

# 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>	(05) - Av. Prof. Ascendino Reis, alt. nº 723 Vila Mariana
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>	R\$ 1.029.000,00
<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 .....	20
ANEXO C – DOCUMENTO FOTOGRAFICO .....	21

## 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 nº do termo de permissão – AC 3620, croqui: 220D, croqui: D00220\_5\_files 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>	Av. Prof. Ascendino Reis, alt. nº 723 V-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 ZEUS Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, de acordo com a lei de zoneamento e o plano diretor do município de São Paulo.

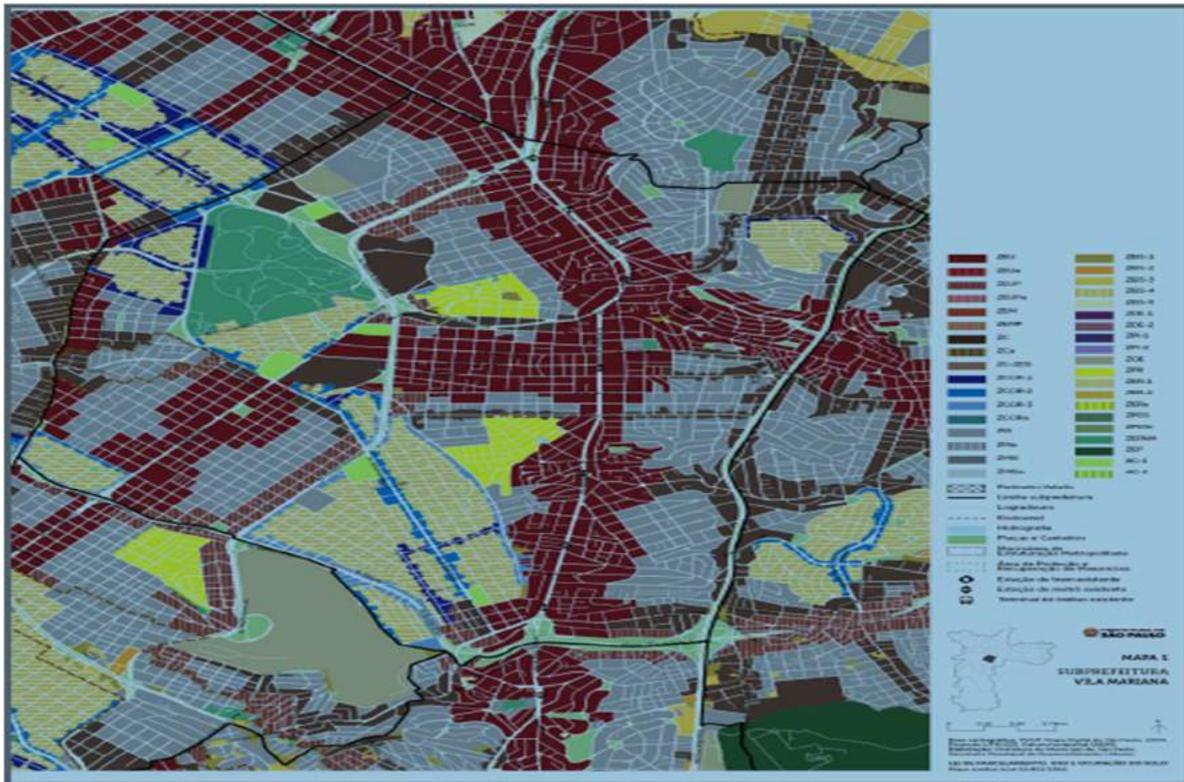


Figura 1- Mapa de Zoneamento Vila Mariana localização do imóvel avaliando.

### 2.4 CARACTERISTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Tabela 2

Logradouro	Mão de Direção	Largura	Traçado	Pavimento	Calçada	Guias	Sarjeta	Quant. de Pista
Av. Prof. Ascendino Reis, alt. Nº 723 V- 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, Avião
Equipamento comunitário	Lazer, Saúde, Educação
Intensidade de trafego	Alta
Nível de escoamento	Médio
Principais Polos de influencia	Av. Rubem Berta
Principal via de acesso	Av. Ibirapuera – Rua Borges lagoas

## 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 141,00 m<sup>2</sup> de área principal. Terreno constituído por partes conforme croqui nº D00220\_5\_file, croqui nº 220D, conforme termo de permissão AC 3620, terreno sem edificação.

