LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7898.7141.000338401/2026.01.01

Endereço do imóvel Rua Portela do Vade, Lauzane Paulista, Distrito de Mandaqui	
Cidade / CEP São Paulo / CEP 02443-080 — 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 (m²)
Logradouro desafetado	Área total do imóvel: 463,66 m²

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Grau II de Fundamentação / Grau III de Precisão

Pressupostos e Ressalvas	Perspectiva de Liquidez do Imóvel
	Baixa liquidez

Valor de Avaliação do Imóvel	Valor Mínimo	Valor Central Calculado	Valor Máximo
R$ 964.000,00			

Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CAU / CREA do RT
Priscila de Matos França	043.189.586-47	Arquiteta Urbanista	CAU A93.893-9

Nome do Responsável Legal	CPF do RL	Formação do RL	CAU / CREA do RL
Priscila de Matos França	043.189.586-47	Arquiteta Urbanista	CAU A93.893-9

Nome da Empresa	CNPJ
PRIDE CONSULTORIA LTDA	13.083.382/0001-06

PRISCILA DE MATOS FRANCA:04318958647

Assinado digitalmente por PRISCILA DE MATOS FRANCA:04318958647
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC DIGITAL MULTIPLA G1, OU=10262785000124, OU=videoconferencia, OU=Certificado PF A3, CN=PRISCILA DE MATOS FRANCA:04318958647
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.02.24 14:29:41-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.3.0

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

São Paulo, 24 de Fevereiro de 2026

01. IMÓVEL

Endereço do bem: Rua Portela do Vade, Lauzane Paulista, Distrito de Mandaqui, São Paulo, SP.

Tipologia: Logradouro desafetado.

Área total do imóvel: 463,66 m².

02. OBJETIVO / FINALIDADE

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

03. SOLICITANTE E/OU INTERESSADO

Caixa Econômica Federal – GIGOV São Paulo, SP.

04. PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de São Paulo.

05. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS IMPORTANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se na vistoria do imóvel, realizada no dia 12/02/2026, e na documentação fornecida pela São Paulo Parcerias (SPP), constituída por:

- Localização do imóvel em Mapa Digital da Cidade de São Paulo;
- Mapas e croquis do imóvel.

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

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

O imóvel avaliando é um logradouro desafetado com área de 463,66 m², conforme doc. SEI nº 025346257, processo nº 6066.2020/0000501-6. Possui aproximadamente 77,00 metros de extensão, com largura média de 6,00 metros.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde está inserido o terreno avaliando possui:

- Infra-estrutura urbana completa, com redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial e telefonia;
- Serviços públicos e equipamentos comunitários, tais como UBS Jardim Peri, UPA III – Jardim Peri, AMA-UBS Lauzanne Paulista, Escola Estadual Professor Antônio José Leite, Escola Estadual Professor Alfredo Gomes, EMEF Marcos Mélega, EMEF Comandante Gastão Moutinho, 38º Distrito Policial - Vila Amália,
- Uso predominante residencial unifamiliar e comercial,
- Vocação residencial e comercial,
- Topografia ondulada,
- Solo seco,
- Acessos pavimentados,

- Via principal Avenida Parada Pinto,
- Classe social predominante de renda baixa,
- Condições ambientais boas,
- Densidade em edificações alta.

Segue abaixo imagem do Mapa Digital da Cidade, com a identificação do imóvel avaliando em azul:

Mapa Digital da Cidade

Escala: 1300

N

Link: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=74867

Data e Hora: 24/02/2026 13:09:59

Legendas

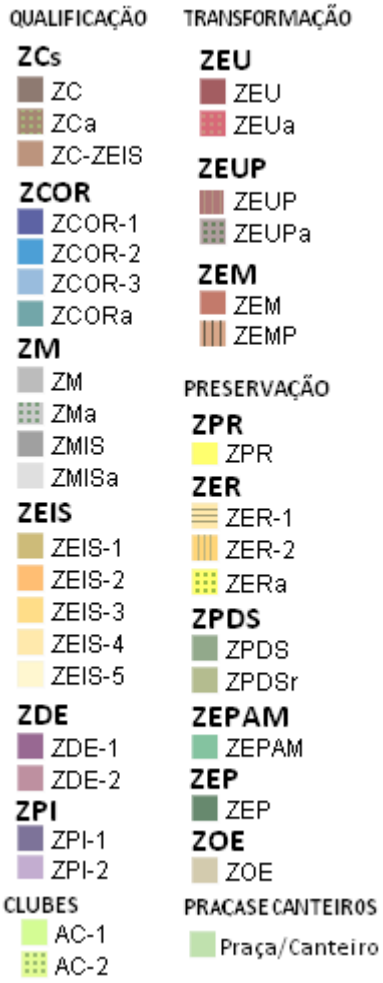
Político-Administrativo

- DIVISA MUNICÍPIOS
- HIDROGRAFIA
- LOGRADOUROS
- SUBPREFEITURAS
- DISTRITOS
- QUADRAS VIÁRIAS

Lote

Perímetros das Zonas - Lei 18.177/24 (Mapa 1)

- Fiscal
- Espaço Livre
- Via de Acesso


QUALIFICAÇÃO
ZCs
ZC
ZCa
ZC-ZEIS
ZCOR
ZCOR-1
ZCOR-2
ZCOR-3
ZCORa
ZM
ZM
ZMa
ZMIS
ZMISa
ZEIS
ZEIS-1
ZEIS-2
ZEIS-3
ZEIS-4
ZEIS-5
ZDE
ZDE-1
ZDE-2
ZPI
ZPI-1
ZPI-2
CLUBES
AC-1
AC-2
TRANSFORMAÇÃO
ZEU
ZEU
ZEUa
ZEUP
ZEUP
ZEUPa
ZEM
ZEM
ZEMP
PRESERVAÇÃO
ZPR
ZPR
ZER
ZER-1
ZER-2
ZERa
ZPDS
ZPDS
ZPDSr
ZEPAM
ZEPAM
ZEP
ZEP
ZOE
ZOE
PRAÇAS E CANTEIROS
Praça/Canteiro

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- Localização: Rua Portela do Vade, Lauzane Paulista, Distrito de Mandaqui, São Paulo, SP.
- Logradouro de situação: Pavimentado, com traçado retilíneo, perfil em declive e pista em mão direcional dupla.
- Área: 463,66 m².
- Formato: retangular.
- Topografia: declive.
- Situação: início na Rua Tavannes e final na Rua Vaud.
- Condições do solo: seco.

O imóvel avaliando é um logradouro desafetado com área de 463,66 m², conforme doc. SEI nº 025346257, processo nº 6066.2020/0000501-6. Possui aproximadamente 77,00 metros de extensão, com largura média de 6,00 metros. Está localizado na Macroárea de Qualificação da Urbanização, entre quadras de Zona Centralidade e Zona Mista.

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

- Desempenho do mercado: recessivo.
- Liquidez: baixa.
- Absorção pelo mercado: em longo espaço de tempo.
- Número de ofertas: alto.
- Nível de demanda: médio.
- Facilitadores para alienação: atualmente nenhum.
- Dificultadores para a alienação: o formato do imóvel é um fator limitante para sua utilização.

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

- Método utilizado: utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.
- Memória de cálculo: os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos estão detalhados no anexo II.
- Pesquisa realizada: Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 24 elementos dos quais todos foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de terrenos na Zona Norte da cidade de São Paulo, nos bairros Lauzane Paulista, Vila Amália e Vila Bela Vista, em fevereiro de 2026 (ver tabela – Anexo I).
- Variáveis constantes em nossa pesquisa:
  - Área total;
  - Setor urbano, não foi utilizada;
  - Topografia;
  - Origem da informação, não foi utilizada;
  - Esquina, não foi utilizada;
  - Vocação;
  - Data do evento, não foi utilizada.
- Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- (X1) Área Total: variável independente quantitativa, referente à área total de cada elemento. Amplitude da amostra: 128,00 m² a 2.383,00 m².

- (X2) Topografia (1-3): variável independente qualitativa, referente à topografia de cada elemento, sendo: 1 = acidentado, 2 = aclive / declive e 3 = plano / semi plano.

- (X3) Vocação (1-3): variável independente qualitativa, referente ao tipo de uso predominante no logradouro de situação de cada elemento, sendo: 1 = residencial, 2 = comercial de média relevância e 3 = comercial de alta relevância.

- (Y) Valor unitário (R$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área total. Amplitude da amostra aproveitada: R$ 1.563,72 a R$ 5.503,73.

- As seguintes variáveis constantes na pesquisa não foram utilizadas:

- Setor Urbano: variável não utilizada, pois todos os elementos da amostra estão localizados no mesmo setor.

- Origem da informação (1-2): variável dicotômica, referente ao tipo da informação, sendo: 1 = imóvel transacionado e 2 = imóvel em oferta. A variável não foi utilizada pois todos os elementos da amostra são imóveis em oferta no mercado analisado.

- Esquina (1-2): variável dicotômica, referente a posição do terreno na quadra, sendo 1 = meio de quadra e 2 = esquina. A variável foi testada mas não se mostrou significativa, visto que 87,5% da amostra é composta por terrenos situados em meio de quadra.

- Data do evento: variável não utilizada, pois todos os elementos da amostra foram coletados no mercado imobiliário em fevereiro de 2026.

- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

09.01 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Variáveis	Avaliando
Área Total (128,00 – 2.383,00)	463,66
Topografia (1-3)	2
Vocação (1-3)	1

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

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

RESUMO DOS VALORES DA AVALIAÇÃO				
Valores	Intervalo de Confiança	Campo de arbítrio	Valor Arbitrado	Valores admissíveis
Mínimo	R$ 1.063.877,99	R$ 963.834,77		R$ 963.834,77
Central	R$ 1.133.923,26		**R$ 964.000,00**	
Máximo	R$ 1.211.120,94	R$ 1.304.011,75		R$ 1.029.629,28

Para esta avaliação adotamos o valor mínimo do Campo de Arbítrio, pois todos os elementos da amostra são imóveis em oferta no mercado analisado. Além disso, o formato do imóvel é um fator limitante para sua utilização.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: 18;

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II, pois o valor de avaliação adotado não é a Estimativa Pontual.

