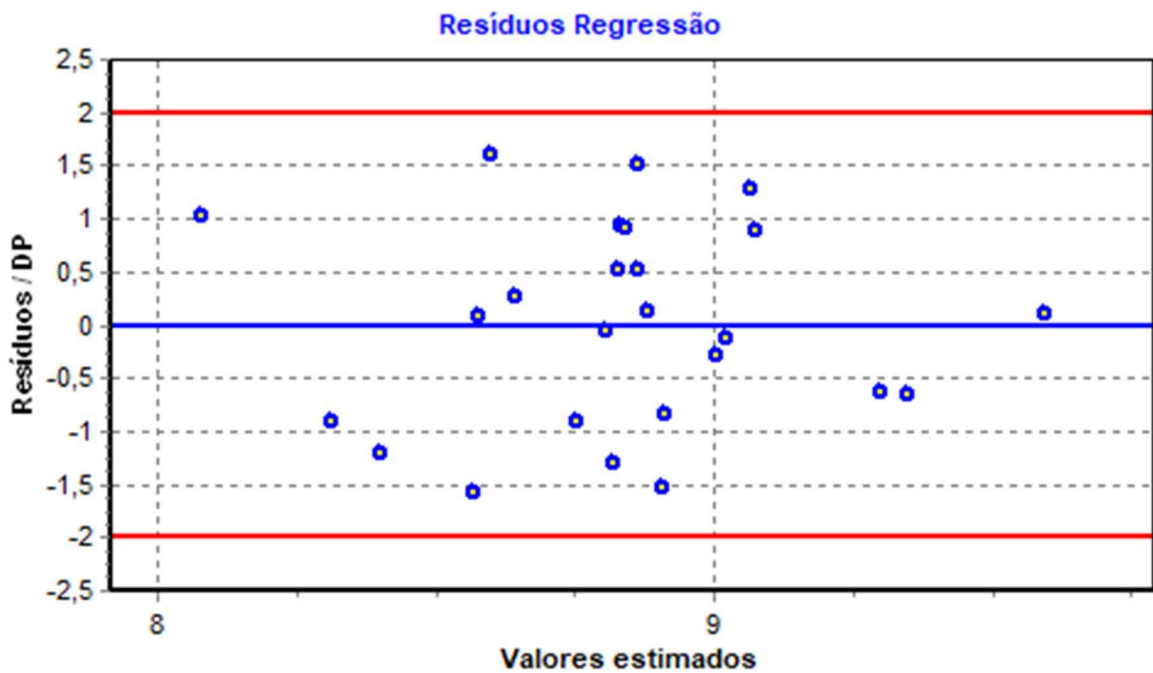


Figura 4 – Gráfico de Resíduos – Regressão Linear



11. RESULTADOS

Com base nos dados referentes ao imóvel avaliando e a equação estimativa determinada em detrimento dos requisitos da NBR 14.653 apresentada no item anterior, com o intervalo de confiança em 80% foram obtidos os seguintes resultados para o imóvel.

Tabela 13 – Atributos de entrada do imóvel avaliando.

ÁREA DO TERRENO	1.132,50 M ²
TOPOGRAFIA DO TERRENO	3 – PLANO
INDICE FISCAL	R\$ 967,00

Tabela 14 – Resultado do Valor do Imóvel Avaliando.

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (9,51%)	8.301,64
Médio	9.173,98
Máximo (10,51%)	10.137,98
Valor Total	
Mínimo	9.401.605,06
Médio	10.389.530,21
Máximo	11.481.266,99
Intervalo Predição	
Mínimo	7.754.708,95
Máximo	13.919.585,96
Mínimo (25,36%)	6.847,43
Máximo (33,98%)	12.291,03
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	7.797,88
RL Máximo	10.550,07
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coefficientes	
Correlação	1 - 0.8532687

VALOR MEDIO DEFINIDO (TOTAL) =	R\$	10.400.000,00
VALOR MEDIO DEFINIDO (POR M²)=	R\$	9.183,22

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a precisão do valor do imóvel este laudo foi enquadrado no Grau III, com amplitude de intervalo de confiabilidade de 20,02 % de precisão.