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, parques, hospitais. O terreno está de um lado entre o número 721 e doutro lado número 725.

Terreno plano, 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
220D	CROQUI
AC 3620	TERMO DE PERMISSÃO
23744758	LEI DE 04 DE AGOSTO
D00220_5_Files	CROQUI
042.064.0031.-8	CADASTRO DE IMOVEIS

## 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 Pericias 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 36 (trinta e seis) amostras selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando, com data referente a fevereiro de 2022. 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:	36
Dados utilizados no modelo:	27

Tabela 6 – Estatística do modelo

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8753886 / 0,8830090
Coeficiente de determinação:	0,7663052
Fisher - Snedecor:	25,14
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%	74%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
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	4,157	3	1,386	25,140
Não Explicada	1,268	23	0,055	
Total	5,424	26		

Tabela 09 – Equação

$$\ln(\text{Valor Unitário (por m}^2\text{)}) = +10,85373845 + 0,0003645933614 * \text{Área} - 0,8651814961 / \text{Topografia} - 1611,567789 / \text{Índice Fiscal}$$

Tabela 10 – Teste de Hipóteses

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	2,99	0,66
Topografia	1/x	-4,91	0,01
Índice Fiscal	1/x	-6,15	0,01
Valor Unitário (por m <sup>2</sup> )	ln(y)	37,91	0,01

Tabela 11 – Correlação Parcial

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Topografia	0,04	0,36
Índice Fiscal	0,37	0,61
Valor Unitário (por m <sup>2</sup> )	0,06	0,53

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	0,18	0,49
Valor Unitário (por m <sup>2</sup> )	-0,61	0,72

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Valor Unitário (por m <sup>2</sup> )	-0,65	0,79

Tabela 12 – Outliers do modelo de regressão

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

Figura 3 – Gráfico de Aderência – Regressão Linear.