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

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos para o terreno avaliando o valor venal de R$ 964.000,00 (Novecentos e sessenta e quatro mil reais).

12. ANEXOS

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

São Paulo, 24 de Fevereiro de 2026.

PRISCILA DE MATOS FRANCA:04318958647

Assinado digitalmente por PRISCILA DE MATOS FRANCA:04318958647
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC DIGITAL MULTIPLA G1, OU=10267785000124, OU=videoconferencia, OU=Certificado PF A3, CN=PRISCILA DE MATOS FRANCA:04318958647
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.02.24 14:30:25-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.3.0

RT / RL: Priscila de Matos França
CPF: 043.189.586-47
CAU: A93.893-9
Pride Consultoria Ltda
CNPJ 13.083.382/0001-06

ANEXO I

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

CIDADE: São Paulo **TIPO: Terrenos**

ITEM	Endereço	Bairro	AT (m²)	SU	To	Oi	Po	Vo	Da	VT (R$)	Vu (VT/AT)	Fonte da pesquisa	
				*		*	*		*	*	R$/m²	Informante	Telefone
1	Rua Conselheiro Moreira de Barros, 1525	Lauzane Paulista	361,00	1	3	2	2	3	1	R$ 1.600.000,00	R$ 4.432,13	Karisma Imóveis	(11) 2984-4441
2	Rua Conselheiro Moreira de Barros, 1821	Lauzane Paulista	560,00	1	2	2	1	3	1	R$ 1.800.000,00	R$ 3.214,29	Re/Max B12	(11) 2813-6000
3	Rua Francisco Bruno, 271	Lauzane Paulista	747,21	1	3	2	1	2	1	R$ 2.600.000,00	R$ 3.479,61	Carlos Ferrari Imóveis	(11) 2287-6666
4	Rua Pontal do Sul, 5	Lauzane Paulista	200,00	1	2	2	1	1	1	R$ 636.000,00	R$ 3.180,00	Crédito Real Benorth	(11) 5118-1613
5	Rua Pontal do Sul, 8	Lauzane Paulista	600,00	1	2	2	1	1	1	R$ 1.200.000,00	R$ 2.000,00	Crédito Real Benorth	(11) 5118-1613
6	Rua Ramal dos Menezes, 176	Lauzane Paulista	960,00	1	2	2	1	2	1	R$ 2.600.000,00	R$ 2.708,33	Nunes Franchini Imóveis	(11) 3858-2600
7	Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2613	Lauzane Paulista	690,00	1	2	2	1	3	1	R$ 2.100.000,00	R$ 3.043,48	Peloso Imóveis	(11) 2283-0843
8	Avenida do Guacá, 717	Lauzane Paulista	500,00	1	2	2	1	3	1	R$ 2.100.000,00	R$ 4.200,00	Mirantte Imóveis	(11) 2971-7963
9	Rua Coronel Joaquim Ferreira de Souza, 117 e 129	Lauzane Paulista	651,00	1	2	2	1	1	1	R$ 1.700.000,00	R$ 2.611,37	Campione Imóveis	(11) 2384-2733
10	Rua Doutor Paulo Meirelles, 174	Lauzane Paulista	157,00	1	1	2	1	1	1	R$ 420.000,00	R$ 2.675,16	Jóia Imóveis	(11) 2892-3595
11	Rua Orlando Pelegrino, 142	Lauzane Paulista	128,00	1	2	2	2	1	1	R$ 480.000,00	R$ 3.750,00	Re/Max Joy	(11) 98808-5484
12	Rua Frauenfeld, 150	Lauzane Paulista	140,00	1	2	2	2	2	1	R$ 550.000,00	R$ 3.928,57	Imobiliária Imperium	(11) 93414-7488
13	Rua Epaminondas Luis Amorim, 210	Lauzane Paulista	175,00	1	3	2	1	1	1	R$ 600.000,00	R$ 3.428,57	A.F. Imobiliária	(11) 2193-1548
14	Rua Padre Corino Sani, 249	Lauzane Paulista	150,00	1	2	2	1	1	1	R$ 450.000,00	R$ 3.000,00	A.F. Imobiliária	(11) 2193-1548
15	Rua Padre Corino Sani, 274	Lauzane Paulista	276,00	1	1	2	1	1	1	R$ 700.000,00	R$ 2.536,23	A.F. Imobiliária	(11) 2193-1548
16	Rua Saint Gall, ao lado nº 327	Lauzane Paulista	1279,00	1	1	2	1	1	1	R$ 2.000.000,00	R$ 1.563,72	Nunes Franchini Imóveis	(11) 3858-2600
17	Rua Conselheiro Moreira de Barros, 3054	Lauzane Paulista	1072,00	1	3	2	1	3	1	R$ 5.900.000,00	R$ 5.503,73	Gonçale Imóveis	(11) 2365-8348
18	Rua George Chahestian, ao lado nº 245	Lauzane Paulista	375,00	1	3	2	1	1	1	R$ 790.000,00	R$ 2.106,67	Lopes Condessa	(11) 2971-4600
19	Rua Conselheiro Moreira de Barros, 3809	Lauzane Paulista	147,00	1	1	2	1	3	1	R$ 550.000,00	R$ 3.741,50	Delta 3 Negócios Imobiliários	(11) 2233-2344
20	Rua Conselheiro Moreira de Barros, 3936	Lauzane Paulista	184,00	1	1	2	1	3	1	R$ 550.000,00	R$ 2.989,13	Mirantte Imóveis	(11) 2971-7963
21	Rua Domingos José Sapienza, 225	Vila Amália	504,00	1	2	2	1	1	1	R$ 1.400.000,00	R$ 2.777,78	Lopes Elite	(11) 2155-0400
22	Avenida Coronel Manuel Py, ao lado nº 536	Lauzane Paulista	2383,00	1	3	2	1	1	1	R$ 4.600.000,00	R$ 1.930,34	Mirantte Imóveis	(11) 2971-7963
23	Avenida Coronel Manuel Py, 444	Lauzane Paulista	600,00	1	3	2	1	2	1	R$ 1.270.000,00	R$ 2.116,67	B&G Imóveis	(11) 94756-8523
24	Rua Odassi Nazzali, 133	Vila Bela Vista	1939,00	1	2	2	1	1	1	R$ 5.500.000,00	R$ 2.836,51	Karisma Imóveis	(11) 2984-4441

Dados do avaliando

	Endereço	Bairro	AT (m²)	SU	To	Oi	Po	Vo	Da	Valor de mercado	Valor unitário	Observações
				*		*	*		*	R$	R$	
1	Rua Portela do Vade	Lauzane Paulista	**463,66**	**1**	**2**	**1**	**1**	**1**	**1**	**R$ 964.000,00**	**R$ 2.079,11**	

Nomenclatura :

AT - Área do terreno, medida em metros quadrados.

*Su - Setor urbano: variável qualitativa, referente à localização.

To - Topografia: variável qualitativa, sendo 1 = acidentado, 2 = aclive / declive e 3 = plano / semi-plano.

*Oi - Origem da informação: variável dicotômica, onde : 1 = venda e 2 = oferta.

*Po - Posição na quadra: variável dicotômica referente a posição do terreno na quadra, sendo 1 = meio de quadra e 2 = esquina.

Vo - Vocação: variável qualitativa, referente ao tipo de uso no logradouro, sendo 1 = residencial, 2 = comercial de média relevância e 3 = comercial de alta relevância.

*Da - Data da pesquisa: 1 = dados de fevereiro/2026.

*Vt - Valor total : valor total de venda/oferta do imóvel, expresso em R$.

Vu - Valor unitário : variável dependente, resultante da divisão do valor total do imóvel em R$ pela área do terreno em m², expresso em R$/m².

Variáveis e elementos marcados com * não foram considerados no modelo.

RESUMO DOS VALORES DA AVALIAÇÃO

Valores	Intervalo de Confiança	Campo de arbítrio	Valor Arbitrado	Valores admissíveis
Mínimo	R$ 1.063.877,99	R$ 963.834,77		R$ 963.834,77
Central	R$ 1.133.923,26		**R$ 964.000,00**	
Máximo	R$ 1.211.120,94	R$ 1.304.011,75		R$ 1.029.629,28

Pesquisa de mercado - Elementos da amostra

Elemento	1	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua Conselheiro Moreira de Barros, 1525

Elemento	2	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua Conselheiro Moreira de Barros, 1821

Elemento	3	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua Francisco Bruno, 271

Elemento	4	Bairro	Lauzane Paulista

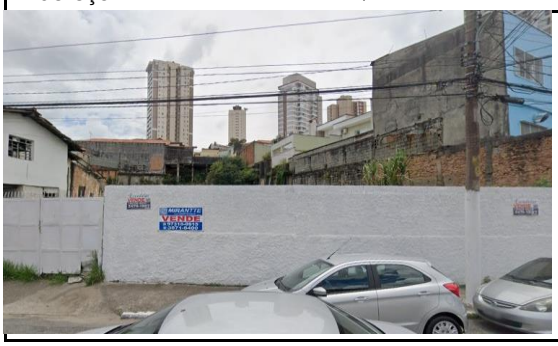
Endereço: Rua Pontal do Sul, 5

Elemento	5	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua Pontal do Sul, 8

Elemento	6	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua Ramal dos Menezes, 176



Elemento	7	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2613

Elemento	8	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Avenida do Guacá, 717

Elemento	9	Bairro	Lauzane Paulista

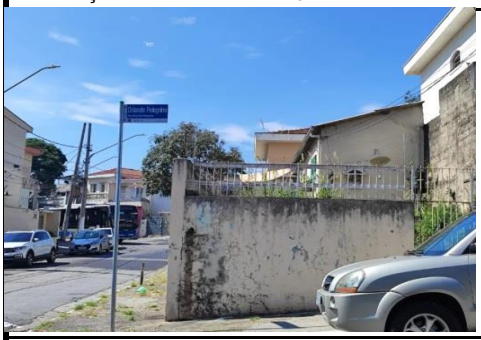
Endereço: Rua Coronel Joaquim Ferreira de Souza, 117 e 129

