

CONCORRÊNCIA NACIONAL Nº 003/2023/SGM-SEDP

PROCESSO SEI Nº 6011.2023/0000231-4

**ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL SITUADO NA AVENIDA PROFESSOR ASCENDINO REIS, ESQUINA
COM A RUA BORGES LAGOA, SUBDISTRITO DE INDIANÓPOLIS**

ANEXO A4 DO EDITAL – AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL

SUMÁRIO

SÍNTESE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL	3
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – IMÓVEL 1	5
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – IMÓVEL 2	42
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – IMÓVEL 3	79

SÍNTESE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL

Documento SEI nº 123295708 – Processo SEI nº 6011.2022/0000145-6



FICHA RESUMO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO N^os 7898.7141.000035289/2025.01.01-001, 002 e 003

Endereço do imóvel RUA BORGES LAGOA, 1.450, VILA CLEMENTINO			
Cidade / CEP SÃO PAULO / CEP 04038-004	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	Área do imóvel (m ²)		
COMPLEXO HOSPITALAR (ÁREA 1)	Área de terreno = 1.132,50m²	Área construída = inexistente	
COMPLEXO HOSPITALAR (ÁREA 2)	Área de terreno = 4.632,50m²	Área construída = inexistente	
COMPLEXO HOSPITALAR (ÁREA 3)	Área de terreno = 23.900,00m²	Área construída = 26.541,00m²	
Valor do Imóvel	Valores dos Imóveis (R\$)		
ÁREA 1	R\$15.042.088,51 (Quinze milhões, quarenta e dois mil, oitenta e oito reais e cinquenta e um centavos).		
ÁREA 2	R\$63.117.904,43 (Sessenta e três milhões, cento e dezessete mil, novecentos e quatro reais e quarenta e três centavos)		
ÁREA 3	R\$546.176.307,12 (Quinhentos e quarenta e seis milhões, cento e setenta e seis mil, trezentos e sete reais e doze centavos).		
Valor total de Avaliação dos Imóveis Arredondado			
R\$ 624.336.300,06 (Seiscentos e vinte e quatro milhões, trezentos e trinta e seis mil, trezentos reais e seis centavos)			
Nome do Responsável Técnico FLAVIO OSÓRIO DE CAMPOS	CPF do RT 065.025.678-60	Formação do RT ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO	CREA do RT 0682494007/SP
Nome do Representante Legal FLAVIO OSÓRIO DE CAMPOS	CPF do RL 065.025.678-60		
Nome da Empresa ENGEHOUSE SERVIÇOS DE CONSULTORIA DE ENGENHARIA LTDA	CNPJ 005.647.495/0001-69		

**FLAVIO OSORIO DE
CAMPOS:06502567860**

Assinado de forma digital por FLAVIO
OSORIO DE CAMPOS:06502567860
Dados: 2025.03.26 18:52:15 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

SÃO PAULO, _____, 26 de MARÇO de 2025

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – IMÓVEL 1

Documento SEI nº 123294850 – Processo SEI nº 6011.2022/0000145-6



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7898.7141.000035289/2025.01.01-001

Endereço do imóvel RUA BORGES LAGOA, 1.450, VILA CLEMENTINO			
Cidade / CEP SÃO PAULO / CEP 04038-004	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 COMPLEXO HOSPITALAR (ÁREA 1)		Área do imóvel (m²) Área de terreno = 1.132,50m² Área construída = inexistente	
Metodologia Direto Comparativo de Dados de Mercado		Especificação (fundamentação/precisão) GRAU III / GRAU III	
Pressupostos e Ressalvas Foi utilizado o limite central por representar melhor o valor de mercado.		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Baixa	
Valor de Avaliação do Imóvel R\$15.042.088,51	Valor mínimo R\$13.773.537,84 amplitude: -8,43%	Valor Central Calculado R\$ 15.042.088,51	Valor máximo R\$16.427.473,41 amplitude: 9,21%
Nome do Responsável Técnico FLAVIO OSÓRIO DE CAMPOS	CPF do RT 065.025.678-60	Formação do RT ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO	CREA do RT 0682494007/SP
Nome do Representante Legal FLAVIO OSÓRIO DE CAMPOS	CPF do RL 065.025.678-60		
Nome da Empresa ENGEHOUSE SERVIÇOS DE CONSULTORIA DE ENGENHARIA LTDA		CNPJ 005.647.495/0001-69	

FLAVIO OSORIO DE CAMPOS:06502567860

Assinatura do Responsável Técnico

Assinado de forma digital por FLAVIO OSORIO DE CAMPOS:06502567860
Dados: 2025.03.26 18:49:10 -03'00'

Assinatura do Representante Legal

SÃO PAULO, 26 de MARÇO de 2025

01 **IMÓVEL**

O imóvel avaliando consiste em um terreno urbano, denominada por “ÁREA 1”, sem benfeitorias e com área total de terreno de 1.132,50m², anexo a área maior objeto da matrícula nº50.080 do 14ºCartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP. O imóvel da referida matrícula localiza-se na Rua Borges Lagoa, 1.450, Vila Clementino, identificado no MDC - Mapa Digital da Cidade de São Paulo como setor 041, quadra 050, parte do lote 006, pertencente ao bairro Vila Clementino, distrito de Moema, Subprefeitura da Vila Mariana, município de São Paulo, estado de São Paulo.

02. **OBJETIVO**

O objetivo do presente laudo é determinar tecnicamente o valor atual de mercado para venda do imóvel identificado no item 01 deste laudo.

03. **SOLICITANTE**

Laudo solicitado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL - GIGOV SÃO PAULO-SP.

04. **PROPRIETÁRIO**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, SP

05. **OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

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 documentação fornecida pelo contratante, constituída pela copia parcial da planta A 5070 (vide anexo IV).
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 06/02/2025.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava correta e devidamente regularizada e que o imóvel objeto, estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condição de ser imediatamente comercializado.

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

06. **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel em questão encontra-se situado no bairro Vila Clementino, região centro-sul da cidade de São Paulo, com acesso pelas Av. Rubem Berta, Av. Professor Ascendino Reis, Av. Ibirapuera e Rua Borges Lagoa, vias estas de intenso fluxo de veículos e pessoas.

A região possui padrão construtivo superior com imóveis comerciais do tipo prédios hospitalares (Hospital do Servidor Publico, AACD), clubes de recreação e esportivo (Clube Ipê e Centro Esportivo Mané Garrincha), prédio de escritórios de padrão superior (Tribunal de Contas do Município de São Paulo), edifícios residenciais e casas térreas e ou assobradadas, ambos de padrão superior.

A topografia da região apresenta-se plana/semi-plana e o solo apresenta-se seco e firme.

O local é dotado de completa urbanização, infra-estrutura e serviços públicos e comunitários.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel denominado com Área “1”, possui formato irregular, apresenta uma área total de terreno com cerca de 1.132,50m² (um mil e cento e trinta e dois metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), sem benfeitorias, objeto do Croqui Patrimonial nº 200192 e do Termo de Permissão de Uso instituído pelo Auto de Cessão nº 1343, de 10 de junho de 1974, por prazo indeterminado, extraído do Processo n.º 28.397/74, com base no Decreto municipal nº 10.896, de 15 de fevereiro de 1974, sem registro cartorário;

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário observa o início de 2025 com apreensão. A Taxa Selic com sinalização de alta, somada à pressão inflacionária impulsionada por um dólar forte e incertezas sobre a política fiscal, desenha um cenário macroeconômico desafiador para o setor.

Tudo indica que, enquanto não houver uma sinalização clara pelo governo de uma política fiscal responsável que controle o crescimento da dívida pública, o Banco Central continuará sem margem para reduzir os juros. O consenso dos especialistas é que 2025 será marcado por juros altos, um fator que impacta diretamente o mercado imobiliário, especialmente em um momento em que o juro real brasileiro está entre os mais elevados do mundo. Em Janeiro, por exemplo, o Tesouro negociava o título IPCA+ 2029 a impressionantes 7,82% mais IPCA, elevando significativamente o custo de capital dos investidores.

O Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX), que reflete o desempenho dos 100 maiores fundos imobiliários listados na bolsa, registrou queda de -5,89% em 2024, sinalizando as dificuldades enfrentadas pelo setor no atual ambiente de juros elevados.

Além disso, um ambiente de alta da Selic também afeta as carteiras de crédito, gerando possíveis impactos na saúde financeira das empresas do setor. No mercado imobiliário, isso pode se traduzir em aumento da sinistralidade tanto nas carteiras de crédito das construtoras e dos bancos quanto nos portfólios de aluguéis gerenciados por imobiliárias, exigindo maior rigor no gerenciamento de riscos.

Apesar do cenário desafiador, nem todos os segmentos do mercado imobiliário são afetados de forma homogênea. Na venda de imóveis, aqueles enquadrados em modalidades como o Minha Casa Minha Vida (MCMV) e financiamentos vinculados ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou ao limite máximo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), devem se manter relativamente competitivos apesar de restrições de acesso ao crédito anunciadas pela Caixa em dezembro.

Por outro lado, a venda de imóveis em dinheiro ou que dependem de linha de crédito tradicional deverão ser afetadas uma vez que o custo de capital dos compradores será elevado e muitos ficarão de fora do mercado.

No caso do segmento em que se insere o imóvel avaliando, devido a escassez de terrenos de porte nas áreas centrais e nobres da cidade São Paulo para a incorporação, o que poderia ser um atrativo, muito embora necessitando de demandante específico com capacidade de absorve-los, acaba por colocá-lo em condições de pouca procura, tendo em vista que o referido lote de terreno não encontra-se desmembrado da área maior objeto da matrícula nº50.080 do 14ºCartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o que implicara em custo e tempo para a sua desafetação e regularização registraria.

Desta forma áreas como do imóvel avaliando no contexto atual em que se insere, mas em função da sua especificidade e condição registraria, neste momento e de forma conservadora, iremos classificá-lo como de baixa liquidez.

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

09.01 METODOLOGIA

Para a avaliação foi 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.

09.02 PESQUISA

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 74 elementos comparativos, sendo 63 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido seguindo critérios e testes estatístico, relativos a ofertas na região contemplando o período de janeiro e fevereiro de 2025.

Os elementos comparativos excluídos no programa inferencial estatístico se deram em função de inconsistências ou erros acidentais de medida nas informações do anunciante, que quando do teste estatístico se apresentaram com outlier.

O outlier é uma observação que apresenta um grande afastamento das demais da série, estando fora dela.

09.03 TRATAMENTOS

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão para cada uma das situações, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área de terreno (AREA):** variável independente quantitativa, que informa a área de terreno de cada elemento comparativo. Amplitude da amostra: 124,00m² a 27.979,00m²;
- **Distância ao metrô (Distmetro):** variável independente quantitativa, que informa a distância dos elementos comparativos e do avaliando em relação ao metrô. Amplitude da amostra: 90m a 4.300m.
- **Local (Local):** variável independente qualitativa, que informa a localização de cada um dos elementos comparativos e avaliando, sendo 1(localização pior), 2(intermediária) e 3(localização melhor) mediante seu respectivo padrão construtivo do entorno de cada localização. Amplitude da amostra: 1 a 3;
- **Valor total do imóvel (R\$):** variável dependente, representando o valor total de cada elemento.
- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo I.

09.04 DO MODELO ADOTADO

Dos modelos matemáticos estudados foi escolhido o que melhor indica a variação dos valores para o local de avaliação segundo as seguintes variáveis: Área de terreno, distância ao metrô e local, que resultaram na seguinte equação:

$$\ln(\text{Valor}) = +7.705233878 + 1,018090269 * \ln(\text{Area}) - 0,0001112582347 * \text{Distmetro} + 0,6230918219 * \text{Local}$$

09.05 DO COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

O poder de explicação de um modelo inferido estatisticamente, sobre o comportamento de um fenômeno, representativo do Campo Amostral, é dado através do Coeficiente de Determinação. Em nosso estudo, resultou em 0,9648101, o que significa que a equação inferida adotada explica 96,48% da variação do valor, sendo 3,52% atribuídos às perturbações aleatórias e a outras variáveis que, embora menos significativas, estão contribuindo nos erros acidentais de medição e interpretação no levantamento de dados.

09.06 DA COERÊNCIA DO MODELO

A análise do modelo inferido, quanto a nossa sensibilidade apriorística da margem de variação de valor, permite concluir com a convicção da sua coerência e lógica, conforme se evidencia a seguir:

- **Área de terreno=** O valor total do imóvel tende a aumentar proporcionalmente à medida que a área de terreno se eleva.
- **Distância ao metrô =** O valor total do imóvel tende a aumentar à medida que se aproxima do metrô.
- **Local =** O valor total do imóvel tende a aumentar à medida que o coeficiente é maior (local melhor).

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Atributos de entrada:

	Quantitativo
Área de terreno do Imóvel	1.132,50 m ²
Distância ao metrô	1.400,00
Localização	3

Resultado para o campo de arbítrio:

	Mínimo	Valor Mínimo (R\$)	Valor Calculado (R\$)	Valor Máximo (R\$)	Máximo
ÁREA "1"	-8,43%	13.773.537,84	15.042.088,51	16.427.473,41	9,21%

Obs: Utilizamos o limite central por representar melhor o valor de mercado.

	Valor Adotado (R\$)
ÁREA "1"	15.042.088,51

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Obtivemos na soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos, a somatória de 17 pontos para o cálculo do imóvel, conforme critério definido em norma.

Assim o enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau III.

GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança = 17,64% < 30% : Grau III

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor central de mercado para venda sem o arredondamento normativo em função de solicitação específica do proprietário:

VALOR DA ÁREA "1": R\$15.042.088,51 (Quinze milhões, quarenta e dois mil, oitenta e oito reais e cinquenta e um centavos).

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Os índices fiscais foram levantados da planta genérica do município de São Paulo, após levantamentos e localização de cada elemento comparativo, bem como do imóvel avaliando no MDC - Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

Não foi detectado visualmente qualquer indício de contaminantes externos na área vistoriada, entretanto não foi efetuado análise de solo, uma vez que não faz parte do escopo deste trabalho. Assim se por ventura vier a ser constatado qualquer tipo de contaminação do solo, o valor do imóvel apresentado neste laudo deverá ser revisto. Cabe salientar que foi efetuado pesquisa no site da CETESB e observou-se que o imóvel avaliando não consta na lista de áreas contaminadas, bem como a nível municipal, federal e estadual o imóvel não possui restrições relacionadas a tombamento histórico, cultural ou ambiental.

14. ANEXOS

Anexo I: Pesquisa e memória de cálculos
Anexo II: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação
Anexo III: Documentação fotográfica
Anexo IV: Documentação do imóvel

São Paulo/SP, 26 de março de 2025.

FLÁVIO OSÓRIO DE CAMPOS

Responsável Técnico e Legal – Eng^o. Civil e Mecânico
CREA 0682494007/SP
CPF: 065.025.678-60

ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CALCULOS DO IMÓVEL AVALIANDO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Flavio
Modelo:	
Data do modelo:	quarta-feira, 26 de março de 2025
Tipologia:	Terrenos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	74
Dados utilizados no modelo:	63

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Valor Oferta	Numérica	Quantitativa		Não
Area	Numérica	Quantitativa		Sim
Zona	Texto			Sim
Coeap	Numérica	Quantitativa		Não
setor	Texto			Sim
Quadra	Texto			Sim
codlog	Texto			Sim
IF	Numérica	Quantitativa		Não
Distmetro	Numérica	Quantitativa		Sim
Ofertante	Texto			Sim
porte	Numérica	Quantitativa		Não
Vu	Numérica	Dependente		Não
Local	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area	124,00	27.979,00	27.855,00	1.741,25
Distmetro	90,00	4.300,00	4.210,00	936,51
Local	1,00	3,00	2,00	1,60
Valor	450.000,00	265.381.308,00	264.931.308,00	14.272.291,17

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9822475 / 0,9920187
Coefficiente de determinação:	0,9648101
Fisher - Snedecor:	539,21
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	98%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	83,763	3	27,921	539,205
Não Explicada	3,055	59	0,052	
Total	86,819	62		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$$\ln(\text{Valor}) = +7,705233878 + 1,018090269 * \ln(\text{Area}) - 0,0001112582347 * \text{Distmetro} + 0,6230918219 * \text{Local}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$\text{Valor} = +2107,909247 * e^{(+1,018090269 * \ln(\text{Area}) - 0,0001112582347 * \text{Distmetro} + 0,6230918219 * \text{Local})}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$$\text{Valor} = +2219,936516 * e^{(+1,018090269 * \ln(\text{Area}) - 0,0001112582347 * \text{Distmetro} + 0,6230918219 * \text{Local})}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$$\text{Valor} = +2278,16344 * e^{(+1,018090269 * \ln(\text{Area}) - 0,0001112582347 * \text{Distmetro} + 0,6230918219 * \text{Local})}$$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area	$\ln(x)$	31,74	0,00
Distmetro	x	-2,92	0,50
Local	x	15,43	0,00
Valor	$\ln(y)$	34,75	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area	x1	0,00	-0,03	0,24	0,89
Distmetro	x2	-0,03	0,00	-0,20	-0,18
Local	x3	0,24	-0,20	0,00	0,60
Valor	y	0,89	-0,18	0,60	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area	x1	0,00	0,35	0,85	0,97
Distmetro	x2	0,35	0,00	0,23	0,36
Local	x3	0,85	0,23	0,00	0,90
Valor	y	0,97	0,36	0,90	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	15,86	15,72	0,13	0,8284%	0,577202	0,00456700
2	15,91	15,81	0,10	0,6179%	0,431914	0,00145600
3	14,77	14,47	0,30	2,0116%	1,305513	0,01942300
4	14,70	15,04	-0,34	-2,2992%	-1,485582	0,02748600
6	15,68	15,80	-0,12	-0,7358%	-0,507145	0,00256900
7	15,55	15,78	-0,23	-1,4699%	-1,004485	0,00989400
8	15,91	16,06	-0,16	-0,9763%	-0,682474	0,00327600
9	14,72	14,51	0,21	1,4232%	0,920800	0,00726300
10	15,27	15,41	-0,14	-0,9178%	-0,616010	0,00339900
11	16,21	16,38	-0,17	-1,0499%	-0,748091	0,00372000
12	15,11	15,10	0,01	0,0588%	0,039063	0,00001600
14	14,99	14,89	0,10	0,6507%	0,428673	0,00176200
15	14,70	14,72	-0,02	-0,1159%	-0,074869	0,00007800
16	15,62	15,32	0,30	1,9405%	1,331967	0,01493200
17	14,72	15,02	-0,31	-2,0734%	-1,340934	0,01263900
18	16,09	16,33	-0,24	-1,4916%	-1,054631	0,02622800
20	14,80	14,53	0,27	1,7921%	1,165455	0,01543100
21	16,55	16,15	0,39	2,3737%	1,726080	0,04376200
22	15,58	15,57	0,01	0,0784%	0,053652	0,00002500
23	16,06	16,08	-0,02	-0,1215%	-0,085745	0,00005100
24	16,01	15,80	0,21	1,3274%	0,934036	0,00627300
25	15,64	15,56	0,08	0,5087%	0,349697	0,00077600
26	13,89	13,65	0,24	1,7231%	1,051942	0,02009900
27	14,43	14,52	-0,09	-0,6284%	-0,398417	0,00136900
28	16,11	16,11	0,00	-0,0214%	-0,015151	0,00000600
29	15,79	16,01	-0,22	-1,4096%	-0,978115	0,02568800
31	13,76	13,81	-0,05	-0,3350%	-0,202567	0,00065300
32	14,87	14,53	0,34	2,2687%	1,482283	0,02132800
33	14,67	14,77	-0,11	-0,7206%	-0,464438	0,00302200
34	15,34	15,45	-0,11	-0,7412%	-0,499628	0,00199100

Engehouse Serviços e Consultoria de Engenharia LTDA

CREA/SP 0654612

CNPJ - 005.647.495/0001-69

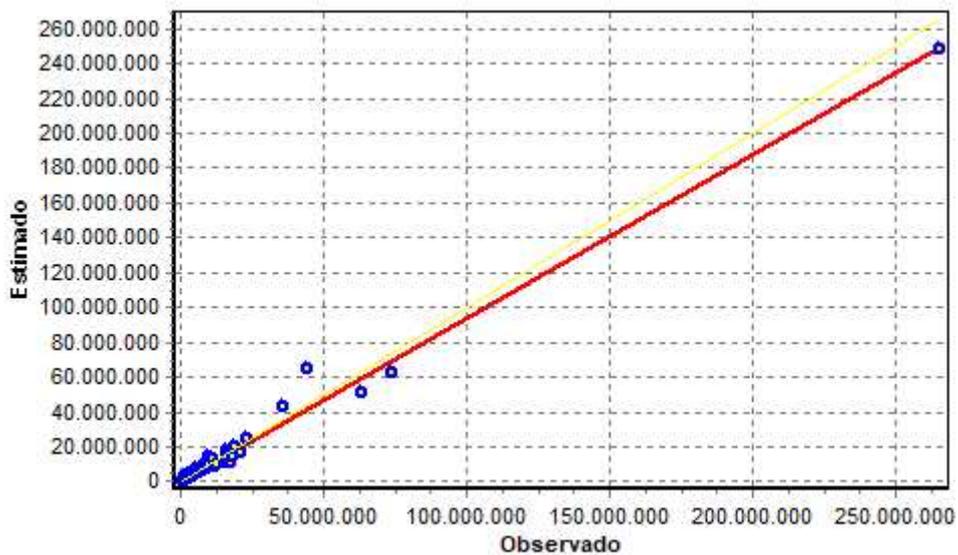
35	14,18	14,63	-0,45	-3,1935%	-1,990015	0,03419400
36	13,66	14,06	-0,41	-2,9659%	-1,780244	0,03941700
37	16,70	16,44	0,26	1,5359%	1,127231	0,00836000
38	14,50	14,29	0,21	1,4448%	0,920540	0,00885400
39	15,92	15,73	0,19	1,1803%	0,825648	0,02143100
40	14,12	13,82	0,30	2,1214%	1,315952	0,02694800
41	13,60	13,88	-0,27	-2,0034%	-1,197785	0,02401800
43	13,02	13,12	-0,11	-0,8262%	-0,472614	0,00673400
44	13,96	14,08	-0,11	-0,8151%	-0,500187	0,00303900
45	16,66	16,65	0,01	0,0791%	0,057946	0,00002700
46	15,30	15,46	-0,16	-1,0359%	-0,696450	0,00379300
47	16,35	16,09	0,26	1,5615%	1,121891	0,00827100
48	15,50	15,69	-0,19	-1,2253%	-0,834682	0,00403900
50	15,26	14,93	0,32	2,1197%	1,421291	0,01696200
51	15,41	15,70	-0,28	-1,8178%	-1,231380	0,05093500
52	17,40	17,57	-0,17	-1,0031%	-0,766954	0,01180900
53	18,12	17,95	0,16	0,8952%	0,712644	0,01422500
54	16,95	17,03	-0,09	-0,5065%	-0,377223	0,00305100
55	16,06	16,47	-0,41	-2,5396%	-1,792486	0,07142600
56	16,65	16,65	0,01	0,0544%	0,039778	0,00006400
57	17,96	17,75	0,21	1,1560%	0,912300	0,02081700
58	16,75	16,80	-0,04	-0,2507%	-0,184557	0,00033000
59	16,87	16,65	0,22	1,2790%	0,948049	0,01950300
60	16,60	16,36	0,24	1,4542%	1,060820	0,00673500
62	16,59	16,68	-0,09	-0,5506%	-0,401367	0,00475800
63	16,28	16,00	0,27	1,6799%	1,201459	0,02464900
64	15,10	15,12	-0,02	-0,1314%	-0,087150	0,00013600
66	14,96	15,10	-0,14	-0,9429%	-0,620001	0,03546800
67	15,02	15,12	-0,10	-0,6890%	-0,454724	0,03635300
68	16,65	16,21	0,44	2,6408%	1,932763	0,22168500
69	15,85	15,96	-0,11	-0,6803%	-0,473941	0,00413500
70	17,60	17,98	-0,38	-2,1507%	-1,663619	0,09230700
74	19,40	19,33	0,07	0,3368%	0,287069	0,00820900

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

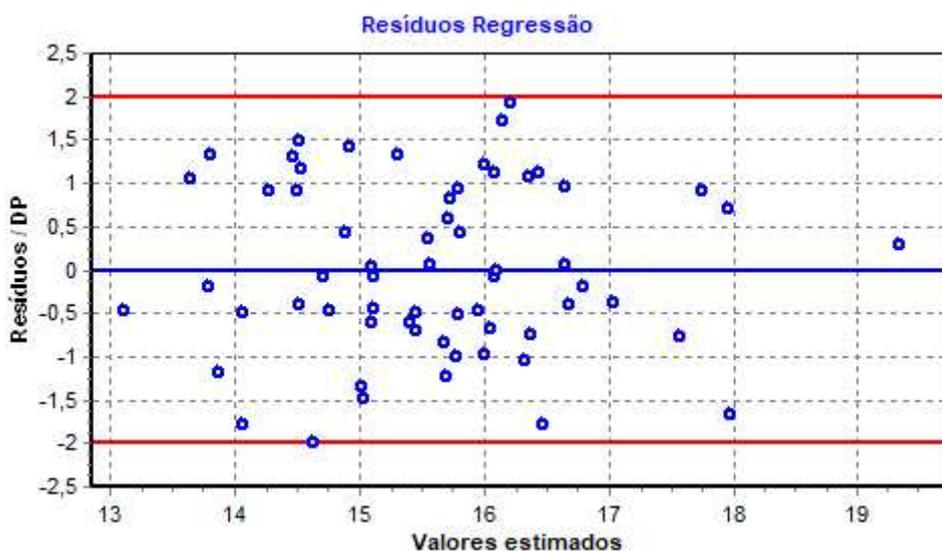
Vide Anexo II

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

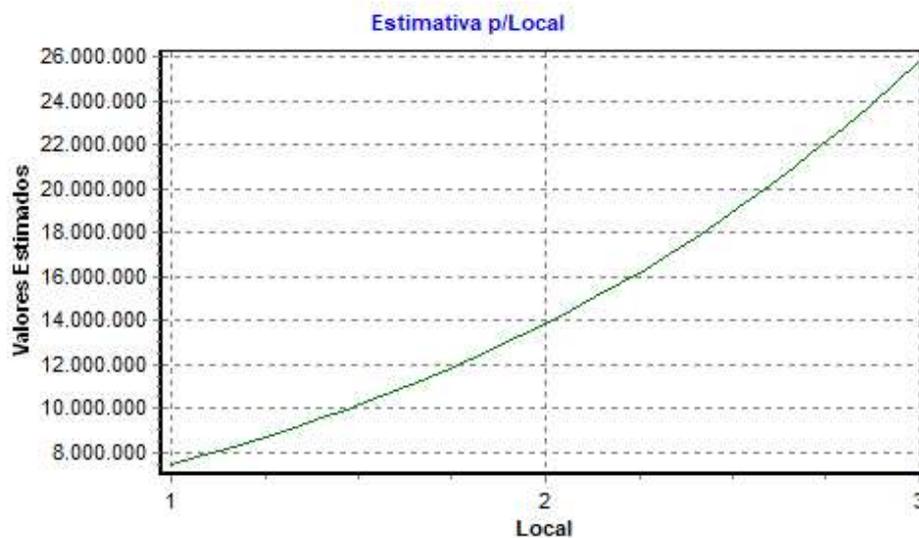
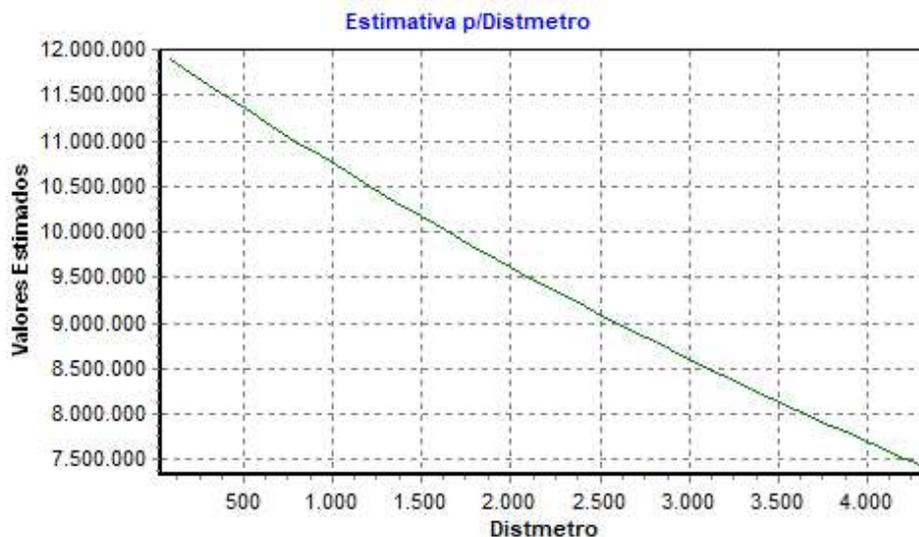
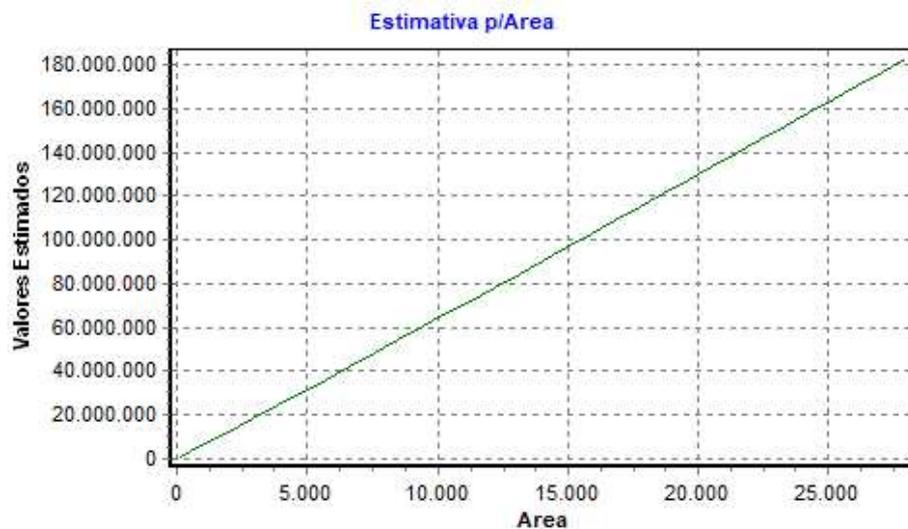
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Zona	setor
1		Rua Pirineus, 62/76	Campos Elíseos	ZEM	7
2		Avenida São João x Praça Julio Mesquita, 47	Santa Cecília	ZEIS-3	7
3		Rua Santo Antonio, ao lado 594	Centro	ZC	6
4		Avenida Tiradentes, ao lado 1478	Centro	ZC	18
5	*	Rua Rodolfo Miranda, 202/192	Bom Retiro	ZM	18
6		Alameda Ribeiro da Silva, 180 x Barão de Piracicaba	Campos Eliseos	ZEM	8
7		Rua Matarazzo, 54 x Rua Camila Potenza Forte	Bom Retiro	ZDE-1	19
8		Alameda Eduardo Prado, 813	Campos Eliseos	ZEM	8
9		Alameda Cleveland, 699	Campos Eliseos	ZEM	8
10		Rua Antonio Coruja, 48	Bom Retiro	ZDE-1	18
11		Alameda Barão de Limeira, 108 x Rua dos Gusmões	Campos Eliseos	ZC	8
12		Avenida Angélica, 932	Santa Cecília	ZC	20
13	*	Rua Bandeirantes, 132	Bom Retiro	ZEM	18
14		Rua Barra Funda, 572 x R. Cons. Brotero	Barra Funda	ZC	20
15		Rua Helvétia, 876 x Avenida São João	Campos Eliseos	ZEM	7
16		Rua São Domingos, 55/57	Bela Vista	ZC	6
17		Rua Sólon, lote 93 (em frente ao nº112)	Bom Retiro	ZDE-1	19
18		Avenida do Estado, 1220/1240	Luz	ZEM	18
19	*	Rua dos Italianos, 836	Bom Retiro	ZDE-1	19
20		Rua Amaral Gurgel, 522	Vila Buarque	ZEM	7
21		Rua Tamandaré, 532 (lote 08 e lote 09)	Liberdade	ZEU	33
22		Rua Glicério, 582/596	Liberdade	ZEIS-3	5
23		Av. São João x Rua Apa (lote 37/38)	Centro	ZEM	7
24		Rua Conde do Pinhal, 52	Centro	ZEIS-5	5
25		Av. Brigadeiro Luis Antônio, 1.212	Bela Vista	ZEIS-5	9
26		Rua Pires da Mota, 170	Liberdade	ZM	33
27		Rua Barão de Iguape, 793 x Rua Teixeira Leite	Liberdade	ZEIS-5	4
28		Rua Rocha Pombo, 72 (lote 20)	Liberdade	ZEU	33
29		Av. Conselheiro Rodrigues Alves, 920 / 930	Vila Mariana	ZM	37
30	*	Rua Bras Lourenço, s/nº (lote 53) fds Rua Ana Demerson	Vila Mariana	ZER-1	39
31		Rua Marcelino Champagnat, ao lado 390 (lote 91)	Vila Mariana	ZM	39
32		Rua Guiratinga, 156	Vila Mariana	ZC	309
33		Rua Leite Ferraz, 47	Vila Mariana	ZM	39
34		Rua Capitão Macedo, 444	Vila Mariana	ZPR	37
35		Rua Pero Correia, 473/649	Vila Mariana	ZER-1	39
36		Rua Dr. Mamede Gomes da Silva, 56	Vila Mariana	ZM	309
37		Rua Colonia da Gloria, 387 (lotes 57, 58, 59 e 60)	Vila Mariana	ZM	39
38		Rua Gandavo, 156	Vila Mariana	ZPR	37
39		Rua Cubatão, 934	Vila Mariana	ZEU	37
40		Rua Marcelino Champagnat, 246	Vila Mariana	ZM	39
41		Rua Sabino, 51	Vila Mariana	ZEU	42
42	*	Rua Bartolomeu de Gusmão, 63	Vila Mariana	ZM	38
43		Rua Cristiano Castanho de Almeida, 40	Vila Mariana	ZM	42
44		Rua Alvaro Neto, 289	Vila Mariana	ZM	39
45		Rua Joel Jorge de Melo, 525 x Rua Padre Machado	Vila Mariana	ZM	42
46		Rua Do Arraial, 115	Vila Mariana	ZC	46
47		Rua Madre Cabrini, ao lado 284 (270)	Vila Mariana	ZEU	37

