


## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7898.7141.000940856/2025.01.01

Endereço do imóvel Rua Gomes de Carvalho, 250, Vila Olímpia			
Cidade / CEP São Paulo / CEP 04547-001	UF SP		
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado do imóvel			
Finalidade da Avaliação Determinação do valor de mercado do imóvel			
Solicitante e/ou Interessado Caixa Econômica Federal – GIGOV São Paulo, SP			
Proprietário Prefeitura Municipal de São Paulo			
Tipo de Imóvel Prédio institucional	Área do imóvel (m <sup>2</sup> ) Área do terreno: 3.933,23 m <sup>2</sup> Área construída: 2.087,42 m <sup>2</sup>		
Metodologia Método Evolutivo		Especificação (fundamentação/precisão) Grau II de Fundamentação	
Pressupostos e Ressalvas O imóvel avaliando é um prédio institucional antigamente ocupado pelo Centro de Formação dos Trabalhadores da Saúde (CFOR). Atualmente encontra-se desocupado.		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Média liquidez	
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 47.183.000,00	Valor Mínimo	Valor Central Calculado	Valor Máximo
Nome dos Responsáveis Técnicos Priscila de Matos França Fernando Lopes Moreira	CPF dos RT's 043.189.586-47 270.033.248-22	Formação dos RT's Arquiteta Urbanista Engenheiro Civil	CAU / CREA dos RT's CAU A93.893-9 CREA/SP 5061750545
Nome do Responsável Legal Priscila de Matos França	CPF do RL 043.189.586-47	Formação do RL Arquiteta Urbanista	CAU / CREA do RL CAU A93.893-9
Nome da Empresa PRIDE CONSULTORIA LTDA	CNPJ 13.083.382/0001-06		

Assinatura do Responsável Técnico / Representante Legal

Assinatura do Responsável Técnico

São Paulo, 02 de Dezembro de 2025

**01. IMÓVEL**

Endereço do bem: Rua Gomes de Carvalho, 250, Vila Olímpia, São Paulo, SP.

Tipologia: Prédio institucional.

Área do terreno: 3.933,23 m<sup>2</sup>.

Área construída: 2.087,42 m<sup>2</sup>.

**02. OBJETIVO / FINALIDADE**

O objetivo e a finalidade desta avaliação é a determinação do valor de mercado do imóvel.

**03. SOLICITANTE E/OU INTERESSADO**

Caixa Econômica Federal – GIGOV São Paulo, SP.

**04. PROPRIETÁRIO**

Prefeitura Municipal de São Paulo.

**05. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS IMPORTANTES**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se na vistoria do imóvel, realizada no dia 19/11/2025, e na documentação fornecida pela São Paulo Parcerias (SPP), constituída por:

- Matrícula nº 32.898 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e transcrições nº 45.188, 49.100, 51.550, 53.768;
- Localização do imóvel em Mapa Digital da Cidade de São Paulo;
- Mapas e croquis do imóvel;
- Relatórios de vistoria técnica emitidos pela Diretoria Regional de Educação – SME – DRE Butantã.

Na presente avaliação considerou-se análise de toda a documentação fornecida pela São Paulo Parcerias, além daquelas consultadas por esta avaliadora nas plataformas aplicáveis, como o Mapa Digital da Cidade (MDC) Geosampa, entre outras.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

O imóvel avaliando é um prédio institucional antigamente ocupado pelo Centro de Formação dos Trabalhadores da Saúde (CFOR). Atualmente encontra-se desocupado.

**06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

A região onde está inserido o terreno avaliando possui:

- Infra-estrutura urbana completa, com redes de abastecimento de água, gás, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial e telefonia;
  - Serviços públicos e equipamentos comunitários, tais como UPA Vila Mariana, UBS Max Perlman, UBS Sigmund Freud, Escola Estadual Professor Napoleão de Carvalho Freire, EMEF Maria Antonieta D'Alkimir Basto, EMEI Ignacio Henrique Romeiro, 27º Distrito Policial – Campo Belo, 3ª Companhia do 12º BPM,
  - Uso predominante residencial multifamiliar e comercial,
-

- Vocação residencial e comercial,
- Topografia plana,
- Solo seco,
- Acessos pavimentados,
- Classe social predominante de renda alta,
- Condições ambientais boas,
- Densidade em edificações alta.

#### **07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

- Localização: Rua Gomes de Carvalho, 250, Vila Olímpia, São Paulo, SP.
- Logradouro de situação: Pavimentado, com traçado retilíneo, perfil plano e pista em mão direcional única.
- Área do terreno: 3.933,23 m<sup>2</sup>.
- Área construída: 2.087,42 m<sup>2</sup>.
- Formato: irregular.
- Número de frentes: duas.
- Cota/greide: no nível da via citada acima.
- Topografia: plano.
- Situação: esquina.
- Condições do solo: seco.
- Fechamento: muro de alvenaria e gradil metálico.

O imóvel avaliando é um prédio institucional antigamente ocupado pelo Centro de Formação dos Trabalhadores da Saúde (CFOR). Atualmente encontra-se desocupado.

A edificação principal é dividida em duas partes: um prédio térreo, composto por recepção, onze salas de aula e banheiros, e outro prédio com dois pavimentos. Nesse prédio, o pavimento térreo é composto por estúdio com sala de som, copa, cozinha e banheiros. O pavimento superior é composto por salas administrativas, sala de reunião e sala de diretoria. A edificação possui as seguintes características principais:

- Piso: cerâmica e granitina.
- Revestimentos das paredes: pintura e cerâmica.
- Teto: laje e forro de gesso/PVC.
- Portas: metálica e madeira.
- Janelas: ferro e vidro.
- Cobertura: telhas de fibrocimento.
- Padrão construtivo: baixo.
- Estado de conservação: reparos importantes.
- Área construída: 1.727,42 m<sup>2</sup>.

A edificação secundária é composta por um salão principal, uma sala, um almoxarifado, depósitos e banheiros, tendo as seguintes características principais:

- Piso: cerâmica.
  - Revestimentos das paredes: pintura.
  - Teto: telhado aparente.
  - Portas: metálica e madeira.
  - Janelas: ferro e vidro.
-

- Cobertura: telhas de fibrocimento.
- Padrão construtivo: baixo.
- Estado de conservação: reparos importantes.
- Área construída: 360,00 m².

Entre as duas edificações existe um estacionamento com área de aproximadamente 657,02 m².

De acordo com o Mapa Digital da Cidade - Geosampa, trata-se de imóvel inserido na Macroárea de Estruturação Metropolitana e na Zona Mista, conforme disposições previstas nas Leis nº 16.050/2014.

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

- Desempenho do mercado: recessivo.
- Liquidez: média.
- Absorção pelo mercado: de médio a longo espaço de tempo.
- Número de ofertas: baixo para imóveis similares na região.
- Nível de demanda: médio.
- Facilitadores para alienação: sua boa localização e a baixa oferta de terrenos com área similar na região.
- Dificultadores para a alienação: nenhum.

## **09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS**

- Esta avaliação foi desenvolvida com a utilização do Método Evolutivo que, conforme disposições do item 8.2.4 da NBR 14.653-2/2011, "A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização", ou seja:

- Valor do terreno através do Método comparativo direto de dados de mercado, através do qual se identificou o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra adotada, conforme disposto no item 8 e subitem 8.2.1 da NBR 14.653-2/2011. Para tratamento dos dados foi utilizada a estatística inferencial.

- Valor das benfeitorias e edificações, através do Método da Quantificação de Custo, que "identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos".

- Os custos das edificações e benfeitorias foram calculados através de orçamentos sintéticos e depreciados com base nos critérios de Ross-Heidecke. O resultado da soma desses custos com o valor de mercado do terreno foi multiplicado pelo fator de comercialização, definido como a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reprodução ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).

- Temos então a seguinte equação para definição do valor do bem:

$$VI = (VT + VB) \times FC, \text{ onde:}$$

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

### **09.01 TERRENO**

---

- Método utilizado: utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.
  - Memória de cálculo: os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos estão detalhados no anexo II.
  - Pesquisa realizada: Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 25 elementos dos quais 20 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de terrenos na Zona Sul da cidade de São Paulo, em novembro de 2025 (ver tabela – Anexo I).
  - Variáveis constantes em nossa pesquisa:
    - o Área total;
    - o Setor urbano;
    - o Topografia, não foi utilizada;
    - o Origem da informação, não foi utilizada;
    - o Esquina, não foi utilizada;
    - o Vocação;
    - o Data do evento, não foi utilizada.
  - 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:
    - o (X1) Área Total: variável independente quantitativa, referente à área total de cada elemento. Amplitude da amostra: 500,00 m<sup>2</sup> a 5.032,00 m<sup>2</sup>.
    - o (X2) Setor Urbano (1-4): variável independente qualitativa, referente à localização de cada elemento no mercado analisado, sendo: 1 = pior e 4 = melhor localização.
    - o (X3) Vocação (1-3): variável independente qualitativa, referente ao tipo de uso predominante no logradouro de situação de cada elemento, sendo: 1 = residencial, 2 = comercial de média relevância e 3 = comercial de alta relevância.
    - o (Y) Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área total. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 2.786,89 a R\$ 30.000,00.
  - As seguintes variáveis constantes na pesquisa não foram utilizadas:
    - o Topografia (1-3): variável independente qualitativa, referente à topografia de cada elemento, sendo: 1 = acidentado, 2 = aclave / declive e 3 = plano / semi-plano. A variável não foi utilizada pois 90% da amostra é composta por terrenos planos ou semi-planos, como o avaliando.
    - o Origem da informação (1-2): variável dicotômica, referente ao tipo da informação, sendo: 1 = imóvel transacionado e 2 = imóvel em oferta. A variável não foi utilizada pois todos os elementos da amostra são imóveis em oferta no mercado analisado.
    - o Esquina (1-2): variável dicotômica, referente a posição do terreno na quadra, sendo 1 = meio de quadra e 2 = esquina. A variável foi testada mas não se mostrou significativa, visto que 65% da amostra é composta por terrenos situados em meio de quadra.
    - o Data do evento: variável não utilizada, pois todos os elementos da amostra foram coletados no mercado imobiliário em novembro de 2025.
  - Foram obtidos 25 elementos na pesquisa de mercado efetuada, dos quais 20 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido. Os 5 elementos que não foram aproveitados estavam com valores de oferta muito abaixo (4 elementos) ou muito acima (1 elemento) do praticado no mercado imobiliário local. Para evitar distorção no valor de avaliação, esses elementos foram desabilitados no modelo estatístico.
  - O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.
-

Atributos de entrada:

Variáveis	Avaliando
Área Total (500,00 – 5.032,00)	3.933,23
Setor Urbano (1-4)	4
Vocação (1-3)	2

**Intervalo de confiança:** Definido em 3.40 da ABNT NBR 14.653-2:2011 como intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança.

**Campo de arbítrio:** Definido em 3.8 da ABNT NBR 14.653-1:2001 e transcrito no subitem 8.2.1.5.2 da NBR 14.653-2:2011 como intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

RESUMO DOS VALORES DA AVALIAÇÃO				
Valores	Intervalo de Confiança	Campo de arbítrio	Valor Arbitrado	Valores admissíveis
Mínimo	R\$ 40.946.974,45	R\$ 40.289.866,90		R\$ 40.946.974,45
Central	R\$ 47.399.843,41		<b>R\$ 47.399.843,41</b>	
Máximo	R\$ 54.869.625,54	R\$ 54.509.819,92		R\$ 54.509.819,92

## 09.02 EDIFICAÇÃO

### MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

A seguir indicamos os procedimentos estabelecidos para determinação dos valores das edificações e suas benfeitorias, conforme memória de cálculo anexa.

- Levantamento das características físicas das edificações, área, padrão construtivo e estado de conservação.
- Verificação dos custos unitários para cada tipo de edificação, onde tomamos como base os valores do Sinduscon – SP (outubro de 2025) para edificações similares, acrescidos de 3% para fundações especiais, além de cotações do SINAPI (setembro de 2025), conforme tabela apresentada no Anexo II;
- Aplicação do fator de depreciação nas edificações, conforme o estado de conservação e idade aparente das mesmas (critério matemático de Ross – Heidecke).
- O valor do BDI, Benefícios e despesas indiretas, foi calculado em 43,46%, conforme planilha apresentada no Anexo II.
- Com os dados acima multiplicamos a área da edificação pelo seu custo unitário, pelo BDI e pelo coeficiente de depreciação, determinando assim o custo para reposição da edificação.

Através dos procedimentos acima verificamos que custo para reposição das edificações e suas benfeitorias é de R\$ 223.836,31.

### C – RESUMO DA AVALIAÇÃO (MÉTODO EVOLUTIVO)

$VI = (VT + VB) \times FC$ , onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor da fração ideal do terreno com as benfeitorias agregadas ao mesmo;

VB é o valor da benfeitoria (edificações);

FC é o fator de comercialização: “Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um)”. Adotamos um Fator de Comercialização de 0,99075 na determinação do valor de mercado do bem, calculado conforme planilha apresentada no Anexo II.

Temos então:  $VI = (R\$ 47.399.843,41 + R\$ 223.836,31) \times 0,99075$ ;

VI = R\$ 47.183.000,00 (Quarenta e sete milhões, cento e oitenta e três mil reais).

#### 10. **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e a precisão, definidos por uma escala numérica que varia de I a III, onde o grau I é o menor. Os critérios para obtenção dos graus de fundamentação e precisão são definidos na NBR 14653 da seguinte forma:

**Fundamentação:** Será em função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis no mercado. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

**Precisão:** Será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: 7.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II.

Não há classificação quanto a Precisão quando da utilização do Método Evolutivo. O enquadramento da avaliação encontra-se detalhado no Anexo III.

#### 11. **CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos para o imóvel avaliando o valor venal de R\$ 47.183.000,00 (Quarenta e sete milhões, cento e oitenta e três mil reais).

#### 12. **ANEXOS**

- Anexo I: Tabela de dados amostrais;
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor;
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação e precisão;
- Anexo IV: Documentação fotográfica;
- Anexo V: Croquis de localização do imóvel;
- Anexo VI: Documentação do imóvel.

São Paulo, 02 de Dezembro de 2025.

---

RT / RL: Priscila de Matos França  
CPF: 043.189.586-47  
CAU: A93.893-9  
RT: Fernando Lopes Moreira  
CPF: 270.033.248-22  
CREA/SP 5061750545  
Pride Consultoria Ltda  
CNPJ 13.083.382/0001-06

