

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	(02) -Av. Hugo Boelchi, Alt. nº 535 - Jabaquara
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 632.500,00
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, número do contribuinte nº: 047.195.0010-2, nº 047.195.0084.-6, croqui nº: 200212, nº: 100932, croqui s/ número B e matrícula nº 170.905, 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 – alt. nº 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 ZEU, de acordo com a lei de zoneamento e o plano diretor do município de São Paulo.

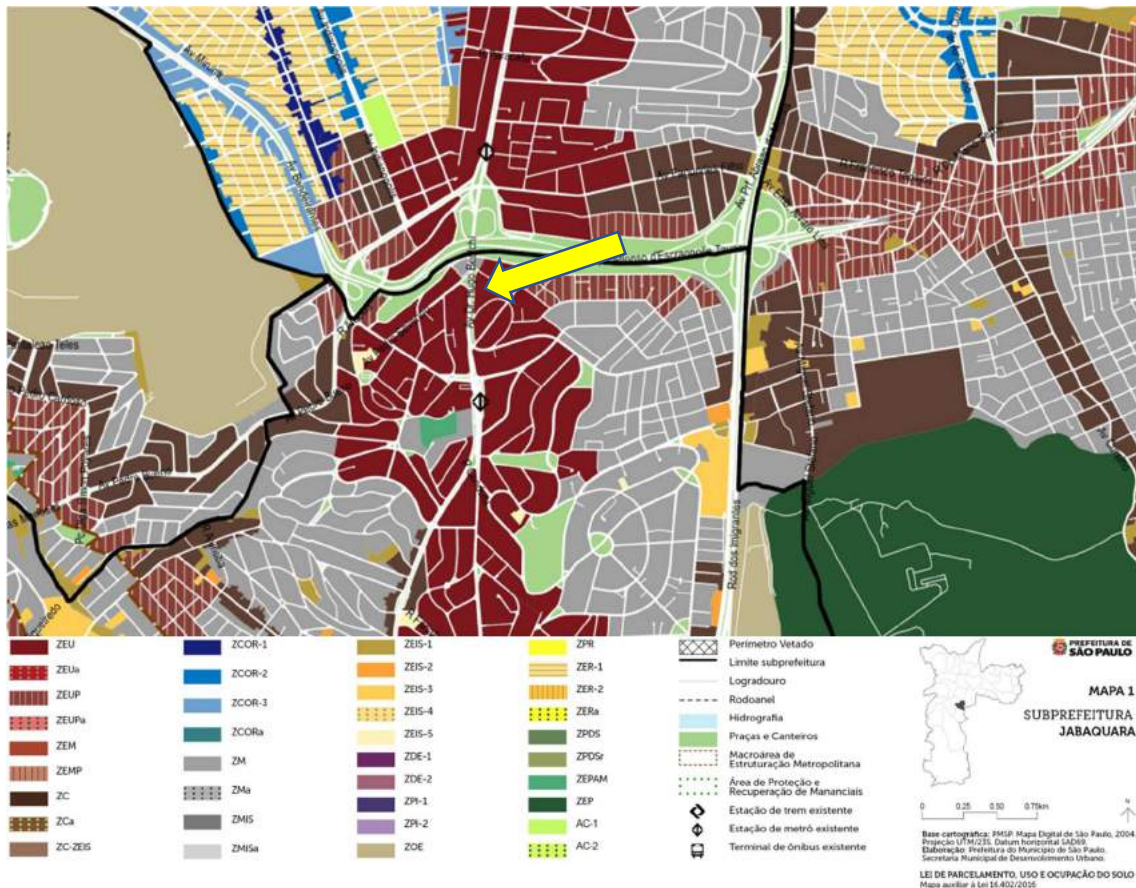


Figura 1- Mapa de Zoneamento Bairro Jabaquara localização do imóvel avaliando. (site: prefeitura de SP)

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, alt. nº: 535 - 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.DESCRICÃO GERAL DO IMÓVEL

Com base em vistoria realizada em 10/03/2022 e dia 26/05/2022, se verificou tratar de mais de um terreno de uso misto que possui nº de ref. 04: 142,00 m² e nº de ref. 1/2/3: 88,00 m² de área principal, totalizando uma área aproximada de 230m². Terreno constituído por partes conforme croqui patrimonial nº 200212 e croqui patrimonial nº 100932, croqui s/ número B terrenos sem edificações.

