

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	(11) – Alameda Jaú, 761, esq. Rua Convenção de Itu – JD Paulista
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 19.710.000,00
DATA	10/03/2022
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, elementos fornecidos pela solicitante, croqui nº: 001.474, número do contribuinte 009.073.0031-6 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.

TIPO DE IMÓVEL	Terreno (lote)
ENDEREÇO	Al. Jaú, 761 x Rua Convenção de Itu
COMPLEMENTO	Classificação como uso misto
BAIRRO	JD Paulista
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.

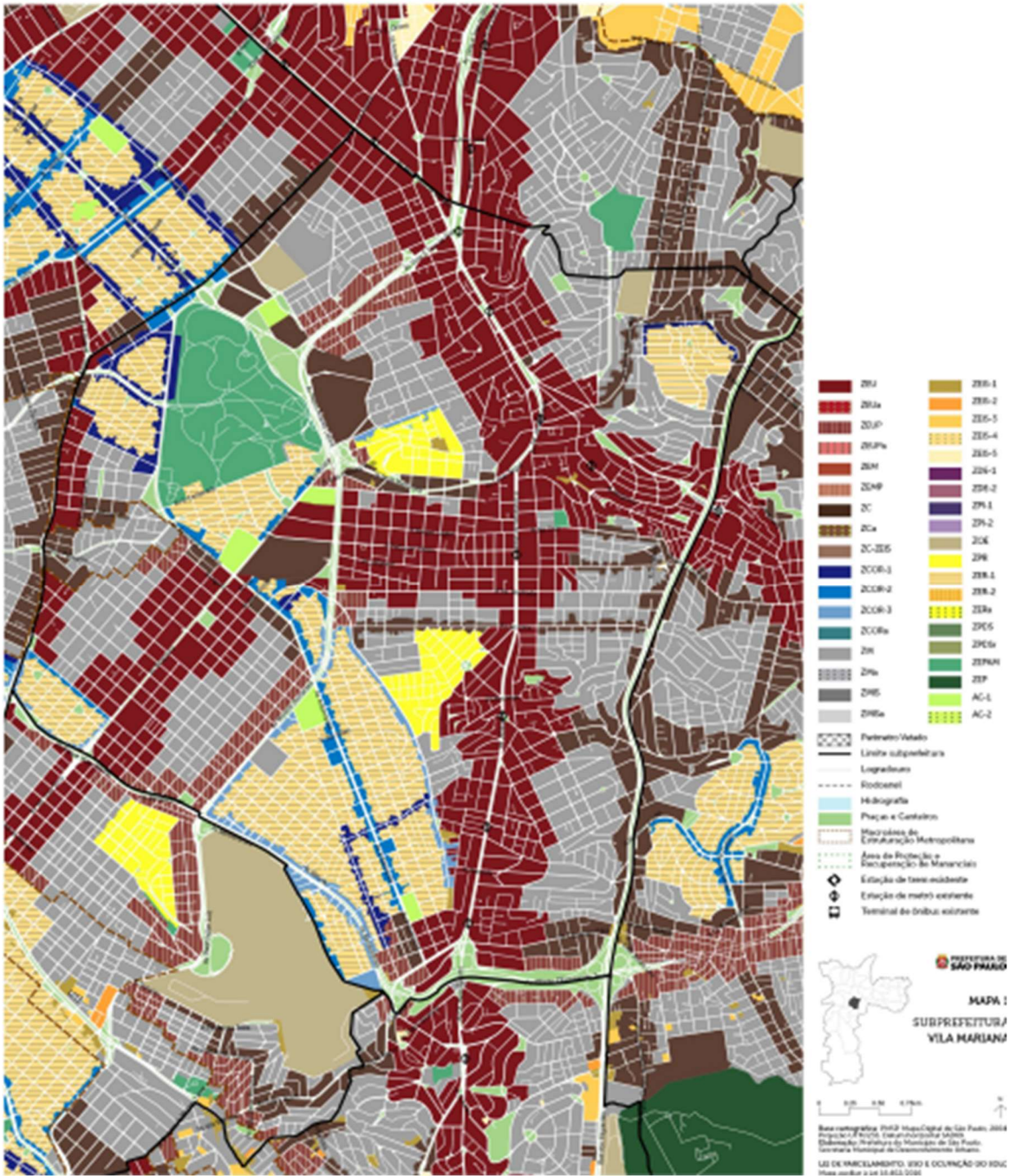


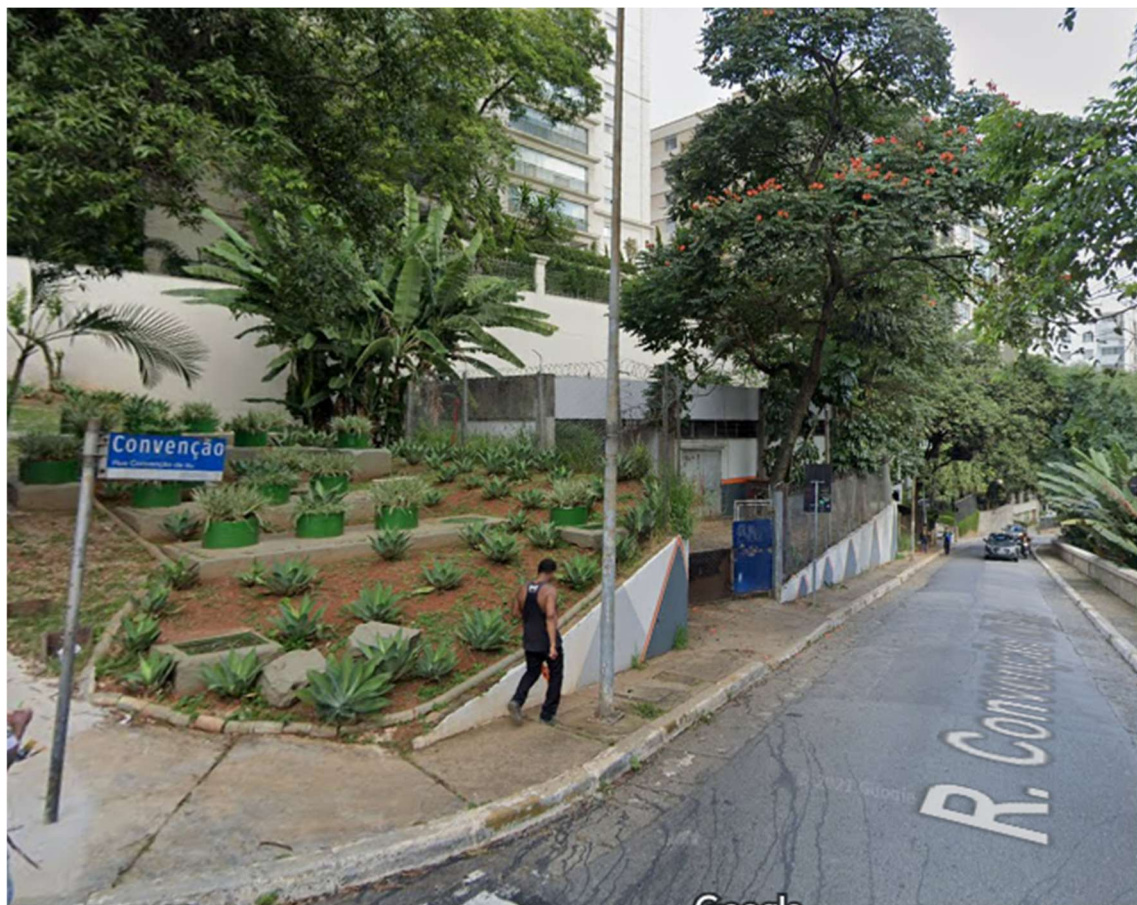
Figura 1- Mapa de Zoneamento Vila Mariana localização do imóvel avaliando.