---

**ANEXO I**

**TABELA DE DADOS AMOSTRAIS**

CIDADE: São Paulo													TIPO: Terrenos												
ITEM	Endereço	Bairro	AT (m²)	SU	To	Oi	Esq	Vo	Da	VT (R\$)		Vu (VT/AT)		Fonte da pesquisa											
												RS/m²		Informante	Telefone										
1*	Rua Nova York, 1205	Brooklin	823,00	2	3	2	1	1	1	R\$	4.256.000,00	R\$	5.171,32	EXP Realty Brasil	(11) 3848-2090										
2	Alameda dos Alcás, 1650, esq. Av. dos Bandeirantes	Indianópolis	511,00	3	3	2	2	3	1	R\$	15.330.000,00	R\$	30.000,00	S.C Da Silva Imóveis	(11) 96668-6737										
3*	Rua Chilon, ao lado nº 164	Vila Olímpia	425,00	4	3	2	1	2	1	R\$	19.125.000,00	R\$	45.000,00	Vertiza Imóveis	(11) 94027-7000										
4	Rua Kansas, ao lado nº 696	Brooklin	1500,00	2	3	2	1	1	1	R\$	10.500.000,00	R\$	7.000,00	SP House Imóveis	(11) 99130-8295										
5*	Rua Gomes de Carvalho, 81	Vila Olímpia	500,00	4	3	2	1	2	1	R\$	6.100.000,00	R\$	12.200,00	VGV Imóveis	(11) 2501-0305										
6	Rua Professor Vahia de Abreu, 685	Vila Olímpia	500,00	4	3	2	1	2	1	R\$	9.000.000,00	R\$	18.000,00	Imóveis Crédito Real	(11) 94056-3207										
7*	Rua das Fiandeiras, 271	Vila Olímpia	106,92	4	3	2	2	2	1	R\$	1.800.000,00	R\$	16.835,02	Carlos Ferrari Imóveis	(11) 2287-6666										
8	Rua do Rocio, 250 e 284	Vila Olímpia	1600,00	4	3	2	1	2	1	R\$	34.000.000,00	R\$	21.250,00	Taurus Imóveis	(11) 91612-5855										
9	Rua Professor Vahia de Abreu, 653, 657, 663, 679, 685	Vila Olímpia	1405,00	4	3	2	1	2	1	R\$	26.973.000,00	R\$	19.197,86	Auxiliadora Predial - Vila Assunção	(11) 4004-2814										
10	Rua Doutor Andrade Pertence, 59, 67, 75, 81, 91, 93	Vila Olímpia	823,00	4	3	2	1	2	1	R\$	13.000.000,00	R\$	15.795,87	Taurus Imóveis	(11) 91612-5855										
11*	Rua Alvorada, 614	Vila Olímpia	670,00	4	3	2	1	2	1	R\$	7.200.000,00	R\$	10.746,27	Bárbara Costa	<a href="http://www.vivareal.com.br">www.vivareal.com.br</a>										
12	Rua Professor Nagib Eichmer, 40	Vila Olímpia	591,00	4	3	2	1	2	1	R\$	10.000.000,00	R\$	16.920,47	LOCAL IMÓVEIS - Alto De Pinheiros	(11) 3094-0555										
13	Av. Vereador José Diniz, 1678	Santo Amaro	5032,00	2	3	2	1	2	1	R\$	30.000.000,00	R\$	5.961,84	SH Prime Imóveis	(11)4750-2300										
14	Rua Pirajussara, esq. Rua Agostinho Cantu	Butantã	4297,00	1	3	2	2	1	1	R\$	18.000.000,00	R\$	4.188,97	Jadar Imóveis	(11) 3088-3422										
15	Rua Doutor Alberto Americano, em frente Rua Eduardo Ribeiro Costa	Retro Morumbi	4240,00	1	2	2	1	1	1	R\$	15.000.000,00	R\$	3.537,74	Jadar Imóveis	(11) 3088-3422										
16	Rua Antônio de Macedo Soares, esq. Rua Dr. Estácio Coimbra	Campo Belo	4098,00	3	2	2	2	2	1	R\$	65.078.700,00	R\$	15.880,60	Union SP	(11) 94739-6262										
17	Rua Horácio Bandieri, esq. Rua Dr. Rui Tavares Monteiro	Jardim Leonor	3660,00	1	3	2	2	1	1	R\$	10.200.000,00	R\$	2.786,89	Nokkel Consultoria Imobiliária	(11) 4175-1000										
18	Rua da Paz, esq. Rua Antônio de Oliveira	Chácara Santo Antônio	3500,00	3	3	2	2	2	1	R\$	53.000.000,00	R\$	15.142,86	Palazzo Imoveis Empreendimentos	(11) 98119-4709										
19	Rua Joaquim Nabuco, 815	Brooklin	3500,00	2	3	2	2	1	1	R\$	16.200.000,00	R\$	4.628,57	Scheid Imóveis - Marajoara	(11) 5523-0177										
20	Avenida Eliseu de Almeida, 1650	Instituto de Previdência	3216,00	1	3	2	1	3	1	R\$	19.300.000,00	R\$	6.001,24	Ypê Peri Imóveis	(11) 3782-6162										
21	Avenida das Magnólias, 1061	Cidade Jardim	3100,00	2	3	2	1	1	1	R\$	16.000.000,00	R\$	5.161,29	Arcoverde Imobiliaria	(11) 3031-4943										
22	Rua Henrique Brammer Netto, 44	Campo Belo	3000,00	3	3	2	1	1	1	R\$	31.915.000,00	R\$	10.638,33	My Broker Imóveis	(11) 91725-4835										
23	Avenida Giovanni Gronchi, 911	Morumbi	2880,00	1	3	2	1	1	1	R\$	13.400.000,00	R\$	4.652,78	MGP Imobiliária	(11) 2632-2000										
24	Av. Indianópolis, 2562	Indianópolis	2880,00	3	3	2	2	2	1	R\$	30.000.000,00	R\$	10.416,67	Taurus Imóveis	(11) 91612-5855										
25	Av. Nove de Julho, 5342	Jardim Paulista	2648,00	4	3	2	1	3	1	R\$	42.555.000,00	R\$	16.070,62	Grupo Kaza	(11) 3896-3939										
Dados do avaliando																									
1	Endereço	Bairro	AT (m²)	SU	To	Oi	Esq	Vo	Da	Valor de mercado		Valor unitário		Observações											
										R\$		R\$													
	Rua Gomes de Carvalho, 250	Vila Olímpia	3933,23	4	3	1	2	2	1	R\$	47.399.843,41	R\$	12.051,12												
RESUMO DOS VALORES DA AVALIAÇÃO																									
Valores										Intervalo de Confiança	Campo de arbitrio	Valor Arbitrado	Valores admissíveis												
Mínimo										R\$	40.946.974,45	R\$	40.289.866,90		R\$	40.946.974,45									
Central										R\$	47.399.843,41				R\$	47.399.843,41									
Máximo										R\$	54.869.625,54	R\$	54.509.819,92			R\$	54.509.819,92								
<p>Nomenclatura :</p> <p>AT - Área do terreno, medida em metros quadrados.</p> <p>Su - Setor urbano: variável qualitativa, referente à localização, sendo 1 = pior e 4 = melhor localização.</p> <p>To - Topografia: variável qualitativa, sendo 1 = acidentado, 2 = alicive / declive e 3 = plano / semi-plano.</p> <p>Oi - Origem da informação: variável dicotômica, onde : 1 = venda e 2 = oferta.</p> <p>Esq - Esquina: variável dicotômica referente a posição do terreno na quadra, sendo 1 = meio de quadra e 2 = esquina.</p> <p>Vo - Vocaçao: variável qualitativa, referente ao tipo de uso no logradouro, sendo 1 = residencial, 2 = comercial de média relevância e 3 = comercial de alta relevância.</p> <p>Da - Data da pesquisa: 1 = dados de novembro/2025.</p> <p>Vt - Valor total : valor total de venda/oferta do imóvel, expresso em R\$.</p> <p>Vu - Valor unitário : variável dependente, resultante da divisão do valor total do imóvel em R\$ pela área do terreno em m², expresso em R\$/m².</p> <p>Variáveis e elementos marcados com * não foram considerados no modelo.</p>																									

## Pesquisa de mercado - Elementos da amostra

**Elemento 1\*** Bairro Brooklin

Endereço: Rua Nova York, 1205



**Elemento 2** Bairro Indianópolis

Endereço: Alameda dos Aicás, 1650, esq. Av. dos Bandeirantes



**Elemento 3\*** Bairro Vila Olímpia

Endereço: Rua Chilon, ao lado nº 164



**Elemento 4** Bairro Brooklin

Endereço: Rua Kansas, ao lado nº 696



**Elemento 5\*** Bairro Vila Olímpia

Endereço: Rua Gomes de Carvalho, 81



**Elemento 6** Bairro Vila Olímpia

Endereço: Rua Professor Vahia de Abreu, 685



**Elemento 7\*** Bairro Vila Olímpia

Endereço: Rua das Fiandeiras, 271



**Elemento 8** Bairro Vila Olímpia

Endereço: Rua do Rocio, 250 e 284



**Elemento 9** | Bairro Vila Olímpia  
Endereço: Rua Professor Vahia de Abreu, 653, 657, 663, 679, 685



**Elemento 10** | Bairro Vila Olímpia  
Endereço: Rua Doutor Andrade Pertence, 59, 67, 75, 81, 91, 93



**Elemento 11\*** | Bairro Vila Olímpia  
Endereço: Rua Alvorada, 614



**Elemento 12** | Bairro Vila Olímpia  
Endereço: Rua Professor Nagib Elchmer, 40



**Elemento 13** | Bairro Santo Amaro  
Endereço: Av. Vereador José Diniz, 1678



**Elemento 14** | Bairro Butantã  
Endereço: Rua Pirajussara, esq. Rua Agostinho Cantu



**Elemento 15** | Bairro Retiro Morumbi  
Endereço: Rua Doutor Alberto Americano, em frente Rua Eduardo Ribeiro Costa



**Elemento 16** | Bairro Campo Belo  
Endereço: Rua Antônio de Macedo Soares, esq. Rua Dr. Estácio Coimbra



**Elemento 17** Bairro Jardim Leonor

Endereço: Rua Horácio Bandieri, esq. Rua Dr. Rui Tavares Monteiro



**Elemento 18** Bairro Chácara Santo Antônio

Endereço: Rua da Paz, esq. Rua Antônio de Oliveira



**Elemento 19** Bairro Brooklin

Endereço: Rua Joaquim Nabuco, 815



**Elemento 20** Bairro Instituto de Previdência

Endereço: Avenida Eliseu de Almeida, 1650



**Elemento 21** Bairro Cidade Jardim

Endereço: Avenida das Magnólias, 1061



**Elemento 22** Bairro Campo Belo

Endereço: Rua Henrique Brammer Netto, 44



**Elemento 23** Bairro Morumbi

Endereço: Avenida Giovanni Gronchi, 911



**Elemento 24** Bairro Indianópolis

Endereço: Av. Indianópolis, 2562



Elemento	25	Bairro	Jardim Paulista
----------	----	--------	-----------------

Endereço: Av. Nove de Julho, 5342



Elemento	Bairro
----------	--------

Endereço:



**ANEXO II**

**CÁLCULOS – MODELOS DE REGRESSÃO,  
HOMOGENEIZAÇÕES, TRATAMENTOS  
ESTATÍSTICOS, PROJEÇÕES DE VALOR**

---

## Estimativas

### **Modelo**

Terrenos Zona Sul

### **Endereço**

Endereço: Rua Gomes de Carvalho, 250

Complemento:

Bairro: Vila Olímpia

Município: São Paulo

UF: SP

### **Variáveis**

Área Total = 3.933,2300

Setor Urbano = 4

Vocação = 2

### **Valor Unitário**

Máximo IC (15,76%): 13.950,27

Médio: 12.051,12

Mínimo IC (13,61%): 10.410,52

### **Valor Total**

Máximo IC: 54.869.625,54

Médio: 47.399.843,41

Mínimo IC: 40.946.974,45

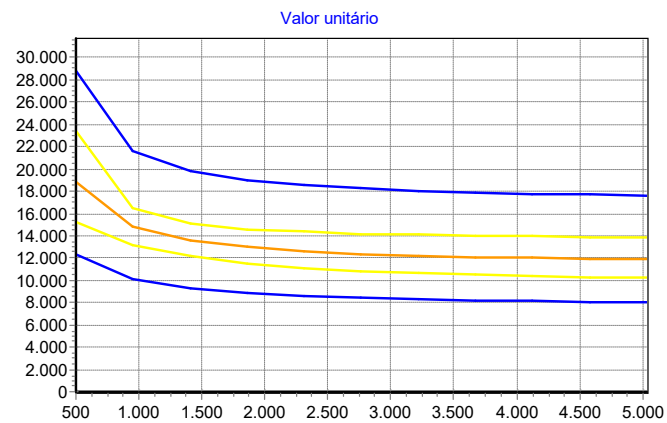
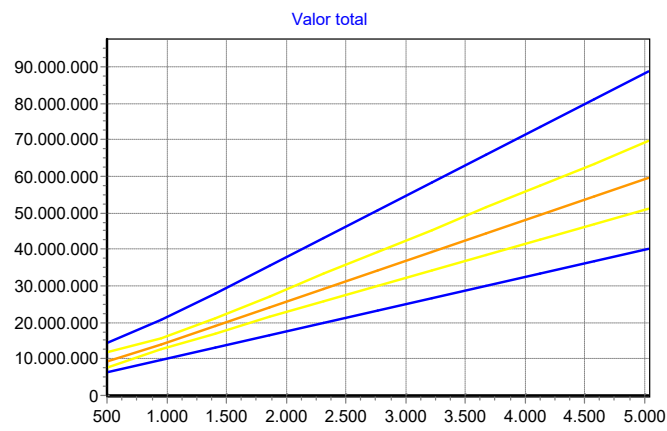
### **Parâmetros**

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

## Pontos Máx/Mín - RL

Modelo : Terrenos Zona Sul



---

## Resultados Estatísticos

### **Modelo**

Terrenos Zona Sul

### **Dados e Variáveis**

Total Dados / Considerados = 25 / 20

Total Variáveis / Consideradas = 9 / 4

### **Coefficientes da Regressão / Estimativa**

Correlação = 72 - 0,9341094 / 0,9180653

Determinação = 72 - 0,8725604 / 0,8428439

R2 Ajustado = 72 - 0,8486655 / 0,8133771

### **Testes de Hipóteses**

F Calculado = 36,52

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

### **Normalidade dos Resíduos**

-1 e +1 desvios padrões = 65%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 100%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

### **Diversos**

Desvio Padrão = 0,27235

Outliers do Modelo = 0 ( 0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

---

## Significância dos Regressores

<b>Variáveis</b>	<b>Equação</b>	<b>t Calculado</b>	<b>Significância</b>
Área Total	$1/x$	2,09	5,33
Setor Urbano	$1/x$	-6,30	0,01
Vocação	$x^2$	3,27	0,48
Valor Unitário	$\ln(x)$		

---

## Função Estimativa

### Modelo : Terrenos Zona Sul

Função Estimativa:

Valor Unitário = e^(  
+9,453153141  
+256,8531954 / Área Total  
-1,484688057 / Setor Urbano  
+0,08095082303 \* Vocação²)

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total	2649,0500	2,09	+256,853	1/x	-1,41
Setor Urbano	2,6000	-6,30	-1,48469	1/x	6,09
Vocação	1,7500	3,27	+0,0809508	x²	6,17
Valor Unitário	10167,9070	T-Indep	+9,45315	ln(x)	

## Análise de Sensibilidade

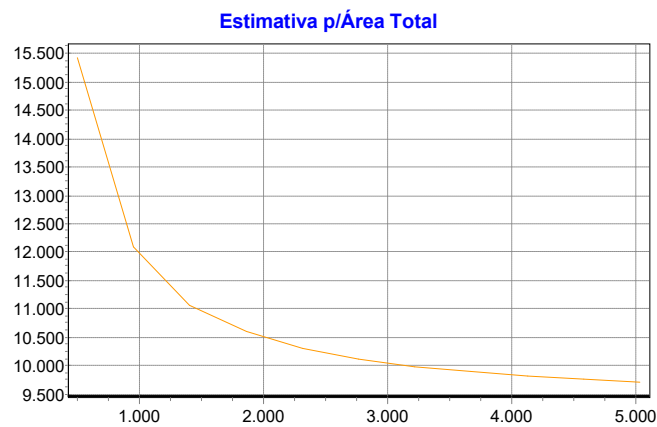
### Modelo : Terrenos Zona Sul

Variável: Área Total

Amplitude: de 500 a 5032

Valor Médio: 2649,05

Valores Calculados: de 15424,9 a 9711,59



## Análise de Sensibilidade

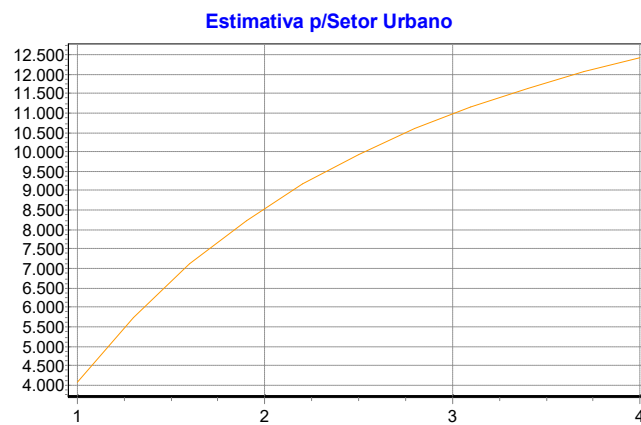
### Modelo : Terrenos Zona Sul

Variável: Setor Urbano

Amplitude: de 1 a 4

Valor Médio: 2,6

Valores Calculados: de 4077,9 a 12417,4



## Análise de Sensibilidade

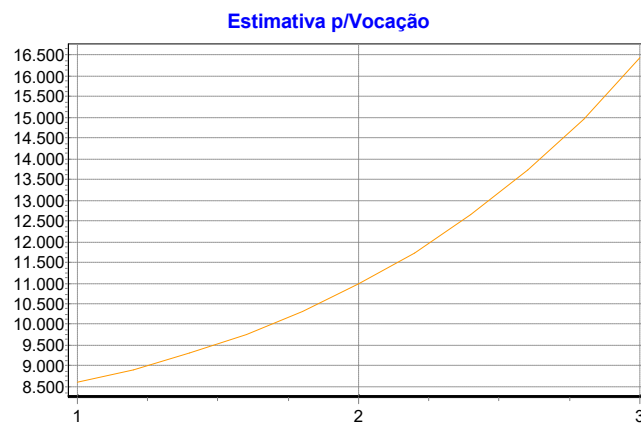
### Modelo : Terrenos Zona Sul

Variável: Vocação

Amplitude: de 1 a 3

Valor Médio: 1,75

Valores Calculados: de 8604,41 a 16442,7



---

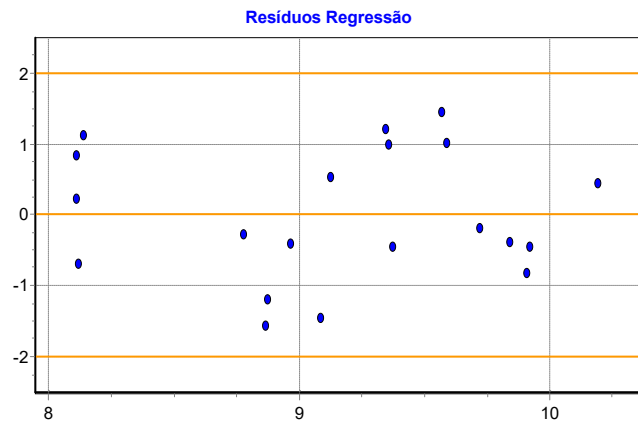
	Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
	2	10,30	10,18	0,11	1,15%	1,05	0,43
	4	8,85	8,96	-0,10	-1,23%	-0,25	-0,40
	6	9,79	9,91	-0,12	-1,23%	-0,72	-0,44
	8	9,96	9,56	0,39	3,99%	2,17	1,46
	9	9,86	9,58	0,27	2,77%	1,43	1,00
	10	9,66	9,71	-0,05	-0,52%	-0,25	-0,18
	12	9,73	9,84	-0,10	-1,06%	-0,57	-0,38
	13	8,69	9,08	-0,39	-4,51%	-0,89	-1,44
	14	8,34	8,10	0,23	2,76%	0,26	0,84
	15	8,17	8,10	0,06	0,74%	0,06	0,22
	16	9,67	9,34	0,32	3,39%	1,38	1,20
	17	7,93	8,11	-0,18	-2,35%	-0,17	-0,68
	18	9,62	9,35	0,26	2,80%	1,11	0,99
	19	8,44	8,86	-0,42	-5,03%	-0,76	-1,56
	20	8,69	8,77	-0,07	-0,88%	-0,14	-0,28
	21	8,54	8,87	-0,32	-3,80%	-0,61	-1,19
	22	9,27	9,12	0,14	1,58%	0,45	0,54
	23	8,44	8,13	0,30	3,63%	0,38	1,12
	24	9,25	9,37	-0,12	-1,29%	-0,41	-0,44
	25	9,68	9,90	-0,22	-2,30%	-1,24	-0,81

