

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

## CAPA - RESUMO

<b>SOLICITANTE</b>	São Paulo Parcerias S. A
<b>OBJETIVO</b>	Valor de Mercado
<b>FINALIDADE</b>	Valor de compra ou venda
<b>OBJETO</b>	Terreno Padrão
<b>METODOLOGIA</b>	Comparativo de dados de mercado Estatística Inferencial
<b>ENDEREÇO</b>	(14) – Rua Borges Lagoa, alt. nº 1450 Vila Mariana
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>	R\$ 49.000.000,00
<b>DATA</b>	25/01/2022
<b>RESPONSÁVEL</b>	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 .....	17
ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA .....	18
ANEXO B – DADOS DO MERCADO UTILIZADO NO MODELO .....	22
ANEXO C – DOCUMENTO FOTOGRAFICO .....	23

## 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 17.590 de 4 de agosto de 2021, croqui de localização 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.

<b>TIPO DE IMÓVEL</b>	Terreno (lote)
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Borges Lagoa, alt. nº 1450 – Vila Mariana
<b>COMPLEMENTO</b>	Classificação como uso misto
<b>BAIRRO</b>	Vila Mariana
<b>MUNICÍPIO</b>	São Paulo
<b>ESTADO</b>	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.

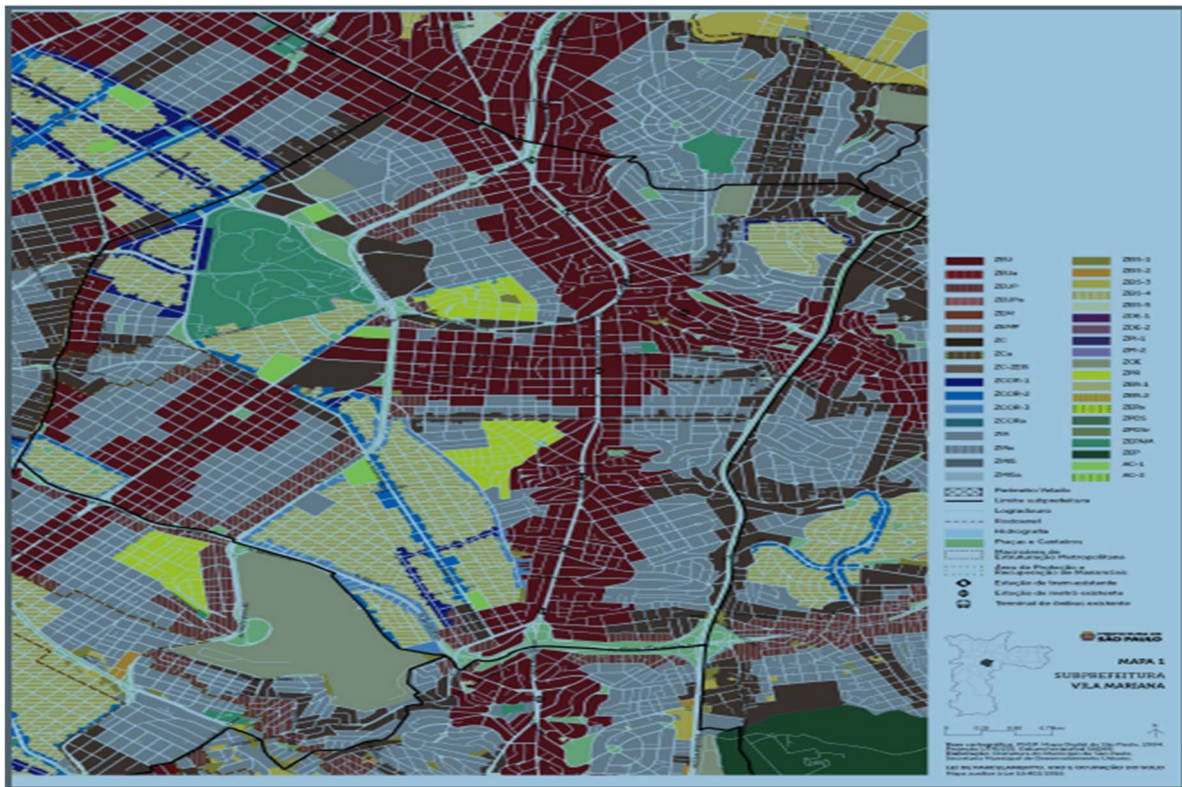


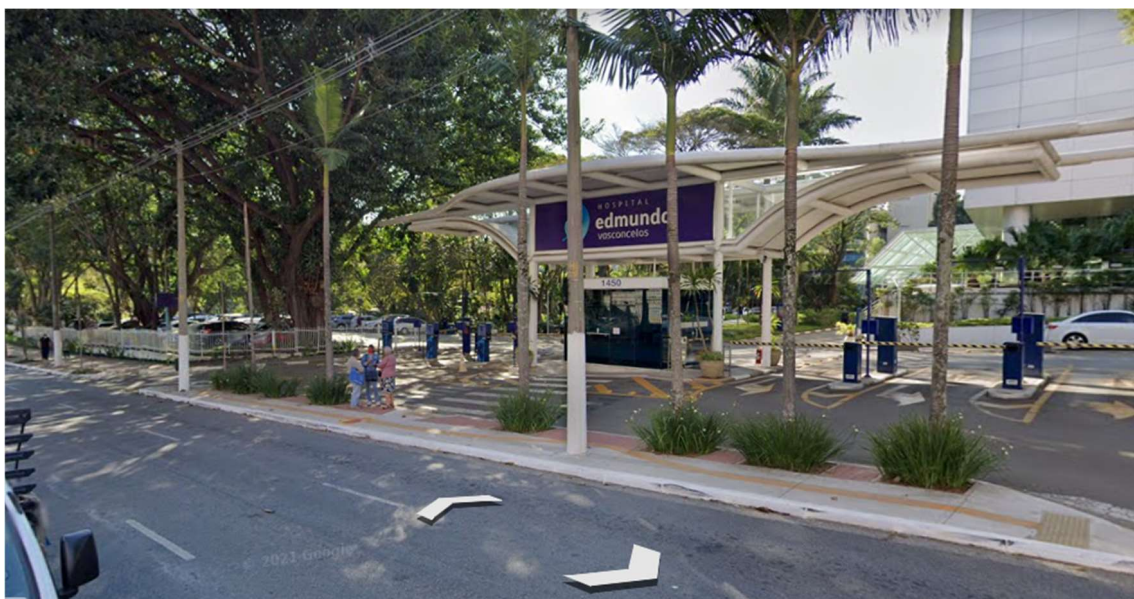
Figura 1- Mapa de Zoneamento Vila Mariana localização do imóvel avaliando.

### 2.4 CARACTERISTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Tabela 2

Logradouro	Mão de Direção	Largura	Traçado	Pavimento	Calçada	Guias	Sarjeta	Quant. de Pista
Rua Borges Lagoa, alt. nº 1450 – Vila Marana	Mão única	15 m	Retilíneo	Asfáltico	Sim	Sim	Sim	04

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 efetuada 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, publica, transporte coletivo, água pluviais.
Transporte Coletivo	Ônibus, Metro, avião
Equipamento comunitário	Lazer, Saúde, Educação
Intensidade de trafego	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 4.632,50 m<sup>2</sup> 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 02, 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 doutro lado denominado o logradouro Rua Borges Lagoa.

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 (m<sup>2</sup>) = variável numérica quantitativa em m<sup>2</sup>.**

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\$/m<sup>2</sup>) = Dependente.**

Definição: Valor por metro quadrado do terreno.

**V4 = Índice fiscal SP (R\$/m<sup>2</sup>) = 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:	29

Tabela 6 – Estatística do modelo

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8408865 / 0,8408865
Coeficiente de determinação:	0,7070901
Fisher - Snedecor:	20,12
Significância do modelo (%):	0,01

Tabela 7 – Normalidade dos resíduos.