48		Rua José Antonio Coelho, 639	Vila Mariana	ZM	37
49	*	Rua Jorge Chammas, ao lado 126 (lote 19)	Vila Mariana	ZPR	36
50		Rua Santa Cruz, 1248	Vila Mariana	ZC	42
51		Rua Domingos de Moraes, 1740	Vila Mariana	ZEU	37
52		Av. Vereador José Diniz, 1678	Santo Amaro	ZCOR-2	88
53		Rua Antonio de Macedo Soares, s/nº (lotes 10,11,12,15 e 30)	Campo Belo	ZEUP	86
54		Rua Conde de Porto Alegre, 2133	Campo Belo	ZEUP	86
55		Rua Loefgren, 428/430/444	Vila Clementino	ZC	42
56		Rua Pascal , 1623	Campo Belo	ZEUP	86
57		Rua Santa Cruz, 445 (lotes 36,37,45,46,47 e 53)	Vila Mariana	ZEU	42
58		Rua Madre Cabrini, 270/284	Vila Mariana	ZEU/ZRP	37
59		Rua Domingos de Moraes, 3027 (lotes 2, 3, 64 e 65)	vila mariana	ZEU	42
60		Rua Rodrigo Vieira, 240	vila mariana	ZM	39
61	*	Rua Itabira x Rua Lagoa Jaguaruna (lotes Jardim Itatinga)	vila santos	Zma	127
62		Av Teresa Cristina, 826	vila monumento	ZEIS-3	35
63		Rua Isabel Schmidt, 267	Santo Amaro	ZEMP	88
64		Rua Tibirica, 707	Vila Alexandria	ZER-1	86
65	*	Rua General Roberto A. de Carvalho Filho, 422	Santo Amaro	ZEM	87
66		Rua Ima, 78	Vila Sao Paulo	ZM	120
67		Rua Robelia, SN, Lt 9, Qd A	Cidade Ademar	ZER-1	90
68		Avenida Mascote, 565	Vila Mascote	ZEU	89
69		Avenida Nossa Senhora do Sabara, 2220	Vila Isa	ZC	90
70		Avenida Octalles Marcondes Ferreira, 460	Jurubatuba	ZDE-2	88
71	*	Avenida Interlagos, 890	Cidade Ademar	ZM	90
72	*	Rua Doutor Fernando Jorge Mendes, SN	Chacara Flora	ZER-1	90
73	*	Avenida Interlagos, 6609	Interlagos	ZEUa	162
74		Rua Benedito Fernandes, 169, antigo 307	Santo Amaro	ZC	87

ID	Desabilitado	Quadra	codlog	Ofertante
1		2	163830	Elementha Neg Imob - 5549-0775
2		63	113395	Baru Imóveis - 3663-1021
3		30	15210	Leardi Perdizes - 3095-2000
4		6	189936	Hai Imóveis - 3362-1818
5	*	9	172758	Sinai Imobiliária - 3358-9000
6		9	170534	Antena Empr Imob - 3666-5902
7		103	136697	Sinai Imobiliária - 3358-9000
8		2	62634	JPL Imóveis -3255-5755
9		19	50989	Lopes - 2971-4600
10		19	16381	Sinai Imobiliária - 3358-9000
11		62	118834	Sinai Imobiliária - 3358-9000
12		91	13560	Leardi Perdizes - 3095-2000
13	*	32	27928	Campano Imóveis - 97282-1987
14		32	28690	Imob. Oswaldo Gomes - 3660-3622
15		21	86568	Antena Empr Imob - 3666-5902
16		40	59854	Century 21 Ello - 3052-2121
17		103	184128	Sinai Imobiliária - 3358-9000
18		24	66427	William Meda - 2441-4141
19	*	47	94897	Lopes Imóveis - 2971-4600
20		79	9890	Kogake - (12) 3909-1620
21		22	186180	Akira Soluções Imobiliárias- 4822-2644
22		66	80241	Rhodia Imóveis - 2905-0349 – Sr. Kaique
23		7	101010	Imóveis Pro - 98000-6000

24		40	162493	Lopes Imóveis -99392-5269
25		42	121657	MaxProjetos Ltda - 3016-5897
26		33	163694	Lopes Prime Imóveis - 3894-1010
27		30	90328	Marc Negócios Imob. - 3346-8800
28		28	172472	Local Imóveis - 3094-0555
29		22	173010	Lopes Prime - 3894-1000
30	*	140	35785	MS Imobiliária - 19 3561-3144
31		150	128937	Talent Imob. - 98852-8871
32		7	85235	Guaira Imóveis - 4126-7300
33		71	204196	SH Prime Imóveis - 4750-2300
34		49	124303	Local Imóveis - 3065-0555
35		140	161284	R8 Brokers Imóveis - 62 3995-6001
36		28	216860	Trade House Imóveis - 5061-9011
37		145	51845	G8 Inteligencia Imob - 3210-1818
38		71	77518	Paulo Roberto Leardi - 3674-5000
39		19	55700	RI Prime Digital - 5198-3389
40		153	128937	Predial Lins Imóveis - 3273-8800
41		113	175684	Paulo Roberto Leardi -3674-5000
42	*	96	29157	ARK Imóveis - 4285-0112
43		135	314242	Casa Nova Negocios - 5078-8577
44		43	9016	Digway Imóveis - 5573-5552
45		133	106321	Ferreira Araujo - 3255-0410
46		20	23086	CYS Barreto Asses Imob - 2872-3591
47		83	37613	Klabin Imóveis - 5575-6988
48		12	107735	Imobiliária Nova São Paulo - 2198-4950
49	*	82	106704	Rizk Imóveis - 5555-4399
50		208	177555	Zimmermann Imóveis - 3868-0255
51		56	60135	Metropolis Broken - 3565-3530
52		58	109185	Tatuape House Imóveis - 3796-1331
53		422	166758	Baru Imóveis - 97655-4662
54		422	165115	Guaira Im. News Corporation - 5555-8191
55		86	119580	Cheidith Imóveis Ltda - 3232-1250
56		245	124532	Adriano Silva Imóveis - 5053-1790
57		30	177555	Imóveis Pro - 98000-6000
58		83	37613	MF Imóvel - 3562-4514
59		149	60135	DG7 Imóveis - 98748-8000
60		87	172944	Patricia Imóveis - F:98251-0376
61	*	277	614823	Carlos Ferrari Imóveis-: 2287-6666
62		85	188476	MF Imóvel - 3562-4514
63		94	93840	Frank Costa - 3894-1000
64		235	189367	Lopes - 3894-1000
65	*	35	30651	Ana Silva - 3894-1000
66		23	90611	Lopes Barao Imoveis - 3214-5074
67		414	171972	Bamberg - 3194-7500
68		585	211850	Leardi Campo Belo 297 - 98555-0195
69		150	147435	Spo Imoveis - 98635-2973
70		148	95273	Scheid Imoveis Marajoara - 5523-0177
71	*	468	92207	Acesso Negocios Real Estate - 98898-6991
72	*	479	165328	Valentina Caran Imoveis - 3178-4633
73	*	54	92207	Bamberg - 3194-7500
74		79	31542	Rose Lopes - 99755-0016

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor Oferta	Area	Coeap	IF	Dist metrô	Porte	Vu	Local	Valor
1		8.550.000,00	1.477,00	2,00	4.684,00	300,00	0,00	5.213,41	1,00	7.695.000,00
2		9.000.000,00	872,00	4,00	9.243,00	320,00	0,00	9.310,34	2,00	8.100.000,00
3		2.880.000,00	442,00	2,00	5.351,00	530,00	0,00	5.344,33	1,00	2.592.000,00
4		2.700.000,00	750,00	2,00	2.289,00	240,00	0,00	1.763,43	1,00	2.430.000,00
5	*	2.700.000,00	1.317,00	2,00	1.431,00	400,00	0,00	1.845,10	1,00	2.430.000,00
6		7.200.000,00	1.735,00	2,00	3.959,00	1.100,00	1,00	3.734,87	1,00	6.480.000,00
7		6.300.000,00	1.673,00	2,00	2.520,00	950,00	1,00	3.389,12	1,00	5.670.000,00
8		9.000.000,00	1.126,00	2,00	5.080,00	380,00	0,00	7.092,82	2,00	8.100.000,00
9		2.754.000,00	496,00	2,00	3.705,00	1.200,00	0,00	4.997,18	1,00	2.478.600,00
10		4.770.000,00	1.127,00	2,00	2.528,00	630,00	0,00	3.809,23	1,00	4.293.000,00
11		12.238.261,58	1.576,00	2,00	4.713,00	560,00	0,00	6.988,85	2,00	11.014.435,42
12		4.050.000,00	450,00	2,00	11.261,00	640,00	1,00	8.100,00	2,00	3.645.000,00
13	*	3.150.000,00	1.057,00	2,00	4.182,00	315,00	0,00	2.682,12	1,00	2.835.000,00
14		3.600.000,00	668,00	2,00	3.709,00	510,00	0,00	4.850,30	1,00	3.240.000,00
15		2.691.000,00	543,00	2,00	4.749,00	200,00	0,00	4.485,00	1,00	2.421.900,00
16		6.750.000,00	1.030,00	2,00	4.520,00	670,00	0,00	5.625,00	1,00	6.075.000,00
17		2.736.000,00	795,00	2,00	2.518,00	950,00	0,00	3.097,36	1,00	2.462.400,00
18		10.800.000,00	2.615,00	2,00	1.241,00	90,00	1,00	3.490,13	1,00	9.720.000,00
19	*	1.350.000,00	525,00	2,00	2.500,00	1.550,00	0,00	2.314,29	1,00	1.215.000,00
20		2.970.000,00	468,00	2,00	5.442,00	490,00	0,00	5.711,54	1,00	2.673.000,00
21		17.070.000,00	2.341,00	4,00	3.861,00	650,00	1,00	6.562,58	1,00	15.363.000,00
22		6.500.000,00	1.347,00	4,00	1.838,00	850,00	0,00	3.975,21	1,00	5.850.000,00
23		10.500.000,00	1.149,00	2,00	4.353,00	400,00	0,00	8.224,54	2,00	9.450.000,00
24		10.000.000,00	872,00	4,00	4.928,00	400,00	0,00	10.321,10	2,00	9.000.000,00
25		6.900.000,00	721,00	4,00	7.919,00	800,00	0,00	8.613,04	2,00	6.210.000,00
26		1.200.000,00	213,00	2,00	3.156,00	1.200,00	0,00	5.070,42	1,00	1.080.000,00
27		2.050.000,00	485,00	4,00	1.545,00	950,00	0,00	3.804,12	1,00	1.845.000,00
28		11.000.000,00	667,00	4,00	2.521,00	750,00	0,00	14.842,58	3,00	9.900.000,00
29		8.000.000,00	615,00	2,00	6.248,00	900,00	0,00	11.520,00	3,00	7.200.000,00
30	*	1.400.000,00	600,00	1,00	2.981,00	1.400,00	0,00	2.072,37	1,00	1.260.000,00
31		1.050.000,00	250,00	2,00	2.404,00	1.300,00	0,00	3.780,00	1,00	945.000,00
32		3.182.000,00	521,00	2,00	1.671,00	1.500,00	0,00	5.496,74	1,00	2.863.800,00
33		2.600.000,00	328,00	2,00	4.085,00	700,00	0,00	7.155,96	2,00	2.340.000,00
34		5.100.000,00	1.248,00	1,00	5.329,00	1.200,00	0,00	3.825,00	1,00	4.590.000,00
35		1.600.000,00	570,00	1,00	2.973,00	1.400,00	0,00	2.526,32	1,00	1.440.000,00
36		950.000,00	312,00	2,00	1.356,00	1.000,00	0,00	2.671,88	1,00	855.000,00
37		19.900.000,00	1.753,00	2,00	2.408,00	1.000,00	1,00	10.216,77	2,00	17.910.000,00
38		2.200.000,00	385,00	1,00	5.419,00	900,00	0,00	5.142,86	1,00	1.980.000,00
39		9.100.000,00	444,00	4,00	8.588,00	450,00	0,00	18.445,95	3,00	8.190.000,00
40		1.500.000,00	250,00	2,00	2.285,00	1.200,00	0,00	5.400,00	1,00	1.350.000,00
41		900.000,00	250,00	4,00	3.853,00	650,00	0,00	3.240,00	1,00	810.000,00
42	*	3.000.000,00	393,00	2,00	3.746,00	800,00	0,00	6.870,23	1,00	2.700.000,00
43		500.000,00	124,00	2,00	2.699,00	1.000,00	0,00	3.629,03	1,00	450.000,00
44		1.290.000,00	320,00	2,00	2.278,00	1.100,00	0,00	3.628,13	1,00	1.161.000,00
45		19.160.000,00	2.042,00	2,00	2.725,00	550,00	1,00	8.622,00	2,00	17.244.000,00
46		4.899.000,00	1.240,00	2,00	3.549,00	1.100,00	0,00	3.555,73	1,00	4.409.100,00
47		14.000.000,00	1.170,00	4,00	5.960,00	450,00	0,00	10.862,07	2,00	12.600.000,00
48		6.000.000,00	828,00	2,00	5.683,00	900,00	0,00	6.521,74	2,00	5.400.000,00
49	*	5.980.000,00	425,00	1,00	5.515,00	1.700,00	0,00	10.154,72	2,00	5.382.000,00
50		4.700.000,00	706,00	2,00	2.804,00	650,00	0,00	5.794,52	1,00	4.230.000,00

51		5.500.000,00	420,00	4,00	8.420,00	260,00	0,00	11.785,71	3,00	4.950.000,00
52		40.000.000,00	5.032,00	1,00	2.134,00	500,00	1,00	8.181,82	2,00	36.000.000,00
53		81.860.000,00	4.093,00	2,00	3.415,00	800,00	1,00	18.000,00	3,00	73.674.000,00
54		25.500.000,00	1.679,00	2,00	3.408,00	900,00	1,00	13.579,88	3,00	22.950.000,00
55		10.500.000,00	948,00	2,00	3.822,00	750,00	0,00	9.450,00	3,00	9.450.000,00
56		19.000.000,00	1.292,00	2,00	3.054,00	2.000,00	0,00	13.235,29	3,00	17.100.000,00
57		70.000.000,00	3.284,00	4,00	3.426,00	600,00	1,00	19.137,30	3,00	63.000.000,00
58		20.970.000,00	2.330,00	4,00	5.960,00	450,00	1,00	8.100,00	2,00	18.873.000,00
59		23.500.000,00	1.097,00	4,00	6.800,00	450,00	0,00	14.894,37	3,00	21.150.000,00
60		18.000.000,00	1.586,00	2,00	2.358,00	850,00	1,00	10.253,16	2,00	16.200.000,00
61	*	28.000.000,00	28.227,00	1,00	614,00	6.900,00	1,00	900,00	1,00	25.200.000,00
62		17.792.000,00	4.448,00	4,00	920,00	1.800,00	1,00	3.600,00	1,00	16.012.800,00
63		13.000.000,00	1.924,00	2,00	4.761,00	230,00	1,00	6.081,08	1,00	11.700.000,00
64		4.000.000,00	1.000,00	1,00	2.183,00	2.200,00	0,00	3.600,00	1,00	3.600.000,00
65	*	21.000.000,00	2.598,00	2,00	2.857,00	800,00	1,00	7.274,83	1,00	18.900.000,00
66		3.500.000,00	1.164,00	2,00	760,00	3.700,00	0,00	2.706,19	1,00	3.150.000,00
67		3.700.000,00	1.265,00	1,00	1.966,00	4.300,00	0,00	2.632,41	1,00	3.330.000,00
68		19.000.000,00	1.760,00	4,00	3.408,00	3.100,00	1,00	9.715,91	2,00	17.100.000,00
69		8.530.000,00	2.220,00	2,00	2.240,00	1.900,00	1,00	3.458,11	1,00	7.677.000,00
70		49.000.000,00	7.184,00	2,00	1.471,00	100,00	1,00	6.138,64	2,00	44.100.000,00
71	*	64.000.000,00	5.351,00	2,00	1.989,00	3.500,00	1,00	10.764,34	2,00	57.600.000,00
72	*	24.000.000,00	12.187,50	1,00	2.521,00	1.900,00	1,00	1.772,31	1,00	21.600.000,00
73	*	24.661.000,00	3.334,00	2,00	631,00	1.800,00	1,00	6.300,00	1,00	22.194.900,00
74		294.868.120,00	27.979,00	2,00	1.853,00	400,00	1,00	9.485,02	2,00	265.381.308,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	13.773.537,84	14.505.548,40	14.886.015,80	8,43%	
Valor Médio	15.042.088,51	15.841.517,66	16.257.026,32	-	III
Valor Máximo	16.427.473,41	17.300.530,44	17.754.307,69	9,21%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Borges Lagoa x Prof. Ascendino Reis, altura nº 560 - Área 1	-
Bairro	Vila Mariana	-
Area	1.132,50	Não
Zona	ZEU	-
setor	41	-
Quadra	50	-
codlog	35025	-
Distmetro	1.400,00	Não
Ofertante	Avaliando	-
Local	3,00	Não

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo	12.162,06
Médio	13.282,20
Máximo	14.505,50
Valor Total	
Mínimo (8,43%)	13.773.537,84
Médio	15.042.088,51
Máximo (9,21%)	16.427.473,41
Intervalo Predição	
Mínimo (26,49%)	11.056.800,10
Máximo (36,04%)	20.463.825,40
Mínimo (IP)	9.763,18
Máximo (IP)	18.069,60
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	12.785.775,23
RL Máximo	17.298.401,78
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coefficientes	
Correlação	1 - 0,9822475
Variável numérica	
Área	1.132,50
Distmetro	1.400,00
Local	3,00
Variável texto	
Endereço	Rua Prof. Ascendino Reis, altura nº 560 - Área 1
Bairro	Vila Mariana
Zona	ZEU
setor	41
Quadra	50
codlog	35025
Ofertante	Avaliando
Variáveis desabilitadas	

ANEXO II

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A) Fundamentação

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-2/2010 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – TABELA 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I	NOTA
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS AS VARIÁVEIS ANALISADAS	COMPLETA QUANTO AS 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	3
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	2
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	ADMITIDA PARA APENAS UMA VARIÁVEL (OBS 1)	ADMITIDA (OBS 2)	3
5	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA α (OBS 3)	10%	20%	30%	3
6	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA MÁXIMO ADMITIDO PARA A REJEIÇÃO DA HIPÓTESE NULA DO MODELO ATRAVÉS DO TESTE F DE SNEDECOR	1%	2%	5%	3

Obs 1: 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.

Obs 2: 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.

Obs 3: Significância α (Somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)

Ainda de na tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	16	10	6
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	<i>2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II</i>	<i>2, 4, 5 e 6, no mínimo no grau II</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

Atingimos no presente laudo a somatória de **17** pontos, conforme notas na tabela 1, portanto iremos enquadrá-lo de acordo com a tabela 2 em **GRAU III** de fundamentação.

B) Precisão

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-3/2010 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – TABELA 3 – Graus de Precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear:

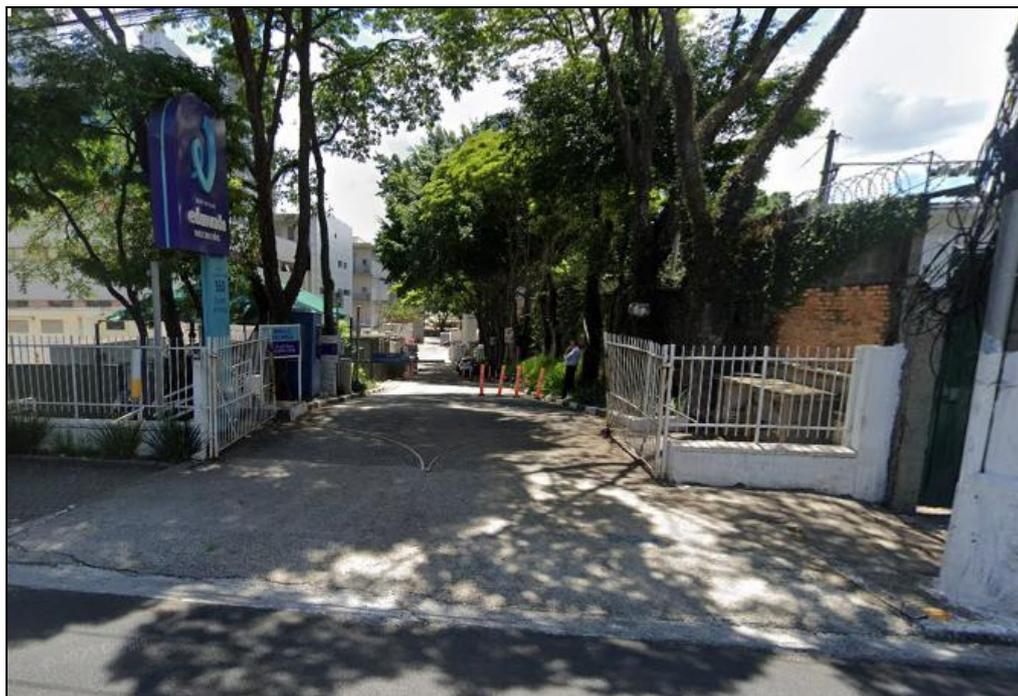
DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não ha classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnostico do mercado.

Atingimos no presente laudo, a amplitude máxima do intervalo de confiança, menor que 30%, portanto iremos enquadrá-lo em **GRAU III** de precisão.

ANEXO III

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista frontal da área "1" para quem olha da Av. Prof. Ascendino Reis



Vista da Av. Prof. Ascendino Reis com a área "1" a direita indicada pela seta



Vista interna da área "1" para quem de dentro olha na direção para a Av. Prof. Ascendino Reis



Vista interna dos fundos da área "1" para quem de dentro olha na direção da Av. Prof. Ascendino Reis



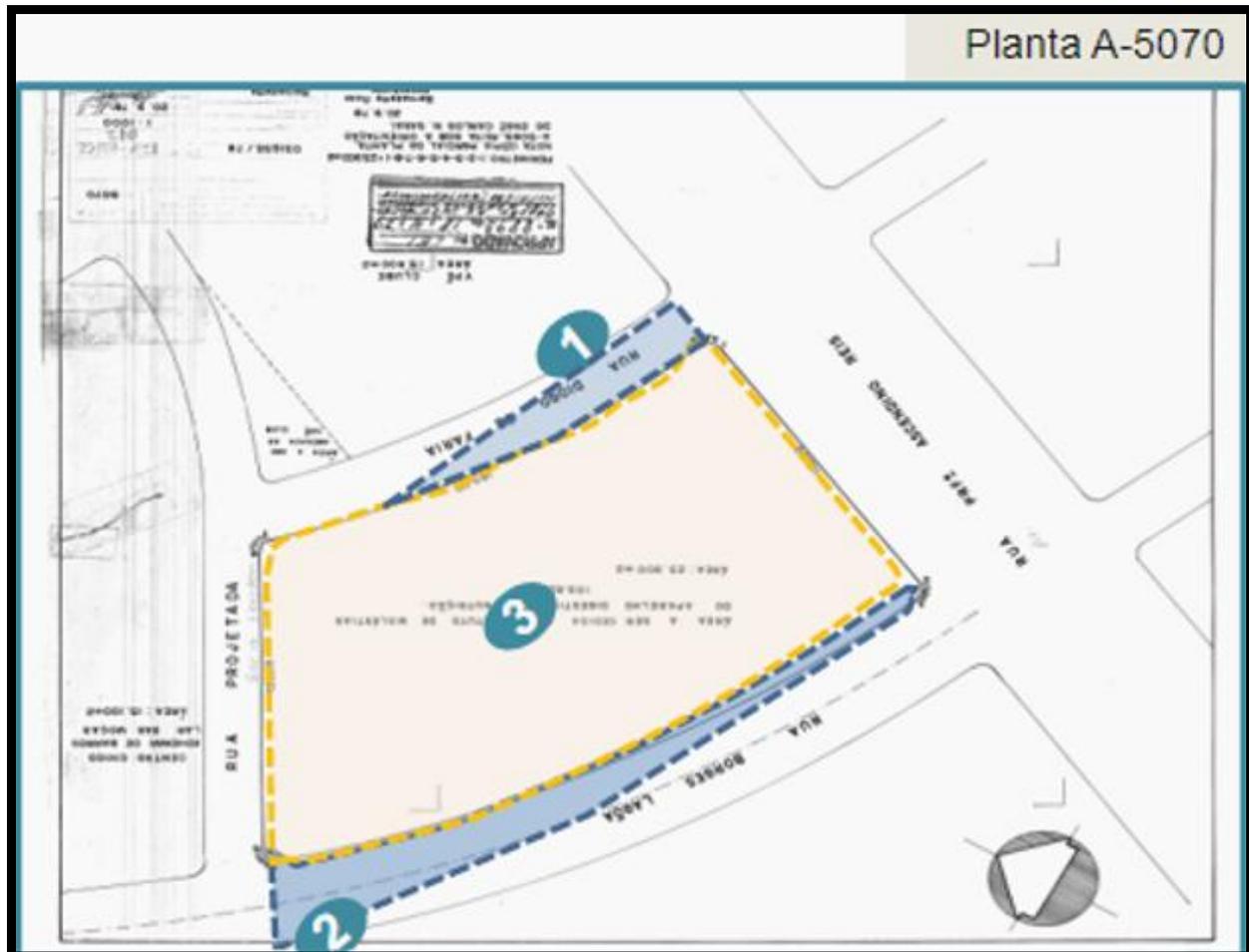
Vista interna da área "1" para quem de dentro olha na direção da Av. Prof. Ascendino Reis



Vista interna dos fundos da área "1"

ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Engehouse Serviços e Consultoria de Engenharia LTDA
CREA/SP 0654612
CNPJ - 005.647.495/0001-69



=====

(termos da) procuração lavrada nestas notas, no livro nº cem (100), à fôlha setenta e cinco (75), no dia quinze (15) de janeiro do corrente ano de mil novecentos e oitenta e dois (1982), doravante denominado simplesmente "CONCESSIONÁRIO"; as presentes, pessoas capazes, reconhecidas como as próprias de que trato, por mim Escrevente habilitado e pelo Escrivão; do que dou fé. - E, perante o Escrivão, pela "PREFEITURA" foi-me dito: 1ª) - Que em virtude das Leis-Estaduais de Organização Municipal nº 16, de 13 de novembro de -- 1891; 1.038, de 19 de dezembro de 1906; 2.484, de 16 de dezembro de 1935; nº 1, de 18 de setembro de 1947; 9.205, de 28 de dezembro de 1965; 9.842, de 19 de setembro de 1967 e do Decreto-Lei Complementar nº 9, de 31 de dezembro de 1969, é senhora e legítima possuidora de uma área de terreno, situada na rua Professor Ascendino Reis, Vila Clementina, no município e comarca de São Paulo, Capital, 24º subdistrito-Indianópolis; 2ª) - Que a área supra mencionada assim se descreve e caracteriza: delimitada pelo perímetro 1-2-3-4-5-6-7-8-1, de formato irregular, com cerca de 23.900,00 metros² (vinte e três mil e novecentos metros quadrados), confrontando, para quem de dentro da área olha para a rua Borges Lagoa: pela frente - linha mista 2-3-4-5, na extensão total aproximada de 251,00ms. (duzentos e cinquenta e um metros), assim parcelada: trecho curvo 2-3, na extensão aproximada de 4,50ms. (quatro metros e cinquenta centímetros), formado pela concordância de alinhamentos das ruas Professor Ascendino Reis e Borges Lagoa, com o leito dessas mesmas vias; trecho curvo 3-4, na extensão aproximada de 240,00ms. (duzentos e quarenta metros), segundo o alinhamento da rua Borges Lagoa, com o leito dessa mesma via, e trecho curvo 4-5, na extensão aproximada de 6,50ms. (seis metros e cinquenta centímetros), - formado pela concordância de alinhamentos das Ruas Borges Lagoa e Projetada, com o leito dessas mesmas vias; pelo lado direito - linha mista 5-6-7, na extensão total aproximada de 124,50ms. (cento e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros), assim parcelado: trecho reto 5-6, na extensão aproximada de 120,00 metros, segun-



