

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CAPA - RESUMO

SOLICITANTE	São Paulo Parcerias S.A
OBJETIVO	Valor de Mercado
FINALIDADE	Valor de compra ou venda
OBJETO	Terreno Padrão
METODOLOGIA	Comparativo de dados de mercado Estatística Inferencial
ENDEREÇO	(01) -Av. Hugo Beolchi, oposto ao nº 606 - Jabaquara
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 1.128.400,00
DATA	27/05/2022
RESPONSÁVEL	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 e 26/05/2022 e os elementos fornecidos pela solicitante, matrícula nº: 49603, croqui nº: 2196, nº: 200212, nº: 100932 e croqui s/número A, 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.

TIPO DE IMÓVEL	Terreno (lote)
ENDEREÇO	Av. Dr. Hugo Beolchi, s/n – oposto ao 606 - Jabaquara
COMPLEMENTO	Classificação como uso misto
BAIRRO	Jabaquara
MUNICÍPIO	São Paulo
ESTADO	São Paulo

2.3 ZONEAMENTO

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

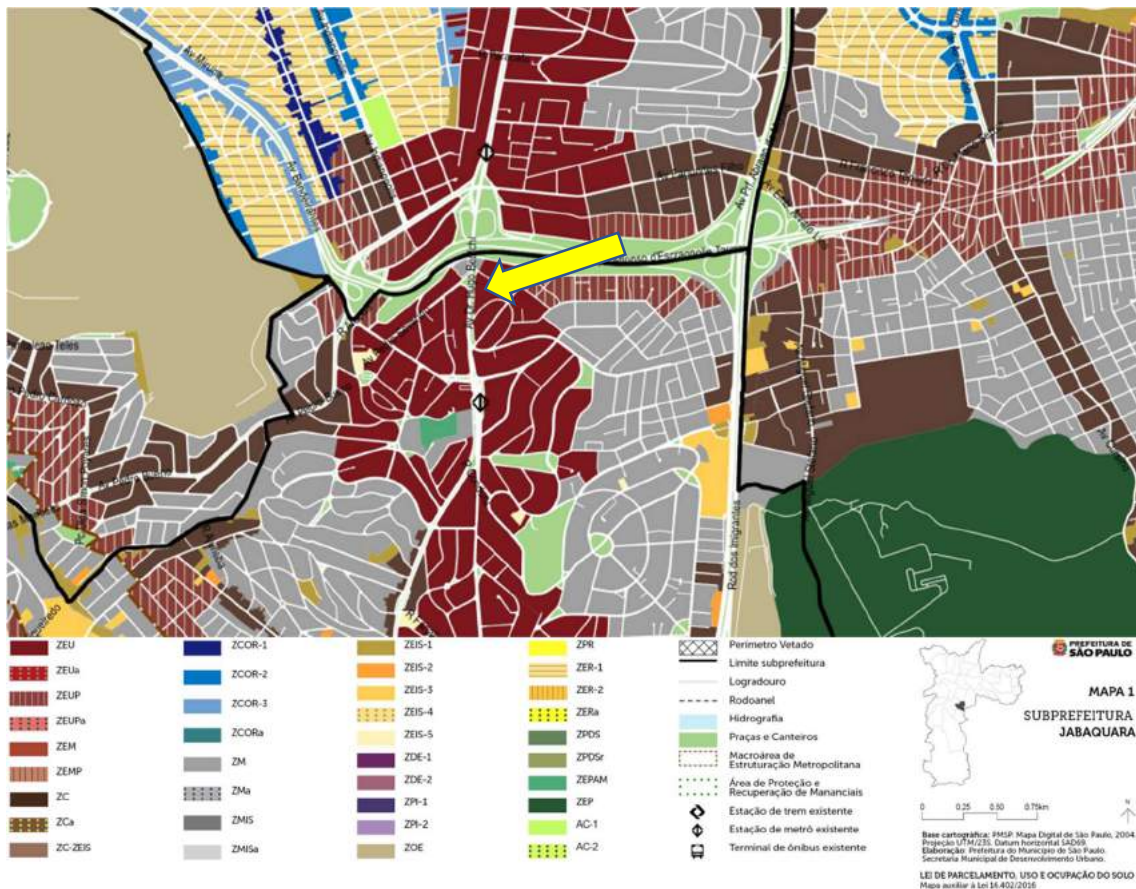


Figura 1- Mapa de Zoneamento Bairro Jabaquara localização do imóvel avaliando. (site: prefeitura de SP)

2.4 CARACTERISTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Tabela 2

Logradouro	Mão de Direção	Largura	Traçado	Pavimento	Calçada	Guias	Sarjeta	Quant. de Pista
Av. Hugo Beolchi, s/n, oposto ao nº: 606 - Jabaquara	Mão Dupla	06 m	Retilíneo	Asfáltico	Sim	Sim	Sim	01

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, 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. CARACTERISTICA 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, Avião, terminal de ônibus.
Equipamento comunitário	Lazer, Saúde, Educação, polícia, hospital
Intensidade de tráfego	Alta
Nível de escoamento	Médio
Principais Polos de influencia	Av. Jabaquara
Principal via de acesso	Av. Bandeirante

7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Com base em vistoria realizada em 10/03/2022 e 25/05/2022, se verificou tratar de vários terrenos de uso misto que possui as seguintes medidas aproximadas: imóvel referência 08: 105,60 m², referência 06: 74,10 m², referência 07: 135 m² e referência 09: 47,30 de área principal, totalizando área de aproximadamente 364,00m². Terreno constituído por partes conforme croqui patrimonial nº 2196, croqui patrimonial nº 100932 e croquis s/ número A, terreno sem edificação.