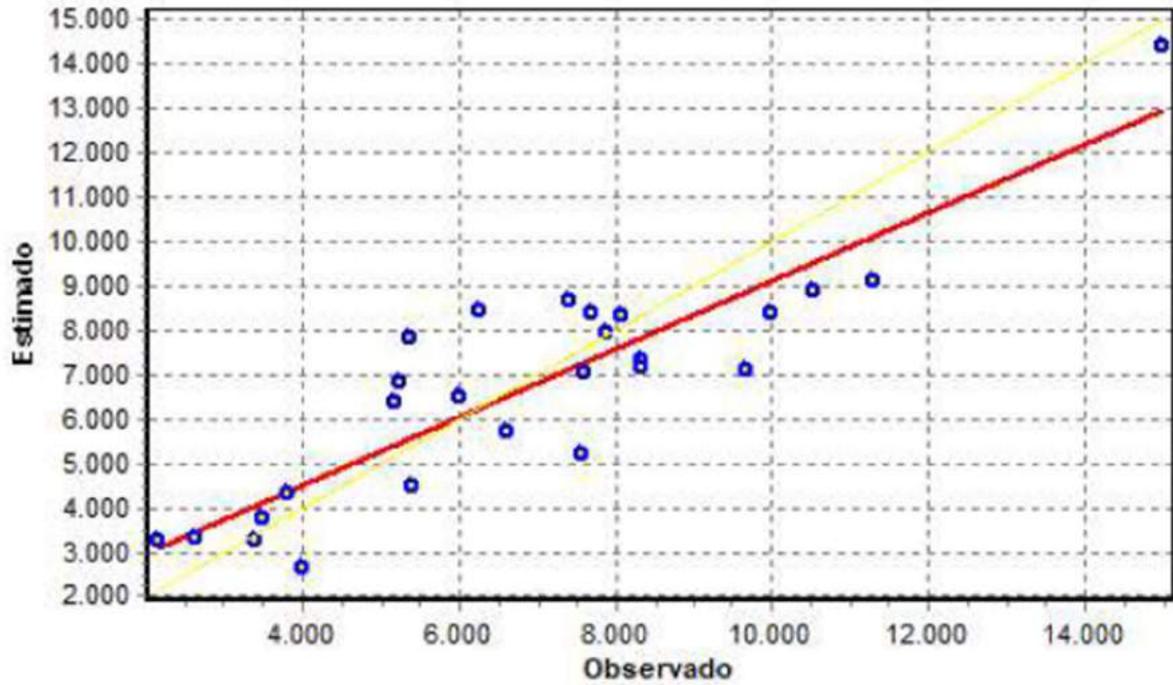
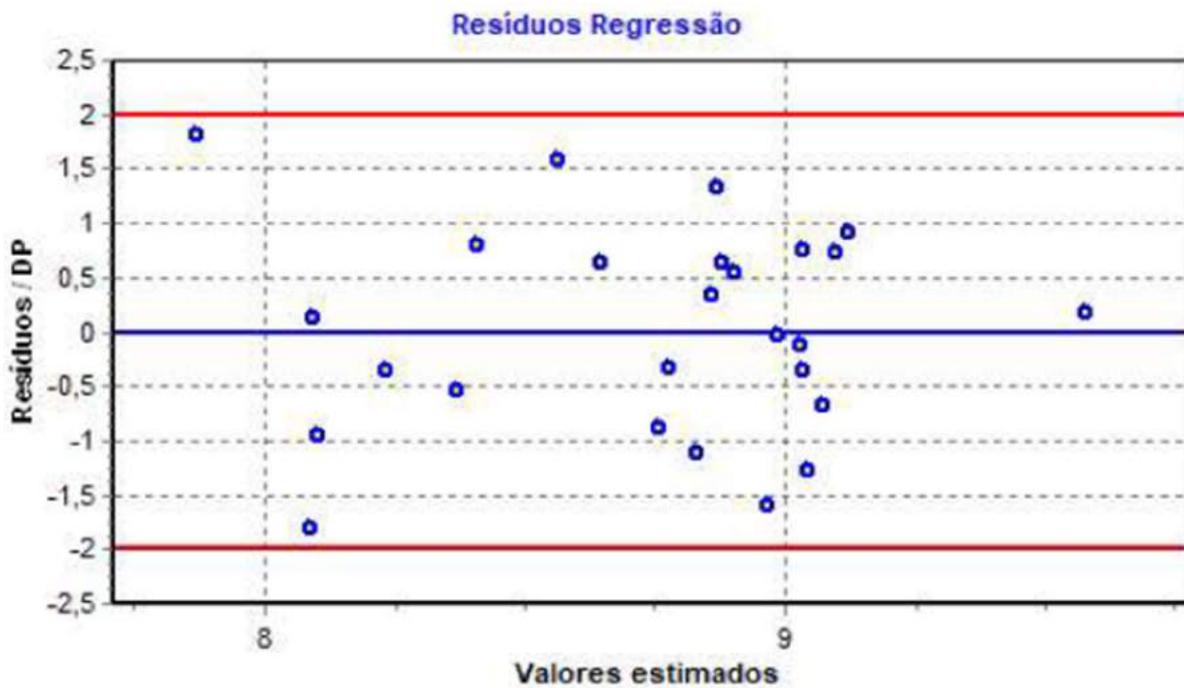


Figura 4 – Gráfico de Resíduos – Regressão Linear



## 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 87% foram obtidos os seguintes resultados para o imóvel.

Tabela 13 – Atributos de entrada do imóvel avaliando.

ÁREA DO TERRENO	141,00 M <sup>2</sup>
TOPOGRAFIA DO TERRENO	3 – PLANO
INDICE FISCAL	R\$ 969,00

Tabela 14 – Resultado do Valor do Imóvel Avaliando.

Regressão Linear	
<input type="checkbox"/> <b>Valor Unitário</b>	
Minimo (9,18%)	6.626,35
Médio	7.295,94
Máximo (10,10%)	8.033,18
<input type="checkbox"/> <b>Valor Total</b>	
Mínimo	934.315,11
Médio	1.028.726,96
Máximo	1.132.679,05
<input type="checkbox"/> <b>Intervalo Predição</b>	
Mínimo	743.822,97
Máximo	1.422.756,76
Minimo (27,69%)	5.275,34
Máximo (38,30%)	10.090,47
<input type="checkbox"/> <b>Campo de Arbítrio</b>	
RL Mínimo	6.201,55
RL Máximo	8.390,33
<input type="checkbox"/> <b>Parâmetros</b>	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
<input type="checkbox"/> <b>Coefficientes</b>	
Correlação	1 - 0.8753886

<b>VALOR MEDIO DEFINIDO (TOTAL) =</b>	<b>R\$</b>	<b>1.029.000,00</b>
<b>VALOR MEDIO DEFINIDO (POR M<sup>2</sup>)=</b>	<b>R\$</b>	<b>7.300,00</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 19,28 % 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 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%	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\$ 1.029.000,00 – (UM MILHÃO E VINTE E NOVE MIL REAIS)**

Santo André, 10 de março de 2022.