Elemento	10	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua Doutor Paulo Meirelles, 174

Elemento	11	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua Orlando Pelegrino, 142



Elemento	12	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua Frauenfeld, 150

Elemento	13	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua Epaminondas Luis Amorim, 210

Elemento	14	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua Padre Corino Sani, 249

Elemento	15	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua Padre Corino Sani, 274

Elemento	16	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua Saint Gall, ao lado nº 327

Elemento	17	Bairro	Lauzane Paulista

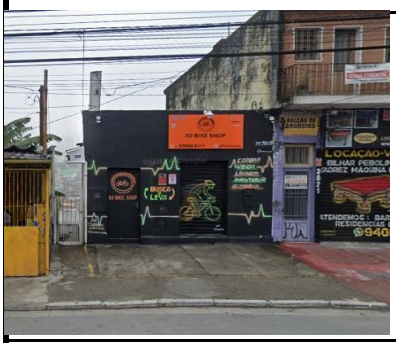
Endereço: Rua Conselheiro Moreira de Barros, 3054

Elemento	18	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua George Chahestian, ao lado nº 245

Elemento	19	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua Conselheiro Moreira de Barros, 3809



Elemento	20	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Rua Conselheiro Moreira de Barros, 3936

Elemento	21	Bairro	Vila Amália

Endereço: Rua Domingos José Sapienza, 225

Elemento	22	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Avenida Coronel Manuel Py, ao lado nº 536

Elemento	23	Bairro	Lauzane Paulista

Endereço: Avenida Coronel Manuel Py, 444

Elemento	24	Bairro	Vila Bela Vista

Endereço: Rua Odassi Nazzali, 133

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE TERRENOS

ANEXO II

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

Estimativas

Modelo
Lotes_SP_Zona_Norte

Endereço
Endereço: Rua Portela do Vade
Complemento:
Bairro: Lauzane Paulista
Municipio: São Paulo
UF: SP

Variáveis
Área Total = 463,6600
Topografia = 2
Vocação = 1

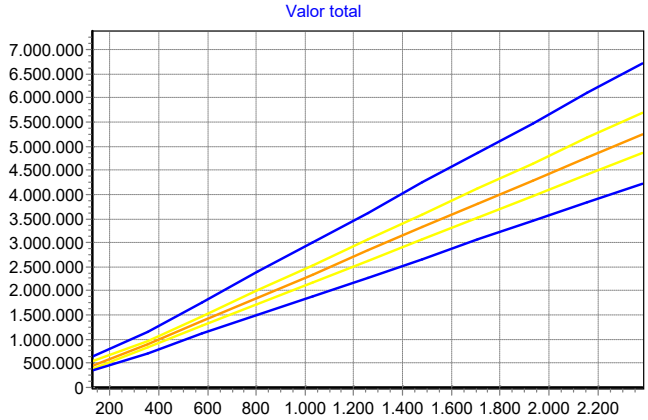
Valor Unitário
Máximo IC (6,81%): 2.612,08
Médio: 2.445,59
Mínimo IC (6,18%): 2.294,52

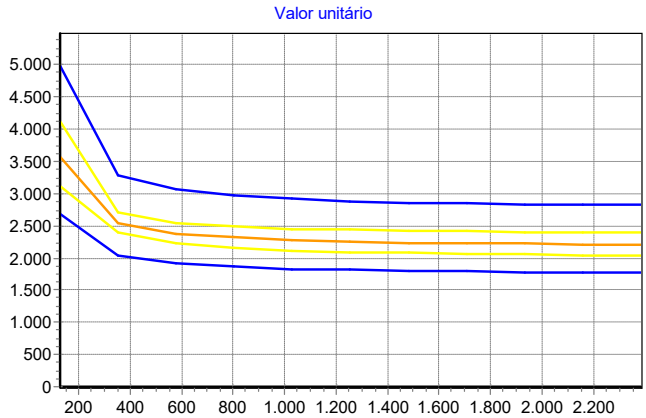
Valor Total
Máximo IC: 1.211.120,94
Médio: 1.133.923,26
Mínimo IC: 1.063.877,99

Parâmetros
Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Pontos Máx/Mín - RL

Modelo : Lotes_SP_Zona_Norte





Resultados Estatísticos

Modelo
Lotes_SP_Zona_Norte

Dados e Variáveis
Total Dados / Considerados = 24 / 24
Total Variáveis / Consideradas = 9 / 4

Coeficientes da Regressão / Estimativa
Correlação = 36 - 0,8073019 / 0,7792562
Determinação = 36 - 0,6517364 / 0,6072403
R2 Ajustado = 36 - 0,5994968 / 0,5483263

Testes de Hipóteses
F Calculado = 12,48
Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos
-1 e +1 desvios padrões = 66%
-1,64 e +1,64 desvios padrões = 91%
-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos
Desvio Padrão = 0,0017368
Outliers do Modelo = 0 (0,00%)
Opções de Cálculo = Geral

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Total	1/x	-3,90	0,09
Topografia	$1/x^2$	3,06	0,62
Vocação	x^2	-4,75	0,01
Valor Unitário	$1/x^{½}$		

Função Estimativa

Modelo : Lotes_SP_Zona_Norte

Função Estimativa:

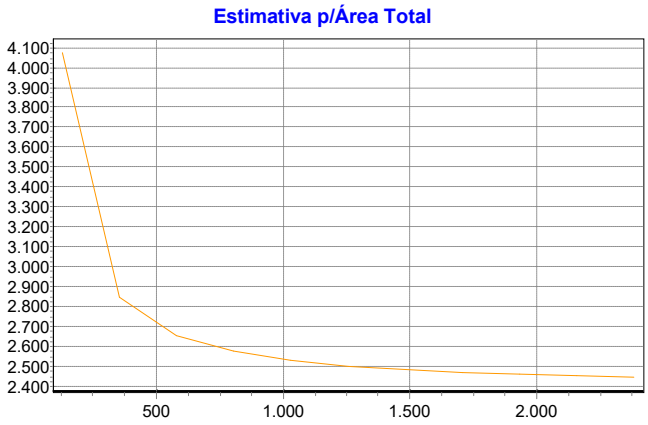
Valor Unitário = 1/(
+0,02116715487
-0,6158521317 / Área Total
+0,003472961233 / Topografia²
-0,00048590509 * Vocação²)²

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total	615,7587	-3,90	-0,615852	1/x	-2,70
Topografia	2,0833	3,06	+0,00347296	1/x²	1,39
Vocação	1,7500	-4,75	-0,000485905	x²	3,80
Valor Unitário	2635,4981	T-Indep	+0,0211672	1/x½	

Análise de Sensibilidade

Modelo : Lotes_SP_Zona_Norte

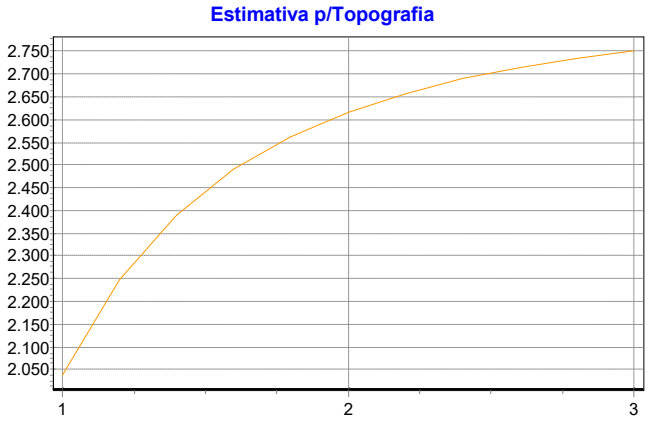
Variável: Área Total
Amplitude: de 128 a 2383
Valor Médio: 615,759
Valores Calculados: de 4073,6 a 2445,7



Análise de Sensibilidade

Modelo : Lotes_SP_Zona_Norte

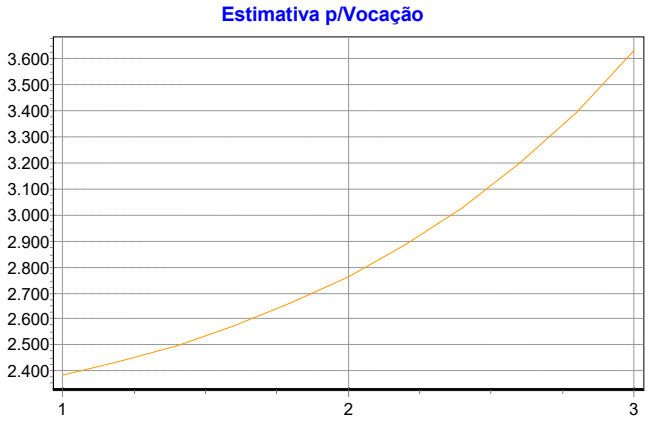
Variável: Topografia
Amplitude: de 1 a 3
Valor Médio: 2,08333
Valores Calculados: de 2037,88 a 2751,28



Análise de Sensibilidade

Modelo : Lotes_SP_Zona_Norte

Variável: Vocação
Amplitude: de 1 a 3
Valor Médio: 1,75
Valores Calculados: de 2383,89 a 3631,59

