

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

## CAPA - RESUMO

---

<b>SOLICITANTE</b>	São Paulo Parcerias S.A
<b>OBJETIVO</b>	Valor de Mercado
<b>FINALIDADE</b>	Valor de compra ou venda
<b>OBJETO</b>	Terreno Padrão
<b>METODOLOGIA</b>	Comparativo de dados de mercado Estatística Inferencial
<b>ENDEREÇO</b>	(12) – Rua Correia Dias, s/n, entre Rua Arthur Saboia e Av. Armando Ferrentini Vila Mariana
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>	R\$ 16.790.000,00
<b>DATA</b>	10/03/2022
<b>RESPONSÁVEL</b>	Engº Ronaldo dos Santos

## SUMÁRIO

1. ESCOPO.....	03
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	03
2.2 LOCALIZAÇÃO.....	03
2.3 ZONEAMENTO.....	04
2.4 CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO.....	04
3. OBJETIVO.....	06
4. INTERESSADO.....	06
5. PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO.....	06
6. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO.....	07
7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL.....	07
7.1 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	08
8. DIAGNOSTICO DO MERCADO.....	08
9.METODOLOGIA UTILIZADA.....	08
10.CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL .....	08
10.1 CONSIDERAÇÕES .....	08
10.2 MODELO DE REGREÇÃO LINEAR .....	10
11. RESULTADOS .....	13
12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	14
13.CONCLUSÃO .....	16
ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA .....	17
ANEXO B – DADOS DO MERCADO UTILIZADO NO MODELO .....	21
ANEXO C – DOCUMENTO FOTOGRAFICO .....	22

## 1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado. Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se “valor de mercado” como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data referência, dentro das condições do mercado vigente.

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em 10/03/2022, elementos fornecidos pela solicitante, croqui nº: 106776 e CAP nº: 1599 e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes.

### 2.2 LOCALIZAÇÃO

Tabela 1 – Característica referente à localização do imóvel.

<b>TIPO DE IMÓVEL</b>	Terreno (lote)
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Correia Dias, s/n, entre Rua Arthur Saboia e Av. Armando Ferrentini- VI-Mariana
<b>COMPLEMENTO</b>	Classificação como uso misto
<b>BAIRRO</b>	Vila Mariana
<b>MUNICÍPIO</b>	São Paulo
<b>ESTADO</b>	São Paulo

### 2.3 ZONEAMENTO

O imóvel está localizado em área definida como Zona de ZEU Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, de acordo com a lei de zoneamento e o plano diretor do município de São Paulo.



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

### 2.4 CARACTERISTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Tabela 2

Logradouro	Mão de Direção	Largura	Traçado	Pavimento	Calçada	Guias	Sarjeta	Quant. de Pista
Rua Correia Dias, s/n entre Rua Arthur Saboia e Av. Armando Ferrentini-VL. Mariana	Mão única	10 m	Retilíneo	Asfáltico	Sim	Sim	Sim	02

Figura 2 – Fotografia do logradouro de situação do imóvel avaliando.



Fonte:www.google.com

### 3. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

### 4. INTERESSADO

O interessado São Paulo Parcerias S.A, inscrito no CNPJ sob o nº: 11.702.587/0001-05, sob o contrato nº 042/SPP/2021 solicita o laudo para a avaliação do imóvel, com a finalidade de descrever o seu preço de compra/venda, segundo as prescrições da NBR-14653 partes 1 e 2.

### 5. PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliações de bens, registradas no INMETRO com NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), o detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos e análises estatísticas aqui dispostas. Foi empregado o software de avaliação de bens SisDea®.

Nesta avaliação foi considerada a área do lote como sendo a apresentada na documentação em anexo. Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. A documentação fornecida para a elaboração deste laudo, é por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medição de campo exceto estimativa “in loco” para as benfeitorias. Não foram efetuadas medições para comprovação da área acima, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação do mesmo em anexo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este ponto objetivo deste trabalho. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

## 6. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Tabela 3 - Características referentes ao bairro onde está localizada o imóvel.

Uso Predominante	Residencial, comercial
Densidade de Ocupacional	Alta
Padrão Econômico	Médio, Alto
Distribuição da Ocupação	Horizontal e vertical
Area Sujeita a Enchentes	Não
Melhoramento Públicos	Água, Esgoto, Energia elétrica, Telefone, Asfalto, Guia/Sarjeta, Gás, Iluminação, pública, transporte coletivo, águas pluviais.
Transporte Coletivo	Ônibus, Metro,
Equipamento comunitário	Lazer, Saúde, Educação
Intensidade de trafego	Alta
Nível de escoamento	Médio
Principais Polos de influencia	Av. Paulista
Principal via de acesso	Av. Vergueiro/ Av. Vinte e Três de Maio

## 7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Com base em vistoria realizada em 10/03/2022, se verificou tratar de um terreno de uso misto que possui 1.460,06 m<sup>2</sup> de área principal. Terreno este que está descrito no croqui nº: 106776 e no levantamento planialtimétrico nº: CAP1599.