Loteamento denominado “Vila Guarani” situado no perímetro urbano da cidade de São Paulo. O imóvel está localizado em um bairro chamado Vila Jabaquara predominante uso residencial, próximo de supermercados, bancos, farmácias, padarias, metrô, terminal de ônibus. O terreno está entre os nº 655 e o nº 595.

Terreno plano, murado parcialmente, 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
49603	Matricula
2196	Croqui Patrimonial
100932	Croqui Patrimonial
S/Numero	Croqui A

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

peças 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 31 (trinta e uma) 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 (m²) = variável numérica quantitativa em m².

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.

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

V3 = Valor Unitário (R\$/m²) = Dependente.

Definição: Valor por metro quadrado do terreno.

V4 = Índice fiscal SP (R\$/m²) = 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:	31
Dados utilizados no modelo:	16

Tabela 6 – Estatística do modelo

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8924325 / 0,8924325
Coeficiente de determinação:	0,7964357
Fisher - Snedecor:	15,65
Significância do modelo (%):	0,01

Tabela 7 – Normalidade dos resíduos.

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Tabela 8 – Análise de variância.

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	8532305,696	3	2844101,899	15,650
Não Explicada	2180807,637	12	181733,970	
Total	10713113,334	15		

Tabela 09 – Equação

Valor Unitario (por m ²) = +2178,914968 + 1,631160538 * Área + 2046,146833 / Topografia - 200351,4077 / Índice Fiscal

Tabela 10 – Teste de Hipóteses

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	5,86	0,01
Topografia	1/x	4,57	0,06
Índice Fiscal	1/x	-1,55	14,82
Valor Unitário (por m ²)	y	5,48	0,01

Tabela 11 – Correlação Parcial

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Topografia	-0,21	0,75
Índice Fiscal	-0,06	0,35
Valor Unitário (por m ²)	0,66	0,86

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	0,23	0,45
Valor Unitário (por m ²)	0,41	0,80

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Valor Unitário (por m ²)	-0,11	0,41

Tabela 12 – Outliers do modelo de regressão

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

Figura 3 – Gráfico de Aderência – Regressão Linear.

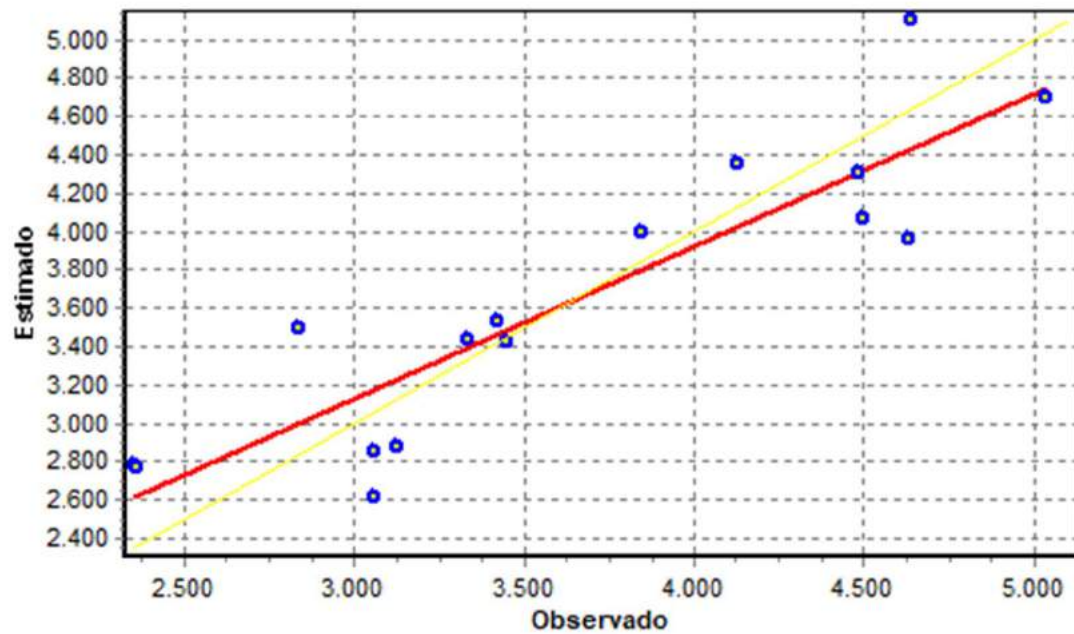
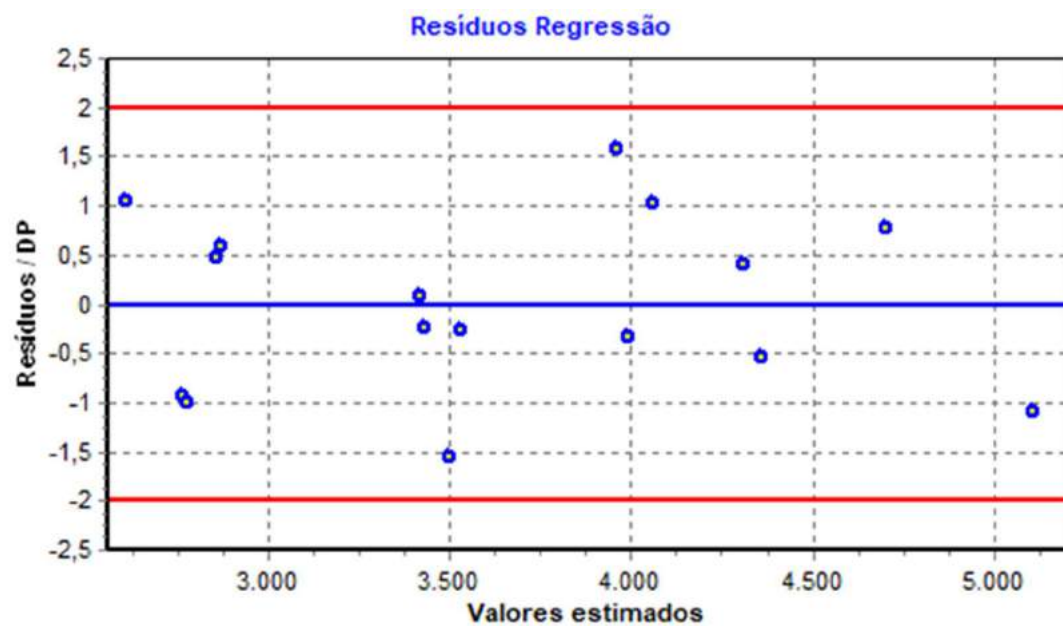