Quanto à fundamentação, de acordo com a NBR 14.653 – 2, este laudo teve 16 pontos verificados e enquadrado no grau de II, como podemos verificar a seguir:

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

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

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

Figura 6 – Grau de Precisão

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

RESUMO
Grau II de fundamentação
Grau III de precisão

13. Conclusão

Diante da quantidade de dados amostrais com valores em oferta, além do diagnóstico de mercado aqui apresentado, conforme a ABNT NBR 14.653 – 2, o presente laudo, perante todos os itens expostos e fundamentados, conclui que o valor do imóvel avaliando sem edificação para o dia 03 de fevereiro de 2022 é:

R\$ 10.400.000,00 – (DEZ MILHOES E QUATROCENTOS MIL REAIS)

Santo André, 03 de fevereiro de 2022.



Eng.º Ronaldo dos Santos

CREA-SP 5060194096

ART nº 28027230220109681

ANEXO - A – DOCUMENTAÇÃO

CROQUI DA AREA 01 – (EM AMARELO)





TERMO DE PERMISSÃO AC 1343

AC- 1343 15

Ingresso no 28.394/74
CJ-CCJ.657-80x90

Termo de Permissão de Uso

Remittente: Prefeitura do Município de São Paulo
Comissionária: Instituto de Especialidades do Aparelho Digestivo e da Nutrição - Gastroclínica

nos dez dias do mês de junho do ano de 1958, na Diretoria do Departamento Patrimonial da Secretaria das Relações Internas e Jurídicas da Prefeitura do Município de São Paulo, presentes, de um lado, a Prefeitura do Município de São Paulo, pessoa jurídica de direito público interno, representada pelo Diretor do mencionado Departamento, Dr. Alfredo Torres, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB - Seção de São Paulo, sob o nº 10.643, para este ato devidamente autorizado, nos termos dos artigos 22, nº I, da Lei 5.531, de 17 de julho de 1958, e 1º, nº 1, do Decreto nº 4.063, de 14 de novembro de 1958, de agora em diante denominada simplesmente Remittente, e de outro lado, o Instituto de Especialidades do Aparelho Digestivo e da Nutrição - Gastroclínica, fundação de direito privado, com sede à Rua Borges de Aguiar, nº 1450, nesta cidade representado, na forma do artigo 14º, letra 'd', do seu Estatuto, pelo seu Administrador Residente, Dr. Amador Aquino, brasileiro, casado, banqueiro, residente à Rua Professor Tefadillo Aguiar, 310, nesta capital, portador da Carteira de Identidade, P. G. nº 406.486, e C.I.B. - 002478558 e por seu Diretor Secretário Dr. Joaquim Manoel Prado de Aguiar, brasileiro, casado, advogado, residente à Rua Bombeiros, 40, nesta capital, portador da Carteira de Identidade P. G. nº 5.149580 e C.I.B. 006214398, doravante denominado apenas Comissionário, presentes, ainda, o chefe



LEI Nº 17.590 DE 4 DE AGOSTO DE 2021

ANEXOS

Desincorpora da classe dos bens de uso comum e especial os imóveis que especifica, autoriza suas alienações mediante licitação, e dá outras providências.

LEI Nº 17.590, DE 4 DE AGOSTO DE 2021

(Projeto de Lei nº 446/21, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Desincorpora da classe dos bens de uso comum e especial os imóveis que especifica, autoriza suas alienações mediante licitação, e dá outras providências.

RICARDO NUNES, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 14 de julho de 2021, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Ficam desincorporados das classes dos bens de uso comum e especial, respectivamente, para a classe dos bens dominiais os imóveis municipais situados na Avenida Professor Ascendino Reis, com cerca de 1.132,50 m², na Rua Borges Lagoa, com cerca de 4.632,50 m², e na Avenida Professor Ascendino Reis, com cerca de 23.900 m², todos na Vila Clementino, configurados, respectivamente, nas plantas nº A-1121-A e nº A-5070, do arquivo da atual Coordenadoria de Gestão do Patrimônio – CGPATRI, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, que integram esta Lei.

Parágrafo único. Os imóveis a que se refere o caput deste artigo abrangem as construções e benfeitorias neles existentes.