Loteamento denominado “Vila Mariana” situado no perímetro urbano da cidade de São Paulo. O imóvel está localizado em um bairro chamado Vila Mariana predominante uso residencial, próximo de supermercados, bancos, farmácias, padarias.

Terreno em declive de quem olha da rua Correia Dias para rua Armando Ferrentini, com calçada de concreto armado, terreno com vegetação no interior. No logradouro existe energia elétrica, água encanada, esgoto, telefone, tv a cabo, asfalto, iluminação pública.

## 7.1 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Tabela 4 – Informações referentes à documentação disponível do imóvel avaliando.

Numero	Documento
106776	CROQUI
CAP-1599	Planialtimétrico

## 8. DIAGNOSTICO DE MERCADO

Para a tipologia de imóvel neste laudo aqui abordado, para venda, pode se considerar o mercado imobiliário como tendo performance ativa, nível de oferta de comportamento alto e liquidez baixa.

## 9. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia utilizada trata-se do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, de acordo com NBR 14.653 – Partes 1 e 2, esta metodologia avaliatória deve ser pautada em pesquisa de mercado envolvido, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e qualidades que representem influência no valor do imóvel avaliando. O tratamento científico utilizado foi baseado em inferência estatística, fator este que permitiu o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a teste de hipóteses.

E das recomendações para avaliação de imóveis urbanos do Instituto de Avaliações de Perícias de engenharia – IBAPE-SP.

## 10. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

### 10.1 CONSIDERAÇÕES

O valor total adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, sites, proprietários e pessoas afins. As normas regulamentadoras afirmam que os dados amostrais devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de situação: Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socio-econômica, da mesma região e zoneamento.

b) Equivalência de tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de característica: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto de avaliação no tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, etc.

Foi então realizada uma pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram devidamente analisadas e 41 (quarenta e um) amostras selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando. O tratamento para alcançar a convicção do valor foi baseado em processo de inferência estatística permitindo o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a teste de hipóteses. De acordo com o estabelecido no enquadramento ao item 9.2.1 da NBR 14.653 da ABNT, foi adotada para os tratamentos estatísticos das amostras e estimativas as seguintes variáveis explicativas:

**V1 = Área (m<sup>2</sup>) = variável numérica quantitativa em m<sup>2</sup>.**

Definição: À medida que aumenta a área aumenta-se o valor total.

**V2 = Topografia do terreno (un.) = variável código alocado em un.**

Definição: Situação conforme sua topografia.

Varição Amostral: 3- Plano. / 2- Declive / 1- Aclive.

**V3 = Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>) = Dependente.**

Definição: Valor por metro quadrado do terreno.

**V4 = Índice fiscal SP (R\$/m<sup>2</sup>) = independente proxy.**

Definição: Valor por metro quadrado referência PMSP.

## 10.2 MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

Tabela 5 – Quantificação de variáveis e dados do modelo.

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	41
Dados utilizados no modelo:	33

Tabela 6 – Estatística do modelo

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,7987249 / 0,7987249
Coeficiente de determinação:	0,6379614
Fisher - Snedecor:	17,03
Significância do modelo (%):	0,01

Tabela 7 – Normalidade dos resíduos.

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

Tabela 8 – Análise de variância.

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	180945940,242	3	60315313,414	17,034
Não Explicada	102685532,336	29	3540880,425	
Total	283631472,578	32		

Tabela 09 – Equação

$$\text{Valor Unitário (por m}^2\text{)} = +17016,49521 - 626785,5978 / \text{Área} + 970,1575057 * \text{Topografia} - 9304184,514 / \text{Índice Fiscal}$$

Tabela 10 – Teste de Hipóteses

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	-2,15	4,04
Topografia	x	2,50	1,85
Índice Fiscal	1/x	-6,59	0,01
Valor Unitário (por m <sup>2</sup> )	y	8,01	0,01

Tabela 11 – Correlação Parcial

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Topografia	0,04	0,18
Índice Fiscal	-0,29	0,45
Valor Unitário (por m <sup>2</sup> )	-0,02	0,37

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	-0,05	0,30
Valor Unitário (por m <sup>2</sup> )	0,31	0,42

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Valor Unitário (por m <sup>2</sup> )	-0,71	0,77

Tabela 12 – Outliers do modelo de regressão

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

Figura 3 – Gráfico de Aderência – Regressão Linear.