Figura 4 – Gráfico de Resíduos – Regressão Linear



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	364,00 M ²
TOPOGRAFIA DO TERRENO	3 – PLANO
ÍNDICE FISCAL	R\$ 620,00

Tabela 14 – Resultado do Valor do Imóvel Avaliando.

Valor Unitário	
Mínimo (6,96%)	2.913,57
Médio	3.131,56
Máximo (6,96%)	3.349,55
Valor Total	
Mínimo	1.060.538,38
Médio	1.139.887,45
Máximo	1.219.236,51
Intervalo Predição	
Mínimo	915.006,94
Máximo	1.364.767,95
Mínimo (19,73%)	2.513,76
Máximo (19,73%)	3.749,36
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	2.661,83
RL Máximo	3.601,29
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0,8924325

VALOR MEDIO DEFINIDO (TOTAL) = R\$	1.128.400,00
VALOR MEDIO DEFINIDO (POR M²) = R\$	3.100,00

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 13,92 % de precisão.

Quanto à fundamentação, de acordo com a NBR 14.653 – 2, este laudo teve 13 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	II
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 si 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%	II
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	13
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 27 de maio de 2022 é:

ITEM	DESCRIÇÃO	QDE	UNITARIO	TOTAL
08	Av. Hugo Beolchi, s/n, oposto ao no 606 - Jabaquara	106,00	R\$3.100,00	R\$ 328.600,00
06	Av. Hugo Beolchi, s/n, oposto ao no 606 – Jabaquara	75,00	R\$3.100,00	R\$ 232.500,00
07	Av. Hugo Beolchi, s/n, oposto ao no 606 – Jabaquara	135,00	R\$3.100,00	R\$ 418.500,00
09	Av. Hugo Beolchi, s/n, oposto ao no 606 – Jabaquara	48,00	R\$3.100,00	R\$ 148.800,00
		364,00		R\$ 1.128.400,00

R\$ 1.128.400,00 – (UM MILHAO CENTO E VINTE E OITO MIL E QUATROCENTOS REAIS)

Santo André, 27 de maio de 2022.