Art. 2º Fica o Executivo autorizado a alienar os imóveis de que trata esta Lei mediante licitação e na modalidade concorrência.

§ 1º Os imóveis deverão ser avaliados pelo órgão competente da Prefeitura previamente à abertura do certame licitatório, levando-se em conta as condições de mercado vigentes na ocasião, com a apresentação detalhada, em separado, dos valores avaliados para a edificação, terreno e benfeitorias.

§ 2º A alienação será efetivada por preço não inferior ao da avaliação, descontado da avaliação das benfeitorias realizadas pelo concessionário, em relação à área objeto de concessão administrativa, o valor proporcional ao tempo restante até o termo final do contrato.

§ 3º Os imóveis não poderão ter uso diverso daquele ligado à atividade hospitalar por prazo mínimo de 38 anos, devendo a referida restrição ser averbada nas escrituras dos imóveis.

PLANTAS





ANEXO - B- DADOS DE MERCADO UTILIZADO NO MODELO

Item	Endereço	Bairro	Valor Unitário (por m²)	Área	Topografia	Índice Fiscal	Valor Total	Informante	Telefone	Código
3	Rua Barthelemy de Gusmão	V. Mariana	7.608,14	393,0	3	R\$ 870,00	R\$ 2.990.000,00	Global Imóveis	953282012	WEB2959831664
4	Rua Joel Jorge de Wello	V. Mariana	9.590,00	1.020,0	3	R\$ 1.028,00	R\$ 9.748.000,00	SHPRIME	47502292	SMS530057
5	RUA DO ARRIMAL	V. Mariana	5.161,29	1.240,0	3	R\$ 713,00	R\$ 6.400.000,00	SHPRIME	47502292	SMS499773
7	RUA COLONIA DA GLORIA	V. Mariana	7.872,22	1.750,0	3	R\$ 725,00	R\$ 13.800.000,00	SHPRIME	47502292	SMS469664
10	RUA COLONIA DA GLORIA	V. Mariana	8.333,33	1.548,0	2	R\$ 773,00	R\$ 12.900.000,00	ROGERIO	992080655	WEB2953188006
11	RUA ALVARO NETO	V. Mariana	4.000,00	240,0	1	R\$ 730,00	R\$ 960.000,00	TRADE HOUSE	50633900	WEB2953965405
12	RUA GASPAR LORENÇO	V. Mariana	3.463,86	332,0	1	R\$ 860,00	R\$ 1.150.000,00	RIZK IMOVEIS	55543991	WEB295342459
13	RUA LORGE CHAMMAS	V. Mariana	11.301,89	530,0	3	R\$ 982,00	R\$ 5.990.000,00	RIZK IMOVEIS	55543991	WEB295342459
14	AV. DOMINGOS DE MORAIS	V. Mariana	10.528,63	454,0	2	R\$ 1.079,00	R\$ 4.780.000,00	MMG IMOVEIS	991791998	WEB295804163
15	AV. DOMINGOS DE MORAIS	V. Mariana	15.000,00	360,0	3	R\$ 1.437,00	R\$ 5.400.000,00	MMG IMOVEIS	991791998	WEB295804163
17	RUA DONA IMACULADA LUCHGA	V. Mariana	8.333,33	360,0	2	R\$ 863,00	R\$ 3.000.000,00	MMG IMOVEIS	991791998	MMG371
18	RUA PEDRO CORRÊA	V. Mariana	3.800,00	430,0	2	R\$ 730,00	R\$ 1.634.000,00	NEWCORE	889351168	NEW289467
19	RUA SANTA CRUZ	V. Mariana	7.411,09	270,0	3	R\$ 1.010,00	R\$ 2.000.995,00	MARCELO KAVALESSKI	947247959	MKTFO3000MA37
20	RUA JAINE VIANA	V. Mariana	5.375,00	400,0	3	R\$ 922,00	R\$ 2.150.000,00	POCOPARCEIAS IMOB	996090653	POTFO0029
21	RUA SABINO	V. Mariana	6.000,00	250,0	2	R\$ 928,00	R\$ 1.500.000,00	LEARD VILA CLEMENTINO	35677681	WEB2938890855
24	RUA MESTRE CALLIA	V. Mariana	6.601,94	515,0	1	R\$ 1.053,00	R\$ 3.400.000,00	KLABIM IMOVEIS	55756988	WEB2947783081
25	AV. Lins de Vasconcelos	V. Mariana	7.570,98	317,0	3	R\$ 760,00	R\$ 2.400.000,00	KLABIM IMOVEIS	55756988	KLTEO0131_KLAB
27	RUA HERMANO RIBEIRO DA SILVA	V. Mariana	10.000,00	300,0	3	R\$ 1.309,00	R\$ 3.000.000,00	LOPES PRIME MOEMA	944493237	LOREO345108
28	RUA LORGE CHAMMAS	V. Mariana	6.250,00	320,0	3	R\$ 982,00	R\$ 2.000.000,00	LOPES PRIME MOEMA	944493237	LOREO345108
29	AV. CONSELHEIRO RODRIGUES ALVES	V. Mariana	7.680,00	625,0	3	R\$ 914,00	R\$ 4.800.000,00	LOPES PRIME MOEMA	944493237	LOREO345108
30	RUA VERGHEIRO	V. Mariana	5.408,23	1.240,0	1	R\$ 792,00	R\$ 6.700.000,00	ASRO	999293012	WEB2959374339
31	AV. ENG. LUIZ GOMES CARDIM SANGIARDI	V. Mariana	9.677,42	465,0	2	R\$ 862,00	R\$ 4.500.000,00	RHODA IMOVEIS	940333796	WEB2945596303
32	RUA SABINO 51	V. Mariana	6.000,00	330,0	2	R\$ 928,00	R\$ 1.500.000,00	INTEGRAÇÃO NEGÓCIOS IMOB	992282663	WEB2956078864
33	RUA JUREIA	V. Mariana	5.245,90	305,0	2	R\$ 945,00	R\$ 1.600.000,00	ADINART IMOVEIS	37742424	WEB295115382
35	RUA JOAO LOPES	V. Mariana	3.375,02	252,0	3	R\$ 629,00	R\$ 850.000,00	YGV IMOVEIS	2910395	WEB2955571499
36	RUA SANTA CRUZ	V. Mariana	8.073,39	545,0	2	R\$ 1.010,00	R\$ 4.400.000,00	SP HOUSE IMOBILIARIA	991308295	WEB2956213922