---

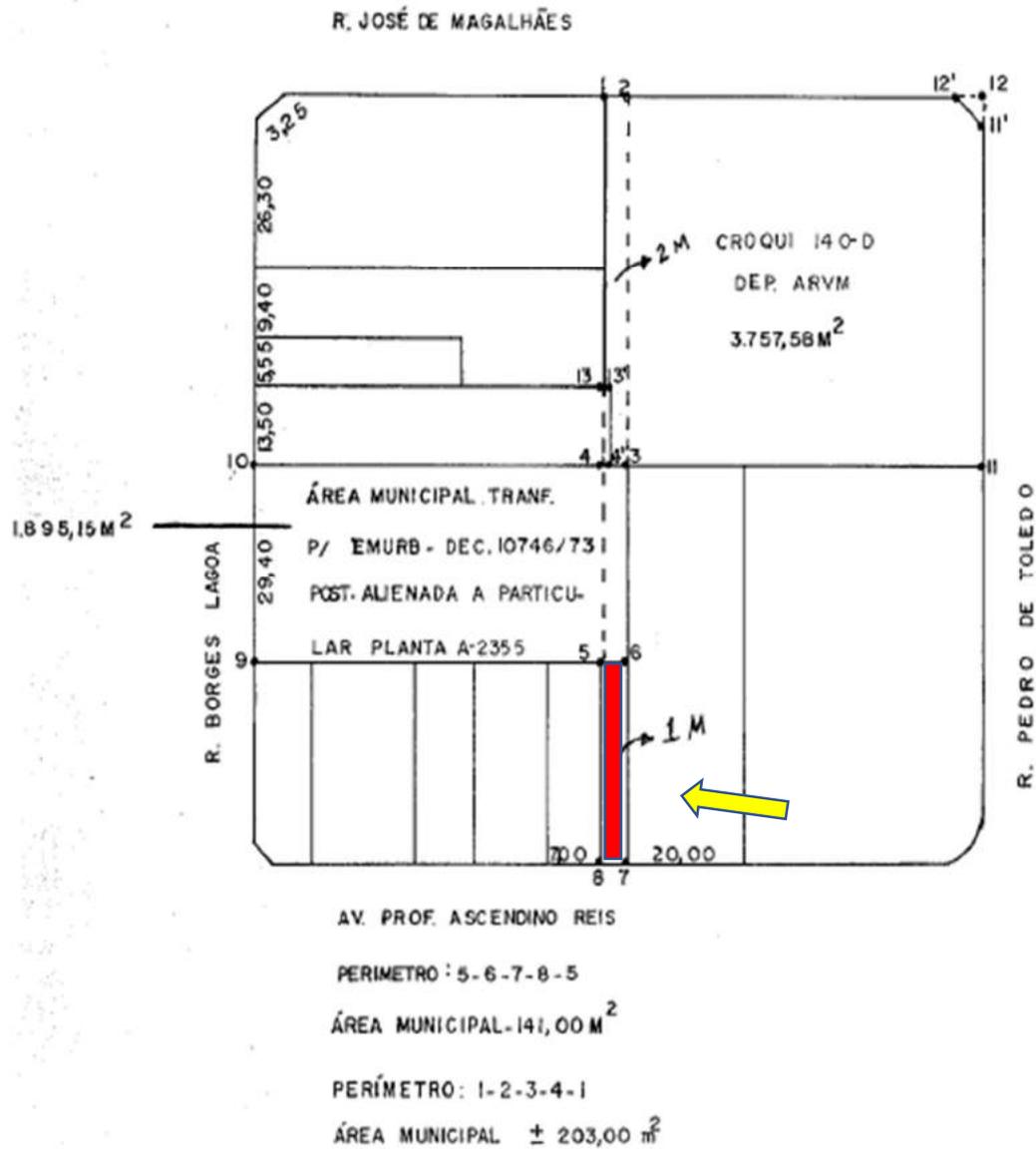
Eng.º Ronaldo dos Santos

CREA-SP 5060194096

ART nº 28027230220109681

**ANEXO - A – DOCUMENTAÇÃO**

**CROQUI – (220D)**



TERMO DE PERMISSÃO AC 1343



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

**TERMO DE TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO  
DE IMÓVEL MUNICIPAL**

**Transferido à Secretaria de Implementação das Subprefeituras  
Processo nº 1993-0.035.693-3 - Auto de Cessão nº 3620  
Croqui nº 220-D - Planta nº A-1179/03 - Área de 141,00 m2  
Autorizado pela Sra. Secretária dos Negócios Jurídicos**