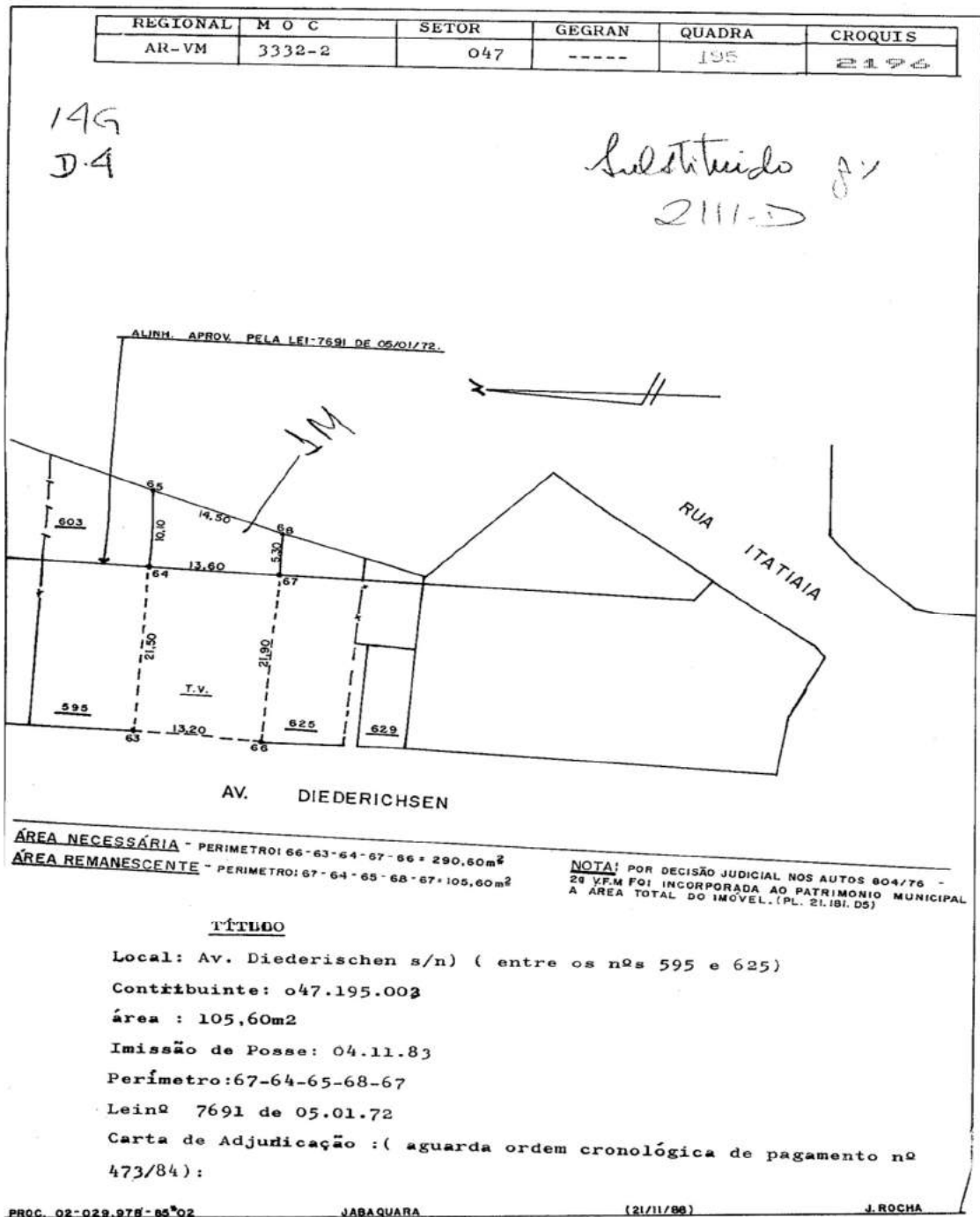
Eng.º Ronaldo dos Santos

CREA-SP 5060194096

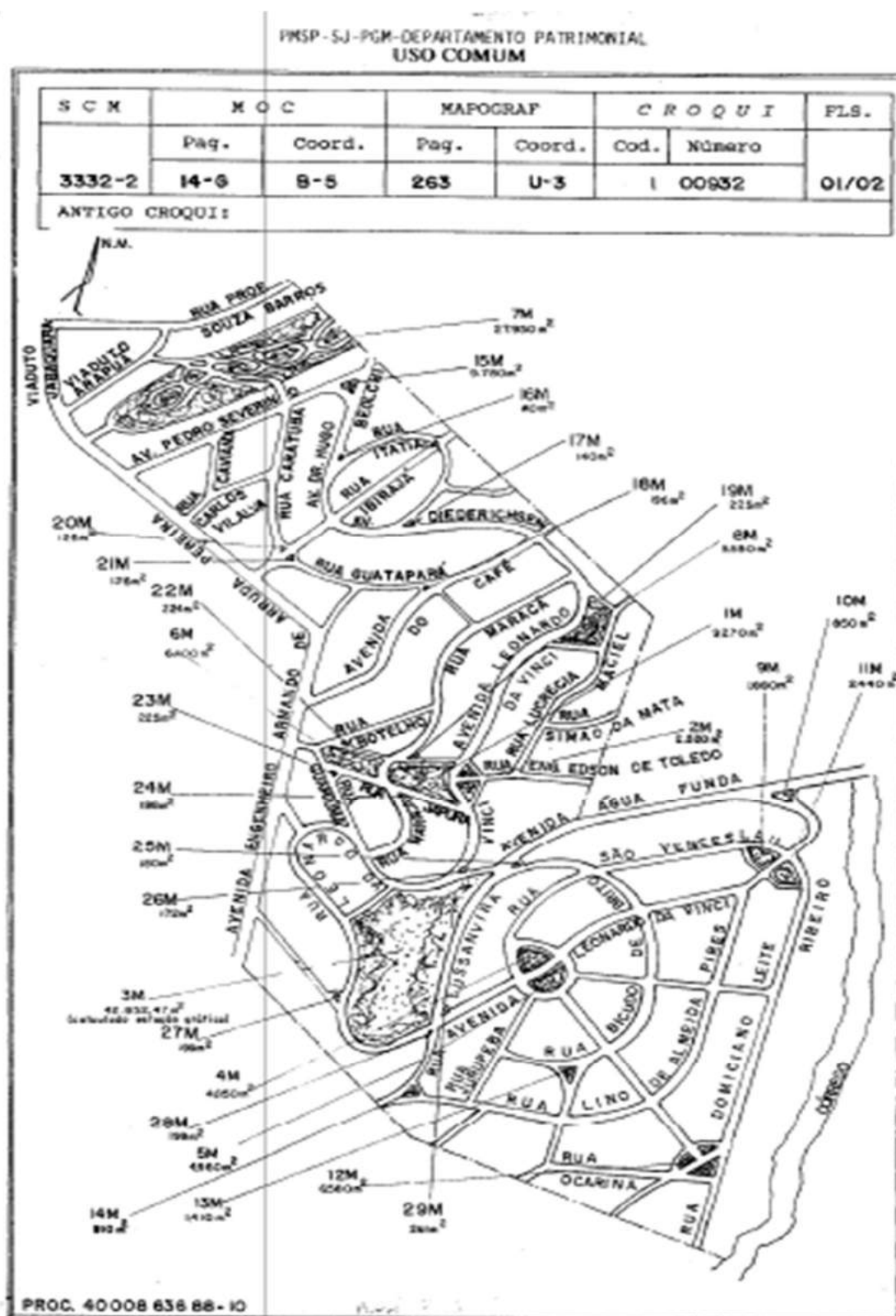