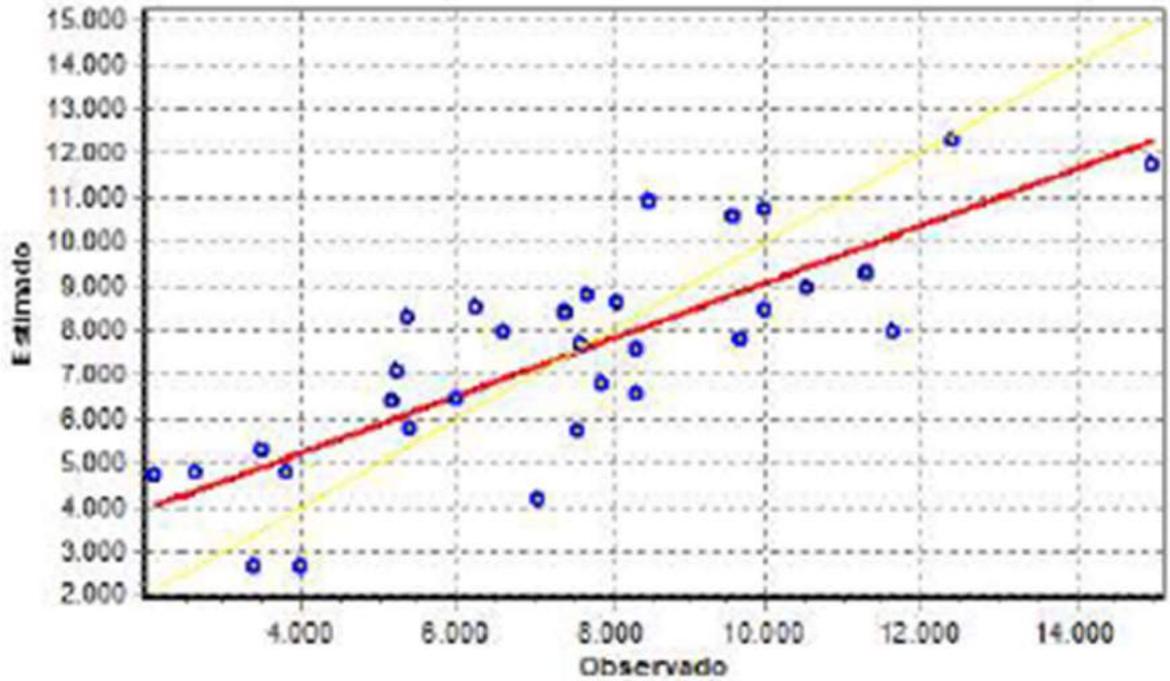
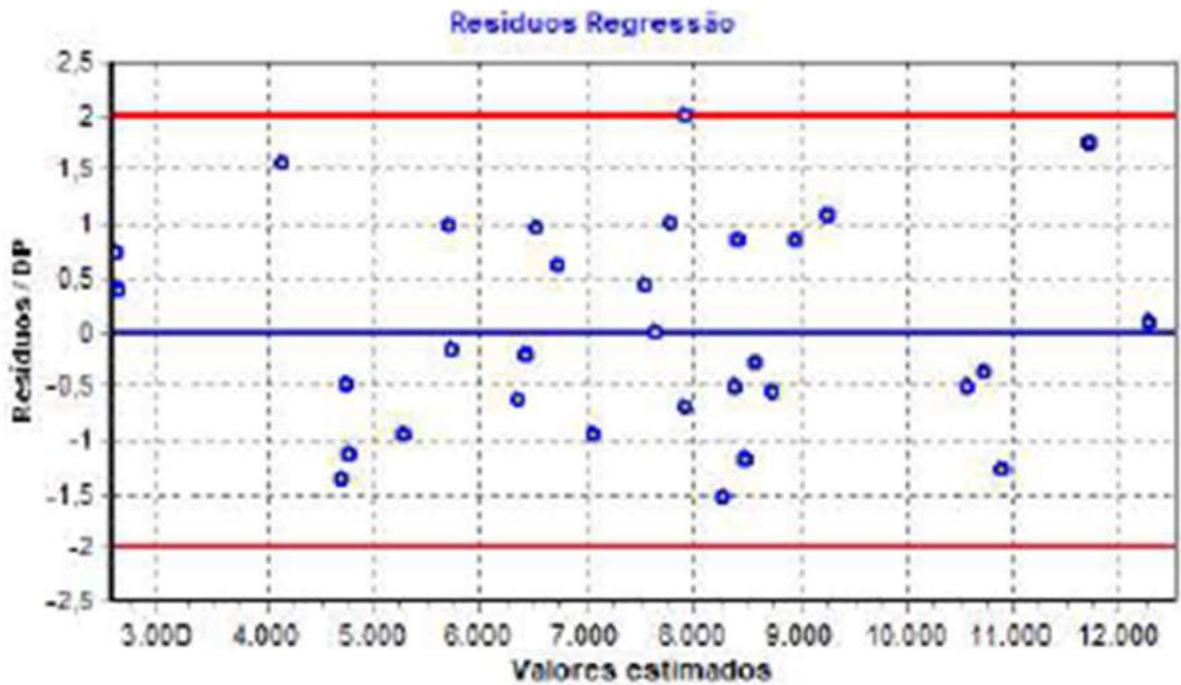


Figura 4 – Gráfico de Resíduos – Regressão Linear



## 11. RESULTADOS

Com base nos dados referentes ao imóvel avaliando e a equação estimativa determinada em detrimento dos requisitos da NBR 14.653 apresentada no item anterior, com o intervalo de confiança em 80% foram obtidos os seguintes resultados para o imóvel.