---

	Dad	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
	2	14,46%	1,20%	16,39%
	4	0,93%	1,00%	0,92%
	6	4,53%	1,24%	5,01%
	8	7,14%	13,33%	6,24%
	9	5,47%	6,32%	5,35%
	10	2,89%	0,21%	3,28%
	12	3,71%	0,91%	4,11%
	13	2,22%	12,98%	0,65%
	14	7,01%	4,49%	7,38%
	15	10,25%	0,31%	11,70%
	16	2,95%	9,07%	2,05%
	17	15,87%	2,94%	17,75%
	18	2,44%	6,13%	1,90%
	19	5,38%	15,22%	3,95%
	20	2,16%	0,50%	2,40%
	21	3,85%	8,93%	3,11%
	22	0,16%	1,83%	-0,07%
	23	5,31%	7,92%	4,92%
	24	0,11%	1,21%	-0,04%
	25	3,08%	4,18%	2,92%

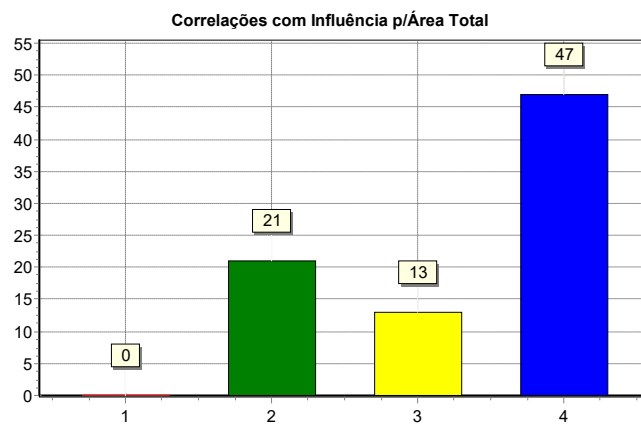
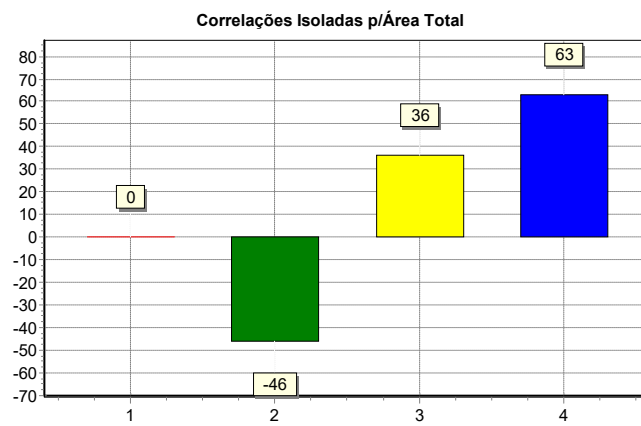
## Análise dos Resíduos

Modelo : Terrenos Zona Sul



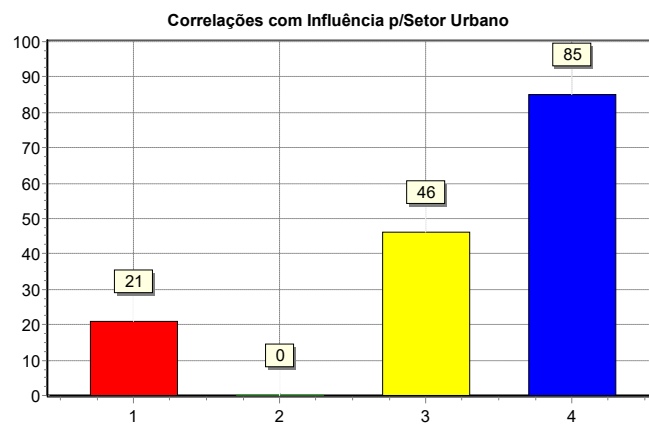
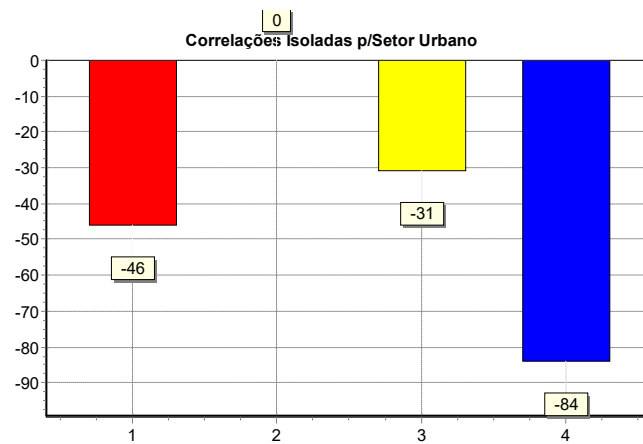
## Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Terrenos Zona Sul



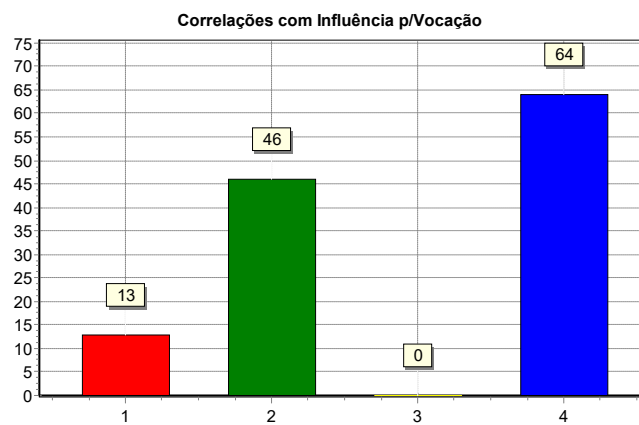
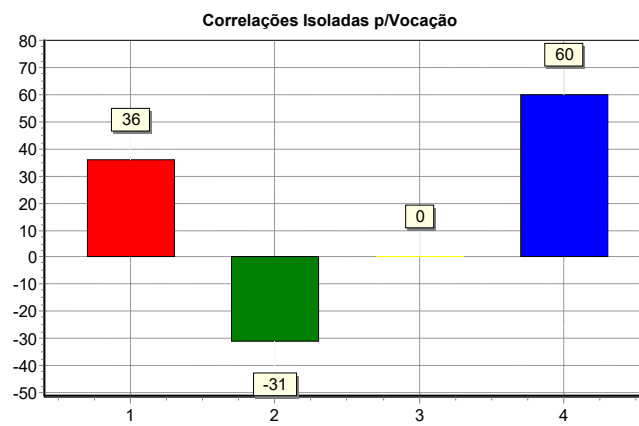
## Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Terrenos Zona Sul



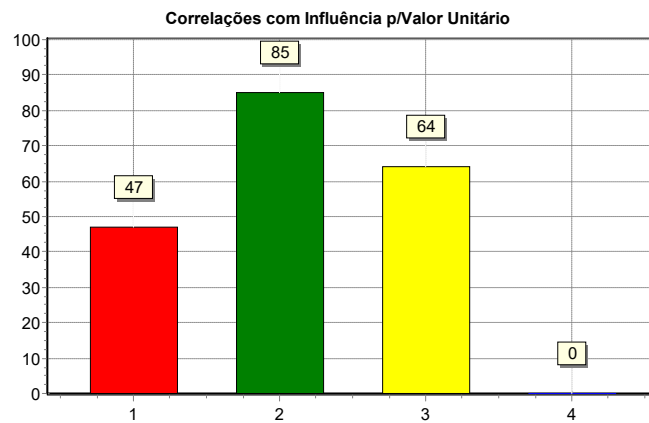
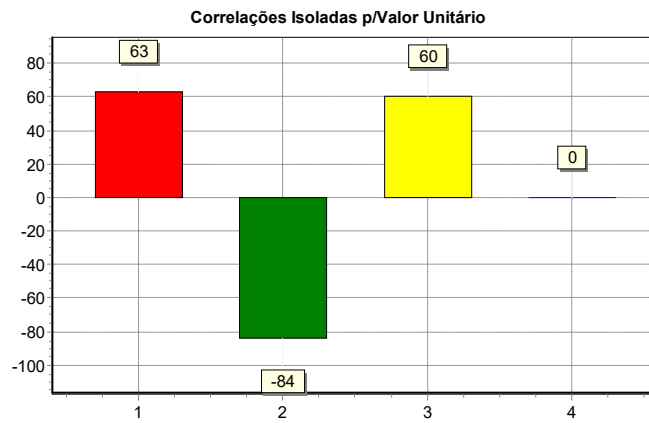
## Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Terrenos Zona Sul



## Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Terrenos Zona Sul



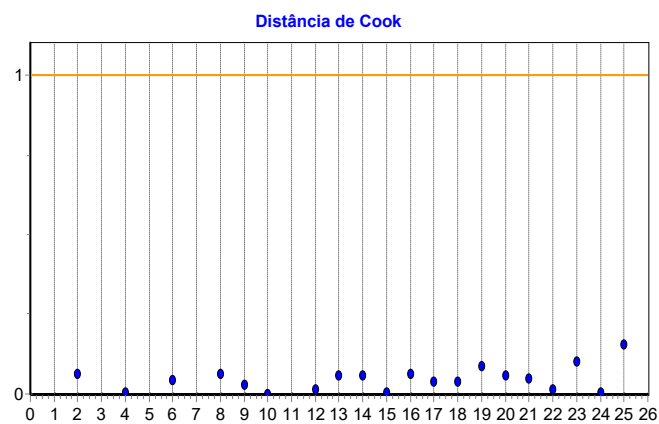
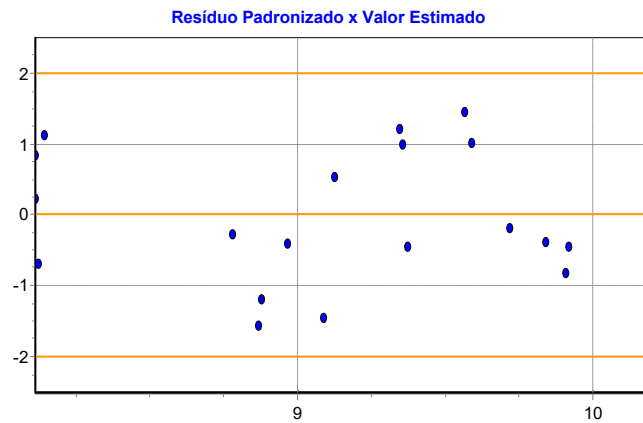
---

Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP
2	10,30895266	10,18946266	0,11948999	1,15	0,43
4	8,85366542	8,96299540	-0,10932997	-1,23	-0,40
6	9,79812703	9,91949081	-0,12136377	-1,23	-0,44
8	9,96411217	9,56631766	0,39779450	3,99	1,46
9	9,86255409	9,58859808	0,27395601	2,77	1,00
10	9,66750379	9,71787821	-0,05037442	-0,52	-0,18
12	9,73627941	9,84039219	-0,10411278	-1,06	-0,38
13	8,69313443	9,08565636	-0,39252192	-4,51	-1,44
14	8,34021015	8,10919091	0,23101924	2,76	0,84
15	8,17124338	8,10999449	0,06124889	0,74	0,22
16	9,67285351	9,34473811	0,32811540	3,39	1,20
17	7,93268155	8,11959437	-0,18691281	-2,35	-0,68
18	9,62528441	9,35544704	0,26983737	2,80	0,99
19	8,44000324	8,86514656	-0,42514331	-5,03	-1,56
20	8,69972139	8,77688977	-0,07716838	-0,88	-0,28
21	8,54894182	8,87461580	-0,32567397	-3,80	-1,19
22	9,27221879	9,12482567	0,14739311	1,58	0,54
23	8,44522016	8,13860104	0,30661912	3,63	1,12
24	9,25116268	9,37124555	-0,12008286	-1,29	-0,44
25	9,68474803	9,90753747	-0,22278943	-2,30	-0,81

Dado	Distância de Cook
2	0,0644
4	0,0053
6	0,0430
8	0,0650
9	0,0284
10	0,0012
12	0,0144
13	0,0604
14	0,0560
15	0,0039
16	0,0610
17	0,0372
18	0,0376
19	0,0866
20	0,0583
21	0,0490
22	0,0164
23	0,1041
24	0,0065
25	0,1528

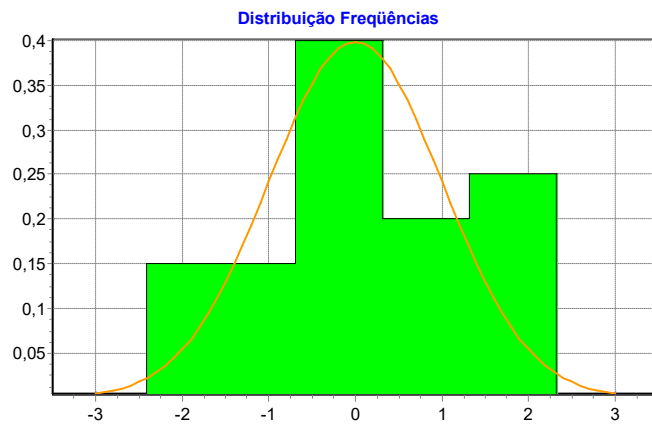
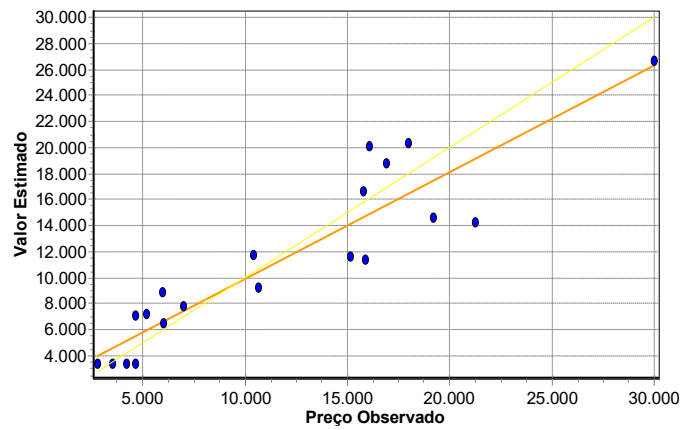
## Análise dos Resíduos