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	62%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
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	146134068,407	3	48711356,136	20,117
Não Explicada	60535585,503	25	2421423,420	
Total	206669653,910	28		

Tabela 09 – Equação

$$\text{Valor Unitario (por m}^2\text{)} = +16100,42976 - 738224,165 / \text{Área} + 2824,140791 * \ln(\text{Topografia}) - 8491917,184 / \text{Índice Fiscal}$$

Tabela 10 – Teste de Hipóteses

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	-2,91	0,75
Topografia	ln(x)	4,04	0,05
Índice Fiscal	1/x	-5,35	0,01
Valor Unitario (por m <sup>2</sup> )	y	7,56	0,01

Tabela 11 – Correlação Parcial

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Topografia	0,04	0,33
Índice Fiscal	-0,05	0,39
Valor Unitario (por m <sup>2</sup> )	-0,27	0,50

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	-0,17	0,37
Valor Unitario (por m <sup>2</sup> )	0,54	0,63

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Valor Unitario (por m <sup>2</sup> )	-0,65	0,73

Tabela 14 – Outliers do modelo de regressão

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

Figura 3 – Gráfico de Aderência – Regressão Linear.

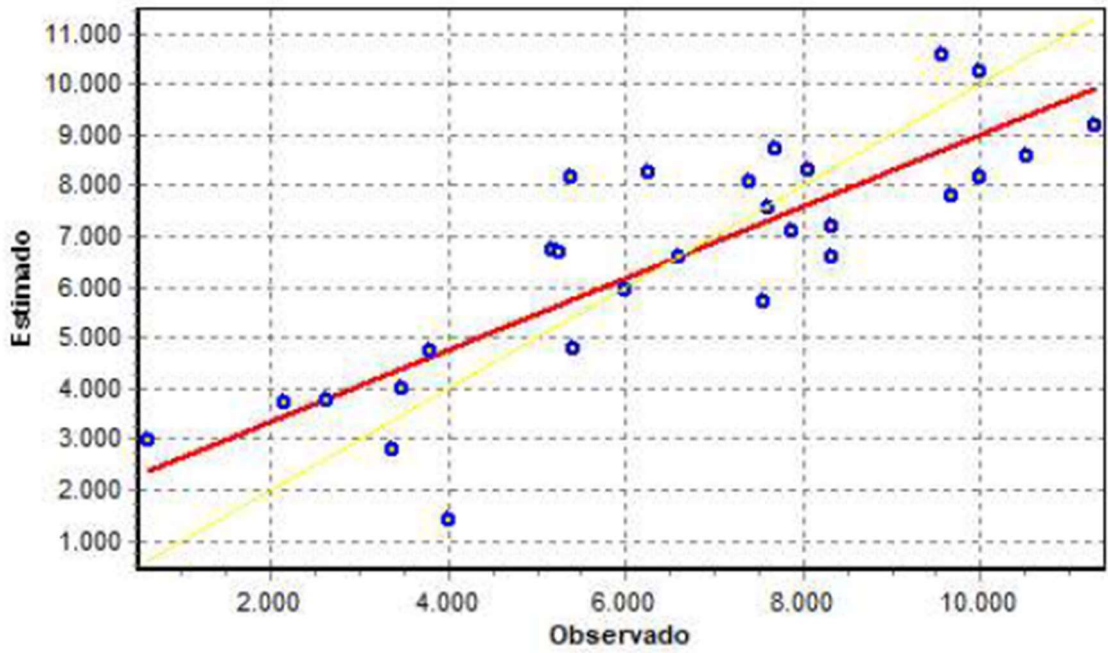
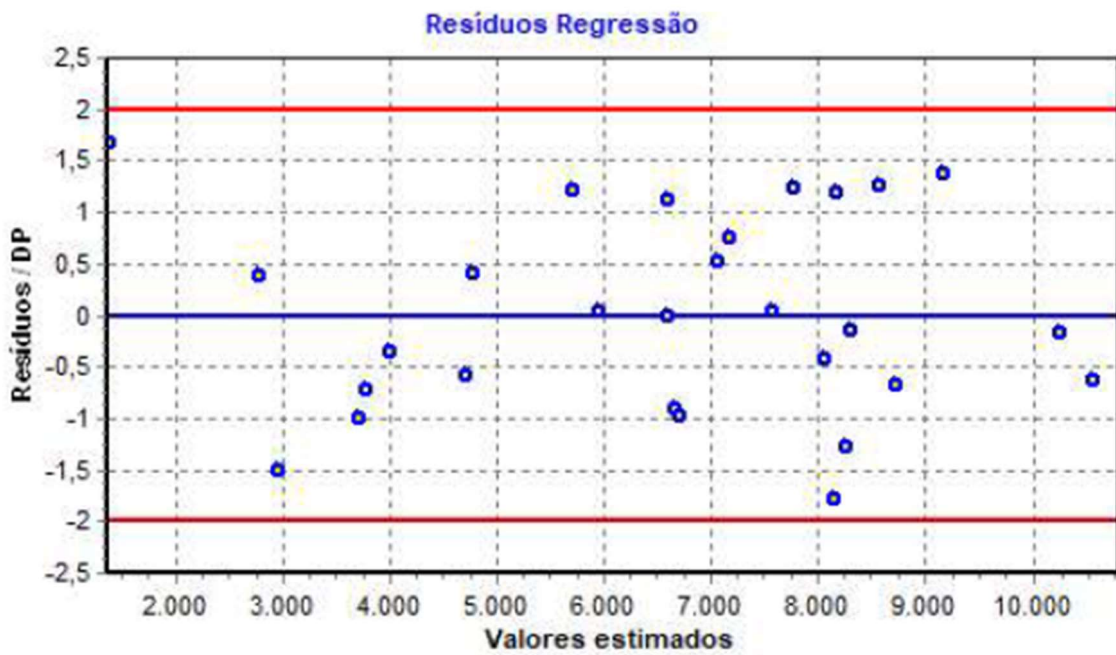