Tabela 13 – Atributos de entrada do imóvel avaliando.

ÁREA DO TERRENO	1.460,16 M <sup>2</sup>
TOPOGRAFIA DO TERRENO	1 – PLANO
INDICE FISCAL	R\$ 967,00

Tabela 14 – Resultado do Valor do Imóvel Avaliando.

Regressão Linear	
<b>Valor Unitário</b>	
Mínimo (12,61%)	10.080,85
Médio	11.535,27
Máximo (12,61%)	12.989,69
<b>Valor Total</b>	
Mínimo	14.719.651,49
Médio	16.843.337,88
Máximo	18.967.024,26
<b>Intervalo Predição</b>	
Mínimo	12.661.789,39
Máximo	21.024.886,36
Mínimo (24,83%)	8.671,51
Máximo (24,83%)	14.399,03
<b>Campo de Arbítrio</b>	
RL Mínimo	9.804,98
RL Máximo	13.265,56
<b>Parâmetros</b>	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
<b>Coefficientes</b>	
Correlação	1 - 0,7987249

<b>VALOR MEDIO DEFINIDO (TOTAL) =</b>	<b>R\$</b>	<b>16.790.000,00</b>
<b>VALOR MEDIO DEFINIDO (POR M<sup>2</sup>)=</b>	<b>R\$</b>	<b>11.499,00</b>

## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a precisão do valor do imóvel este laudo foi enquadrado no Grau III, com amplitude de intervalo de confiabilidade de 25,22 % de precisão.

Quanto à fundamentação, de acordo com a NBR 14.653 – 2, este laudo teve 15 pontos verificados e enquadrado no grau de II, como podemos verificar a seguir:

Figura 5 – Quadro descritivo sobre o grau de fundamentação da avaliação

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo	II
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

GRAUS	III	II	I	SOMA/FUNDAMENTAÇÃO
Pontos Mínimos	16	10	06	15
Itens Obrigatórios	2,4,5, e,6 no grau III e os demais no grau II	2,4,5, e6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I	GRAU - II

Figura 6 – Grau de Precisão

GRAU DE PRECISÃO – AVALIAÇÃO DO TERRENO			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

RESUMO
Grau II de fundamentação
Grau III de precisão

### 13. Conclusão

Diante da quantidade de dados amostrais com valores em oferta, além do diagnóstico de mercado aqui apresentado, conforme a ABNT NBR 14.653 – 2, o presente laudo, perante todos os itens expostos e fundamentados, conclui que o valor do imóvel avaliando sem edificação para o dia 10 de março de 2022 é:

**R\$ 16.790.000,00 – (DEZESSEIS MILHOES, SETECENTOS E NOVENTA MIL REAIS)**

Santo André, 10 de março de 2022.