2.4 CARACTERISTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Tabela 2

Logradouro	Mão de Direção	Largura	Traçado	Pavimento	Calçada	Guias	Sarjeta	Quant. de Pista
Rua Alameda Jaú , 761	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, Metrô
Equipamento comunitário	Lazer, Saúde, Educação
Intensidade de tráfego	Alta
Nível de escoamento	Médio
Principais Polos de influencia	Av. Paulista
Principal via de acesso	Av. Nove de Julho

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 900,00 m² de área principal. Terreno descrito conforme croqui de localização nº 001.474, terreno com edificação.

Loteamento denominado “Jardim Paulista” situado no perímetro urbano da cidade de São Paulo. O imóvel está localizado em um bairro chamado JD Paulista predominante uso residencial, próximo de supermercados, bancos, farmácias, padarias. O terreno está entre a rua Convenção de Itu com Alameda Itu de um lado e outro o contribuinte nº 009.073.0013.

Terreno em declive, 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 e uma edificação.

7.1 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Numero	Documento
Nº 001.474	CROQUI
009.073.0031-6	CONTRIBUINTE

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 29 (vinte e nove) 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.

Varição 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:	29
Dados utilizados no modelo:	18

Tabela 6 – Estatística do modelo

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8764251 / 0,8764251
Coeficiente de determinação:	0,7681210
Fisher - Snedecor:	15,46
Significância do modelo (%):	0,01

Tabela 7 – Normalidade dos resíduos.

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
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	234852380,767	3	78284126,922	15,459
Não Explicada	70896812,426	14	5064058,030	
Total	305749193,193	17		

Tabela 09 – Equação

$$\text{Valor Unitário (por m}^2\text{)} = -53430,55533 - 691758,0076 / \text{Área} - 1811,55191 * \text{Topografia} + 9771,621031 * \ln(\text{Índice Fiscal})$$

Tabela 10 – Teste de Hipóteses

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	-2,54	2,33
Topografia	x	-2,20	4,51
Índice Fiscal	ln(x)	4,53	0,05
Valor Unitário (por m ²)	y	-3,18	0,67

Tabela 11 – Correlação Parcial

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Topografia	-0,26	0,51
Índice Fiscal	-0,32	0,24
Valor Unitário (por m ²)	-0,49	0,56

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	-0,14	0,26
Valor Unitário (por m ²)	-0,30	0,51

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Valor Unitário (por m ²)	0,79	0,77

Tabela 12 – Outliers do modelo de regressão

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

Figura 3 – Gráfico de Aderência – Regressão Linear.