Aos dezoito dias do mês de julho do ano de dois mil e dois, na Diretoria do Departamento Patrimonial da Secretaria dos Negócios Jurídicos, da Prefeitura do Município de São Paulo, onde se encontravam o Diretor do mencionado Departamento, Dr. Osvaldo Figueiredo Maugeri, para este ato devidamente autorizado pelo artigo 22, nº I, da Lei nº 5.531, de 17 de julho de 1958, e pelo artigo 29, nº III, do Decreto nº 27.321, de 11 de novembro de 1988, e Sra. Cecília Maria Rodrigues de Mello, Diretora de Divisão de Transações do mesmo Departamento, aí compareceu o Dr. Jilmar Augustinho Tatto, Secretário de Implementação das Subprefeituras. E, pelo Diretor do Departamento Patrimonial foi dito: 1º) que a Prefeitura do Município de São Paulo, é legítima proprietária de um imóvel situado na Av. Professor Ascendino Reis, nesta Capital, que assim se descreve: perímetro 5-6-7-8-5 de formato retangular, com área de mais ou menos 141,00 m2 (cento e quarenta e um metros quadrados), confrontando, para quem de dentro da área olha para a Av. Prof. Ascendino Reis: **FRENTE**: linha reta 7-8, medindo mais ou menos 5,12 metros, confrontando com a Av. Prof. Ascendino Reis; **LADO DIREITO**: linha reta 8-5, medindo mais ou menos 29,00 metros, confrontando com o Lote Fiscal 23 da Quadra 064 do Setor 042; **LADO ESQUERDO**: linha reta 6-7, medindo mais ou menos 29,17 metros, confrontando com o Lote Fiscal 04 da Quadra 064 do Setor 042; **FUNDOS**: linha reta 5-6, medindo mais ou menos 4,50 metros, confrontando com o Lote Fiscal 28 da Quadra 064 do Setor 042, tudo conforme consta da planta A-1179/03 da Divisão de Engenharia - Patr. 3, que constitui fls. 47 do processo nº 1993-0.035.693-3 que, devidamente rubricada pelas partes, passa a fazer parte integrante deste. 2º) que, em obediência ao despacho da Sra. Secretária dos Negócios Jurídicos, exarado às fls. 149 no referido processo, transfere a partir desta data, a administração do imóvel descrito e confrontado à Secretaria de Implementação das Subprefeituras, para uso da AR/VM através de unidades em apartado de sua sede. E, pelo Dr. Jilmar

