

LAUDO DE AVALIAÇÃO



- **Endereço:** Avenida Candido Jose Xavier, altura do nº 577, esquina com a Rua Antônio Amaral Ferreira, Parque Santo Antônio, São Paulo - SP, CEP: 05822-020.
- **Coord. Geográficas do Avaliando:** -23.662028, Latitude, -46.756577 Longitude.
- **Área do Terreno:** 3.293,82m²
- **Área Construída:** 2.403,55m²

- **Metodologia Utilizada:** Método Evolutivo
- **Especificação da Avaliação:** Fundamentação II/ Precisão III

- **Resultados da Avaliação:**
- **Valor de Avaliação do Imóvel:** R\$ 7.250.000,00 (Sete milhões, duzentos e cinquenta mil reais).

- Mogi das Cruzes, 25 de novembro de 2021.

Jaqueline Angelica Silva
CPF: 369.795.988-30
(Eng. Civil) - CREA/SP 5063130314

Sumário

01.	Nº DA O.S.....	3
02.	IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE	3
03.	IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO	3
04.	OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO.....	3
05.	OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
06.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	4
07.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	4
08.	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	8
09.	INDICAÇÃO DA METODOLOGIA E PROCEDIMENTO (S) UTILIZADO (S)	8
10.	ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES	15
11.	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS.....	15
12.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM	16
13.	OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES	17
14.	ANEXOS.....	18

01. Nº DA O.S.

027A/SSP/2021

02. IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE

SÃO PAULO PARCERIAS S.A.

CNPJ: 11.702.587/0001-05

03. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Área pública conforme Auto de Cessão nº 2834 - Transferência da Administração.

04. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, com a finalidade de obter o valor patrimonial do bem.

05. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Com base em vistoria realizada em 26/10 e 09/11/2021, verificou-se que o imóvel se trata de um galpão comercial. Código do imóvel: 31.

Localizado na Avenida Candido Jose Xavier, na altura do nº 577, esquina com a Rua Antônio Amaral Ferreira, Parque Santo Antônio, São Paulo - SP, CEP: 05822-020. Coordenadas Latitude: 23°39'43.3"S Longitude: 46°45'23.7"W, Coordenada Geográfica: -23.662028, -46.756577. O imóvel está cadastrado no setor 165 da quadra 003.

Terreno com área de 3.293,82m² conforme Auto de Cessão nº 2834 - Transferência da Administração.

Área construída 2.403,55m², galpão com pé direito duplo em estrutura metálica e fechamento alvenaria com dois mezaninos; reforma inacabada, com banheiros apenas pelo acesso externo ao galpão, sendo 1 banheiro feminino, 1 banheiro masculino e 1

banheiro individual. Padrão médio de acabamento, idade aparente de 30/20 anos e estado de conservação entre reparos simples a importantes/reparos simples.

Acabamento piso cimentado, com partes do piso a regularizar. Cobertura metálica 2 águas, tendo parte da cobertura metálica reformada tipo shed.

06. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliações de bens, registradas no INMETRO como 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 analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Para as análises estatísticas aqui dispostas, foi empregado o software de avaliação de bens Ts-Sisreg.

A documentação fornecida para a elaboração deste laudo, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica. 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.

Tabela 1 – Informações referentes a documentação disponível do imóvel avaliando.

Planta	Data
A-9247-2 Auto de Cessão nº 2834 - Transferência da Administração	04/06/2019

07. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Uso Predominante:	Residencial/Comercial
Localização:	Regular
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Baixo
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia/Sarjeta, Iluminação Pública, Transporte Coletivo.
Transportes Coletivos:	Ônibus, Metrô

Equipamentos Comunitários:	Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.
Intensidade de Tráfego:	Alto
Nível de Escoamento:	Médio

O imóvel consta como lote imobiliário, que ocupa cerca de metade da quadra viária. Apresenta-se como galpão multifuncional, com obras de ampliação em andamento. Considera área externa gradeada à esquina com a Rua Antônio Amaral Ferreira, e portão de ferro próximo à confluência com a Rua Francisco Ricarte da Silva. À lateral desta rua, o imóvel está disposto ao limite da quadra, em empena de cor preta. Neste local, está presente ponto inicial de linha de ônibus municipal com destino ao centro expandido. À face com a Rua Antônio Amaral Ferreira, o galpão também se aproxima ao limite viário, com paredes com blocos de cimento expostos, em construção. À fachada principal, voltada à Avenida Cândido José Xavier, o imóvel apresenta construção de anexo em estrutura metálica, com o que condiz a um mezanino superior. Também há construção de muretas, portões e gradis para acesso ao imóvel, no que supõe se enquadrar como futuro estabelecimento privado. À face posterior, consta quadra poliesportiva que se encontra fechada ao acesso público. A quadra se estende aos dois viários laterais, permitindo acesso apenas ao eixo da Rua Antônio Amaral Ferreira, onde se pode observar indicativos de obras e melhorias recentes. A quadra se mostra apartada do restante do terreno, e faz confrontação com o lote da unidade 92ª Delegacia Policial, que se encontra devidamente em operação.

ZONEAMENTO

ZEIS-1 - Zonas Especiais de Interesse Social, são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana. Coeficiente de aproveitamento máx. 2,5 e taxa de ocupação máx. 0,70.

Tabela 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental - Quadro 3

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²	
ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA
	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA
	ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA
	ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA
	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA

LOCALIZAÇÃO



Figura 1 – Planta A-9247/2

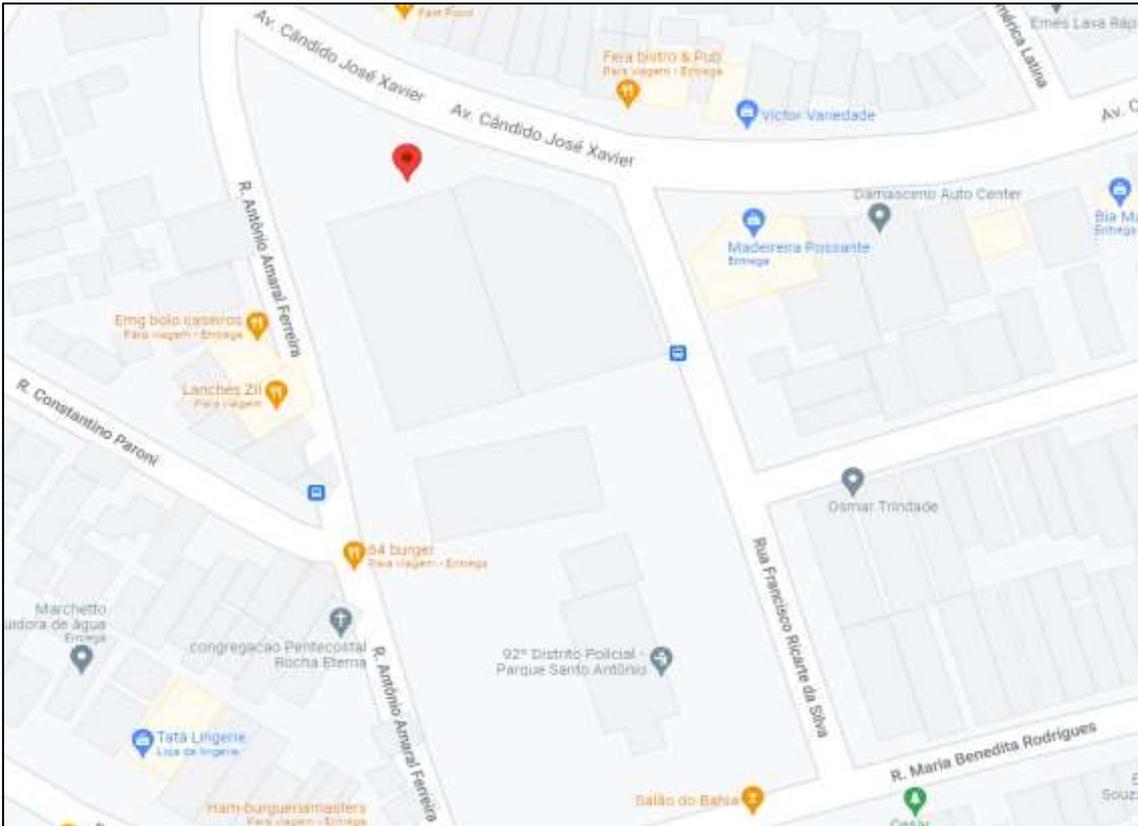


Figura 2 - Visão Mapa Geral

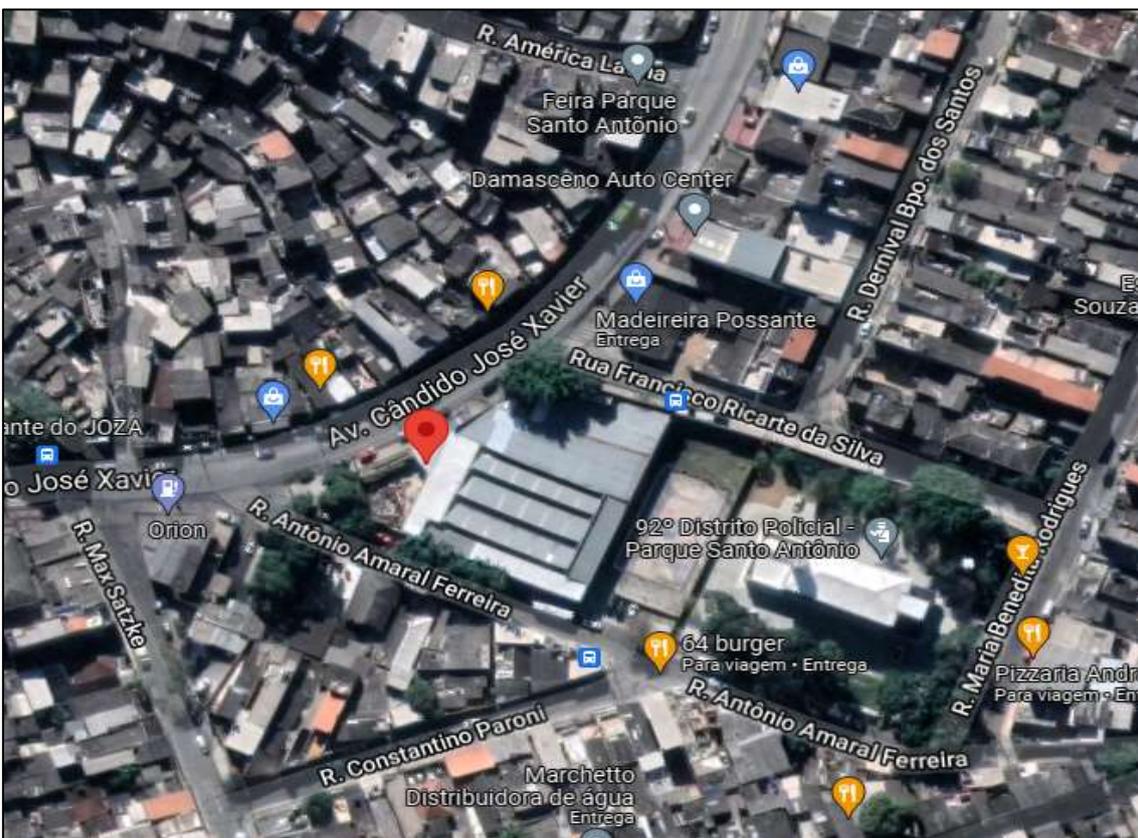


Figura 3 - Visão Satélite

Latitude: 23°39'43.3"S Longitude: 46°45'23.7"W

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Para a tipologia de imóvel neste laudo aqui abordado, para venda, pode-se considerar o mercado imobiliário como tendo performance Recessiva, Nível de Ofertas de Comportamento Baixo e Liquidez Baixa.

09. INDICAÇÃO DA METODOLOGIA E PROCEDIMENTO (S) UTILIZADO (S)

Este laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Regulamentando de Avaliações de Imóveis Urbanos, utilizando o **Método Evolutivo** para obtenção do valor total, a partir do cálculo de reedição da benfeitoria pelo **Método da Quantificação de Custo. E, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para obtenção do valor do terreno, realizando tratamento dos dados por *inferência estatística*.

Os métodos acima adotados, foi pelo motivo de não ter no mercado local, galpão no mesmo estado de conservação em oferta.

Para as análises estatísticas aqui dispostas, foi empregado o software de avaliação de bens Ts-Sisreg.

Normas de Referência:

- NBR 14.653-01 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-02 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos
- Conceito do **Método Evolutivo** Conforme item 8.2.4 da NBR 14.653-2:

“A Composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjunção de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização”

“A aplicação do Método Evolutivo exige:

a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de mercado, ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método Direto de Custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) *O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação”.*

- Conceito do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O modelo utilizado é um macromodelo considerando maior diversidade de locais para garantir o tratamento estatístico, dividido a amostra em regiões Norte, Sul, Oeste, Leste.

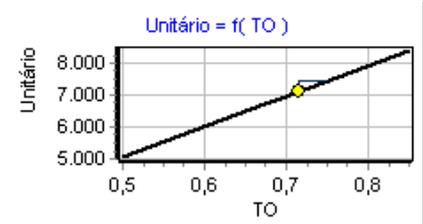
Foram coletadas informações referentes ao índice fiscal de cada logradouro, coeficientes de aproveitamento e ocupação do terreno. O tratamento científico tende justamente verificar se existe a influência do atributo selecionado na formação do valor.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

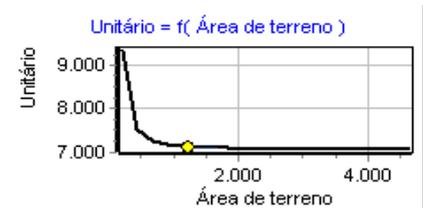
X₁ TO

Tipo: Proxy
 Amplitude: 0,5 a 0,85
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 4,74 % na estimativa
 Taxa de Ocupação Máxima do terreno de acordo com o zoneamento do município.
 Anexo integrante da lei nº 16.402, de 22 de março de 2016. Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental



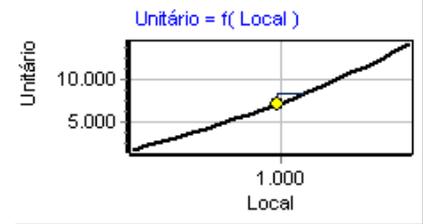
X₂ Área de terreno

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 210,00 a 4873,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -0,40 % na estimativa



X₃ Local

Tipo: Proxy
Amplitude: 70,00 a 1898,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 18,40 % na estimativa
Índice fiscal SP
Site: <http://www.indicefiscal.com.br/indicefiscal/if/default.aspx>



Y Unitário

Tipo: Dependente
Amplitude: 1710,53 a 15000,00
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

*** Topografia**

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
1 = aclave/declive; 2 = plana

*** Mult. frente**

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
1 = meio de quadra; 2 = esquina/frente p/ 2 ruas

*** Acesso**

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 2 a 2
Impacto esperado na dependente: Positivo
1 = sem asfalto; 2 = com asfalto

*** CA**

Tipo: Proxy
Amplitude: 1 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Coeficiente de aproveitamento máximo do terreno de acordo com o zoneamento do município.
Anexo integrante da lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.
Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

9.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
TO	0,70	0,50	0,85
Área de terreno (m ²)	3.293,82	210,00	4.873,00
Local (R\$)	140,00	70,00	1.898,00
*CA	2,50	1,00	4,00
*Topografia	1,00	1,00	2,00
*Mult. frentes	2,00	1,00	2,00
*Acesso	2,00	2,00	2,00
Unitário (R\$/m²)	2.091,11	1.710,53	15.000,00

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Confiança:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
1.889,03	2.091,11	2.314,82

Predição:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
1.630,47	2.091,11	2.681,90

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Amplitude	Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo	Amplitude
-15%	1.777,44	2.091,11	2.404,78	15%

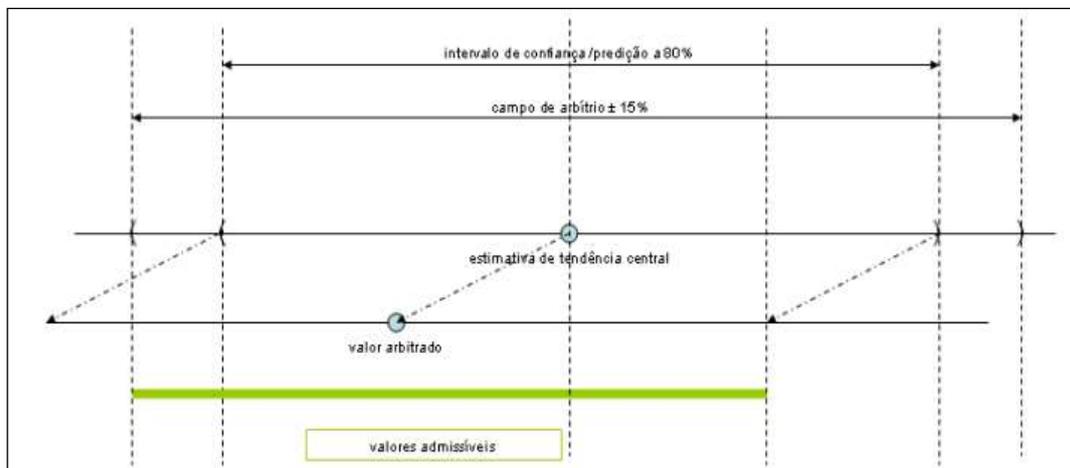
O intervalo de confiança será adotado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.