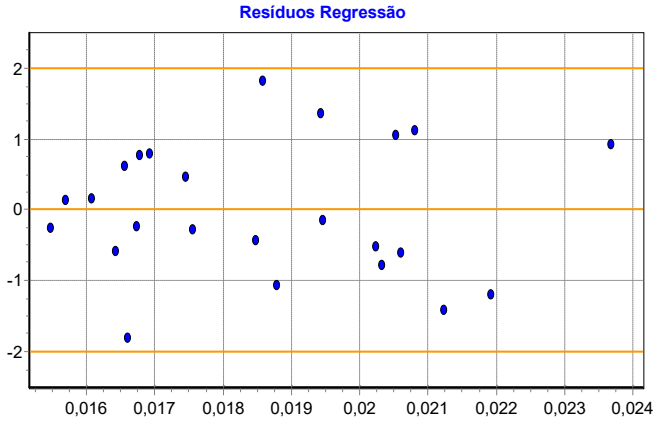


	Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
	1	0,01	0,01	-0,00	-3,01%	0,42	-0,26
	2	0,01	0,01	0,00	6,09%	-0,71	0,61
	3	0,01	0,01	-0,00	-10,81%	1,07	-1,05
	4	0,01	0,01	-0,00	-4,15%	0,41	-0,42
	5	0,02	0,02	0,00	8,21%	-0,62	1,05
	6	0,01	0,01	-0,00	-1,22%	0,10	-0,13
	7	0,01	0,01	0,00	7,48%	-0,84	0,78
	8	0,01	0,01	-0,00	-6,48%	0,82	-0,57
	9	0,01	0,02	-0,00	-5,28%	0,42	-0,59
	10	0,01	0,02	-0,00	-4,64%	0,38	-0,51
	11	0,01	0,01	-0,00	-2,49%	0,29	-0,23
	12	0,01	0,01	0,00	1,63%	-0,21	0,15
	13	0,01	0,01	-0,00	-2,75%	0,30	-0,27
	14	0,01	0,01	0,00	4,45%	-0,47	0,46
	15	0,01	0,02	-0,00	-10,40%	0,75	-1,18
	16	0,02	0,02	0,00	6,38%	-0,36	0,93
	17	0,01	0,01	-0,00	-23,19%	3,11	-1,79
	18	0,02	0,01	0,00	10,84%	-0,90	1,36
	19	0,01	0,01	0,00	1,65%	-0,21	0,15
	20	0,01	0,01	0,00	7,49%	-0,83	0,78
	21	0,01	0,02	-0,00	-7,13%	0,59	-0,77
	22	0,02	0,02	0,00	8,57%	-0,62	1,12
	23	0,02	0,01	0,00	14,50%	-1,29	1,81
	24	0,01	0,02	-0,00	-13,07%	1,02	-1,41

	Dad	Variação Inicial	Variação Residual	Variação Explicada
	1	7,37%	0,34%	11,13%
	2	0,52%	1,91%	-0,21%
	3	1,55%	5,56%	-0,58%
	4	0,42%	0,90%	0,17%
	5	8,18%	5,59%	9,56%
	6	0,22%	0,09%	0,29%
	7	0,12%	3,05%	-1,43%
	8	5,78%	1,65%	7,98%
	9	0,54%	1,77%	-0,10%
	10	0,31%	1,33%	-0,23%
	11	2,96%	0,27%	4,39%
	12	4,02%	0,11%	6,11%
	13	1,32%	0,36%	1,84%
	14	0,06%	1,09%	-0,48%
	15	0,91%	7,07%	-2,37%
	16	25,85%	4,32%	37,36%
	17	15,11%	16,19%	14,53%
	18	5,87%	9,25%	4,07%
	19	2,91%	0,12%	4,40%
	20	0,05%	3,11%	-1,58%
	21	0,08%	3,03%	-1,49%
	22	10,01%	6,31%	11,98%
	23	5,69%	16,47%	-0,07%
	24	0,01%	9,99%	-5,31%

Análise dos Resíduos

Modelo : Lotes_SP_Zona_Norte

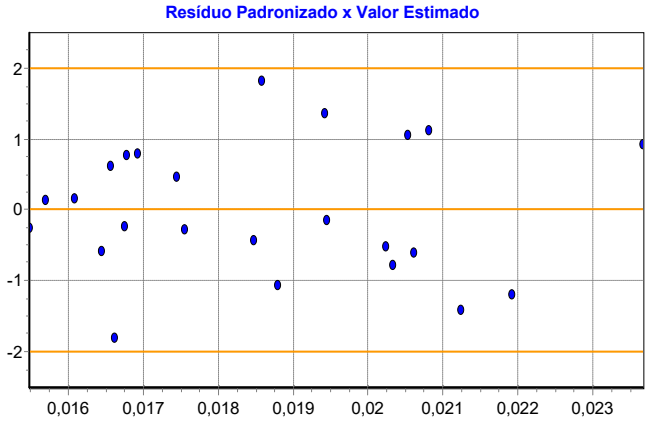


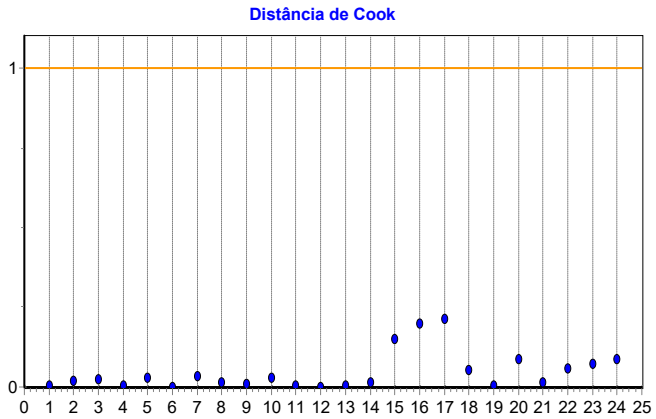
Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP
1	0,01502082	0,01547393	-0,00045310	-3,01	-0,26
2	0,01763833	0,01656251	0,00107581	6,09	0,61
3	0,01695253	0,01878521	-0,00183267	-10,81	-1,05
4	0,01773317	0,01847022	-0,00073705	-4,15	-0,42
5	0,02236068	0,02052307	0,00183761	8,21	1,05
6	0,01921539	0,01945026	-0,00023487	-1,22	-0,13
7	0,01812653	0,01676971	0,00135682	7,48	0,78
8	0,01543033	0,01643054	-0,00100021	-6,48	-0,57
9	0,01956887	0,02060348	-0,00103460	-5,28	-0,59
10	0,01933415	0,02023158	-0,00089743	-4,64	-0,51
11	0,01632993	0,01673814	-0,00040821	-2,49	-0,23
12	0,01595448	0,01569283	0,00026165	1,63	0,15
13	0,01707825	0,01754797	-0,00046972	-2,75	-0,27
14	0,01825741	0,01744380	0,00081360	4,45	0,46
15	0,01985663	0,02192286	-0,00206622	-10,40	-1,18
16	0,02528835	0,02367270	0,00161565	6,38	0,93
17	0,01347942	0,01660540	-0,00312597	-23,19	-1,79
18	0,02178721	0,01942486	0,00236235	10,84	1,36
19	0,01634847	0,01607750	0,00027097	1,65	0,15
20	0,01829058	0,01691994	0,00137063	7,49	0,78
21	0,01897365	0,02032756	-0,00135390	-7,13	-0,77
22	0,02276056	0,02080869	0,00195186	8,57	1,12
23	0,02173569	0,01858299	0,00315269	14,50	1,81
24	0,01877620	0,02123187	-0,00245567	-13,07	-1,41

Dado	**Distância de Cook**
1	0,0039
2	0,0191
3	0,0262
4	0,0057
5	0,0307
6	0,0004
7	0,0321
8	0,0162
9	0,0101
10	0,0288
11	0,0063
12	0,0016
13	0,0042
14	0,0144
15	0,1482
16	0,1991
17	0,2116
18	0,0516
19	0,0043
20	0,0876
21	0,0152
22	0,0587
23	0,0708
24	0,0852