**Certidão de dados Cadastrais de Imóveis – IPTU-2019**

 <p><b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA</p>		<p><b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019</b> Imóvel sem lançamento de IPTU para o Exercício</p>													
<p><b>Cadastro do Imóvel: 042.064.0031-8</b></p>															
<p><b>Local do Imóvel:</b> AV PROFESSOR ASCENDINO REIS, S/N CEP 04027-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana</p>															
<p><b>Endereço para entrega da notificação:</b> R FLORENCIO DE ABREU, 84 CEP 01029-000</p>															
<p><b>Contribuinte(s):</b> MUNICIPIO DE SAO PAULO</p>															
<p><b>Dados cadastrais do terreno:</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Área Incorporada (m²):</td> <td style="text-align: right;">141</td> <td>Terçada (m):</td> <td style="text-align: right;">5,00</td> </tr> <tr> <td>Área não Incorporada (m²):</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td>Fração Ideal:</td> <td style="text-align: right;">1,0000</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td style="text-align: right;">141</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Área Incorporada (m²):	141	Terçada (m):	5,00	Área não Incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000	Área total (m²):	141		
Área Incorporada (m²):	141	Terçada (m):	5,00												
Área não Incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000												
Área total (m²):	141														
<p><b>Dados cadastrais da construção:</b> Terreno sem construção</p>															
<p><b>Valores de m² (R\$):</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>- de terreno:</td> <td style="text-align: right;">2.831,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">Terreno sem construção</td> </tr> </table>				- de terreno:	2.831,00	- da construção:	Terreno sem construção								
- de terreno:	2.831,00														
- da construção:	Terreno sem construção														
<p><b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>- da área Incorporada:</td> <td style="text-align: right;">399.171,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não Incorporada:</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td><b>Base de cálculo do IPTU:</b></td> <td style="text-align: right;"><b>399.171,00</b></td> </tr> </table>				- da área Incorporada:	399.171,00	- da área não Incorporada:	0,00	- da construção:	0,00	<b>Base de cálculo do IPTU:</b>	<b>399.171,00</b>				
- da área Incorporada:	399.171,00														
- da área não Incorporada:	0,00														
- da construção:	0,00														
<b>Base de cálculo do IPTU:</b>	<b>399.171,00</b>														
<p><small>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima constam desse cadastro para o exercício desta certidão.</small></p>															
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/12/2019, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>															
<p><b>Data de Emissão:</b> 27/09/2019 <b>Número do Documento:</b> 2.2019.002213491-7 <b>Solicitante:</b> STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A (CNPJ 10.239.360/0002-65)</p>															

**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	Global Imoveis	95328212	WEB2959813664
2	RUA DO ARAIAL	V. Mariana	R\$ 5.161,29	1.240,0	3	R\$ 713,00	R\$ 6.400.000,00	SHPRIME	47502292	SHS530057
3	RUA COLONIA DA GLORIA	V. Mariana	R\$ 7.872,22	1.753,0	3	R\$ 725,00	R\$ 13.800.000,00	SHPRIME	47502292	SHS469664
4	RUA COLONIA DA GLORIA	V. Mariana	R\$ 8.333,33	1.548,0	2	R\$ 773,00	R\$ 12.900.000,00	ROGERIO	992080655	WEB2953183806
5	RUA ALVARO NETO	V. Mariana	R\$ 4.000,00	240,0	1	R\$ 730,00	R\$ 960.000,00	TRADE HOUSE	50633001	WEB2953865405
6	RUA GASPAR LORENÇO	V. Mariana	R\$ 3.463,86	332,0	1	R\$ 860,00	R\$ 1.150.000,00	RICK IMOVEIS	55554399	WEB2953923459
7	RUA JORGE CHAMMAS	V. Mariana	R\$ 11.301,89	530,0	3	R\$ 982,00	R\$ 5.990.000,00	RIZK IMOVEIS	55554399	RI1774
8	RUA PELOTAS	V. Mariana	R\$ 10.528,63	454,0	2	R\$ 1.075,00	R\$ 4.780.000,00	MMNG IMOVEIS	991791938	WEB2958604163
9	AV DOMINGOS DE MORAIS	V. Mariana	R\$ 15.000,00	360,0	3	R\$ 1.437,00	R\$ 5.400.000,00	MMNG IMOVEIS	991791938	MMZET768
10	RUA DONA INACIA LUCHO	V. Mariana	R\$ 8.333,33	360,0	2	R\$ 962,00	R\$ 3.000.000,00	MMNG IMOVEIS	991791938	MMMG371
11	RUA PEDRO CORREIA	V. Mariana	R\$ 3.800,00	430,0	2	R\$ 730,00	R\$ 1.634.000,00	NEWCORE	989251160	NEW189467
12	RUA SANTA CRUZ	V. Mariana	R\$ 7.411,09	270,0	3	R\$ 1.010,00	R\$ 2.000.995,00	MARCELO KAVALESKI	947124759	MKTEO130-MA37
13	RUA JANE VIANA	V. Mariana	R\$ 5.375,00	400,0	3	R\$ 922,00	R\$ 2.150.000,00	POOLPARKERIAS IMOB	996990063	POTE0029
14	RUA JANE VIANA	V. Mariana	R\$ 6.000,00	250,0	2	R\$ 928,00	R\$ 1.500.000,00	LEARDI VILA CLEMENTINO	35677681	WEB2938890885
15	RUA SABINO	V. Mariana	R\$ 6.601,94	515,0	1	R\$ 1.053,00	R\$ 3.400.000,00	KLABIM IMOVEIS	55756988	WEB2947783081
16	RUA MAESTRO CALLIA	V. Mariana	R\$ 7.570,98	317,0	3	R\$ 760,00	R\$ 2.400.000,00	KLABIM IMOVEIS	55756988	KLTC0013E-KLAB
17	Av. Lins de Vasconcelos	V. Mariana	R\$ 6.250,00	320,0	3	R\$ 982,00	R\$ 2.000.000,00	LOPES PRIME MOEMA	944493237	LOREO368424
18	RUA JORGE CHAMMAS	V. Mariana	R\$ 7.680,00	625,0	3	R\$ 914,00	R\$ 4.800.000,00	LOPES PRIME MOEMA	944493237	LOREO562560
19	AV CONSELHEIRO RODRIGUES ALVES	V. Mariana	R\$ 5.403,23	1.240,0	1	R\$ 792,00	R\$ 6.700.000,00	ARBO	992929012	WEB295974839
20	AV VERGHEIRO	V. Mariana	R\$ 9.677,42	465,0	3	R\$ 862,00	R\$ 4.500.000,00	RHODIA IMOVEIS	940233796	WEB2945596303
21	AV ENG. LUIZ GOMES CARDIM SAN GIRAUDI	V. Mariana	R\$ 6.000,00	250,0	2	R\$ 928,00	R\$ 1.500.000,00	INTEGRAÇÃO NEGOCIOS IMOB	992926661	WEB2956070864
22	RUA SABINO 51	V. Mariana	R\$ 5.245,90	305,0	2	R\$ 945,00	R\$ 1.600.000,00	ADMARI IMOVEIS	37742424	WEB2951115382
23	RUA JUREIA	V. Mariana	R\$ 3.373,02	252,0	3	R\$ 629,00	R\$ 850.000,00	VGV IMOVEIS	25010305	WEB2955571499
24	RUA JOAO LOPES	V. Mariana	R\$ 8.073,39	545,0	2	R\$ 1.010,00	R\$ 4.400.000,00	SP HOUSE IMOBILIARIA	991308295	WEB2956213322
25	RUA SANTA CRUZ	V. Mariana	R\$ 2.138,16	608,0	1	R\$ 760,00	R\$ 1.300.000,00	FRANK CORRETOR DE IMOVEIS	991897017	WEB2959645641
26	Rua Ana Demerson, 79	V. Mariana	R\$ 2.631,58	608,0	1	R\$ 764,00	R\$ 1.600.000,00	SHPRIME	47502292	SHOD6479
27	RUA BRAS LOURENÇO	V. Mariana	R\$ 10.000,00	312,5	3	R\$ 979,00	R\$ 3.125.000,00	LEARDI VILA CLEMENTINO	35677681	LE514011
28	RUA FRENÇA PINTO	V. Mariana	R\$ 10.000,00	312,5	3	R\$ 979,00	R\$ 3.125.000,00	LEARDI VILA CLEMENTINO	35677681	LE514011

