

Modelo

Grupo

Grau de Sigilo

Folha

Completo

Unidade Isolada Terreno

#EXTERNO.CONFIDENCIAL

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria		UF	Município do Imóvel					
Lote		SP	SAO PAULO					
Distrito / Localidade / Cidade			Bairro					
SAO PAULO			PARAISO					
Endereço do Imóvel			CEP		Cad. Municipal			
R. CORREIA DIAS, S/N, trecho da via não implantada entre a Rua Artur Saboia e a Avenida Armando Ferrentini			04.104-000					
Latitude				Longitude				
	Graus	Min	Seg	Graus	Min	Seg	Datum	
Sul	23°	34'	36,757"	46°	38'	13,398"	WGS84	
Nome do Proprietário								
Municipalidade de São Paulo								
Solicitante e/ou Interessado								
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - GIGOV SÃO PAULO, SP								
Finalidade				Objetivo				
Determinação do Valor de Mercado do Imóvel				Determin. do Valor de Mercado do Imóvel				
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes								
Imóvel Considerado na Sua Real Condição								


 5 de mai. de 2025 10:24:08
 23°34'36,75145"S 46°38'11,50063"W
 Brasil
 ##

Áreas do Imóvel

Área de Terreno = 1460.16m². Área Construída = inexistente

Metodologia

Comparativo de Dados

Especificação

Grau de Fundamentação Grau II/ Grau de Precisão Grau III

Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia:

Não se aplica

Número da Consulta:
Valor de Avaliação do Imóvel

R\$ 7.070.000,00

Valor mínimo admissível (NBR 14.653-2)

Valor máximo admissível (NBR 14.653-2)

Perspectiva de Liquidez do Imóvel

Provavelmente Baixa

SIGNATÁRIOS
Responsável Técnico

WANDERSON LANGAMER DE SOUSA

Formação

ENG. CIVIL

CREA / CAU

5069412746

CPF/Matrícula

354.058.898-14

Empresa

AWA SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA

CNPJ

30.521.719/0001-39

Representante Legal

WANDERSON LANGAMER DE SOUSA

CPF

354.058.898-14

Data

06/05/2025

 Responsável Técnico

 Representante Legal

 Outros


Modelo

Grupo

Grau de Sigilo

Folha

Completo

Unidade Isolada Terreno

#EXTERNO.CONFIDENCIAL

1. IMÓVEL

Imóvel avaliando:

Lote

Endereço:
R CORREIA DIAS, S/NComplemento: trecho da via não implantada entre a rua Artur Saboia e a Avenida Armando Ferrentini, Bairro: .PARAISO
SAO PAULO (SP) - CEP 04104-000

TRECHO DA VIA NAO IMPLANTADA ENTRE A RUA ARTUR SABOIA E A AVENIDA ARMANDO FERRENTINI. IMOVEL NAO POSSUI MATRICULA.

2.OBJETIVO

Objetivo: Determinação do Valor de Compra e Venda do imóvel
Finalidade: Determinação do Valor de Mercado do Imóvel

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DA PREFEITURA DE SÃO PAULO (RUA PROJETADA)

3.0 - SOLICITANTE / INTERESSADO

Solicitante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - GIGOV SÃO PAULO, SP

4.PROPRIETÁRIO

Municipalidade de São Paulo

5.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, constituída por: Memória de Cálculo (ANEXADO), Modelo de Regressão (ANEXADO), Tabela de Especificação do Trabalho (ANEXADO), Tabela de Especificação do Trabalho (ANEXADO), Planta ou Croquis de Situação (ANEXADO), Tabela de Dados Amostrais (ANEXADO), Planta ou Croquis de Localização (ANEXADO), Outros, Vide Inform. Complem. (ANEXADO), Outros, Vide Inform. Complem. (ANEXADO), ART/RRT (ANEXADO)05/05/2025.

Considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados. As observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição, as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

CONFORME LEI MUNICIPAL Nº 18.177/24 IMÓVEL SE ENQUADRA NA ZONA MISTA (ZM), EM REGIÃO MISTA COM PRÉDIOS E RESIDENCIAS DE MÉDIO E ALTO PADRÃO, ALÉM DE COMERCIO DE AMBITO LOCAL.



7.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - TERRENO

Descrição do Terreno Avaliando

Posição: Esquina

Cota/Greide: Abaixo

Formato Aproximado: Retangular

Inclinação: Active/Declive para o Fundo

Cercamento: Total

Tipo Cercamento - Frente: Gradil

Tipo Cercamento - Laterais/Fundo: Muro

Vocação Principal: Residência Multifamiliar

Dados Físicos - Área(m²): 1.460,16

Dados Físicos - Testada: 16,38

Dados Físicos - Profundidade Equivalente(m): 89,14

Dados Físicos - Lados:

Tipo Vistoria: Interna e Externa

Destinações: Residência Unifamiliar

Nível de Restrição de Uso: Terreno com active/declive, além de ocupação de terceiros em uma lateral e parte de uma testada (frente)

Ocupação:

Superfície: Seco

Orientação Solar: Sem Influência

Vista: Sem Influência

Implantação/Inserção: Isolado

Benfeitorias: Pavimentação; Esgoto Sanitário; Esgoto Pluvial; Água Potável; Energia Elétrica; Iluminação

Restrições Físicas %: 0,00

CAB(%): 100,00

CAM(%): 200,00

Gabarito: 28,00

Gabarito(pav.): 0,00

Tx. Ocupação %: 0,70

N Frentes: 2,00

ZONA MISTA (ZM) LEI MUNICIPAL Nº 18.177/24

7.2 - EDIFICAÇÃO

Imóvel vago por parte do proprietário, porém possui ocupações de terceiros em uma lateral e parte de uma testada (frente)

7.3 - OUTRAS BENFEITORIAS

Não constatado.

7.4 - INFORMAÇÃO RELEVANTE SOBRE O ESTADO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL, SE FOR O CASO

IMÓVEL VAGO POR PARTE DO PROPRIETÁRIO, CONTUDO POSSUI OCUPAÇÕES DE TERCEIROS (INVASÕES) EM UMA DE SUAS LATERAIS E EM PARTE DA TESTADA (FRENTE) DA AVENIDA ARMANDO FERRENTINI.

8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Aparentemente o mercado encontra-se estável para o segmento, apresentando nível de oferta Aparentemente Alto, com provável liquidez Provavelmente Baixa

9.0 - METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS
9.1 - METODOLOGIA UTILIZADA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

9.2 - PESQUISA

PESQUISA DE MERCADO REALIZADA ENTRE OS DIAS 03/05/2025 E 08/05/2025, CONTENDO 22 DADOS AMOSTRAIS DE TERRENOS OFERTADOS NA REGIÃO DO IMÓVEL EM ESTUDO

9.3 - DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

UTILIZADO AS VARIÁVEIS INDEPENDENTES: "ÁREA DE TERRENO", "ÍNDICE FISCAL", "TOPOGRAFIA" E "COEF. DE APROVEITAMENTO MÁXIMO", ALÉM DA VARIÁVEL DEPENDENTE "VALOR UNITÁRIO".

9.4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

São fornecidos tanto em semi-amplitudes percentuais (em relação ao valor calculado) quanto em valores limites, o intervalo de confiança de 80%, o campo de arbítrio e, nas situações previstas, também o intervalo de valores admissíveis. É justificado sempre que não for adotado como resultado a estimativa pontual (valor calculado).