Análise dos Resíduos

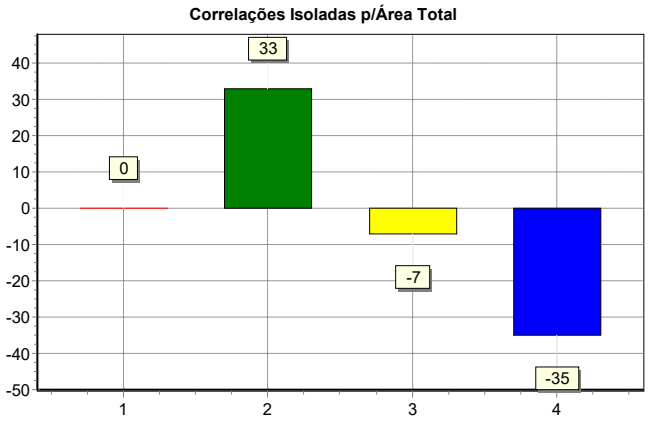
Modelo : Lotes_SP_Zona_Norte

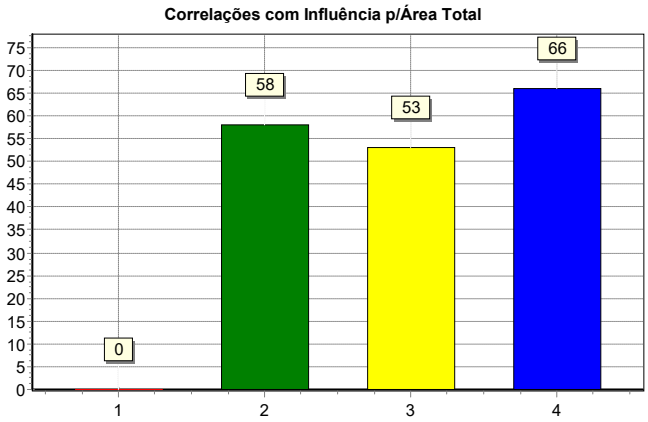




Correlações Isoladas e com Influência

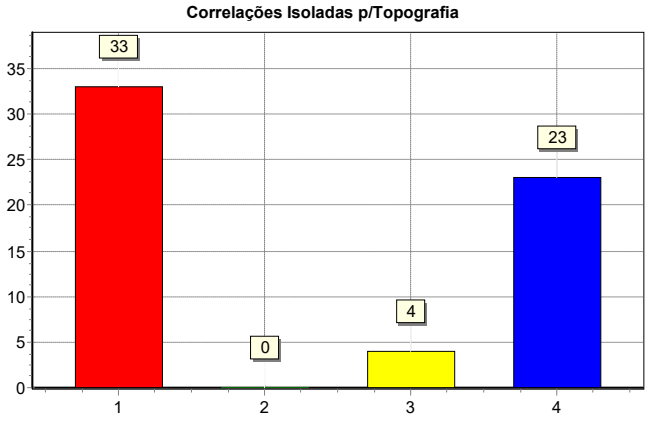
Modelo : Lotes_SP_Zona_Norte

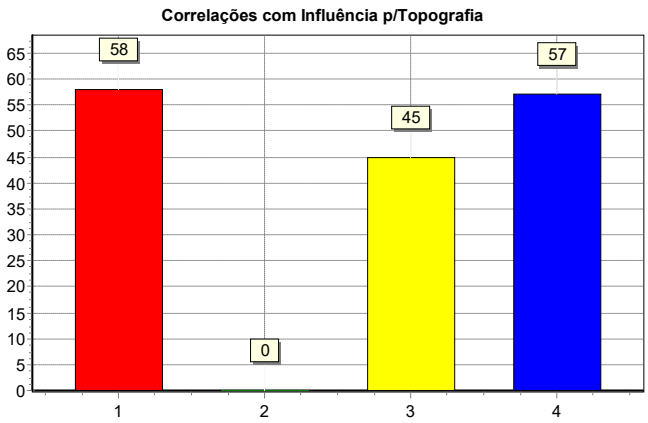




Correlações Isoladas e com Influência

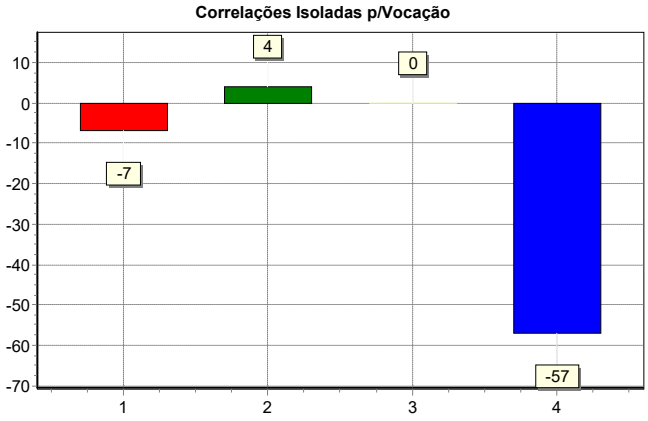
Modelo : Lotes_SP_Zona_Norte

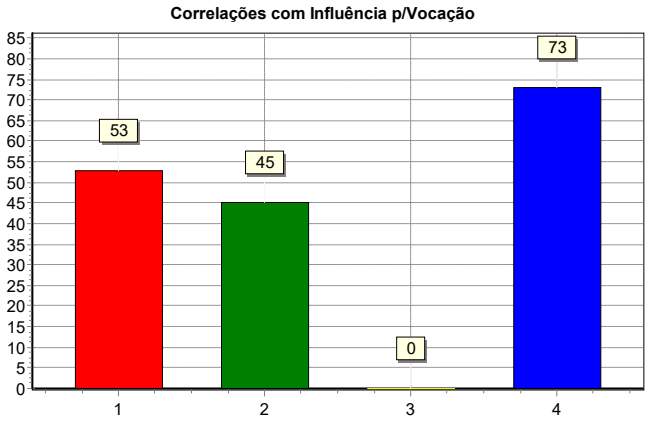




Correlações Isoladas e com Influência

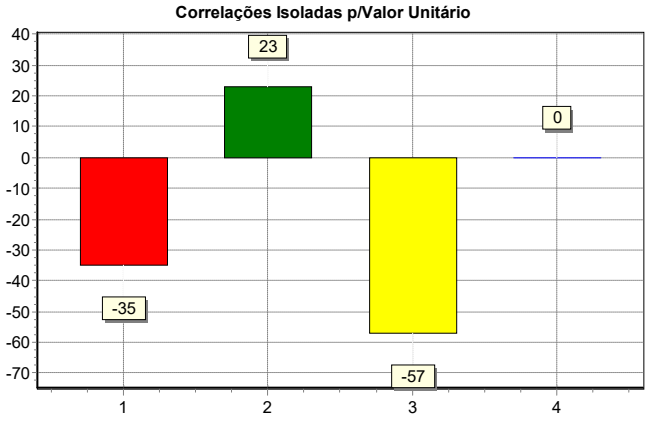
Modelo : Lotes_SP_Zona_Norte

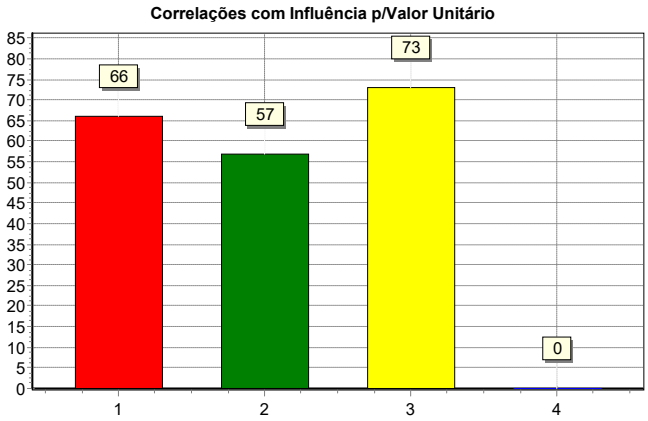




Correlações Isoladas e com Influência

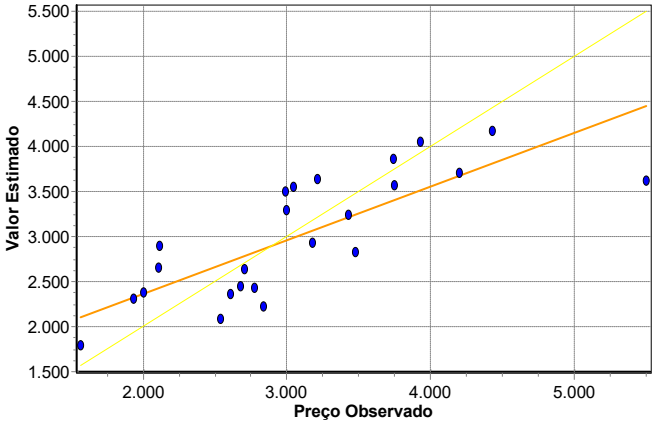
Modelo : Lotes_SP_Zona_Norte

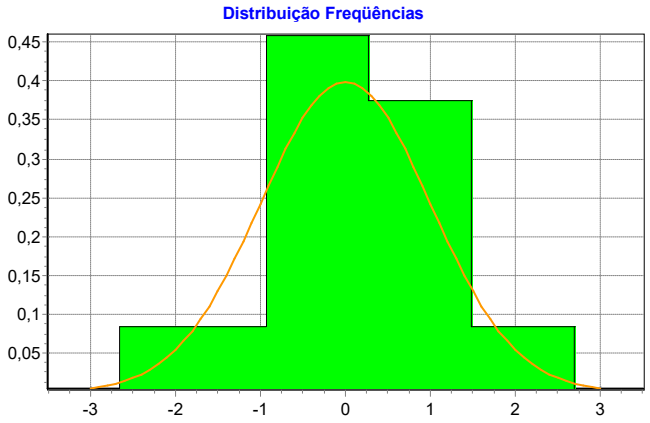




Testes de Aderência

Modelo : Lotes_SP_Zona_Norte





ANEXO III

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

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

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	5%	10%	3
				Pontuação Total:	**18**

Tabela 2 – 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 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

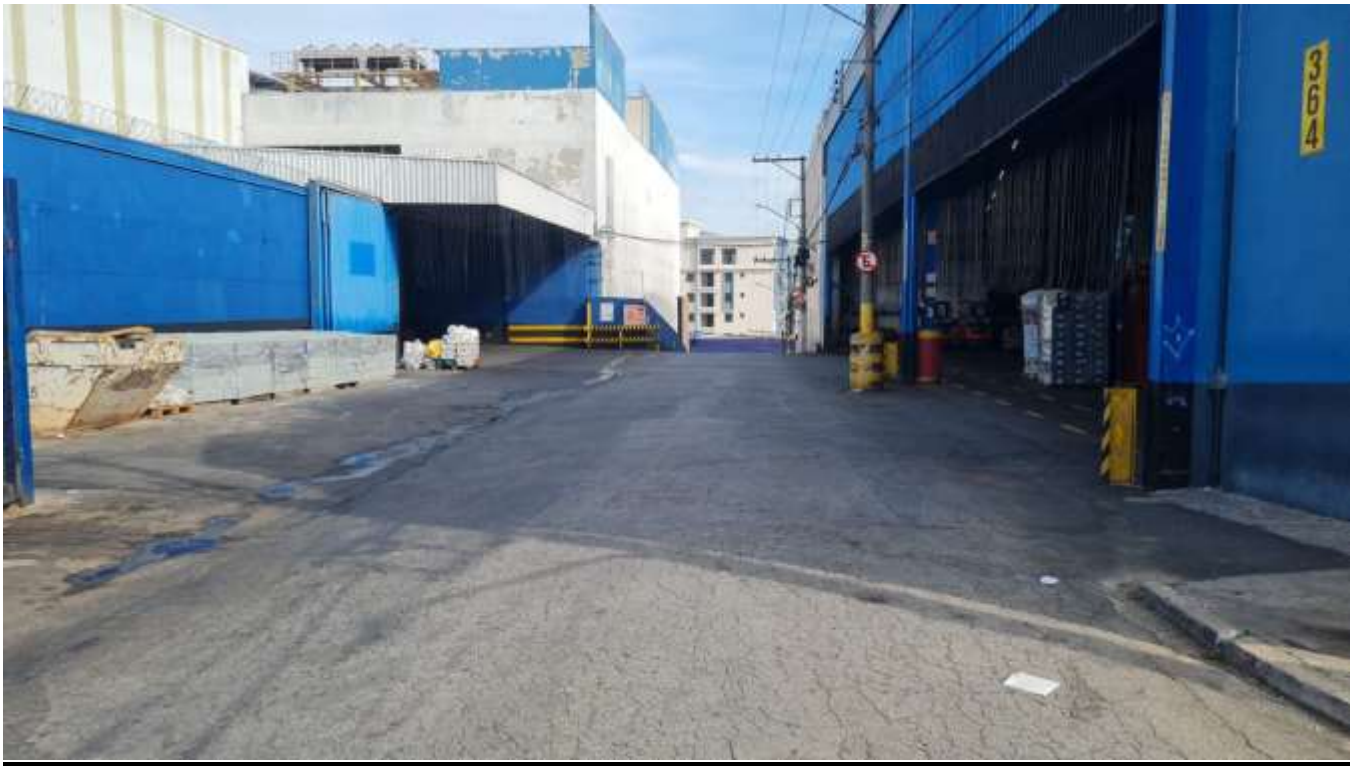
Descrição	**Grau**		
	III	**II**	**I**
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<30%	<40%	<50%
Nota: Observar subseção 9.2.3 da ABNT NBR 14.653-2 (2011): Imóveis Urbanos.			