3º CARTÓRIO DE NÓTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE OSASCO

Bel. Omar de Paula Albuquerque

ESCRIVÃO

190



fôlha 2

=====

(segundo o alinhamento da Rua Projetada, com o leito dessa mesma via; trecho curvo 6-7, na extensão aproximada de 4,50ms. (quatro metros e cinquenta centímetros), formado pela concordância de alinhamentos das Ruas Projetada e Diogo de Faria, com o leito dessas mesmas vias ; pelo lado esquerdo - linha mista 8-1-2, na extensão total aproximada de 118,50ms. (cento e dezoito metros e cinquenta centímetros), assim parcelada: trecho curvo 8-1, na extensão aproximada de 6,50ms. (seis metros e cinquenta centímetros), formado pela concordância de alinhamentos das Ruas Diogo de Faria e Professor Ascendino Reis, com o leito dessas mesmas vias e trecho reto 1-2, na extensão aproximada de 112,00ms. (cento e doze metros), segundo o alinhamento da rua Professor Ascendino Reis, com o leito dessa mesma via; pelos fundos - linha curva 7-8, na extensão aproximada de 160,00ms. (cento e sessenta metros), segundo o alinhamento da rua Diogo de Faria, com o leito dessa mesma via; tudo conforme está melhor configurado e assinalado na planta A-5070, da Divisão de Engenharia do Departamento Patrimonial da Prefeitura que, devidamente rubricada pelas partes e por mim, Tabelião, fica fazendo parte integrante da presente escritura e com ela será levada a registro; 3º) - Que, pelo processo administrativo nº 31.655/78, solicitou o Instituto de Moléstias do Aparelho Digestivo e da Nutrição (Gastroclínica), a prorrogação do prazo que lhe fora concedido pela Prefeitura, para uso e gozo da área descrita na cláusula anterior, através de escritura de comodato, lavrada em vinte e três (23) de fevereiro do ano de mil novecentos e cinquenta e um (..... 1951), nas notas do 10º Tabelião de São Paulo, Capital, no livro nº quatrocentos e trinta e três (433), à fôlha cinquenta e um-verso (51-vº), registrada sob o nº 14.819, no livro Quatro-M, página-223, na 14ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Capital, em 09 de abril de 1957, reti-ratificada por outras, a última das quais lavrada em 17 de janeiro de 1961, nas notas do 17º Tabelião de São Paulo, Capital, no livro nº 594, fôlha 116, sob a alegação da necessidade de promover obras de modernização e ampliação, de grande



=====

(grande) vulto, nas instalações já existentes; 4º) - Que a "PREFEITURA" houve por bem atender ao pedido mencionado na cláusula anterior, tendo sido promulgada a Lei nº 8.893, de 18 de abril de - - 1979, autorizando independentemente de concorrência pública e pelo prazo de oitenta (80) anos, contados da data desta escritura, a -- concessão administrativa, que ora se faz, do uso da área de pro- - priidade municipal, descrita e caracterizada na cláusula segunda - supra; 5º) - Que, pela presente escritura e na melhor forma de di- reito, nos termos, ainda, da Lei Municipal nº 8.893 de 18 de abril de 1979, o "CONCESSIONÁRIO", Instituto de Moléstias do Aparelho Di gestivo e da Nutrição (Gastroclínica) obriga-se a: a) - utilizar - a área ora concedida para funcionamento de sua sede, inclusive com seção hospitalar, com capacidade mínima de duzentos (200) leitos;- b) - manter, com recursos próprios ou angariados, as atividades a que se refere a alínea anterior supra citada; c) - fornecer à "PREFEITURA", independentemente de qualquer remuneração, o seguinte: - I) - normas técnicas e orientação, tais como: informações de caráter geral sobre administração hospitalar; informações completas so bre novos procedimentos e novos equipamentos e pesquisas em anda- mento; franquear o uso da Biblioteca aos médicos da "PREFEITURA";- reuniões anátomo-clínicas em conjunto com os médicos da Prefeitu- ra; três (3) vagas em todos os cursos programados; e, três (3) va- gas anuais para residência médica das quais uma na área de Clínica Médica, uma na de Cirurgia e uma na da Pediatria; II) - exames es- pecializados anuais, a partir desta data, a saber: cem (100) retos- signoidoscopias, setenta (70) endoscopias per oral e setenta (70)- colonoscopias; III) - quaisquer outras providências de caráter - - científico para os vários Departamentos da "PREFEITURA", quando -- por estes solicitadas; d) - prestar, nas condições da alínea ante- rior supra citada, serviços especializados e somente disponíveis - em instalações do ora "CONCESSIONÁRIO", para atender aos servido- res inscritos no Hospital do Servidor Público Municipal; e) - ze- - lular pela limpeza e conservação da área ora concedida, devendo pro- -

=====



3º CARTÓRIO DE NÓTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE OSASCO

Bel. Omar de Paula Albuquerque

ESCRIVÃO

190



=====

(devido pro)videnciar, às suas expensas, quaisquer obras de manutenção que se fizerem necessárias; f) - não permitir que terceiros venham a se apossar da área ora concedida, bem como a dar conhecimento imediato à "PREFEITURA" de qualquer turbacão de posse que porventura nela se verifique; g) - não ceder ou emprestar a área ora concedida, no todo ou em parte, a terceiros, bem como a não transferir seus direitos sobre a mesma; h) - arcar, única e exclusivamente, com todas as despesas oriundas da presente concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro deste instrumento de concessão; i) - responder pelo pagamento de todos os impostos e taxas devidos aos poderes públicos competentes, sejam eles federais, estaduais, municipais ou autárquicos e incidentes sobre a área ora concedida; salvo os de que estiver isento por Lei; 6ª) - Que a extinção ou dissolução da entidade "CONCESSIONÁRIO", a alteração de destino da área ora concedida, a inobservância das condições da Lei Municipal nº 8.893, de 18 de abril de 1979, ou das cláusulas da presente escritura, implicarão na perda automática do uso e gozo da área ora concedida, rescindida de pleno direito, a concessão; 7ª) - Que nos casos previstos na cláusula anterior e, bem assim, findo o prazo de carenta (40) anos fixado na cláusula quarta, supra e, não havendo prorrogação, a área será restituída à "PREFEITURA", incorporando-se ao patrimônio municipal, todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for; 8ª) - Que a "PREFEITURA" se reserva o direito de, a qualquer tempo, fiscalizar o cumprimento das obrigações estabelecidas na Lei Municipal nº 8.893, de 18 de abril de 1979, e na presente escritura; 9ª) - Que, em decorrência da presente, ficam rescindidas, de pleno direito, a escritura de comdato lavrada em vinte e três (23) de fevereiro de mil novecentos e cinquenta e um (1951), nas notas do 10º Tabelião da comarca de São Paulo, Capital, registrada sob o nº 14.819, na 14ª Circunscrição Imobiliária da comarca de São Paulo, Capital, bem como as escrituras de retificação

=====

CARTÓRIO: Cr\$ 520,00	Selos recolhidos por verba na Cartoria Estadual
Estado : Cr\$ 104,00	Impostos, guias autenticadas
T.A.S.J.: Cr\$ 52,00	mecanicamente
TOTAL... : Cr\$ 676,00	
RECIBO Nº 8244, SÉRIE A - PROV; CG 3/78 --	

(reti-ratifi)cação e aditamento, lavradas, respectivamente, em 20 de novembro de 1956 e 17 de janeiro de 1961, nas notas de ll e 17: Tabelião de São Paulo, Capital, ficando, em consequência, o senhor Oficial do Registro de Imóveis competente, autorizado a proceder a todos os atos e registros necessários; 102) - Que fica eleito o fóro central da Capital de São Paulo, para dirimir as pendências porventura originárias desta escritura. Finalmente, na presença do Escrivão, pelo "CONCESSIONÁRIO", na forma como vem representado, foi-me dito que aceitava a presente escritura, tal como nela se contém e declara, dispensando-se expressamente a presença das testemunhas instrumentárias, nos termos do provimento nº 19/80 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. As partes dão ao presente, o valor de Cr\$10.000,00 - , para os efeitos fiscais. Assim o disseram e dou fé. Pediram-me e eu lhes lavrei esta escritura, a qual, depois de feita e sendo lida na presença do Escrivão, acharam-na em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam; do que dou fé. Eu, (a.) José Adalberto Pereira, escrevente habilitado, escrevi. Eu, (a.) Omar de Paula Albuquerque, escrivão, - subscrevi. (a.a.) JOSÉ GILBERTO RIBEIRO RATTO /// VICTOR MORAES AMARAL FILHO /// OMAR DE PAULA ALBUQUERQUE. (Os selos devidos serão pagos por verba no prazo legal). NADA MAIS trasladada em seguida; dou fé. Eu, [assinatura] (JOSÉ ADALBERTO PEREIRA), escrevente habilitado autorizado, a fim datilografar, conferi, achei-a em tudo conforme, dou fé, subscrevo e assino em público e RASO

Em Testemunho [assinatura] da Verdade



= JOSÉ ADALBERTO PEREIRA =
=ESCREVENTE AUTORIZADO=

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – IMÓVEL 2

Documento SEI nº 123295007 – Processo SEI nº 6011.2022/0000145-6



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7898.7141.000035289/2025.01.01-002

Endereço do imóvel RUA BORGES LAGOA, 1.450, VILA CLEMENTINO			
Cidade / CEP SÃO PAULO / CEP 04038-004	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 COMPLEXO HOSPITALAR (ÁREA 2)		Área do imóvel (m ²) Área de terreno =4.632,50m² Área construída = inexistente	
Metodologia Direto Comparativo de Dados de Mercado		Especificação (fundamentação/precisão) GRAU III / GRAU III	
Pressupostos e Ressalvas Foi utilizado o limite central por representar melhor o valor de mercado.		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Baixa	
Valor de Avaliação do Imóvel R\$63.117.904,43	Valor mínimo R\$57.175.500,34 amplitude: -9,41%	Valor Central Calculado R\$ 63.117.904,43	Valor máximo R\$69.677.918,61 amplitude: 10,39%
Nome do Responsável Técnico FLAVIO OSÓRIO DE CAMPOS	CPF do RT 065.025.678-60	Formação do RT ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO	CREA do RT 0682494007/SP
Nome do Representante Legal FLAVIO OSÓRIO DE CAMPOS		CPF do RL 065.025.678-60	
Nome da Empresa ENGEHOUSE SERVIÇOS DE CONSULTORIA DE ENGENHARIA LTDA		CNPJ 005.647.495/0001-69	

**FLAVIO OSORIO DE
CAMPOS:06502567860**

Assinado de forma digital por FLAVIO
OSORIO DE CAMPOS:06502567860
Dados: 2025.03.26 18:50:19 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

SÃO PAULO

, 26

de MARÇO

de 2025

01 **IMÓVEL**

O imóvel avaliando consiste em um terreno urbano, denominada por “ÁREA 2”, sem benfeitorias e com área total de terreno de 4.632,50m², anexo a área maior objeto da matrícula nº50.080 do 14ºCartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP. O imóvel da referida matrícula localiza-se na Rua Borges Lagoa, 1.450, Vila Clementino, identificado no MDC - Mapa Digital da Cidade de São Paulo como setor 041, quadra 050, parte do lote 006, pertencente ao bairro Vila Clementino, distrito de Moema, Subprefeitura da Vila Mariana, município de São Paulo, estado de São Paulo.

02. **OBJETIVO**

O objetivo do presente laudo é determinar tecnicamente o valor atual de mercado para venda do imóvel identificado no item 01 deste laudo.

03. **SOLICITANTE**

Laudo solicitado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL - GIGOV SÃO PAULO-SP.

04. **PROPRIETÁRIO**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, SP

05. **OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

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 documentação fornecida pelo contratante, constituída pela copia parcial da planta A 5070 (vide anexo V).
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 06/02/2025.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada e que o imóvel objeto, estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condição de ser imediatamente comercializado.

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

06. **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel em questão encontra-se situado no bairro Vila Clementino, região centro-sul da cidade de São Paulo, com acesso pelas Av. Rubem Berta, Av. Professor Ascendino Reis, Av. Ibirapuera e Rua Borges Lagoa, vias estas de intenso fluxo de veículos e pessoas.

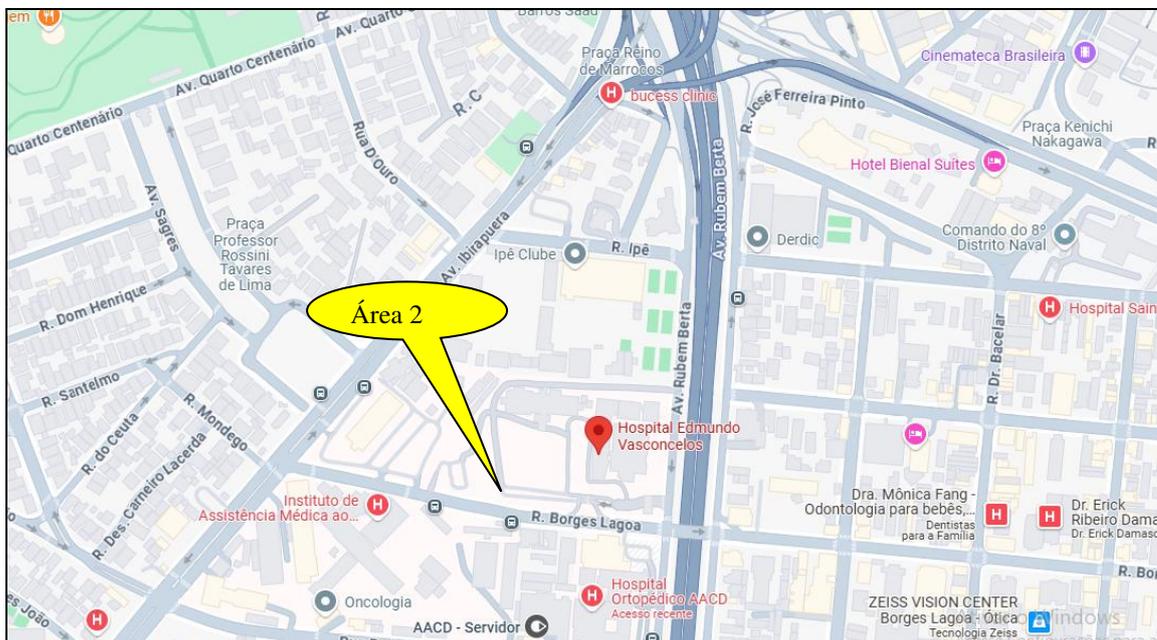
A região possui padrão construtivo superior com imóveis comerciais do tipo prédios hospitalares (Hospital do Servidor Publico, AACD), clubes de recreação e esportivo (Clube Ipê e Centro Esportivo Mané Garrincha), prédio de escritórios de padrão superior (Tribunal de Contas do Município de São Paulo), edifícios residenciais e casas térreas e ou assobradadas, ambos de padrão superior.

A topografia da região apresenta-se plana/semi-plana e o solo apresenta-se seco e firme.

O local é dotado de completa urbanização, infra-estrutura e serviços públicos e comunitários.

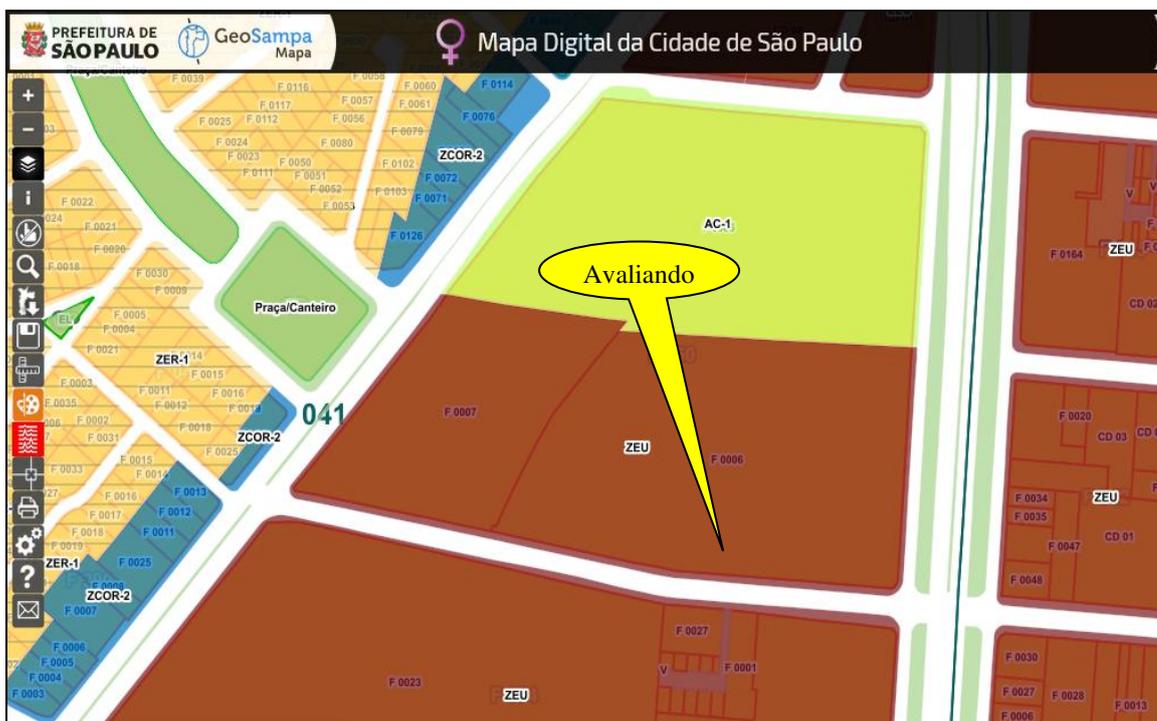
06.1 MAPA DE LOCALIZAÇÃO

O Mapa a seguir apresenta a localização exata do imóvel na micro região.



06.2 MAPA DE ZONEAMENTO

Pelo zoneamento atual o imóvel em questão encontra-se situado em ZEU conforme reprodução do Mapa Digital da Cidade de São Paulo abaixo.



07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel denominado com Área “2”, possui formato irregular, apresentando uma área total de terreno com 4.632,50m² (quatro mil, seiscentos e trinta e dois metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), sem benfeitorias, objeto do Croqui Patrimonial nº 200192 e do Termo de Permissão de Uso instituído pelo Auto de Cessão nº 1343, de 10 de junho de 1974, por prazo indeterminado, extraído do Processo n.º 28.397/74, com base no Decreto municipal nº 10.896, de 15 de fevereiro de 1974, sem registro cartorário;

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário observa o início de 2025 com apreensão. A taxa Selic com sinalização de alta, somada à pressão inflacionária impulsionada por um dólar forte e incertezas sobre a política fiscal, desenha um cenário macroeconômico desafiador para o setor.

Tudo indica que, enquanto não houver uma sinalização clara pelo governo de uma política fiscal responsável que controle o crescimento da dívida pública, o Banco Central continuará sem margem para reduzir os juros. O consenso dos especialistas é que 2025 será marcado por juros altos, um fator que impacta diretamente o mercado imobiliário, especialmente em um momento em que o juro real brasileiro está entre os mais elevados do mundo. Em Janeiro, por exemplo, o Tesouro negociava o título IPCA+ 2029 a impressionantes 7,82% mais IPCA, elevando significativamente o custo de capital dos investidores.

O Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX), que reflete o desempenho dos 100 maiores fundos imobiliários listados na bolsa, registrou queda de -5,89% em 2024, sinalizando as dificuldades enfrentadas pelo setor no atual ambiente de juros elevados.

Além disso, um ambiente de alta da Selic também afeta as carteiras de crédito, gerando possíveis impactos na saúde financeira das empresas do setor. No mercado imobiliário, isso pode se traduzir em aumento da sinistralidade tanto nas carteiras de crédito das construtoras e dos bancos quanto nos portfólios de aluguéis gerenciados por imobiliárias, exigindo maior rigor no gerenciamento de riscos.

Apesar do cenário desafiador, nem todos os segmentos do mercado imobiliário são afetados de forma homogênea. Na venda de imóveis, aqueles enquadrados em modalidades como o Minha Casa Minha Vida (MCMV) e financiamentos vinculados ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou ao limite máximo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), devem se manter relativamente competitivos apesar de restrições de acesso ao crédito anunciadas pela Caixa em dezembro.

Por outro lado, a venda de imóveis em dinheiro ou que dependem de linha de crédito tradicional deverão ser afetadas uma vez que o custo de capital dos compradores será elevado e muitos ficarão de fora do mercado.

No caso do segmento em que se insere o imóvel avaliando, devido a escassez de terrenos de grande porte nas áreas centrais e nobres da cidade São Paulo para a incorporação, o que poderia ser um atrativo, muito embora necessitando de demandante específico com capacidade de absorver-los, acaba por colocá-lo em condições de pouco procura embora com pouca oferta.

No caso do segmento em que se insere o imóvel avaliando, devido a escassez de terrenos de porte nas áreas centrais e nobres da cidade São Paulo para a incorporação, o que poderia ser um atrativo, muito embora necessitando de demandante específico com capacidade de absorver-los, acaba por colocá-lo em condições de pouco procura, tendo em vista que o referido lote de terreno não encontra-se desmembrado da área maior objeto da matrícula nº50.080 do 14ºCartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o que implicara em custo e tempo para a sua desafetação e regularização registraria.

Desta forma áreas como do imóvel avaliando no contexto atual em que se insere, mas em função da sua especificidade e condição registraria, neste momento e de forma conservadora, iremos classificá-lo como de baixa liquidez.

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

09.01 METODOLOGIA

Para a avaliação foi 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.

09.02 PESQUISA

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 74 elementos comparativos, sendo 63 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido seguindo critérios e testes estatístico, relativos a ofertas na região contemplando o período de janeiro e fevereiro de 2025.

Os elementos comparativos excluídos no programa inferencial estatístico se deram em função de inconsistências ou erros acidentais de medida nas informações do anunciante, que quando do teste estatístico se apresentaram com outlier.

O outlier é uma observação que apresenta um grande afastamento das demais da série, estando fora dela.

09.03 TRATAMENTOS

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão para cada uma das situações, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área de terreno (AREA):** variável independente quantitativa, que informa a área de terreno de cada elemento comparativo. Amplitude da amostra: 124,00m² a 27.979,00m²;
- **Distância ao metrô (Distmetro):** variável independente quantitativa, que informa a distância dos elementos comparativos e do avaliando em relação ao metrô. Amplitude da amostra: 90m a 4.300m.
- **Local (Local):** variável independente qualitativa, que informa a localização de cada um dos elementos comparativos e avaliando, sendo 1(localização pior), 2(intermediária) e 3(localização melhor) mediante seu respectivo padrão construtivo do entorno de cada localização. Amplitude da amostra: 1 a 3;
- **Valor total do imóvel (R\$):** variável dependente, representando o valor total de cada elemento.
- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo I.

09.04 DO MODELO ADOTADO

Dos modelos matemáticos estudados foi escolhido o que melhor indica a variação dos valores para o local de avaliação segundo as seguintes variáveis: Área de terreno, distância ao metrô e local, que resultaram na seguinte equação:

$$\ln(\text{Valor}) = +7.705233878 + 1,018090269 * \ln(\text{Area}) - 0,0001112582347 * \text{Distmetro} + 0,6230918219 * \text{Local}$$

09.05 DO COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

O poder de explicação de um modelo inferido estatisticamente, sobre o comportamento de um fenômeno, representativo do Campo Amostral, é dado através do Coeficiente de Determinação. Em nosso estudo, resultou em 0,9648101, o que significa que a equação inferida adotada explica 96,48% da variação do valor, sendo 3,52% atribuídos às perturbações aleatórias e a outras variáveis que, embora menos significativas, estão contribuindo nos erros acidentais de medição e interpretação no levantamento de dados.

09.06 DA COERÊNCIA DO MODELO

A análise do modelo inferido, quanto a nossa sensibilidade apriorística da margem de variação de valor, permite concluir com a convicção da sua coerência e lógica, conforme se evidencia a seguir:

- **Área de terreno=** O valor total do imóvel tende a aumentar proporcionalmente à medida que a área de terreno se eleva.
- **Distância ao metrô =** O valor total do imóvel tende a aumentar à medida que se aproxima do metrô.
- **Local =** O valor total do imóvel tende a aumentar à medida que o coeficiente e maior (local melhor).

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Atributos de entrada:

	Quantitativo
Área de terreno do Imóvel	4.632,50m ²
Distância ao metrô	1.400,00
Local	3

Resultado para o campo de arbítrio:

	Mínimo	Valor Mínimo (R\$)	Valor Calculado (R\$)	Valor Máximo (R\$)	Máximo
ÁREA "2"	-9,41%	57.175.500,34	63.117.904,43	69.677.918,61	10,39%

Obs: Utilizamos o limite central por representar melhor o valor de mercado.

	Valor Adotado (R\$)
ÁREA "2"	63.117.904,43

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Obtivemos na soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos, a somatória de 17 pontos para o cálculo do imóvel, conforme critério definido em norma.

Assim o enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau III.

GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança = 19,80% < 30% : Grau III

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor central de mercado para venda sem o arredondamento normativo em função de solicitação específica do proprietário:

VALOR DA ÁREA "2": R\$63.117.904,43 (Sessenta e três milhões, cento e dezessete mil, novecentos e quatro reais e quarenta e três centavos).

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Os coeficientes de aproveitamento dos imóveis pesquisados, bem como do imóvel avaliando, constam do quadro 3 – Parâmetros de ocupação da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Os índices fiscais foram levantados da planta genérica do município de São Paulo, após levantamentos e localização de cada elemento comparativo, bem como do imóvel avaliando no MDC - Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

Não foi detectado visualmente qualquer indício de contaminantes externos na área vistoriada, entretanto não foi efetuado análise de solo, uma vez que não faz parte do escopo deste trabalho. Assim se por ventura vier a ser constatado qualquer tipo de contaminação do solo, o valor do imóvel apresentado neste laudo deverá ser revisto.

14. ANEXOS

Anexo I: Pesquisa e memória de cálculos
Anexo II: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação
Anexo III: Documentação fotográfica
Anexo IV: Documentação do imóvel

São Paulo/SP, 26 de março de 2025.

FLÁVIO OSÓRIO DE CAMPOS
Responsável Técnico e Legal – Eng^o. Civil e Mecânico
CREA 0682494007/SP
CPF: 065.025.678-60

ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CALCULOS DO IMÓVEL AVALIANDO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Flavio
Modelo:	
Data do modelo:	quarta-feira, 26 de março de 2025
Tipologia:	Terrenos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	74
Dados utilizados no modelo:	63

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Valor Oferta	Numérica	Quantitativa		Não
Area	Numérica	Quantitativa		Sim
Zona	Texto			Sim
Coeap	Numérica	Quantitativa		Não
setor	Texto			Sim
Quadra	Texto			Sim
codlog	Texto			Sim
IF	Numérica	Quantitativa		Não
Distmetro	Numérica	Quantitativa		Sim
Ofertante	Texto			Sim
porte	Numérica	Quantitativa		Não
Vu	Numérica	Dependente		Não
Local	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area	124,00	27.979,00	27.855,00	1.741,25
Distmetro	90,00	4.300,00	4.210,00	936,51
Local	1,00	3,00	2,00	1,60
Valor	450.000,00	265.381.308,00	264.931.308,00	14.272.291,17

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9822475 / 0,9920187
Coefficiente de determinação:	0,9648101
Fisher - Snedecor:	539,21
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	98%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	83,763	3	27,921	539,205
Não Explicada	3,055	59	0,052	
Total	86,819	62		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$$\ln(\text{Valor}) = +7,705233878 + 1,018090269 * \ln(\text{Area}) - 0,0001112582347 * \text{Distmetro} + 0,6230918219 * \text{Local}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$\text{Valor} = +2107,909247 * e^{(+1,018090269 * \ln(\text{Area}) - 0,0001112582347 * \text{Distmetro} + 0,6230918219 * \text{Local})}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$$\text{Valor} = +2219,936516 * e^{(+1,018090269 * \ln(\text{Area}) - 0,0001112582347 * \text{Distmetro} + 0,6230918219 * \text{Local})}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$$\text{Valor} = +2278,16344 * e^{(+1,018090269 * \ln(\text{Area}) - 0,0001112582347 * \text{Distmetro} + 0,6230918219 * \text{Local})}$$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area	ln(x)	31,74	0,00
Distmetro	x	-2,92	0,50
Local	x	15,43	0,00
Valor	ln(y)	34,75	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area	x1	0,00	-0,03	0,24	0,89
Distmetro	x2	-0,03	0,00	-0,20	-0,18
Local	x3	0,24	-0,20	0,00	0,60
Valor	y	0,89	-0,18	0,60	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area	x1	0,00	0,35	0,85	0,97
Distmetro	x2	0,35	0,00	0,23	0,36
Local	x3	0,85	0,23	0,00	0,90
Valor	y	0,97	0,36	0,90	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	15,86	15,72	0,13	0,8284%	0,577202	0,00456700
2	15,91	15,81	0,10	0,6179%	0,431914	0,00145600
3	14,77	14,47	0,30	2,0116%	1,305513	0,01942300
4	14,70	15,04	-0,34	-2,2992%	-1,485582	0,02748600
6	15,68	15,80	-0,12	-0,7358%	-0,507145	0,00256900
7	15,55	15,78	-0,23	-1,4699%	-1,004485	0,00989400
8	15,91	16,06	-0,16	-0,9763%	-0,682474	0,00327600
9	14,72	14,51	0,21	1,4232%	0,920800	0,00726300
10	15,27	15,41	-0,14	-0,9178%	-0,616010	0,00339900
11	16,21	16,38	-0,17	-1,0499%	-0,748091	0,00372000
12	15,11	15,10	0,01	0,0588%	0,039063	0,00001600
14	14,99	14,89	0,10	0,6507%	0,428673	0,00176200
15	14,70	14,72	-0,02	-0,1159%	-0,074869	0,00007800
16	15,62	15,32	0,30	1,9405%	1,331967	0,01493200
17	14,72	15,02	-0,31	-2,0734%	-1,340934	0,01263900
18	16,09	16,33	-0,24	-1,4916%	-1,054631	0,02622800
20	14,80	14,53	0,27	1,7921%	1,165455	0,01543100
21	16,55	16,15	0,39	2,3737%	1,726080	0,04376200
22	15,58	15,57	0,01	0,0784%	0,053652	0,00002500
23	16,06	16,08	-0,02	-0,1215%	-0,085745	0,00005100
24	16,01	15,80	0,21	1,3274%	0,934036	0,00627300
25	15,64	15,56	0,08	0,5087%	0,349697	0,00077600
26	13,89	13,65	0,24	1,7231%	1,051942	0,02009900
27	14,43	14,52	-0,09	-0,6284%	-0,398417	0,00136900
28	16,11	16,11	0,00	-0,0214%	-0,015151	0,00000600
29	15,79	16,01	-0,22	-1,4096%	-0,978115	0,02568800
31	13,76	13,81	-0,05	-0,3350%	-0,202567	0,00065300
32	14,87	14,53	0,34	2,2687%	1,482283	0,02132800
33	14,67	14,77	-0,11	-0,7206%	-0,464438	0,00302200
34	15,34	15,45	-0,11	-0,7412%	-0,499628	0,00199100
35	14,18	14,63	-0,45	-3,1935%	-1,990015	0,03419400