9.4 - EDIFICAÇÃO

Variáveis do Laudo Completo:

Variável	Classificação / Complemento	Atributo
----------	-----------------------------	----------

Resultados para a moda (ou média ou mediana), com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Percentual do Intervalo de Confiança Mínima: 0,00%

Percentual do Intervalo de Confiança Máxima: 0,00%

	Unitário Calculado	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	4.841,94	7.070.000,00	-0,00%
Calculado	4.841,94	7.070.000,00	-----
Máximo	4.841,94	7.070.000,00	+0,00%

Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	4.115,64	6.009.500,00	-15,00%
Calculado	4.841,94	7.070.000,00	-----
Máximo	5.568,23	8.130.000,00	+15,00%

Valor Adotado: R\$ 7.070.000,00

**Intervalo de Valores Admissíveis:**

	Mínimo	Máximo
Valores	R\$ 6.233.000,00	R\$ 8.010.000,00

10.0 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Atendendo o critério de ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES (item 9 da Norma da ABNT NBR 14.653-2) o presente trabalho de enquadra no **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** Grau II consoante pontuação e exigências das tabelas 1 e 2 e no **GRAU DE PRECISÃO:** Grau III em função da Amplitude do intervalo de confiança de 80%, ser inferior a 40%, consoante Tabela 3 da citada Norma.

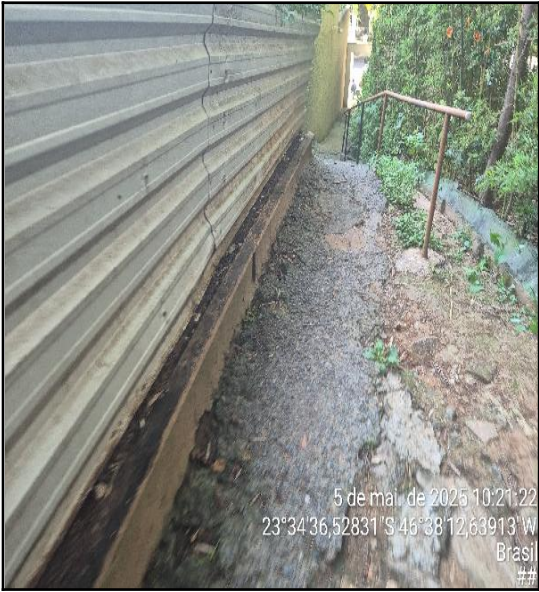
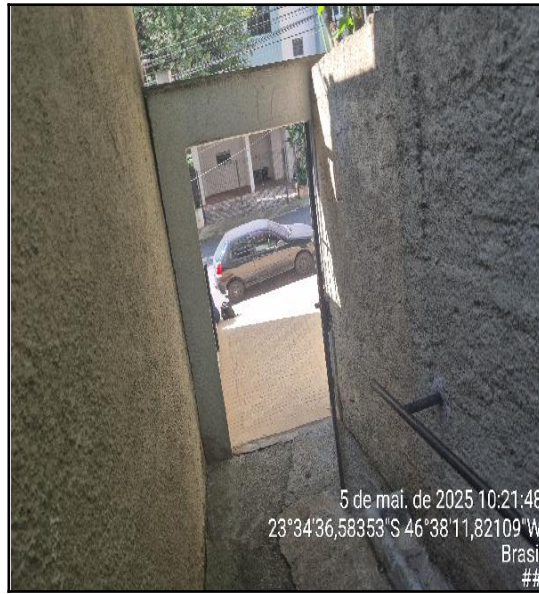
11.0 - CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições constantes no Laudo de Avaliação, é atribuído ao Lote, localizado em R CORREIA DIAS, S/N
Complemento: trecho da via não implantada entre a rua Artur Saboia e a Avenida Armando Ferrentini, Bairro: PARAISO
SAO PAULO (SP) - CEP 04104-000
o seguinte valor venal de mercado:

Valor de avaliação: R\$ 7.070.000,00 (SETE MILHÕES E SETENTA MIL REAIS)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





ANEXO 1 – Relação Fotográfica – Avaliando

 <p>5 de mai. de 2025 10:17:38 23°34'36,97752"S 46°38'15,29664"W Brasil ##</p>	 <p>5 de mai. de 2025 10:17:38 23°34'36,65323"S 46°38'15,20555"W Brasil ##</p>
Fachada Rua Artur Sabóia	Rua Artur Saboia
 <p>5 de mai. de 2025 10:17:52 23°34'36,79913"S 46°38'14,98432"W Brasil ##</p>	 <p>5 de mai. de 2025 10:18:11 23°34'36,25996"S 46°38'14,84768"W Brasil ##</p>
Rua Correia Dias	Hidrômetros no Imóvel
 <p>5 de mai. de 2025 10:18:27 23°34'36,21977"S 46°38'14,79512"W Brasil ##</p>	 <p>5 de mai. de 2025 10:18:41 23°34'36,44699"S 46°38'14,45807"W Brasil ##</p>
Escadas no Imóvel (Continuação da Rua Correia Dias)	Ocupação por terceiros (Continuação da Rua Correia Dias)



Ocupação por Terceiros (Continuação da Rua Correia Dias)



Ocupação por Terceiros (Continuação da Rua Correia Dias)



Ocupação por Terceiros (Continuação da Rua Correia Dias)



Escadaria (Continuação da Rua Correia Dias)



Escadaria (Continuação da Rua Correia Dias)



Mata no Imóvel (Continuação da Rua Correia Dias)

	
<p>Mata no Imóvel (Continuação da Rua Correia Dias)</p>	<p>Mata no Imóvel (Continuação da Rua Correia Dias)</p>
	
<p>Mata e Escadaria (Continuação da Rua Correia Dias)</p>	<p>Mata no Imóvel (Continuação da Rua Correia Dias)</p>
	
<p>Escadaria e Mata no Imóvel (Continuação da Rua Correia Dias)</p>	<p>Escadaria e Mata no Imóvel (Continuação da Rua Correia Dias)</p>



Escadaria (Continuação da Rua Correia Dias)



Mata no Imóvel (Continuação da Rua Correia Dias)



Ocupação de Terceiros (Continuação da Rua Correia Dias)



Mata no Imóvel (Continuação da Rua Correia Dias)



Mata no Imóvel (Continuação da Rua Correia Dias)



Escadaria (Continuação da Rua Correia Dias)



Portão de Acesso na Avenida Armando Ferrentini



Fachada na Avenida Armando Ferrentini



Acesso pela Avenida Armando Ferrentini



Ocupação de Terceiros na Avenida Armando Ferrentini



Hidrômetro no passeio da Avenida Armando Ferrentini

ANEXO 2– Relação Fotográfica – Amostras



Amostra 1 (-23.586951° / -46.643913°)



Amostra 2 (-23.564189° / -46.676722°)



Amostra 3 (-23.614784° / -46.663418°)



Amostra 4 (-23.585263° / -46.626702°)



Amostra 5 (-23.594839° / -46.639311°)



Amostra 6 (-23.583531° / -46.624471°)



Amostra 7 (-23.577920° / -46.643342°)



Amostra 8 (-23.601901° / -46.633390°)



Amostra 9 (-23.588699° / -46.633015°)



Amostra 10 (-23.584722° / -46.643589°)



Amostra 11(-23.582634° / -46.631014°)



Amostra 12 (-23.585703° / -46.639783°)



Amostra 13 (-23.590300° / -46.647228°)



Amostra 14 (-23.580113° / -46.642006°)



Amostra 15 (-23.566338° / -46.627611°)