ART nº 28027230220109681

ANEXO - A – DOCUMENTAÇÃO

CROQUI – (Nº2196)

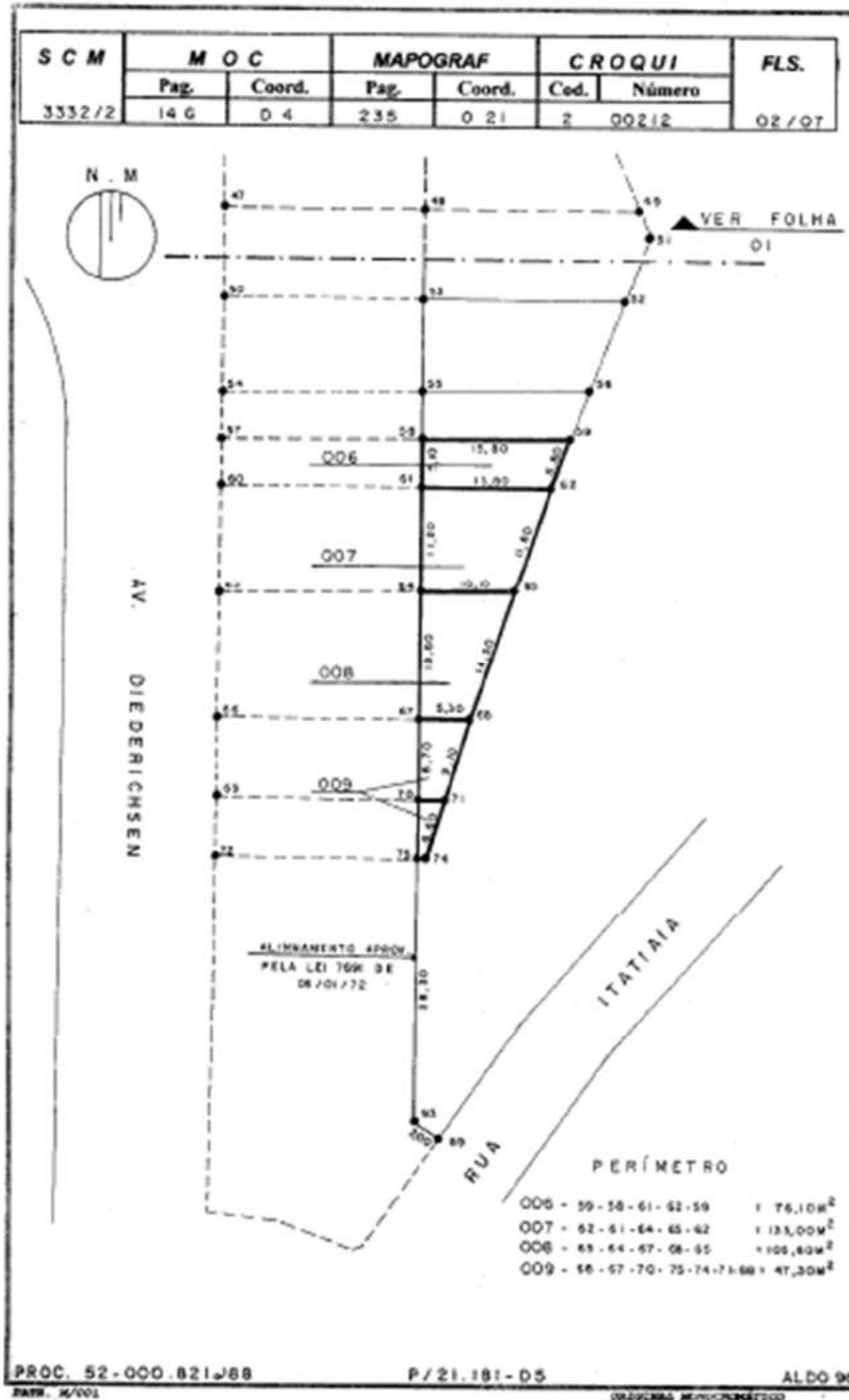


CROQUI – (Nº100932)