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, próximos de supermercados, bancos, farmácias, padarias, metrô, terminal de ônibus. O terreno denominado área 01,02,03,04.

Terreno plano, murado, 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
047.195.00100-2	Nº de contribuinte
200212	Croqui Patrimonial
100932	Croqui Patrimonial
170.905	Matricula
s/ numero	Croqui B

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:	17

Tabela 6 – Estatística do modelo

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8569525 / 0,8569525
Coeficiente de determinação:	0,7343675
Fisher - Snedecor:	11,98
Significância do modelo (%):	0,01

Tabela 7 – Normalidade dos resíduos.

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
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	7997771,717	3	2665923,906	11,980
Não Explicada	2892921,534	13	222532,426	
Total	10890693,251	16		

Tabela 09 – Equação

Valor Unitario (por m ²) = +1918,466136 + 1,592662451 * Área + 2199,687372 / Topografia - 160250,8492 / Índice Fiscal

Tabela 10 – Teste de Hipóteses

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	5,25	0,02
Topografia	1/x	4,32	0,08
Índice Fiscal	1/x	-1,13	27,79
Valor Unitario (por m ²)	y	4,19	0,11

Tabela 11 – Correlação Parcial

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Topografia	-0,32	0,75
Índice Fiscal	-0,09	0,24
Valor Unitario (por m ²)	0,59	0,82

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	0,23	0,36
Valor Unitario (por m ²)	0,37	0,77

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Valor Unitario (por m ²)	-0,08	0,30

Tabela 12 – Outliers do modelo de regressão

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

Figura 3 – Gráfico de Aderência – Regressão Linear.

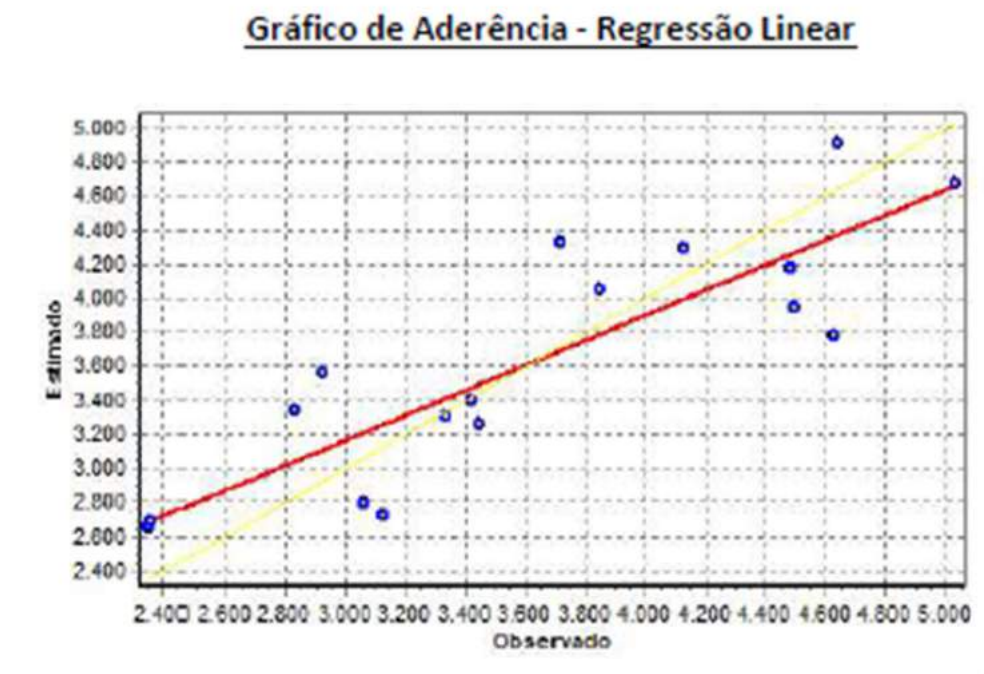
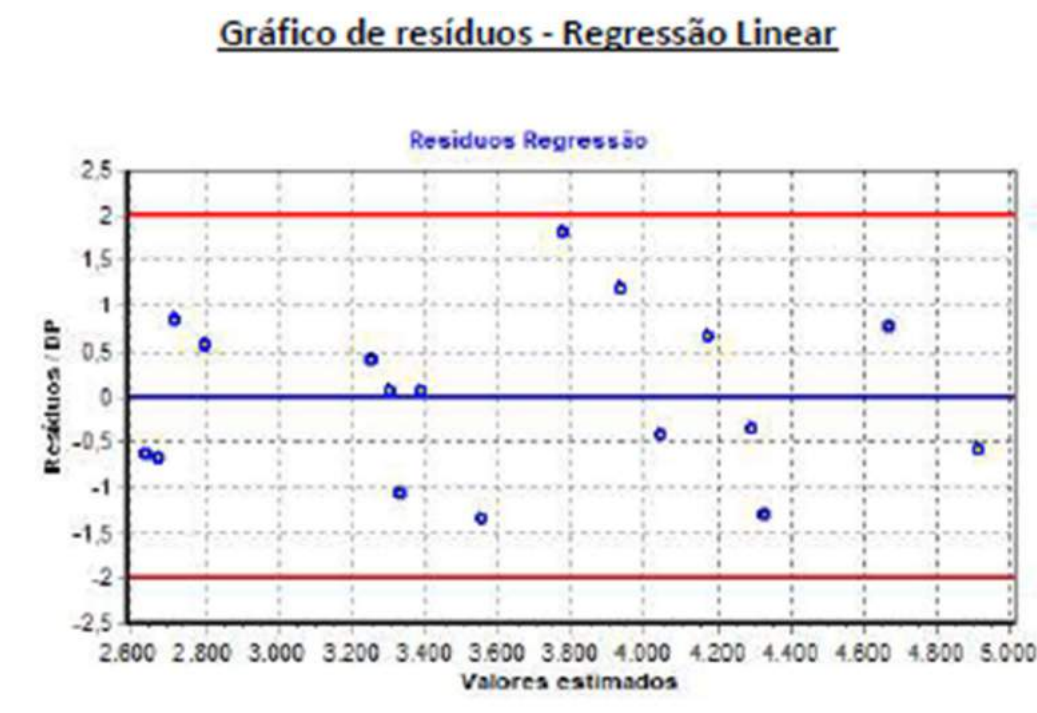