Amostra 16 (-23.574031° / -46.637419°)



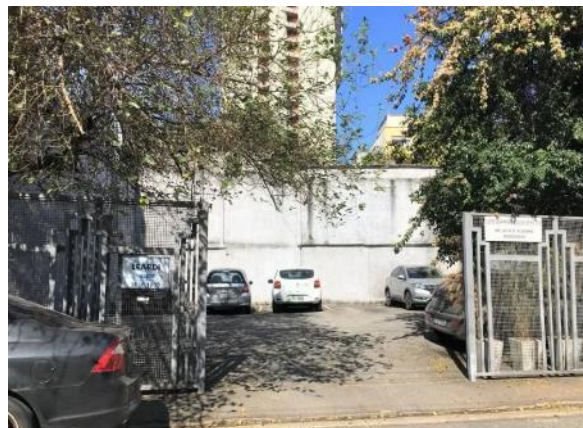
Amostra 17 (-23.582995° / -46.633329°)



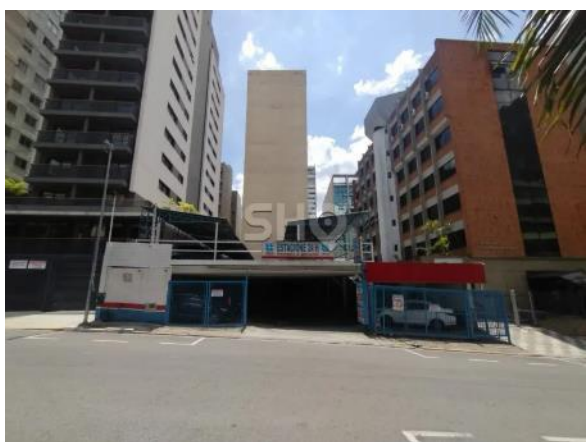
Amostra 18 (-23.572673° / -46.647783°)



Amostra 19 (-23.578680° / -46.637401°)



Amostra 20 -23.579094° / -46.650222°



Amostra 21 (-23.552773° / -46.639903°)



Amostra 22 (-23.553477° / -46.648668°)

ANEXO 03 - Mapa de localização do imóvel avaliando e elementos pesquisados





PLANILHA DE ELEMENTOS

Planilha de Elementos e Inferência

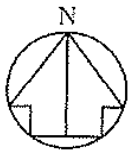
Cliente: CAIXA
Rua Correia Dias x Rua Artur Saboia, s/n - Vila Mariana - São Paulo/SP
Data Base: Maio/2025

Item	Cidade	Anastreas Pesquisadas	Fontes para Consultas	Valor Ofertado (R\$)	Área de Terreno (m²)	Espec.	Valor Unitário (R\$/m²-AT)	Topografia	Zoneamento	Cof. De Atenuação Máximo	IF	Cadastro	Observações
1	São Paulo	Rua Joaquim Távora, 1182	Praticis - Adriana (11) 5579-2556 / 99208-0655	18.000.000,00	1.826,00	0,98	9.649,89	2 plano / praticamente	ZM	2,0	8.545,0	037.032.0065-0032.032.0036-	Terreno na regra do avilando. Ref: RC-3021
2	São Paulo	Rua Eng. Alcides Barbosa, 27 x Av. Rebouças	Acesso Real Sabe - Jose (11) 9924-1301(11) 98898-6991	13.000.000,00	1.064,00	0,98	11.973,68	2 plano / praticamente	ZC0R3	1,0	7.005,0	018.050.0071-4	Terreno na regra do avilando. Ref: 49F53
3	São Paulo	Av. dos Imanes, 716	Lopes Imanes - Rubens (11) 98107-7472 / 93502-6974	9.500.000,00	740,00	0,98	12.581,08	2 plano / praticamente	ZELP	2,0	5.392,0	045.250.0040-6	Terreno na regra do avilando. Ref: RC0707173
4	São Paulo	Rua Colônia da Glória, 367/371	CVS - Ricardo (11) 2872-3591 (11) 2822-1950	12.900.000,00	1.753,00	0,98	7.211,64	3 declive até 5%	ZM	2,0	2.770,0	039.145.0060-3039.145.0059-	Terreno na regra do avilando. Ref: RC07067992
5	São Paulo	Rua Coronel Lisboa, 491 /501	Fair Play - Mateus/Rogério (11) 2768-4200(11) 94700-8216	14.625.000,00	975,00	0,98	14.700,00	2 plano / praticamente	ZEU	4,0	6.204,0	042.008.0292-9 e outros	Terreno na regra do avilando. Ref: TE0043
6	São Paulo	Rua General Gurijão, 201	GZ - Monica (11) 5531-6563 (11) 95090-4245	4.000.000,00	820,00	0,98	4.780,49	1 active acima de 20%	ZER-1	1,0	3.571,0	039.046.0049-4	Terreno na regra do avilando. Ref: GG201
7	São Paulo	Rua Estela, 253	EAL - Giovanna (11) 3074-2480 (11) 99327-6316	1.900.000,00	90,00	0,98	20.686,89	2 plano / praticamente	ZEU	4,0	8.044,0	037.005.0059-9	Terreno na regra do avilando. Ref: 323
8	São Paulo	Rua Joel Jorge de Melo, 525	Ferreira Araújo - (11) 4179-9010(11) 97984-8579	19.160.000,00	2.000,00	0,98	9.388,40	4 declive de 5% a 10%	ZEU	4,0	3.134,0	042.133.0059-5	Terreno na regra do avilando. Ref: FA2774
9	São Paulo	Avenida Lins de Vasconcelos, 338/3340	Klabim Imóveis - Renato (11) 3575-6988	9.940.000,00	591,00	0,98	16.482,57	3 declive até 5%	ZEU	4,0	7.506,0	039.074.0024-0	Terreno na regra do avilando. Ref:
10	São Paulo	Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 601	Klabim Imóveis - Renato (11) 3575-6988	6.500.000,00	526,00	0,98	12.110,27	2 plano / praticamente	ZM	2,0	8.509,0	037.025.0700-0	Terreno na regra do avilando. Ref: TE020
11	São Paulo	Rua Gaspar Lourenço, 610	Global - Luiz (11) 5081-6161	2.390.000,00	354,81	0,98	6.601,37	5 declive de 10% a 20%	ZEU	4,0	4.346,0	038.086.0037-3	Terreno na regra do avilando. Ref: 1553
12	São Paulo	Rua Joaquim Távora, 751	MNG - Ricardo (11) 5575-4611	10.600.000,00	461,00	0,98	22.533,62	2 plano / praticamente	ZEU	4,0	8.668,0	037.040.0108-2	Terreno na regra do avilando. Ref: MGS748
13	São Paulo	Rua Jorge Chammas, lado 126	Claudio Imóveis - Emice (11) 2721-2100(11) 99687-2472	6.000.000,00	425,00	0,98	13.835,29	2 plano / praticamente	ZPR	1,0	6.347,0	036.082.0019-3	Terreno na regra do avilando. Ref: TE0394
14	São Paulo	Rua Cubatão, 924	MARC - Marta (11) 3946-8800(11) 98937-9524	12.000.000,00	444,00	0,98	26.486,49	2 plano / praticamente	ZEU	4,0	9.883,0	037.019.0019-1	Terreno na regra do avilando. Ref: 150565
15	São Paulo	Rua Tenente Azevedo, 204/208	Auxiliadora Prestal - Rose (11) 95200-4350 / 99144-5080	9.375.000,00	2.343,00	0,98	3.921,25	3 declive até 5%	ZM	2,0	2.807,0	033.046.0105-0 e 033.046.0104-4	Terreno na regra do avilando. Ref: 528672
16	São Paulo	Rua Nilo, 457	Leardi - Figueiredo (11) 3674-5000	10.900.000,00	1.007,00	0,98	10.607,75	2 plano / praticamente	ZM	2,0	3.381,0	038.032.0080-6	Terreno na regra do avilando. Ref: 758010
17	São Paulo	Rua Carlos Pett, 427	Global - Luiz (11) 5081-6161	11.300.000,00	807,00	0,98	13.722,43	2 plano / praticamente	ZEU	4,0	4.512,0	038.085.0071-9 e 038.085.0072-7	Terreno na regra do avilando. Ref: 157966
18	São Paulo	Rua Coronel Oscar Porto, 362	Klabim Imóveis - Renato (11) 3575-6988	14.250.000,00	582,00	0,98	23.994,85	2 plano / praticamente	ZEU	4,0	12.086,0	036.013.0042-7	Terreno na regra do avilando. Ref: TE0233
19	São Paulo	Rua Artur Saboia, 453	Guaira - Michele (11) 4348-1900 (11) 4126-7300	2.995.000,00	387,00	0,98	7.584,24	4 declive de 5% a 10%	ZM	2,0	4.882,0	038.044.0066-3	Terreno na regra do avilando. Ref: 130109
20	São Paulo	Rua Coronel Paulino Cortes, 176	Leardi - Figueiredo (11) 3674-5000	2.820.000,00	208,00	0,98	13.286,54	2 plano / praticamente	ZM	2,0	12.346,0	036.061.0033-7	Terreno na regra do avilando. Ref: 582475
21	São Paulo	Rua Gabriela, 198	SH Prime - Julib (11) 4750-2300 (11) 97652-0442	6.997.000,00	662,00	0,98	10.359,10	2 plano / praticamente	ZM/ZEIS-3	2,0	5.993,0	006.063.1752-6	Terreno na regra do avilando. Ref: 1178445
22	São Paulo	Rua Araquá, 121	Escodelier - Veronica (11) 2476-1887	6.400.000,00	665,00	0,98	9.431,58	2 plano / praticamente	ZM	2,0	8.102,0	010.029.0009-2	Terreno na regra do avilando. Ref: TE1401
AV		Rua Correia Dias x Rua Artur Saboia, s/n - Vila Mariana - São Paulo/SP	Imóvel Avilando	-	1.460,16	-	-	9 active acima de 20%	ZM	2,0	4.882 e 4425	038.044.0925-3 e 038.044.2679-4	Imóvel avilando