---

Eng.º Ronaldo dos Santos

CREA-SP 5060194096

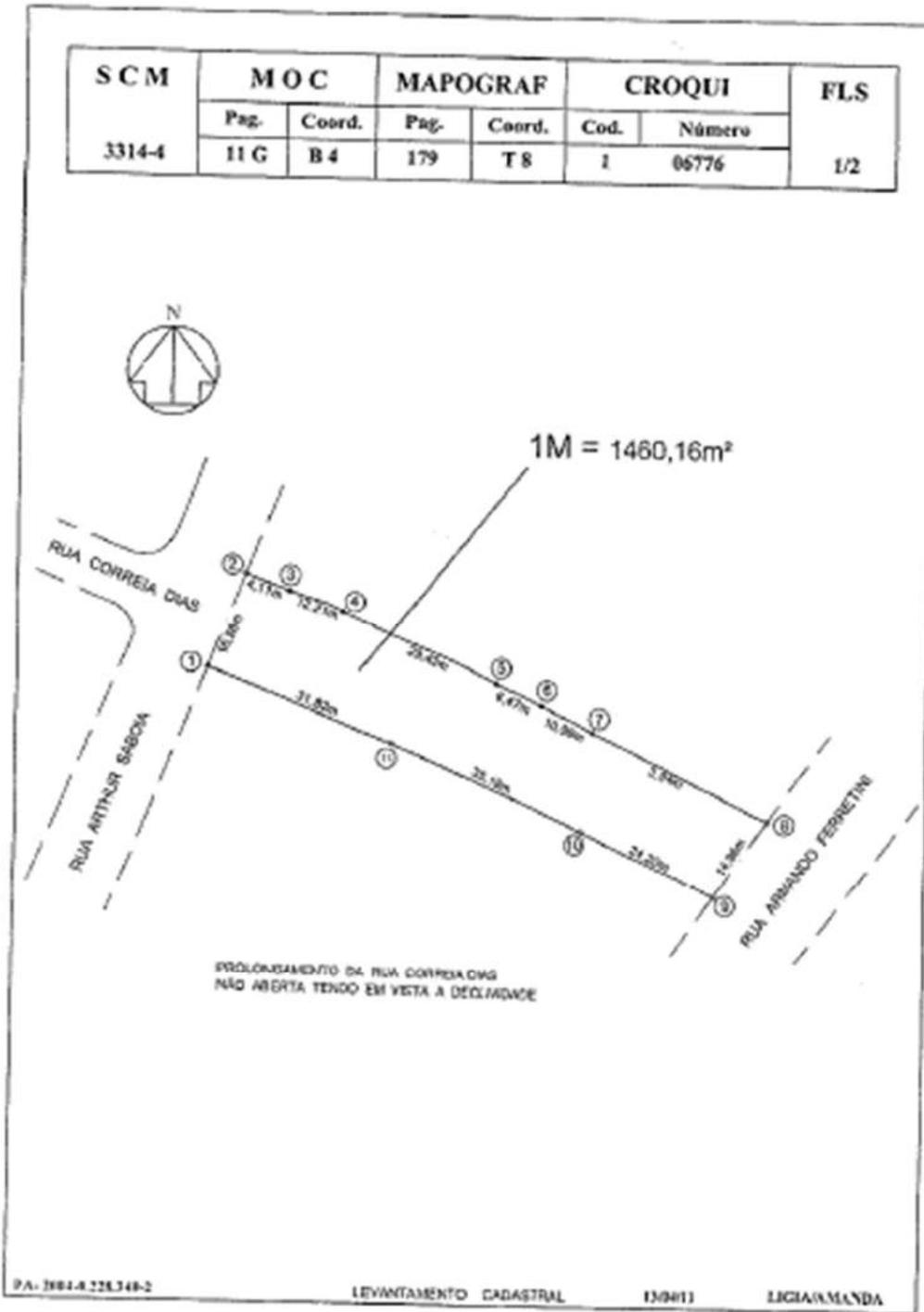
ART nº 28027230220109681

**ANEXO - A - DOCUMENTAÇÃO**

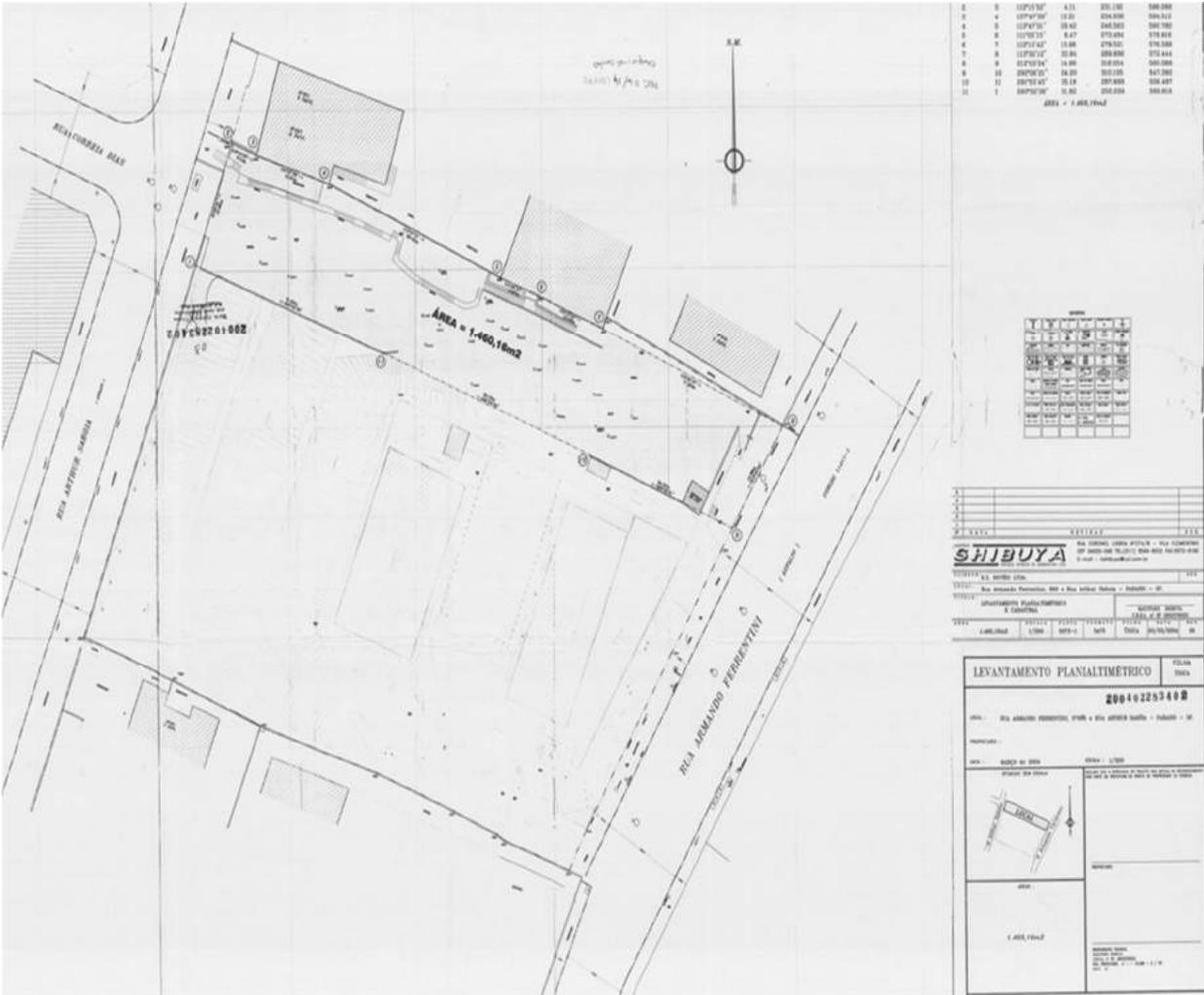
**CROQUI - (106776)**

**PMS - 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



CROQUI: CAP-1599



**ANEXO - B- DADOS DE MERCADO UTILIZADO NO MODELO**

Item	Endereço	Bairro	Valor Unitário (por m²)	Área	Topografia	Índice Fiscal	Valor Total	Informante	Telefone	Código
1	Rua Bartolomeu de Gusmão	V. Mariana	R\$ 7.608,14	393,0	3	R\$ 870,00	R\$ 2.990.000,00	Gibbs Imóveis	953282012	WEB2959813664
2	Rua José Lorge de Vello	V. Mariana	R\$ 9.590,00	2.000,0	3	R\$ 1.028,00	R\$ 19.180.000,00	SHPRIME	47502952	SHS30057
3	RUA DO ARRIVAL	V. Mariana	R\$ 5.161,29	1.240,0	3	R\$ 713,00	R\$ 6.400.000,00	SHPRIME	47502952	SHS493723
4	RUA COLONIA DA GLORIA	V. Mariana	R\$ 7.872,22	1.753,0	3	R\$ 725,00	R\$ 13.800.000,00	SHPRIME	47502952	SHS493723
5	RUA COLONIA DA GLORIA	V. Mariana	R\$ 8.333,33	1.548,0	2	R\$ 773,00	R\$ 12.900.000,00	ROGERIO	992080055	WEB2953183806
6	RUA ALVARO NETO	V. Mariana	R\$ 4.000,00	240,0	1	R\$ 730,00	R\$ 960.000,00	TRADE HOUSE	506833000	WEB2953965405
7	RUA GASPAR LORENCO	V. Mariana	R\$ 3.463,86	332,0	1	R\$ 860,00	R\$ 1.150.000,00	RIZK IMOVEIS	55549399	WEB2953423459
8	RUA URGEE CHAMMAS	V. Mariana	R\$ 11.301,89	530,0	3	R\$ 982,00	R\$ 5.990.000,00	RIZK IMOVEIS	55549399	RI1774
9	RUA PEGOTAS	V. Mariana	R\$ 10.528,63	454,0	2	R\$ 1.079,00	R\$ 4.780.000,00	MING IMOVEIS	991791938	WEB295684163