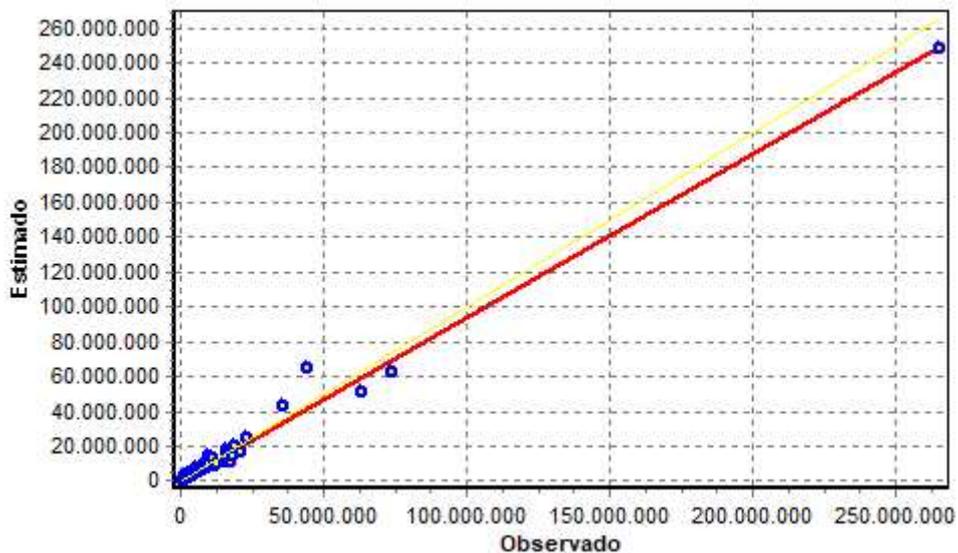
36	13,66	14,06	-0,41	-2,9659%	-1,780244	0,03941700
37	16,70	16,44	0,26	1,5359%	1,127231	0,00836000
38	14,50	14,29	0,21	1,4448%	0,920540	0,00885400
39	15,92	15,73	0,19	1,1803%	0,825648	0,02143100
40	14,12	13,82	0,30	2,1214%	1,315952	0,02694800
41	13,60	13,88	-0,27	-2,0034%	-1,197785	0,02401800
43	13,02	13,12	-0,11	-0,8262%	-0,472614	0,00673400
44	13,96	14,08	-0,11	-0,8151%	-0,500187	0,00303900
45	16,66	16,65	0,01	0,0791%	0,057946	0,00002700
46	15,30	15,46	-0,16	-1,0359%	-0,696450	0,00379300
47	16,35	16,09	0,26	1,5615%	1,121891	0,00827100
48	15,50	15,69	-0,19	-1,2253%	-0,834682	0,00403900
50	15,26	14,93	0,32	2,1197%	1,421291	0,01696200
51	15,41	15,70	-0,28	-1,8178%	-1,231380	0,05093500
52	17,40	17,57	-0,17	-1,0031%	-0,766954	0,01180900
53	18,12	17,95	0,16	0,8952%	0,712644	0,01422500
54	16,95	17,03	-0,09	-0,5065%	-0,377223	0,00305100
55	16,06	16,47	-0,41	-2,5396%	-1,792486	0,07142600
56	16,65	16,65	0,01	0,0544%	0,039778	0,00006400
57	17,96	17,75	0,21	1,1560%	0,912300	0,02081700
58	16,75	16,80	-0,04	-0,2507%	-0,184557	0,00033000
59	16,87	16,65	0,22	1,2790%	0,948049	0,01950300
60	16,60	16,36	0,24	1,4542%	1,060820	0,00673500
62	16,59	16,68	-0,09	-0,5506%	-0,401367	0,00475800
63	16,28	16,00	0,27	1,6799%	1,201459	0,02464900
64	15,10	15,12	-0,02	-0,1314%	-0,087150	0,00013600
66	14,96	15,10	-0,14	-0,9429%	-0,620001	0,03546800
67	15,02	15,12	-0,10	-0,6890%	-0,454724	0,03635300
68	16,65	16,21	0,44	2,6408%	1,932763	0,22168500
69	15,85	15,96	-0,11	-0,6803%	-0,473941	0,00413500
70	17,60	17,98	-0,38	-2,1507%	-1,663619	0,09230700
74	19,40	19,33	0,07	0,3368%	0,287069	0,00820900

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

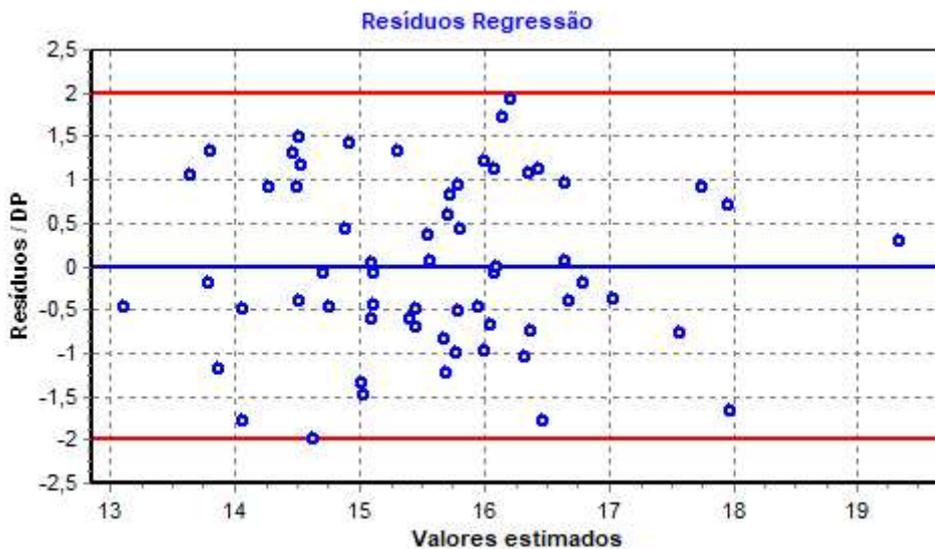
Vide Anexo II

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

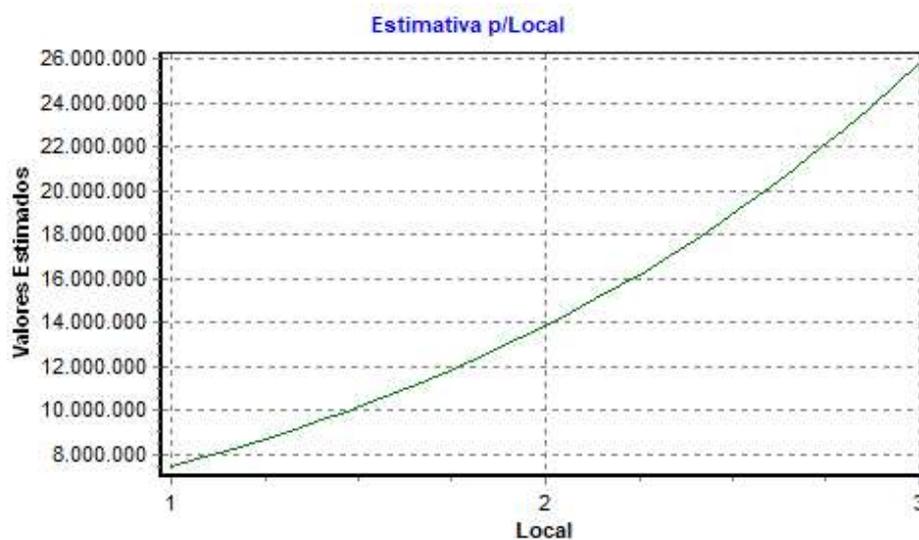
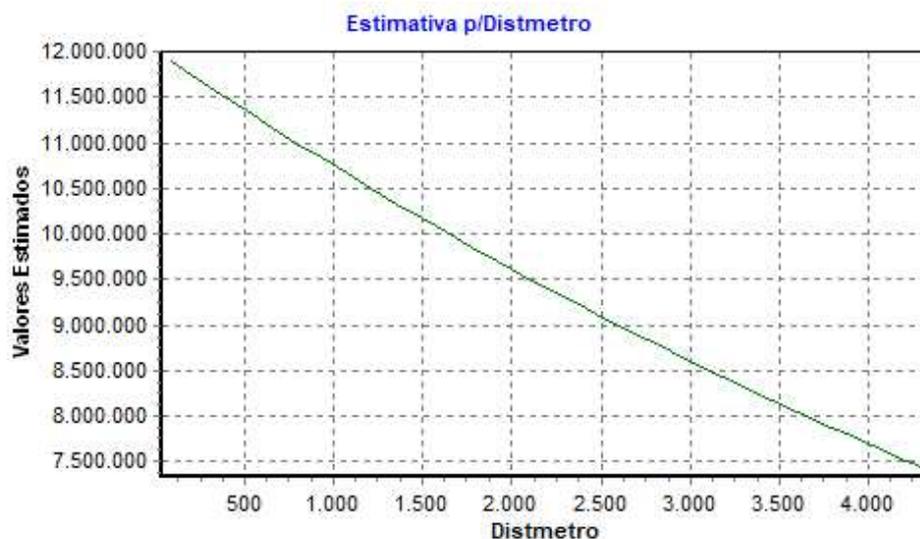
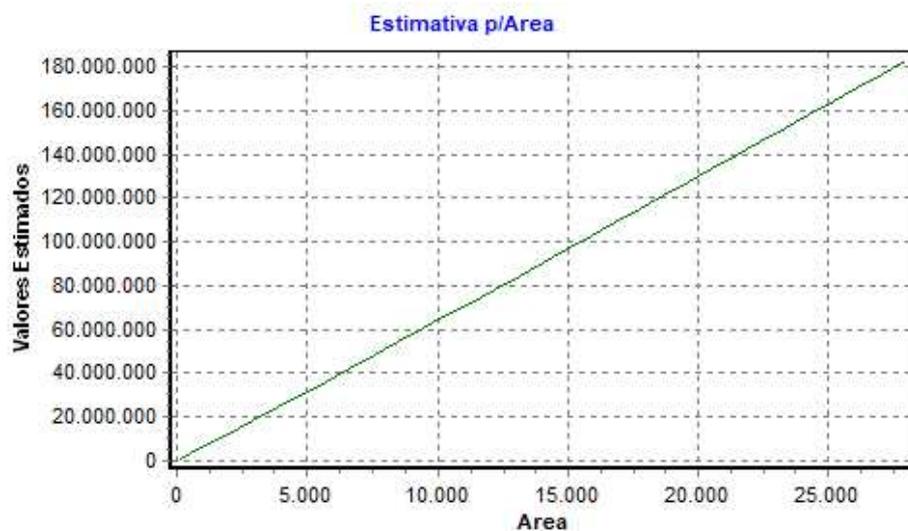
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabi litado	Endereço	Bairro	Zona	setor
1		Rua Pirineus, 62/76	Campos Elíseos	ZEM	7
2		Avenida São João x Praça Julio Mesquita, 47	Santa Cecília	ZEIS-3	7
3		Rua Santo Antonio, ao lado 594	Centro	ZC	6
4		Avenida Tiradentes, ao lado 1478	Centro	ZC	18
5	*	Rua Rodolfo Miranda, 202/192	Bom Retiro	ZM	18
6		Alameda Ribeiro da Silva, 180 x Barão de Piracicaba	Campos Eliseos	ZEM	8
7		Rua Matarazzo, 54 x Rua Camila Potenza Forte	Bom Retiro	ZDE-1	19
8		Alameda Eduardo Prado, 813	Campos Eliseos	ZEM	8
9		Alameda Cleveland, 699	Campos Eliseos	ZEM	8
10		Rua Antonio Coruja, 48	Bom Retiro	ZDE-1	18
11		Alameda Barão de Limeira, 108 x Rua dos Gusmões	Campos Eliseos	ZC	8
12		Avenida Angélica, 932	Santa Cecília	ZC	20
13	*	Rua Bandeirantes, 132	Bom Retiro	ZEM	18
14		Rua Barra Funda, 572 x R. Cons. Brotero	Barra Funda	ZC	20
15		Rua Helvétia, 876 x Avenida São João	Campos Eliseos	ZEM	7
16		Rua São Domingos, 55/57	Bela Vista	ZC	6
17		Rua Sólon, lote 93 (em frente ao nº112)	Bom Retiro	ZDE-1	19
18		Avenida do Estado, 1220/1240	Luz	ZEM	18
19	*	Rua dos Italianos, 836	Bom Retiro	ZDE-1	19
20		Rua Amaral Gurgel, 522	Vila Buarque	ZEM	7
21		Rua Tamandaré, 532 (lote 08 e lote 09)	Liberdade	ZEU	33
22		Rua Glicério, 582/596	Liberdade	ZEIS-3	5
23		Av. São João x Rua Apa (lote 37/38)	Centro	ZEM	7
24		Rua Conde do Pinhal, 52	Centro	ZEIS-5	5
25		Av. Brigadeiro Luis Antônio, 1.212	Bela Vista	ZEIS-5	9
26		Rua Pires da Mota, 170	Liberdade	ZM	33
27		Rua Barão de Iguape, 793 x Rua Teixeira leite	Liberdade	ZEIS-5	4
28		Rua Rocha Pombo, 72 (lote 20)	Liberdade	ZEU	33
29		Av. Conselheiro Rodrigues Alves, 920 / 930	Vila Mariana	ZM	37
30	*	Rua Bras Lourenço, s/nº (lote 53) fds Rua Ana Demerson	Vila Mariana	ZER-1	39
31		Rua Marcelino Champagnat, ao lado 390 (lote 91)	Vila Mariana	ZM	39
32		Rua Guiratinga, 156	Vila Mariana	ZC	309
33		Rua Leite Ferraz, 47	Vila Mariana	ZM	39
34		Rua Capitão Macedo, 444	Vila Mariana	ZPR	37
35		Rua Pero Correia, 473/649	Vila Mariana	ZER-1	39
36		Rua Dr. Mamede Gomes da Silva, 56	Vila Mariana	ZM	309
37		Rua Colonia da Gloria, 387 (lotes 57, 58, 59 e 60)	Vila Mariana	ZM	39
38		Rua Gandavo, 156	Vila Mariana	ZPR	37
39		Rua Cubatão, 934	Vila Mariana	ZEU	37
40		Rua Marcelino Champagnat, 246	Vila Mariana	ZM	39
41		Rua Sabino, 51	Vila Mariana	ZEU	42
42	*	Rua Bartolomeu de Gusmão, 63	Vila Mariana	ZM	38
43		Rua Cristiano Castanho de Almeida, 40	Vila Mariana	ZM	42
44		Rua Alvaro Neto, 289	Vila Mariana	ZM	39
45		Rua Joel Jorge de Melo, 525 x Rua Padre Machado	Vila Mariana	ZM	42
46		Rua Do Arraial, 115	Vila Mariana	ZC	46
47		Rua Madre Cabrini, ao lado 284 (270)	Vila Mariana	ZEU	37
48		Rua José Antonio Coelho, 639	Vila Mariana	ZM	37

49	*	Rua Jorge Chammas, ao lado 126 (lote 19)	Vila Mariana	ZPR	36
50		Rua Santa Cruz, 1248	Vila Mariana	ZC	42
51		Rua Domingos de Moraes, 1740	Vila Mariana	ZEU	37
52		Av. Vereador José Diniz, 1678	Santo Amaro	ZCOR-2	88
53		Rua Antonio de Macedo Soares, s/nº (lotes 10,11,12,15 e 30)	Campo Belo	ZEUP	86
54		Rua Conde de Porto Alegre, 2133	Campo Belo	ZEUP	86
55		Rua Loefgren, 428/430/444	Vila Clementino	ZC	42
56		Rua Pascal, 1623	Campo Belo	ZEUP	86
57		Rua Santa Cruz, 445 (lotes 36,37,45,46,47 e 53)	Vila Mariana	ZEU	42
58		Rua Madre Cabrini, 270/284	Vila Mariana	ZEU/ZRP	37
59		Rua Domingos de Moraes, 3027 (lotes 2, 3, 64 e 65)	vila mariana	ZEU	42
60		Rua Rodrigo Vieira, 240	vila mariana	ZM	39
61	*	Rua Itabira x Rua Lagoa Jaguaruna (lotes Jardim Itatinga)	vila santos	Zma	127
62		Av Teresa Cristina, 826	vila monumento	ZEIS-3	35
63		Rua Isabel Schmidt, 267	Santo Amaro	ZEMP	88
64		Rua Tibirica, 707	Vila Alexandria	ZER-1	86
65	*	Rua General Roberto A. de Carvalho Filho, 422	Santo Amaro	ZEM	87
66		Rua Ima, 78	Vila Sao Paulo	ZM	120
67		Rua Robelia, SN, Lt 9, Qd A	Cidade Ademar	ZER-1	90
68		Avenida Mascote, 565	Vila Mascote	ZEU	89
69		Avenida Nossa Senhora do Sabara, 2220	Vila Isa	ZC	90
70		Avenida Octalles Marcondes Ferreira, 460	Jurubatuba	ZDE-2	88
71	*	Avenida Interlagos, 890	Cidade Ademar	ZM	90
72	*	Rua Doutor Fernando Jorge Mendes, SN	Chacara Flora	ZER-1	90
73	*	Avenida Interlagos, 6609	Interlagos	ZEUa	162
74		Rua Benedito Fernandes, 169, antigo 307	Santo Amaro	ZC	87

ID	Desabilitado	Quadra	codlog	Ofertante
1		2	163830	Elementha Neg Imob - 5549-0775
2		63	113395	Baru Imóveis - 3663-1021
3		30	15210	Leardi Perdizes - 3095-2000
4		6	189936	Hai Imóveis - 3362-1818
5	*	9	172758	Sinai Imobiliária - 3358-9000
6		9	170534	Antena Empr Imob - 3666-5902
7		103	136697	Sinai Imobiliária - 3358-9000
8		2	62634	JPL Imóveis -3255-5755
9		19	50989	Lopes - 2971-4600
10		19	16381	Sinai Imobiliária - 3358-9000
11		62	118834	Sinai Imobiliária - 3358-9000
12		91	13560	Leardi Perdizes - 3095-2000
13	*	32	27928	Campano Imóveis - 97282-1987
14		32	28690	Imob. Oswaldo Gomes - 3660-3622
15		21	86568	Antena Empr Imob - 3666-5902
16		40	59854	Century 21 Ello - 3052-2121
17		103	184128	Sinai Imobiliária - 3358-9000
18		24	66427	William Meda - 2441-4141
19	*	47	94897	Lopes Imóveis - 2971-4600
20		79	9890	Kogake - (12) 3909-1620
21		22	186180	Akira Soluções Imobiliárias- 4822-2644
22		66	80241	Rhodia Imóveis - 2905-0349 – Sr. Kaique
23		7	101010	Imóveis Pro - 98000-6000
24		40	162493	Lopes Imóveis -99392-5269

25		42	121657	MaxProjetos Ltda - 3016-5897
26		33	163694	Lopes Prime Imóveis - 3894-1010
27		30	90328	Marc Negócios Imob. - 3346-8800
28		28	172472	Local Imóveis - 3094-0555
29		22	173010	Lopes Prime - 3894-1000
30	*	140	35785	MS Imobiliária - 19 3561-3144
31		150	128937	Talent Imob. - 98852-8871
32		7	85235	Guaira Imóveis - 4126-7300
33		71	204196	SH Prime Imóveis - 4750-2300
34		49	124303	Local Imóveis - 3065-0555
35		140	161284	R8 Brokers Imóveis - 62 3995-6001
36		28	216860	Trade House Imóveis - 5061-9011
37		145	51845	G8 Inteligencia Imob - 3210-1818
38		71	77518	Paulo Roberto Leardi - 3674-5000
39		19	55700	RI Prime Digital - 5198-3389
40		153	128937	Predial Lins Imóveis - 3273-8800
41		113	175684	Paulo Roberto Leardi -3674-5000
42	*	96	29157	ARK Imóveis - 4285-0112
43		135	314242	Casa Nova Negocios - 5078-8577
44		43	9016	Digway Imóveis - 5573-5552
45		133	106321	Ferreira Araujo - 3255-0410
46		20	23086	CYS Barreto Asses Imob - 2872-3591
47		83	37613	Klabin Imóveis - 5575-6988
48		12	107735	Imobiliária Nova São Paulo - 2198-4950
49	*	82	106704	Rizk Imóveis - 5555-4399
50		208	177555	Zimmermann Imóveis - 3868-0255
51		56	60135	Metropolis Broken - 3565-3530
52		58	109185	Tatuape House Imóveis - 3796-1331
53		422	166758	Baru Imóveis - 97655-4662
54		422	165115	Guaira Im. News Corporation - 5555-8191
55		86	119580	Cheidith Imóveis Ltda - 3232-1250
56		245	124532	Adriano Silva Imóveis - 5053-1790
57		30	177555	Imóveis Pro - 98000-6000
58		83	37613	MF Imóvel - 3562-4514
59		149	60135	DG7 Imóveis - 98748-8000
60		87	172944	Patricia Imóveis - F:98251-0376
61	*	277	614823	Carlos Ferrari Imóveis-: 2287-6666
62		85	188476	MF Imóvel - 3562-4514
63		94	93840	Frank Costa - 3894-1000
64		235	189367	Lopes - 3894-1000
65	*	35	30651	Ana Silva - 3894-1000
66		23	90611	Lopes Barao Imoveis - 3214-5074
67		414	171972	Bamberg - 3194-7500
68		585	211850	Leardi Campo Belo 297 - 98555-0195
69		150	147435	Spo Imoveis - 98635-2973
70		148	95273	Scheid Imoveis Marajoara - 5523-0177
71	*	468	92207	Acesso Negocios Real Estate - 98898-6991
72	*	479	165328	Valentina Caran Imoveis - 3178-4633
73	*	54	92207	Bamberg - 3194-7500
74		79	31542	Rose Lopes - 99755-0016

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor Oferta	Area	Coep	IF	Dist metrô	Porte	Vu	Local	Valor
1		8.550.000,00	1.477,00	2,00	4.684,00	300,00	0,00	5.213,41	1,00	7.695.000,00
2		9.000.000,00	872,00	4,00	9.243,00	320,00	0,00	9.310,34	2,00	8.100.000,00
3		2.880.000,00	442,00	2,00	5.351,00	530,00	0,00	5.344,33	1,00	2.592.000,00
4		2.700.000,00	750,00	2,00	2.289,00	240,00	0,00	1.763,43	1,00	2.430.000,00
5	*	2.700.000,00	1.317,00	2,00	1.431,00	400,00	0,00	1.845,10	1,00	2.430.000,00
6		7.200.000,00	1.735,00	2,00	3.959,00	1.100,00	1,00	3.734,87	1,00	6.480.000,00
7		6.300.000,00	1.673,00	2,00	2.520,00	950,00	1,00	3.389,12	1,00	5.670.000,00
8		9.000.000,00	1.126,00	2,00	5.080,00	380,00	0,00	7.092,82	2,00	8.100.000,00
9		2.754.000,00	496,00	2,00	3.705,00	1.200,00	0,00	4.997,18	1,00	2.478.600,00
10		4.770.000,00	1.127,00	2,00	2.528,00	630,00	0,00	3.809,23	1,00	4.293.000,00
11		12.238.261,58	1.576,00	2,00	4.713,00	560,00	0,00	6.988,85	2,00	11.014.435,42
12		4.050.000,00	450,00	2,00	11.261,00	640,00	1,00	8.100,00	2,00	3.645.000,00
13	*	3.150.000,00	1.057,00	2,00	4.182,00	315,00	0,00	2.682,12	1,00	2.835.000,00
14		3.600.000,00	668,00	2,00	3.709,00	510,00	0,00	4.850,30	1,00	3.240.000,00
15		2.691.000,00	543,00	2,00	4.749,00	200,00	0,00	4.485,00	1,00	2.421.900,00
16		6.750.000,00	1.030,00	2,00	4.520,00	670,00	0,00	5.625,00	1,00	6.075.000,00
17		2.736.000,00	795,00	2,00	2.518,00	950,00	0,00	3.097,36	1,00	2.462.400,00
18		10.800.000,00	2.615,00	2,00	1.241,00	90,00	1,00	3.490,13	1,00	9.720.000,00
19	*	1.350.000,00	525,00	2,00	2.500,00	1.550,00	0,00	2.314,29	1,00	1.215.000,00
20		2.970.000,00	468,00	2,00	5.442,00	490,00	0,00	5.711,54	1,00	2.673.000,00
21		17.070.000,00	2.341,00	4,00	3.861,00	650,00	1,00	6.562,58	1,00	15.363.000,00
22		6.500.000,00	1.347,00	4,00	1.838,00	850,00	0,00	3.975,21	1,00	5.850.000,00
23		10.500.000,00	1.149,00	2,00	4.353,00	400,00	0,00	8.224,54	2,00	9.450.000,00
24		10.000.000,00	872,00	4,00	4.928,00	400,00	0,00	10.321,10	2,00	9.000.000,00
25		6.900.000,00	721,00	4,00	7.919,00	800,00	0,00	8.613,04	2,00	6.210.000,00
26		1.200.000,00	213,00	2,00	3.156,00	1.200,00	0,00	5.070,42	1,00	1.080.000,00
27		2.050.000,00	485,00	4,00	1.545,00	950,00	0,00	3.804,12	1,00	1.845.000,00
28		11.000.000,00	667,00	4,00	2.521,00	750,00	0,00	14.842,58	3,00	9.900.000,00
29		8.000.000,00	615,00	2,00	6.248,00	900,00	0,00	11.520,00	3,00	7.200.000,00
30	*	1.400.000,00	600,00	1,00	2.981,00	1.400,00	0,00	2.072,37	1,00	1.260.000,00
31		1.050.000,00	250,00	2,00	2.404,00	1.300,00	0,00	3.780,00	1,00	945.000,00
32		3.182.000,00	521,00	2,00	1.671,00	1.500,00	0,00	5.496,74	1,00	2.863.800,00
33		2.600.000,00	328,00	2,00	4.085,00	700,00	0,00	7.155,96	2,00	2.340.000,00
34		5.100.000,00	1.248,00	1,00	5.329,00	1.200,00	0,00	3.825,00	1,00	4.590.000,00
35		1.600.000,00	570,00	1,00	2.973,00	1.400,00	0,00	2.526,32	1,00	1.440.000,00
36		950.000,00	312,00	2,00	1.356,00	1.000,00	0,00	2.671,88	1,00	855.000,00
37		19.900.000,00	1.753,00	2,00	2.408,00	1.000,00	1,00	10.216,77	2,00	17.910.000,00
38		2.200.000,00	385,00	1,00	5.419,00	900,00	0,00	5.142,86	1,00	1.980.000,00
39		9.100.000,00	444,00	4,00	8.588,00	450,00	0,00	18.445,95	3,00	8.190.000,00
40		1.500.000,00	250,00	2,00	2.285,00	1.200,00	0,00	5.400,00	1,00	1.350.000,00
41		900.000,00	250,00	4,00	3.853,00	650,00	0,00	3.240,00	1,00	810.000,00
42	*	3.000.000,00	393,00	2,00	3.746,00	800,00	0,00	6.870,23	1,00	2.700.000,00
43		500.000,00	124,00	2,00	2.699,00	1.000,00	0,00	3.629,03	1,00	450.000,00
44		1.290.000,00	320,00	2,00	2.278,00	1.100,00	0,00	3.628,13	1,00	1.161.000,00
45		19.160.000,00	2.042,00	2,00	2.725,00	550,00	1,00	8.622,00	2,00	17.244.000,00
46		4.899.000,00	1.240,00	2,00	3.549,00	1.100,00	0,00	3.555,73	1,00	4.409.100,00
47		14.000.000,00	1.170,00	4,00	5.960,00	450,00	0,00	10.862,07	2,00	12.600.000,00
48		6.000.000,00	828,00	2,00	5.683,00	900,00	0,00	6.521,74	2,00	5.400.000,00
49	*	5.980.000,00	425,00	1,00	5.515,00	1.700,00	0,00	10.154,72	2,00	5.382.000,00
50		4.700.000,00	706,00	2,00	2.804,00	650,00	0,00	5.794,52	1,00	4.230.000,00
51		5.500.000,00	420,00	4,00	8.420,00	260,00	0,00	11.785,71	3,00	4.950.000,00

52		40.000.000,00	5.032,00	1,00	2.134,00	500,00	1,00	8.181,82	2,00	36.000.000,00
53		81.860.000,00	4.093,00	2,00	3.415,00	800,00	1,00	18.000,00	3,00	73.674.000,00
54		25.500.000,00	1.679,00	2,00	3.408,00	900,00	1,00	13.579,88	3,00	22.950.000,00
55		10.500.000,00	948,00	2,00	3.822,00	750,00	0,00	9.450,00	3,00	9.450.000,00
56		19.000.000,00	1.292,00	2,00	3.054,00	2.000,00	0,00	13.235,29	3,00	17.100.000,00
57		70.000.000,00	3.284,00	4,00	3.426,00	600,00	1,00	19.137,30	3,00	63.000.000,00
58		20.970.000,00	2.330,00	4,00	5.960,00	450,00	1,00	8.100,00	2,00	18.873.000,00
59		23.500.000,00	1.097,00	4,00	6.800,00	450,00	0,00	14.894,37	3,00	21.150.000,00
60		18.000.000,00	1.586,00	2,00	2.358,00	850,00	1,00	10.253,16	2,00	16.200.000,00
61	*	28.000.000,00	28.227,00	1,00	614,00	6.900,00	1,00	900,00	1,00	25.200.000,00
62		17.792.000,00	4.448,00	4,00	920,00	1.800,00	1,00	3.600,00	1,00	16.012.800,00
63		13.000.000,00	1.924,00	2,00	4.761,00	230,00	1,00	6.081,08	1,00	11.700.000,00
64		4.000.000,00	1.000,00	1,00	2.183,00	2.200,00	0,00	3.600,00	1,00	3.600.000,00
65	*	21.000.000,00	2.598,00	2,00	2.857,00	800,00	1,00	7.274,83	1,00	18.900.000,00
66		3.500.000,00	1.164,00	2,00	760,00	3.700,00	0,00	2.706,19	1,00	3.150.000,00
67		3.700.000,00	1.265,00	1,00	1.966,00	4.300,00	0,00	2.632,41	1,00	3.330.000,00
68		19.000.000,00	1.760,00	4,00	3.408,00	3.100,00	1,00	9.715,91	2,00	17.100.000,00
69		8.530.000,00	2.220,00	2,00	2.240,00	1.900,00	1,00	3.458,11	1,00	7.677.000,00
70		49.000.000,00	7.184,00	2,00	1.471,00	100,00	1,00	6.138,64	2,00	44.100.000,00
71	*	64.000.000,00	5.351,00	2,00	1.989,00	3.500,00	1,00	10.764,34	2,00	57.600.000,00
72	*	24.000.000,00	12.187,50	1,00	2.521,00	1.900,00	1,00	1.772,31	1,00	21.600.000,00
73	*	24.661.000,00	3.334,00	2,00	631,00	1.800,00	1,00	6.300,00	1,00	22.194.900,00
74		294.868.120,00	27.979,00	2,00	1.853,00	400,00	1,00	9.485,02	2,00	265.381.308,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando - Área 2:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	57.175.500,34	60.214.158,28	61.793.521,12	9,41%	
Valor Médio	63.117.904,43	66.472.378,29	68.215.888,57	-	III
Valor Máximo	69.677.918,61	73.381.032,00	75.305.750,00	10,39%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Borges Lagoa, altura nº 1450 - Área 2	-
Bairro	Vila Mariana	-
Area	4.632,50	Não
Zona	ZEU	-
setor	41	-
Quadra	50	-
codlog	35025	-
Distmetro	1.400,00	Não
Ofertante	Avaliando	-
Local	3,00	Não

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo	12.342,26
Médio	13.625,02
Máximo	15.041,10
Valor Total	
Mínimo (9,41%)	57.175.500,34
Médio	63.117.904,43
Máximo (10,39%)	69.677.918,61
Intervalo Predição	
Mínimo (26,73%)	46.244.480,87
Máximo (36,49%)	86.148.006,95
Mínimo (IP)	9.982,62
Máximo (IP)	18.596,44
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	53.650.218,76
RL Máximo	72.585.590,09
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0,9822475
Variável numérica	
Area	4.632,50
Distmetro	1.400,00
Local	3,00
Variável texto	
Endereço	Rua Borges Lagoa, altura nº 1450 - Área 2
Bairro	Vila Mariana
Zona	ZEU
setor	41
Quadra	50
codlog	35025
Ofertante	Avaliando
Variáveis desabilitadas	

ANEXO II

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A) Fundamentação

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-2/2010 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – TABELA 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I	NOTA
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS AS VARIÁVEIS ANALISADAS	COMPLETA QUANTO AS 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	3
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	2
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	ADMITIDA PARA APENAS UMA VARIÁVEL (OBS 1)	ADMITIDA (OBS 2)	3
5	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA α (OBS 3)	10%	20%	30%	3
6	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA MÁXIMO ADMITIDO PARA A REJEIÇÃO DA HIPÓTESE NULA DO MODELO ATRAVÉS DO TESTE F DE SNEDECOR	1%	2%	5%	3

Obs 1: 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.