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

ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Logradouro de acesso – Rua Tavannes



Logradouro de acesso – Rua Tavannes

Vista frontal do imóvel a partir da Rua Tavannes

Vista interna do imóvel

Vista interna do imóvel

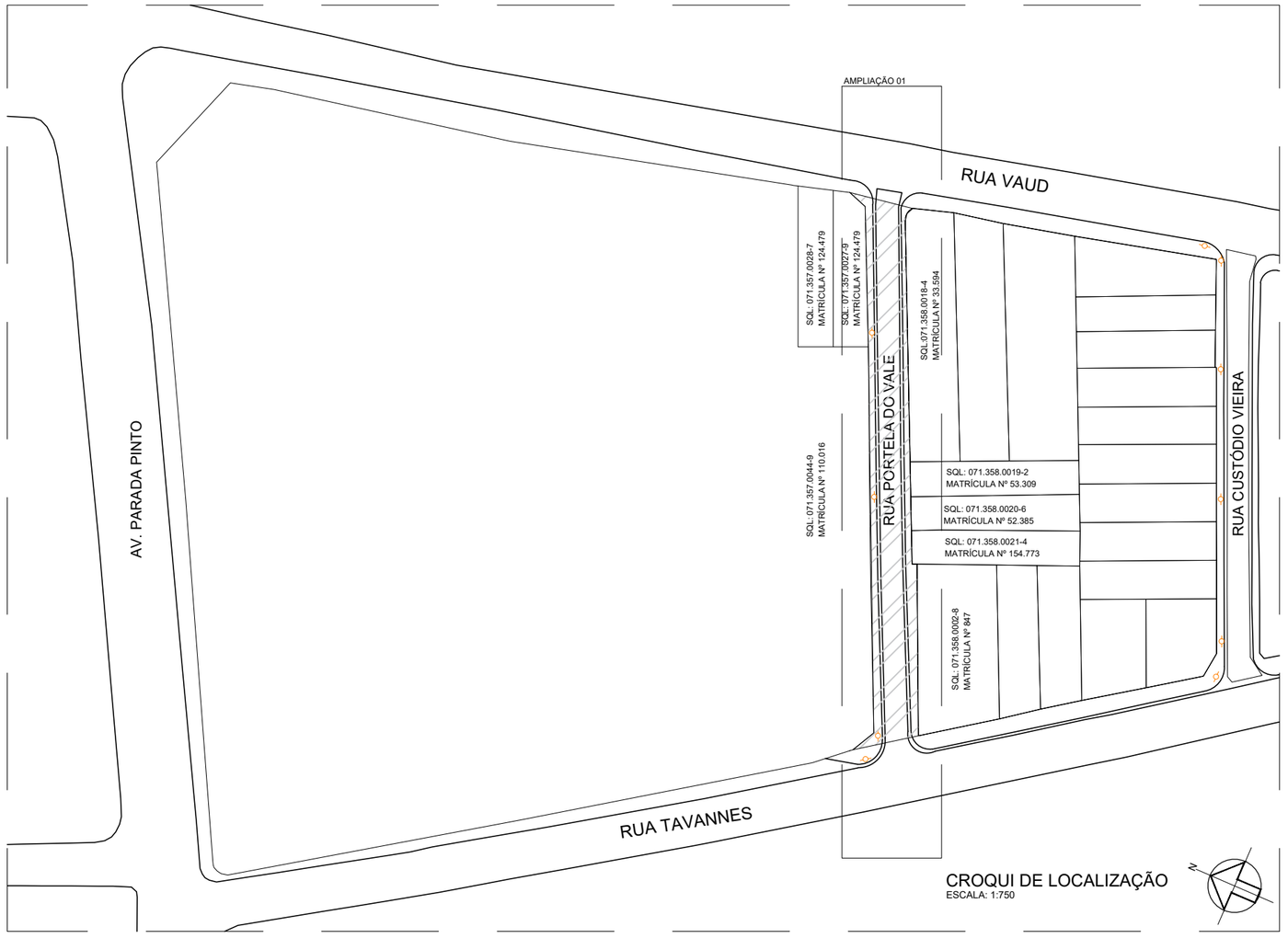
Vista frontal do imóvel a partir da Rua Vaud

Logradouro de acesso – Rua Vaud

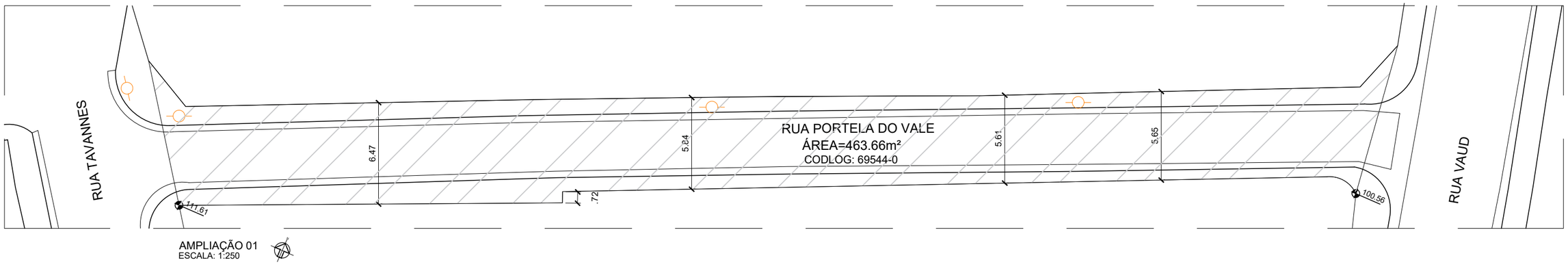
Logradouro de acesso – Rua Vaud

ANEXO V

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO
ESCALA: 1:750



AMPLIAÇÃO 01
ESCALA: 1:250

THOPGAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CROQUI ÁREA DE AQUISIÇÃO - RUA PORTELA DO VADE (SERVIDÃO)

FOLHA:
ÚNICA
Revisão 00

mgm arquitetura

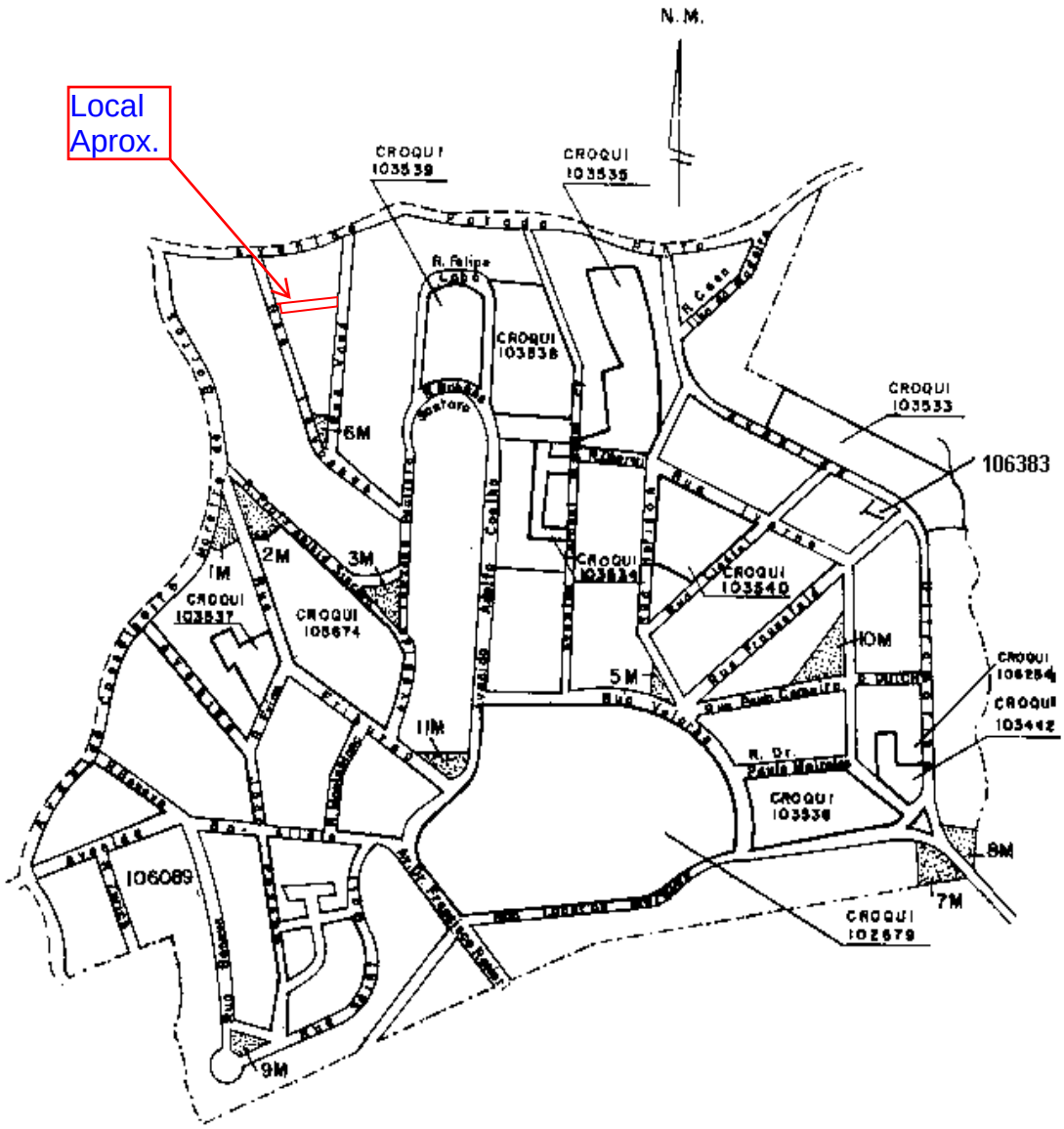
DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS
LEI Nº 9.610/98
MARCOS GUIMARÃES MATTEUCCI