Figura 4 – Gráfico de Resíduos – Regressão Linear



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	230,00 M ²
TOPOGRAFIA DO TERRENO	3 – PLANO
INDICE FISCAL	R\$ 620,00

Tabela 14 – Resultado do Valor do Imóvel Avaliando.

Valor Unitário	
Mínimo (10,38%)	2.473,18
Médio	2.759,54
Máximo (10,38%)	3.045,89
Valor Total	
Mínimo	568.832,42
Médio	634.693,86
Máximo	700.555,30
Intervalo Predição	
Mínimo	474.094,56
Máximo	795.293,16
Mínimo (25,30%)	2.061,28
Máximo (25,30%)	3.457,80
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	2.345,61
RL Máximo	3.173,47
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0,8569525

VALOR MEDIO DEFINIDO (TOTAL) =	R\$	632.500,00
VALOR MEDIO DEFINIDO (POR M²)=	R\$	2.750,00

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 20,75 % de precisão.

Quanto à fundamentação, de acordo com a NBR 14.653 – 2, este laudo teve 12 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%	I
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	12
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	UNITÁRIO	TOTAL
04	Av. Hugo Beolchi, alt. no 535 - Jabaquara	142,00	R\$2.750,00	R\$ 390.500,00
01/02/03	Av. Hugo Beolchi, alt. no 535 - Jabaquara	88,00	R\$2.750,00	R\$ 242.000,00
		230,00		R\$ 632.500,00

R\$ 632.500,00 – (SEISCENTOS E TRINTA E DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS)

Santo André, 27 de maio de 2022.