Obs 2: 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.

Obs 3: Significância α (Somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)

Ainda de na tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	16	10	6
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	<i>2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II</i>	<i>2, 4, 5 e 6, no mínimo no grau II</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

Atingimos no presente laudo a somatória de **17** pontos, conforme notas na tabela 1, portanto iremos enquadrá-lo de acordo com a tabela 2 em **GRAU III** de fundamentação.

B) Precisão

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-3/2010 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – TABELA 3 – Graus de Precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear:

DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não ha classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnostico do mercado.

Atingimos no presente laudo, a amplitude máxima do intervalo de confiança, menor que 30%, portanto iremos enquadrá-lo em **GRAU III** de precisão.

ANEXO IV

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



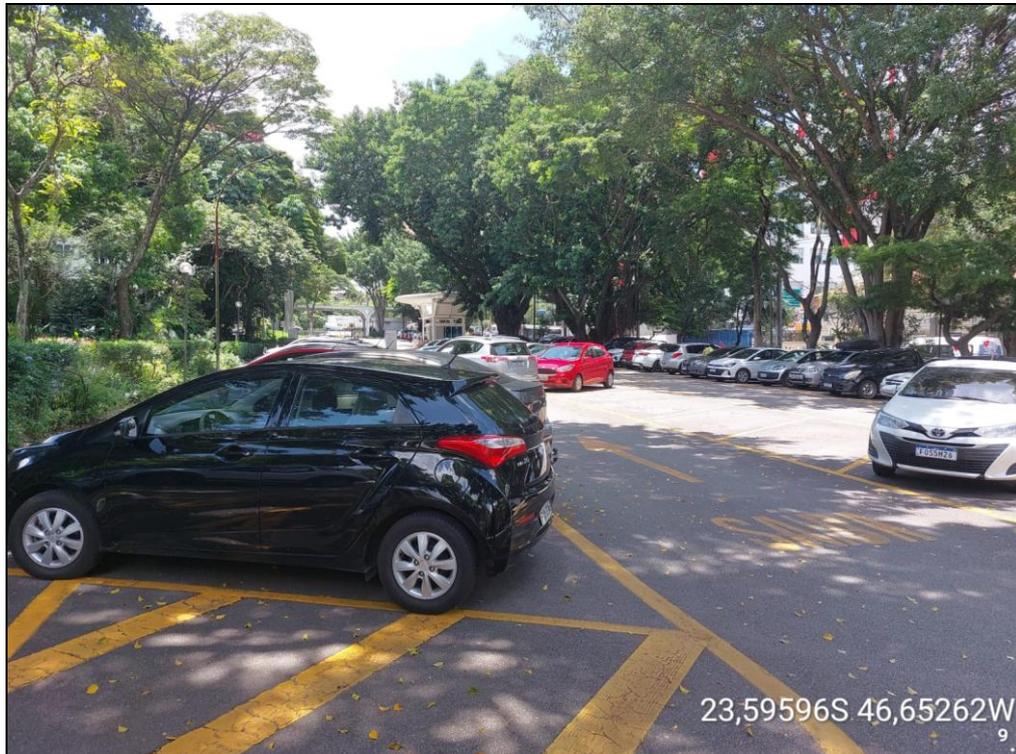
Vista frontal da entrada do Complexo Hospitalar passando pela área "2"



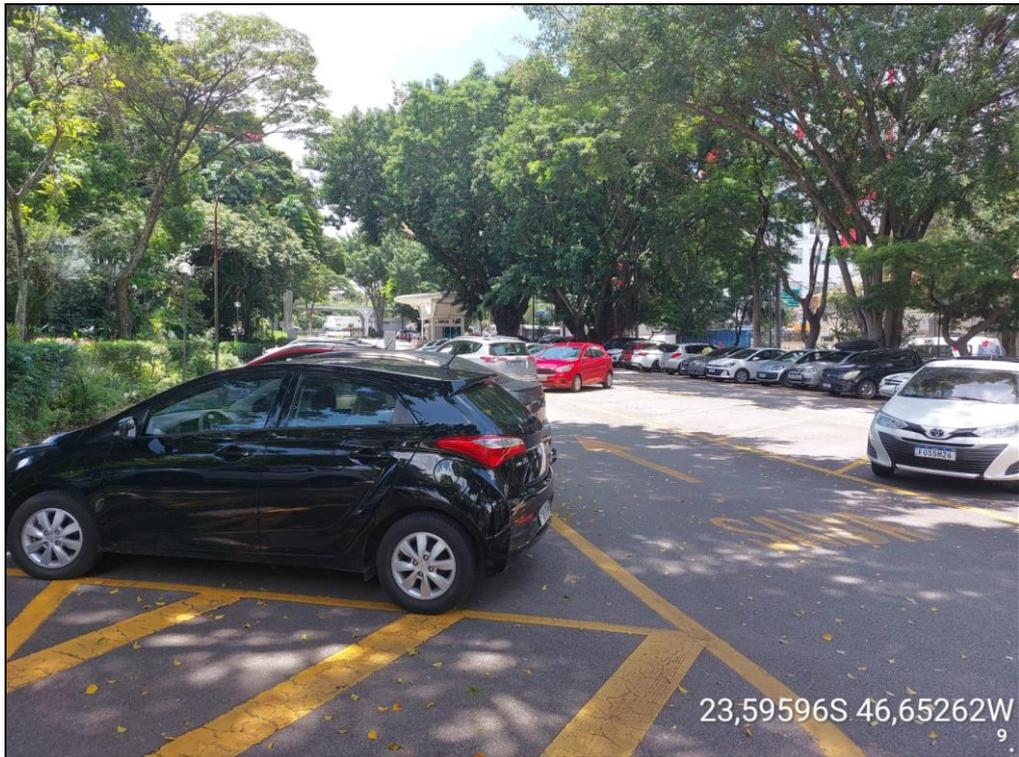
Vista da Rua Borges Lagoa com a área "2" a direita



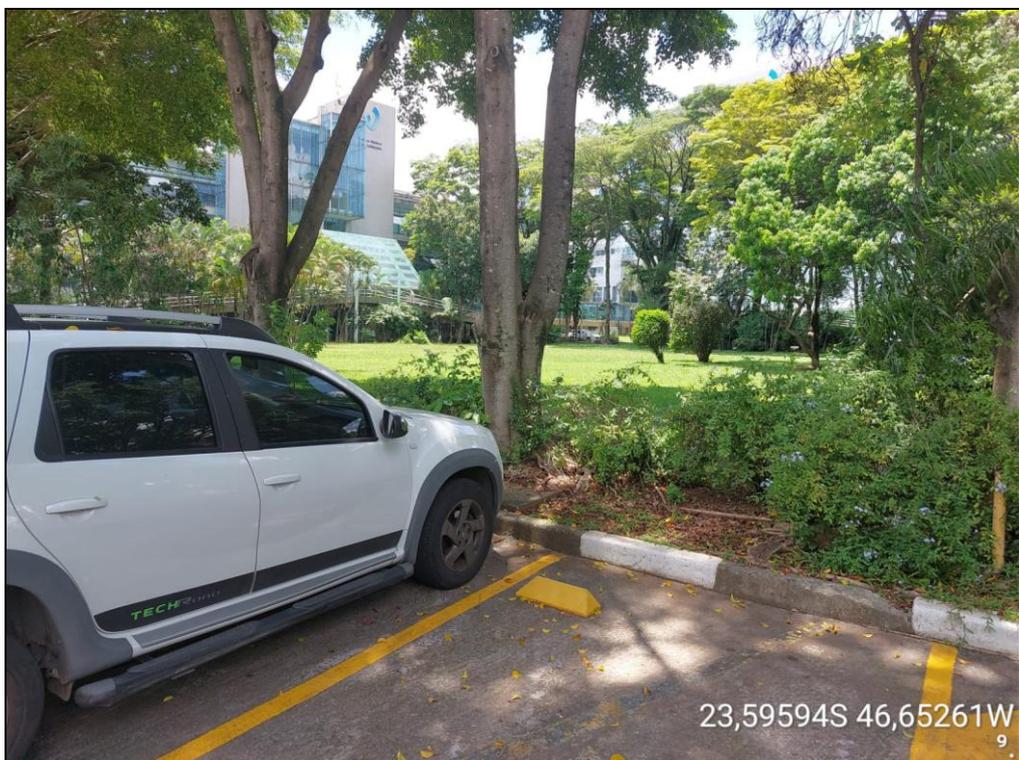
Vista frontal da área "2" para quem olha da Rua Borges Lagoa



Vista parcial interna da área "2"



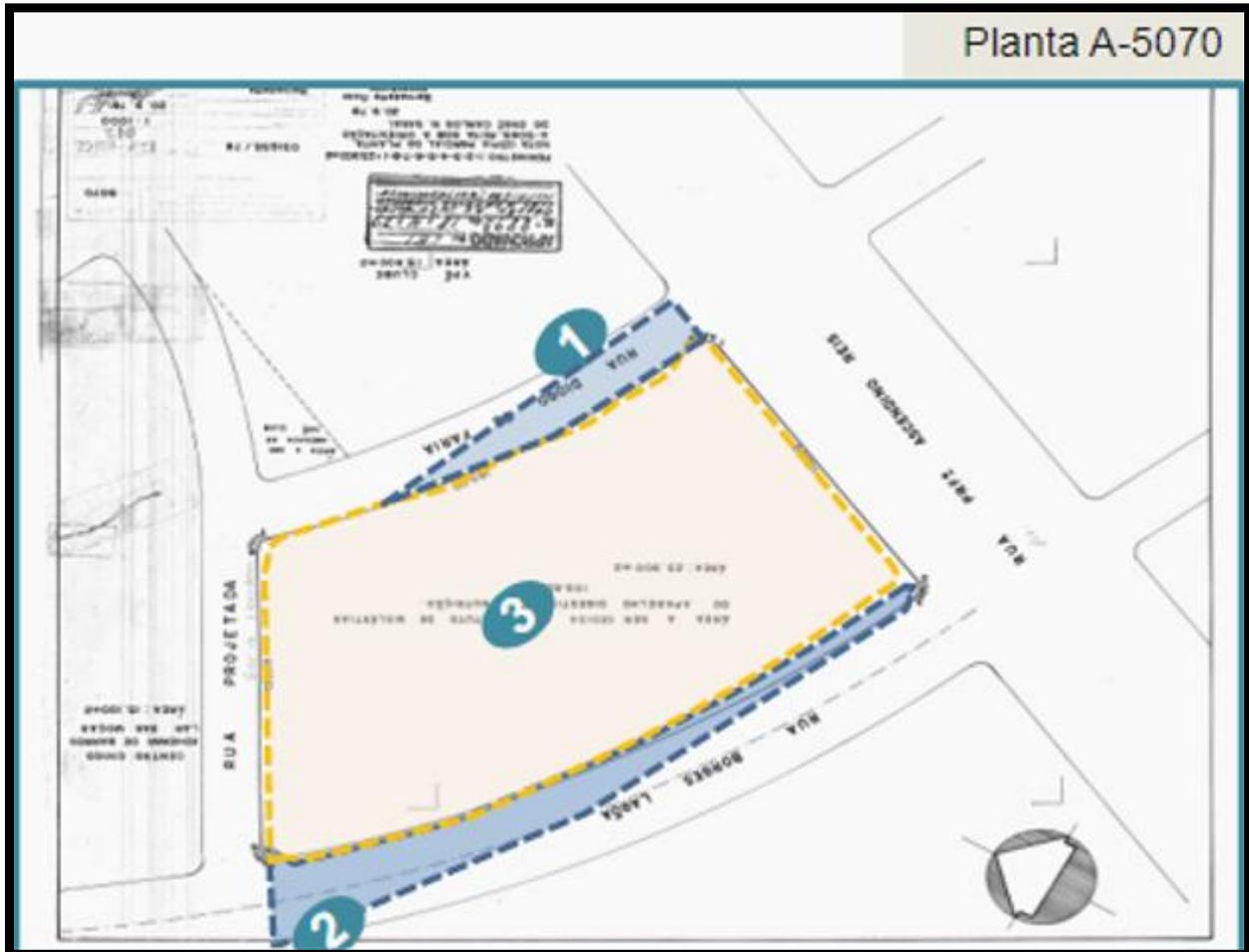
Vista parcial interna da área "2"



Vista parcial interna da área "2"

ANEXO V

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Engehouse Serviços e Consultoria de Engenharia LTDA
CREA/SP 0654612
CNPJ - 005.647.495/0001-69



=====

(termos da) procuração lavrada nestas notas, no livro nº cem (100), à fôlha setenta e cinco (75), no dia quinze (15) de janeiro do corrente ano de mil novecentos e oitenta e dois (1982), doravante denominado simplesmente "CONCESSIONÁRIO"; as presentes, pessoas capazes, reconhecidas como as próprias de que trato, por mim Escrevente habilitado e pelo Escrivão; do que dou fé. - E, perante o Escrivão, pela "PREFEITURA" foi-me dito: 1ª) - Que em virtude das Leis-Estaduais de Organização Municipal nº 16, de 13 de novembro de -- 1891; 1.038, de 19 de dezembro de 1906; 2.484, de 16 de dezembro de 1935; nº 1, de 18 de setembro de 1947; 9.205, de 28 de dezembro de 1965; 9.842, de 19 de setembro de 1967 e do Decreto-Lei Complementar nº 9, de 31 de dezembro de 1969, é senhora e legítima possuidora de uma área de terreno, situada na rua Professor Ascendino Reis, Vila Clementina, no município e comarca de São Paulo, Capital, 24º subdistrito-Indianópolis; 2ª) - Que a área supra mencionada assim se descreve e caracteriza: delimitada pelo perímetro 1-2-3-4-5-6-7-8-1, de formato irregular, com cerca de 23.900,00 metros² (vinte e três mil e novecentos metros quadrados), confrontando, para quem de dentro da área olha para a rua Borges Lagoa: pela frente - linha mista 2-3-4-5, na extensão total aproximada de 251,00ms. (duzentos e cinquenta e um metros), assim parcelada: trecho curvo 2-3, na extensão aproximada de 4,50ms. (quatro metros e cinquenta centímetros), formado pela concordância de alinhamentos das ruas Professor Ascendino Reis e Borges Lagoa, com o leito dessas mesmas vias; trecho curvo 3-4, na extensão aproximada de 240,00ms. (duzentos e quarenta metros), segundo o alinhamento da rua Borges Lagoa, com o leito dessa mesma via, e trecho curvo 4-5, na extensão aproximada de 6,50ms. (seis metros e cinquenta centímetros), - formado pela concordância de alinhamentos das Ruas Borges Lagoa e Projetada, com o leito dessas mesmas vias; pelo lado direito - linha mista 5-6-7, na extensão total aproximada de 124,50ms. (cento e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros), assim parcelado: trecho reto 5-6, na extensão aproximada de 120,00 metros, segun-

=====



3º CARTÓRIO DE NÓTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE OSASCO

Bel. Omar de Paula Albuquerque

ESCRIVÃO

190



fôlha 2

=====

(segundo o alinhamento da Rua Projetada, com o leito dessa mesma via; trecho curvo 6-7, na extensão aproximada de 4,50ms. (quatro metros e cinquenta centímetros), formado pela concordância de alinhamentos das Ruas Projetada e Diogo de Faria, com o leito dessas mesmas vias ; pelo lado esquerdo - linha mista 8-1-2, na extensão total aproximada de 118,50ms. (cento e dezoito metros e cinquenta centímetros), assim parcelada: trecho curvo 8-1, na extensão aproximada de 6,50ms. (seis metros e cinquenta centímetros), formado pela concordância de alinhamentos das Ruas Diogo de Faria e Professor Ascendino Reis, com o leito dessas mesmas vias e trecho reto 1-2, na extensão aproximada de 112,00ms. (cento e doze metros), segundo o alinhamento da rua Professor Ascendino Reis, com o leito dessa mesma via; pelos fundos - linha curva 7-8, na extensão aproximada de 160,00ms. (cento e sessenta metros), segundo o alinhamento da rua Diogo de Faria, com o leito dessa mesma via; tudo conforme está melhor configurado e assinalado na planta A-5070, da Divisão de Engenharia do Departamento Patrimonial da Prefeitura que, devidamente rubricada pelas partes e por mim, Tabelião, fica fazendo parte integrante da presente escritura e com ela será levada a registro; 3º) - Que, pelo processo administrativo nº 31.655/78, solicitou o Instituto de Moléstias do Aparelho Digestivo e da Nutrição (Gastroclínica), a prorrogação do prazo que lhe fora concedido pela Prefeitura, para uso e gozo da área descrita na cláusula anterior, através de escritura de comodato, lavrada em vinte e três (23) de fevereiro do ano de mil novecentos e cinquenta e um (1951), nas notas do 10º Tabelião de São Paulo, Capital, no livro nº quatrocentos e trinta e três (433), à fôlha cinquenta e um-verso (51-vº), registrada sob o nº 14.819, no livro Quatro-M, página-223, na 14ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Capital, em 09 de abril de 1957, reti-ratificada por outras, a última das quais lavrada em 17 de janeiro de 1961, nas notas do 17º Tabelião de São Paulo, Capital, no livro nº 594, fôlha 116, sob a alegação da necessidade de promover obras de modernização e ampliação, de grande



=====

(grande) vulto, nas instalações já existentes; 4º) - Que a "PREFEITURA" houve por bem atender ao pedido mencionado na cláusula anterior, tendo sido promulgada a Lei nº 8.893, de 18 de abril de - - 1979, autorizando independentemente de concorrência pública e pelo prazo de oitenta (80) anos, contados da data desta escritura, a -- concessão administrativa, que ora se faz, do uso da área de pro- - priedade municipal, descrita e caracterizada na cláusula segunda - supra; 5º) - Que, pela presente escritura e na melhor forma de di- reito, nos termos, ainda, da Lei Municipal nº 8.893 de 18 de abril de 1979, o "CONCESSIONÁRIO", Instituto de Moléstias do Aparelho Di- gestivo e da Nutrição (Gastroclínica) obriga-se a: a) - utilizar - a área ora concedida para funcionamento de sua sede, inclusive com seção hospitalar, com capacidade mínima de duzentos (200) leitos;- b) - manter, com recursos próprios ou angariados, as atividades a que se refere a alínea anterior supra citada; c) - fornecer à "PREFEITURA", independentemente de qualquer remuneração, o seguinte: - I) - normas técnicas e orientação, tais como: informações de caráter geral sobre administração hospitalar; informações completas so- bre novos procedimentos e novos equipamentos e pesquisas em anda- - mento; franquear o uso da Biblioteca aos médicos da "PREFEITURA"; - reuniões anátomo-clínicas em conjunto com os médicos da Prefeitu- - ra; três (3) vagas em todos os cursos programados; e, três (3) va- gas anuais para residência médica das quais uma na área de Clínica Médica, uma na de Cirurgia e uma na de Pediatría; II) - exames es- pecializados anuais, a partir desta data, a saber: cem (100) reso- signoidoscopias, setenta (70) endoscopias per oral e setenta (70)- colonoscopias; III) - quaisquer outras providências de caráter - - científico para os vários Departamentos da "PREFEITURA", quando -- por estes solicitadas; d) - prestar, nas condições da alínea ante- rior supra citada, serviços especializados e somente disponíveis - em instalações do ora "CONCESSIONÁRIO", para atender aos servido- - res inscritos no Hospital do Servidor Público Municipal; e) - ze- - lular pela limpeza e conservação da área ora concedida, devendo pro- -

=====



3º CARTÓRIO DE NÓTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE OSASCO

Bel. Omar de Paula Albuquerque

ESCRIVÃO

190



=====

(devido pro)videnciar, às suas expensas, quaisquer obras de manutenção que se fizerem necessárias; f) - não permitir que terceiros venham a se apossar da área ora concedida, bem como a dar conhecimento imediato à "PREFEITURA" de qualquer turbacão de posse que porventura nela se verifique; g) - não ceder ou emprestar a área ora concedida, no todo ou em parte, a terceiros, bem como a não transferir seus direitos sobre a mesma; h) - arcar, única e exclusivamente, com todas as despesas oriundas da presente concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro deste instrumento de concessão; i) - responder pelo pagamento de todos os impostos e taxas devidos aos poderes públicos competentes, sejam eles federais, estaduais, municipais ou autárquicos e incidentes sobre a área ora concedida; salvo os de que estiver isento por Lei; 6º) - Que a extinção ou dissolução da entidade "CONCESSIONÁRIO", a alteração de destino da área ora concedida, a inobservância das condições da Lei Municipal nº 8.893, de 18 de abril de 1979, ou das cláusulas da presente escritura, implicarão na perda automática do uso e gozo da área ora concedida, rescindida de pleno direito, a concessão; 7º) - Que nos casos previstos na cláusula anterior e, bem assim, findo o prazo de cinquenta (50) anos fixado na cláusula quarta, supra e, não havendo prorrogação, a área será restituída à "PREFEITURA", incorporando-se ao patrimônio municipal, todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for; 8º) - Que a "PREFEITURA" se reserva o direito de, a qualquer tempo, fiscalizar o cumprimento das obrigações estabelecidas na Lei Municipal nº 8.893, de 18 de abril de 1979, e na presente escritura; 9º) - Que, em decorrência da presente, ficam rescindidas, de pleno direito, a escritura de comodato lavrada em vinte e três (23) de fevereiro de mil novecentos e cinquenta e um (1951), nas notas do 10º Tabelião da comarca de São Paulo, Capital, registrada sob o nº 14.819, na 14ª Circunscrição Imobiliária da comarca de São Paulo, Capital, bem como as escrituras de retificação

=====

CARTÓRIO: Cr\$ 520,00	Selos recolhidos por verba na Coletoria Estadual
Estado : Cr\$ 104,00	Local, guias autenticadas
T.A.S.J.: Cr\$ 52,00	mecanicamente
TOTAL... : Cr\$ 676,00	
RECIBO Nº 8244, SÉRIE A - PROV; CG 3/78 --	

(retri-ratifi)cação e aditamento, lavradas, respectivamente, em 20 de novembro de 1956 e 17 de janeiro de 1961, nas notas de 112 e 172 Tabelião de São Paulo, Capital, ficando, em consequência, o senhor Oficial do Registro de Imóveis competente, autorizado a proceder a todos os atos e registros necessários; 102) - Que fica eleito o fóro central da Capital de São Paulo, para dirimir as pendências porventura originárias desta escritura. Finalmente, na presença do Escrivão, pelo "CONCESSIONÁRIO", na forma como vem representado, foi-me dito que aceitava a presente escritura, tal como nela se contém e declara, dispensando-se expressamente a presença das testemunhas instrumentárias, nos termos do provimento nº 19/80 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. As partes dão ao presente, o valor de Cr\$10.000,00 - , para os efeitos fiscais. Assim o disseram e dou fé. Pediram-me e eu lhes lavrei esta escritura, a qual, depois de feita e sendo lida na presença do Escrivão, acharam-na em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam; do que dou fé. Eu, (s.) José Adalberto Pereira, escrevente habilitado, escrevi. Eu, (s.) Omar de Paula Albuquerque, escrivão, - subscrevi. (s.s.) JOSÉ GILBERTO RIBEIRO RATTO /// VICTOR MORAES AMARAL FILHO /// OMAR DE PAULA ALBUQUERQUE. (Os selos devidos serão pagos por verba no prazo legal). NADA MAIS trasladada em seguida; dou fé. Eu, [assinatura] (JOSÉ ADALBERTO PEREIRA), escrevente habilitado autorizado, a fim datilografar, conferi, achei-a em tudo conforme, dou fé, subscrevo e assino em público e RASO

Em Testemunho [assinatura] da Verdade



= JOSÉ ADALBERTO PEREIRA =
=ESCREVENTE AUTORIZADO=

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – IMÓVEL 3

Documento SEI nº 123295254 – Processo SEI nº 6011.2022/0000145-6



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7898.7141.000035289/2025.01.01-003

Endereço do imóvel RUA BORGES LAGOA, 1.450, VILA CLEMENTINO			
Cidade / CEP SÃO PAULO / CEP 04038-004	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 COMPLEXO HOSPITALAR (ÁREA 3)	Área do imóvel (m²) Área de terreno = 23.900,00m² Área Construída = 26.541,00m²		
Metodologia EVOLUTIVO (Regressão+Quantificação+Comercialização)		Especificação (fundamentação/precisão) GRAU II / GRAU II	
Pressupostos e Ressalvas Foi utilizado o limite central por representar melhor o valor de mercado		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Baixa	
Valor de Avaliação do Imóvel R\$546.176.307,12	Valor mínimo R\$501.154.002,98 amplitude: -13,42%	Valor Central Calculado R\$546.176.307,12	Valor máximo R\$596.493.582,06 amplitude: 15,00%
Nome do Responsável Técnico FLAVIO OSÓRIO DE CAMPOS	CPF do RT 065.025.678-60	Formação do RT ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO	CREA do RT 0682494007/SP
Nome do Representante Legal FLAVIO OSÓRIO DE CAMPOS	CPF do RL 065.025.678-60		
Nome da Empresa ENGEHOUSE SERVIÇOS DE CONSULTORIA DE ENGENHARIA LTDA		CNPJ 005.647.495/0001-69	

**FLAVIO OSORIO DE
CAMPOS:06502567860**

Assinado de forma digital por FLAVIO
OSORIO DE CAMPOS:06502567860
Dados: 2025.03.26 18:51:19 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

SÃO PAULO, _____, 26 de MARÇO de 2025

01 **IMÓVEL**

O imóvel avaliando consiste em um complexo hospitalar com área construída total de 26.541,00m², implantado em uma gleba de terras urbana, denominada por “ÁREA 3”, com área total de terreno de 23.900,00m². O imóvel da referida matrícula localiza-se na Rua Borges Lagoa, 1.450, Vila Clementino, identificado no MDC - Mapa Digital da Cidade de São Paulo como setor 041, quadra 050, parte do lote 006, pertencente ao bairro Vila Clementino, distrito de Moema, Subprefeitura da Vila Mariana, município de São Paulo, estado de São Paulo

02. **OBJETIVO**

O objetivo do presente laudo é determinar tecnicamente o valor atual de mercado para venda do imóvel identificado no item 01 deste laudo.

03. **SOLICITANTE**

Laudo solicitado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL - GIGOV SÃO PAULO-SP.

04. **PROPRIETÁRIO**

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, SP

05. **OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

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 documentação fornecida pelo contratante, constituída pela matrícula nº50.080 do 14ºCartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, Cópia parcial da planta A 5070 (vide anexo V).
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 06/02/2025.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada e que o imóvel objeto, estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condição de ser imediatamente comercializado.

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

06. **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel em questão encontra-se situado no bairro Vila Clementino, região centro-sul da cidade de São Paulo, com acesso pelas Av. Rubem Berta, Av. Professor Ascendino Reis, Av. Ibirapuera e Rua Borges Lagoa, vias estas de intenso fluxo de veículos e pessoas.

A região possui padrão construtivo superior com imóveis comerciais do tipo prédios hospitalares (Hospital do Servidor Público, AACD), clubes de recreação e esportivo (Clube Ipê e Centro Esportivo Mané Garrincha), prédio de escritórios de padrão superior (Tribunal de Contas do Município de São Paulo), edifícios residenciais e casas térreas e ou assobradadas, ambos de padrão superior.

A topografia da região apresenta-se plana/semi-plana e o solo apresenta-se seco e firme.

O local é dotado de completa urbanização, infra-estrutura e serviços públicos e comunitários.

Todos os acessos ao imóvel, se faz por vias pavimentadas, sendo que o acesso principal ao imóvel se dá pela Rua Borges Lagoa e Avenida Professor Ascendino Reis, sendo a região facilmente acessada pelas Avenida Rubem Berta e Ibirapuera entre outras.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel denominado com Área "3", possui formato irregular, com frente principal para Rua Borges Lagoa, 1.450 esquina com Avenida Professor Ascendino Reis, apresentando uma área total escriturada de 23.900,00m², segundo seu título, sob matrícula 50.080 do 14 Cartório de Registro de Imóveis da Capital, bem como a da Concessão Administrativa de Uso instituída confirmado pelo Auto de Cessão nº2118, cujo o prazo é de 80 anos com base na Lei Municipal nº 8.893 de 18 de abril de 1979, o qual encontra-se formalizado na escritura de 02 de fevereiro de 1982, I.278, fls. 220 do 3º Cartório de Notas de Osasco-SP, sob averbação Av.03/M.50.080 do 14º RGI.