Figura 4 – Gráfico de Resíduos – Regressão Linear



## 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 12 – Atributos de entrada do imóvel avaliando.

ÁREA DO TERRENO	4.632,50 M <sup>2</sup>
TOPOGRAFIA DO TERRENO	3 – PLANO
INDICE FISCAL	R\$ 998,00

Tabela 13 – Resultado do Valor do Imóvel Avaliando.

Regressão Linear	
<b>Valor Unitário</b>	
Mínimo (9,10%)	9.575,97
Médio	10.534,77
Máximo (9,10%)	11.493,57
<b>Valor Total</b>	
Mínimo	44.360.695,54
Médio	48.802.335,29
Máximo	53.243.975,04
<b>Intervalo Predição</b>	
Mínimo	38.327.502,32
Máximo	59.277.168,27
Mínimo (21,46%)	8.273,61
Máximo (21,46%)	12.795,93
<b>Campo de Arbítrio</b>	
RL Mínimo	8.954,56
RL Máximo	12.114,99
<b>Parâmetros</b>	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
<b>Coefficientes</b>	
Correlação	1 - 0,8408865

<b>VALOR MEDIO DEFINIDO (TOTAL) =</b>	<b>R\$</b>	<b>49.000.000,00</b>
<b>VALOR MEDIO DEFINIDO (por M<sup>2</sup>) =</b>	<b>R\$</b>	<b>10.577,44</b>

## 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 18,20 % 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	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5 (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\$ 49.000.000,00 – (QUARENTA E NOVE MILHOES DE 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 02 – (EM AMARELO)**





AC- 1343

15

84

Processo nº 28.334/74  
CJ-CCJ.657-80490

Termo de Permissão de Vac.