Modelo : Terrenos Zona Sul



## Testes de Aderência

Modelo : Terrenos Zona Sul



## MÉTODO EVOLUTIVO

ITEM	EDIFICAÇÕES	UNIDADE	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	CUSTO UNITÁRIO CUB (R\$/M²)	BDI CALCULADO	REFERÊNCIA CUB ADOTADA	DEPRECIÇÃO CONFORME ROSS-HEIDECKE					CUSTO UNITÁRIO DEPRECIADO (R\$/M²)	Custo total da edificação	Valor de mercado após Fator de comercialização
							ESTADO DE CONSERVAÇÃO	VIDA ÚTIL EM ANOS	IDADE ESTIMADA EM ANOS	VIDA ÚTIL RESIDUAL (%)	FATOR DEPRECIÇÃO			
1	Antigo centro de formação	m²	1.727,42	R\$ 2.176,36	1,4346	CSL-8	4,5	50	45	10%	0,03600	112,40	R\$ 194.161,72	R\$ 192.365,31
2	Antigo centro de formação	m²	360,00	R\$ 1.234,93	1,4346	GI	4,5	50	45	10%	0,03600	63,78	R\$ 22.960,40	R\$ 22.747,97
Totais		m²	2.087,42									Edificações	R\$ 217.122,12	R\$ 215.113,28
ITEM	BENFEITORIAS	UNIDADE	DIMENSÃO (M2/UN/M)	CUSTO UNITÁRIO (R\$/un)	BDI CALCULADO	REFERÊNCIA ADOTADA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	VIDA ÚTIL EM ANOS	IDADE ESTIMADA EM ANOS	VIDA ÚTIL RESIDUAL (%)	FATOR DEPRECIÇÃO	CUSTO UNITÁRIO DEPRECIADO (R\$/M²)	Custo total das benfeitorias	Valor de mercado após Fator de comercialização
1	Estacionamento	m²	657,02	197,87	1,4346	CÓDIGO 103075	4,5	50	45	10%	0,0360	10,22	R\$ 6.714,19	R\$ 6.652,07
Totais		unidade	657,02									Outras benfeitorias	R\$ 6.714,19	R\$ 6.652,07
												Edificações + Benfeitorias	223.836,31	221.765,35
CUSTOS DIRETOS DAS EDIFICAÇÕES E OUTRAS BENFEITORIAS SEM O BDI							FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	Cálculo do valor do terreno - Inferência anexa				Valor de mercado após Fator de comercialização		
Edificações		Benfeitorias		Custo total sem BDI				Matrícula	Área (M²)	Valor unitário	Valor mercado			
R\$ 4.204.000,00		R\$ 130.004,55		R\$ 4.334.004,55			0,99075	32898	3.933,23	R\$ 12.051,12	R\$ 47.399.843,41	R\$ 46.961.295,57		
Valores de referência conforme CUB - SP - 10/2025 - SINAPI 09/2025				CUSTO UNITÁRIO SINDUSCON / SINAPI	FUNDAÇÕES ESPECIAIS	Outros	CUSTO TOTAL	<b>CUSTO PARA REPOSIÇÃO DO BEM</b>				<b>R\$ 47.623.679,72</b>		
CSL-8 - Comercial salas e lojas - Padrão normal				R\$ 2.112,97	R\$ 63,39		R\$ 2.176,36	<b>VALOR DE MERCADO</b>					<b>R\$ 47.183.000,00</b>	
CSL-16 - Comercial salas e lojas - Padrão alto				R\$ 2.975,82	R\$ 89,27		R\$ 3.065,09							
GI - Galpão de uso geral				R\$ 1.198,96	R\$ 35,97		R\$ 1.234,93							
CÓDIGO 103075 - EXECUÇÃO DE PISO DE CONCRETO				R\$ 197,87			R\$ 197,87							
Observações														
1 - BDI calculado conforme planilha anexa														
2 - Foram acrescidos aos custos unitários do CUB o percentual de 3% para fundações especiais														
3 - Fator de comercialização calculado, conforme tabela anexa														
							Priscila de Matos França - CAU 93.893-9							

## PREMISSAS CONSIDERADAS PARA CÁLCULO DO DI - DESPESAS INDIRETAS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	QUANTIDADE	Observações
1	Prazo estimado para execução da obra	Meses	18	Fonte - SINAPI - CAIXA Fonte - SINAPI - CAIXA
2	Valor do salário atual	Valor / mês	R\$ 1.518,00	
3	Efetivo médio mensal da mão de obra direta	Homens / mês	20	
4	Dias trabalhados no mês	Dias / mês	22	
5	Encargos sociais (mão de obra direta)		114,93%	
6	Encargos sociais (mão de obra indireta)		71,80%	

## DETERMINAÇÃO DO BDI - BENEFÍCIO E DESPESAS INDIRETAS

**(B) BENEFÍCIO (LUCRO 10% / TAC 5%) - CONSIDERADO**

**15,00%**

**R\$**

**932.638,25**

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	QUANTIDADE	VALOR UNITARIO R\$/UN	VALOR TOTAL R\$	PERCENTUAL %
1	Execução de projetos, alvarás e licenças	Vb	1,00	R\$ 20.000,00	R\$ 20.000,00	2,10%
2	Instalação de canteiro de obras / ligações provisórias	Vb	1,00	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00	1,05%
3	Despesas mensais com água, energia e telefone	mês	18,00	R\$ 3.000,00	R\$ 54.000,00	5,68%
4	Veículo leve - locação mensal / manutenção	mês	3,00	R\$ 4.000,00	R\$ 12.000,00	1,26%
5	Vale transporte para a mão de obra indireta	Unid.	15.840,00	R\$ 10,00	R\$ 158.400,00	16,66%
6	Alimentação da mão de obra direta / cesta básica	Unid.	7.920,00	R\$ 15,00	R\$ 118.800,00	12,49%
7	Despesas com averbação da edificação (edificações não estão averbadas)	Vb	1,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00	10,52%
8	Despesas para concessão do AVCB	Vb	1,00		R\$ -	0,00%
9	EPI - Equipamentos de proteção individual	homens	20,00	R\$ 300,00	R\$ 6.000,00	0,63%
10	Seguros de risco de engenharia durante a execução da obra	Vb	1,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	0,53%
11	Fiscalização e acompanhamento da obra	mês	18,00		R\$ -	0,00%
12	<b>Mão de obra indireta prevista - administração dos serviços (conforme abaixo)</b>	Vb	1,00	R\$ 466.745,52	R\$ 466.745,52	49,08%

Observação	Mão de obra (indireta) - custo rateado de cada profissional pelo período presente na obra	Quantidade	R\$/UN	R\$	Quantidade de obras simultâneas
<b>Custo dos profissionais rateados com outras obras do construtor</b>	Engenheiro / mês	3,00	R\$ 22.167,35	R\$ 66.502,06	6
	Técnico e ou encarregado geral / mês	18,00	R\$ 11.419,23	R\$ 205.546,16	1
	Contador / mês	1,80	R\$ 13.050,55	R\$ 23.490,99	10
	Administrativo / mês	1,80	R\$ 4.893,96	R\$ 8.809,12	10
	Estagiário / mês	18,00	R\$ 1.518,00	R\$ 27.324,00	1
	Auxiliar de serviços Serviços gerais / mês	36,00	R\$ 3.262,64	R\$ 117.454,95	0,5
	Comprador / mês	1,20	R\$ 14.681,87	R\$ 17.618,24	15

**CUSTO TOTAL DAS DESPESAS INDIRETAS (DI) R\$ 950.945,52**

**CUSTO DIRETO DA OBRA, CONFORME PANILHA ANEXA (CD) R\$ 4.334.004,55**

**TOTAL CUSTO DIRETO + DESPESAS INDIRETAS (DI+CD) R\$ 5.284.950,06**

**CUSTO TOTAL PARA REPOSIÇÃO DA EDIFICAÇÃO NOVA (DI+CD+B) R\$ 6.217.588,31**

**BDI (VALOR VENAL / CUSTO DIRETO DA EDIFICAÇÃO) 43,46%**

## Boletim Econômico - Outubro de 2025

## Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,34	1,49	3,46	258,58	-0,35	1,12	4,91	305,97	1,64	1,79	3,24
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,56	3,08	3,88	258,49	-0,04	1,09	4,57	311,28	1,74	3,55	4,21
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,15	4,26	4,84	258,52	0,01	1,10	3,85	315,78	1,45	5,05	5,49
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,05	0,22	4,49	4,80	258,99	0,18	1,29	3,53	317,19	0,45	5,52	5,67
set/25	303,37	0,17	3,38	4,15	343,28	0,07	4,56	4,77	259,85	0,33	1,62	3,19	317,19	0,00	5,52	5,52
out/25	303,82	0,15	3,53	3,92	343,36	0,02	4,58	4,76	260,69	0,32	1,95	2,63	317,84	0,21	5,74	5,74

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2025

	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.201,20	56,89
Material	851,80	40,34
Despesas Administrativas	58,61	2,78
<b>Total</b>	<b>2.111,61</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 175,61%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, outubro de 2025 em R\$/m<sup>2</sup>

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	%mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês		
<b>R-1</b>	2.074,98	0,20	<b>R-1</b>	2.538,83	0,17	<b>R-1</b>	3.076,48	0,20
<b>PP-4</b>	1.934,62	0,17	<b>PP-4</b>	2.366,63	0,14	<b>R-8</b>	2.481,34	0,17
<b>R-8</b>	1.844,24	0,16	<b>R-8</b>	2.111,61	0,15	<b>R-16</b>	2.688,26	0,13
<b>PIS</b>	1.435,99	0,14	<b>R-16</b>	2.052,34	0,16			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2025 em R\$/m<sup>2</sup>

## CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês	
<b>CAL-8</b>	2.448,83	0,15	<b>CAL-8</b>	2.591,32	0,16
<b>CSL-8</b>	2.112,97	0,14	<b>CSL-8</b>	2.275,22	0,14
<b>CSL-16</b>	2.817,29	0,14	<b>CSL-16</b>	2.975,82	0,13
	Custo m <sup>2</sup>	% mês			
<b>RP1Q</b>	2.253,65	0,09			
<b>GI</b>	1.198,96	0,16			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

**Boletim Econômico - Outubro de 2025****Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, outubro de 2025**

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	9,33	0,00
Pedreiro	11,26	0,00
Carpinteiro	11,46	0,00
Armador	11,62	0,00
Eletricista	11,93	0,25
Encanador	11,72	0,00
Pintor	11,77	0,00

**Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, outubro de 2025**

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	68,24	0,22

## Boletim Econômico - Outubro de 2025

**Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, outubro de 2025**  
**Ordem decrescente de variação percentual no mês**

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m <sup>2</sup>	26,40	1,34	5,05	5,68 *
2	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	5,05	1,20	7,68	7,68 *
3	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	35,58	1,17	4,59	4,22 *
4	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m <sup>2</sup>	18,72	0,97	4,87	5,82 *
5	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	15,95	0,89	6,26	5,91 *
6	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m <sup>2</sup>	29,98	0,74	7,00	7,00 *
7	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	60,58	0,60	0,56	0,55
8	Concreto FCK=25 MPa	m <sup>3</sup>	533,66	0,45	5,02	6,17 *
9	Chapa compensado plastificado 18mm	m <sup>2</sup>	57,37	0,40	-0,17	1,20 *
10	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	835,18	0,35	3,14	5,40 *
	CUB- Materiais	R\$/m <sup>2</sup>	851,80	0,32	1,95	2,63 *
11	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m <sup>2</sup>	510,89	0,29	7,46	9,79 *
12	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	180,73	0,24	2,94	3,09 *
13	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	15,99	0,19	3,09	4,58 *
14	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	66,79	0,16	1,27	1,27 *
15	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm <sup>2</sup>	rolo	156,62	0,15	4,95	5,50 *
16	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	6,90	0,15	-7,63	-7,38
17	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m <sup>2</sup>	109,76	0,14	5,16	5,71 *
18	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	436,65	0,00	4,79	4,79 *
19	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	282,24	0,00	-0,41	-0,21
20	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m <sup>2</sup>	462,96	0,00	11,63	11,21 *
21	Brita 2	m <sup>3</sup>	147,86	-0,03	2,20	3,37 *
22	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	280,13	-0,13	5,71	5,81 *
23	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	38,79	-0,23	7,66	8,02 *
24	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	99,50	-0,30	5,30	5,24 *
25	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	98,48	-0,34	0,04	2,57 *
	IGP-M -Outubro/2025	Índice	1182,01	-0,36	-1,30	0,92
26	Areia média lavada	m <sup>3</sup>	140,36	-0,90	-1,08	-1,39
27	Tinta látex branca PVA	lata	294,10	-1,45	3,19	3,38 *

(\*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

## Boletim Econômico - Outubro de 2025

**Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, outubro de 2025**  
**Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses**

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m <sup>2</sup>	462,96	0,00	11,63	11,21
2	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m <sup>2</sup>	510,89	0,29	7,46	9,79
3	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	38,79	-0,23	7,66	8,02
4	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	5,05	1,20	7,68	7,68
5	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m <sup>2</sup>	29,98	0,74	7,00	7,00
6	Concreto FCK=25 MPa	m <sup>3</sup>	533,66	0,45	5,02	6,17
7	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	15,95	0,89	6,26	5,91
8	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m <sup>2</sup>	18,72	0,97	4,87	5,82
9	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	280,13	-0,13	5,71	5,81
10	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m <sup>2</sup>	109,76	0,14	5,16	5,71
11	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m <sup>2</sup>	26,40	1,34	5,05	5,68
12	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm <sup>2</sup>	rolo	156,62	0,15	4,95	5,50
13	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	835,18	0,35	3,14	5,40
14	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	99,50	-0,30	5,30	5,24
15	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	436,65	0,00	4,79	4,79
16	Alimentação tipo marmitex n° 8	unidade	15,99	0,19	3,09	4,58
17	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	35,58	1,17	4,59	4,22
18	Tinta látex branca PVA	lata	294,10	-1,45	3,19	3,38
19	Brita 2	m <sup>3</sup>	147,86	-0,03	2,20	3,37
20	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	180,73	0,24	2,94	3,09
	<b>CUB- Materiais</b>	<b>R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>851,80</b>	<b>0,32</b>	<b>1,95</b>	<b>2,63</b>
21	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	98,48	-0,34	0,04	2,57
22	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	66,79	0,16	1,27	1,27
23	Chapa compensado plastificado 18mm	m <sup>2</sup>	57,37	0,40	-0,17	1,20
	<b>IGP-M -Outubro/2025</b>	<b>Índice</b>	<b>1182,01</b>	<b>-0,36</b>	<b>-1,30</b>	<b>0,92</b>
24	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	60,58	0,60	0,56	0,55
25	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	282,24	0,00	-0,41	-0,21
26	Areia média lavada	m <sup>3</sup>	140,36	-0,90	-1,08	-1,39
27	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	6,90	0,15	-7,63	-7,38