A referida área possui topografia planificada em três platôs com cota levemente abaixo do nível do greide para quem da citada avenida olha o imóvel, possuindo cinco edificações sendo duas principais e uma de pronto atendimento, sendo todas de uso hospitalar e duas outras de uso administrativo, sendo um almoxarifado e outro anexo, conforme descrito na tabela abaixo:

Prédio	Utilização	Tipologia	Estado de Conservação	Idade Estimada (anos)	Áreas Construída (m ²)
1	Centro Médico Consultas e Especialidades	Hospitalar	Entre regular e reparos simples (d)	34	8.000,00
2	Internações e Recepção	Hospitalar	Entre regular e reparos simples (d)	75	14.900,00
3	Almoxarifado	Administrativo	Necessitando de reparos simples a importantes (f)	43	1.500,00
4	Pronto Atendimento	Hospitalar	Entre nova e regular (b)	18	1.600,00
5	Administrativo (anexo 1)	Administrativo	Necessitando de reparos simples a importantes (f)	36	541,00
Total					26.541,00

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário observa o início de 2025 com apreensão. A Taxa Selic com sinalização de alta, somada à pressão inflacionária impulsionada por um dólar forte e incertezas sobre a política fiscal, desenha um cenário macroeconômico desafiador para o setor.

Tudo indica que, enquanto não houver uma sinalização clara pelo governo de uma política fiscal responsável que controle o crescimento da dívida pública, o Banco Central continuará sem margem para reduzir os juros. O consenso dos especialistas é que 2025 será marcado por juros altos, um fator que impacta diretamente o mercado imobiliário, especialmente em um momento em que o juro real brasileiro está entre os mais elevados do mundo. Em Janeiro, por exemplo, o Tesouro negociava o título IPCA+ 2029 a impressionantes 7,82% mais IPCA, elevando significativamente o custo de capital dos investidores.

O Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX), que reflete o desempenho dos 100 maiores fundos imobiliários listados na bolsa, registrou queda de -5,89% em 2024, sinalizando as dificuldades enfrentadas pelo setor no atual ambiente de juros elevados.

Além disso, um ambiente de alta da Selic também afeta as carteiras de crédito, gerando possíveis impactos na saúde financeira das empresas do setor. No mercado imobiliário, isso pode se traduzir em aumento da sinistralidade tanto nas carteiras de crédito das construtoras e dos bancos quanto nos portfólios de aluguéis gerenciados por imobiliárias, exigindo maior rigor no gerenciamento de riscos.

Apesar do cenário desafiador, nem todos os segmentos do mercado imobiliário são afetados de forma homogênea. Na venda de imóveis, aqueles enquadrados em modalidades como o Minha Casa Minha Vida (MCMV) e financiamentos vinculados ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou ao limite máximo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), devem se manter relativamente competitivos apesar de restrições de acesso ao crédito anunciadas pela Caixa em dezembro.

Por outro lado, a venda de imóveis em dinheiro ou que dependem de linha de crédito tradicional deverão ser afetadas uma vez que o custo de capital dos compradores será elevado e muitos ficarão de fora do mercado.

No caso do segmento em que se insere o imóvel avaliando, devido a escassez de terrenos de grande porte nas áreas centrais e nobres da cidade São Paulo para a incorporação, o que poderia ser um atrativo, muito embora necessitando de demandante específico com capacidade de absorvê-los, acaba por colocá-lo em condições de pouca procura embora com pouca oferta, mesmo porque existem edificações específicas de uso hospitalar o que restringe ainda mais a procura por demandantes.

Desta forma áreas como do imóvel avaliando no contexto atual em que se insere, mas em função da sua especificidade, porte e alto valor aquisitivo total, neste momento e de forma conservadora, iremos classificá-lo como de baixa liquidez.

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método evolutivo, conforme subitem 8.2.4 da NBR 14653-2, baseado na conjugação de dois métodos, sendo um para a determinação do valor de terreno e o segundo para a determinação do valor das edificações.

Para a determinação do valor do terreno, foi 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.

Para a determinação do valor das edificações foi utilizado método do custo de reedição das edificações, efetuando-se a devida depreciação em função da idade e estado de conservação.

Ainda em obediência NBR 14.653-2, será aplicado fator de comercialização.

10. DETERMINAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO DO IMÓVEL

10.1.1 METODOLOGIA

Para a avaliação foi 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.

10.1.2 PESQUISA

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 74 elementos comparativos, sendo 63 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido seguindo critérios e testes estatístico, relativos a ofertas na região contemplando o período de janeiro e fevereiro de 2025.

Os elementos comparativos excluídos no programa inferencial estatístico se deram em função de inconsistências ou erros acidentais de medida nas informações do anunciante, que quando do teste estatístico se apresentaram com outlier

O outlier é uma observação que apresenta um grande afastamento das demais da série, estando fora dela.

10.1.3 TRATAMENTOS

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão para cada uma das situações, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área de terreno (AREA):** variável independente quantitativa, que informa a área de terreno de cada elemento comparativo. Amplitude da amostra: 124,00m² a 27.979,00m²;
- **Distância ao metrô (Distmetro):** variável independente quantitativa, que informa a distância dos elementos comparativos e do avaliando em relação ao metrô. Amplitude da amostra: 90m a 4.300m;
- **Local (Local):** variável independente qualitativa, que informa a localização de cada um dos elementos comparativos e avaliando, sendo 1(localização pior), 2(intermediária) e 3(localização melhor) mediante seu respectivo padrão construtivo do entorno de cada localização. Amplitude da amostra: 1 a 3;

- **Valor total do imóvel (R\$):** variável dependente, representando o valor total de cada elemento.
- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo I.

10.1.4 DO MODELO ADOTADO

Dos modelos matemáticos estudados foi escolhido o que melhor indica a variação dos valores para o local de avaliação segundo as seguintes variáveis: Área de terreno, distância ao metrô e local, que resultaram na seguinte equação:

$$\ln(\text{Valor}) = +7.705233878 + 1,018090269 * \ln(\text{Area}) - 0,0001112582347 * \text{Distmetro} + 0,6230918219 * \text{Local}$$

10.1.5 DO COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

O poder de explicação de um modelo inferido estatisticamente, sobre o comportamento de um fenômeno, representativo do Campo Amostral, é dado através do Coeficiente de Determinação. Em nosso estudo, resultou em 0,9648101, o que significa que a equação inferida adotada explica 96,48% da variação do valor, sendo 3,52% atribuídos às perturbações aleatórias e a outras variáveis que, embora menos significativas, estão contribuindo nos erros acidentais de medição e interpretação no levantamento de dados.

10.1.6 DA COERÊNCIA DO MODELO

A análise do modelo inferido, quanto a nossa sensibilidade apriorística da margem de variação de valor, permite concluir com a convicção da sua coerência e lógica, conforme se evidencia a seguir:

- **Área de terreno**= O valor total do imóvel tende a aumentar proporcionalmente à medida que a área de terreno se eleva.
- **Distância ao metrô** = O valor total do imóvel tende a aumentar à medida que se aproxima do metrô.
- **Local** = O valor total do imóvel tende a aumentar à medida que o coeficiente e maior(local melhor).

Atributos de entrada:

	Quantitativo
Área de terreno do Imóvel	23.900,00m ²
Distancia ao metrô	1.400,00
Local	3

Resultado para o campo de arbítrio:

	Mínimo	Valor Mínimo (R\$)	Valor Calculado (R\$)	Valor Máximo (R\$)	Máximo
ÁREA "3"	-13,42%	249.635.281,31	335.448.499,06	387.450.228,29	15,50%

10.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA(S) EDIFICAÇÃO(ÕES)

Para o cálculo das edificações, optou-se pela determinação do valor de reedição das construções, devidamente depreciado em função da sua idade e estado de conservação.

Assim tem-se:

CUB – Sinducon-SP / FGV

CUB	Valor R8N (R\$)	Valor CSL-16A (R\$)
Fevereiro / 2025	2.046,06	2.892,60

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o método ROSS-HEIDECK que combina as condições da idade da edificação com o estado de conservação.

O fator de obsolescência e estado de conservação será determinado pela expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2.

De acordo com o aludido trabalho o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VC = A * (Vu * Foc)$$

onde:

VC = Valor das Construções

A = Área total construída

Vu = Valor unitário

Foc = Depreciação pela idade da construção

Tem-se que:

$$VC = A * Vu * (R + K * (1 - R))$$

Aplicando-se conforme cálculos apresentados no Anexo II do presente laudo tem-se:

Prédio	Áreas Construída (m ²)	Estado de Conservação	Idade Estimada (anos)	Valor (R\$)
1	8.000,00	Entre regular e reparos simples (d)	34	105.062.775,95
2	14.900,00	Entre regular e reparos simples (d)	75	73.451.421,84
3	1.500,00	Necessitando de reparos simples a importantes (f)	43	5.391.251,26
4	1.600,00	Entre nova e regular (b)	18	25.610.002,61
5	541,00	Necessitando de reparos simples a importantes (f)	36	1.212.356,40
TOTAL				210.727.808,06

10.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Resultados:

1	TERRENO	INTERVALO DE VALORES ADMISSÍVEIS		
		MÍNIMO	ADOTADO	MÁXIMO
		-13,42%	-	15,00%
		290.426.194,92	335.448.499,06	385.765.774,00
2	BENFEITORIAS	210.727.808,06	210.727.808,06	210.727.808,06
3	FATOR COMERCIALIZAÇÃO (FC)	1,00	1,00	1,00
AVALIAÇÃO		MÍNIMO	ADOTADO	MÁXIMO
		501.154.002,98	546.176.307,12	596.493.582,06

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Obtivemos na soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos, a somatória de 17 pontos para o cálculo do imóvel, conforme critério definido em norma.

Assim o enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau III.

GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança = 28,42% < 30% : Grau III

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor central mercado para venda sem o arredondado normativo em função de solicitação específica do proprietário do terreno:

VALOR DO IMÓVEL: R\$546.176.307,12 (Quinhentos e quarenta e seis milhões, cento e setenta e seis mil, trezentos e sete reais e doze centavos).

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Os índices fiscais foram levantados da planta genérica do município de São Paulo, após levantamentos e localização de cada elemento comparativo, bem como do imóvel avaliando no MDC - Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

Não foi detectado visualmente qualquer indício de contaminantes externos na área vistoriada, entretanto não foi efetuado análise de solo, uma vez que não faz parte do escopo deste trabalho. Assim se por ventura vier a ser constatado qualquer tipo de contaminação do solo, o valor do imóvel apresentado neste laudo deverá ser revisto. Cabe salientar que foi efetuado pesquisa no site da CETESB e observou-se que o imóvel avaliando não consta na lista de áreas contaminadas, bem como a nível municipal, federal e estadual o imóvel não possui restrições relacionadas a tombamento histórico, cultural ou ambiental.

14. ANEXOS

- Anexo I: Pesquisa e memória de cálculo do terreno
- Anexo II: Memória de cálculos das benfeitorias
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação
- Anexo IV: Documentação fotográfica
- Anexo V: Documentação do imóvel

São Paulo/SP, 26 de março de 2025.

FLÁVIO OSÓRIO DE CAMPOS

Responsável Técnico e Legal – Eng^o. Civil e Mecânico
CREA 0682494007/SP
CPF: 065.025.678-60

ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CALCULOS DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Flavio
Modelo:	
Data do modelo:	quarta-feira, 26 de março de 2025
Tipologia:	Terrenos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	74
Dados utilizados no modelo:	63

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Valor Oferta	Numérica	Quantitativa		Não
Area	Numérica	Quantitativa		Sim
Zona	Texto			Sim
Coeap	Numérica	Quantitativa		Não
setor	Texto			Sim
Quadra	Texto			Sim
codlog	Texto			Sim
IF	Numérica	Quantitativa		Não
Distmetro	Numérica	Quantitativa		Sim
Ofertante	Texto			Sim
porte	Numérica	Quantitativa		Não
Vu	Numérica	Dependente		Não
Local	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area	124,00	27.979,00	27.855,00	1.741,25
Distmetro	90,00	4.300,00	4.210,00	936,51
Local	1,00	3,00	2,00	1,60
Valor	450.000,00	265.381.308,00	264.931.308,00	14.272.291,17

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9822475 / 0,9920187
Coefficiente de determinação:	0,9648101
Fisher - Snedecor:	539,21
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	98%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	83,763	3	27,921	539,205
Não Explicada	3,055	59	0,052	
Total	86,819	62		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$$\ln(\text{Valor}) = +7,705233878 + 1,018090269 * \ln(\text{Area}) - 0,0001112582347 * \text{Distmetro} + 0,6230918219 * \text{Local}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$\text{Valor} = +2107,909247 * e^{(+1,018090269 * \ln(\text{Area}) - 0,0001112582347 * \text{Distmetro} + 0,6230918219 * \text{Local})}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$$\text{Valor} = +2219,936516 * e^{(+1,018090269 * \ln(\text{Area}) - 0,0001112582347 * \text{Distmetro} + 0,6230918219 * \text{Local})}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$$\text{Valor} = +2278,16344 * e^{(+1,018090269 * \ln(\text{Area}) - 0,0001112582347 * \text{Distmetro} + 0,6230918219 * \text{Local})}$$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area	ln(x)	31,74	0,00
Distmetro	x	-2,92	0,50
Local	x	15,43	0,00
Valor	ln(y)	34,75	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area	x1	0,00	-0,03	0,24	0,89
Distmetro	x2	-0,03	0,00	-0,20	-0,18
Local	x3	0,24	-0,20	0,00	0,60
Valor	y	0,89	-0,18	0,60	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area	x1	0,00	0,35	0,85	0,97
Distmetro	x2	0,35	0,00	0,23	0,36
Local	x3	0,85	0,23	0,00	0,90
Valor	y	0,97	0,36	0,90	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	15,86	15,72	0,13	0,8284%	0,577202	0,00456700
2	15,91	15,81	0,10	0,6179%	0,431914	0,00145600
3	14,77	14,47	0,30	2,0116%	1,305513	0,01942300
4	14,70	15,04	-0,34	-2,2992%	-1,485582	0,02748600
6	15,68	15,80	-0,12	-0,7358%	-0,507145	0,00256900
7	15,55	15,78	-0,23	-1,4699%	-1,004485	0,00989400
8	15,91	16,06	-0,16	-0,9763%	-0,682474	0,00327600
9	14,72	14,51	0,21	1,4232%	0,920800	0,00726300
10	15,27	15,41	-0,14	-0,9178%	-0,616010	0,00339900
11	16,21	16,38	-0,17	-1,0499%	-0,748091	0,00372000
12	15,11	15,10	0,01	0,0588%	0,039063	0,00001600
14	14,99	14,89	0,10	0,6507%	0,428673	0,00176200
15	14,70	14,72	-0,02	-0,1159%	-0,074869	0,00007800
16	15,62	15,32	0,30	1,9405%	1,331967	0,01493200
17	14,72	15,02	-0,31	-2,0734%	-1,340934	0,01263900
18	16,09	16,33	-0,24	-1,4916%	-1,054631	0,02622800
20	14,80	14,53	0,27	1,7921%	1,165455	0,01543100
21	16,55	16,15	0,39	2,3737%	1,726080	0,04376200
22	15,58	15,57	0,01	0,0784%	0,053652	0,00002500
23	16,06	16,08	-0,02	-0,1215%	-0,085745	0,00005100
24	16,01	15,80	0,21	1,3274%	0,934036	0,00627300
25	15,64	15,56	0,08	0,5087%	0,349697	0,00077600
26	13,89	13,65	0,24	1,7231%	1,051942	0,02009900
27	14,43	14,52	-0,09	-0,6284%	-0,398417	0,00136900
28	16,11	16,11	0,00	-0,0214%	-0,015151	0,00000600
29	15,79	16,01	-0,22	-1,4096%	-0,978115	0,02568800
31	13,76	13,81	-0,05	-0,3350%	-0,202567	0,00065300
32	14,87	14,53	0,34	2,2687%	1,482283	0,02132800
33	14,67	14,77	-0,11	-0,7206%	-0,464438	0,00302200
34	15,34	15,45	-0,11	-0,7412%	-0,499628	0,00199100
35	14,18	14,63	-0,45	-3,1935%	-1,990015	0,03419400

Engehouse Serviços e Consultoria de Engenharia LTDA

CREA/SP 0654612

CNPJ - 005.647.495/0001-69

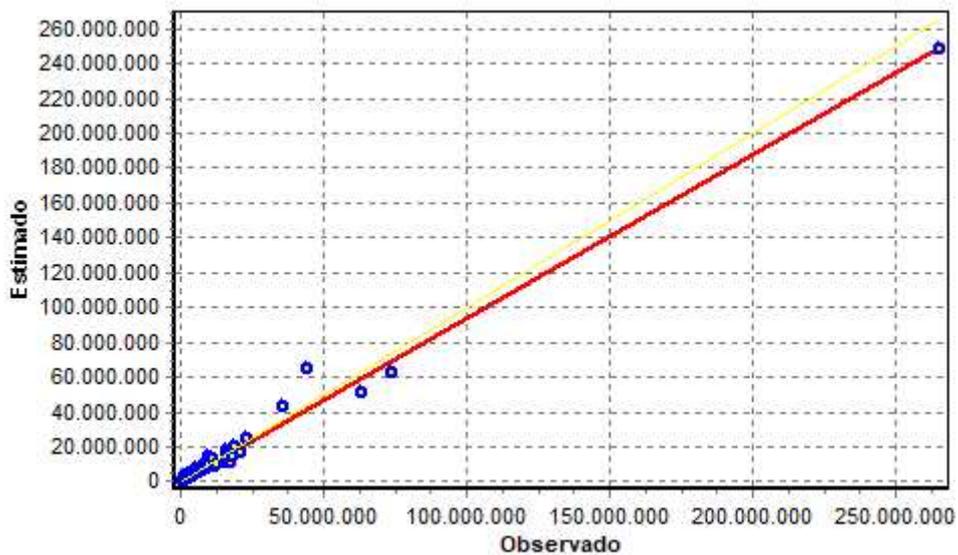
36	13,66	14,06	-0,41	-2,9659%	-1,780244	0,03941700
37	16,70	16,44	0,26	1,5359%	1,127231	0,00836000
38	14,50	14,29	0,21	1,4448%	0,920540	0,00885400
39	15,92	15,73	0,19	1,1803%	0,825648	0,02143100
40	14,12	13,82	0,30	2,1214%	1,315952	0,02694800
41	13,60	13,88	-0,27	-2,0034%	-1,197785	0,02401800
43	13,02	13,12	-0,11	-0,8262%	-0,472614	0,00673400
44	13,96	14,08	-0,11	-0,8151%	-0,500187	0,00303900
45	16,66	16,65	0,01	0,0791%	0,057946	0,00002700
46	15,30	15,46	-0,16	-1,0359%	-0,696450	0,00379300
47	16,35	16,09	0,26	1,5615%	1,121891	0,00827100
48	15,50	15,69	-0,19	-1,2253%	-0,834682	0,00403900
50	15,26	14,93	0,32	2,1197%	1,421291	0,01696200
51	15,41	15,70	-0,28	-1,8178%	-1,231380	0,05093500
52	17,40	17,57	-0,17	-1,0031%	-0,766954	0,01180900
53	18,12	17,95	0,16	0,8952%	0,712644	0,01422500
54	16,95	17,03	-0,09	-0,5065%	-0,377223	0,00305100
55	16,06	16,47	-0,41	-2,5396%	-1,792486	0,07142600
56	16,65	16,65	0,01	0,0544%	0,039778	0,00006400
57	17,96	17,75	0,21	1,1560%	0,912300	0,02081700
58	16,75	16,80	-0,04	-0,2507%	-0,184557	0,00033000
59	16,87	16,65	0,22	1,2790%	0,948049	0,01950300
60	16,60	16,36	0,24	1,4542%	1,060820	0,00673500
62	16,59	16,68	-0,09	-0,5506%	-0,401367	0,00475800
63	16,28	16,00	0,27	1,6799%	1,201459	0,02464900
64	15,10	15,12	-0,02	-0,1314%	-0,087150	0,00013600
66	14,96	15,10	-0,14	-0,9429%	-0,620001	0,03546800
67	15,02	15,12	-0,10	-0,6890%	-0,454724	0,03635300
68	16,65	16,21	0,44	2,6408%	1,932763	0,22168500
69	15,85	15,96	-0,11	-0,6803%	-0,473941	0,00413500
70	17,60	17,98	-0,38	-2,1507%	-1,663619	0,09230700
74	19,40	19,33	0,07	0,3368%	0,287069	0,00820900

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

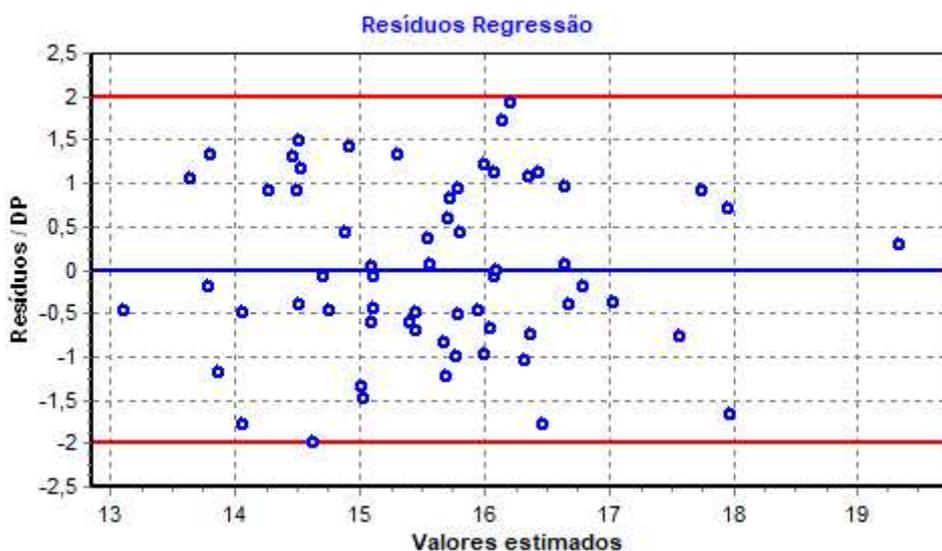
Vide Anexo III

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

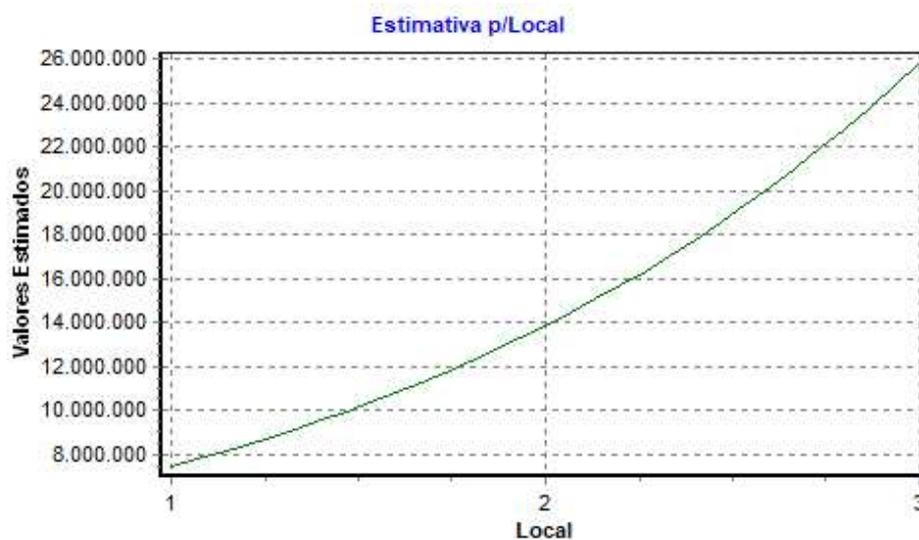
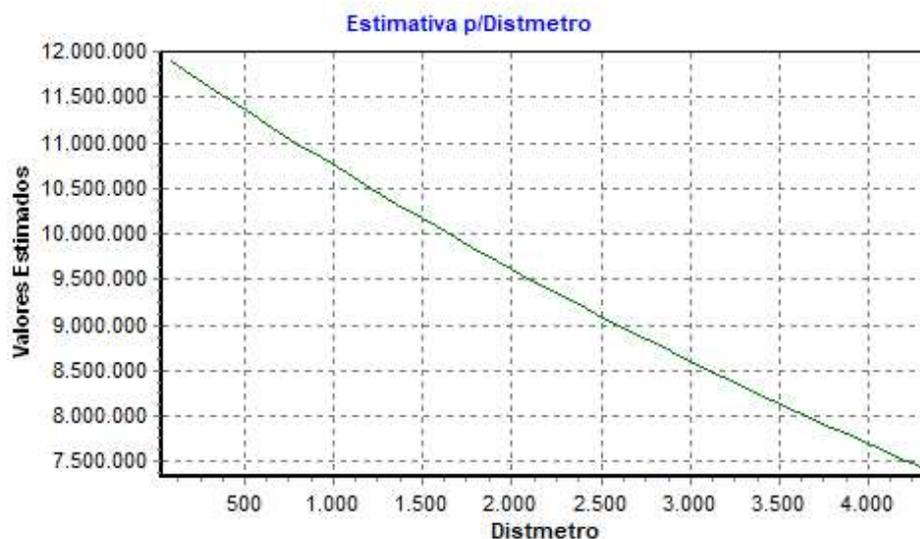
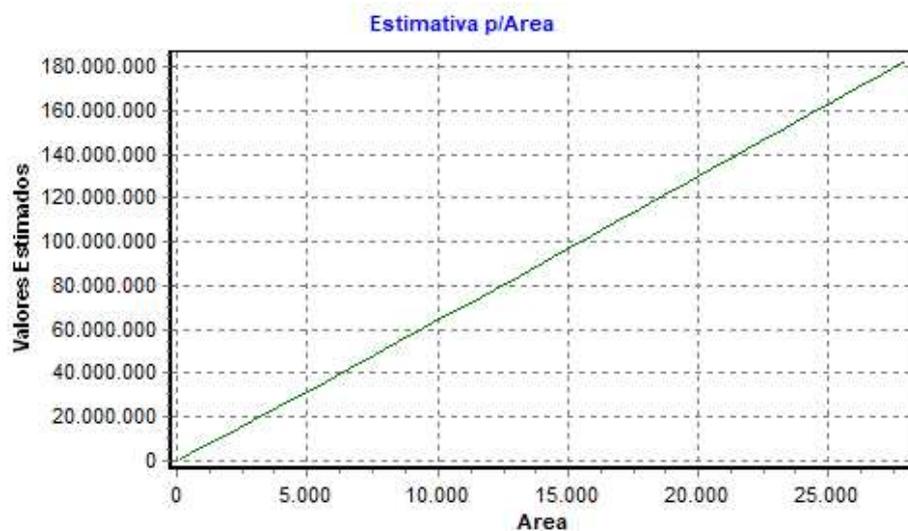
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Zona	setor
1		Rua Pirineus, 62/76	Campos Elíseos	ZEM	7
2		Avenida São João x Praça Julio Mesquita, 47	Santa Cecília	ZEIS-3	7
3		Rua Santo Antonio, ao lado 594	Centro	ZC	6
4		Avenida Tiradentes, ao lado 1478	Centro	ZC	18
5	*	Rua Rodolfo Miranda, 202/192	Bom Retiro	ZM	18
6		Alameda Ribeiro da Silva, 180 x Barão de Piracicaba	Campos Eliseos	ZEM	8
7		Rua Matarazzo, 54 x Rua Camila Potenza Forte	Bom Retiro	ZDE-1	19
8		Alameda Eduardo Prado, 813	Campos Eliseos	ZEM	8
9		Alameda Cleveland, 699	Campos Eliseos	ZEM	8
10		Rua Antonio Coruja, 48	Bom Retiro	ZDE-1	18
11		Alameda Barão de Limeira, 108 x Rua dos Gusmões	Campos Eliseos	ZC	8
12		Avenida Angélica, 932	Santa Cecília	ZC	20
13	*	Rua Bandeirantes, 132	Bom Retiro	ZEM	18
14		Rua Barra Funda, 572 x R. Cons. Brotero	Barra Funda	ZC	20
15		Rua Helvétia, 876 x Avenida São João	Campos Eliseos	ZEM	7
16		Rua São Domingos, 55/57	Bela Vista	ZC	6
17		Rua Sólon, lote 93 (em frente ao nº112)	Bom Retiro	ZDE-1	19
18		Avenida do Estado, 1220/1240	Luz	ZEM	18
19	*	Rua dos Italianos, 836	Bom Retiro	ZDE-1	19
20		Rua Amaral Gurgel, 522	Vila Buarque	ZEM	7
21		Rua Tamandaré, 532 (lote 08 e lote 09)	Liberdade	ZEU	33
22		Rua Glicério, 582/596	Liberdade	ZEIS-3	5
23		Av. São João x Rua Apa (lote 37/38)	Centro	ZEM	7
24		Rua Conde do Pinhal, 52	Centro	ZEIS-5	5
25		Av. Brigadeiro Luis Antônio, 1.212	Bela Vista	ZEIS-5	9
26		Rua Pires da Mota, 170	Liberdade	ZM	33
27		Rua Barão de Iguape, 793 x Rua Teixeira Leite	Liberdade	ZEIS-5	4
28		Rua Rocha Pombo, 72 (lote 20)	Liberdade	ZEU	33
29		Av. Conselheiro Rodrigues Alves, 920 / 930	Vila Mariana	ZM	37
30	*	Rua Bras Lourenço, s/nº (lote 53) fds Rua Ana Demerson	Vila Mariana	ZER-1	39
31		Rua Marcelino Champagnat, ao lado 390 (lote 91)	Vila Mariana	ZM	39
32		Rua Guiratinga, 156	Vila Mariana	ZC	309
33		Rua Leite Ferraz, 47	Vila Mariana	ZM	39
34		Rua Capitão Macedo, 444	Vila Mariana	ZPR	37
35		Rua Pero Correia, 473/649	Vila Mariana	ZER-1	39
36		Rua Dr. Mamede Gomes da Silva, 56	Vila Mariana	ZM	309
37		Rua Colonia da Gloria, 387 (lotes 57, 58, 59 e 60)	Vila Mariana	ZM	39
38		Rua Gandavo, 156	Vila Mariana	ZPR	37
39		Rua Cubatão, 934	Vila Mariana	ZEU	37
40		Rua Marcelino Champagnat, 246	Vila Mariana	ZM	39
41		Rua Sabino, 51	Vila Mariana	ZEU	42
42	*	Rua Bartolomeu de Gusmão, 63	Vila Mariana	ZM	38
43		Rua Cristiano Castanho de Almeida, 40	Vila Mariana	ZM	42
44		Rua Alvaro Neto, 289	Vila Mariana	ZM	39
45		Rua Joel Jorge de Melo, 525 x Rua Padre Machado	Vila Mariana	ZM	42
46		Rua Do Arraial, 115	Vila Mariana	ZC	46
47		Rua Madre Cabrini, ao lado 284 (270)	Vila Mariana	ZEU	37