Comitente: Prefeitura do Município de São Paulo  
Comissionária: Instituto de Estatísticas do Município Digestivo e da Nutrição - Gastroclínica

dos dez dias do mês de junho do ano de 1974, na Diretoria do Departamento Patrimonial da Secretaria dos Negócios Jurídicos e Jurídicos 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. Orlando Cruz, 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 Comitente, e de outro lado, o Instituto de Estatísticas do Município Digestivo e da Nutrição - Gastroclínica, pessoa de direito privado, com sede à Rua Borges de Medeiros, nº 1.450, neste ato representado, na forma do artigo 14º, letra "d", dos seus Estatutos, pelo seu Administrador Presidente, Dr. Amador Aquino, brasileiro, casado, banqueiro, residente à Rua Professor Raphaelo Mendes, 310, neste capital, portador da Carteira de Identidade, P. G. nº 406.486, e C.I.B. - 002478552 e por seu Diretor Secretário Dr. Joaquim Elias no grado Advogado, brasileiro, casado, advogado, residente à Rua Bombeiros, 40, neste capital, portador da Carteira de Identidade P. G. nº 5.149.510 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.

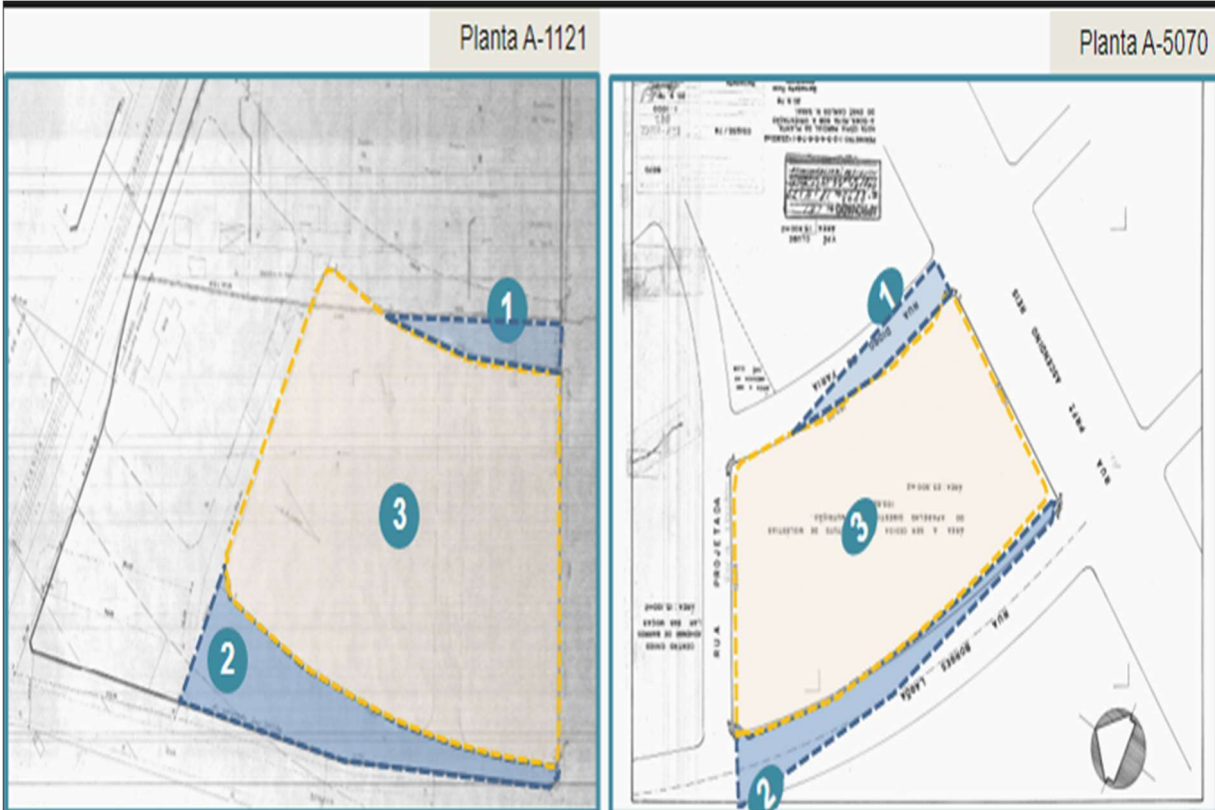
Art. 2º Fica o Executivo autorizado a alienar os imóveis de que trata esta Lei mediante licitação e na modalidade concorrência.