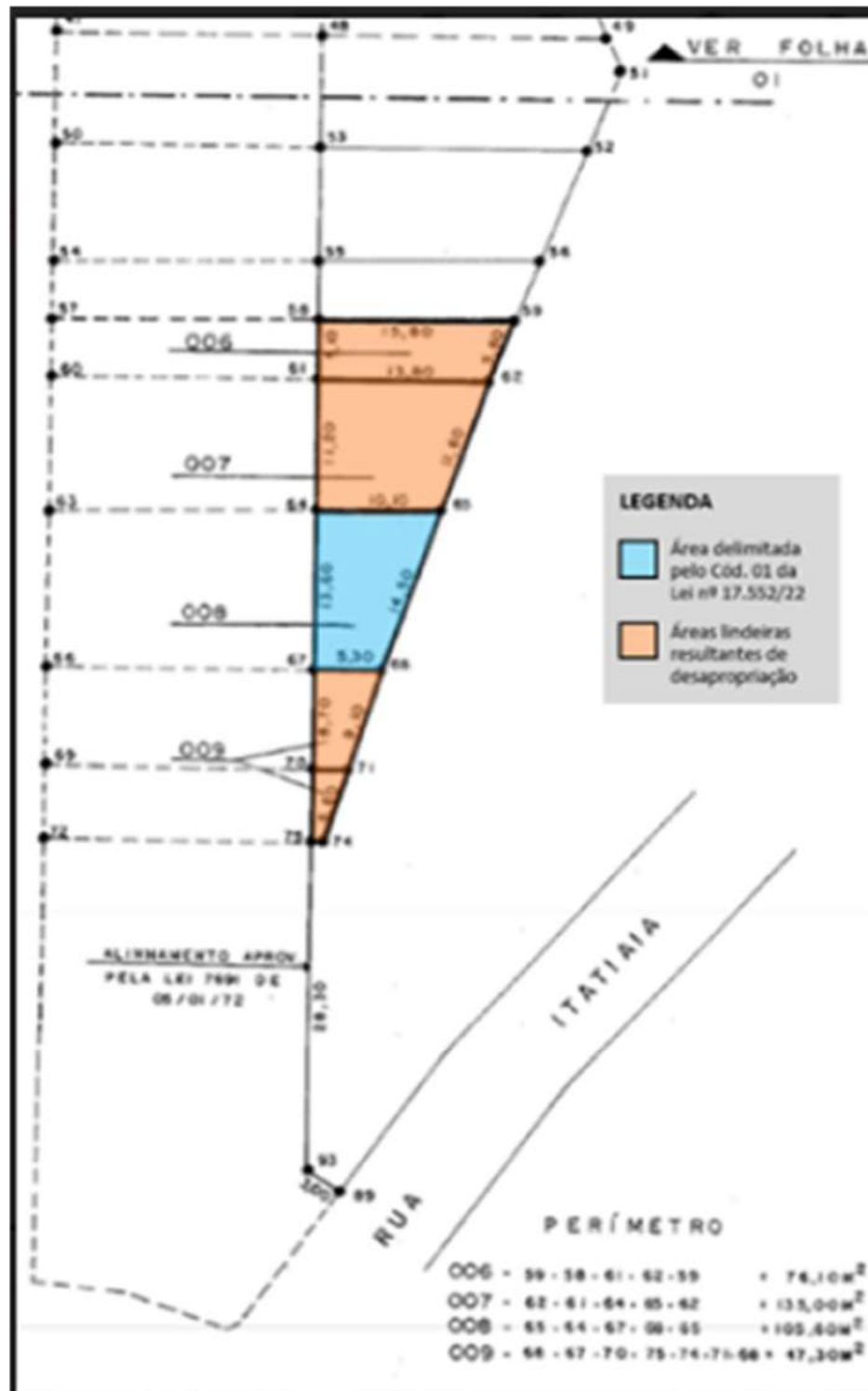


CROQUI – (Nº200212)

PMSP - SJ - PGM - DEPARTAMENTO PATRIMONIAL
DOMINIAL



CROQUI – (A)