48		Rua José Antonio Coelho, 639	Vila Mariana	ZM	37
49	*	Rua Jorge Chammas, ao lado 126 (lote 19)	Vila Mariana	ZPR	36
50		Rua Santa Cruz, 1248	Vila Mariana	ZC	42
51		Rua Domingos de Moraes, 1740	Vila Mariana	ZEU	37
52		Av. Vereador José Diniz, 1678	Santo Amaro	ZCOR-2	88
53		Rua Antonio de Macedo Soares, s/nº (lotes 10,11,12,15 e 30)	Campo Belo	ZEUP	86
54		Rua Conde de Porto Alegre, 2133	Campo Belo	ZEUP	86
55		Rua Loefgren, 428/430/444	Vila Clementino	ZC	42
56		Rua Pascal , 1623	Campo Belo	ZEUP	86
57		Rua Santa Cruz, 445 (lotes 36,37,45,46,47 e 53)	Vila Mariana	ZEU	42
58		Rua Madre Cabrini, 270/284	Vila Mariana	ZEU/ZRP	37
59		Rua Domingos de Moraes, 3027 (lotes 2, 3, 64 e 65)	vila mariana	ZEU	42
60		Rua Rodrigo Vieira, 240	vila mariana	ZM	39
61	*	Rua Itabira x Rua Lagoa Jaguaruna (lotes Jardim Itatinga)	vila santos	Zma	127
62		Av Teresa Cristina, 826	vila monumento	ZEIS-3	35
63		Rua Isabel Schmidt, 267	Santo Amaro	ZEMP	88
64		Rua Tibirica, 707	Vila Alexandria	ZER-1	86
65	*	Rua General Roberto A. de Carvalho Filho, 422	Santo Amaro	ZEM	87
66		Rua Ima, 78	Vila Sao Paulo	ZM	120
67		Rua Robelia, SN, Lt 9, Qd A	Cidade Ademar	ZER-1	90
68		Avenida Mascote, 565	Vila Mascote	ZEU	89
69		Avenida Nossa Senhora do Sabara, 2220	Vila Isa	ZC	90
70		Avenida Octalles Marcondes Ferreira, 460	Jurubatuba	ZDE-2	88
71	*	Avenida Interlagos, 890	Cidade Ademar	ZM	90
72	*	Rua Doutor Fernando Jorge Mendes, SN	Chacara Flora	ZER-1	90
73	*	Avenida Interlagos, 6609	Interlagos	ZEUa	162
74		Rua Benedito Fernandes, 169, antigo 307	Santo Amaro	ZC	87

ID	Desabilitado	Quadra	codlog	Ofertante
1		2	163830	Elementha Neg Imob - 5549-0775
2		63	113395	Baru Imóveis - 3663-1021
3		30	15210	Leardi Perdizes - 3095-2000
4		6	189936	Hai Imóveis - 3362-1818
5	*	9	172758	Sinai Imobiliária - 3358-9000
6		9	170534	Antena Empr Imob - 3666-5902
7		103	136697	Sinai Imobiliária - 3358-9000
8		2	62634	JPL Imóveis -3255-5755
9		19	50989	Lopes - 2971-4600
10		19	16381	Sinai Imobiliária - 3358-9000
11		62	118834	Sinai Imobiliária - 3358-9000
12		91	13560	Leardi Perdizes - 3095-2000
13	*	32	27928	Campano Imóveis - 97282-1987
14		32	28690	Imob. Oswaldo Gomes - 3660-3622
15		21	86568	Antena Empr Imob - 3666-5902
16		40	59854	Century 21 Ello - 3052-2121
17		103	184128	Sinai Imobiliária - 3358-9000
18		24	66427	William Meda - 2441-4141
19	*	47	94897	Lopes Imóveis - 2971-4600
20		79	9890	Kogake - (12) 3909-1620
21		22	186180	Akira Soluções Imobiliárias- 4822-2644
22		66	80241	Rhodia Imóveis - 2905-0349 – Sr. Kaique
23		7	101010	Imóveis Pro - 98000-6000

24		40	162493	Lopes Imóveis -99392-5269
25		42	121657	MaxProjetos Ltda - 3016-5897
26		33	163694	Lopes Prime Imóveis - 3894-1010
27		30	90328	Marc Negócios Imob. - 3346-8800
28		28	172472	Local Imóveis - 3094-0555
29		22	173010	Lopes Prime - 3894-1000
30	*	140	35785	MS Imobiliária - 19 3561-3144
31		150	128937	Talent Imob. - 98852-8871
32		7	85235	Guaira Imóveis - 4126-7300
33		71	204196	SH Prime Imóveis - 4750-2300
34		49	124303	Local Imóveis - 3065-0555
35		140	161284	R8 Brokers Imóveis - 62 3995-6001
36		28	216860	Trade House Imóveis - 5061-9011
37		145	51845	G8 Inteligencia Imob - 3210-1818
38		71	77518	Paulo Roberto Leardi - 3674-5000
39		19	55700	RI Prime Digital - 5198-3389
40		153	128937	Predial Lins Imóveis - 3273-8800
41		113	175684	Paulo Roberto Leardi -3674-5000
42	*	96	29157	ARK Imóveis - 4285-0112
43		135	314242	Casa Nova Negocios - 5078-8577
44		43	9016	Digway Imóveis - 5573-5552
45		133	106321	Ferreira Araujo - 3255-0410
46		20	23086	CYS Barreto Asses Imob - 2872-3591
47		83	37613	Klabin Imóveis - 5575-6988
48		12	107735	Imobiliária Nova São Paulo - 2198-4950
49	*	82	106704	Rizk Imóveis - 5555-4399
50		208	177555	Zimmermann Imóveis - 3868-0255
51		56	60135	Metropolis Broken - 3565-3530
52		58	109185	Tatuape House Imóveis - 3796-1331
53		422	166758	Baru Imóveis - 97655-4662
54		422	165115	Guaira Im. News Corporation - 5555-8191
55		86	119580	Cheidith Imóveis Ltda - 3232-1250
56		245	124532	Adriano Silva Imóveis - 5053-1790
57		30	177555	Imóveis Pro - 98000-6000
58		83	37613	MF Imóvel - 3562-4514
59		149	60135	DG7 Imóveis - 98748-8000
60		87	172944	Patricia Imóveis - F:98251-0376
61	*	277	614823	Carlos Ferrari Imóveis-: 2287-6666
62		85	188476	MF Imóvel - 3562-4514
63		94	93840	Frank Costa - 3894-1000
64		235	189367	Lopes - 3894-1000
65	*	35	30651	Ana Silva - 3894-1000
66		23	90611	Lopes Barao Imoveis - 3214-5074
67		414	171972	Bamberg - 3194-7500
68		585	211850	Leardi Campo Belo 297 - 98555-0195
69		150	147435	Spo Imoveis - 98635-2973
70		148	95273	Scheid Imoveis Marajoara - 5523-0177
71	*	468	92207	Acesso Negocios Real Estate - 98898-6991
72	*	479	165328	Valentina Caran Imoveis - 3178-4633
73	*	54	92207	Bamberg - 3194-7500
74		79	31542	Rose Lopes - 99755-0016

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor Oferta	Area	Coeap	IF	Dist metrô	Porte	Vu	Local	Valor
1		8.550.000,00	1.477,00	2,00	4.684,00	300,00	0,00	5.213,41	1,00	7.695.000,00
2		9.000.000,00	872,00	4,00	9.243,00	320,00	0,00	9.310,34	2,00	8.100.000,00
3		2.880.000,00	442,00	2,00	5.351,00	530,00	0,00	5.344,33	1,00	2.592.000,00
4		2.700.000,00	750,00	2,00	2.289,00	240,00	0,00	1.763,43	1,00	2.430.000,00
5	*	2.700.000,00	1.317,00	2,00	1.431,00	400,00	0,00	1.845,10	1,00	2.430.000,00
6		7.200.000,00	1.735,00	2,00	3.959,00	1.100,00	1,00	3.734,87	1,00	6.480.000,00
7		6.300.000,00	1.673,00	2,00	2.520,00	950,00	1,00	3.389,12	1,00	5.670.000,00
8		9.000.000,00	1.126,00	2,00	5.080,00	380,00	0,00	7.092,82	2,00	8.100.000,00
9		2.754.000,00	496,00	2,00	3.705,00	1.200,00	0,00	4.997,18	1,00	2.478.600,00
10		4.770.000,00	1.127,00	2,00	2.528,00	630,00	0,00	3.809,23	1,00	4.293.000,00
11		12.238.261,58	1.576,00	2,00	4.713,00	560,00	0,00	6.988,85	2,00	11.014.435,42
12		4.050.000,00	450,00	2,00	11.261,00	640,00	1,00	8.100,00	2,00	3.645.000,00
13	*	3.150.000,00	1.057,00	2,00	4.182,00	315,00	0,00	2.682,12	1,00	2.835.000,00
14		3.600.000,00	668,00	2,00	3.709,00	510,00	0,00	4.850,30	1,00	3.240.000,00
15		2.691.000,00	543,00	2,00	4.749,00	200,00	0,00	4.485,00	1,00	2.421.900,00
16		6.750.000,00	1.030,00	2,00	4.520,00	670,00	0,00	5.625,00	1,00	6.075.000,00
17		2.736.000,00	795,00	2,00	2.518,00	950,00	0,00	3.097,36	1,00	2.462.400,00
18		10.800.000,00	2.615,00	2,00	1.241,00	90,00	1,00	3.490,13	1,00	9.720.000,00
19	*	1.350.000,00	525,00	2,00	2.500,00	1.550,00	0,00	2.314,29	1,00	1.215.000,00
20		2.970.000,00	468,00	2,00	5.442,00	490,00	0,00	5.711,54	1,00	2.673.000,00
21		17.070.000,00	2.341,00	4,00	3.861,00	650,00	1,00	6.562,58	1,00	15.363.000,00
22		6.500.000,00	1.347,00	4,00	1.838,00	850,00	0,00	3.975,21	1,00	5.850.000,00
23		10.500.000,00	1.149,00	2,00	4.353,00	400,00	0,00	8.224,54	2,00	9.450.000,00
24		10.000.000,00	872,00	4,00	4.928,00	400,00	0,00	10.321,10	2,00	9.000.000,00
25		6.900.000,00	721,00	4,00	7.919,00	800,00	0,00	8.613,04	2,00	6.210.000,00
26		1.200.000,00	213,00	2,00	3.156,00	1.200,00	0,00	5.070,42	1,00	1.080.000,00
27		2.050.000,00	485,00	4,00	1.545,00	950,00	0,00	3.804,12	1,00	1.845.000,00
28		11.000.000,00	667,00	4,00	2.521,00	750,00	0,00	14.842,58	3,00	9.900.000,00
29		8.000.000,00	615,00	2,00	6.248,00	900,00	0,00	11.520,00	3,00	7.200.000,00
30	*	1.400.000,00	600,00	1,00	2.981,00	1.400,00	0,00	2.072,37	1,00	1.260.000,00
31		1.050.000,00	250,00	2,00	2.404,00	1.300,00	0,00	3.780,00	1,00	945.000,00
32		3.182.000,00	521,00	2,00	1.671,00	1.500,00	0,00	5.496,74	1,00	2.863.800,00
33		2.600.000,00	328,00	2,00	4.085,00	700,00	0,00	7.155,96	2,00	2.340.000,00
34		5.100.000,00	1.248,00	1,00	5.329,00	1.200,00	0,00	3.825,00	1,00	4.590.000,00
35		1.600.000,00	570,00	1,00	2.973,00	1.400,00	0,00	2.526,32	1,00	1.440.000,00
36		950.000,00	312,00	2,00	1.356,00	1.000,00	0,00	2.671,88	1,00	855.000,00
37		19.900.000,00	1.753,00	2,00	2.408,00	1.000,00	1,00	10.216,77	2,00	17.910.000,00
38		2.200.000,00	385,00	1,00	5.419,00	900,00	0,00	5.142,86	1,00	1.980.000,00
39		9.100.000,00	444,00	4,00	8.588,00	450,00	0,00	18.445,95	3,00	8.190.000,00
40		1.500.000,00	250,00	2,00	2.285,00	1.200,00	0,00	5.400,00	1,00	1.350.000,00
41		900.000,00	250,00	4,00	3.853,00	650,00	0,00	3.240,00	1,00	810.000,00
42	*	3.000.000,00	393,00	2,00	3.746,00	800,00	0,00	6.870,23	1,00	2.700.000,00
43		500.000,00	124,00	2,00	2.699,00	1.000,00	0,00	3.629,03	1,00	450.000,00
44		1.290.000,00	320,00	2,00	2.278,00	1.100,00	0,00	3.628,13	1,00	1.161.000,00
45		19.160.000,00	2.042,00	2,00	2.725,00	550,00	1,00	8.622,00	2,00	17.244.000,00
46		4.899.000,00	1.240,00	2,00	3.549,00	1.100,00	0,00	3.555,73	1,00	4.409.100,00
47		14.000.000,00	1.170,00	4,00	5.960,00	450,00	0,00	10.862,07	2,00	12.600.000,00
48		6.000.000,00	828,00	2,00	5.683,00	900,00	0,00	6.521,74	2,00	5.400.000,00
49	*	5.980.000,00	425,00	1,00	5.515,00	1.700,00	0,00	10.154,72	2,00	5.382.000,00
50		4.700.000,00	706,00	2,00	2.804,00	650,00	0,00	5.794,52	1,00	4.230.000,00

51		5.500.000,00	420,00	4,00	8.420,00	260,00	0,00	11.785,71	3,00	4.950.000,00
52		40.000.000,00	5.032,00	1,00	2.134,00	500,00	1,00	8.181,82	2,00	36.000.000,00
53		81.860.000,00	4.093,00	2,00	3.415,00	800,00	1,00	18.000,00	3,00	73.674.000,00
54		25.500.000,00	1.679,00	2,00	3.408,00	900,00	1,00	13.579,88	3,00	22.950.000,00
55		10.500.000,00	948,00	2,00	3.822,00	750,00	0,00	9.450,00	3,00	9.450.000,00
56		19.000.000,00	1.292,00	2,00	3.054,00	2.000,00	0,00	13.235,29	3,00	17.100.000,00
57		70.000.000,00	3.284,00	4,00	3.426,00	600,00	1,00	19.137,30	3,00	63.000.000,00
58		20.970.000,00	2.330,00	4,00	5.960,00	450,00	1,00	8.100,00	2,00	18.873.000,00
59		23.500.000,00	1.097,00	4,00	6.800,00	450,00	0,00	14.894,37	3,00	21.150.000,00
60		18.000.000,00	1.586,00	2,00	2.358,00	850,00	1,00	10.253,16	2,00	16.200.000,00
61	*	28.000.000,00	28.227,00	1,00	614,00	6.900,00	1,00	900,00	1,00	25.200.000,00
62		17.792.000,00	4.448,00	4,00	920,00	1.800,00	1,00	3.600,00	1,00	16.012.800,00
63		13.000.000,00	1.924,00	2,00	4.761,00	230,00	1,00	6.081,08	1,00	11.700.000,00
64		4.000.000,00	1.000,00	1,00	2.183,00	2.200,00	0,00	3.600,00	1,00	3.600.000,00
65	*	21.000.000,00	2.598,00	2,00	2.857,00	800,00	1,00	7.274,83	1,00	18.900.000,00
66		3.500.000,00	1.164,00	2,00	760,00	3.700,00	0,00	2.706,19	1,00	3.150.000,00
67		3.700.000,00	1.265,00	1,00	1.966,00	4.300,00	0,00	2.632,41	1,00	3.330.000,00
68		19.000.000,00	1.760,00	4,00	3.408,00	3.100,00	1,00	9.715,91	2,00	17.100.000,00
69		8.530.000,00	2.220,00	2,00	2.240,00	1.900,00	1,00	3.458,11	1,00	7.677.000,00
70		49.000.000,00	7.184,00	2,00	1.471,00	100,00	1,00	6.138,64	2,00	44.100.000,00
71	*	64.000.000,00	5.351,00	2,00	1.989,00	3.500,00	1,00	10.764,34	2,00	57.600.000,00
72	*	24.000.000,00	12.187,50	1,00	2.521,00	1.900,00	1,00	1.772,31	1,00	21.600.000,00
73	*	24.661.000,00	3.334,00	2,00	631,00	1.800,00	1,00	6.300,00	1,00	22.194.900,00
74		294.868.120,00	27.979,00	2,00	1.853,00	400,00	1,00	9.485,02	2,00	265.381.308,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando – Área 3:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	290.426.194,92	305.861.230,18	313.883.693,22	13,42%	
Valor Médio	335.448.499,06	353.276.296,63	362.542.413,92	-	III
Valor Máximo	387.450.228,29	408.041.717,77	418.744.282,45	15,50%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Borges Lagoa x Rua Prof. Ascendino Reis - Área 3	-
Bairro	Vila Mariana	-
Área	23.900,00	Não
Zona	ZEU	-
setor	41	-
Quadra	50	-
codlog	35025	-
Distmetro	1.400,00	Não
Ofertante	Avaliando	-
Local	3,00	Não

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo	12.151,72
Médio	14.035,50
Máximo	16.211,31
Valor Total	
Mínimo (13,42%)	290.426.194,92
Médio	335.448.499,06
Máximo (15,50%)	387.450.228,29
Intervalo Predição	
Mínimo (27,98%)	241.582.470,60
Máximo (38,85%)	465.785.846,32
Mínimo (IP)	10.108,05
Máximo (IP)	19.488,95
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	285.131.224,20
RL Máximo	385.765.773,92
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0,9822475
Variável numérica	
Area	23.900,00
Distmetro	1.400,00
Local	3,00
Variável texto	
Endereço	Rua Borges Lagoa x Rua Prof. Ascendino Reis - Área 3
Bairro	Vila Mariana
Zona	ZEU
setor	41
Quadra	50
codlog	35025
Ofertante	Avaliando
Variáveis desabilitadas	

ANEXO II

MEMORIA DE CALCULO DAS BENFEITORIAS

Valor do CUB – fonte Sinduscon-SP, FGV

R8-N

Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	2.044,29	1.149,39	839,47	55,43	294,13	328,55	256,92	300,60	0,23%	0,07%	0,47%	0,00%
Fev	2.046,06	1.149,39	841,24	55,43	294,39	328,55	257,46	300,60	0,09%	0,00%	0,21%	0,00%
Mar												
Abr												
Mai												
Jun												
Jul												
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, FGV

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

PIS R1-N PP4-N R8-N R16-N	2021 2022 2023 2024 2025
--	---

CSL-16A

Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	2.889,69	1.579,89	1.244,04	65,76	-	-	-	-	0,23%	0,07%	0,45%	0,00%
Fev	2.892,60	1.579,89	1.246,95	65,76	-	-	-	-	0,10%	0,00%	0,23%	0,00%
Mar												
Abr												
Mai												
Jun												
Jul												
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, FGV

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

CAL-8A CSL-8A CSL-16A RP1Q GI	2021 2022 2023 2024 2025
--	---

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

Edifício 1

IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO (*)

TIPO / PADRÃO	Escrit-Super-c/elev	▼
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	regul-rep simpl	▼
IDADE APARENTE (anos)	34	observar limite de vida referencial
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	8000,00	
VALOR DE CSL16A (R\$)	2892,60	Publicação do Sinduscon
MÊS DE REFERÊNCIA	fev/25	(*) PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC

Foc = $R + K * (1-R)$ **0,7126**

VALOR DE EDIFICAÇÃO (DEPRECIADO)

VALOR UNITÁRIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE CSL16A	4,110	4,540	5,040
EXPRESSO EM (R\$)	11.889,85	13.132,85	14.577,85
VALOR DE EDIFICAÇÃO EM (R\$)	95.118.834,04	105.062.775,95	116.622.814,55

PARÂMETROS CONSIDERADOS

VALOR UNITÁRIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE CSL16A	5,768	6,371	7,072
VIDA REFERENCIAL (anos) (tabela 1- it.	80,000		
IDADE EM % DE VIDA (tabela 2 - item 5)	42,50%		
VALOR RESIDUAL (%) - R (tabela 1- item	0,200		
COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECK	0,641	coluna :	

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS			
Edifício 2			
IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO (*)			
TIPO / PADRÃO	Escrit-Super-c/elev. ▼		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	regul-rep simpl ▼		
IDADE APARENTE (anos)	75	observar limite de vida referencial	
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	14900,00		
VALOR DE CSL16A (R\$)	2892,60	Publicação do Sinduscon	
MÊS DE REFERÊNCIA	fev/25	(*) PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO	
FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC			
Foc = R + K * (1-R)		0,2675	
VALOR DE EDIFICAÇÃO (DEPRECIADO)			
VALOR UNITÁRIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE CSL16A	1,543	1,704	1,892
EXPRESSO EM (R\$)	4.463,05	4.929,63	5.472,03
VALOR DE EDIFICAÇÃO EM (R\$)	66.499.419,43	73.451.421,84	81.533.268,76
PARÂMETROS CONSIDERADOS			
VALOR UNITÁRIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE CSL16A	5,768	6,371	7,072
VIDA REFERENCIAL (anos) (tabela 1- it.	80,000		
IDADE EM % DE VIDA (tabela 2 - item 5)	93,75%		
VALOR RESIDUAL (%) - R (tabela 1- item	0,200		
COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECK	0,084	coluna :	

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

Prédio 3

IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO (*)

TIPO / PADRÃO	Escrit-Simpl-c/elev	▼	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	simp-import	▼	
IDADE APARENTE (anos)	43		observar limite de vida referencial
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m ²)	1500,00		
VALOR DE R&N (R\$)	2046,06		Publicação do Sinduscon
MÊS DE REFERÊNCIA	fev/25		(*) PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC

$Foc = R + K * (1-R)$	0,4694
-----------------------	---------------

VALOR DE EDIFICAÇÃO (DEPRECIADO)

VALOR UNITÁRIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R&N	1,757	1,952	2,147
EXPRESSO EM (R\$)	3.594,17	3.993,73	4.392,34
VALOR DE EDIFICAÇÃO EM (R\$)	5.391.251,26	5.990.599,34	6.588.506,68

PARÂMETROS CONSIDERADOS

VALOR UNITÁRIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R&N (tabela - item 4)	3,742	4,158	4,573
VIDA REFERENCIAL (anos) (tabela 1- item 5)	70,000		
IDADE EM % DE VIDA (tabela 2 - item 5)	61,43%		
VALOR RESIDUAL (%) - R (tabela 1- item 5)	0,200		
COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECK - K	0,337	coluna :	

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

Edifício 4

IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO (*)

TIPO / PADRÃO	Escrit-Super-c/elev	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	nova-regular	
IDADE APARENTE (anos)	18	observar limite de vida referencial
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	1600,00	
VALOR DE CSL16A (R\$)	2892,60	Publicação do Sinduscon
MÊS DE REFERÊNCIA	fev/25	(*) PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC

$Foc = R + K * (1-R)$ **0,8685**

VALOR DE EDIFICAÇÃO (DEPRECIADO)

VALOR UNITÁRIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE CSL16A	5,010	5,534	6,142
EXPRESSO EM (R\$)	14.491,30	16.006,25	17.767,42
VALOR DE EDIFICAÇÃO EM (R\$)	23.186.076,76	25.610.002,61	28.427.866,66

PARÂMETROS CONSIDERADOS

VALOR UNITÁRIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE CSL16A	5,768	6,371	7,072
VIDA REFERENCIAL (anos) (tabela 1- it.	70,000		
IDADE EM % DE VIDA (tabela 2 - item 5)	25,71%		
VALOR RESIDUAL (%) - R (tabela 1- item	0,200		
COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECK	0,836	coluna :	

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

Prédio 5

IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO (*)

TIPO / PADRÃO	Escrit-Econ	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	simp-import	
IDADE APARENTE (anos)	36	observar limite de vida referencial
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	541,00	
VALOR DE R8N (R\$)	2046,06	Publicação do Sinduscon
MÊS DE REFERÊNCIA	fev/25	(*) PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC

Foc = $R + K * (1-R)$ **0,5263**

VALOR DE EDIFICAÇÃO (DEPRECIADO)

VALOR UNITÁRIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R8N	1,095	1,217	1,339
EXPRESSO EM (R\$)	2.240,95	2.490,79	2.739,54
VALOR DE EDIFICAÇÃO EM (R\$)	1.212.356,40	1.347.515,79	1.482.092,59

PARÂMETROS CONSIDERADOS

VALOR UNITÁRIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R8N (tabela - item 4)	2,081	2,313	2,544
VIDA REFERENCIAL (anos) (tabela 1 - item 5)	70,000		
IDADE EM % DE VIDA (tabela 2 - item 5)	51,43%		
VALOR RESIDUAL (%) - R (tabela 1 - item 5)	0,200		
COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECK - K	0,408	coluna :	

QUADRO A			
REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO	CARACTERÍSTICAS
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos que apresente apenas sinais de desgaste natural de pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos que apresente apenas de uma demão leve de pintura para recompor a aparência.
c	Regular	2,52	Edificação semi-nova ou com reforma geral substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possa ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um e de outro cômodo de um e de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - l _c - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

TABELA 2

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,055	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

ANEXO III

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

TERRENO:

A) Fundamentação

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-2/2010 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – TABELA 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I	NOTA
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS AS VARIÁVEIS ANALISADAS	COMPLETA QUANTO AS 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	3
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	2
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	ADMITIDA PARA APENAS UMA VARIÁVEL (OBS 1)	ADMITIDA (OBS 2)	3
5	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA α (OBS 3)	10%	20%	30%	3
6	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA MÁXIMO ADMITIDO PARA A REJEIÇÃO DA HIPÓTESE NULA DO MODELO ATRAVÉS DO TESTE F DE SNEDECOR	1%	2%	5%	3

Obs 1: 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.

Obs 2: 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 persi e simultaneamente, e em módulo.

Obs 3: Significância α (Somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)

Ainda de na tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	16	10	6
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau III	2, 4, 5 e 6, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Atingimos no presente laudo para a determinação do valor de terreno a somatória de **17** pontos, conforme notas na tabela 1, portanto iremos enquadrá-lo de acordo com a tabela 2 em **GRAU III** de fundamentação.

b) Precisão

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-3/2010 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – TABELA 3 – Graus de Precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear:

DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA	≤30%	≤40%	≤50%

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não ha classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnostico do mercado.

Atingimos, no presente laudo, a amplitude máxima do intervalo de confiança, menor que 40%, portanto iremos enquadrá-lo em **GRAU III** de precisão.

EDIFICAÇÕES:

Grau Fundamentação

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-2/2010 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – TABELA 6 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da Quantificação de Custo de Benefitorias:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I	NOTA
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	2
3	DEPRECIÇÃO FÍSICA	CALCULADO PELO LEVANTAMENTO DO CUSTO DE RECUPERAÇÃO DO BEM, PARA DEIXA-LO NO ESTADO DE NOVO OU CASOS DE BENS NOVOS OU PROJETOS HIPOTÉTICOS	CALCULADO POR METODOS TÉCNICOS CONSAGRADO, CONSIDERANDO-SE IDADE, VIDA ÚTIL E ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ABITRADO	2

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	7	5	3
ITENS OBRIGATORIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	<i>1, com os demais no mínimo no grau II</i>	<i>1 e 2, no mínimo no grau II</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

Atingimos no presente laudo para a somatória de **6** pontos, conforme notas na tabela 1, assim enquadrá-lo de acordo com a tabela 7 em **GRAU II** de fundamentação.

IMÓVEL:

Grau Fundamentação

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-2/2010 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – TABELA 10 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do método Evolutivo:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I	NOTA
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVO OU NO INVOLUTIVO	3
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	ABITRADO	1

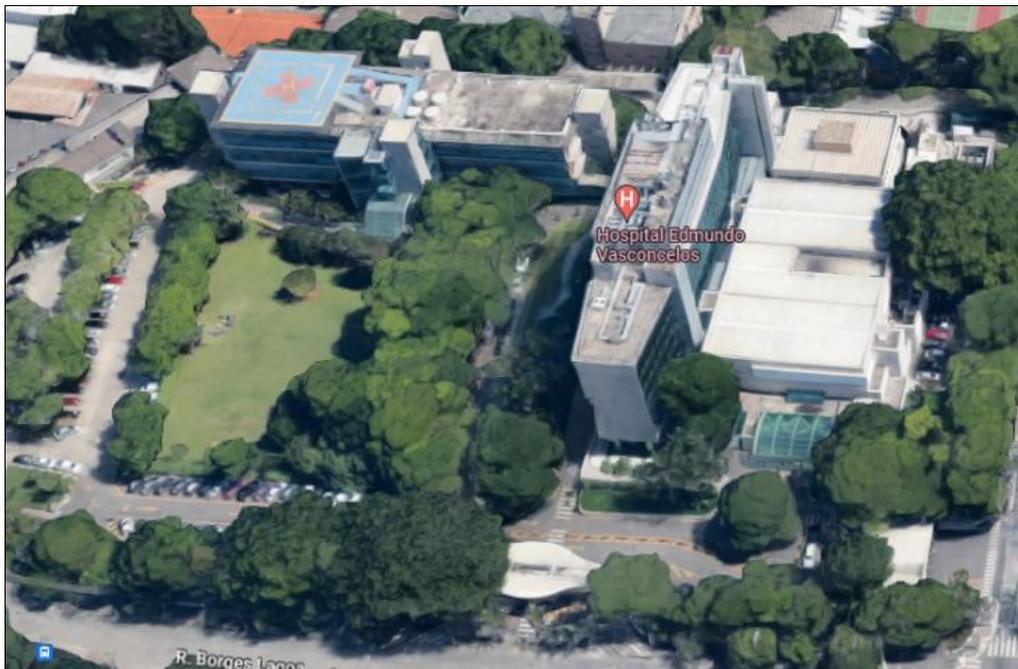
Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de modelos evolutivo

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	8	5	3
ITENS OBRIGATORIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	<i>1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II</i>	<i>1 e 2, no mínimo no grau II</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

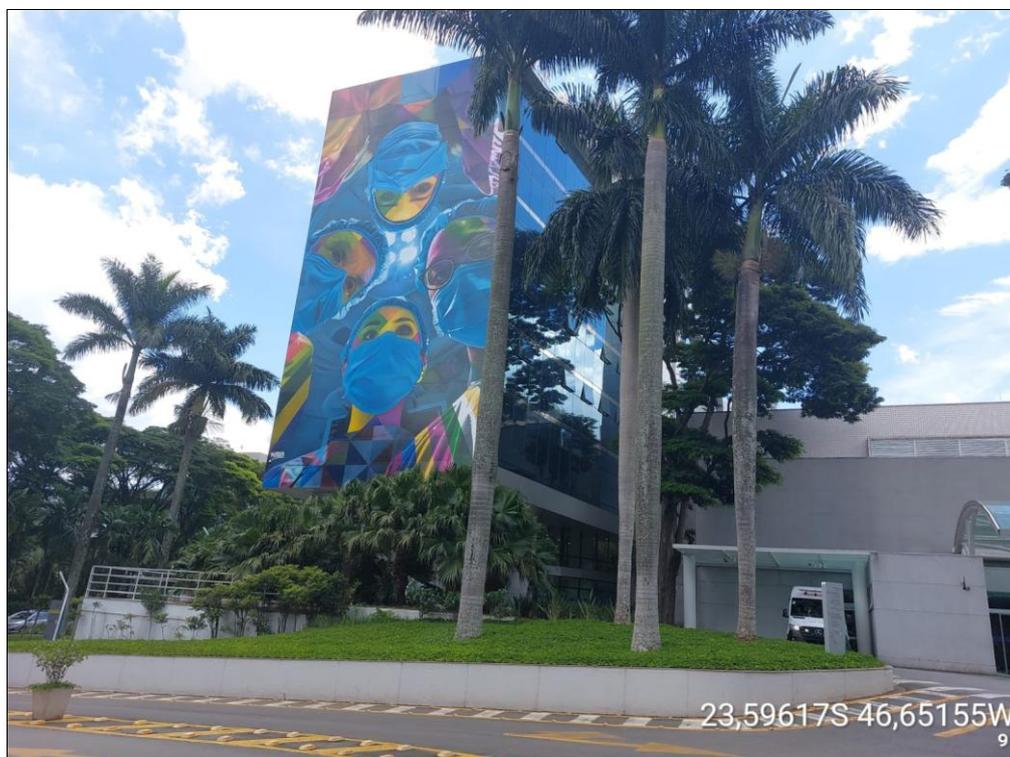
Atingimos no presente laudo para a somatória de 6 pontos, conforme notas na tabela 1, assim enquadrá-lo de acordo com a tabela 11 em **GRAU II** de fundamentação.