O campo de arbítrio definido é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados

de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Sendo assim, a avaliação intervalar foi adotada.

No momento da pesquisa, o mercado não dispõe de dados de imóveis vendidos. Neste caso, é recomendável no momento de definir o valor pontual final da avaliação, adotar o limite inferior (Li) do Intervalo de Confiança (IC), pois os preços dos imóveis pesquisados estão em oferta, e possuem grande probabilidade de sofrer descontos quando se efetivarem as vendas.



Valores projetados para o cálculo, Avaliação Intervalar:

Adotado o limite inferior (Li) do Intervalo de Confiança (IC) como nova média.

Valores projetados para o cálculo:

TO	Área Terreno (m ²)	Local (R\$)	Unitário (R\$/m ²)	Valor do Imóvel	Valor adotado
0,70	3.293,82	140,00	1.889,03	R\$ 6.222.124,80	R\$ 6.220.000,00

Obs.:

1.0 A variável status não foi levada em consideração, pois durante a pesquisa de mercado não foi possível identificarmos elementos transacionados.

2.0 Expurgamos do modelo as variáveis CA (coeficiente de aproveitamento), topografia, mult. frente e acesso, pois apresentavam alto grau de significância e micronumerosidade.

9.2 VALOR DA CONSTRUÇÃO E VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o Método evolutivo.

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. A aplicação deste método exige que:

a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

O valor da edificação será obtido através do produto dos seus custos de reposição pela área construída e aplicados os coeficientes depreciativos ou apreciativos que se seguem:

$$\text{Valor da edificação} = Ac \times Foc \times CUB \times BDI$$

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

CUB - Custo Unitário Básico é feito com base em projetos padronizados, dos quais se conhecem em detalhes todos os materiais e serviços necessários à execução da obra. Procurou-se usar referências que reflitam ao máximo possível a realidade do que se constrói na atualidade.

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2021 - padrão GI												
Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	881,54	502,50	379,04	0,00	-	-	-	-	1,13%	0,00%	2,66%	-
Fev	897,26	502,85	394,41	0,00	-	-	-	-	1,78%	0,07%	4,05%	-
Mar	911,38	502,85	408,53	0,00	-	-	-	-	1,57%	0,00%	3,58%	-
Abr	927,94	503,37	424,57	0,00	-	-	-	-	1,82%	0,10%	3,93%	-
Mai	949,65	515,26	434,39	0,00	-	-	-	-	2,34%	2,36%	2,31%	-
Jun	978,92	532,60	446,32	0,00	-	-	-	-	3,08%	3,37%	2,75%	-
Jul	990,82	532,60	458,22	0,00	-	-	-	-	1,22%	0,00%	2,67%	-
Ago	996,01	532,60	463,41	0,00	-	-	-	-	0,52%	0,00%	1,13%	-
Set	1.004,31	532,60	471,71	0,00	-	-	-	-	0,83%	0,00%	1,79%	-
Out	1.004,85	532,60	472,25	0,00	-	-	-	-	0,05%	0,00%	0,11%	-
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, FGI

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

CAL-8A CSL-8A CSL-16A RP1Q GI	2017 2018 2019 2020 2021
--	---

Edificação	Área construída (m²)	Peso	Área equivalente (m²)	CUB SP - GI	Vida útil	Idade aparente	Estado de conservação	FOC	BDI	Valor da construção
Galpão	2.013,79	1,00	2.013,79	1.004,85	80	30	"f" - 6	0,594	1,00	R\$ 1.202.802,21
Mezanino 1	192,50	0,70	134,75	1.004,85	80	20	"e" - 5	0,753	1,00	R\$ 101.931,78
Mezanino 2	197,26	0,70	138,08	1.004,85	80	20	"e" - 5	0,753	1,00	R\$ 104.452,28
TOTAL	2.403,55		2.286,62							R\$ 1.409.186,27

Valor adotado da edificação = R\$ 1.410.000,00

$$VI = (VT + V \text{ edf.}) \times FC$$

VI = Valor do imóvel

VT = Valor do terreno

V edf. = Valor da edificação

Fc = Fator de Comercialização

Valor total do imóvel = (valor do terreno + valor da construção) x FC.

Valor total do imóvel = (R\$ 6.220.000,00 + R\$ 1.410.000,00) x 0,95

Valor total do imóvel = R\$ 7.248.500,00

Valor total adotado do imóvel = R\$ 7.250.000,00

Obs.: Não utilizamos o BDI pois não trata-se de um orçamento.

10. ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II (tabela, anexo III).

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III. (Memória de Cálculo, Anexo I)
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 20,36%.

11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 39 elementos e 21 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos à oferta na zona sul e oeste de São Paulo contemplando o período de outubro de 2021, os dados amostrais encontram-se detalhados no anexo específico (anexo V).

Tratamento dos dados adotado: estatística inferencial.

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ TO

Tipo: Proxy
Amplitude: 0,5 a 0,85
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 4,74 % na estimativa

X₂ Área de terreno

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 210,00 a 4.873,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -0,40 % na estimativa

X₃ Local

Tipo: Proxy
Amplitude: 70,00 a 1.898,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 18,40 % na estimativa

Y Unitário

Tipo: Dependente
Amplitude: 1.710,53 a 15.000,00
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, sendo um galpão, localizado na Avenida Candido Jose Xavier, altura do nº 577, esquina com a Rua Antônio Amaral Ferreira, Parque Santo Antônio, São Paulo - SP, CEP: 05822-020. Coordenadas Latitude: 23°39'43.3"S Longitude: 46°45'23.7"W, Coordenada Geográfica: -23.662028, -46.756577.

O seguinte valor de mercado (Memória de cálculo anexo I):

Valor de Mercado:

R\$ 7.250.000,00 (Sete milhões, duzentos e cinquenta mil reais).

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso o presente laudo composto de 17 (dezesete) folhas rubricadas e esta última assinada e datada.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO

DA

J.A.S SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Mogi das Cruzes/SP, 25 de novembro de 2021.

Jaqueline Angelica Silva CPF:369.795.988-30
Responsável pelo preenchimento
(Eng. Civil) – CREA/SP 5063130314

Jaqueline Angelica Silva CPF:369.795.988-30
J.A.S Serviços de Engenharia
J.A. Silva Serviços de Engenharia – Me.
CNPJ: 33.617.636/0001-36
CREA/SP: 2207197

14. ANEXOS

Anexo I: Memória de cálculo

Data de referência:

03/11/2021 19:43:29

Informações complementares:

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 39
- Número de dados considerados: 21

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,974375
- Coeficiente de determinação: 0,949406
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,940477
- Fisher-Snedecor: 106,34
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,919702

Normalidade dos resíduos

- 66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• TO	$\ln(x)$	5,64	0,01	4,74 %
• Área de terreno	$1/x^2$	1,87	7,87	-0,40 %
• Local	$x^{1/2}$	15,02	0,01	18,40 %
• Unitário	$\ln(y)$			

Moda:

Unitário = $1443,542 * TO \wedge 0,96726883 * e \wedge (12393,723 * 1/\text{Áreade terreno}^2) * e \wedge (0,060382486 * \text{Local}^{1/2})$

Dados do imóvel avaliado:

- TO 0,70
- Área de terreno 3.293,82
- Local 140,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Unitário Médio: 2.091,11
- Unitário Mínimo: 1.889,03
- Unitário Máximo: 2.314,82