10	AV DOMINGOS DE MORAIS	V. Mariana	R\$ 15.000,00	360,0	3	R\$ 1.497,00	R\$ 5.400.000,00	MING IMOVEIS	991791938	MMVZ7968
11	RUA DONA INACIA UCHOA	V. Mariana	R\$ 8.333,33	360,0	2	R\$ 962,00	R\$ 3.000.000,00	MING IMOVEIS	991791938	MMVZ7968
12	RUA PEDRO CORREIA	V. Mariana	R\$ 3.800,00	430,0	2	R\$ 730,00	R\$ 1.634.000,00	NEWCORE	989251160	NEW189467
13	RUA SANTA CRUZ	V. Mariana	R\$ 7.411,09	270,0	3	R\$ 1.010,00	R\$ 2.000.995,00	MARCELO KAVALESSKI	947124759	MKTEO130-MA37
14	RUA JAINE VIANA	V. Mariana	R\$ 5.375,00	400,0	2	R\$ 922,00	R\$ 1.500.000,00	POOIPARCELIAS IMOB	996090063	POTE00029
15	RUA SABINO	V. Mariana	R\$ 6.000,00	250,0	3	R\$ 922,00	R\$ 1.500.000,00	LEARDI VILA CLEMENTINO	35677681	WEB2938890885
16	RUA MESTRO CALLIA	V. Mariana	R\$ 6.601,94	515,0	1	R\$ 1.053,00	R\$ 3.400.000,00	KLABIM IMOVEIS	57266888	WEB2947783881
17	AV. Lins de Vasconcelos	V. Mariana	R\$ 7.570,98	317,0	3	R\$ 760,00	R\$ 2.400.000,00	KLABIM IMOVEIS	57266888	KLEO0131F-KIAB
18	RUA HERMÃO RIBEIRO DA SILVA	V. Mariana	R\$ 10.000,00	300,0	3	R\$ 1.309,00	R\$ 3.000.000,00	LOPES PRIME MOEMA	944493237	LORED345108
19	RUA JORGE CHAMMAS	V. Mariana	R\$ 6.250,00	320,0	3	R\$ 982,00	R\$ 2.000.000,00	LOPES PRIME MOEMA	944493237	LORED345108
20	AV CONSELHEIRO RODRIGUES ALVES	V. Mariana	R\$ 7.680,00	625,0	3	R\$ 914,00	R\$ 4.800.000,00	LOPES PRIME MOEMA	944493237	LORED345108
21	RUA VERGHEIRO	V. Mariana	R\$ 5.403,23	1.240,0	1	R\$ 792,00	R\$ 6.700.000,00	ARBO	999293012	WEB2959374339