RELATÓRIO DE CUSTOS DE COMPOSIÇÕES

 Encargos sociais SEM desoneração: Horista: **115,48%**

 Mensalista: **71,54%**

 Mês de Referência: **09/2025**

 Localidade: **SAO PAULO - SP**

 Encargos sociais COM desoneração: Horista: **92,70%**

 Mensalista: **53,38%**

 Data de emissão: **10/10/2025**

Código	Descrição da Composição	Unid.	Custo Total (R\$)			
			SEM desoneração	%AS	COM desoneração	%AS
97096	CONCRETAGEM DE RADIER, PISO DE CONCRETO OU LAJE SOBRE SOLO, FCK 30 MPA - LANÇAMENTO, ADENSAMENTO E ACABAMENTO. AF_09/2021	M3	553,40	-	551,29	-
97082	ESCAVAÇÃO MANUAL DE VIGA DE BORDA PARA RADIER. AF_09/2021	M3	89,55	-	82,82	-
103076	EXECUÇÃO DE LAJE SOBRE SOLO, ESPESSURA DE 10 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS EM MADEIRA SERRADA. AF_09/2021	M2	139,69	-	137,14	-
103067	EXECUÇÃO DE LAJE SOBRE SOLO, ESPESSURA DE 10 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS METÁLICAS. AF_09/2021	M2	-	-	-	-
103077	EXECUÇÃO DE LAJE SOBRE SOLO, ESPESSURA DE 15 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS EM MADEIRA SERRADA. AF_09/2021	M2	179,53	-	176,66	-
103068	EXECUÇÃO DE LAJE SOBRE SOLO, ESPESSURA DE 15 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS METÁLICAS. AF_09/2021	M2	-	-	-	-
103078	EXECUÇÃO DE LAJE SOBRE SOLO, ESPESSURA DE 20 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS EM MADEIRA SERRADA. AF_09/2021	M2	216,32	-	213,16	-
103069	EXECUÇÃO DE LAJE SOBRE SOLO, ESPESSURA DE 20 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS METÁLICAS. AF_09/2021	M2	-	-	-	-
103079	EXECUÇÃO DE LAJE SOBRE SOLO, ESPESSURA DE 25 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS EM MADEIRA SERRADA. AF_09/2021	M2	258,71	-	255,25	-
103070	EXECUÇÃO DE LAJE SOBRE SOLO, ESPESSURA DE 25 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS METÁLICAS. AF_09/2021	M2	-	-	-	-
103080	EXECUÇÃO DE LAJE SOBRE SOLO, ESPESSURA DE 30 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS EM MADEIRA SERRADA. AF_09/2021	M2	314,46	-	310,54	-
103071	EXECUÇÃO DE LAJE SOBRE SOLO, ESPESSURA DE 30 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS METÁLICAS. AF_09/2021	M2	-	-	-	-
103075	EXECUÇÃO DE PISO DE CONCRETO, COM ACABAMENTO SUPERFICIAL, ESPESSURA DE 15 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS EM MADEIRA SERRADA. AF_09/2021	M2	197,87	-	195,03	-
103062	EXECUÇÃO DE PISO DE CONCRETO, COM ACABAMENTO SUPERFICIAL, ESPESSURA DE 15 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS METÁLICAS. AF_09/2021	M2	-	-	-	-
103065	EXECUÇÃO DE PISO DE CONCRETO, COM ACABAMENTO SUPERFICIAL, ESPESSURA DE 20 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS EM MADEIRA SERRADA. AF_09/2021	M2	-	-	-	-
103063	EXECUÇÃO DE PISO DE CONCRETO, COM ACABAMENTO SUPERFICIAL, ESPESSURA DE 20 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS METÁLICAS. AF_09/2021	M2	-	-	-	-
103066	EXECUÇÃO DE PISO DE CONCRETO, COM ACABAMENTO SUPERFICIAL, ESPESSURA DE 25 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS EM MADEIRA SERRADA. AF_09/2021	M2	-	-	-	-
103064	EXECUÇÃO DE PISO DE CONCRETO, COM ACABAMENTO SUPERFICIAL, ESPESSURA DE 25 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS METÁLICAS. AF_09/2021	M2	-	-	-	-
103074	EXECUÇÃO DE PISO DE CONCRETO, SEM ACABAMENTO SUPERFICIAL, ESPESSURA DE 15 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS EM MADEIRA SERRADA. AF_09/2021	M2	160,47	-	157,88	-
103057	EXECUÇÃO DE PISO DE CONCRETO, SEM ACABAMENTO SUPERFICIAL, ESPESSURA DE 15 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS METÁLICAS. AF_09/2021	M2	-	-	-	-
103060	EXECUÇÃO DE PISO DE CONCRETO, SEM ACABAMENTO SUPERFICIAL, ESPESSURA DE 20 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS EM MADEIRA SERRADA. AF_09/2021	M2	-	-	-	-
103058	EXECUÇÃO DE PISO DE CONCRETO, SEM ACABAMENTO SUPERFICIAL, ESPESSURA DE 20 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS METÁLICAS. AF_09/2021	M2	-	-	-	-
103061	EXECUÇÃO DE PISO DE CONCRETO, SEM ACABAMENTO SUPERFICIAL, ESPESSURA DE 25 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS EM MADEIRA SERRADA. AF_09/2021	M2	-	-	-	-
103059	EXECUÇÃO DE PISO DE CONCRETO, SEM ACABAMENTO SUPERFICIAL, ESPESSURA DE 25 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS METÁLICAS. AF_09/2021	M2	-	-	-	-
97101	EXECUÇÃO DE RADIER, ESPESSURA DE 10 CM, FCK = 30 MPA, COM USO DE FORMAS EM MADEIRA SERRADA. AF_09/2021	M2	162,91	-	160,05	-

Cálculo do fator de comercialização				TERRENO			EDIFICAÇÃO						REPOSIÇÃO TOTAL	DADOS DA OFERTA / TRANSAÇÃO			FC - CALCULADO	FC - AJUSTADO	
				Área terreno (m2)	Valor mercado, conforme inferência		Área (m²)	CUB + fundações / R\$/m²	BDI	Idade aparente	Ross Heidecke		Custo total da edificação (1 x 2 x 3 x 4)	CR	Fatores considerados para Oferta = 0,85 / transação = 1,00		VA	Fator de comercialização	Fator de comercialização
Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	1	2		3	Estado de conservação					Depreciação 4	Terreno + Edificação			Valor oferta ou venda	Fator de ajuste			
Item	Localização	Bairro	Informante																
1	Rua Gomes de Carvalho, 615	Vila Olímpia	Lello Vendas - (11) 3018-0000	500,00	R\$ 20.072,05	R\$ 10.036.025,00	924,00	R\$ 2.176,36	1,4346	20	2	0,7010	R\$ 2.022.335,22	R\$ 12.058.360,22	R\$ 15.000.000,00	0,85	12.750.000,00	1,06	1,06
2	Rua Professor Atílio Innocenti, 1073	Vila Olímpia	Ciano Imóveis - (11) 2495-5799	783,00	R\$ 18.428,09	R\$ 14.429.194,47	923,00	R\$ 2.176,36	1,4346	25	2	0,6090	R\$ 1.755.020,32	R\$ 16.184.214,79	R\$ 18.009.000,00	0,85	15.307.650,00	0,95	0,95
3	Rua Alvorada, 1151	Vila Olímpia	Bamberg Imóveis - (11) 3740-5555	871,00	R\$ 18.048,02	R\$ 15.719.825,42	4.200,00	R\$ 3.984,62	1,4346	2	1,5	0,9789	R\$ 23.502.142,43	R\$ 39.221.967,85	R\$ 52.000.000,00	0,85	44.200.000,00	1,13	1,13
4	Rua das Fiandeiras, 49	Vila Olímpia	LEF Properties - (11) 4550-4000	821,00	R\$ 18.258,49	R\$ 14.990.220,29	747,00	R\$ 2.176,36	1,4346	25	2,5	0,5740	R\$ 1.338.738,18	R\$ 16.328.958,47	R\$ 16.000.000,00	0,85	13.600.000,00	0,83	0,83
<b>FC AJUSTADO - 0,70 E 1,30 (Imóveis fora do intervalo foram desconsiderados)</b>														FC Médio		<b>0,99075</b>	<b>0,99075</b>		

## Pesquisa de mercado - Elementos da amostra do cálculo do Fator de Comercialização

<b>Elemento</b>	<b>1</b>	Bairro	<b>Vila Olímpia</b>
-----------------	----------	--------	---------------------

Endereço: Rua Gomes de Carvalho, 615



<b>Elemento</b>	<b>2</b>	Bairro	<b>Vila Olímpia</b>
-----------------	----------	--------	---------------------

Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, 1073



<b>Elemento</b>	<b>3</b>	Bairro	<b>Vila Olímpia</b>
-----------------	----------	--------	---------------------

Endereço: Rua Alvorada, 1151



<b>Elemento</b>	<b>4</b>	Bairro	<b>Vila Olímpia</b>
-----------------	----------	--------	---------------------

Endereço: Rua das Fiandeiras, 49



---

## Estimativas

### **Modelo**

Terrenos Zona Sul

### **Endereço**

Endereço: Rua Gomes de Carvalho, 615

Complemento:

Bairro: Vila Olímpia

Município: São Paulo

UF: SP

### **Variáveis**

Área Total = 500,0000

Setor Urbano = 4

Vocação = 2

### **Valor Unitário**

Máximo IC (14,09%): 22.900,37

Médio: 20.072,05

Mínimo IC (13,16%): 17.430,09

### **Valor Total**

Máximo IC: 11.450.185,77

Médio: 10.036.027,48

Mínimo IC: 8.715.045,87

### **Parâmetros**

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

---

## Estimativas

### **Modelo**

Terrenos Zona Sul

### **Endereço**

Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, 1073

Complemento:

Bairro: Vila Olímpia

Município: São Paulo

UF: SP

### **Variáveis**

Área Total = 783,0000

Setor Urbano = 4

Vocação = 2

### **Valor Unitário**

Máximo IC (11,17%): 20.485,81

Médio: 18.428,09

Mínimo IC (10,58%): 16.479,26

### **Valor Total**

Máximo IC: 16.040.390,35

Médio: 14.429.197,17

Mínimo IC: 12.903.261,48

### **Parâmetros**

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

---

## Estimativas

### **Modelo**

Terrenos Zona Sul

### **Endereço**

Endereço: Rua Alvorada, 1151

Complemento:

Bairro: Vila Olímpia

Município: São Paulo

UF: SP

### **Variáveis**

Área Total = 871,0000

Setor Urbano = 4

Vocação = 2

### **Valor Unitário**

Máximo IC (10,60%): 19.961,45

Médio: 18.048,02

Mínimo IC (10,07%): 16.230,98

### **Valor Total**

Máximo IC: 17.386.425,89

Médio: 15.719.831,84

Mínimo IC: 14.137.188,61

### **Parâmetros**

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

---

## Estimativas

### **Modelo**

Terrenos Zona Sul

### **Endereço**

Endereço: Rua das Fiandeiras, 49

Complemento:

Bairro: Vila Olímpia

Município: São Paulo

UF: SP

### **Variáveis**

Área Total = 821,0000

Setor Urbano = 4

Vocação = 2

### **Valor Unitário**

Máximo IC (10,91%): 20.249,82

Médio: 18.258,49

Mínimo IC (10,34%): 16.370,21

### **Valor Total**

Máximo IC: 16.625.108,48

Médio: 14.990.226,20

Mínimo IC: 13.439.943,03

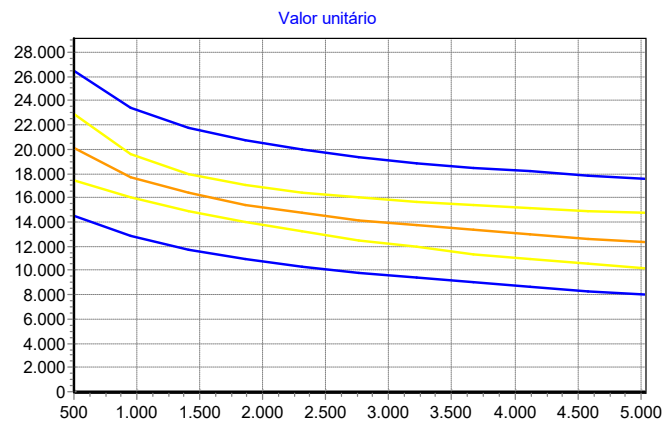
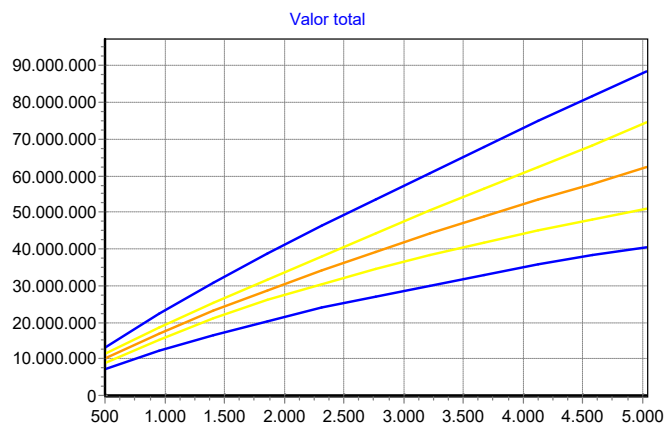
### **Parâmetros**

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

## Pontos Máx/Mín - RL

Modelo : Terrenos Zona Sul



---

## Resultados Estatísticos

### **Modelo**

Terrenos Zona Sul

### **Dados e Variáveis**

Total Dados / Considerados = 25 / 20

Total Variáveis / Consideradas = 9 / 4

### **Coefficientes da Regressão / Estimativa**

Correlação = 96 - 0,9283149 / 0,9163208

Determinação = 96 - 0,8617685 / 0,8396439

R2 Ajustado = 96 - 0,8358501 / 0,8095771

### **Testes de Hipóteses**

F Calculado = 33,25

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

### **Normalidade dos Resíduos**

-1 e +1 desvios padrões = 75%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 100%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

### **Diversos**

Desvio Padrão = 14,007

Outliers do Modelo = 0 ( 0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

---

## Significância dos Regressores

<b>Variáveis</b>	<b>Equação</b>	<b>t Calculado</b>	<b>Significância</b>
Área Total	$\ln(x)$	-2,50	2,36
Setor Urbano	$1/x^{1/2}$	-4,90	0,02
Vocação	$x^2$	3,19	0,57
Valor Unitário	$x^{1/2}$		

---

## Função Estimativa

### Modelo : Terrenos Zona Sul

Função Estimativa:

Valor Unitário = (  
+255,9268083  
-13,21168559 \* ln (Área Total)  
-96,68325655 / Setor Urbano<sup>1/2</sup>  
+4,049037066 \* Vocação<sup>2</sup>)<sup>2</sup>

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total	2649,0500	-2,50	-13,2117	ln(x)	-3,96
Setor Urbano	2,6000	-4,90	-96,6833	1/x <sup>1/2</sup>	6,21
Vocação	1,7500	3,19	+4,04904	x <sup>2</sup>	5,83
Valor Unitário	10864,4442	T-Indep	+255,927	x <sup>1/2</sup>	

## Análise de Sensibilidade

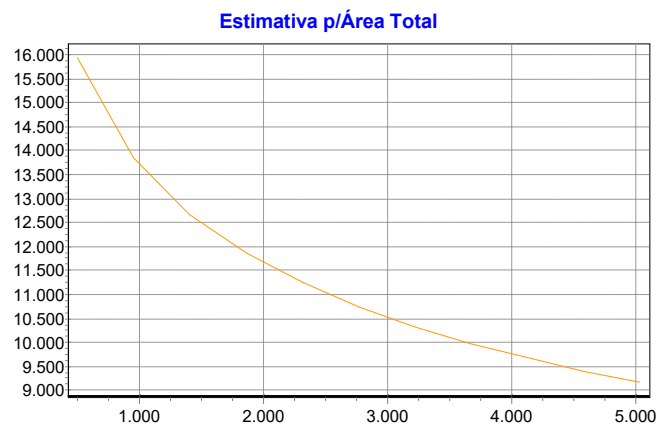
### Modelo : Terrenos Zona Sul

Variável: Área Total

Amplitude: de 500 a 5032

Valor Médio: 2649,05

Valores Calculados: de 15941,9 a 9169,18



---

## Análise de Sensibilidade

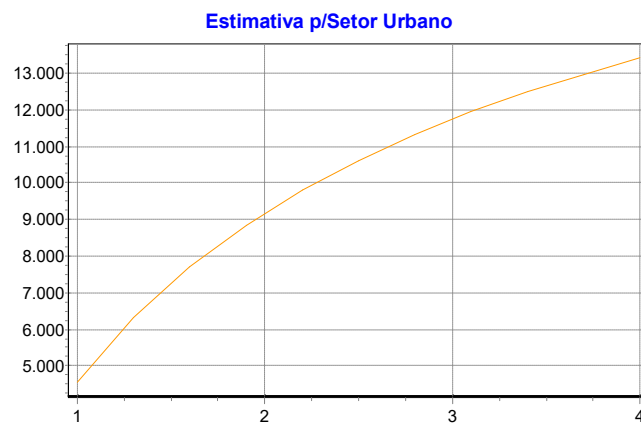
### Modelo : Terrenos Zona Sul

Variável: Setor Urbano

Amplitude: de 1 a 4

Valor Médio: 2,6

Valores Calculados: de 4557,57 a 13421,6



## Análise de Sensibilidade

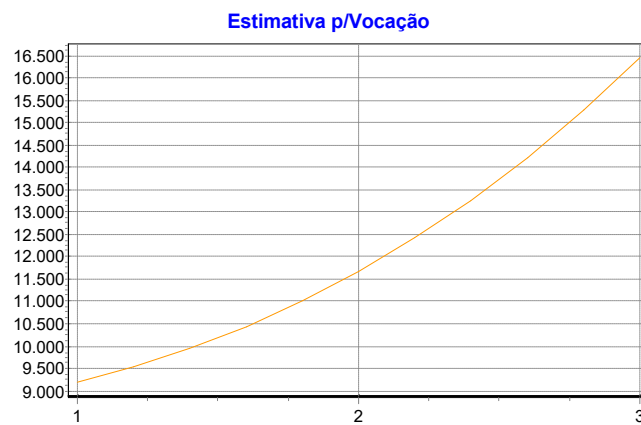
### Modelo : Terrenos Zona Sul

Variável: Vocação

Amplitude: de 1 a 3

Valor Médio: 1,75

Valores Calculados: de 9193,26 a 16454,2



---

	Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
	2	173,20	154,15	19,04	10,99%	1,92	1,35
	4	83,66	94,99	-11,32	-13,53%	-0,62	-0,80
	6	134,16	141,67	-7,51	-5,59%	-0,63	-0,53
	8	145,77	126,30	19,46	13,35%	1,63	1,38
	9	138,55	128,02	10,53	7,60%	0,86	0,75
	10	125,68	135,09	-9,41	-7,48%	-0,75	-0,67
	12	130,07	139,46	-9,38	-7,21%	-0,78	-0,67
	13	77,21	91,14	-13,93	-18,04%	-0,72	-0,99
	14	64,72	52,76	11,95	18,47%	0,43	0,85
	15	59,47	52,94	6,53	10,98%	0,22	0,46
	16	126,01	106,40	19,61	15,56%	1,40	1,40
	17	52,79	54,88	-2,09	-3,97%	-0,06	-0,14
	18	123,05	108,48	14,56	11,83%	1,03	1,03
	19	68,03	83,79	-15,76	-23,16%	-0,73	-1,12
	20	77,46	88,98	-11,52	-14,87%	-0,59	-0,82
	21	71,84	85,39	-13,55	-18,87%	-0,65	-0,96
	22	103,14	98,37	4,76	4,61%	0,29	0,34
	23	68,21	58,05	10,15	14,89%	0,39	0,72
	24	102,06	111,06	-9,00	-8,82%	-0,59	-0,64
	25	126,76	139,89	-13,12	-10,35%	-1,07	-0,93