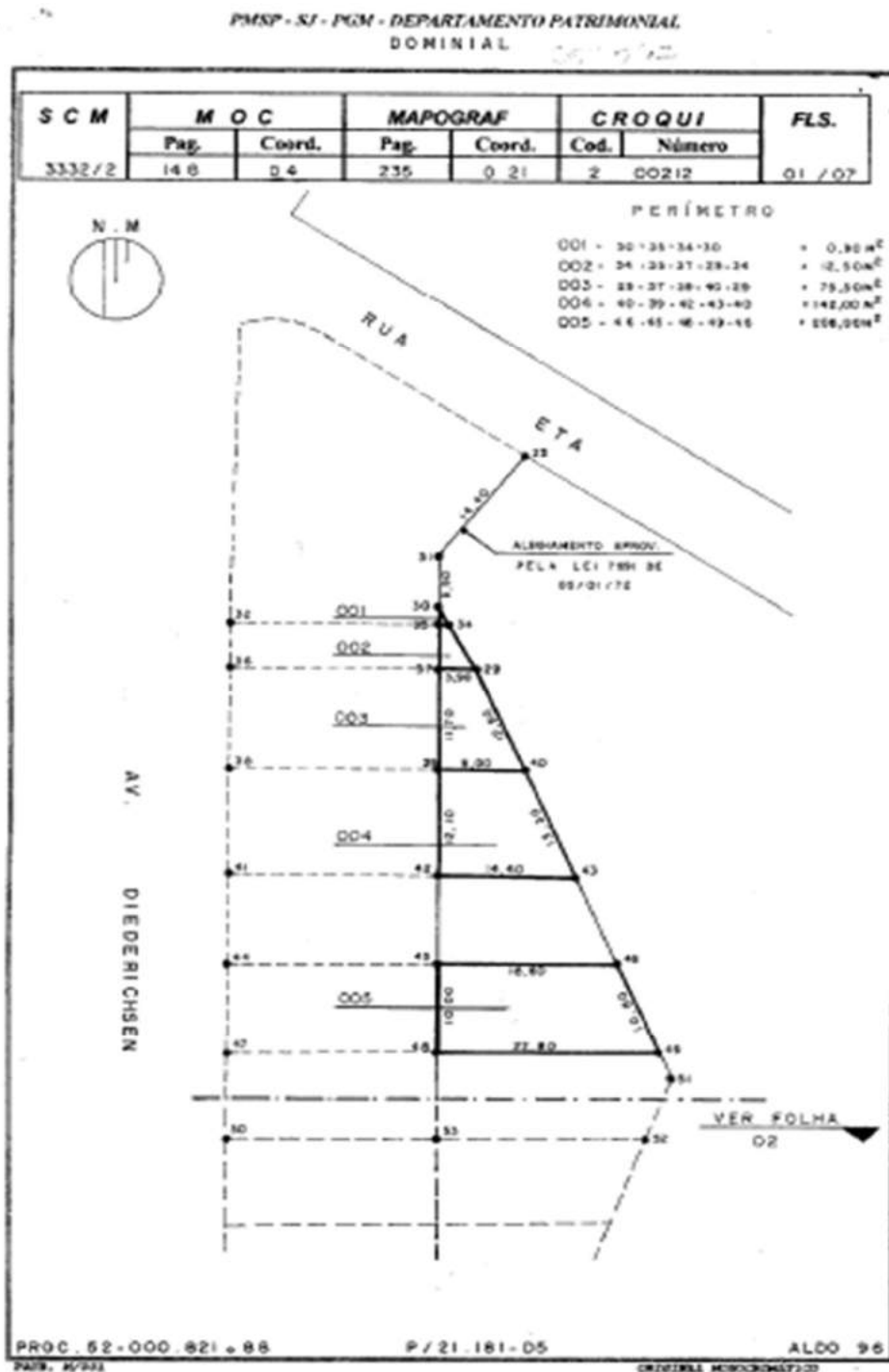
Eng.º Ronaldo dos Santos

CREA-SP 5060194096

ART nº 28027230220109681

ANEXO - A – DOCUMENTAÇÃO

CROQUI DA AREA 01 – (Nº200212)



MATRICULA – (Nº170.905)