Precisão: Grau III

Correlações entre variáveis

	<u>Isoladas</u>	<u>Parciais</u>
<u>TO</u>		
• Área de terreno	21	20
• Local	-6	80
• Unitário	29	81
<u>Área de terreno</u>		
• Local	35	31
• Unitário	49	41
<u>Local</u>		
• Unitário	91	96

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 39
Utilizados	: 21
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 8
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 17

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,97437
Determinação	: 0,94941
Ajustado	: 0,94048

VARIAÇÃO

Total	: 9,75477
Residual	: 0,49354
Desvio Padrão	: 0,17039

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 106,33559
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,94366
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1443,541994 * X_1^{0,967269} * 2,718^{(12393,722834 * 1/X_2^2)} * 2,718^{(0,060382 * X_3 \frac{1}{2})}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

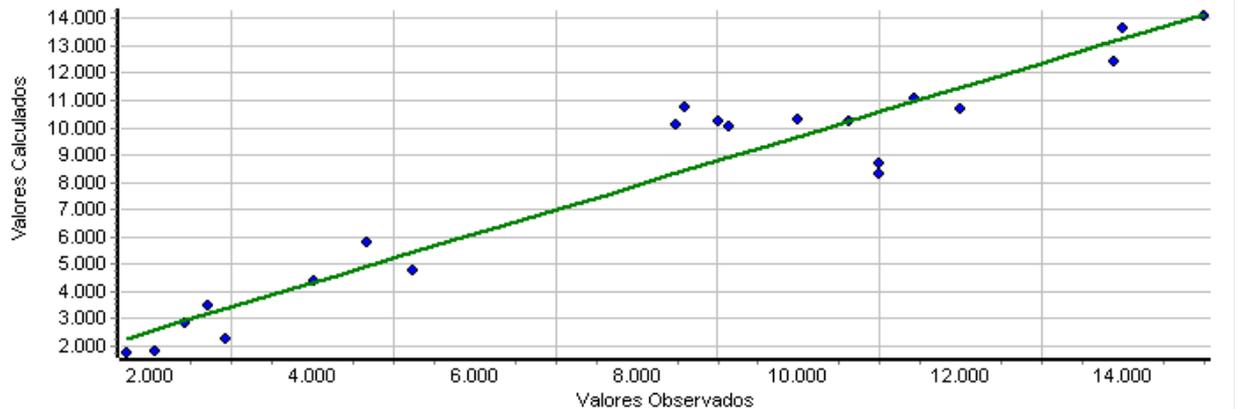
AMOSTRA

Média	: 8092,59
Variação Total	: 373159046,74
Variância	: 17769478,42
Desvio Padrão	: 4215,39

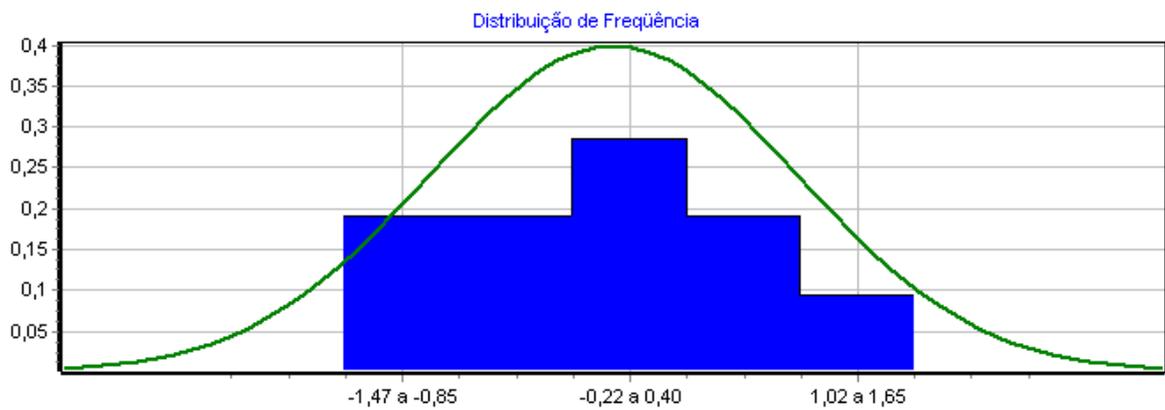
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,91970
Variação Residual	: 29963961,87
Variância	: 1762585,99
Desvio Padrão	: 1327,62

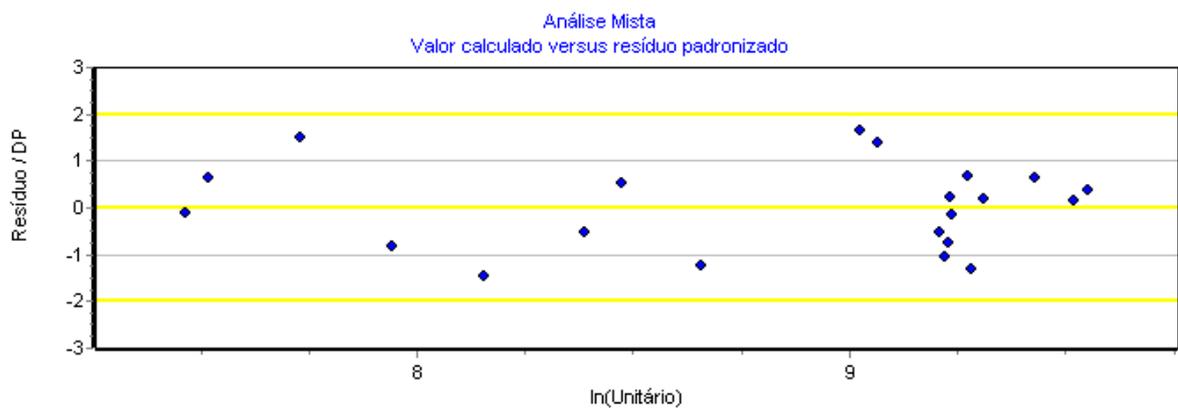
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,94048)
X ₁ TO	ln(x)	5,64	0,01	0,83843
X ₂ Área de terreno	1/x ²	1,87	7,87	0,93221
X ₃ Local	x ^{1/2}	15,02	0,01	0,19806

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	TO	Área de terreno	Local	Unitário
X ₁	ln(x)		20	80	81
X ₂	1/x ²	21		31	41
X ₃	x ^{1/2}	-6	35		96
Y	ln(y)	29	49	91	

No	Endereço	Fonte	TO	Área de terreno	Local	Unitário
1	Av. Ellis Maas, 821 - Capão Redondo, São Paulo - SP	AGEU RIBEIRO DOS SANTOS SILVA / (11) 4448-2410 (11) 97355-3932	0,7	4873,00	85,00	2052,12
2	Av. Comendador Sant'Anna, 466 - Capão Redondo, São Paulo - SP	Quadreto Negócios Imobiliários / (11) 5814-3866	0,7	3800,00	70,00	1710,53
3	Av. Cândido José Xavier, 284 - Parque Santo Antônio, São Paulo - SP, -23.661601, -46.755115	NOVA SOLAR / (11) 5524-2814	0,85	369,00	136,00	2439,02
4	Estr. de Itapecerica, 2720 - Cidade Auxiliadora, São Paulo - SP	CDO Empreendimentos imobiliários / (11) 2574-1825 (11) 94019-5134	0,7	2900,00	162,00	2931,03
5	R. Casa do Ator, 621 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	Exato Consultoria Imobiliária / (11) 5052-0300 (11) 97567-5189	0,85	500,00	1134,00	9000,00
6	Av. Dr. Cardoso de Melo, 989 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	CS Negócios Real Estate / (11) 94372-3562	0,85	216,00	1115,00	13888,89
7	Av. Dr. Cardoso de Melo, 720 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	CENTURY 21 Ello / (11) 3052-2121 (11) 97324-8552	0,7	1000,00	1157,00	11000,00
8	Rua Ampélio Dionísio Zocchi - Morumbi, São Paulo - SP, -23.596254, -46.707531	Bamberg Imóveis únicos / (11) 3194-7500	0,5	4603,00	1125,00	4670,87
9	R. Janaúba, 101 - Paineiras do Morumbi, São Paulo - SP, -23.600928, -46.703884	Bamberg Imóveis únicos / (11) 3194-7500	0,5	872,00	830,00	4013,76
10	R. Ferreira de Araújo, 920 - Pinheiros, São Paulo - SP	Priscila Macedo Perazzolo / (11) 95484-3466	0,85	372,00	1147,00	8602,15
11	Av. Rebouças, 2083 - Pinheiros, São Paulo - SP	Invictus Imóveis / (11) 4432-4112	0,5	1000,00	1898,00	12000,00
12	R. Butantã, 403 - Pinheiros, São Paulo - SP	PRABITAR NEGOCIOS / (11) 3645-4565	0,85	408,00	1111,00	10629,66
13	Av. São Gualter, 122 - Pinheiros, São Paulo - SP, -23.547766, -46.710126	Rogério Gonçalves de Oliveira / (17) 3042-1557	0,5	515,00	883,00	5242,72