§ 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
1	Rua Bartolomeu de Gusmão	V. Mariana	R\$ 7.608,14	393,0	3	R\$ 1.070,00	R\$ 2.990.000,00	Global Imóveis	95282012	WEB2959813661
2	Rua Ivo Jorge de Mello	V. Mariana	R\$ 9.590,00	2.000,0	3	R\$ 1.823,00	R\$ 19.180.000,00	SHPRIME	47502292	5HSS30057
3	RUA DO ARRABAL	V. Mariana	R\$ 5.161,29	1.240,0	3	R\$ 713,00	R\$ 6.400.000,00	SHPRIME	47502292	SHSH093723
4	RUA COLONIA DA GLORIA	V. Mariana	R\$ 7.872,22	1.753,0	3	R\$ 725,00	R\$ 13.800.000,00	SHPRIME	47502292	SHSH096664
5	RUA COLONIA DA GLORIA	V. Mariana	R\$ 8.333,33	1.548,0	2	R\$ 773,00	R\$ 12.900.000,00	ROGERIO	992080655	WEB2953183806
6	RUA ALVARO NETO	V. Mariana	R\$ 4.000,00	240,0	1	R\$ 730,00	R\$ 960.000,00	TRADE HOUSE	50653900	WEB2953965405
7	RUA GASPAR LORENÇO	V. Mariana	R\$ 3.463,86	332,0	1	R\$ 860,00	R\$ 1.150.000,00	RIZK IMOVEIS	55543299	WEB2953429499
8	RUA JORGE CHAMIMAS	V. Mariana	R\$ 11.301,89	530,0	3	R\$ 982,00	R\$ 5.990.000,00	RIZK IMOVEIS	55543991	RI1774
9	RUA PELOTAS	V. Mariana	R\$ 10.528,63	454,0	2	R\$ 1.079,00	R\$ 4.780.000,00	MMMG IMOVEIS	991791938	WEB2958604163
10	RUA DONA INACIA LUCHO	V. Mariana	R\$ 8.333,33	360,0	2	R\$ 960,00	R\$ 3.000.000,00	MMMG IMOVEIS	991791938	MMMG371
11	RUA PEDRO CORREIA	V. Mariana	R\$ 3.800,00	430,0	2	R\$ 730,00	R\$ 1.634.000,00	NEWCORE	989251160	NEW189467
12	RUA SANTA CRUZ	V. Mariana	R\$ 5.375,02	270,0	3	R\$ 922,00	R\$ 2.150.000,00	MARCELO KAVALESSI	947124759	MKTFO130-MA37
13	RUA JAINE VIANA	V. Mariana	R\$ 7.411,09	400,0	3	R\$ 929,00	R\$ 2.150.000,00	POOIPARCELIAS IMOB	996090063	POTE00029
14	RUA SABINO	V. Mariana	R\$ 6.000,00	250,0	2	R\$ 929,00	R\$ 1.800.000,00	LEARDI VILA CLEMENTINO	35677681	WEB2938890885
15	RUA VASCONCELOS	V. Mariana	R\$ 6.601,94	515,0	1	R\$ 1.053,00	R\$ 3.400.000,00	KLABIM IMOVEIS	55746988	WEB2947783081
16	AV. Lins de Vasconcelos	V. Mariana	R\$ 7.570,98	317,0	3	R\$ 760,00	R\$ 2.400.000,00	KLABIM IMOVEIS	55746988	WEB2947783081
17	AV. HERMANO RIBEIRO DA SILVA	V. Mariana	R\$ 10.000,00	300,0	3	R\$ 1.309,00	R\$ 3.000.000,00	LOPES PRIME MOEMA	944493237	LOREO345108
18	RUA JORGE CHAMIMAS	V. Mariana	R\$ 6.250,00	320,0	3	R\$ 982,00	R\$ 2.000.000,00	LOPES PRIME MOEMA	944493237	LOREO368424
19	RUA CONSELHEIRO RODRIGUES ALVES	V. Mariana	R\$ 7.680,00	625,0	3	R\$ 914,00	R\$ 4.800.000,00	LOPES PRIME MOEMA	944493237	LOREO562560
20	AV VERGHEIRO	V. Mariana	R\$ 5.493,23	1.240,0	1	R\$ 792,00	R\$ 6.700.000,00	ARBO	999293012	WEB29593724339
21	AV. ENG. LUIZ GOMES CARDIM SANGIBARDI	V. Mariana	R\$ 6.677,42	465,0	3	R\$ 862,00	R\$ 4.500.000,00	RHODIA IMOVEIS	940233796	WEB2945596593
22	RUA SABINO 51	V. Mariana	R\$ 6.000,00	250,0	2	R\$ 929,00	R\$ 1.500.000,00	INTEGRAÇÃO NEGOCIOS IMOB	992976661	WEB2956070864
23	RUA LUREIA	V. Mariana	R\$ 5.245,50	305,0	2	R\$ 945,00	R\$ 1.600.000,00	ADMARI IMOVEIS	37742424	WEB295115382
24	RUA JOAO LOPES	V. Mariana	R\$ 3.373,02	252,0	3	R\$ 629,00	R\$ 850.000,00	GVV IMOVEIS	25010305	WEB2955571499
25	RUA SANTA CRUZ	V. Mariana	R\$ 8.073,39	545,0	2	R\$ 1.010,00	R\$ 4.400.000,00	SP HOUSE IMOBILIARIA	991308295	WEB2956213322
26	Rua Ana Demerson, 79	V. Mariana	R\$ 2.138,16	608,0	1	R\$ 760,00	R\$ 1.300.000,00	FRANK CORRETO DE IMOVEIS	991997017	WEB2959645641
27	RUA BRAS LOURENÇO	V. Mariana	R\$ 2.631,58	688,0	1	R\$ 764,00	R\$ 1.600.000,00	SHPRIME	47502292	SHOD6479
33	RUA FREINCA PINTO	V. Mariana	R\$ 10.000,00	312,5	3	R\$ 979,00	R\$ 3.125.000,00	LEARDI VILA CLEMENTINO	35677681	LE514011
35	RUA OUIDOR PRELEJA	V. Mariana	R\$ 608,70	230,0	2	R\$ 714,00	R\$ 140.000,00	LOPES PRIME MOEMA	944493237	WEB2956340301