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
170.905	01

São Paulo, 16 de janeiro de 2012

Imóvel: Terreno situado na Avenida Diederichsen, lote 10 da quadra 10, da Vila Guarani, no 42º Subdistrito - Jabaquara, assim descrito e caracterizado: **PERÍMETRO:** 41-38-40-43-41; **FORMATO:** Trapezoidal; **ÁREA:** 400,10m²; **FRENTE:** linha reta 38-41 = 11,90m, pelo alinhamento da Avenida Diederichsen, confrontando com seu leito; **LADO DIREITO:** linha reta 38-39-40 = 30,60m, composta pelos segmentos retos 38-39 = 21,60m e 39-40 = 9,00m, ambos confrontando com o imóvel s/nº da Avenida Diederichsen, de propriedade de Antônio Antunes (contribuinte nº 047.195.0084); **LADO ESQUERDO:** linha reta 41-42-43 = 36,00m, composta pelos segmentos retos 41-42 = 21,60m e 42-43 = 14,40m, ambos confrontando com o imóvel nº 545 da Avenida Diederichsen, de propriedade de Lidia Geltonogoff Nikitin (contribuinte nº 047.195.0009); **FUNDOS:** linha reta 40-43 = 13,30m, confrontando com o imóvel nº 60 da Rua Arnaldo Balduino Welter (contribuinte nº 047.195.0018). **Benfeitorias:** casa sob nº 541 da Avenida Diederichsen.

Contribuinte municipal: 047.195.0010.

Proprietário: não consta.

Registro anterior: não consta.

Ricardo Kaneshira - escrevente.