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

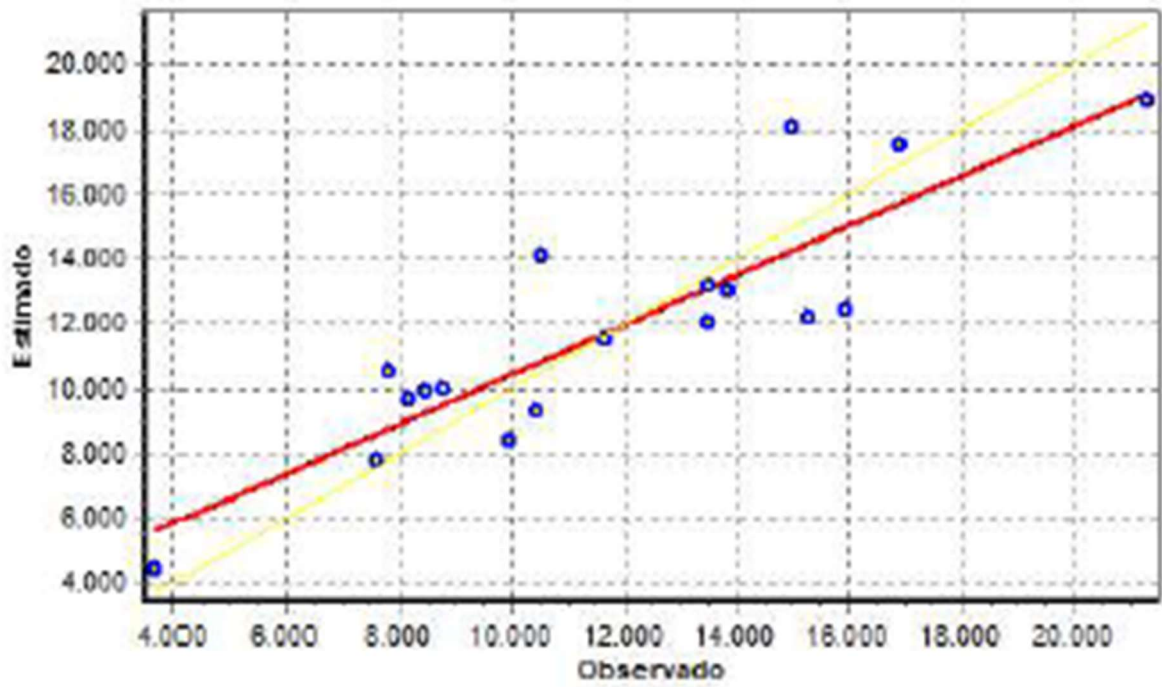
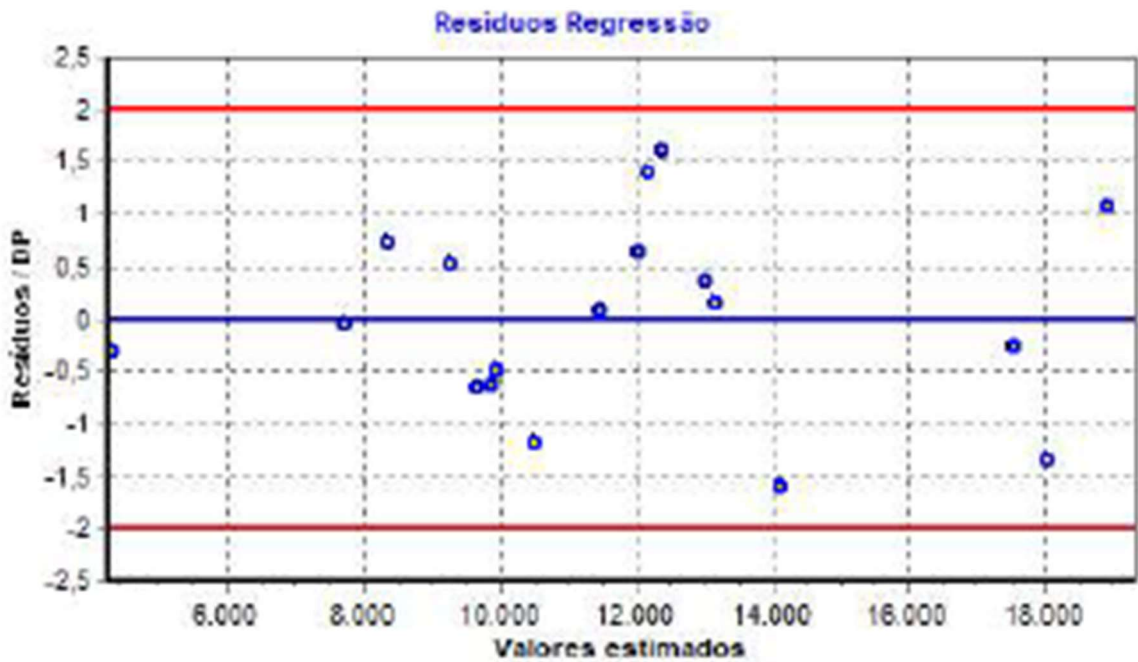


Figura 4 – Gráfico de Resíduos – Regressão Linear



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	900,00 M ²
TOPOGRAFIA DO TERRENO	1 – PLANO
INDICE FISCAL	R\$ 2.843,00

Tabela 14 – Resultado do Valor do Imóvel Avaliando.