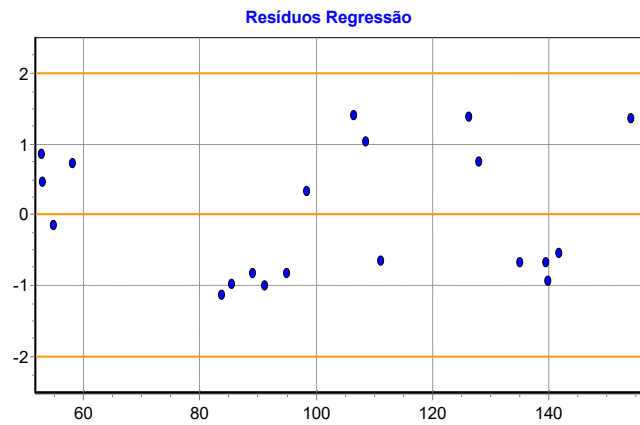
---

---

	Dad	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
	2	21,95%	11,55%	23,61%
	4	1,57%	4,08%	1,17%
	6	4,38%	1,79%	4,80%
	8	8,20%	12,06%	7,58%
	9	5,69%	3,53%	6,04%
	10	2,34%	2,82%	2,27%
	12	3,32%	2,80%	3,40%
	13	2,83%	6,18%	2,30%
	14	6,31%	4,55%	6,59%
	15	8,18%	1,36%	9,28%
	16	2,41%	12,25%	0,83%
	17	10,92%	0,14%	12,65%
	18	1,84%	6,75%	1,05%
	19	5,26%	7,91%	4,83%
	20	2,78%	4,22%	2,54%
	21	4,16%	5,85%	3,89%
	22	0,00%	0,72%	-0,11%
	23	5,20%	3,28%	5,51%
	24	0,00%	2,58%	-0,41%
	25	2,57%	5,48%	2,10%

## Análise dos Resíduos

Modelo : Terrenos Zona Sul



---

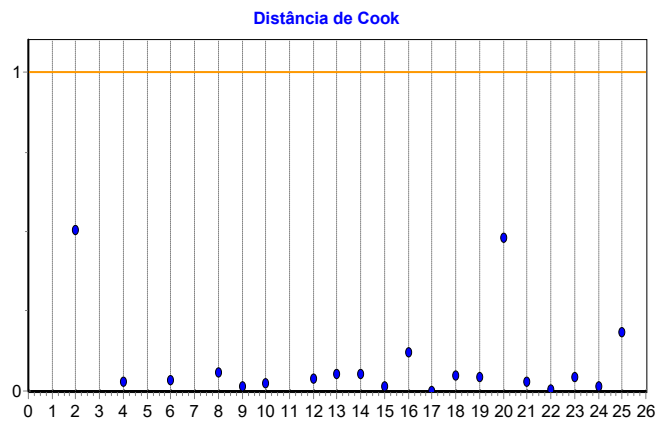
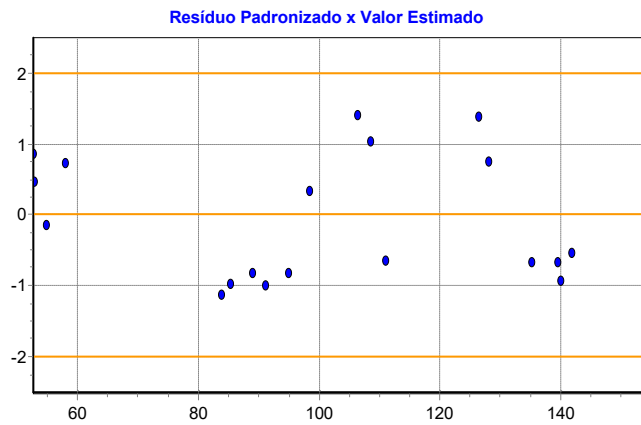
Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP
2	173,20508075	154,15508339	19,04999735	10,99	1,35
4	83,66600265	94,99049057	-11,32448792	-13,53	-0,80
6	134,16407865	141,67587997	-7,51180132	-5,59	-0,53
8	145,77379737	126,30869718	19,46510018	13,35	1,38
9	138,55634233	128,02577142	10,53057090	7,60	0,75
10	125,68162156	135,09186153	-9,41023996	-7,48	-0,67
12	130,07870694	139,46678152	-9,38807458	-7,21	-0,67
13	77,21295228	91,14680626	-13,93385397	-18,04	-0,99
14	64,72225274	52,76795547	11,95429726	18,47	0,85
15	59,47890382	52,94438215	6,53452166	10,98	0,46
16	126,01825264	106,40469146	19,61356118	15,56	1,40
17	52,79100302	54,88782271	-2,09681969	-3,97	-0,14
18	123,05632856	108,48865097	14,56767758	11,83	1,03
19	68,03359464	83,79625764	-15,76266300	-23,16	-1,12
20	77,46767067	88,98871778	-11,52104710	-14,87	-0,82
21	71,84211856	85,39963912	-13,55752056	-18,87	-0,96
22	103,14228037	98,37813009	4,76415027	4,61	0,34
23	68,21128938	58,05430509	10,15698429	14,89	0,72
24	102,06208894	111,06456865	-9,00247970	-8,82	-0,64
25	126,76994912	139,89782198	-13,12787286	-10,35	-0,93

---

Dado	Distância de Cook
2	0,5051
4	0,0298
6	0,0354
8	0,0577
9	0,0168
10	0,0226
12	0,0399
13	0,0516
14	0,0523
15	0,0156
16	0,1234
17	0,0016
18	0,0497
19	0,0456
20	0,4817
21	0,0304
22	0,0067
23	0,0454
24	0,0132
25	0,1858

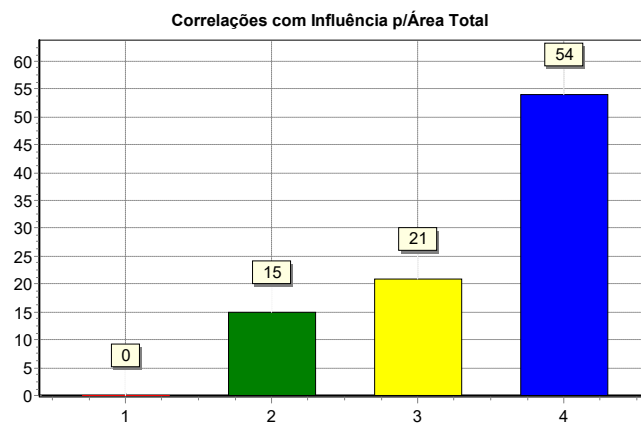
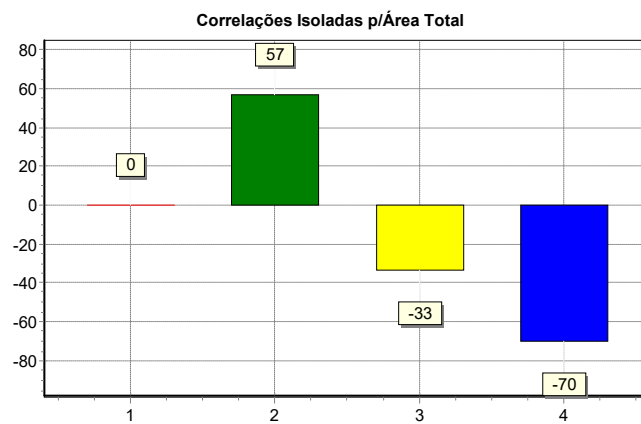
## Análise dos Resíduos

Modelo : Terrenos Zona Sul



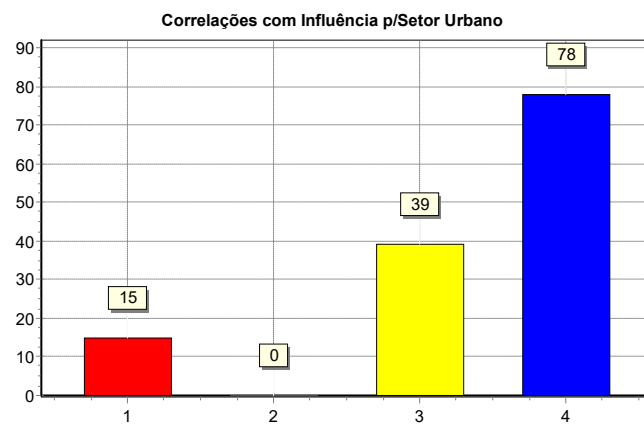
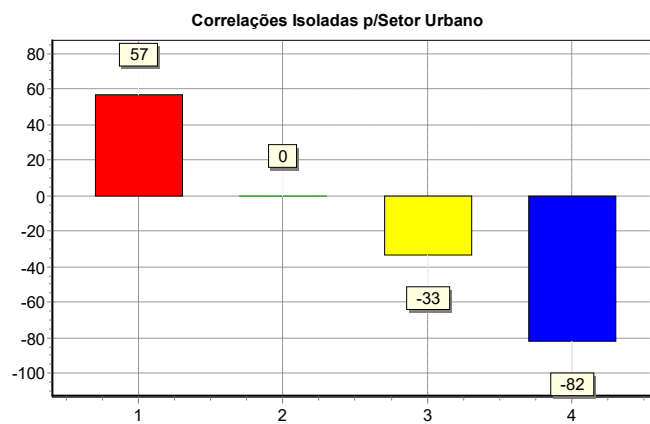
## Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Terrenos Zona Sul



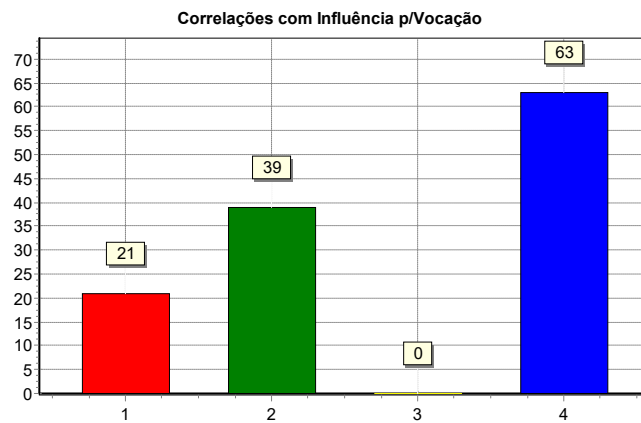
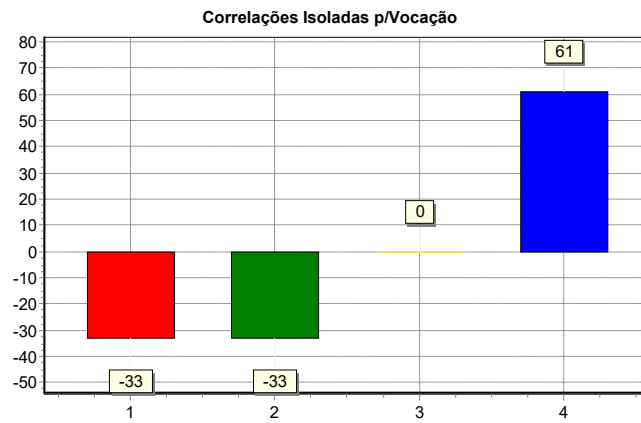
## Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Terrenos Zona Sul



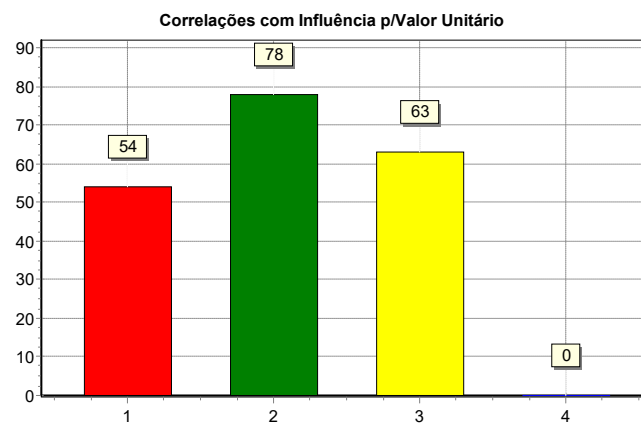
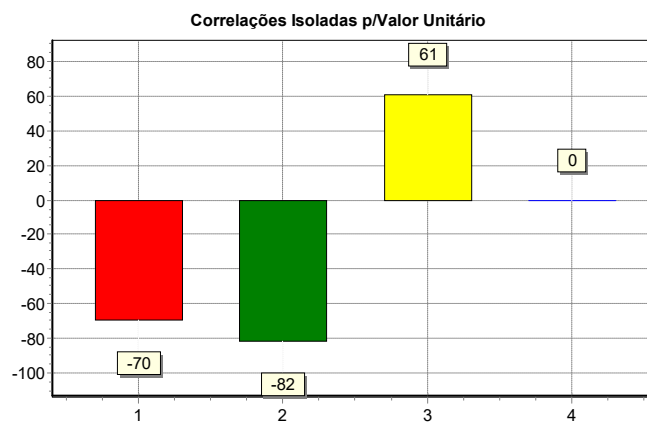
## Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Terrenos Zona Sul



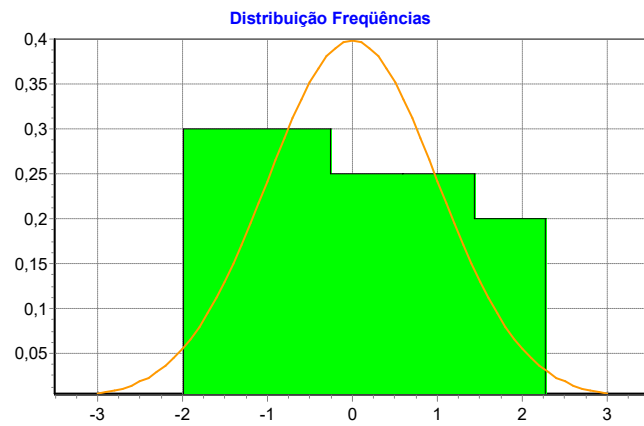
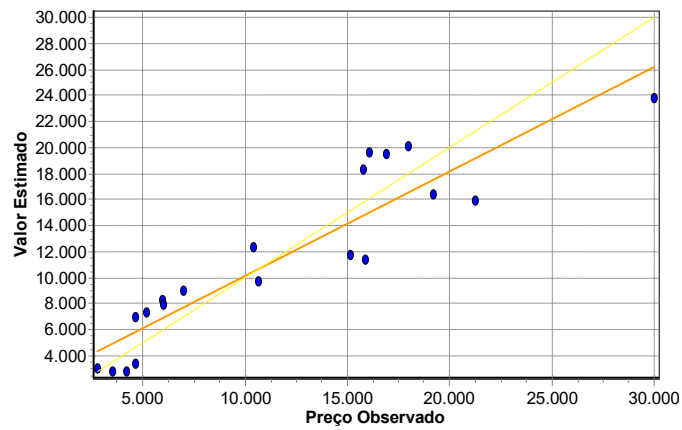
## Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Terrenos Zona Sul



## Testes de Aderência

Modelo : Terrenos Zona Sul



**ANEXO III**

**TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO  
ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO  
E PRECISÃO**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO – TERRENO**

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos
		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	3
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 e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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	3
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, em módulo	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	3
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%	3

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	5%	10%	3
<b>Pontuação Total:</b>					<b>17</b>

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	16	10	6
<b>Itens obrigatórios</b>	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Nota: Observar subseção 9.2.3 da ABNT NBR 14.653-2 (2011): Imóveis Urbanos.