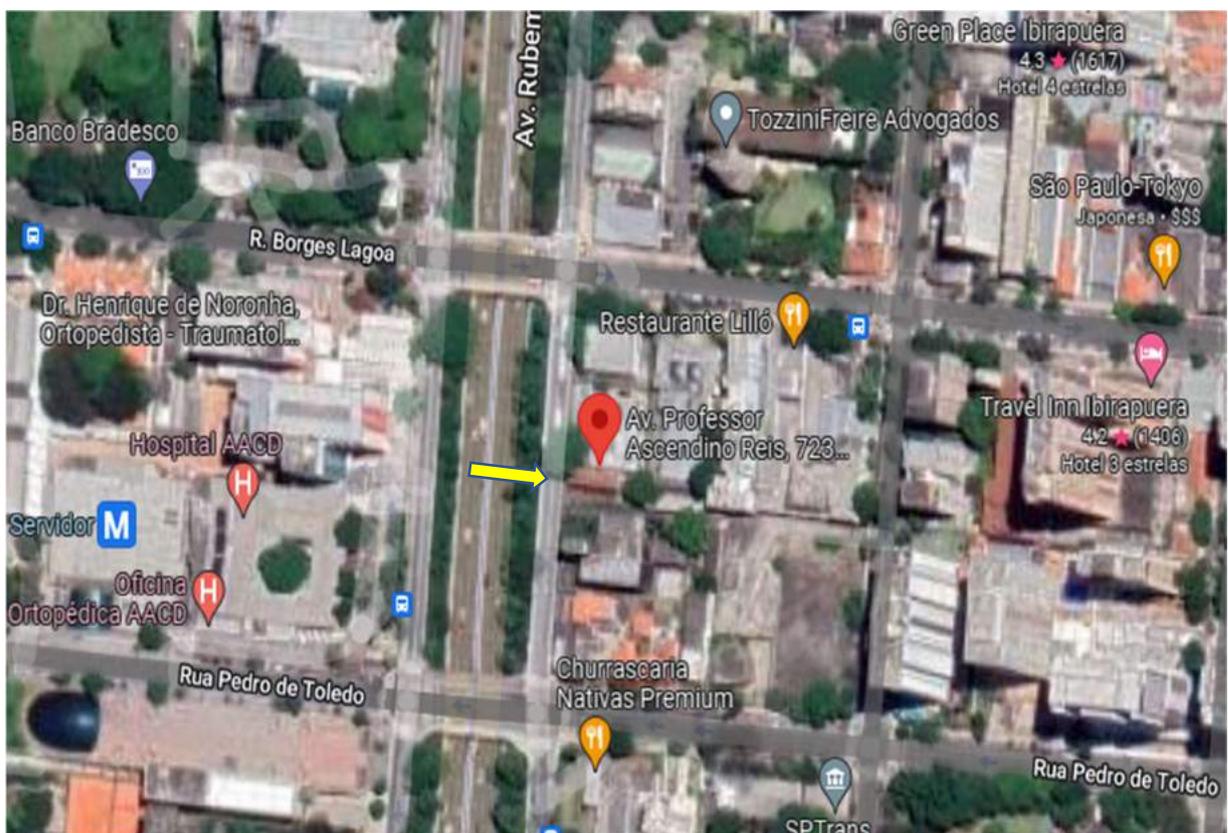
<b>*</b>	<b>Av. Prof. Ascendino Reis, alt. Nº 723 V. Mariana</b>	<b>V. Mariana</b>	<b>341,00</b>	<b>3</b>	<b>R\$ 969,00</b>
----------	---	-------------------	---------------	----------	-------------------