14	R. Fidalga, 553 - Vila Madalena, São Paulo - SP	Diagonal Imóveis / (11) 97543-9477	0,85	500,00	1126,00	8480,00
15	R. Mourato Coelho, 1109 - Pinheiros, São Paulo - SP, - 23.558342, -46.691308	ZIMMERMANN IMÓVEIS / (11) 3868-0255 / 99999-0938	0,85	350,00	1085,00	10000,00
16	R. Eugênio de Medeiros, 565 - Pinheiros, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	0,7	800,00	1198,00	11000,00
17	R. Cristóvão Gonçalves, 84 - Pinheiros, São Paulo - SP	MBCORP SOLUCOES CORPORATIVAS / (11) 3036-1940 / 94767-1503	0,85	330,00	1441,00	15000,00
18	R. Fidalga, 741 - Pinheiros, São Paulo - SP	Torres e Picolomini Empr. Imobiliários / (11) 3469-9696 (11) 98954-8309	0,85	350,00	1057,00	9142,86
19	Av. Pedroso de Moraes, 1654 - Pinheiros, São Paulo - SP	ESCODELAR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA / (11) 2476-1887 (11) 95226-0030	0,5	210,00	1578,00	11428,57
20	Rua Cardeal Arcoverde, 93 - Pinheiros, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	0,85	450,00	1469,00	14000,00
21	Rua Comandante Garcia D'Ávila, Morumbi, São Paulo - SP, -23.606869, -46.717327	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	0,5	1143,00	628,00	2712,16

Anexo II - Relatório Fotográfico



Foto 01 - Fachada



Foto 02 - Av. Cândido José Xavier, para o lado esquerdo



Foto 03 - Av. Cândido José Xavier, para o lado direito



Foto 04 - Fachada vista parcial para o lado esquerdo



Foto 05 - Fachada vista parcial para o lado direito



Foto 06 - Av. Cândido José Xavier X R. Antônio Amaral Ferreira



Foto 07 - Fachada para a R. Antônio Amaral Ferreira



Foto 08 - Fachada para a R. Antônio Amaral Ferreira



Foto 09 - Fachada para a R. Antônio Amaral Ferreira (Quadra)