Enquadramento da avaliação, conforme NBR 14.653-2/2011: Fundamentação: grau II / Precisão: grau III.

### EDIFICAÇÕES (MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO)

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau			Pontos Obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	3
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Total					7



#EXTERNO.CONFIDENCIAL

Tabela 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

**RESUMO DA AVALIAÇÃO (MÉTODO EVOLUTIVO)**

Tabela 11 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	Obtidos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou do involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou do involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou do involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	3
				Total	7

Tabela 12 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

**ENQUADRAMENTO DESTA AVALIAÇÃO, CONFORME NBR 14653:**

Grau II de Fundamentação.

**ANEXO IV**

**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

**Logradouro de situação – Rua Gomes de Carvalho**



**Vista frontal – Rua Gomes de Carvalho**



**Vista frontal – Rua Gomes de Carvalho**



**Logradouro de situação – Rua Baluarte**



**Vista frontal – Rua Baluarte**



**Vista da esquina – Rua Gomes de Carvalho e Rua Baluarte**



**Vista interna – Edificação principal**



**Vista interna – Edificação principal**



**Vista interna – Edificação principal**



**Vista interna – Edificação principal**



**Vista interna – Edificação principal**



**Vista interna – Edificação principal**



**Vista interna – Edificação principal**



**Vista interna – Edificação principal**



**Vista interna – Edificação principal**



**Vista interna – Edificação principal**



**Vista interna – Edificação principal**



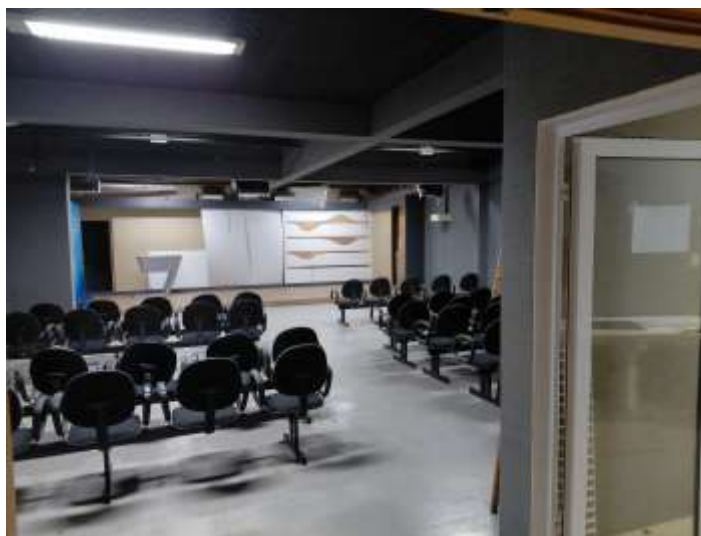
**Vista interna – Edificação principal**



**Vista interna – Edificação principal**



**Vista interna – Edificação principal**



**Vista interna – Edificação principal**



**Vista interna – Edificação principal**



**Vista interna – Edificação principal**



**Edificação secundária**



**Vista interna – Edificação secundária**



**Vista interna – Edificação secundária**



**Vista interna – Edificação secundária**



**Vista interna – Edificação secundária**



**Vista interna – Edificação secundária**



**Vista interna – Edificação secundária**



**Vista interna – Edificação secundária**



**Estacionamento**



**Estacionamento**

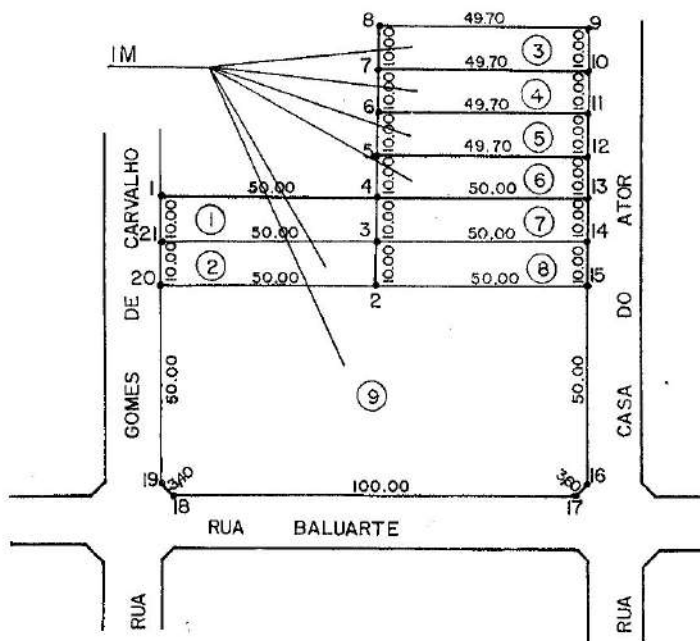
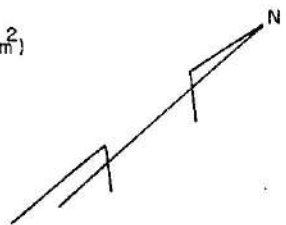


**ANEXO V**

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

S C M	M O C		MAPOGRAF		C R O Q U I		FLS.
	Pag.	Coord.	Pag.	Coord.	Cod.	Número	
3316/1	12-F	A-3	205	H-09	3	00577	01/06
ANTIGO CROQUI: 577 - UE							

- ① PERÍMETRO 1-4-3-21-1 (500,00 m<sup>2</sup>)
  - ② PERÍMETRO 21-3-2-20-21 (500,00 m<sup>2</sup>)
  - ③ PERÍMETRO 8-9-10-7-8 (497,00 m<sup>2</sup>)
  - ④ PERÍMETRO 7-10-11-6-7 (497,00 m<sup>2</sup>)
  - ⑤ PERÍMETRO 6-11-12-5-6 (497,00 m<sup>2</sup>)
  - ⑥ PERÍMETRO 5-12-13-4-5 (498,50 m<sup>2</sup>)
  - ⑦ PERÍMETRO 4-13-14-3-4 (500,00 m<sup>2</sup>)
  - ⑧ PERÍMETRO 3-14-15-2-3 (500,00 m<sup>2</sup>)
  - ⑨ PERÍMETRO 20-15-16-17-18-19-20 (4993,50 m<sup>2</sup>)
- ÁREA TOTAL 8983,00 m<sup>2</sup>



**PMSP - SJ - PGM - DEPARTAMENTO PATRIMONIAL  
USO ESPECIAL**

S C M	M O C		MAPOGRAF		CROQUI		FLS.
	Pag.	Coord.	Pag.	Coord.	Cod.	Número	
3318/1	12-F	A-3	205	H-09	3	00577	02/06
Antigo Croqui: 577-UE							

**TITULO**

**PERÍMETRO:1-4-3-21-1**

**Local: Rua Gomes de Carvalho**

**Adjudicado: Nuno Vaidergon e S/M**

**Área:500,00 m2**

**Aposseamento Administrativo: 06/03/72**

**Processo: 01-024-558-79\*76**

**Número dos Autos Judiciais: 23/72-03 FM**

**Carta de Adjudicação: 20/09/78**

**Direito de Preferência ou Preempção: nada consta**

**Ato Registrário: Registrado sob nº 001 na matrícula nº 32.898 em 04/01/79 no 4º Cartório de Registro de Imóveis**

**Auto R.G: não consta**

**PERÍMETRO: 21-3-2-20-21**

**Local: Rua Entre Rios**

**Desapropriado: Josina Humell Santos**

**Área : 500,00 m2**

**Imissão de posse:27/08/54**

**Processo: 121473/54**

**Número dos autos judiciais: não consta**

**Carta de adjudicação: 05/12/59**

**Direito de Preferência ou Preempção: nada consta**

**Ato Registrário: Transcrita sob nº 49100, Lv 3-E, Fls 102 em 28/04/60 no 4º Cartório de Registro de Imóveis.**

**Auto RG:5391**

S C M	M O C		MAPOGRAF		CROQUI		FLS.
	Pag.	Coord.	Pag.	Coord.	Cod.	Número	
	3316/1	12-F	A-3	205	H-09	3	

Antigo Croqui: 577-UE

### TITULO

**PERÍMETRO: 8-9-10-7-8**

Local: Rua Casa do Ator (Lote 19 Quadra F)

Adjudicado: Maria de Lourdes Albuquerque Mendes

Área: 497,00 m<sup>2</sup>

Aposseamento Administrativo: 01/09/56

Processo: 01-037-937-79\*17

Número dos Autos Judiciais: 191/66-02 FM

Carta de Adjudicação: 23/08/78

Direito de Preferência ou Preempção: nada consta

Ato Registrário: Transcrita sob nº 1 matrícula nº 32086 em 29/11/78 no 4ª CRI

Auto R.G: não consta

**PERÍMETRO: 7-10-11-6-7**

Local: Rua Casa do Ator

Desapropriado: Reinaldo Chiaverini e S/M

Área : 497,00 m<sup>2</sup>

Imissão de posse: 08/10/56

Processo: 156.692/56

Número dos autos judiciais: não consta

Carta de adjudicação: 09/03/62

Direito de Preferência ou Preempção: nada consta

Ato Registrário: Transcrita sob nº 53856, Lv 3-L, Fls 256 em 21/05/63 no 4º Cartório de Registro de Imóveis.

Auto RG: 5570

SCM	MOC		MAPOGRAF		CROQUI		FLS.
	Pag.	Coord.	Pag.	Coord.	Cod.	Número	
3316/1	12-F	A-3	205	H-09	3	00577	04/06

Antigo Croqui: 577-UE

### TITULO

PERÍMETRO:6-11-12-5-6

Local: Rua Casa do Ator

Desapropriado: José Stzer

Área:497,00 m2

Imissão de Posse: 30/01/63

Processo: 94.046/57

Número dos Autos Judiciais: 4226/57-01-FM

Carta de Adjudicação: 21/10/71

Direito de Preferência ou Preempção: nada consta

Ato Registrário: Transcrita sob nº 84217, Lv 3-AE, Fls 125 em 28/12/71 nº 4ª CRI

Auto R.G: não consta

PERÍMETRO: 5-12-13-4-5

Local: Rua Casa do Ator

Desapropriado: Jandira Pereira Carvalho

Área : 498,50 m2

Imissão de posse:07/11/58

Processo: 164.592/58

Número dos autos judiciais: 4071/57-01 FM

Carta de adjudicação: 26/04/72

Direito de Preferência ou Preempção: nada consta

Ato Registrário: Transcrita sob nº 88978, Lv 3AG, Fls 170 em 15/08/77 no 4ª CRI

Auto RG:não consta

S C M	M O C		MAPOGRAF		CROQUI		FLS.
	Pag.	Coord.	Pag.	Coord.	Cod.	Número	
	3316/1	12-F	A-3	205	H-09	3	

Antigo Croqui: 577-UE

### TITULO

PERÍMETRO:4-13-14-3-4

Local: Rua Casa do Ator

Desapropriado: Floriano Peixoto dos Santos e S/M

Área:500,00 m2

Imissão de Possç: 13/11/54

Processo: 147.629/54

Número dos Autos Judiciais: não consta

Carta de Adjudicação: 19/09/61

Direito de Preferência ou Preempção: nada consta

Ato Registrário: Transcrita sob nº 51550, Lv 3-I, Fls 101 em 26/01/62, nº 4ª CRI

Auto R.G: 5552

PERÍMETRO: 3-14-15-2-3

Local: Rua Casa do Ator

Desapropriado: Juarez Quintino Pereira

Área : 500,00 m2

Imissão de posse:09/08/54

Processo: 121.471/54

Número dos autos judiciais: não consta

Carta de adjudicação: 11/12/59

Direito de Preferência ou Preempção: nada consta

Ato Registrário: Transcrita sob nº 53768, Lv 3H, Fls 207 em 25/04/63 no 4ª CRI.

Auto RG:5546

S C M	M O C		MAPOGRAF		CROQUI		FLS.
	Pag.	Coord.	Pag.	Coord.	Cod.	Número	
3316/1	12-F	A-3	205	H-09	3	00577	06/06

Antigo Croqui: 577-UE

## TITULO

PERÍMETRO:20-15-16-17-18-19-20

Local: Rua Entre Rios

Desapropriado: Luiz Eulalio Bueno Vidigal

Área:4.993,50 m2

Imissão de Posse: 17/11/54

Processo: 169.773/56

Número dos Autos Judiciais: não consta

Carta de Adjudicação: 07/09/56

Direito de Preferência ou Preempção: nada consta

Ato Registrário: Transcrita sob nº 45188, Lv 3AX, Fls 258 em 24/09/56, nº 4ª CRI

Auto R.G: 4943

Plantas: P5258-G3-A17 e P14597-C4

Melhoramento: Construção Escolar

Dispositivo Legal: Decreto de Utilidade Pública nº 2122 de 20/02/53



**NOTAS:**

- 1 - Documento elaborado a partir da sobreposição do levantamento topográfico TOP 115 (Doc-SEI nº012128194) com a Planta P-14.597-C4 (Doc-SEI nº015355502), tendo como base o levantamento aerofotogramétrico 2004. As plantas encontram-se no processo SEI 6071.20180000187-1.
- 2 - Área Municipal 1M do Croqui 300577 (Doc SEI nº015762703) do processo SEI 6071.20180000187-1, tendo como origem as seguintes desapropriações:
  - 2.1 - Local: Rua Entre Rios;
    - Desapropriado: Luiz Eulálio Bueno Vidigal;
    - Imissão na Posse: 17/11/54;
    - Processo 169.773/56;
    - Número dos Autos Judiciais: Não Consta;
    - Carta de Adjudicação: 07/08/56;
    - Direito de Preferência ou Preempção: Não Consta;
    - Ato Registrário: Transcrita sob nº 45.188, Livro 3-AX, folhas 258 em 24/09/56, no 4º CRI;
    - Auto de R.G 4943.
    - Perímetro: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 1
    - Área: 4.993,50 m²
  - 2.2 - Local: Rua Entre Rios;
    - Desapropriado: Josina Hummell Santos;
    - Imissão na Posse: 27/08/54;
    - Processo 121.473/54;
    - Número dos Autos Judiciais: Não Consta;
    - Carta de Adjudicação: 05/12/59;
    - Direito de Preferência ou Preempção: Não Consta;
    - Ato Registrário: Transcrita sob nº 49.100, Livro 3-E, folhas 102 em 28/04/60, no 4º CRI;
    - Auto de R.G 5391.
    - Perímetro: 9 - 8 - 7 - 3 - 9
    - Área: 500,00 m²
  - 2.3 - Local: Rua Gomes de Carvalho;
    - Adjudicado: Nuno Valdergon e S/M;
    - Aposseamento Administrativo: 06/03/72;
    - Processo 01-024.558-79\*76;
    - Número dos Autos Judiciais: 23/72-03 (Fazenda Municipal);
    - Carta de Adjudicação: 20/09/78;
    - Direito de Preferência ou Preempção: Não Consta;
    - Ato Registrário: Registrado sob nº001 na matrícula nº32.898 em 04/01/79 no 4º CRI;
    - Auto de R.G: Não Consta.
    - Perímetro: 7 - 8 - 11 - 10 - 7
    - Área: 500,00 m²
  - 2.4 - Local: Rua Casa do Autor;
    - Desapropriado: Floriano Paixoto dos Santos e S/M;
    - Imissão na Posse: 13/11/54;
    - Processo 147.629/54;
    - Número dos Autos Judiciais: Não Consta;
    - Carta de Adjudicação: 19/09/61;
    - Direito de Preferência ou Preempção: Não Consta;
    - Ato Registrário: Transcrita sob nº 51.550, Livro 3-I, folhas 101 em 26/01/62, no 4º CRI;
    - Auto de R.G 5552.
    - Perímetro 12 - 13 - 11 - 8 - 12
    - Área: 500,00 m²
  - 2.5 - Local: Rua Casa do Autor;
    - Desapropriado: Juarez Quintino Pereira;
    - Imissão na Posse: 09/08/54;
    - Processo 121.471/54;
    - Número dos Autos Judiciais: Não Consta;
    - Carta de Adjudicação: 11/12/59;
    - Direito de Preferência ou Preempção: Não Consta;
    - Ato Registrário: Transcrita sob nº 53.768, Livro 3-H, folhas 207 em 24/04/63, no 4º CRI;
    - Auto de R.G 5546.
    - Perímetro 12 - 8 - 9 - 4 - 12
    - Área: 500,00 m²
- 3 - As municipais passíveis de Alienação:
  - 3.1 - Parte da Área da nota 2.1
    - Perímetro: 1 - 2 - 3 - 9' - H - G - F - E - D - 1
    - Área(calculada): 2.629,89 m²
  - 3.2 - Área da nota 2.2
    - Perímetro: 9 - 8 - 7 - 3 - 9
    - Área(titulada): 500,00 m²
  - 3.3 - Área da nota 2.3
    - Perímetro: 7 - 8 - 11 - 10 - 7
    - Área(titulada): 500,00 m²
  - 3.4 - Parte da Área da nota 2.4
    - Perímetro: 8 - 11 - J - I - 8' - 8
    - Área(calculada): 125,60 m²
  - 3.5 - Parte da Área da nota 2.5
    - Perímetro: 8 - 8' - 9' - 9 - 8
    - Área(calculada): 177,74 m²
- 4 - Área Municipal Passível de Alienação localizada na Rua Gomes de Carvalho, 250 - Vila Olímpia
  - Perímetro: 1 - 2 - 10 - 11 - J - I - H - G - F - E - D - 1
  - Área(calculada): 3.933,23 m²