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	Av. Engenheiro George Corbisier, 1481	Jabaquara	R\$ 4.638,22	1.617,0	3	R\$ 507,00	R\$ 7.500.000,00	CRISTINA BUENO IMÓVEIS	940181632	WEB2595081579
8	Av. Leonardo de Vinci, 07	V. Guarani	R\$ 2.833,33	600,0	3	R\$ 586,00	R\$ 1.700.000,00	ICASAA.COM.BR	79842272	WEB2595485290
5	Rua Porcelana, 281	Jabaquara	R\$ 3.846,15	390,0	1	R\$ 230,00	R\$ 1.500.000,00	Vieira Imóveis	971881845	WEB2595919113
6	Rua Hercílio Pereira	V. Guarani	R\$ 3.055,56	108,0	3	R\$ 477,00	R\$ 330.000,00	Nova São Paulo	968445952	WEB2596496926
7	Av. Leonardo de Vinci, 429	V. Guarani	R\$ 3.448,28	551,0	3	R\$ 586,00	R\$ 1.900.000,00	CITY SP IMÓVEIS	50127323	WEB2596231483
9	Rua Alcides de Brito	V. Guarani	R\$ 5.033,56	596,0	1	R\$ 403,00	R\$ 3.000.000,00	SP HOUSE imobiliária e adm	991308295	WEB2596211916
10	Rua Simão da Matta	V. Guarani	R\$ 2.351,35	222,0	3	R\$ 448,00	R\$ 522.000,00	ARAKI Imóveis	50798243	web2596383497
20	Rua Carneiro e Cunha	saude	R\$ 4.128,10	242,0	1	R\$ 767,00	R\$ 999.000,00	Nova São Paulo	968445952	WEB2596462836
13	Rua dos Buritis, 748	Jabaquara	R\$ 3.061,22	196,0	2	R\$ 301,00	R\$ 600.000,00	VGV IMÓVEIS	25010305	WEB259635741
14	Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira	Jabaquara	R\$ 3.333,33	360,0	2	R\$ 564,00	R\$ 1.200.000,00	Schedl Imóveis	52320177	WEB2594792853
15	Rua Sargento Antenor Teixeira	Jabaquara	R\$ 4.481,64	926,0	2	R\$ 498,00	R\$ 4.150.000,00	STEINER IMÓVEIS	24632626	WEB2596080407
16	Rua Timboré, 217	Jabaquara	R\$ 2.360,53	380,0	3	R\$ 279,00	R\$ 897.000,00	Sabatini Imóveis	985900005	WEB2595794543
17	Rua Heli Lourenço Cagno 2	Jabaquara	R\$ 3.125,00	224,0	3	R\$ 566,00	R\$ 700.000,00	Sabatini Imóveis	985900005	WEB259576516
18	Rua das Graumixamas	Vila Jabaquara	R\$ 4.498,66	1.123,0	3	R\$ 318,00	R\$ 5.052.000,00	Immobiliaus	55998825	WEB2596030023
23	Rua Ixui	saude	R\$ 4.629,63	864,0	3	R\$ 642,00	R\$ 4.000.000,00	SP HOUSE imobiliária e adm	991308295	WEB2596211897
31	Rua Santo Irineu, 07	saude	R\$ 3.421,05	380,0	2	R\$ 694,00	R\$ 1.300.000,00	ICASAA.COM.BR	79842272	WEB2596407631
32										
33										
34										
35										
36										

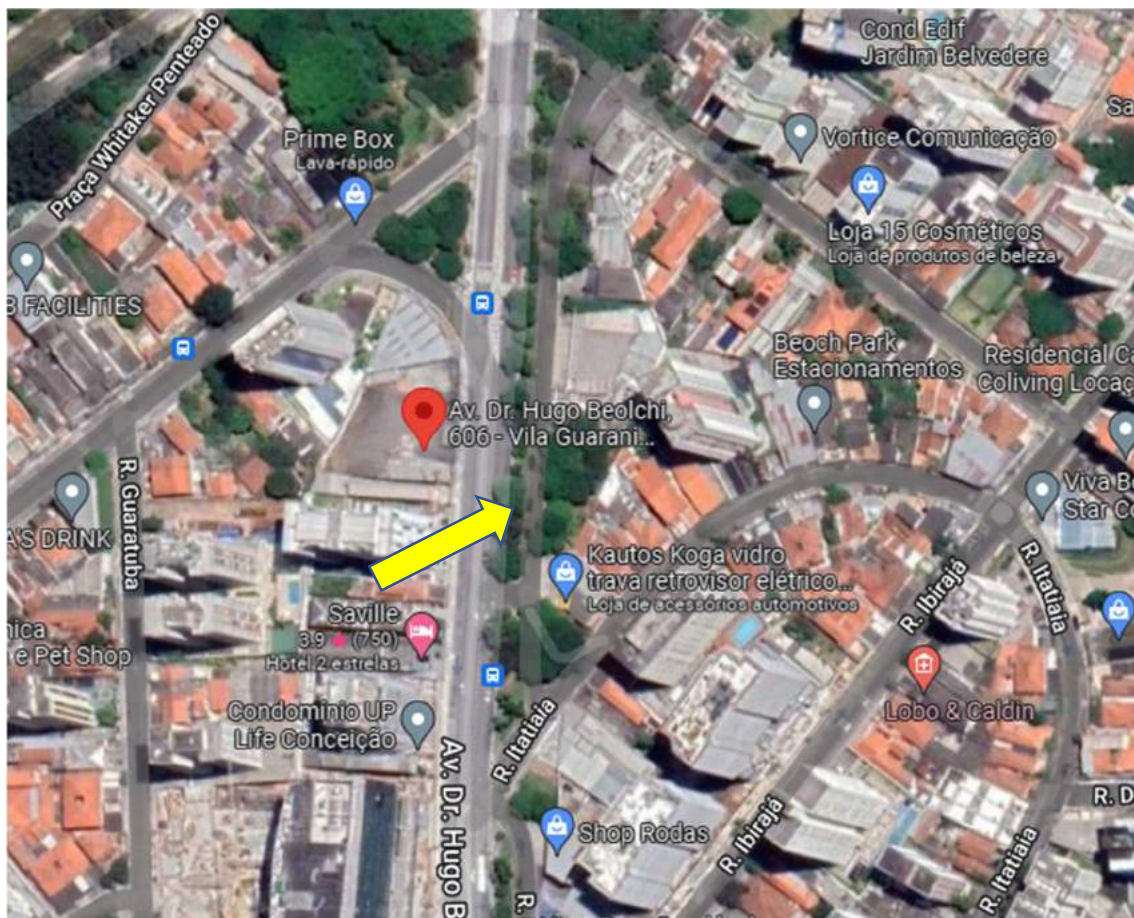
* Av. Hugo Boelchi, s/, oposto ao nº 606 105,60 3 R\$ 620,00