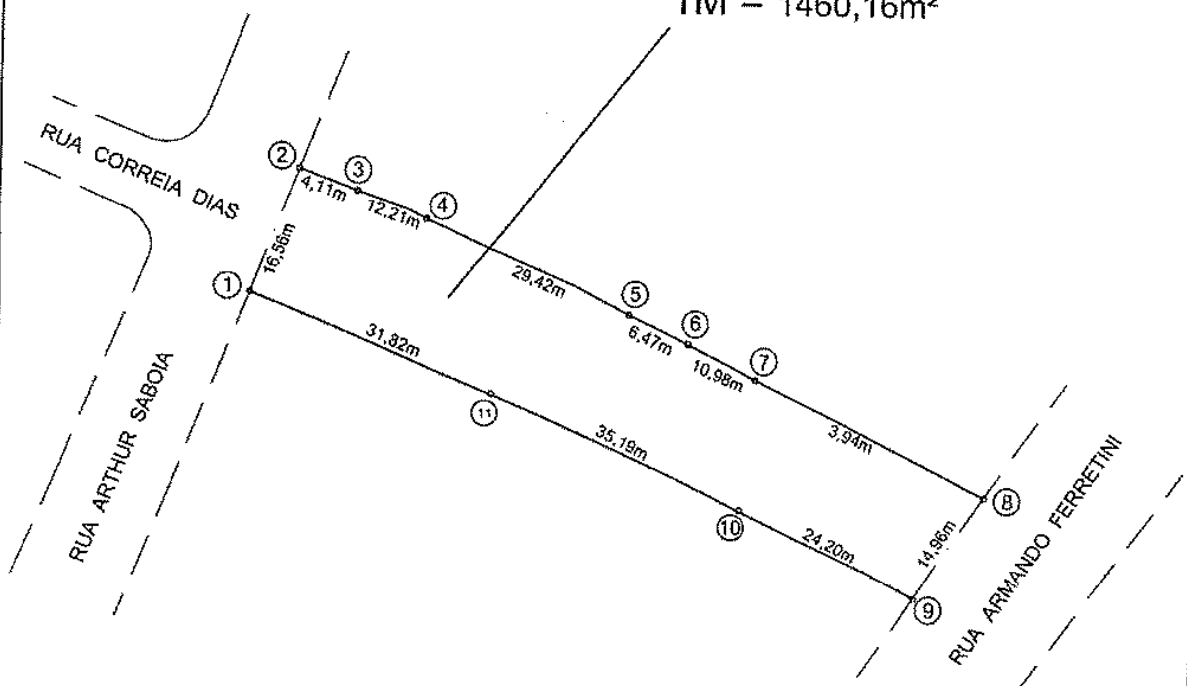
OBS: Outier

**PMSP - DEPARTAMENTO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
USO COMUM**

SCM	MOC		MAPOGRAF		CROQUI		FLS
	Pag.	Coord.	Pag.	Coord.	Cod.	Número	
3314-4	11 G	B 4	179	T 8	1	06776	1/2



1M = 1460,16m²



PROLONGAMENTO DA RUA CORREIA DIAS
NÃO ABERTA TENDO EM VISTA A DECLIVIDADE

PMSP - DEPARTAMENTO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
USO COMUM

S C M	M O C		MAPOGRAF		C R O Q U I		FLS.
	Pag.	Coord.	Pag.	Coord.	Cod.	Número	
3314-4	11 G	B 4	179	T 8	1	06776	2/2
Setor 038 Quadra 044							

TÍTULO

1M

Perímetro: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-1

Área: 1.460,16 m²

Prolongamento do leito da Rua Correia Dias, não aberta, tendo em vista a declividade; que foi considerada próprio municipal, classificada como bem de uso comum. (Vide fls.245/246 do proc. 2004- 0.228.340-2).

Anexo 06 - Metodologia do trabalho - MCDDM

Para determinarmos o valor de mercado para venda do imóvel foi utilizado o **Método comparativo direto de dados de mercado, onde atingimos o nível II de fundamentação e nível III de precisão**, de acordo com os preceitos da NBR 14653/2011, através de pesquisas efetuadas na região, bem como de informações das últimas transações realizadas. Essas informações nos permitiram selecionar amostras comparáveis aos imóveis em análise.

Tabela – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	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	Identificação de dados do 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
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável do módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, per si e simultaneamente em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através de teste F de Snedecor	1%	2%	5%
TOTAL		16		PONTOS

Atingimos o Grau III em todos os itens da tabela acima, exceto no item 1 (Situação Paradigma).

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

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens Obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Tabela – Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30% – 50%	50%
Amplitude da Avaliação do Modelo Utilizado:	25,16%		

Anexo 07 – Descritivo das Variáveis

V1 = Área Total do Terreno = variável quantitativa em m²

À medida que aumenta a área de terreno do imóvel, diminui o valor unitário, conforme tendência do mercado.