ANEXO IV

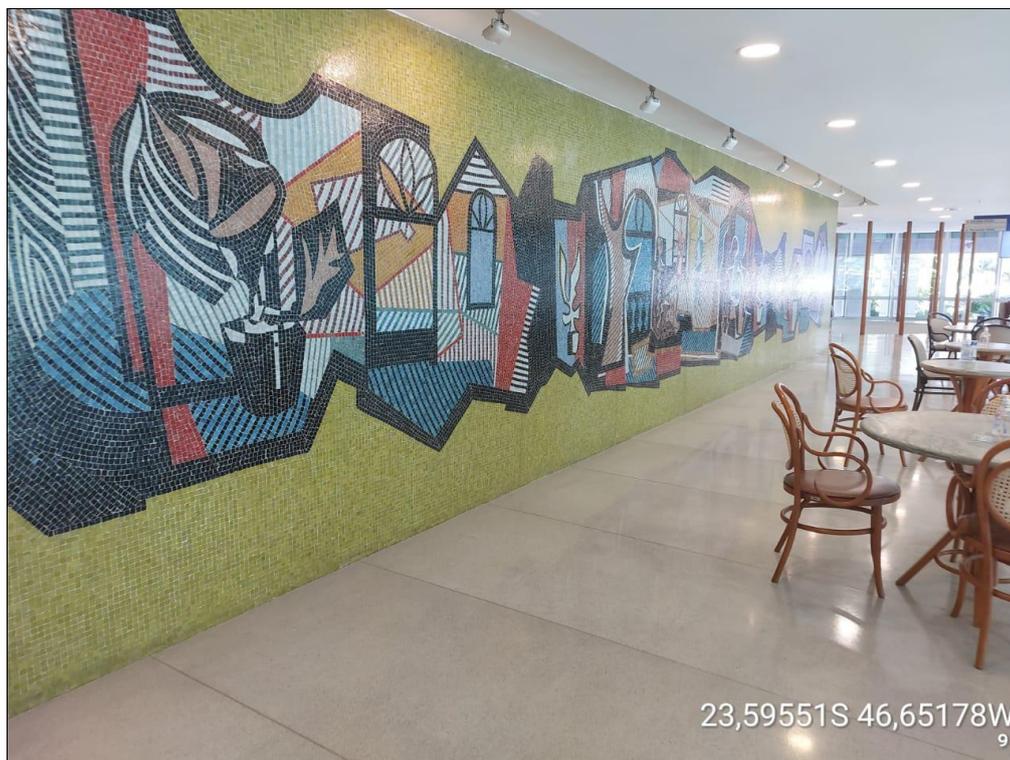
FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista aérea do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



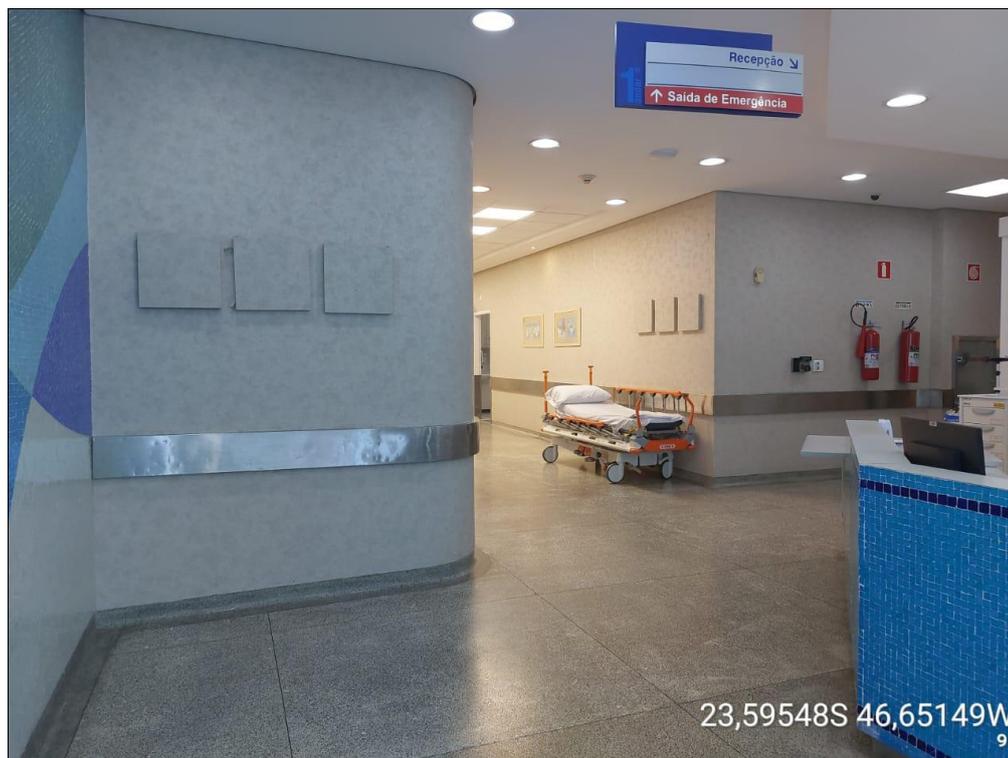
Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



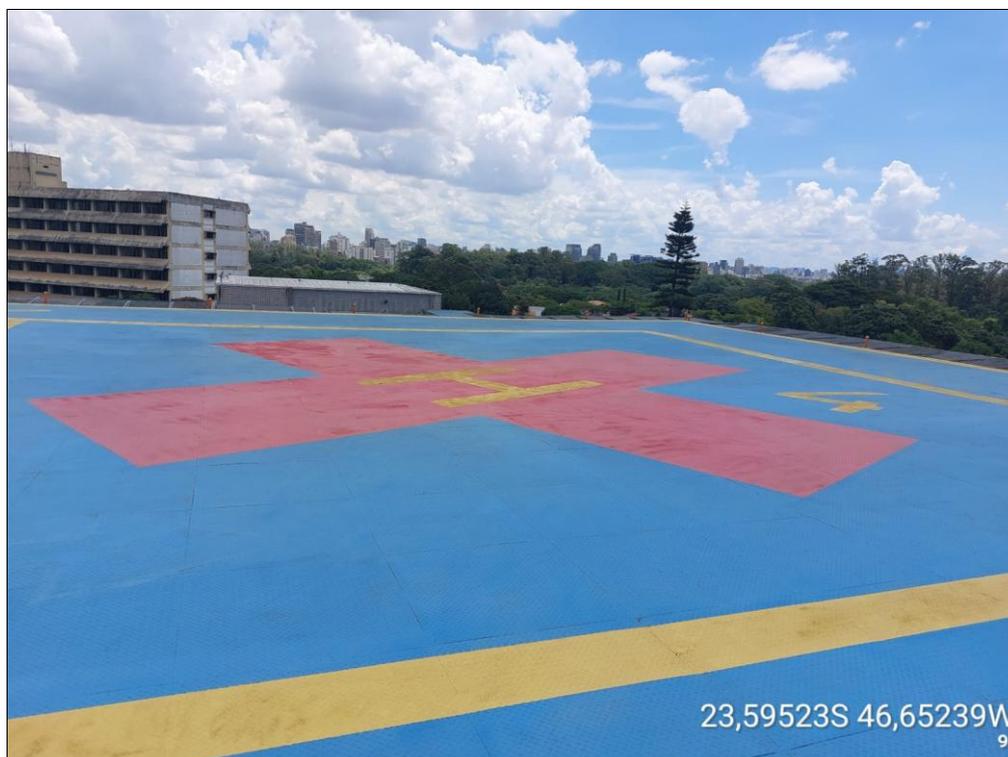
Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)



Vista parcial do Complexo Hospitalar Edmundo Vasconcelos (Área 3)

ANEXO V

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

14.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
50.080

ficha
1

São Paulo, 18 de fevereiro de 1982.-

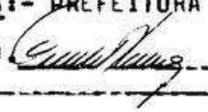
IMÓVEL:- Rua Professor Ascendino Reis, Rua Borges Lagoa, Rua
Projetada e rua Diogo de Faria, em Indianópolis, 24ª Subdis-
trito.-

UM TERRENO, delimitada pelo perímetro - 1-2-3-4-5-6-7-8-1,/
de formato irregular, com cerca de 23,900,00ms², confrontan-
do, para quem de dentro da área olha para a rua Borges La-
goa, pela frente:- linha mista 2-3-4-5, na extensão total /
aproximada de 251,00ms², assim parcelada:- trecho curvo 2-3,
na extensão aproximada de 4,50ms, formado pela concordância
de alinhamento das ruas Professor Ascendino Reis e Borges -
Lagoa, com o leito dessas mesmas vias, trecho curvo 3-4, na ex-
tensão aproximada de 240,00ms², segundo o alinhamento da -
rua Borges Lagoa, com o leito dessa mesma via, e trecho cur-
va 4-5, na extensão de aproximada de 6,50ms, formado pela -
concordância do alinhamento das ruas Borges Lagoa e projeto-
da, com o leito dessas mesmas vias, pelo lado direito-linha
mista 5-6-7, na extensão total aproximada de 124,50ms², as-
sim parcelado, trecho reto 5-6-, na extensão aproximada de
120,00ms, segundo o alinhamento da rua Projetada, com o lei-
to dessa mesma via, trecho curvo, 6-7, na extensão aproxima-
da de 4,50ms, formado pela concordância do alinhamento das/
ruas Projetada e Diogo de Faria, com o leito dessas mesma -
vias, pelo lado esquerdo: linha mista 8-1-2, na extensão tot-
al aproximada de 118,50ms², assim parcelada: trecho curvo
8-1, na extensão aproximada de 6,50ms, formado pela concor-
dância de alinhamento das ruas Diogo de Faria e Professor -
Ascendino Reis, com o leito dessas mesmas vias e trecho reto
1-2, na extensão aproximada de 112,00ms, segundo o ali-
nhamento da rua Professor Ascendino Reis, com o leito des-
sa mesma via, pelos fundos linha curva 7-8, na extensão --
aproximada de 160,00ms², segundo o alinhamento da rua Diogo
de Faria, com o leito dessa mesma via.-

CONTRIBUINTE:-

REGISTRO ANTERIOR:- Título aquisitivo:- Leis Estaduais de -
Organização Municipal nº 16 de 13/11/1.891, e nº 1.038, de -
19/12/1.906; 2.484 de 16/12/35; nº 1 de 18/09/47; 9.205, de
28/12/65; 9.842 de 19/09/1.947 e do Decreto Lei Complemen-
tar nº 9 de 31/12/1.969.-

PROPRIETÁRIA:- PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.-

O Escr. aut.  (Geraldo Ramos).-

cont. no verso.-



matrícula
50.080

ficha
1
verso

continuação.-

Av.1/50.080, em 18 de fevereiro de 1.982.-
Pela inscrição nº 16.383, feita em data de 5 de junho de - -
1.964, no livro 2-L, deste Registro, o imóvel da presente --
matrícula, em maior área, foi dado em hipoteca à CAIXA ECONO=
MICA FEDERAL DE SÃO PAULO, para garantia da dívida de : : :
R\$94.986.620,00, pagáveis na forma constante do registro.-
O Escr. autº Geraldo Ramos (Geraldo Ramos).-

R.2/50.080, em 18 de fevereiro de 1.982.-
UNUS:- Uso:-
Por escritura de 2 de fevereiro de 1.982, do 3º Escrivão de
notas de Osasco, neste Estado, (livro 278-fls.22)), a proprie-
tária INSTITUIU a favor do INSTITUTO DE MOLÉSTIAS DO APARE--
LHO DIGESTIVO E DA NUTRIÇÃO - GASTROCLINICA, com sede nesta
Capital, (CGC.61.062.212/0001-98), o USO do imóvel desta ma-
trícula, pelo valor de R\$10.000,00-(Dez mil cruzeiros); A pre-
sente concessão de uso é feita pelo prazo de 80 anos, conta-
dos da data do título, sob as seguintes condições:-"Utilizar
a área ora concedida para funcionamento de sua sede, inclusi-
ve com seção hospitalar com capacidade mínima de 200 leitos,
b)-Manter, com recursos próprios ou angariados, as ativida-
des a que se refere a alínea anterior supra citada; c)-fornecer,
a Prefeitura independentemente de qualquer remuneração,
o seguintes:- normas técnicas e orientações, tais como:-infor-
mações de caráter geral sobre administração hospitalar, infor-
mações completas sobre novos procedimentos e novos equipamen-
tos e pesquisas em andamento, franquear o uso da Biblioteca -
aos médicos da Prefeitura, reuniões anatomo-clínicas em - /
conjunto com os médicos da Pref., 3 vagas em todos os cursos
programados e 3 vagas anuais para residência médica dos - -/
quais na área da clínica médica, uma na de cirurgia e uma na
de Pediatría; II- exames especializados anuais, a partir da
data do título, a saber:-com 100 retosigmoidoscópias, 70 en-
doscópias por ora e 70 colongoscópias; III- quaisquer outras
providências de caráter científico para os vários departamen-
tos da Pref., quando por estes solicitados, d)-prestar nas -
condições da alínea anterior citada, serviços especializados/
e somente disponíveis em instalações do ora concessionário,
para atender aos servidores inscritos no Hospital do Servi-
dor Público Municipal E-zelar pela limpeza e conservação da
área ora concedida, devendo providenciar, as suas expensas, --
quaisquer obras de manutenção que se fizerem necessária; f-
não permitir que terceiros venham a se apossar da área ora -
cont. na ficha nº2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

14.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

50.080

ficha

2

São Paulo, 18 de fevereiro de 1982.-

continuação da ficha nº 1- matr.50.080.-

concedida, bem como a dar conhecimento imediato a Pref., de qualquer turbação de posse que porventura nela se verifique g) não de dar ou emprestar a área ora concedida, no todo, ou em parte, a terceiros, bem como a não transferir seus direitos sobre a mesma; h) - arcar única e exclusivamente, com todas as despesas oriundas da presente concessão, inclusive - relativas a labratura e registro deste instrumento de concessão; i) - responder pelo pagamento de todos os impostos e taxa devidos aos poderes públicos competentes, sejam eles federais, estaduais, municipais ou autárquicos e incidentes sobre a área ora concedida, salvo os de que estiver isento por Lei; 6ª) - que a extinção ou dissolução da entidade concessionário, a alteração do destino da área ora concedida e inobservância das condições da Lei Municipal nº 8.893, de 18/04/79 ou das cláusulas da presente escritura, implicarão na perda automática do uso e gozo da área ora concedida, rescindida de pleno direito, a concessão; 7ª) - que nos casos previstos na cláusula anterior, e, bem assim, - findo o prazo de 80 anos fixado e, não havendo prorrogação, a área será restituída a Prefeitura, incorporando-se ao patrimônio municipal, todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for, 8ª) - que a Pref. se reserva o direito de, a qualquer tempo, fiscalizar o cumprimento das obrigações estatuídas na Lei Mun. de nº 8.893, de 18/04/79, e na presente escritura.

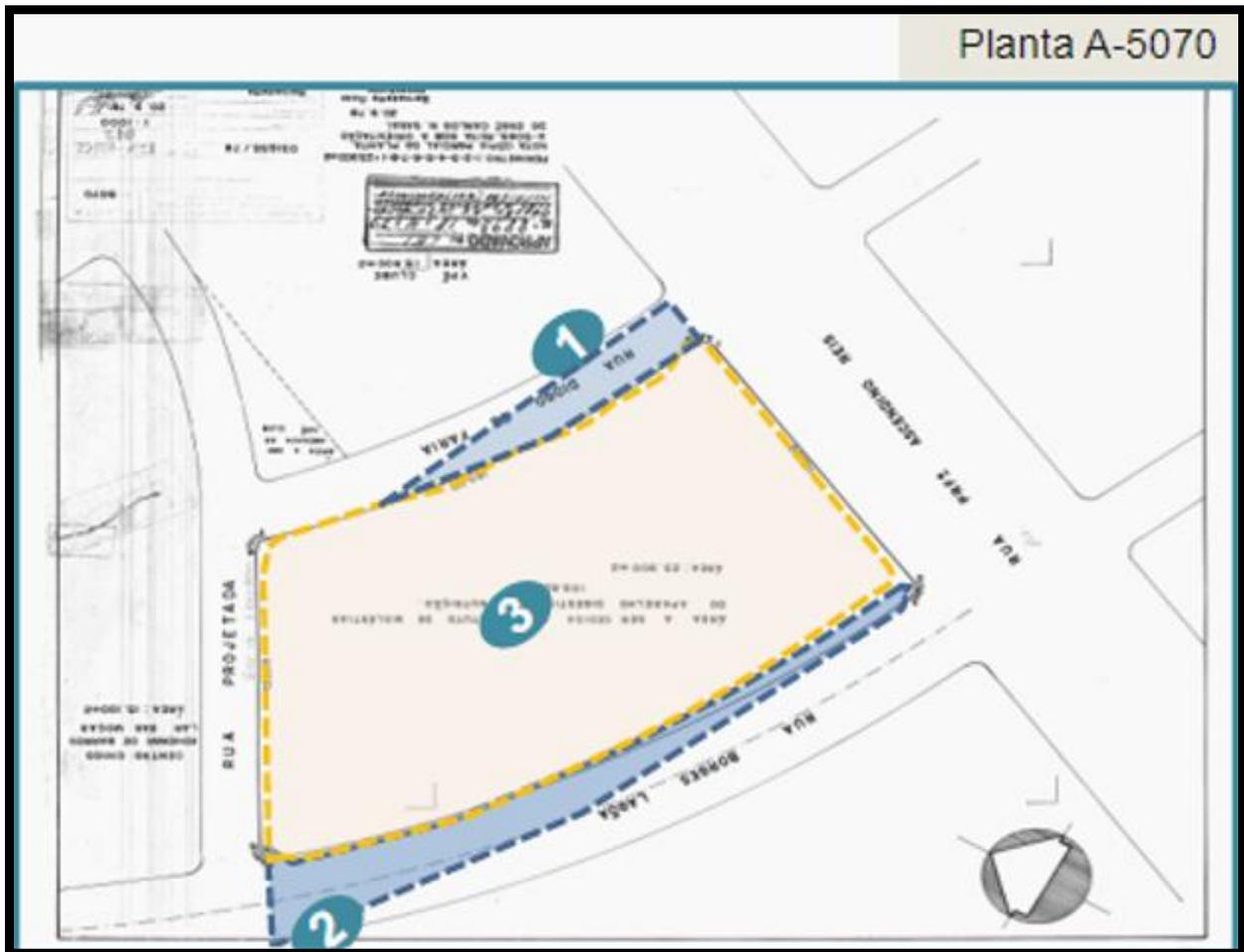
O Escr. aut. Geraldo Ramos (Geraldo Ramos).-

&

Av. 3/50.080, em 01 de junho de 1982.-

Por instrumento particular de 7-5-82, a UNIAO ECONOMICA FEDERAL-CEF, tendo recebido do INSTITUTO DE MOLÉSTIAS DO APARELHO DIGESTIVO E DA NUTRIÇÃO, a quantia que lhe era devida - conforme hipoteca inscrita sob nº 16.383 e (Av. nº 1) na matrícula 50.080, deu quitação da dita quantia e autorizou o cancelamento do referido registro.-

A escr. aut. Satiko Taniguchi (Satiko Taniguchi).-





=====

(termos da) procuração lavrada nestas notas, no livro nº cem (100), à fôlha setenta e cinco (75), no dia quinze (15) de janeiro do corrente ano de mil novecentos e oitenta e dois (1982), doravante denominado simplesmente "CONCESSIONÁRIO"; as presentes, pessoas capazes, reconhecidas como as próprias de que trato, por mim Escrevente habilitado e pelo Escrivão; do que dou fé. - E, perante o Escrivão, pela "PREFEITURA" foi-me dito: 1ª) - Que em virtude das Leis-Estaduais de Organização Municipal nº 16, de 13 de novembro de -- 1891; 1.038, de 19 de dezembro de 1906; 2.484, de 16 de dezembro de 1935; nº 1, de 18 de setembro de 1947; 9.205, de 28 de dezembro de 1965; 9.842, de 19 de setembro de 1967 e do Decreto-Lei Complementar nº 9, de 31 de dezembro de 1969, é senhora e legítima possuidora de uma área de terreno, situada na rua Professor Ascendino Reis, Vila Clementina, no município e comarca de São Paulo, Capital, 24º subdistrito-Indianópolis; 2ª) - Que a área supra mencionada assim se descreve e caracteriza: delimitada pelo perímetro 1-2-3-4-5-6-7-8-1, de formato irregular, com cerca de 23.900,00 metros² (vinte e três mil e novecentos metros quadrados), confrontando, para quem de dentro da área olha para a rua Borges Lagoa: pela frente - linha mista 2-3-4-5, na extensão total aproximada de 251,00ms. (duzentos e cinquenta e um metros), assim parcelada: trecho curvo 2-3, na extensão aproximada de 4,50ms. (quatro metros e cinquenta centímetros), formado pela concordância de alinhamentos das ruas Professor Ascendino Reis e Borges Lagoa, com o leito dessas mesmas vias; trecho curvo 3-4, na extensão aproximada de 240,00ms. (duzentos e quarenta metros), segundo o alinhamento da rua Borges Lagoa, com o leito dessa mesma via, e trecho curvo 4-5, na extensão aproximada de 6,50ms. (seis metros e cinquenta centímetros), - formado pela concordância de alinhamentos das Ruas Borges Lagoa e Projetada, com o leito dessas mesmas vias; pelo lado direito - linha mista 5-6-7, na extensão total aproximada de 124,50ms. (cento e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros), assim parcelado: trecho reto 5-6, na extensão aproximada de 120,00 metros, segun-



3º CARTÓRIO DE NÓTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE OSASCO

Bel. Omar de Paula Albuquerque

ESCRIVÃO

190



fôlha 2

=====

(segundo o alinhamento da Rua Projetada, com o leito dessa mesma via; trecho curvo 6-7, na extensão aproximada de 4,50ms. (quatro metros e cinquenta centímetros), formado pela concordância de alinhamentos das Ruas Projetada e Diogo de Faria, com o leito dessas mesmas vias ; pelo lado esquerdo - linha mista 8-1-2, na extensão total aproximada de 118,50ms. (cento e dezoito metros e cinquenta centímetros), assim parcelada: trecho curvo 8-1, na extensão aproximada de 6,50ms. (seis metros e cinquenta centímetros), formado pela concordância de alinhamentos das Ruas Diogo de Faria e Professor Ascendino Reis, com o leito dessas mesmas vias e trecho reto 1-2, na extensão aproximada de 112,00ms. (cento e doze metros), segundo o alinhamento da rua Professor Ascendino Reis, com o leito dessa mesma via; pelos fundos - linha curva 7-8, na extensão aproximada de 160,00ms. (cento e sessenta metros), segundo o alinhamento da rua Diogo de Faria, com o leito dessa mesma via; tudo conforme está melhor configurado e assinalado na planta A-5070, da Divisão de Engenharia do Departamento Patrimonial da Prefeitura que, devidamente rubricada pelas partes e por mim, Tabelião, fica fazendo parte integrante da presente escritura e com ela será levada a registro; 3º) - Que, pelo processo administrativo nº 31.655/78, solicitou o Instituto de Moléstias do Aparelho Digestivo e da Nutrição (Gastroclínica), a prorrogação do prazo que lhe fora concedido pela Prefeitura, para uso e gozo da área descrita na cláusula anterior, através de escritura de comodato, lavrada em vinte e três (23) de fevereiro do ano de mil novecentos e cinquenta e um (1951), nas notas do 10º Tabelião de São Paulo, Capital, no livro nº quatrocentos e trinta e três (433), à fôlha cinquenta e um-verso (51-vº), registrada sob o nº 14.819, no livro Quatro-M, página-223, na 14ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Capital, em 09 de abril de 1957, reti-ratificada por outras, a última das quais lavrada em 17 de janeiro de 1961, nas notas do 17º Tabelião de São Paulo, Capital, no livro nº 594, fôlha 116, sob a alegação da necessidade de promover obras de modernização e ampliação, de grande



=====

(grande) vulto, nas instalações já existentes; 4º) - Que a "PREFEITURA" houve por bem atender ao pedido mencionado na cláusula anterior, tendo sido promulgada a Lei nº 8.893, de 18 de abril de - - 1979, autorizando independentemente de concorrência pública e pelo prazo de oitenta (80) anos, contados da data desta escritura, a -- concessão administrativa, que ora se faz, do uso da área de pro- - priedade municipal, descrita e caracterizada na cláusula segunda - supra; 5º) - Que, pela presente escritura e na melhor forma de di- reito, nos termos, ainda, da Lei Municipal nº 8.893 de 18 de abril de 1979, o "CONCESSIONÁRIO", Instituto de Moléstias do Aparelho Di- gestivo e da Nutrição (Gastroclínica) obriga-se a: a) - utilizar - a área ora concedida para funcionamento de sua sede, inclusive com seção hospitalar, com capacidade mínima de duzentos (200) leitos;- b) - manter, com recursos próprios ou angariados, as atividades a que se refere a alínea anterior supra citada; c) - fornecer à "PREFEITURA", independentemente de qualquer remuneração, o seguinte: - I) - normas técnicas e orientação, tais como: informações de caráter geral sobre administração hospitalar; informações completas so- bre novos procedimentos e novos equipamentos e pesquisas em anda- - mento; franquear o uso da Biblioteca aos médicos da "PREFEITURA"; - reuniões anátomo-clínicas em conjunto com os médicos da Prefeitu- - ra; três (3) vagas em todos os cursos programados; e, três (3) va- gas anuais para residência médica das quais uma na área de Clínica Médica, uma na de Cirurgia e uma na de Pediatría; II) - exames es- pecializados anuais, a partir desta data, a saber: cem (100) reso- signoidoscopias, setenta (70) endoscopias per oral e setenta (70)- colonoscopias; III) - quaisquer outras providências de caráter - - científico para os vários Departamentos da "PREFEITURA", quando -- por estes solicitadas; d) - prestar, nas condições da alínea ante- rior supra citada, serviços especializados e somente disponíveis - em instalações do ora "CONCESSIONÁRIO", para atender aos servido- - res inscritos no Hospital do Servidor Público Municipal; e) - ze- - lular pela limpeza e conservação da área ora concedida, devendo pro- -

=====



3º CARTÓRIO DE NÓTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE OSASCO

Bel. Omar de Paula Albuquerque

ESCRIVÃO

190



=====

(devido pro)videnciar, às suas expensas, quaisquer obras de manutenção que se fizerem necessárias; f) - não permitir que terceiros venham a se apossar da área ora concedida, bem como a dar conhecimento imediato à "PREFEITURA" de qualquer turbacão de posse que porventura nela se verifique; g) - não ceder ou emprestar a área ora concedida, no todo ou em parte, a terceiros, bem como a não transferir seus direitos sobre a mesma; h) - arcar, única e exclusivamente, com todas as despesas oriundas da presente concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro deste instrumento de concessão; i) - responder pelo pagamento de todos os impostos e taxas devidos aos poderes públicos competentes, sejam eles federais, estaduais, municipais ou autárquicos e incidentes sobre a área ora concedida; salvo os de que estiver isento por Lei; 6º) - Que a extinção ou dissolução da entidade "CONCESSIONÁRIO", a alteração de destino da área ora concedida, a inobservância das condições da Lei Municipal nº 8.893, de 18 de abril de 1979, ou das cláusulas da presente escritura, implicarão na perda automática do uso e gozo da área ora concedida, rescindida de pleno direito, a concessão; 7º) - Que nos casos previstos na cláusula anterior e, bem assim, findo o prazo de carenta (40) anos fixado na cláusula quarta, supra e, não havendo prorrogação, a área será restituída à "PREFEITURA", incorporando-se ao patrimônio municipal, todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for; 8º) - Que a "PREFEITURA" se reserva o direito de, a qualquer tempo, fiscalizar o cumprimento das obrigações estabelecidas na Lei Municipal nº 8.893, de 18 de abril de 1979, e na presente escritura; 9º) - Que, em decorrência da presente, ficam rescindidas, de pleno direito, a escritura de comodato lavrada em vinte e três (23) de fevereiro de mil novecentos e cinquenta e um (1951), nas notas do 10º Tabelião da comarca de São Paulo, Capital, registrada sob o nº 14.819, na 14ª Circunscrição Imobiliária da comarca de São Paulo, Capital, bem como as escrituras de retificação

=====

CARTÓRIO: Cr\$ 520,00	Selos recolhidos por verba na Coletoria Estadual
Estado : Cr\$ 104,00	Local, guias autenticadas
T.A.S.J.: Cr\$ 52,00	mecanicamente
TOTAL... : Cr\$ 676,00	
RECIBO Nº 8244, SÉRIE A - PROV; CG 3/78 --	

(retri-ratifi)cação e aditamento, lavradas, respectivamente, em 20 de novembro de 1956 e 17 de janeiro de 1961, nas notas de 112 e 172 Tabelião de São Paulo, Capital, ficando, em consequência, o senhor Oficial do Registro de Imóveis competente, autorizado a proceder a todos os atos e registros necessários; 102) - Que fica eleito o fóro central da Capital de São Paulo, para dirimir as pendências porventura originárias desta escritura. Finalmente, na presença do Escrivão, pelo "CONCESSIONÁRIO", na forma como vem representado, foi-me dito que aceitava a presente escritura, tal como nela se contém e declara, dispensando-se expressamente a presença das testemunhas instrumentárias, nos termos do provimento nº 19/80 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. As partes dão ao presente, o valor de Cr\$10.000,00 - , para os efeitos fiscais. Assim o disseram e dou fé. Pediram-me e eu lhes lavrei esta escritura, a qual, depois de feita e sendo lida na presença do Escrivão, acharam-na em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam; do que dou fé. Eu, (s.) José Adalberto Pereira, escrevente habilitado, escrevi. Eu, (s.) Omar de Paula Albuquerque, escrivão, - subscrevi. (s.s.) JOSÉ GILBERTO RIBEIRO RATTO /// VICTOR MORAES AMARAL FILHO /// OMAR DE PAULA ALBUQUERQUE. (Os selos devidos serão pagos por verba no prazo legal). NADA MAIS trasladada em seguida; dou fé. Eu, [assinatura] (JOSÉ ADALBERTO PEREIRA), escrevente habilitado autorizado, a fim datilografar, conferi, achei-a em tudo conforme, dou fé, subscrevo e assino em público e RASO

Em Testemunho [assinatura] da Verdade



= JOSÉ ADALBERTO PEREIRA =
=ESCREVENTE AUTORIZADO=