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
3	Rua Maccelino Antonio Dutra, 596	Jabaquara	R\$ 1.600,00	500,0	1	R\$ 228,00	R\$ 800.000,00	VGV IMÓVEIS	25010305	web2941582027
4	Rua Das Canjêbras, 39	Jabaquara	R\$ 3.555,56	380,0	3	R\$ 290,00	R\$ 1.280.000,00	CRISTINA BUENO IMÓVEIS	940181632	WEB2592146461
2	Rua das Pitombeiras, 113	Jabaquara	R\$ 3.827,75	627,0	1	R\$ 317,00	R\$ 2.400.000,00	CITY SP IMÓVEIS	50127323	WEB25925665812
12	Praca Whitaker Penitendo	V. Guarani	R\$ 2.086,20	221,0	2	R\$ 473,00	R\$ 450.000,00	LEF PROPERTIES	45504000	WEB2595750987
19	Rua Estero Beloro	saude	R\$ 6.574,07	162,0	3	R\$ 710,00	R\$ 1.065.000,00	PAULISTA IMÓVEIS	50907070	WEB294056189
11	Rua Eduardo Pereira	V. Guarani	R\$ 4.500,00	1.000,0	1	R\$ 407,00	R\$ 4.500.000,00	SP HOUSE imobiliária e adm	991308295	WEB2596213000
21	Rua Henrique Neri Ramos	saude	R\$ 1.494,77	669,0	3	R\$ 355,00	R\$ 1.000.000,00	VGV IMÓVEIS	25010305	WEB2593939879
22	Alameda dos Guatás	saude	R\$ 2.375,00	800,0	3	R\$ 765,00	R\$ 1.900.000,00	SP HOUSE imobiliária e adm	991308295	WEB2596212903
24	Avenida Miguel Estefino	saude	R\$ 3.717,24	1.259,0	3	R\$ 489,00	R\$ 4.680.000,00	SP HOUSE imobiliária e adm	991308295	WEB2596693201
25	Rua Guiratinga, 156	saude	R\$ 6.225,05	530,0	3	R\$ 708,00	R\$ 3.299.279,00	Arbo	999293012	WEB25959444851
26	Rua Eugênio Falk	saude	R\$ 1.990,91	2.200,0	2	R\$ 269,00	R\$ 3.500.000,00	Sped al Imóveis	26727200	WEB2596001138
27	Rua Eduardo Lobo	saude	R\$ 2.923,53	510,0	2	R\$ 581,00	R\$ 1.491.000,00	Nova São Paulo	968445952	WEB2941445294
28	Rua Iapiru	saude	R\$ 8.500,00	400,0	2	R\$ 683,00	R\$ 3.400.000,00	SP HOUSE imobiliária e adm	991308295	WEB2596293240
29	Rua Catulo da Paixão Cearense	saude	R\$ 2.142,86	390,0	1	R\$ 650,00	R\$ 750.000,00	SP HOUSE imobiliária e adm	991308295	WEB2596212074
30	Rua Jocelino da Cruz	saude	R\$ 5.200,00	250,0	3	R\$ 645,00	R\$ 1.300.000,00	SP HOUSE imobiliária e adm	991308295	WEB2596212083

ANEXO - C – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA / MAPA

Figura 7 – Mapa da localidade do imóvel avaliando.



FOTOS



Figura 8 – Vista do Imóvel



Figura 9 – Av. Hugo Beolchi á Direita



Figura 10 – Vista do Imóvel



Figura 11 – Vista do Terreno oposto nº606



Figura 12 – Av. Hugo Beolchi á Direita



Figura 13 – Av. Hugo Beolchi oposto nº 606