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (10,55%)	19.410,43
Médio	21.699,21
Máximo (10,55%)	23.988,00
Valor Total	
Mínimo	17.469.387,80
Médio	19.529.292,45
Máximo	21.589.197,09
Intervalo Predição	
Mínimo	16.114.087,73
Máximo	22.944.497,17
Mínimo (17,49%)	17.904,54
Máximo (17,49%)	25.493,89
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	18.444,33
RL Máximo	24.954,10
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0,8764251

VALOR MEDIO DEFINIDO (TOTAL) =	R\$	19.710.000,00
VALOR MEDIO DEFINIDO (POR M²)=	R\$	21.900,00

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 21,10 % de precisão.

Quanto à fundamentação, de acordo com a NBR 14.653 – 2, este laudo teve 14 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 III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
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%	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	14
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\$ 19.710.000,00 – (DEZENOVE MILHOES E SETECENTOS E DEZ MIL REAIS)

Santo André, 10 de março de 2022.



Eng.º Ronaldo dos Santos

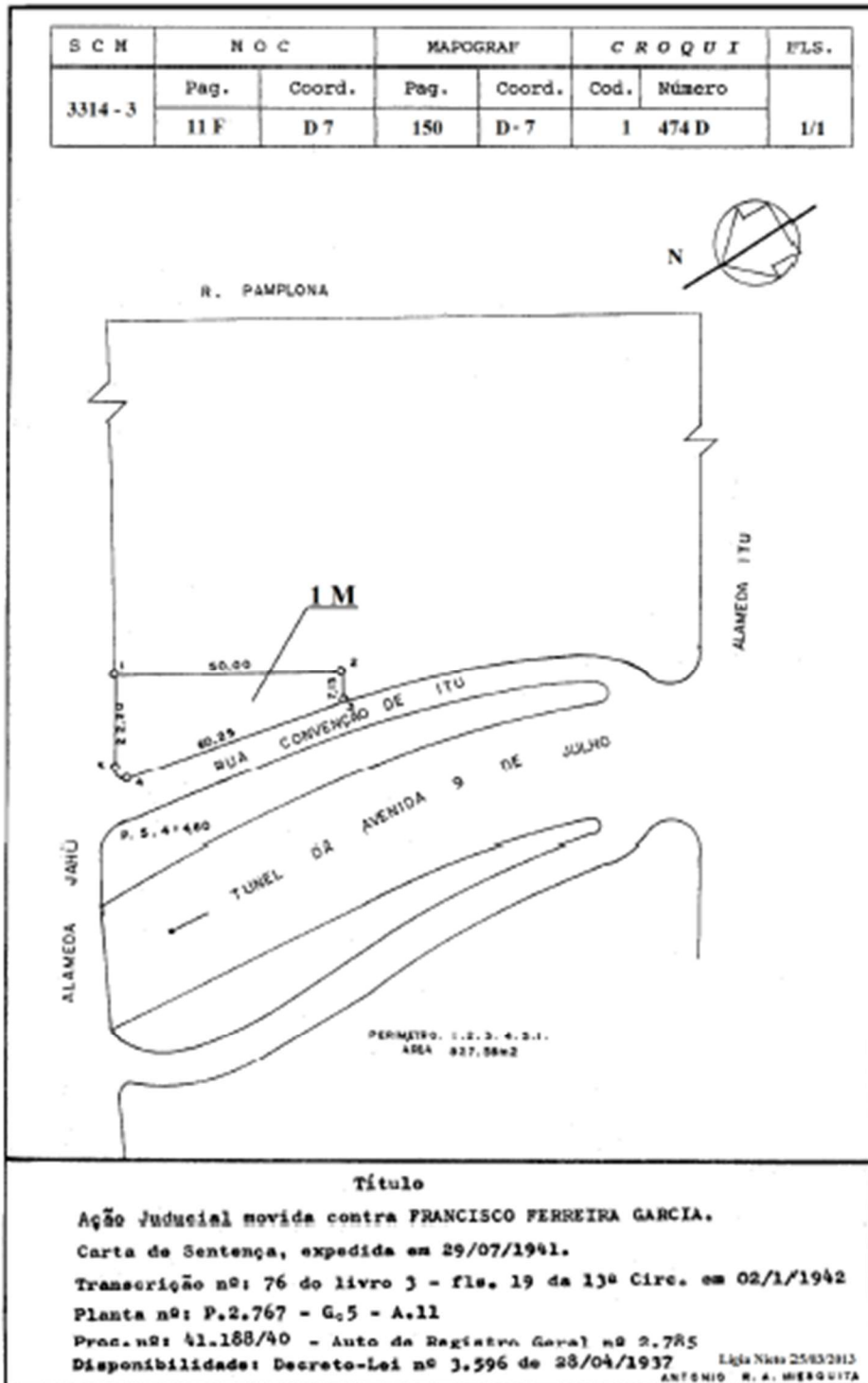
CREA-SP 5060194096

ART nº 28027230220109681

ANEXO - A – DOCUMENTAÇÃO

CROQUI – (001.474)

**PMSP - SJ - PGM - DEPARTAMENTO PATRIMONIAL
DOMINIAL**



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 Venezia, 239	JD Paulista	R\$ 7.820,00	1.000,0	3	R\$ 1.295,00	R\$ 7.820,000,00	SAMUEL DE OLIVEIRA IMÓVEIS	974722774	ZAP 2420295622
2	Rua Bento de Andrade	JD Paulista	R\$ 13.484,85	330,0	3	R\$ 1.795,00	R\$ 4.450,000,00	ADRIANO SILVA IMÓVEIS	95030207	ZAP 2554297684
3	Rua Primavera	JD Paulista	R\$ 9.988,75	320,0	3	R\$ 1.212,00	R\$ 3.190,000,00	Lichtenthal Imóveis	998739620	ZAP 2545264186
4	Rua Cabo Prado	consolação	R\$ 11.663,33	300,0	1	R\$ 1.167,00	R\$ 3.498,000,00	NemCore	9882921160	WEB 2946044481