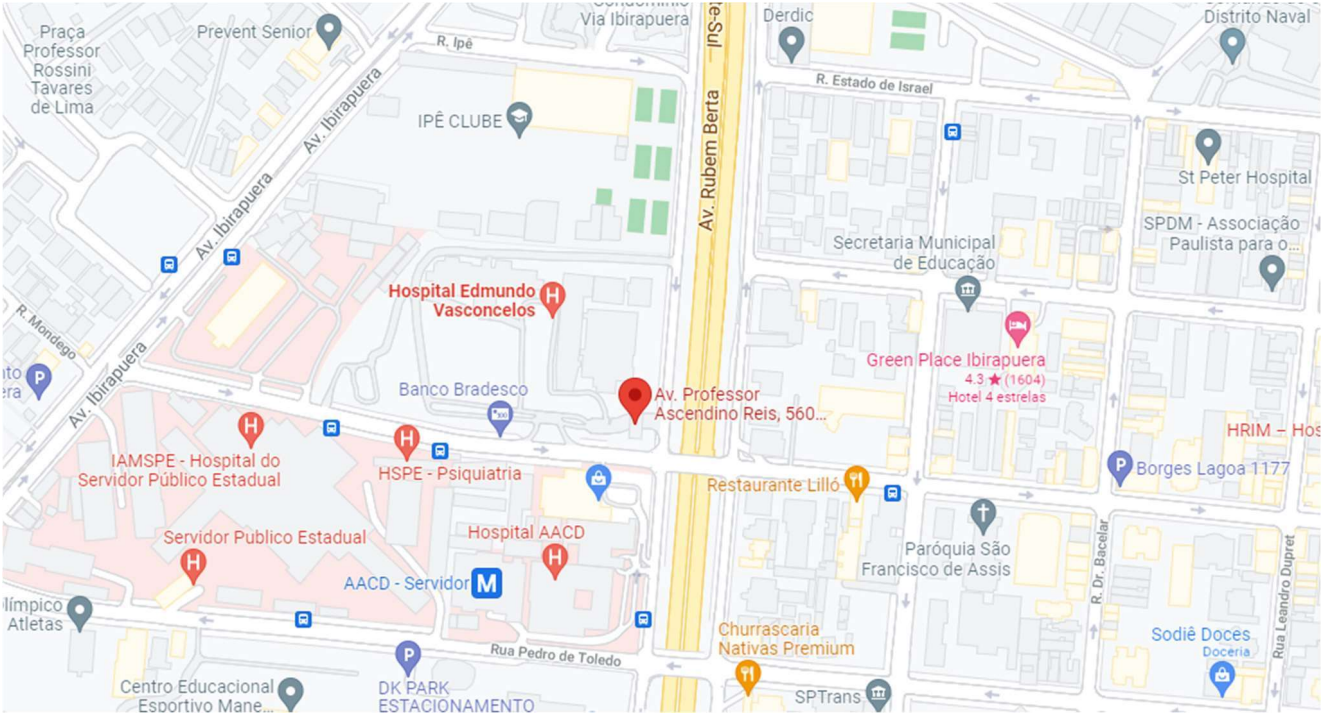
* Av. Prof. Ascendino Reis, alt. Nº 560 V. Mariana 1.132,50 3 R\$ 967,00