Foto 10 - Vista Imóvel / R. Antônio Amaral Ferreira



Foto 11 - Quadra - Vista da R. Francisco Ricarte Da Silva

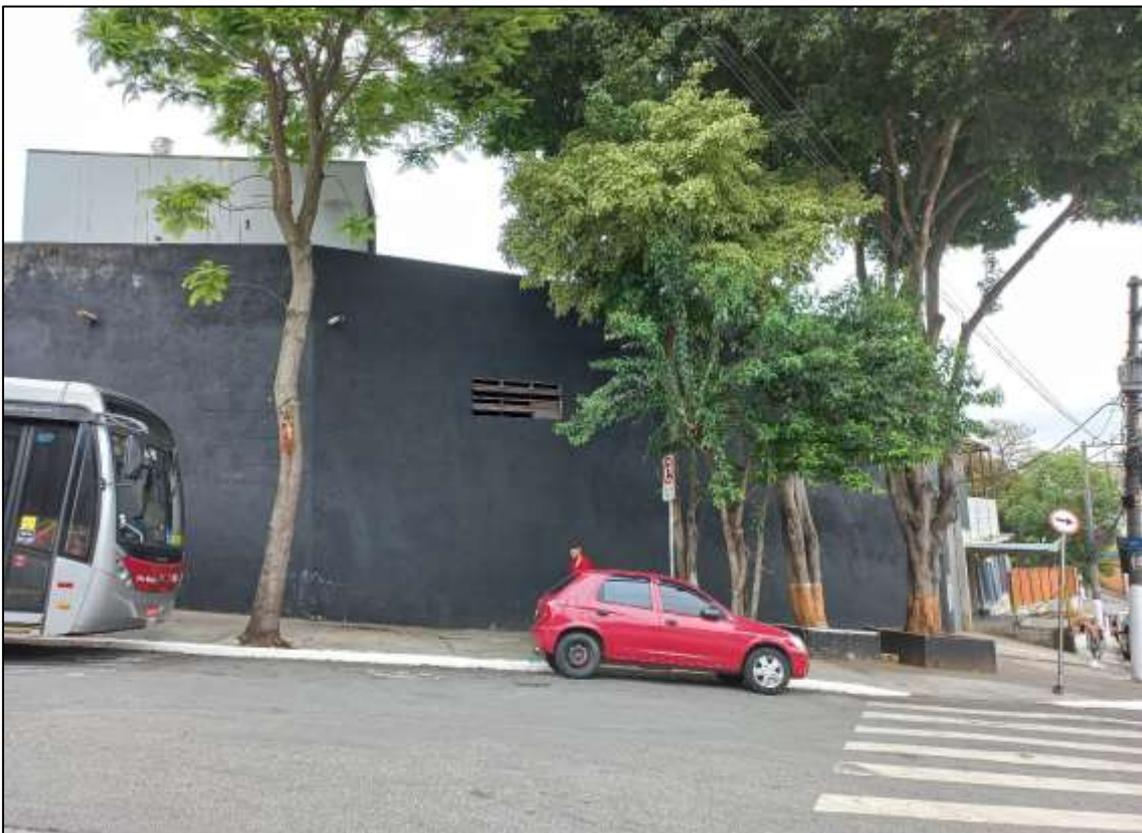


Foto 12 - Vista lateral - R. Francisco Ricarte Da Silva



Foto 13 - Vista interna – entrada principal Av. Candido Jose Xavier



Foto 14 - Vista interna



Foto 15 - Vista interna

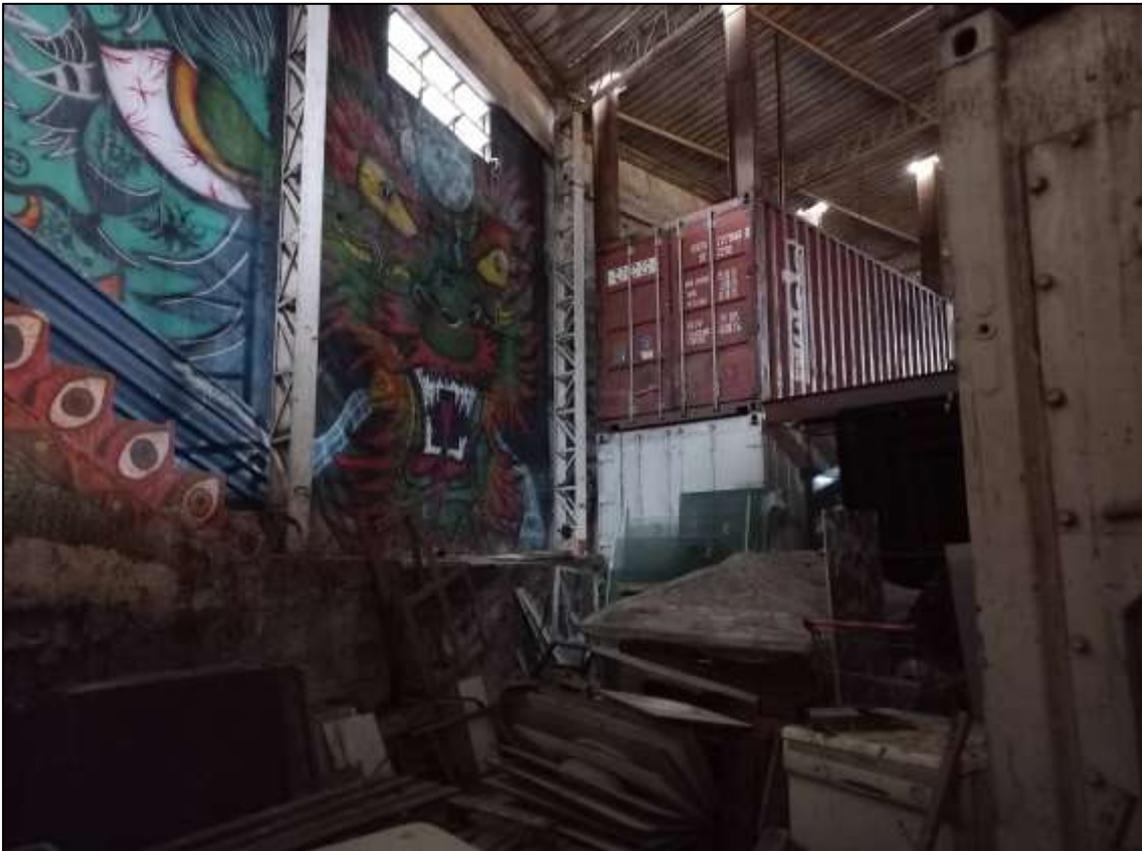


Foto 16 - Vista interna – lateral com a R. Francisco Ricarte Da Silva



Foto 17 - Acesso a Av. Candido José Xavier (lado de fora porta laranja)



Foto 18 - Fachada para a Av. Candido José Xavier (fechado para a rua com telha metálica)



Foto 19 - Fachada para a Av. Candido José Xavier (fechado para a rua com telha metálica)



Foto 20 - Fachada para a Av. Candido José Xavier (fechado para a rua com telha metálica)



Foto 21 - Banheiro externo – frente para a Av. Jose Candido Jose Xavier



Foto 22 - Banheiro feminino externo – frente para a Av. Jose Candido Jose Xavier



Foto 23 - Banheiro feminino externo – frente para a Av. Jose Candido Jose Xavier



Foto 24 - Banheiro feminino externo – frente para a Av. Jose Candido Jose Xavier



Foto 25 - Banheiro masculino externo – frente para a Av. Jose Candido Jose Xavier



Foto 26 - Banheiro masculino externo – frente para a Av. Jose Candido Jose Xavier



Foto 27 - Banheiro masculino externo – frente para a Av. Jose Candido Jose Xavier



Foto 28 - Banheiro masculino externo – frente para a Av. Jose Candido Jose Xavier



Foto 29 – Superior acesso pela escada foto 19



Foto 30 – Superior acesso pela escada foto 19



Foto 31 – Vista porta acesso principal lado direito



Foto 32 – vista



Foto 33 – vista



Foto 34 – acesso para a R. Antônio Amaral Ferreira



Foto 35 – superior

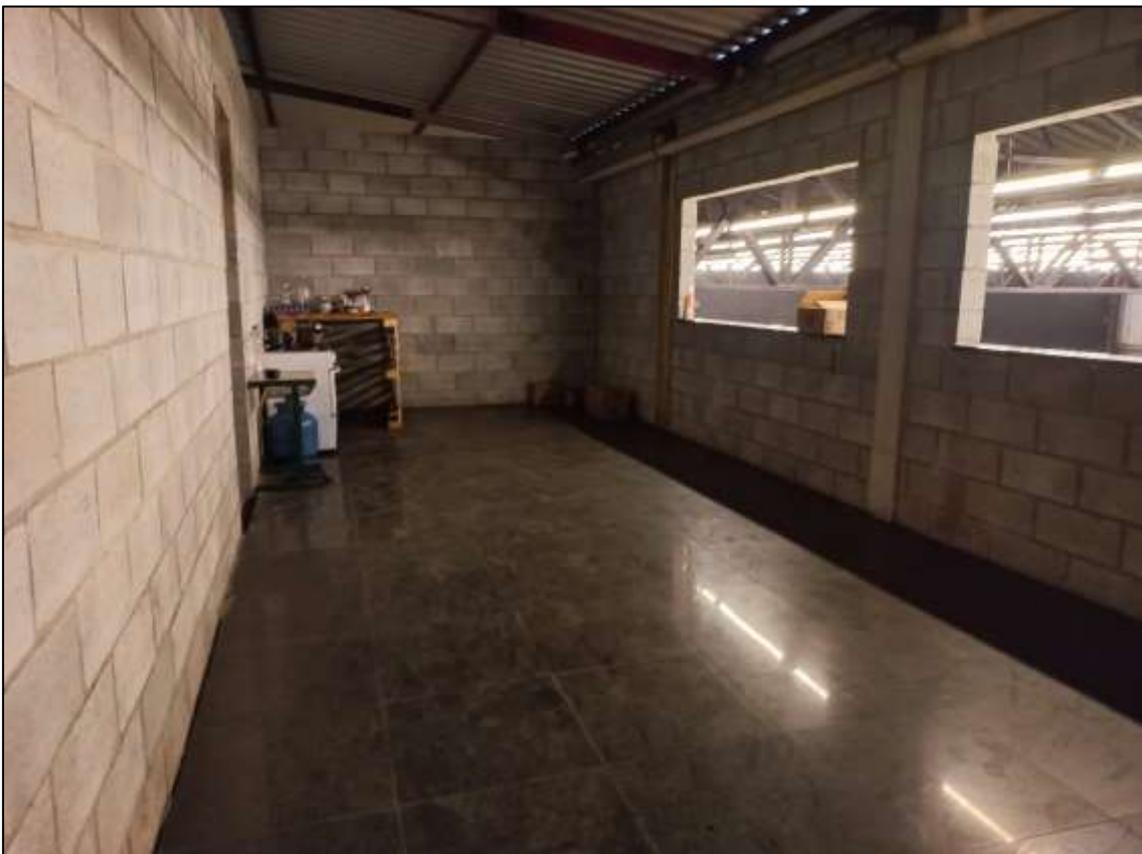


Foto 36 – superior



Foto 37 – superior



Foto 38 – Vista do mezanino



Foto 39 – vista galpão



Foto 40 – vista galpão

Anexo III - Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			
		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	1
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados de variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados de variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a todos os dados de variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida			3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Total		09	04	01	14

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2,4,5 e 6 no mínimo Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no Grau I

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitoria.

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	
1	Estimativa do Custo direto	Pela elaboração de orçamento, mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixa-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Total			6		6

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo Grau II	Todos, no Grau I

Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo.

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método comparativo quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método comparativo quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método comparativo quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferior em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
Total			4	1	5

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo Grau II	Todos, no Grau I

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II

Anexo IV: Matrícula e documentações complementares do Imóvel

Anexo V: Tabela de dados amostrais



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

TÉRMO DE TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL

Transferido à Secretaria Municipal de Abastecimento
Processo nº nº 44-007.396-87*21 - Auto de Cessão nº 2.834
Croqui nº 2135-UC - Planta A-9247/2 - Área 3.293,82m²
Autorizado pelo Sr. Secretário dos Negócios Jurídicos

Aos trinta dias do mês de agosto do ano de hum mil novecentos e oitenta e oito, 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. Luiz Nagib Amary, para este ato devidamente autorizado pelo artigo 22, nº I da Lei nº... 5.531 de 17 de julho de 1.958 e, pelo artigo 16º, nº II, do Decreto nº 23.091, de 13 de novembro de 1.986, e a Sra. Adélia Belix Buch, Diretora da Divisão de Transações do mesmo Departamento, aí compareceu o Dr. Cláudio Braga Ribeiro. E, pelo Diretor do Departamento Patrimonial foi dito: 1º) que a Prefeitura do Município de São Paulo, é legítima proprietária de um imóvel, situado à Rua Antonio Amaral Ferreira - Santo Amaro, nesta Capital, que assim se descreve e confronta: perímetro N-O P-Q-R-S-N de formato irregular, com área de 3.293,82 m² (Três mil, duzentos e noventa e tres metros e oitenta e dois decímetros quadrados) dividindo, para quem de dentro da área olha para a Rua Antonio Amaral Ferreira. FRENTE: Linha reta N-O, medindo mais ou menos 69,00m, confrontando com a Rua Antonio Amaral Ferreira, segundo seu alinhamento. LADO DIREITO: Linha mista O-P-Q-R, medindo mais ou menos 66,00m, assim parcelada; Trecho O-P, linha curva de concordância medindo mais ou menos 20,00m, formada pelos alinhamentos das Ruas Antonio Amaral Ferreira e Av. Candido José Xavier, confrontando com os mesmos; Trecho P-Q, linha reta medindo mais ou menos 37,00m, confrontando com a Av. Cândido José Xavier, segundo seu alinhamento e Trecho Q-R, linha curva de concordância medindo mais ou menos 9,00m, formada pelos alinhamentos da Av. Candido José Xavier e Rua Francisco Ricarte da Silva, confrontando com os mesmos. LADO ESQUERDO: Linha reta S-N, medindo mais ou menos 50,00m,



Prefeitura do Município de São Paulo

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TRABALHO
SMDet/COSAN/ABAST/SEA - Supervisão de Equipamentos de Abastecimento

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Informação SMDet/COSAN/ABAST/SEA Nº 015247284

SMSUB/Subprefeitura do M. Boi Mirim
Senhor Subprefeito

Trata o presente de solicitação de domínio de próprio municipal quanto a titularidade do terreno e sua edificação da propriedade localizada à Av. Dr. Candido José Xavier, nº 577, pertencente a Prefeitura do Município de São Paulo.