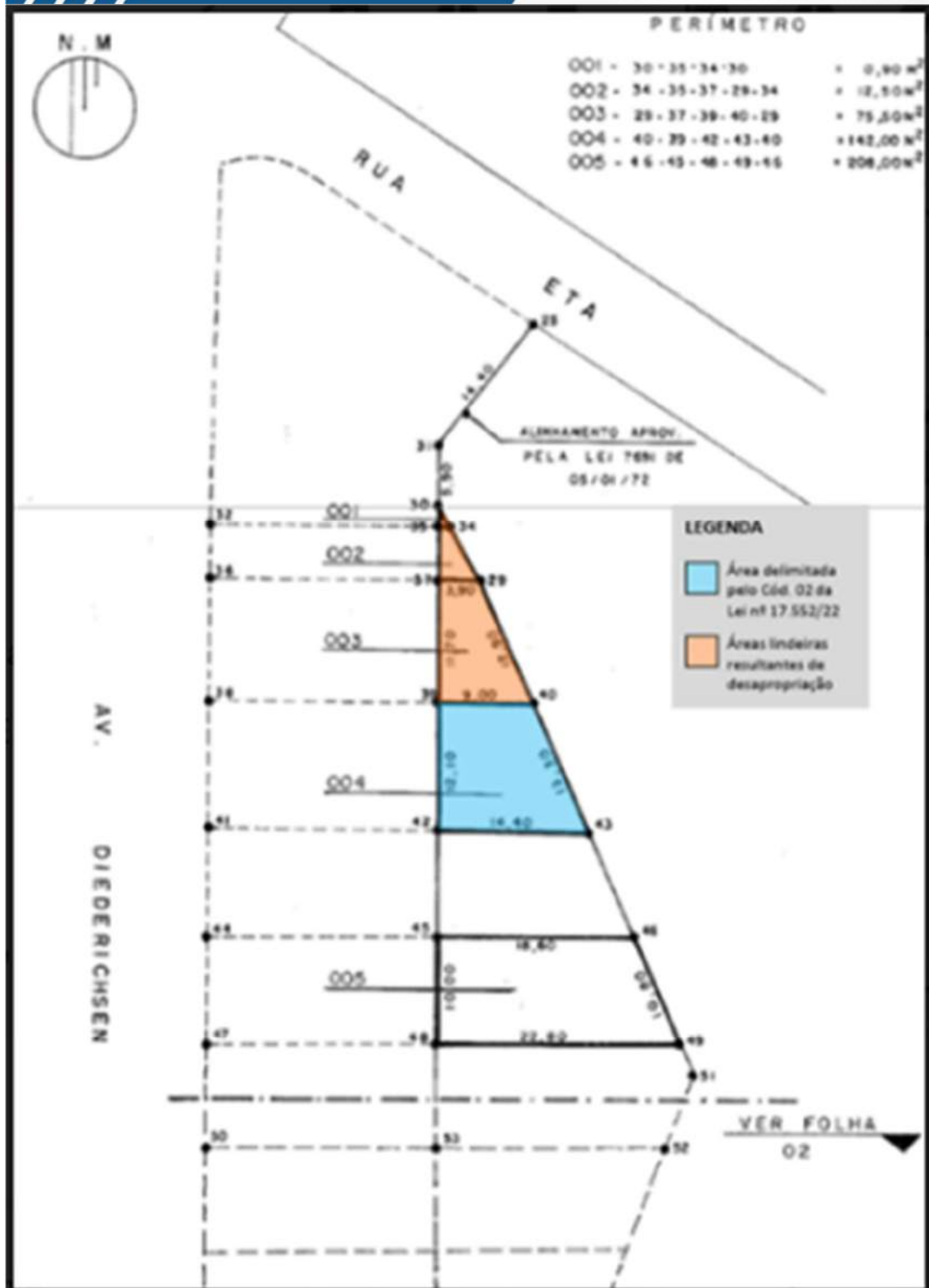
Juarez Berbel Junior - autorizado

R-1. Protocolo nº 569.658, em 11/1/2012. **DESAPROPRIAÇÃO.** Conforme se verifica da carta de adjudicação expedida em 19 de dezembro de 2005, aditada em 20 de outubro de 2011, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara da Fazenda Pública, desta Comarca, extraída do processo nº 090.7858028.1976.8.2.26.0053-100876, da ação expropriatória movida pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO em face de HOMERO TIBAU e outros, o IMÓVEL, por ser necessário à ligação Jabaquara-Água Vermelha-Imigrantes, foi atribuído ao autor, nos termos da sentença proferida em 01 de agosto de 1978, confirmada por acórdão de 18 de abril de 1979, mediante indenização de Cr\$ 1.106.902,00 (um milhão cento e seis mil novecentos e dois cruzeiros). São Paulo, SP, 16 de janeiro de 2012.

Ricardo Kaneshira - escrevente

Juarez Berbel Junior - autorizado

CROQUI DA AREA 01 - (S/Nº - B)