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

ELEMENTOS DA AMOSTRA DESCARTADAS										
Item	Endereço	Bairro	Valor Unitário (por m²)	Área	Topografia	Índice Fiscal	Valor Total	Informante	Telefone	Código
1	AV. Lins de Vasconcelos	V. Mariana	18.264,84	438,0	3	R\$ 760,00	R\$ 8.000.000,00	Perfil de Consultoria Imobiliária	23458833	WEB2958758891
2	Rua Ana Benesoni, 79	V. Mariana	2.138,16	608,0	1	R\$ 260,00	R\$ 1.300.000,00	FRANK CORRETORES DE IMOVEIS	991497012	WEB2959454641
6	RUA LEITE FERREZ	V. Mariana	7.064,27	337,0	1	R\$ 780,00	R\$ 2.310.000,00	SHPRIME	47502292	SHO02285
8	RUA BRAS LOURENÇO	V. Mariana	2.631,56	688,0	1	R\$ 764,00	R\$ 1.600.000,00	SHPRIME	47502292	SHO026779
9	RUA SANTA CRUZ	V. Mariana	21.263,67	3.292,0	1	R\$ 1.010,00	R\$ 7.000.000,00	IMOVEIS PRO	98006000	WEB295665546
16	RUA VERGHEIRO	V. Mariana	13.353,33	240,0	3	R\$ 992,00	R\$ 3.200.000,00	MMG IMOVEIS	991791998	MMMG53
22	RUA FRENÇA PINTO	V. Mariana	10.000,00	312,5	3	R\$ 979,00	R\$ 3.125.000,00	LEARD VILA CLEMENTINO	35677681	LEF14011
23	RUA LOFGREN	V. Mariana	4.000,00	300,0	2	R\$ 1.177,00	R\$ 1.200.000,00	LEARD VILA CLEMENTINO	35677681	LEF09496
26	RUA OLIVIDOR PELEJA	V. Mariana	608,70	230,0	2	R\$ 714,00	R\$ 140.000,00	LOPES PRIME MOEMA	944493237	WEB2956340301
34	RUA CONDE DE TRAJA	V. Mariana	15.955,00	400,0	2	R\$ 812,00	R\$ 6.382.000,00	REVENDA IMOVEIS	981414026	WEB2961527443

ANEXO - C – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA / MAPA

Figura 7 – Mapa da localidade do imóvel avaliando.



FOTOS



Figura 8 – Entrada da Area 01



Figura 9 – Entrada da Area 01



Figura 10 – Foto Av. Prof. Ascendino Reis



Figura 11 – Foto Av. Prof. Ascendino Reis



Figura 12 – Area 01



Figura 13 – Area 01