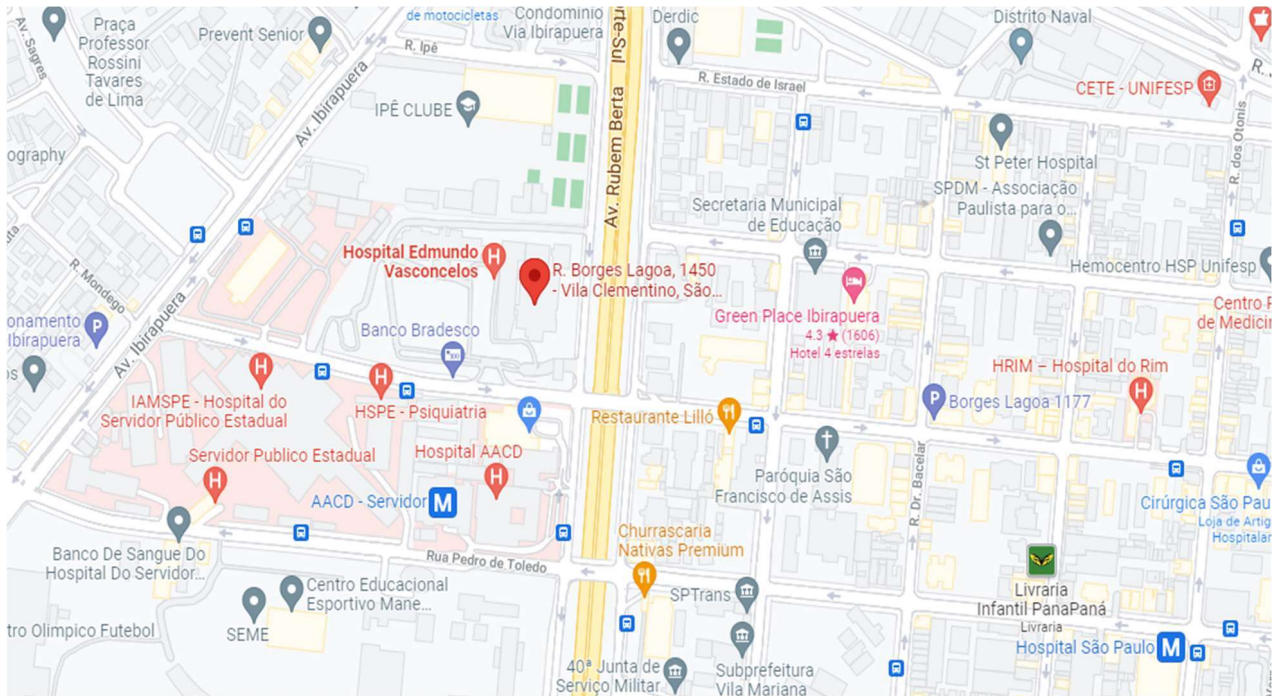
**\* Rua Borges Lagoa, alt. N.º 1950 - Vila Mariana 4.632,50 3 R\$ 998,00**