22	AV.ENG. LUIZ GOMES CARDIM SANGIARDI	V. Mariana	R\$ 9.677,42	465,0	3	R\$ 862,00	R\$ 4.500.000,00	RHODIA IMOVEIS	940233796	WEB2945596303
23	RUA SABINO 51	V. Mariana	R\$ 6.000,00	250,0	2	R\$ 928,00	R\$ 1.600.000,00	INTEGRAÇÃO NEGÓCIOS IMOB	992926661	WEB2956070864
24	RUA UIRUA	V. Mariana	R\$ 5.245,80	305,0	2	R\$ 945,00	R\$ 1.600.000,00	ADMARI IMOVEIS	37742024	WEB2951115382
25	RUA JOAO LOPES	V. Mariana	R\$ 8.073,39	545,0	2	R\$ 629,00	R\$ 850.000,00	ADMARI IMOVEIS	37742024	WEB2951115382
26	RUA SANTA CRUZ	V. Mariana	R\$ 2.138,16	608,0	3	R\$ 1.010,00	R\$ 4.400.000,00	VEV IMOVEIS	25001305	WEB295577999
28	Rua Ana Demetson, 79	V. Mariana	R\$ 3.373,02	252,0	2	R\$ 760,00	R\$ 1.300.000,00	SP HOUSE IMOBILIARIA	991308395	WEB2956213322
29	RUA LEITE FERRAZ	V. Mariana	R\$ 7.064,22	327,0	1	R\$ 784,00	R\$ 2.310.000,00	FRANK CORRETO DE IMOVEIS	991997017	WEB2959845641
30	RUA BRAS LOJRENCO	V. Mariana	R\$ 2.631,58	608,0	1	R\$ 760,00	R\$ 1.600.000,00	SHPRIME	47502952	SHOD7285
33	RUA FRENCIA PINTO	V. Mariana	R\$ 10.000,00	312,5	3	R\$ 979,00	R\$ 3.125.000,00	SHPRIME	47502952	SHOD7285
39	AV. Beato Inácio	Cerqueira Cesar	R\$ 12.406,95	403,0	1	R\$ 2.232,00	R\$ 5.000.000,00	LEARDI VILA CLEMENTINO	35677681	LE514011
40	Rua Calibrado	Cerqueira Cesar	R\$ 11.663,33	300,0	1	R\$ 1.867,00	R\$ 3.499.000,00	Isobar	30883023	WEB2950986821
41	Rua Marques de Paranágua	consolação	R\$ 8.474,58	177,0	3	R\$ 1.694,00	R\$ 1.500.000,00	NemCore	989251166	WEB2960344861
						R\$ 1.694,00	R\$ 1.500.000,00	APÊ DOS SONHOS	995454100	WEB2961066556