9	Rua Marques de Paranaíba	consolação	R\$ 8.474,58	177,0	3	R\$ 1.694,00	R\$ 1.500,000,00	APÉ DOS SICHOS	995454200	WEB 2946046636
12	Av Antonio de Moura Andrade	JD Paulista	R\$ 8.800,00	500,0	3	R\$ 1.316,00	R\$ 4.400,000,00	Leardi Jardim Paulista	3886-1000	WEB 2959480143
13	Rua estados unidos	JD Paulista	R\$ 10.519,80	808,0	3	R\$ 1.912,00	R\$ 8.500,000,00	LEF PROPERTIES	4590-4000	WEB 2951046491
14	Al Sarrataia	JD Paulista	R\$ 21.333,33	525,0	2	R\$ 2.725,00	R\$ 11.200,000,00	LEF PROPERTIES	4550-4000	WEB 5655821447
15	Rua estados unidos	JD Paulista	R\$ 16.923,08	650,0	1	R\$ 1.912,00	R\$ 11.000,000,00	LEF PROPERTIES	4550-4000	WEB 2957210451
17	Rua Dr. Rafael de Barro, 12	Paraiso	R\$ 15.000,00	1.000,0	2	R\$ 2.330,00	R\$ 4.880,000,00	Century 21	980287000	WEB 2956081718
18	Rua Ipirá	Bela Vista	R\$ 3.704,55	132,0	2	R\$ 919,00	R\$ 488,000,00	Walter Pereira	948442568	ZAP 2427396171
19	Alameda Ribeirão Preto, 245	Bela Vista	R\$ 8.181,82	121,0	2	R\$ 1.659,00	R\$ 990,000,00	RODRIGO CHES	957595452	ZAP 2545474880
20	Rua Pacheco de Miranda	JD Paulista	R\$ 10.462,96	540,0	3	R\$ 1.219,00	R\$ 5.650,000,00	Lichtenthal Imóveis	997673388	ZAP 2489725775
22	Rua Espanha	JD Europa	R\$ 15.293,41	835,0	3	R\$ 1.562,00	R\$ 12.770,000,00	BLODANI ASSESSORIA	35304444	WEB 2942930375
23	Rua Grecia	JD Europa	R\$ 15.962,44	213,0	2	R\$ 1.699,00	R\$ 3.400,000,00	NEWCORE	9882921160	WEB 2948873376
24	Rua Alemanha	JD Europa	R\$ 13.855,42	664,0	3	R\$ 1.744,00	R\$ 9.200,000,00	Lopes Loja	944493237	WEB 2956299602
25	Rua Prudente Correia	JD Europa	R\$ 13.500,00	1.000,0	3	R\$ 1.708,00	R\$ 13.500,000,00	LEF PROPERTIES	4550-4000	WEB 2950446483
28	Rua Conceição Veloso	Vila Mariana	R\$ 7.608,14	393,0	3	R\$ 1.091,00	R\$ 2.990,000,00	GLOBAL IMÓVEIS	95328-2012	web 2959813664
30										
31										
32										
33										
34										
35										
36										