Primeiramente cumpre esclarecer que em decorrência da gestão e fiscalização de mercados, sacolões e feiras municipais passaram a ser de competência desta Supervisão de Equipamentos de Abastecimento – SEA, unidade do Departamento de Abastecimento – ABAST, atualmente subordinado hierarquicamente à **Secretaria Municipal das Subprefeituras – SMSUB**, por força do art. 16 do **Decreto nº 58.596, de 7 de janeiro de 2019**.

Nos termos do art. 16 do decreto supra mencionado, os bens patrimoniais foram transferidos para esta supervisão, razão disto informamos que utilizaremos o imóvel em questão para implantação de unidade de abastecimento (sacolão), haja vista a necessidade daquela comunidade.

Encaminhamos o presente para análise e deliberação, com a urgência que o caso requer.

Alexandre Conti

(assinado eletronicamente)

Supervisão de Equipamentos de Abastecimento

SMSUB-SEA



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Margosian Conti, Especialista em Desenvolvimento Urbano**, em 08/03/2019, às 11:27, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **015247284** e o código CRC **21B49335**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUBPREFEITURAS

Despacho Autorizatório

INTERESSADO : Departamento de Abastecimento

ASSUNTO: Reativação do Sacolão Santo Antonio.

I - À vista dos elementos contidos no presente, notadamente da manifestação da Supervisão de Equipamentos (doc. 016629513), bem como da manifestação da Assessoria Jurídica (doc. 016629513), que acolho e adoto como razão de decidir, nos termos da competência delegada pelo art. 16, do Decreto nº 58.596/2019, **AUTORIZO a Reativação do Equipamento**, localizado à Avenida Dr. Candido José Xavier, Parque Santo Antonio, São Paulo/SP, denominado Sacolão Santo Antonio, devendo haver melhorias no Equipamento. **SEI Nº 6064.2018/0001224-7,**

II - PUBLIQUE-SE

III - Após, a Supervisão de Equipamentos de Abastecimento, para conhecimento e adoção de providencias relativas à reativação do Equipamento Sacolão Santo Antonio.

São Paulo, 04 de junho de 2019



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Eduardo Batista Fernandes, Coordenador(a)**, em 04/06/2019, às 16:27, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **017830801** e o código CRC **579C70D5**.

Qtdd.	Endereço completo	Fonte	Evento	Valor (R\$)	Área de terreno (m²)	Topografia	Mult. Frente	Acesso	Índice fiscal (R\$/m²)	Zona	CA máx.	TO	Zona SP	Unitário (R\$/m²)
1	R. Batista Júnior, 190 - Parque do Lago, São Paulo - SP	MITUR FUNABASHI / (11) 96270-0203	1,00	1.800.000,00	5.400,00	1,00	2,00	1,00	61,00	ZEIS 1	2,5	0,70	Sul	333,33
2	Av. Ellis Maas, 821 - Capão Redondo, São Paulo - SP	AGEU RIBEIRO DOS SANTOS SILVA / (11) 4448-2410 (11) 97355-3932	1,00	10.000.000,00	4.873,00	1,00	2,00	1,00	85,00	ZEUP	2,0	0,70	Sul	2.052,12
3	Av. Comendador Sant'Anna, 466 - Capão Redondo, São Paulo - SP	Quadreto Negócios Imobiliários / (11) 5814-3866	1,00	6.500.000,00	3.800,00	2,00	2,00	1,00	70,00	ZEUP	2,0	0,70	Sul	1.710,53
4	R. República de El Salvador, 402-438 - Praia da Lagoa, São Paulo - SP, -23.683730, -46.735654	ADRIANO SILVA IMOVEIS / (11) 5053-1790 (11) 95030-9207	1,00	1.070.000,00	2.124,00	1,00	2,00	1,00	120,00	ZPDS	1,0	0,25	Sul	503,77
5	Av. Cândido José Xavier, 284 - Parque Santo Antônio, São Paulo - SP, -23.661601, -46.755115	NOVA SOLAR / (11) 5524-2814	1,00	900.000,00	369,00	2,00	1,00	1,00	136,00	ZC	2,0	0,85	Sul	2.439,02
6	Estr. de Itapecerica, 2720 - Cidade Auxiliadora, São Paulo - SP	CDO Empreendimentos imobiliários / (11) 2574-1825 (11) 94019-5134	1,00	8.500.000,00	2.900,00	2,00	1,00	1,00	162,00	ZEU	4,0	0,70	Sul	2.931,03
7	R. Roberto Sampaio Ferreira, 55 - Jardim Germania, São Paulo - SP	Vilson Visotto / (11) 2812-8171 (11) 94777-0525	1,00	765.000,00	540,00	1,00	1,00	1,00	161,00	ZM	2,0	0,70	Sul	1.416,67
8	Rua Chilon 318 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	Cosebra Imóveis / (11) 3848-9300 (11) 94725-7201	1,00	16.000.000,00	400,00	2,00	1,00	1,00	1.450,00	ZM	2,0	0,85	Sul	40.000,00
9	Rua Professor Vahia de Abreu - Vila Olímpia, São Paulo - SP	IMOBILIÁRIA VIVER MORUMBI / (11) 4118-2828 (11) 98828-4101	1,00	8.000.000,00	494,00	2,00	2,00	1,00	1.100,00	ZM	2,0	0,85	Sul	16.194,33
10	Rua Gomes de Carvalho, 260 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	GRM IMÓVEIS / (11) 3815-4000 (11) 99111-2131	1,00	3.000.000,00	400,00	2,00	1,00	1,00	1.130,00	ZM	2,0	0,85	Sul	7.500,00
11	R. Ramos Batista, 490 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, -23.594837, -46.683568	Sh Prime Imóveis / (11) 4750-2725 (11) 97652-0442	1,00	30.750.000,00	1.600,00	2,00	2,00	1,00	1.355,00	ZM	2,0	0,70	Sul	19.218,75
12	R. Casa do Ator, 621 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	Exato Consultoria Imobiliária / (11) 5052-0300 (11) 97567-5189	1,00	4.500.000,00	500,00	2,00	1,00	1,00	1.134,00	ZM	2,0	0,85	Sul	9.000,00
13	R. Quatá, 1032 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	MIRANTTE IMÓVEIS / (11) 2997-7940	1,00	6.000.000,00	382,00	2,00	1,00	1,00	919,00	ZM	2,0	0,85	Sul	15.706,81
14	Av. Dr. Cardoso de Melo, 989 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	CS Negócios Real Estate / (11) 94372-3562	1,00	3.000.000,00	216,00	2,00	1,00	1,00	1.115,00	ZM	2,0	0,85	Sul	13.888,89