**5 - Quadro de Cotas:**

Linha	m
** 1 - 2	3,40
** 2 - 10	67,60
** 10 - 11	50,00
* 11 - J	6,52
*** J - I	12,30
*** I - H	29,46
*** H - G	12,00
*** G - F	16,80
*** F - E	14,74
* E - D	20,27
* D - 1	38,18

Medidas obtidas em:  
 \* Planta  
 \*\* Título Registrário  
 \*\*\* Levantamento Topográfico

Coordenadas UTM - SAD 69		
Ponto	E (m)	n (m)
1	329.057,792	7.388.949,796

Coordenadas obtidas no levantamento aerofotogramétrico 2004

- Legenda:**
- Levantamento Aerofotogramétrico 2004
  - Levantamento Topográfico TOP 115
  - Planta P 14.597 - C4
  - Área Passível de Alienação

01	Alteração conforme Doc.SEI nº129086335	Engº Adilson	05/08/25	
00	EMISSÃO INICIAL	Engº Adilson	26/03/19	
REV.	ALTERAÇÃO	RESPONSÁVEL	DATA	ASSINATURA

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO  
 COORDENADORIA DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO  
 DIVISÃO DE ENGENHARIA - SETOR DE PLANTAS

ASSUNTO:	Alienação de Área	LOCAL:	Rua Gomes de Carvalho, 250 - Vila Olímpia
INTERESSADO:	Secretaria Municipal de Gestão	DGPI - 00.727_01	
EXPEDIENTE:	6071.20180000187-1	MOC:	12F - A4
DESENHADO:	Nathália S.	CONFERIDO:	Engº Adilson
ORIENTAÇÃO:		SETOR:	299
		CROQUI:	300.577
		TAMANHO:	A2
		DATA:	08/05/2025
		ESCALA:	1:500
		OBSERVAÇÃO:	PROJEÇÃO UTM-SAD 69

Engº Adilson Castelo



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO - SEL**  
**COORDENADORIA DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO – CGPATRI**

do processo SEI nº 6071.2018\_0000187-1

em 05/08/2025

  
ADILSON PANUNTO CASTELO  
Engenheiro  
SEGES/CGPATRI/SP  
RF: 627.678

PROCESSO SEI: 6071.2018\_0000187-1

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Gestão

LOCAL: Rua Gomes de Carvalho, 250 - Vila Olímpia

ASSUNTO: Alienação de Área

REFERÊNCIA: Planta DGPI – 00.727\_01

## **Área passível de Alienação**

### **Descrição da área:**

**Perímetro:** 1 - 2 -10 - 11 - J - I - H - G - F - E - D - 1

**Área:** 3.933,23 m<sup>2</sup>

**Formato:** Irregular

### **Descrição/confrontações:**

**PERÍMETRO:** Linha composta formada pelos pontos **1 – 2 –10 – 11 – J – I – H – G – F – E – D**, que tem início no ponto 1 de Coordenadas UTM SAD-69 (E=329.057,792m; N=7.388.949,796m), situado no alinhamento da Rua Baluarte, deste ponto deflete a direita, segue em linha reta confrontando com a confluência da Rua Baluarte com a Rua Gomes de Carvalho até o ponto 2, tendo o segmento reto **1 – 2** o comprimento de **3,40m**; deste ponto 2, deflete à direita e segue em linha reta confrontando com a Rua Gomes de Carvalho até o ponto 10, tendo o segmento reto **2 – 10** o comprimento de **67,60m**; deste ponto 10, deflete à direita e segue em linha reta confrontando com o contribuinte 299.102.0005 até o ponto 11, tendo o segmento reto **10 – 11** o comprimento de **50,00m**; deste ponto 11, deflete à direita e segue em linha reta confrontando com a área remanescente da transcrição nº51.550 até o ponto J,

tendo o segmento reto **11 – J** o comprimento de **6,52m**; deste ponto J, deflete à esquerda e segue em linha reta confrontando com a área remanescente da transcrição nº51.550 até o ponto I, tendo o segmento reto **J – I** o comprimento de **12,30m**; deste ponto I, deflete à direita e segue em linha reta confrontando com as áreas remanescentes da transcrição nº51.550, transcrição nº53.768 e transcrição nº45.188 até o ponto H, tendo o segmento reto **I – H** o comprimento de **29,46m**; deste ponto H, deflete à direita e segue em linha reta confrontando com a área remanescente da transcrição nº45.188 até o ponto G, tendo o segmento reto **H – G** o comprimento de **12,00m**; deste ponto G, deflete à esquerda e segue em linha reta confrontando com a área remanescente da transcrição nº45.188 até o ponto F, tendo o segmento reto **G – F** o comprimento de **16,80m**; deste ponto F, deflete à direita e segue em linha reta confrontando com a área remanescente da transcrição nº45.188 até o ponto E, tendo o segmento reto **F – E** o comprimento de **14,74m**; deste ponto E, deflete à esquerda e segue em linha reta confrontando com a área remanescente da transcrição nº45.188 até o ponto D, tendo o segmento reto **E – D** o comprimento de **20,27m**; deste ponto D, deflete à direita e segue em linha reta confrontando com o alinhamento da Rua Baluarte até o ponto 1, início desta descrição, tendo o segmento reto **D – 1** o comprimento de **38,18m**, encerrando uma **área de 3.933,23 m<sup>2</sup>** (três mil novecentos e trinta e três metros quadrados e vinte e três decímetros quadrados).

**ANEXO VI**

**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

REGISTRO GERAL  
LIVRO N.º 2

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

32898

ficha

01

São Paulo, 04 de janeiro de 1979

**IMÓVEL:-** LOTE número 40, da quadra F, situado à Rua Gomes - de Carvalho ( antiga rua Entre Rios e primitivamente Rua - 8 ) na Vila Olímpia, no 28º subdistrito Jardim Paulista, - medindo 10,00ms de frente, por 50,00ms de frente aos fundos, de ambos os lados, fechando nos fundos com 10,00ms, cobrin- do uma área de 500,00ms<sup>2</sup>, confrontando do lado direito com o lote 41, onde está construído o prédio número 36, de pro- priedade de José da Ressurreição Rodrigues, do lado esquer- do com terras de propriedade de João Silveira e nos fundos- com terras de propriedade de João Silveira.-

**CONTRIBUINTE:-**

**PROPRIETÁRIO:-** NUNO VAIDERGORN, brasileiro naturalizado, ca- sado.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 44.342 e 67.060, deste- Registro.-

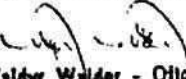
  
Waléyr Waldor - Oficial Maior

R.01/ 32898

Data: 04/janeiro/1.979

Pela Carta de Adjudicação passada em 20 de setembro de 1978 pelo Cartório do 3º Ofício e Juízo de Direito da 3a. Vara, - ambos dos Feitos da Fazenda Municipal desta Capital, extraí- da dos autos da ação ordinária de indenização movida por - NUNO VAIDERGORN e sua mulher MINA VAIDERGORN, o imóvel foi- desapropriado pela MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, pelo valor- de CR\$140.225,68.-

O escrevente habilitado: \_\_\_\_\_

  
Waléyr Waldor - Oficial Maior

# 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
Fone: 11 3054-5655 email:Info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste  
Registro a seu cargo, deles consta:

1549878

## Transcrição nº 45.188 de 24 de setembro de 1956

**IMÓVEL:** O imóvel (benfeitorias e terreno) e uma bomba e motor para puxar água de poço, situado em Vila Olímpia, com frente para as ruas Entre Rios, Marcílio Dias e Casa do Ator, cuja área desapropriada, medindo cerca de 4.993,50m<sup>2</sup>, assim se descreve: frente para a Rua Entre Rios, cuja projeção corresponde a 50,00m; frente para a Rua Marcílio Dias, cuja projeção corresponde a 100,00m; frente para a Rua Casa do Ator, cuja projeção corresponde a 50,00m; fundos, fazendo divisa com propriedade de Juarez Quintino Pereira e Josina Hummel Santos, medindo 100,00m entre a Rua Casa do Ator e Marcílio Dias e entre esta última e a Rua Entre Rios há dois chanfros, medindo 3,60m e 3,40m, respectivamente. Os fundos são aqueles quem de dentro do terreno olha para a Rua Marcílio Dias.

**SUBDISTRITO:** JARDIM PAULISTA (pertence a este Registro desde 09/12/1925 até a presente data, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis desta Capital).

**PROPRIETÁRIO:** MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO.

**TRANSMITENTE:** LUIZ EULALIO DE BUENO VIDIGAL.

**TÍTULO:** desapropriação; carta de sentença extraída dos autos da ação de desapropriação movida pela adquirente contra o transmitente, datada de 07 de agosto de 1956, passada no Cartório do 1º Ofício Privativo dos Feitos da Fazenda Municipal e assinada pelo Juiz de Direito da Vara dos Feitos da Fazenda Municipal desta Capital, pelo valor de Cr\$6.466.150,20.

**TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:** 30.855, feita em data de 26 de agosto de 1946, neste Registro.

**CONDIÇÃO:** não consta.

**TRANSMISSÃO:** não consta.

**ÔNUS:** não consta.

---

O referido é verdade e dá fé.

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 22/03/2019

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 25/03/2019  
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida  
por 30 dias (NSCG/SP, XIV, 12, "d").

## ISENTO

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 22/03/2019

Cristiane Martin / Leonardo H. de Oliveira  
Escrevente Autorizada / Escrevente Autorizado

# 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
Fone: 11 3054-5655 email:Info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste  
Registro a seu cargo, deles consta:

1549872

## Transcrição nº 49.100 de 28 de abril de 1960

**IMÓVEL:** Uma área de terreno medindo cerca de 500,00m<sup>2</sup> com frente para a Rua Entre Rios, em Vila Olímpia e que se descreve: frente para a Rua Entre Rios, linha 3-7, medindo 10,00m e distando 50,00m da Rua Marcilio Dias. Lado direito fazendo divisa com propriedade de José P. Rodrigues, ou sucessores, medindo 50,00m de fundos, linha 8-9, fazendo divisa com propriedade de Juarez Quintino Pereira, medindo 10,00m. Lado esquerdo, fazendo divisa com propriedade de Luiz Eulalio Vidigal, medindo 50,00m. Os lados direito e esquerdo são aqueles, de quem de dentro do terreno olha para a Rua Entre Rios.

**SUBDISTRITO:** JARDIM PAULISTA (pertence a este Registro desde 09/12/1925 até a presente data, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis desta Capital).

**PROPRIETÁRIO:** MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO.

**TRANSMITENTES:** JOSINA HUMMEL SANTOS, brasileira, proprietária, viúva, domiciliada nesta Capital, na Travessa Buri nº 11.

**TÍTULO:** desapropriação; carta de sentença de 05 de dezembro de 1959, passada pelo Cartório do 2º Ofício dos Feitos da Fazenda Municipal desta Capital, assinada pelo Juiz de Direito da 2ª Vara dos Feitos da Fazenda Municipal desta Capital, pelo valor de Cr\$500.000,00.

**TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:** 39.610, feita em data de 12 de dezembro de 1952, neste Registro.

**CONDIÇÃO:** não consta.

**TRANSMISSÃO:** não consta.

**ÔNUS:** não consta.

---

O referido é verdade e dá fé.

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 22/03/2019

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 25/03/2019  
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida  
por 30 dias (NSCG/SP, XIV, 12, "d").

## ISENTO

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 22/03/2019

Cristiane Martin / Leonardo H. de Oliveira  
Escrevente Autorizada / Escrevente Autorizado

# 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
Fone: 11 3054-5655 email:Info@4rlsp.com.br site: www.4rlsp.com.br  
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste  
Registro a seu cargo, deles consta:

1549876

## Transcrição nº 51.550 de 26 de janeiro de 1962

**IMÓVEL:** Uma área de terreno medindo cerca de 500,00m<sup>2</sup>, fazendo frente para a Rua Casa do Ator, em Vila Olímpia, e que assim se descreve: forma retangular perfeita, situada na quadra compreendida entre as ruas Casa do Ator, Marcilio Dias, Entre Rios e Ribeirão Claro, localizada na Rua Casa do Ator, a 60,00m mais ou menos da Rua Marcilio Dias, a partir do canto chanfrado da Rua Casa do Ator; frente, com 10,00m para a Rua Casa do Ator, lado direito medindo 50,00m da frente aos fundos e confinando com o lote de propriedade de Juarez Quintino Pereira; lado esquerdo medindo 50,00m mais ou menos, da frente aos fundos, e confinando com o lote de Jandira P. de Carvalho Lima; fundos, medindo 10,00m mais ou menos e confinando nos fundos com fundos do lote de propriedade de José P. Rodrigues.

**SUBDISTRITO:** JARDIM PAULISTA (pertence a este Registro desde 09/12/1925 até a presente data, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis desta Capital).

**PROPRIETÁRIO:** MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO.

**TRANSMITENTES:** FLORIANO PEIXOTO SANTOS, brasileiro, e sua mulher DIANA TRIGGIA SANTOS, italiana, proprietários, domiciliados nesta Capital, na Rua Belgica nº 60.

**TÍTULO:** desapropriação; carta de sentença de 19 de setembro de 1961, passada pelo Cartório do 1º Ofício dos Feitos da Fazenda Municipal, desta Capital, assinada pelo Juiz de Direito da Vara dos Feitos da Fazenda Municipal, desta Capital, pelo valor de Cr\$400.000,00.

**TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:** 37.875, feita em data de 11 de outubro de 1951, neste Registro.

**CONDIÇÃO:** não consta.

**TRANSMISSÃO:** não consta.

**ÔNUS:** não consta.

---

O referido é verdade e dá fé.

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 22/03/2019

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 25/03/2019  
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida  
por 30 dias (NSCG/SP, XIV, 12, "d").

## ISENTO

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 22/03/2019

Cristiane Martin / Leonardo H. de Oliveira  
Escrevente Autorizada / Escrevente Autorizado

# 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste  
Registro a seu cargo, deles consta:

1549877

## Transcrição nº 53.768 de 25 de abril de 1963

**IMÓVEL:** Uma área de terreno, na Vila Olímpia, medindo cerca de 500,00m<sup>2</sup> com frente para a Rua Casa do Ator, em Vila Olímpia, a qual assim se descreve: frente para a Rua Casa do Ator, medindo 10,00m e distando 50,00m da Rua Marcilio Dias; lado direito, fazendo divisa com propriedade de Luiz Elalio Bueno Vidigal, medindo 50,00m fundos, fazendo divisa com propriedade de Josefina Hummel Santos, medindo 10,00m e lado esquerdo, fazendo divisa com propriedade de Floriano Peixoto Santos.

**SUBDISTRITO:** JARDIM PAULISTA (pertence a este Registro desde 09/12/1925 até a presente data, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis desta Capital).

**PROPRIETÁRIO:** MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO.

**TRANSMITENTE:** JUAREZ QUINTINO PEREIRA, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, domiciliado nesta Capital.

**TÍTULO:** desapropriação; carta de sentença de 11 de dezembro de 1959, passada pelo Cartório do 1º Ofício dos Feitos da Fazenda Municipal, desta Capital, assinado pelo Juiz de Direito da Vara dos Feitos da Fazenda Municipal, desta Capital, pelo valor de Cr\$500.000,00.

**TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:** 25.837, feita em data de 05 de março de 1943, neste Registro.

**CONDIÇÃO:** não consta.

**TRANSMISSÃO:** não consta.

**ÔNUS:** não consta.

---

O referido é verdade e dá fé.

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 22/03/2019

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 25/03/2019  
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida  
por 30 dias (NSCG/SP, XIV, 12, "d").

## ISENTO

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 22/03/2019

Cristiane Martin / Leonardo H. de Oliveira  
Escrevente Autorizada / Escrevente Autorizado