Área	1,17 metro quadrado
Topografia	1- Active / 2- Declive / 3- Plano
Valor unitário	Por metro quadrado
Índice Fiscal	Valor por metro quadrado

Item	Endereço	Bairro	Valor Unitário (por m²)	Área	Topografia	Índice Fiscal	Valor Total	Informante	Telefone	Código
10	AV DOMINGOS DE MORAIS	V. Mariana	R\$ 15.000,00	360,0	3	R\$ 1.437,00	R\$ 5.400.000,00	MMMG IMOVEIS	991791938	MMME7368
29	RUA LETE FERAZ	V. Mariana	R\$ 7.064,22	327,0	1	R\$ 780,00	R\$ 2.310.000,00	SHPRIME	47502292	SHOD2285
27	AV. Lins de Vasconcelos	V. Mariana	R\$ 18.264,84	438,0	3	R\$ 760,00	R\$ 8.000.000,00	Perfil de Consultoria Imobiliária	29458833	WEB2958758893
31	RUA SANTA CRUZ	V. Mariana	R\$ 21.263,67	3.292,0	1	R\$ 1.010,00	R\$ 70.000.000,00	IMOVEIS PRO	980008000	WEB2950655946
32	RUA VERGHEIRO	V. Mariana	R\$ 13.333,33	240,0	3	R\$ 790,00	R\$ 3.200.000,00	MMMG IMOVEIS	991791938	MMMG333
34	RUA LOFGREN	V. Mariana	R\$ 4.000,00	300,0	2	R\$ 1.177,00	R\$ 1.200.000,00	LEARDI VILA CLEMENTINO	35677681	LE460496
36	RUA CONDE DE IRAJA	V. Mariana	R\$ 15.955,00	400,0	2	R\$ 812,00	R\$ 6.382.000,00	REVENDA IMOVEIS	981414026	WEB2961522443

### ANEXO - C – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA / MAPA

Figura 7 – Mapa da localidade do imóvel avaliando.



FOTOS



Figura 8 –Rua Borges Lagoa - Area 2



Figura 9 –Rua Borges Lagoa- Area 2



Figura 10 – Ares 2 divisa



Figura 11 – Area 2 Divisa