ANEXO - B- DADOS DE MERCADO UTILIZADO NO MODELO

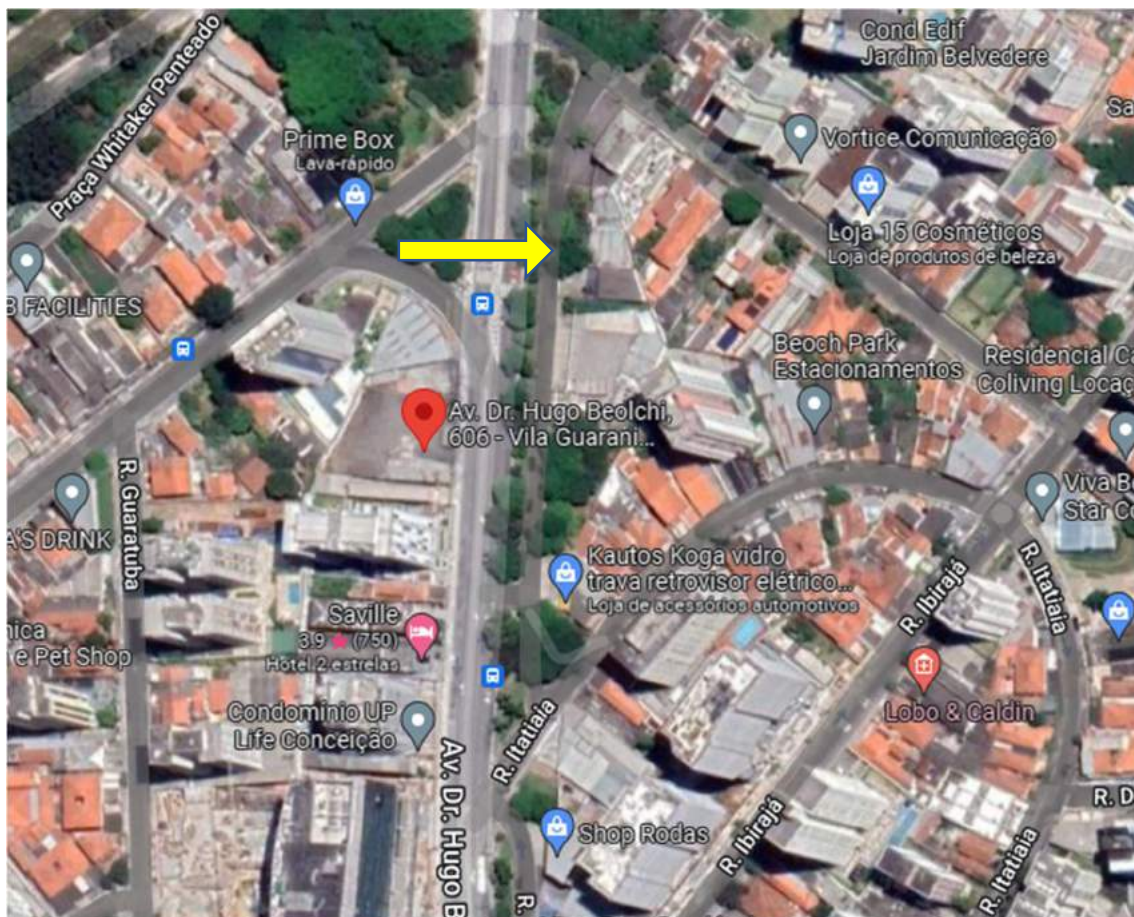
Item	Endereço	Bairro	Valor Unitário (por m²)	Área	Topografia	Índice Fiscal	Valor Total	Informante	Telefone	Código
1	Av. Engenheiro George Corbisier, 1481	Jabaquara	R\$ 4.638,22	1.617,0	3	R\$ 507,00	R\$ 7.500.000,00	CRISTINA BUENO IMÓVEIS	940181632	WEB 295681579
5	Rua Porcelana, 281	Jabaquara	R\$ 3.846,15	390,0	1	R\$ 230,00	R\$ 1.500.000,00	Vieira Imóveis	971881845	WEB 2957919113
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	WEB 2956231483
8	Av. Leonardo de Vinci, 07	V. Guarani	R\$ 2.833,33	600,0	3	R\$ 586,00	R\$ 1.700.000,00	ICASA.COM.BR	79642722	WEB 295681579
9	Rua Bicu do Brito	V. Guarani	R\$ 5.033,56	596,0	1	R\$ 403,00	R\$ 3.000.000,00	SP HOUSE imobiliária e adm	991308295	WEB 2956219116
10	Rua Simão da Matta	V. Guarani	R\$ 2.351,35	272,0	3	R\$ 448,00	R\$ 522.000,00	ABAKI Imóveis	50798243	web 2962833497
13	Rua dos Buritis, 748	Jabaquara	R\$ 3.061,22	196,0	2	R\$ 301,00	R\$ 600.000,00	VGVI IMÓVEIS	25010905	WEB 2956355741
14	Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira	Jabaquara	R\$ 3.333,33	360,0	2	R\$ 564,00	R\$ 1.200.000,00	Scheid Imóveis	55230177	WEB 2956792853
15	Rua Sargento Antenor Teixeira	Jabaquara	R\$ 4.481,64	926,0	2	R\$ 498,00	R\$ 4.150.000,00	STEINER IMÓVEIS	24632626	WEB 295680407
16	Rua Timbóris, 217	Jabaquara	R\$ 2.360,53	380,0	3	R\$ 279,00	R\$ 897.000,00	Sabatini Imóveis	98500005	WEB 2955794543
17	Rua Heitor Lourenço Cagno 2	Jabaquara	R\$ 3.125,00	224,0	3	R\$ 566,00	R\$ 700.000,00	Sabatini Imóveis	98500005	WEB 2955794543
18	Rua das Gramíximas	Vila Jabaquara	R\$ 4.498,66	1.123,0	3	R\$ 318,00	R\$ 5.052.000,00	ImmobHaus	55998825	WEB 2956830023
20	Rua Carneiro a Cunha	saude	R\$ 4.128,10	242,0	1	R\$ 767,00	R\$ 999.000,00	Nova São Paulo	968445952	WEB 2956462836
23	Rua Ituxi	saude	R\$ 4.629,63	864,0	3	R\$ 642,00	R\$ 4.000.000,00	SP HOUSE imobiliária e adm	991308295	WEB 2956211897
24	Avenida Miguel Estefno	saude	R\$ 3.717,24	1.259,0	3	R\$ 489,00	R\$ 4.680.000,00	SP HOUSE imobiliária e adm	991308295	WEB 2956693201
27	Rua Eduardo Lobo	saude	R\$ 2.923,53	510,0	2	R\$ 581,00	R\$ 1.491.000,00	Nova São Paulo	968445952	WEB 2941445294
31	Rua Santo Irineu, 07	saude	R\$ 3.421,05	380,0	2	R\$ 694,00	R\$ 1.300.000,00	ICASA.COM.BR	79642722	WEB 2954076531
32										
33										
34										
35										
36										