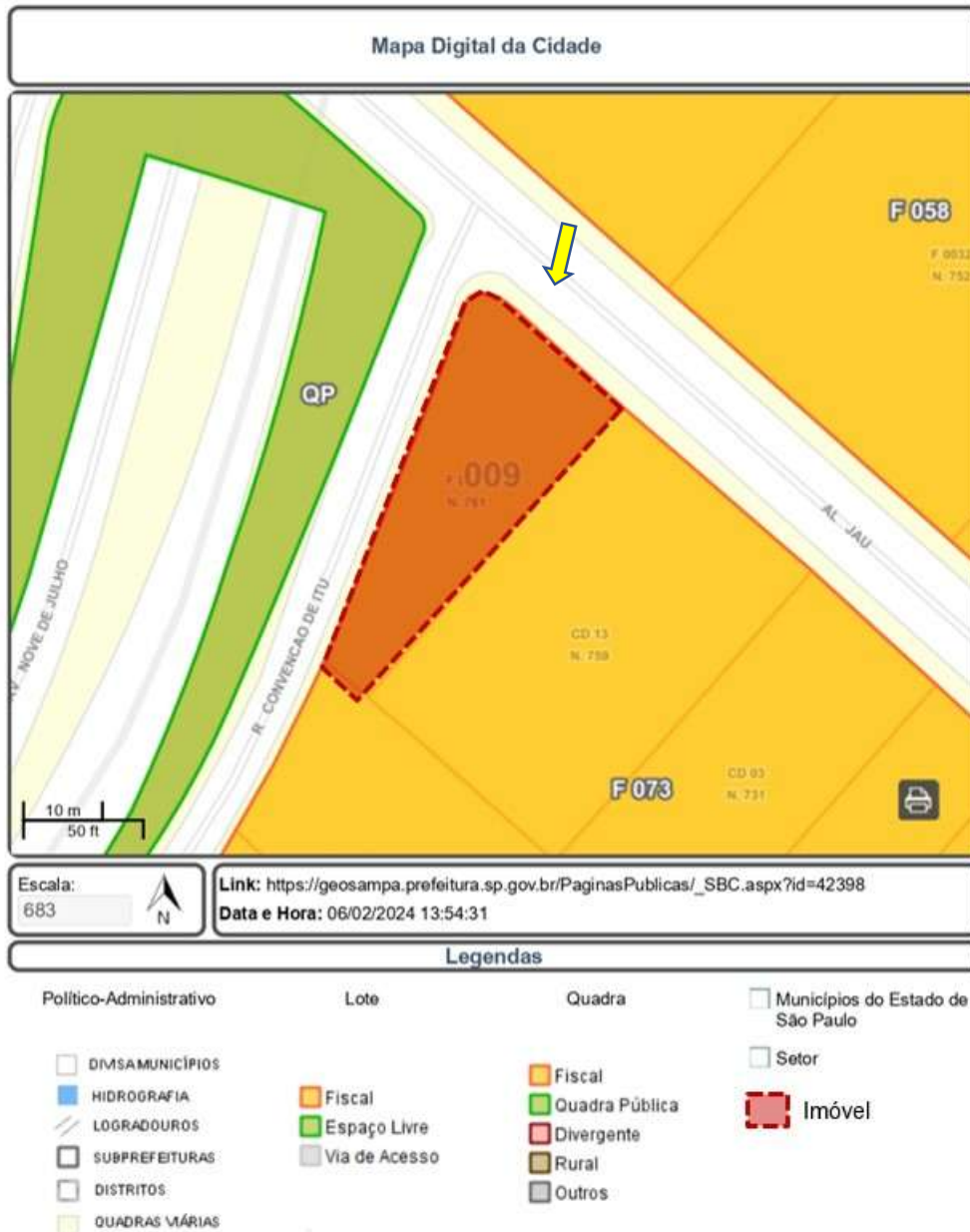
* Al. Jaiú, nº 763, esp. R. Convenção de Itu - JD Paulista R\$ 900,00 R\$ 2.863,00