Área	: m² metro quadrado
Topografia	1-Active / 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 Joel Jorge de Melo	V. Mariana	R\$ 9.590,00	2.000,0	3	R\$ 1.028,00	R\$ 19.880.000,00	SHPRIME	47502292	SHS530057
3	RUA HERMANO 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	LOREO3945108
4	AV. Lins de Vasconcelos	V. Mariana	R\$ 18.264,84	438,0	3	R\$ 760,00	R\$ 8.000.000,00	Perfil de Consultoria Imobiliária	23458833	WEB2958758891
5	RUA LETE FERRAZ	V. Mariana	R\$ 7.064,22	327,0	1	R\$ 780,00	R\$ 2.310.000,00	SHPRIME	47502292	SHOD2285
6	RUA SANTA CRUZ	V. Mariana	R\$ 21.063,67	3.292,0	1	R\$ 1.010,00	R\$ 70.000.000,00	IMOVEIS PRO	980006000	WEB2950665546
7	RUA VERGHEIRO	V. Mariana	R\$ 13.333,33	240,0	3	R\$ 792,00	R\$ 3.200.000,00	MMNG IMOVEIS	991791938	MMMG33
8	RUA LOFFGREN	V. Mariana	R\$ 4.000,00	300,0	2	R\$ 1.177,00	R\$ 1.200.000,00	LEARDI VILA CLEMENTINO	35677681	LE49496
9	RUA OVIDOR PELEJA	V. Mariana	R\$ 688,70	230,0	2	R\$ 714,00	R\$ 140.000,00	LOPES PRIME MOEMA	944493237	WEB2956940301
10	RUA CONDE DE RAIA	V. Mariana	R\$ 15.955,00	400,0	2	R\$ 812,00	R\$ 6.382.000,00	REVENDA IMOVEIS	981414026	WEB296152443

**ANEXO - C – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA / MAPA**

Figura 7 – Mapa da localidade do imóvel avaliando.



FOTOS



Figura 8 – Av. Prof. Ascendino Reis, 723



Figura 9 – Av. Prof. Ascendino Reis a Esquerda



Figura 10 – Av. Prof. Ascendino Reis a Direita



Figura 11 – Av. Prof. Ascendino Reis-Frente