ANEXO VI

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

PMSP - SJ - PGM - DEPARTAMENTO PATRIMONIAL
USO COMUM

S C M	M O C		MAPOGRAF		C R O Q U I		FLS.
3436/2	Pag.	Coord.	Pag.	Coord.	Cod.	Número	1/2
	6-G	B-3	39	H-20	100509		
ANTIGO CROQUI: 509-UC							



LEGENDA

— · — · — DIVISA DE ARRUAMENTO

— — — ALINHAMENTO NÃO PERTENCENTE AO CROQUI

Ligia Nieto 19/03/2013

OFÍCIO Nº85/92 INSCRIÇÃO DECRETO LEI Nº58/37 E REGULAMENTADO PELO DECRETO Nº3079 DE 15/09/39 THAÍS/94

S C M	M O C		MAPOGRAF		C R O Q U I		FLS.
	Pag.	Coord.	Pag.	Coord.	Cod.	Número	
3436-2	6 G	B 3	39	H 20	1	00509	2/2

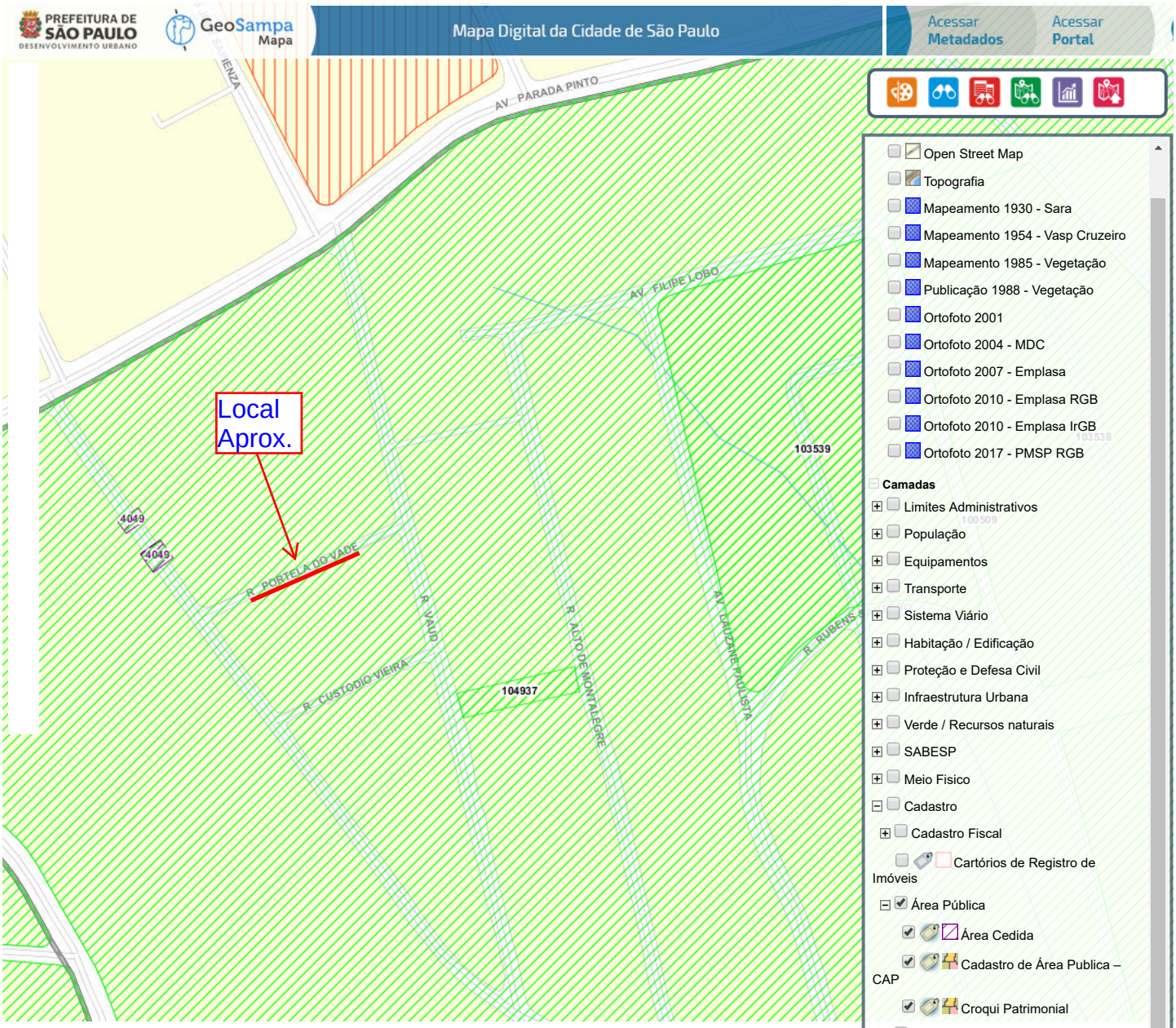
T Í T U L O

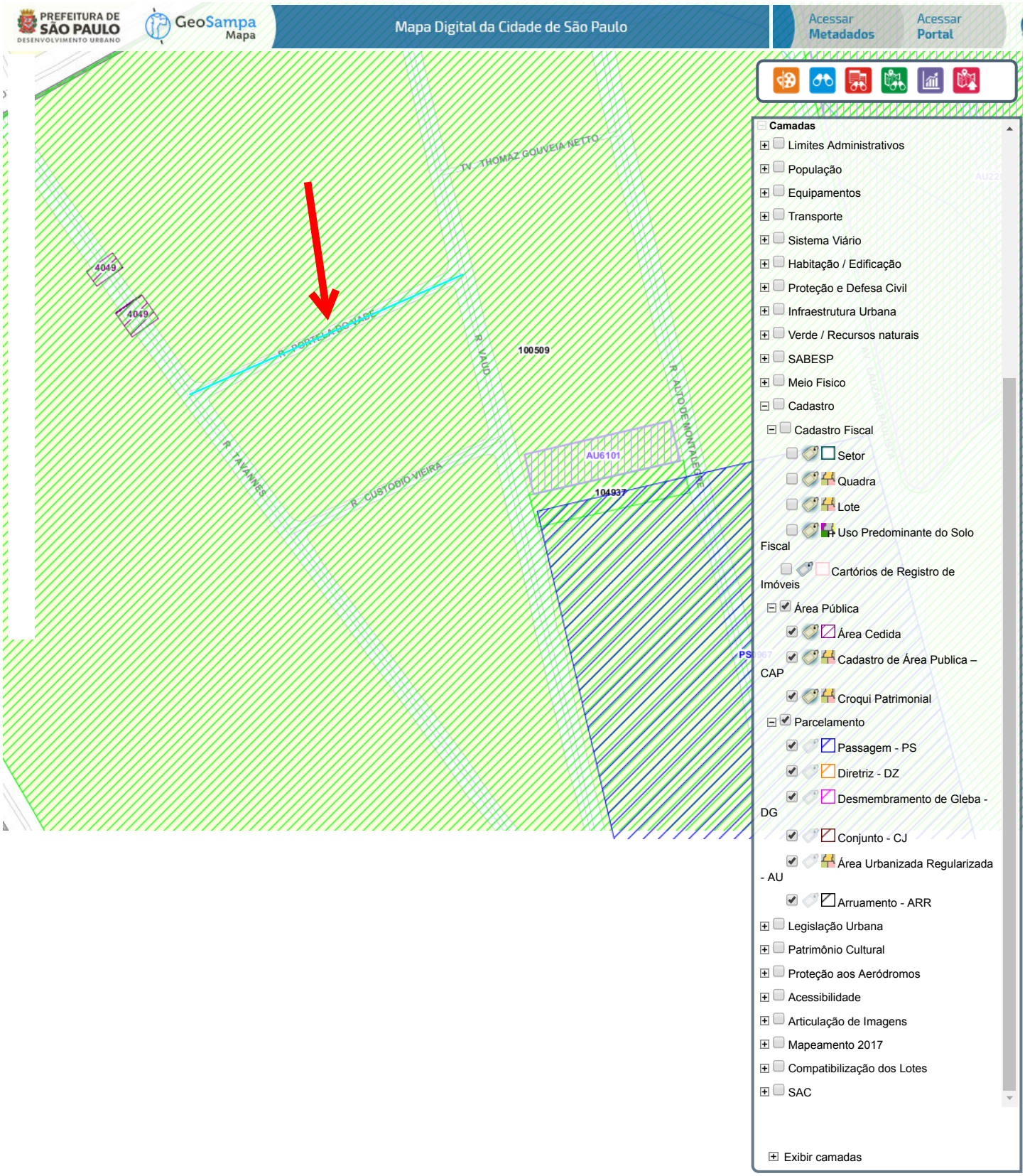
Loteamento não aprovado, denominado “Lauzane Paulista”

Proprietários : Piero Roversi e José Gonçalves Carneiro

Inscrito sob nº 69, livro 8, fls. 100, em 10/01/39, no 3° CRI,

nos termos do Decreto – Lei 58/37.


PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO
GeoSampa Mapa
Mapa Digital da Cidade de São Paulo
Acessar Metadados
Acessar Portal
AV. PARADA PINTO
AV. FILIPE LOBO
Local Aprox.
4049
4049
R. PORTELA DO VALE
R. VAUD
R. CUSTÓDIO VIEIRA
R. ALTO DE MONTALEGRE
AV. LAURENTE PAULISTA
R. RUBENS
103539
104937
Open Street Map
Topografia
Mapeamento 1930 - Sara
Mapeamento 1954 - Vasp Cruzeiro
Mapeamento 1985 - Vegetação
Publicação 1988 - Vegetação
Ortofoto 2001
Ortofoto 2004 - MDC
Ortofoto 2007 - Emplasa
Ortofoto 2010 - Emplasa RGB
Ortofoto 2010 - Emplasa IrGB
Ortofoto 2017 - PMSP RGB
Camadas
Limites Administrativos
População
Equipamentos
Transporte
Sistema Viário
Habitação / Edificação
Proteção e Defesa Civil
Infraestrutura Urbana
Verde / Recursos naturais
SABESP
Meio Fisico
Cadastro
Cadastro Fiscal
Cartórios de Registro de Imóveis
Área Pública
Área Cedida
Cadastro de Área Publica – CAP
Croqui Patrimonial
Parcelamento
Legislação Urbana
Patrimônio Cultural
Proteção aos Aeródromos
Acessibilidade
Articulação de Imagens
Mapeamento 2017
Compatibilização dos Lotes
SAC
Exibir camadas
Escala:
1500
20 m
100 ft
N
331623, 7403342


PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO
GeoSampa
Mapa
Mapa Digital da Cidade de São Paulo
Acessar Metadados
Acessar Portal
TV. THOMAZ GOUVEIA NETTO
R. PORTELA DO TAIPE
R. VAUD
R. ALTO DE MONTALEGRE
R. CUSTODIO VIEIRA
R. TAVARES
4049
4049
100509
AU6101
104937
Camadas
Limites Administrativos
População
Equipamentos
Transporte
Sistema Viário
Habitação / Edificação
Proteção e Defesa Civil
Infraestrutura Urbana
Verde / Recursos naturais
SABESP
Meio Fisico
Cadastro
Cadastro Fiscal
Setor
Quadra
Lote
Uso Predominante do Solo Fiscal
Cartórios de Registro de Imóveis
Área Pública
Área Cedida
Cadastro de Área Publica – CAP
Croqui Patrimonial
Parcelamento
Passagem - PS
Diretriz - DZ
Desmembramento de Gleba - DG
Conjunto - CJ
Área Urbanizada Regularizada - AU
Arruamento - ARR
Legislação Urbana
Patrimônio Cultural
Proteção aos Aeródromos
Acessibilidade
Articulação de Imagens
Mapeamento 2017
Compatibilização dos Lotes
SAC
Exibir camadas
Escala:
1000
10 m
50 ft
N
331615, 7403351

PMSP GEOSAMPA DIMAP2
Review 06/12/2018 (MAC)

SETOR - 71

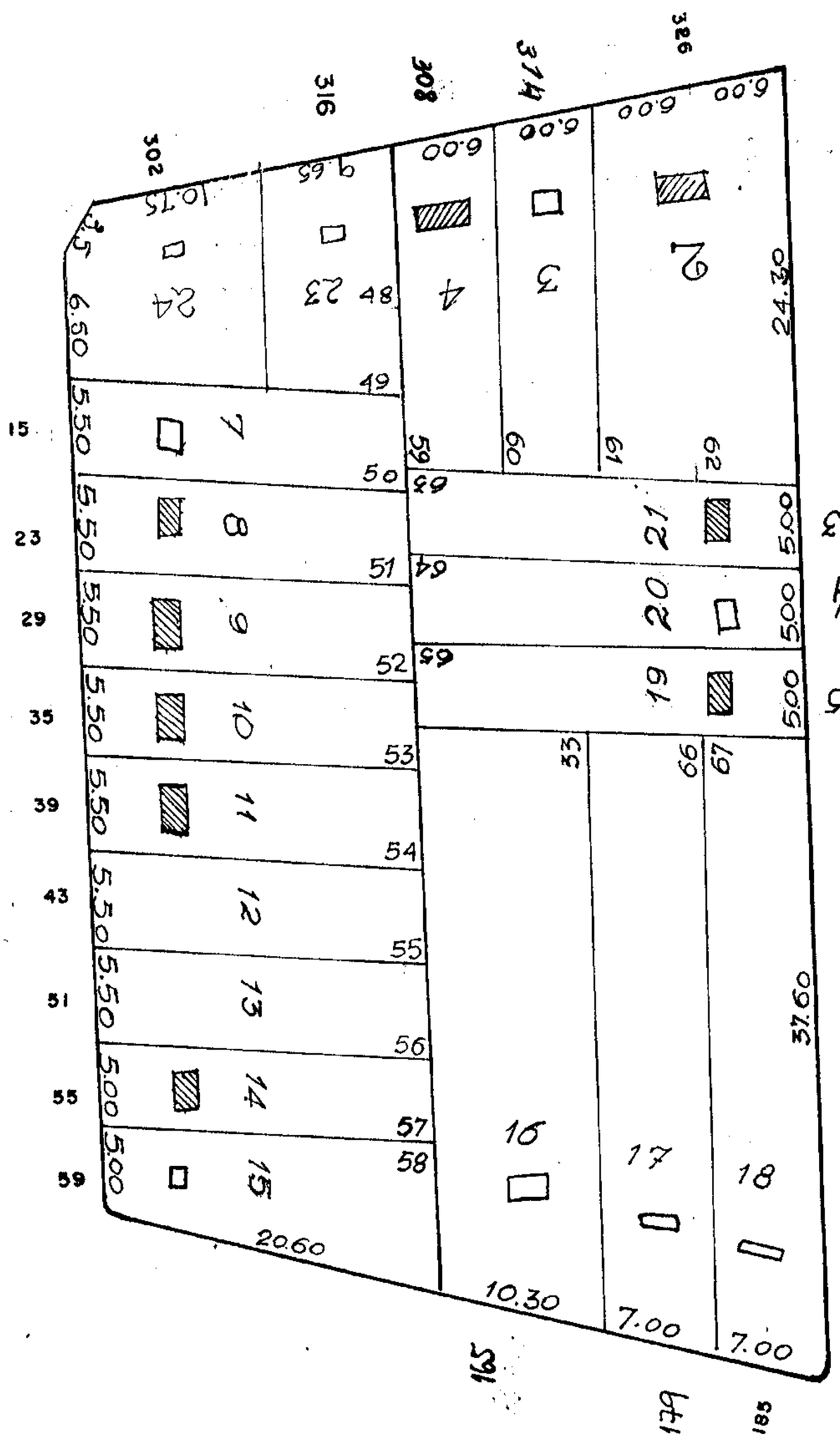
LAUSANNE PAULISTA

3ª Zona

DESDOBRO DA QUADRA - 53

QUADRA - 358

REVISÃO PARA 1968. Jda.
1969
1970 Jda.)
REV. 1971
29.10.71
1972. 17/3/72. Jara.
Rev. 1974 (7.5.74)
Veia
MEM. 42.030/77
REV. 1977 (4.4.77)
VERA
ATU 80 PAP. 22033/80
15.10.80
REV. 82 - PAP. 22.013/81
REV. 82 PAP. 22023/81
6/1/81.
REV. 82 PAP. 22024/81 (10.2.82)
Atu. 82. Pap. 22002/82
5/3/82
Pap. 22.012/86 (9.2.86)
PAP. 21005/88 16.2.89 ED.
PAP. 22007/89 8/2/89
PAP. 21001/92 14.05.92/SP
MEMO. 045/05 RI. 52 23/03 a.k.m


RUA TAVANES
Cód. 1
AT. RUA CUSTODIO VIEIRA
RUA PROJETADA
Cód. 1
RUA PROJETADA
Cód. 1
RUA VAUD
Cód. 1
RUA DO VALE
PORTELA
302
316
308
314
306
24
23
7
8
9
10
11
12
13
14
15
4
3
2
1
16
17
18
19
20
21
6.50
5.50
5.50
5.50
5.50
5.50
5.50
5.00
5.00
20.60
10.30
7.00
7.00
24.30
31.60
10.15
9.65
6.00
6.00
6.00

DESD. DA QD. 53

SETOR · 71

LAUZANE PAULISTA
QD. 13
3ª ZONA

QUADRA · 357

REV. 1.968
1969 - 2
1970 - 2.0
1971 HF. 5.2.71
1972 - 17/3/72
PAP. 12.253/72 (DES. 74)
R. 1974 (7.5.74)
REV. P 1975 (22.11.74)
VERA
Mem. 42.173/74
P 1975
PAP. 22.013/77 RAV. 77. 17.10.79
REV. 82 PAP. 22.011/81 15-7-81 HM.
PAP. 82 PAP. 220 41/81
15.9.82 M
REV. 83 PAP. 22023/81
61.1.83 M
Alv. 82. Proc. 22002/82
513/82 83
ATU. 84. PAP. 22.013/84. 26.7.84. APL.
PAP. 22004/86. 10.7.86
Rep. 22006/86 (5/11/86)
PAP. 21005/88 16.2.89 ED.
PAP. 22003/89
18/12/89
PAP. 22003/90.
15-6-90
PAP. 21002/91 (15.04.91) SIMONE
Rep. 21001/91 11.11.91
PAP. 21001/93 9.8.93
ATU. 2002 29/07 DAFINE

ATUAL RUA PORTELA DO VALE
COD. 1
R. PROJETADA