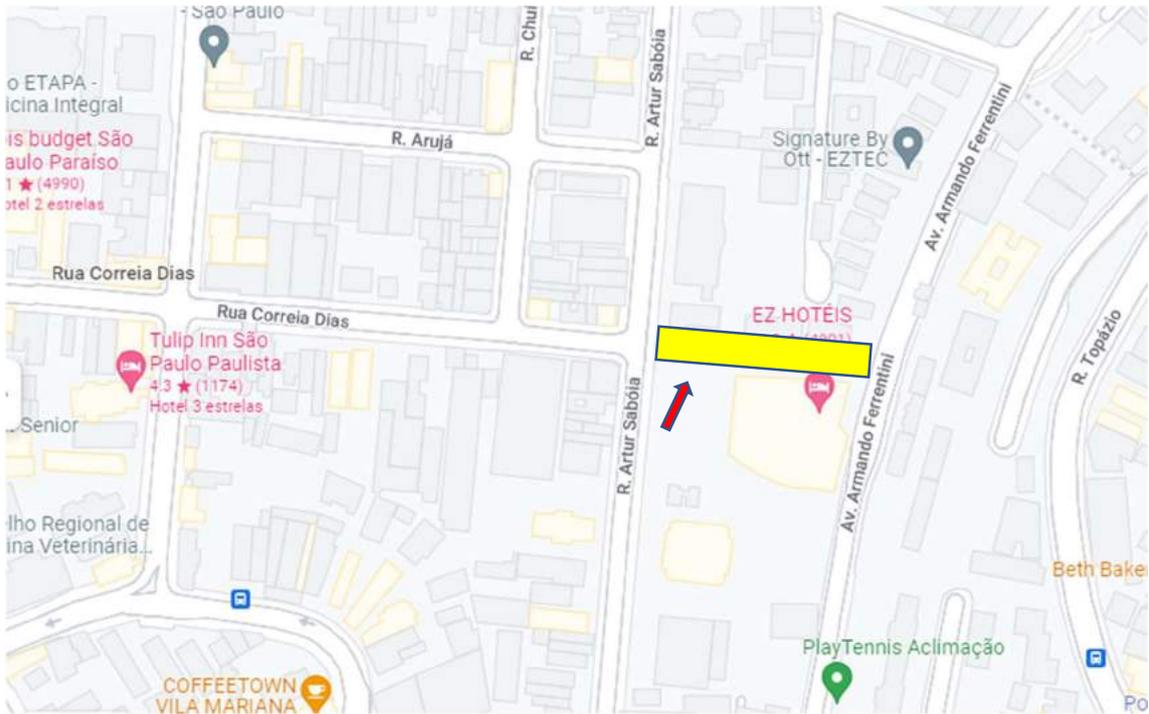
\* R. Correia Dias, entre R. Arthur Saboia e Av. Amadeo Ferrantini - Vila Mariana - 1.469,16 - R\$ 1.545,00

Área	:m² metro quadrado
Topografia	1- Ative / 2- Declive / 3- Plano
Valor unitário	Por metro quadrado
Índice Fiscal	Valor por metro quadrado

ELEMENTOS DA AMOSTRA DESCARTADAS										
Item	Endereço	Bairro	Valor Unitário (por m²)	Área	Topografia	Índice Fiscal	Valor Total	Informante	Telefone	Código
27	AV. Lins de Vasconcelos	V. Mariana	R\$ 18.264,84	438,0	3	R\$ 760,00	R\$ 8.000.000,00	Perfil de Consultoria Imobiliaria	23458833	WEB2958758891
31	RUA SANTA CRUZ	V. Mariana	R\$ 21.263,67	3.292,0	1	R\$ 1.010,00	R\$ 70.000.000,00	IMOVEIS PRO	980006000	WEB295065546
32	RUA VERGHEIRO	V. Mariana	R\$ 13.333,33	240,0	3	R\$ 792,00	R\$ 3.200.000,00	MING IMOVEIS	991791938	NMVG333
34	RUA LOEFGREN	V. Mariana	R\$ 4.000,00	300,0	2	R\$ 1.177,00	R\$ 1.200.000,00	LEARDI VILA CLEMENTINO	35677681	LE48096
35	RUA ODVODOR PELEJA	V. Mariana	R\$ 608,70	230,0	2	R\$ 724,00	R\$ 340.000,00	LOPES PRIME MOEMA	944493237	WEB295640301
36	RUA CONDE DEIRAIA	V. Mariana	R\$ 15.955,00	400,0	2	R\$ 812,00	R\$ 6.382.000,00	REVENDA IMOVEIS	98144006	WEB295122443
37	Rua Lisboa	Cerqueira Cesar	R\$ 2.801,12	357,0	3	R\$ 1.483,00	R\$ 1.000.000,00	CASA MORUMBI	3739-5032	WEB2952983817
38	Rua Cristiano Viana	Cerqueira Cesar	R\$ 7.333,33	600,0	3	R\$ 1.472,00	R\$ 4.400.000,00	PlusImoveis	3022-60000	WEB2954792533

ANEXO - C – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA / MAPA

Figura 7 – Mapa da localidade do imóvel avaliando.



FOTOS



Figura 8 – Rua Correia Dias



Figura 9 – Rua Correia Dias



Figura 10 – Rua Correia Dias



Figura 11 – Av. Armando Ferrentini



Figura 12 – Av. Armando Ferrentini



Figura 13 – Av. Armando Ferrentini