*	Av. Hugo Boelchi, alt. nº 535	Jabaquara	342,00	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
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	WEB 295668812
3	Rua Macielino Antonio Dutra, 596	Jabaquara	R\$ 1.600,00	500,0	1	R\$ 228,00	R\$ 800.000,00	VGVI IMÓVEIS	25010305	web 294158027
4	Rua Das Canjeiras, 39	Jabaquara	R\$ 3.555,56	360,0	3	R\$ 290,00	R\$ 1.280.000,00	CRISTINA BUENO IMÓVEIS	940181632	WEB 2952146461
6	Rua Herdilio Pereira	V. Guarani	R\$ 3.055,56	108,0	3	R\$ 472,00	R\$ 330.000,00	Nova São Paulo	968445952	WEB 2962496926
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	WEB 2956213010
12	Praça Whitaker, Penteado	V. Guarani	R\$ 2.086,20	221,0	2	R\$ 473,00	R\$ 450.000,00	LEF PRO PERTIES	45504000	WEB 2957550887
19	Rua Estero Beloco	saude	R\$ 6.574,07	162,0	3	R\$ 710,00	R\$ 1.065.000,00	PAULISTA IMÓVEIS	50907070	WEB 2940506189
21	Rua Henrique Neri Ramos	saude	R\$ 1.494,77	669,0	3	R\$ 335,00	R\$ 1.000.000,00	VGVI IMÓVEIS	25010305	WEB 2939398879
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	WEB 2956212903
25	Rua Guiratinga, 156	saude	R\$ 6.225,05	530,0	3	R\$ 708,00	R\$ 3.299.279,00	Arbo	999293012	WEB 2959444851
26	Rua Eugênio Falk	saude	R\$ 1.590,91	2.200,0	2	R\$ 269,00	R\$ 3.500.000,00	Spedal Imóveis	26727200	WEB 2956911138
28	Rua Itapiru	saude	R\$ 8.500,00	400,0	2	R\$ 683,00	R\$ 3.400.000,00	SP HOUSE imobiliária e adm	991308295	WEB 2962932240
29	Rua Catulo da Paixão Cearense	saude	R\$ 2.142,86	350,0	1	R\$ 650,00	R\$ 750.000,00	SP HOUSE imobiliária e adm	991308295	WEB 2956212074
30	Rua Joze Ino da Cruz	saude	R\$ 5.200,00	250,0	3	R\$ 645,00	R\$ 1.300.000,00	SP HOUSE imobiliária e adm	991308295	WEB 2956212093

Figura 7 – Mapa da localidade do imóvel avaliando.



FOTOS



Figura 8 – Av. Hugo Beolchi, alt. nº 535



Figura 9 – Av. Hugo Beolchi a Esquerda



Figura 10 – Av. Hugo Beolchi, alt. nº 535



Figura 11 – Av. Hugo Beolchi a Direita



Figura 12 – Av. Hugo Beolchi - Frente

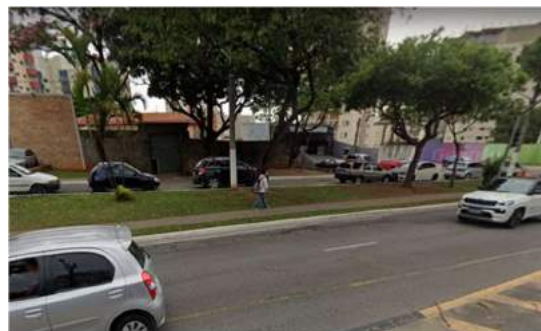


Figura 13 – Av. Hugo Beolchi - Frente