V2 = IF (Índice Fiscal) - PGV = variável quantitativa

Valor obtido junto a Prefeitura da Cidade de São Paulo, demonstrando o índice fiscal de quadras para fins de cobrança de IPTU dos imóveis. Quanto maior o IF (Planta Genérica de Valores – PGV) da quadra em que um determinado imóvel está, mais valorização ele possui, e conseqüentemente maior será a cobrança de seu IPTU. Os valores de índice Fiscal também podem ser consultados em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>, no menu: Download de Arquivos > Cadastro > IPTU > 2025.

À medida que aumenta o IF também aumenta o valor unitário.

V3 = Topografia = variável quantitativa

Possuindo os elementos componentes do universo amostral diferentes topografias, adotamos percentuais de incremento ou desvalorização para adequá-los às características específicas do local onde se situa o imóvel avaliando, segundo norma para avaliações de imóveis urbanos do IBAPE (2011):

Terreno Plano _____	1,00
Caído para os fundos até 5% _____	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10% _____	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20% _____	0,80
Caído para os fundos mais de 20 _____	0,70
Em aclive até 10% _____	0,95
Em aclive até 20% _____	0,90
Em aclive acima de 20% _____	0,85

OBS: Quando mais plano o imóvel, maior o seu valor de mercado.

V4 = Coef. de Aproveitamento Máximo = variável quantitativa

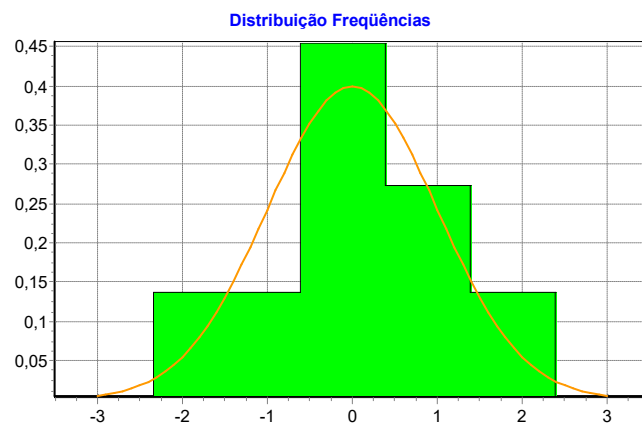
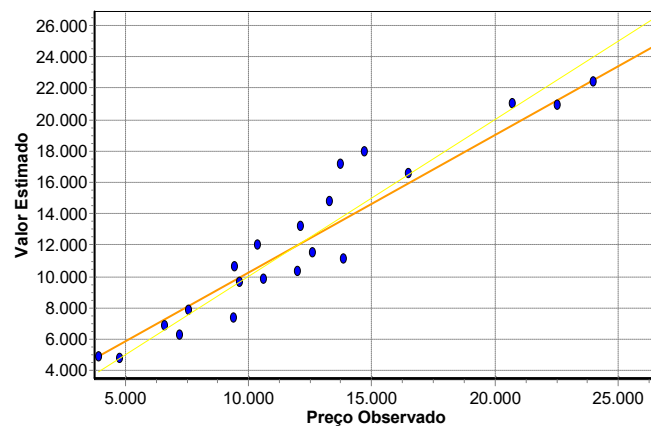
O Coeficiente de Aproveitamento Máximo "CAM" é obtido por meio do entendimento das Leis de Zoneamento locais. Observamos disparidades entre os coeficientes de aproveitamento máximo do imóvel avaliando e das amostras pesquisadas, o que interferia diretamente no valor unitário por área de terreno dos imóveis.

À medida que aumenta o CAM, maior o potencial construtivo do terreno e conseqüentemente maior o seu o valor unitário de mercado.

V5 - Y - dependente = variável explicada do imóvel ou valor de mercado para locação do mesmo em R\$/m² x Área de Terreno.

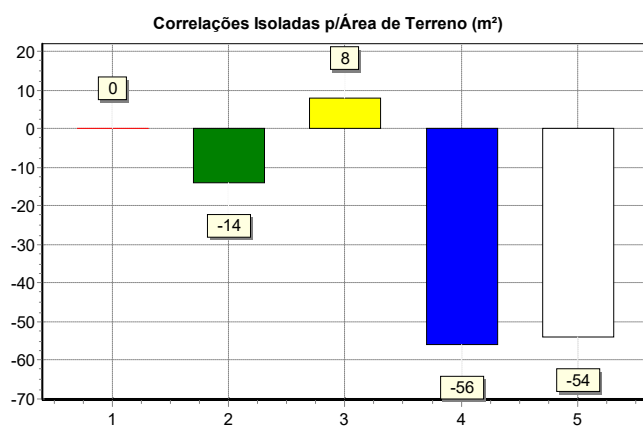
Testes de Aderência

Modelo :



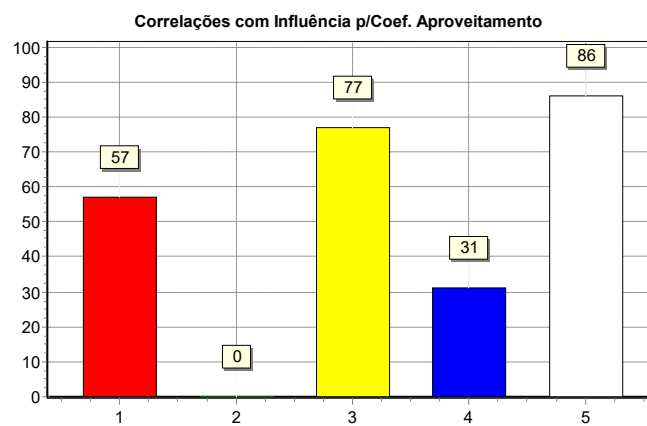
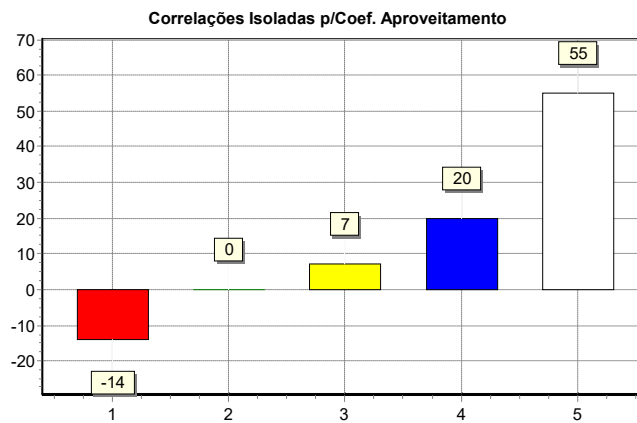
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo :



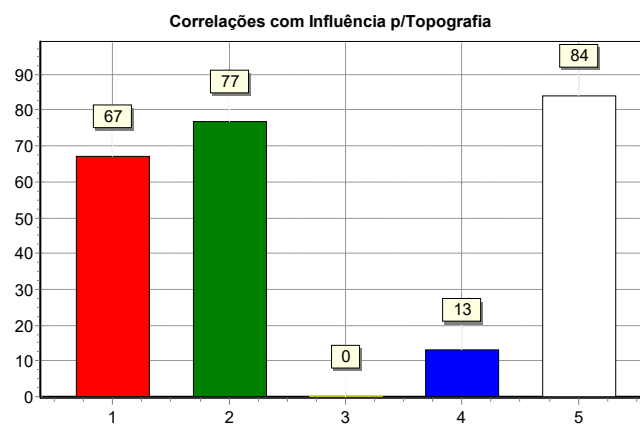
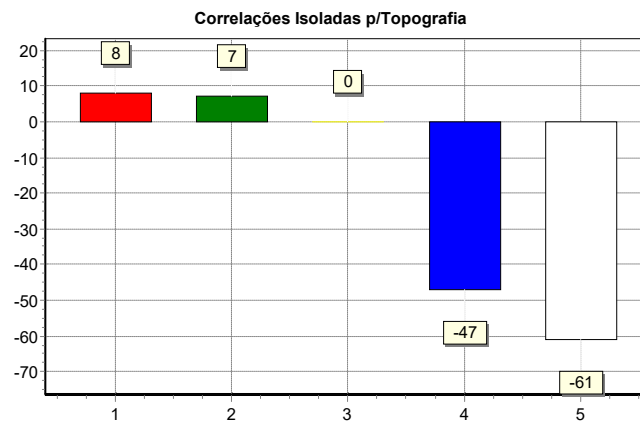
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo :



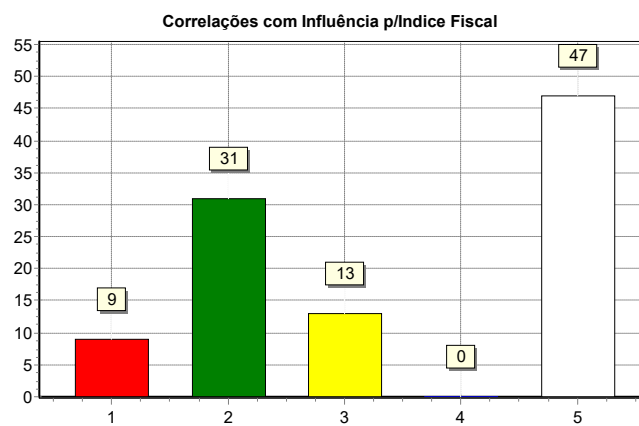
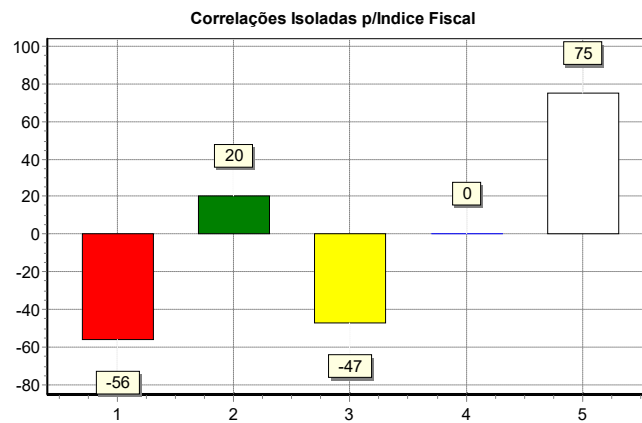
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo :



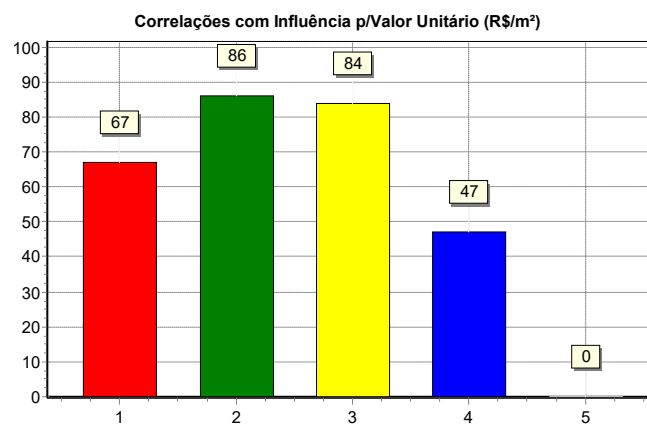
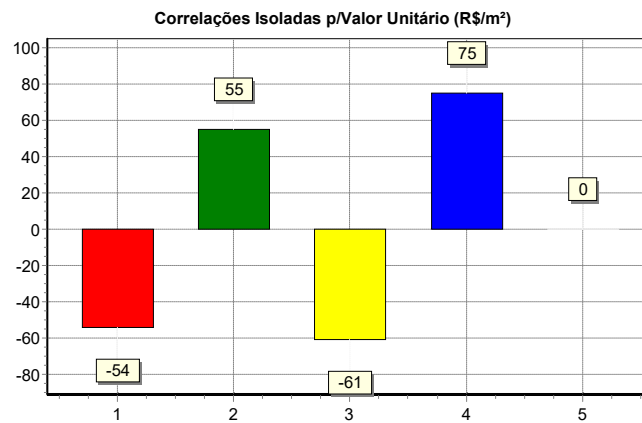
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo :



Correlações Isoladas e com Influência

Modelo :

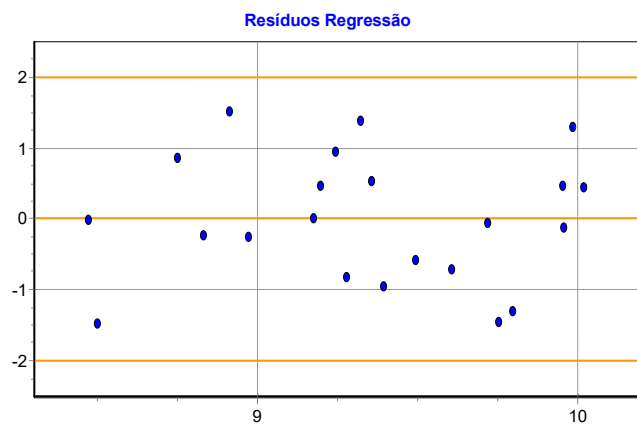


	Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
	1	9,17	9,17	0,00	0,01%	0,00
	2	9,39	9,24	0,14	1,54%	0,76
	3	9,43	9,35	0,08	0,88%	0,47
	4	8,88	8,75	0,13	1,50%	0,42
	5	9,59	9,79	-0,19	-2,08%	-1,53
	6	8,47	8,47	-0,00	-0,02%	-0,00
	7	9,93	9,95	-0,01	-0,17%	-0,17
	8	9,14	8,91	0,23	2,55%	0,92
	9	9,71	9,71	-0,00	-0,07%	-0,05
	10	9,40	9,49	-0,09	-0,95%	-0,54
	11	8,79	8,83	-0,03	-0,41%	-0,11
	12	10,02	9,95	0,07	0,71%	0,73
	13	9,53	9,32	0,21	2,24%	1,26
	14	10,18	9,98	0,20	1,97%	2,27
	15	8,27	8,50	-0,22	-2,74%	-0,47
	16	9,26	9,19	0,07	0,77%	0,35
	17	9,52	9,75	-0,22	-2,35%	-1,63
	18	10,08	10,01	0,06	0,68%	0,75
	19	8,93	8,97	-0,03	-0,42%	-0,13
	20	9,49	9,60	-0,10	-1,15%	-0,72
	21	9,24	9,39	-0,14	-1,58%	-0,77
	22	9,15	9,27	-0,12	-1,37%	-0,59