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	Av. Nove de julho	JD Paulista	R\$ 7.539,20	1.658,0	3	R\$ 1.885,00	R\$ 12.500,000,00	D' Aurea Carvalho Corretora	963697771	ZAP 2486932451
5	Rua Maestro Chaffarelli	JD Paulista	R\$ 18.000,00	400,0	3	R\$ 1.313,00	R\$ 7.200,000,00	Lichtenthal Imóveis	998739620	ZAP 2553568618
6	Rua Antonio Bento	JD Paulista	R\$ 5.844,16	770,0	3	R\$ 1.246,00	R\$ 4.500,000,00	JAIIME ADMINISTRACA	975050606	ZAP 2552798604
7	Rua Coronel Paulino Carlos, 175	Paraiso	R\$ 7.692,31	208,0	3	R\$ 2.237,00	R\$ 1.600,000,00	Silvia Regina Glaccio Sawaya	31.6858488	WEB 2935346947
10	Rua Lisboa	Cerqueira Cesar	R\$ 2.801,12	357,0	3	R\$ 1.483,00	R\$ 1.000,000,00	CASA MORUMBI	3739-5032	WEB 2952983317
11	Rua Cristiano Viana	Cerqueira Cesar	R\$ 7.333,33	600,0	3	R\$ 1.472,00	R\$ 4.400,000,00	PlusImoveis	3072-6000	WEB 2954792533
16	AV. Rebouças	Cerqueira Cesar	R\$ 12.406,95	403,0	1	R\$ 2.233,00	R\$ 5.000,000,00	Jadar	30883422	WEB 2550066621
21	Rua Maestro Teodoro	JD Paulista	R\$ 9.923,66	786,0	2	R\$ 1.762,00	R\$ 7.800,000,00	Oliveira Corretores	93076-1832	ZAP 2559335512
26	Rua Ana Demerson, 79	Vila Mariana	R\$ 2.138,16	608,0	2	R\$ 760,00	R\$ 1.300,000,00	Frank - Corretor de Imóveis	99199 7017	WEB 2959454641
27	Rua Afonso Celso, 130	Vila Mariana	R\$ 17.454,55	550,0	3	R\$ 740,00	R\$ 9.600,000,00	Flow Imóveis	5071-3896	WEB 2950361414
29	Rua Santa Cruz	Vila Mariana	R\$ 7.411,09	270,0	2	R\$ 1.417,00	R\$ 2.000,995,00	MARCELO KAVALESKI IMÓVEIS	99131-3038	WEB

ANEXO - C – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA / MAPA

Figura 7 – Mapa da localidade do imóvel avaliando.



FOTOS



Figura 8 – Rua Convenção de Itu x Al. Jaú



Figura 9 – Rua Convenção de Itu x Al. Jaú



Figura 10 – Rua Convenção de Itu x Al. Jaú



Figura 11 – Rua Convenção de Itu x Al. Jaú



Figura 12- Rua Convenção de Itu x Al. Jaú