	Dad	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
	1	0,00	0,59%	0,00%	0,64%
	2	0,94	0,03%	5,23%	-0,41%
	3	0,54	0,16%	1,74%	0,02%
	4	0,86	4,26%	4,39%	4,25%
	5	-1,29	1,20%	9,85%	0,45%
	6	-0,01	15,12%	0,00%	16,43%
	7	-0,11	6,82%	0,07%	7,40%
	8	1,51	0,79%	13,48%	-0,29%
	9	-0,04	2,57%	0,01%	2,79%
	10	-0,58	0,05%	2,01%	-0,11%
	11	-0,23	6,03%	0,33%	6,52%
	12	0,46	8,94%	1,26%	9,61%
	13	1,38	0,68%	11,35%	-0,23%
	14	1,30	13,75%	9,95%	14,07%
	15	-1,47	22,73%	12,78%	23,59%
	16	0,46	0,12%	1,29%	0,02%
	17	-1,45	0,62%	12,44%	-0,39%
	18	0,44	10,69%	1,17%	11,51%
	19	-0,24	3,38%	0,34%	3,65%
	20	-0,71	0,41%	2,98%	0,19%
	21	-0,95	0,20%	5,32%	-0,23%
	22	-0,81	0,76%	3,92%	0,48%

Análise dos Resíduos

Modelo :



Função Estimativa

Modelo :

Função Estimativa:

Valor Unitário (R\$/m²) = e^(
+8,948873529
-1,041573375E-007 * Área de Terreno (m²)²
+0,03733965963 * Coef. Aproveitamento²
-1,716137385 / Topografia²
+0,2363534002 * ln (Índice Fiscal))

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área de Terreno (m ²)	851,4914	-3,64	-1,04157E-007	x ²	-4,42
Coef. Aproveitamento	2,6818	6,91	+0,0373397	x ²	6,55
Topografia	0,9659	-6,30	-1,71614	1/x ²	7,67
Índice Fiscal	6546,9545	2,17	+0,236353	ln(x)	3,28
Valor Unitário (R\$/m ²)	11840,4057	T-Indep	+8,94887	ln(x)	

Análise de Sensibilidade

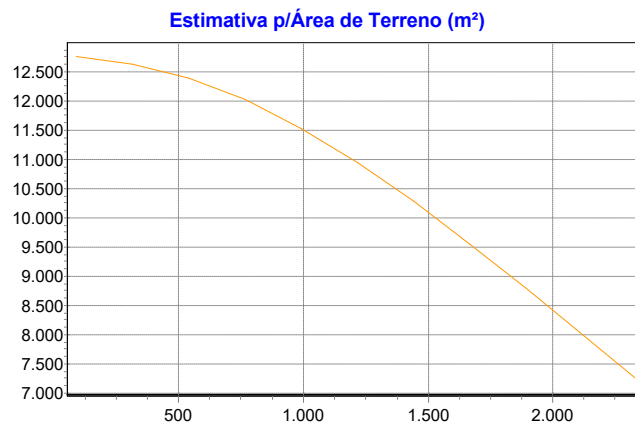
Modelo :

Variável: Área de Terreno (m²)

Amplitude: de 90 a 2343

Valor Médio: 851,491

Valores Calculados: de 12758,4 a 7208,41



Análise de Sensibilidade

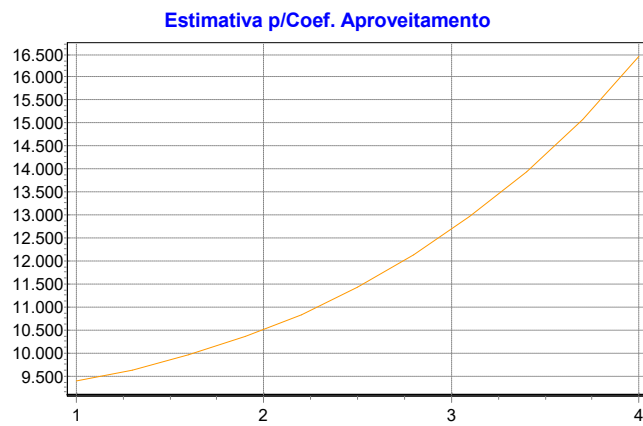
Modelo :

Variável: Coef. Aproveitamento

Amplitude: de 1 a 4

Valor Médio: 2,68182

Valores Calculados: de 9396,2 a 16451,2



Análise de Sensibilidade

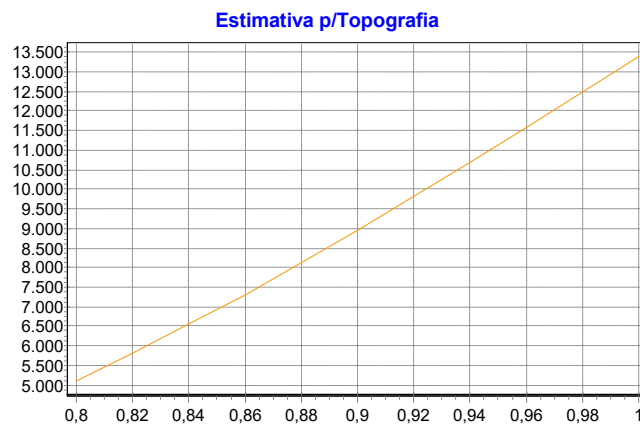
Modelo :

Variável: Topografia

Amplitude: de 0,8 a 1

Valor Médio: 0,965909

Valores Calculados: de 5101,16 a 13393,8



Análise de Sensibilidade

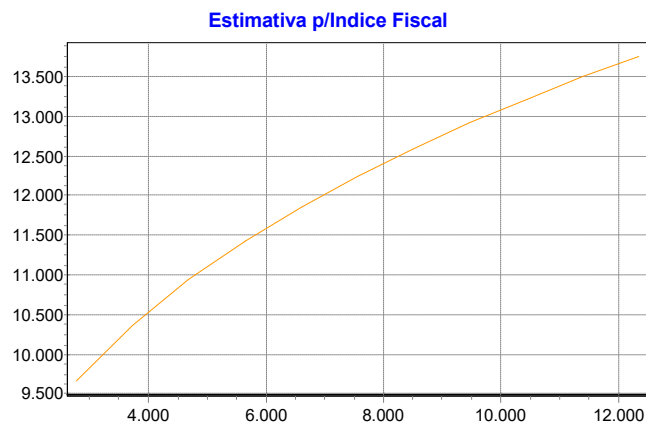
Modelo :

Variável: Índice Fiscal

Amplitude: de 2770 a 12346

Valor Médio: 6546,95

Valores Calculados: de 9662,17 a 13755,6



Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Rua Correia Dias x Rua Artur Saboia, s/n

Complemento:

Bairro: Vila Mariana

Município: São Paulo

UF: SP

Variáveis

Área de Terreno (m²) = 1.460,16

Coef. Aproveitamento = 2

Topografia = 0,85

Índice Fiscal = 4.882

Valor Unitário

Máximo (13,37%): 5.486,21

Médio: 4.839,25

Mínimo (11,79%): 4.268,59

Valor Total

Máximo: 8.010.748,77

Médio: 7.066.087,85

Mínimo: 6.232.825,29

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	C	Informante	Área de Terreno (m ²)
1	Rua Joaquim Távora, 1182		Praticis - Adriana (11) 5579-2556 / 99208-0655	1.828,00
2	Rua Eng. Alcides Barbosa, 27 x Av. Rebouças		Acesso Real State - Jose (11) 99241-1301(11) 98898-	1.064,00
3	Av. dos Imares, 716		Lopes Imares - Rubens (11) 98107-7472 / 93502-6974	740,00
4	Rua Colônia da Glória, 367/371		CYS - Ricardo (11) 2872-3591 (11) 2822-1950	1.753,00
5	Rua Coronel Lisboa, 491 /501		Fa'r Play - Mateus/Rogério (11) 2768-4200(11) 94700	975,00
6	Rua General Gurjão, 201		GZ - Monica (11) 5531-6563 (11) 95090-4245	820,00
7	Rua Estela, 253		EAL - Giovanna (11) 3074-2480 (11) 99327-6316	90,00
8	Rua Joel Jorge de Melo, 525		Ferreira Araujo - (11) 4179-9010(11) 97984-8579	2.000,00
9	Avenida Lins de Vasconcelos, 3338/3340		Klabin Imóveis - Renato (11) 5575-6988	591,00
10	Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 601		Klabin Imóveis - Renato (11) 5575-6988	526,00
11	Rua Gaspar Lourenço, 610		Global - Luiz (11) 5081-6161	354,81
12	Rua Joaquim Távora, 751		MMG - Ricardo (11) 5575-4611	461,00
13	Rua Jorge Chammass, lado 126		Claudino Imóveis - Eunice (11) 2721-2100(11) 99687-	425,00
14	Rua Cubatão, 924		MARC - Marta (11) 3346-8800(11) 98937-0524	444,00
15	Rua Tenente Azevedo, 204/208		Auxiliadora Predial - Rose (11) 95200-4330 / 99144	2.343,00
16	Rua Nilo, 457		Leardi - Figueiredo (11) 3674-5000	1.007,00
17	Rua Carlos Petz, 427		Global - Luiz (11) 5081-6161	807,00
18	Rua Coronel Oscar Porto, 362		Klabin Imóveis - Renato (11) 5575-6988	582,00
19	Rua Artur Sabóia, 453		Guaira - Michele (11) 4348-1900 (11) 4126-7300	387,00
20	Rua Coronel Paulino Carlos, 176		Leardi - Figueiredo (11) 3674-5000	208,00
21	Rua Genebra, 198		SH Prime - Julia (11) 4750-2300 (11) 97652-0442	662,00
22	Rua Araqua, 121		Escodelar - Veronica (11) 2476-1887	665,00

Dado	Coef. Aproveitamento	Topografia	Índice Fiscal	Valor Unitário (R\$/m ²)
1	2	1,00	8.545	9.649,89
2	1	1,00	7.005	11.973,68
3	2	1,00	5.392	12.581,08
4	2	0,95	2.770	7.211,64
5	4	1,00	6.204	14.700,00
6	1	0,85	3.571	4.780,49
7	4	1,00	8.044	20.688,89
8	4	0,90	3.134	9.388,40
9	4	0,95	7.506	16.482,57
10	2	1,00	8.509	12.110,27
11	4	0,80	4.346	6.601,37
12	4	1,00	8.668	22.533,62
13	1	1,00	6.347	13.835,29
14	4	1,00	9.883	26.486,49
15	2	0,95	2.807	3.921,25
16	2	1,00	3.381	10.607,75
17	4	1,00	4.512	13.722,43
18	4	1,00	12.086	23.994,85
19	2	0,90	4.882	7.584,24
20	2	1,00	12.346	13.286,54
21	2	1,00	5.993	10.358,10
22	2	0,95	8.102	9.431,58

	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	Área de Terreno (m²)	Coef. Aproveitamento
1	Rua Correia Dias x Rua Artur Sa...		Vila Mariana	São Paulo	SP	1.460,16	2

Dado	Topografia	Índice Fiscal
1	0,85	4.882

Modelo:

Data de Referência:

segunda-feira, 5 de maio de 2025

Informações Complementares:

Logradouro: Rua Correia Dias x Rua Artur Saboia, s/n
Complemento:

Bairro: Vila Mariana

Município: São Paulo UF: SP

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área de Terreno (m²) = 1.460,16
- Coef. Aproveitamento = 2
- Topografia = 0,85
- Índice Fiscal = 4.882

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Médio = 4.839,25
 - Mínimo (11,79%) = 4.268,59
 - Máximo (13,37%) = 5.486,21
- Valor Total
 - Médio = 7.066.087,85
 - Mínimo = 6.232.825,29
 - Máximo = 8.010.748,77

Modelo:

Data de Referência:

segunda-feira, 5 de maio de 2025

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 22
- Número de dados considerados: 22

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9593556 / 0,9497241
- Coeficiente Determinação: 0,9203632
- Fisher-Snedecor: 49,12
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 72% dos resíduos situados entre -1 e $+1 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,64$ e $+1,64 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,96$ e $+1,96 \sigma$

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área de Terreno (m ²)	x^2	-3,64	0,20
• Coef. Aproveitamento	x^2	6,91	0,01
• Topografia	$1/x^2$	-6,30	0,01
• Índice Fiscal	$\ln(x)$	2,17	4,46

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário (R\$/m²) = $e^{(+8,948873529 - 1,041573375E-007 * \text{Área de Terreno (m}^2\text{)}^2 + 0,03733965963 * \text{Coef. Aproveitamento}^2 - 1,716137385 / \text{Topografia}^2 + 0,2363534002 * \ln(\text{Índice Fiscal}))}$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área de Terreno (m ²)		
Coef. Aproveitamento	-0,15	0,57
Topografia	0,07	0,67
Índice Fiscal	-0,57	0,09
Valor Unitário (R\$/m ²)	-0,55	0,66
• Coef. Aproveitamento		
Topografia	0,07	0,77
Índice Fiscal	0,19	0,31
Valor Unitário (R\$/m ²)	0,54	0,86
• Topografia		
Índice Fiscal	-0,48	0,12
Valor Unitário (R\$/m ²)	-0,61	0,84
• Índice Fiscal		
Valor Unitário (R\$/m ²)	0,74	0,47



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250816482

1. Responsável Técnico

WANDERSON LANGAMER DE SOUSA

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **2613661500**

Registro: **5069412746-SP**

Empresa Contratada: **AWA SERVIÇOS DE ENGENHARIA EIRELI**

Registro: **2191881-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

CPF/CNPJ: **00.360.305/5614-83**

Endereço: **Rua ARTUR SABÓIA**

Nº:

Complemento: **Cont. da Rua Correia Dias**

Bairro: **PARAÍSO**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04104-060**

Contrato: **16599/2024**

Celebrado em: **18/01/2025**

Vinculada à Art nº: **2620250387935**

Valor: R\$ **1102,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua ARTUR SABÓIA**

Nº:

Complemento: **CONT. DA RUA CORREIA DIAS**

Bairro: **PARAÍSO**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04104-060**

Data de Início: **30/04/2025**

Previsão de Término: **09/05/2025**

Coordenadas Geográficas: **23°34'36757";46°38'13398"**

Finalidade: **Residencial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração					
1	Avaliação	de imóveis	terreno, lote ou gleba	1460,16000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

AVALIAÇÃO TÉCNICA PARA VALOR DE MERCADO DE VENDA DE IMÓVEL SITO A RUA ARTUR SABOIA, S/N (CONTINUAÇÃO DA RUA CORREIA DIAS, ENTRE AS RUAS ARTUR SABOIA E A AVENIDA ARMANDO FERRENTINI), COM ÁREA TOTAL DE TERRENO DE 1.460,16M

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

WANDERSON LANGAMER DE SOUSA - CPF: 354.058.898-14

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CPF/CNPJ: 00.360.305/5614-83

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 15/05/2025

Valor Pago R\$

103,03

Nosso Número: 2620250816482

Versão do sistema

Impresso em: 15/05/2025 15:32:39



Auteticação de ART
2620250816482