15	R. Chilon, 170 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	SCHEID IMÓVEIS - MARAJOARA / (11) 5523-0177 (11) 99194-8704	1,00	17.650.000,00	425,00	2,00	1,00	1,00	1.450,00	ZM	2,0	0,85	Sul	41.529,41
16	Av. Dr. Cardoso de Melo, 720 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	CENTURY 21 Ello / (11) 3052-2121 (11) 97324-8552	1,00	11.000.000,00	1.000,00	2,00	2,00	1,00	1.157,00	ZM	2,0	0,70	Sul	11.000,00
17	Rua Ampélio Dionísio Zocchi - Morumbi, São Paulo - SP, -23.596254, -46.707531	Bamberg Imóveis únicos / (11) 3194-7500	1,00	21.500.000,00	4.603,00	2,00	1,00	1,00	1.125,00	ZER-1	1,0	0,50	Sul	4.670,87
18	R. Janaúba, 101 - Paineiras do Morumbi, São Paulo - SP, -23.600928, -46.703884	Bamberg Imóveis únicos / (11) 3194-7500	1,00	3.500.000,00	872,00	2,00	1,00	1,00	830,00	ZER-1	1,0	0,50	Sul	4.013,76
19	R. Ferreira de Araújo, 920 - Pinheiros, São Paulo - SP	Priscila Macedo Perazzolo / (11) 95484-3466	1,00	3.200.000,00	372,00	2,00	1,00	1,00	1.147,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	8.602,15
20	Av. Rebouças, 2083 - Pinheiros, São Paulo - SP	Invictus Imóveis / (11) 4432-4112	1,00	12.000.000,00	1.000,00	2,00	2,00	1,00	1.898,00	ZCOR-2	1,0	0,50	Oeste	12.000,00
21	R. Butantã, 403 - Pinheiros, São Paulo - SP	PRABITAR NEGOCIOS / (11) 3645-4565	1,00	4.336.900,00	408,00	2,00	1,00	1,00	1.111,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	10.629,66
22	Av. São Gualter, 122 - Pinheiros, São Paulo - SP, -23.547766, -46.710126	Rogério Gonçalves de Oliveira / (17) 3042-1557	1,00	2.700.000,00	515,00	2,00	1,00	1,00	883,00	ZCOR-1	1,0	0,50	Oeste	5.242,72
23	R. Fidalga, 553 - Vila Madalena, São Paulo - SP	Diagonal Imóveis / (11) 97543-9477	1,00	4.240.000,00	500,00	2,00	1,00	1,00	1.126,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	8.480,00
24	R. Alves Guimarães, 217 - Pinheiros, São Paulo - SP	CS Negócios Real Estate / (11) 94372-3562	1,00	3.500.000,00	264,00	2,00	1,00	1,00	1.472,00	ZEU	4,0	0,85	Oeste	13.257,58
25	R. Mourato Coelho, 1109 - Pinheiros, São Paulo - SP, -23.558342, -46.691308	ZIMMERMANN IMÓVEIS / (11) 3868-0255 / 99999-0938	1,00	3.500.000,00	350,00	2,00	1,00	1,00	1.085,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	10.000,00
26	R. Eugênio de Medeiros, 565 - Pinheiros, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	1,00	8.800.000,00	800,00	2,00	1,00	1,00	1.198,00	ZM	2,0	0,70	Oeste	11.000,00
27	R. Ferreira de Araújo, 98 - Pinheiros, São Paulo - SP	Tereza Jesus Gomes Dornela / (11) 96899-5499	1,00	6.500.000,00	660,00	2,00	1,00	1,00	933,00	ZPR	1,0	0,50	Oeste	9.848,48
28	R. Pascoal Bianco, 416 - Pinheiros, São Paulo - SP, -23.569421, -46.699340	Ambar Vitorino Imóveis / (11) 2936-6555 (11) 99112-5832	1,00	850.000,00	152,00	2,00	2,00	1,00	1.049,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	5.592,11
29	R. Cristóvão Gonçalves, 84 - Pinheiros, São Paulo - SP	MBCORP SOLUCOES CORPORATIVAS / (11) 3036-1940 / 94767-1503	1,00	4.950.000,00	330,00	2,00	1,00	1,00	1.441,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	15.000,00
30	R. Fidalga, 741 - Pinheiros, São Paulo - SP	Torres e Piccolomini Empr. Imobiliários / (11) 3469-9696 (11) 98954-8309	1,00	3.200.000,00	350,00	2,00	1,00	1,00	1.057,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	9.142,86

31	Av. Pedroso de Morais, 1654 - Pinheiros, São Paulo - SP	ESCODELAR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA / (11) 2476-1887 (11) 95226-0030	1,00	2.400.000,00	210,00	2,00	1,00	1,00	1.578,00	ZPR	1,0	0,50	Oeste	11.428,57
32	R. Amaro Cavalheiro, 173, Pinheiros, São Paulo - SP, -23.566734, -46.699098	ZIMMERMANN IMÓVEIS / (11) 3868-0255 / 99999-0938	1,00	2.450.000,00	360,00	2,00	1,00	1,00	1.170,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	6.805,56
33	Rua Cardeal Arcoverde, 93 - Pinheiros, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	1,00	6.300.000,00	450,00	2,00	1,00	1,00	1.469,00	ZEU	4,0	0,85	Oeste	14.000,00
34	Rua Jacunda, 180 - Morumbi, São Paulo - SP, -23.601909, -46.701771	ALFREDO MARQUES / (11) 3286-0631 (11) 99944-3254	1,00	1.480.000,00	682,00	2,00	2,00	1,00	822,00	ZER-1	1,0	0,50	Sul	2.170,09
35	R. Gameleira, Vila Inah, São Paulo - SP, -23.592085, -46.723679	DANILO O BELTRAN / (11) 98106-7474	1,00	800.000,00	575,00	1,00	1,00	1,00	543,00	ZER-1	1,0	0,50	Sul	1.391,30
36	Rua Comandante Garcia D'Ávila, Morumbi, São Paulo - SP, -23.606869, -46.717327	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	1,00	3.100.000,00	1.143,00	1,00	1,00	1,00	628,00	ZER-1	1,0	0,50	Sul	2.712,16
37	Rua Dr. Celso Dario Guimarães - Morumbi, São Paulo - SP, -23.607940, -46.717504	Bamberg Imóveis únicos / (11) 3194-7500	1,00	4.100.000,00	2.712,00	1,00	2,00	1,00	602,00	ZER-1	1,0	0,50	Sul	1.511,80
38	R. David Gebara - Vila Suzana, São Paulo - SP, -23.618455, -46.734314	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	1,00	18.315.000,00	2.442,00	1,00	2,00	1,00	612,00	ZC	2,0	0,70	Sul	7.500,00
39	Rua Bandeirante Sampaio Soares - Morumbi, São Paulo - SP, -23.609672, -46.712211	Rogério Gonçalves de Oliveira / (17) 3042-1557	1,00	700.000,00	725,00	1,00	1,00	1,00	674,00	ZER-1	1,0	0,50	Sul	965,52

Evento	1 = Oferta	2 = transação	código alocado
Topografia	1 = aclave/declive	2 = plana	código alocado
Mult. Frente	1 = meio de quadra	2 = esquina/frente p/ 2 ruas	código alocado
Local	Índice fiscal		proxy
Área	Variável independente quantitativo		
Acesso	1 = sem asfalto	2 = com asfalto	dicotômica isolada
CA e TO	Zoneamento SP		proxy
Unitário	Variável dependente		

ELEMENTO 01



ELEMENTO 02



ELEMENTO 03



ELEMENTO 04



ELEMENTO 05



ELEMENTO 06



ELEMENTO 07



ELEMENTO 08



ELEMENTO 09



ELEMENTO 10



ELEMENTO 11



ELEMENTO 12



ELEMENTO 13



ELEMENTO 14



ELEMENTO 15



ELEMENTO 16



ELEMENTO 17



ELEMENTO 18



ELEMENTO 19



ELEMENTO 20



ELEMENTO 21



ELEMENTO 22



ELEMENTO 23



ELEMENTO 24



ELEMENTO 25



ELEMENTO 26



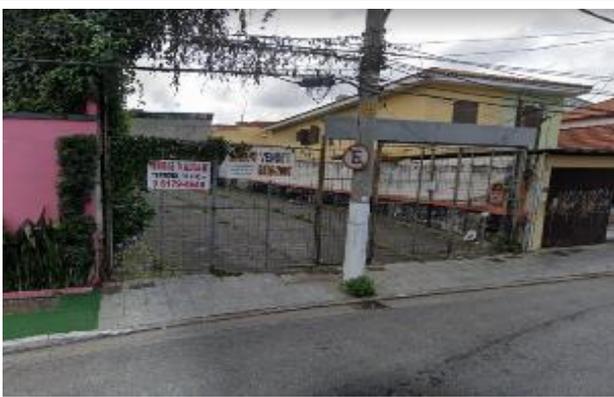
ELEMENTO 27



ELEMENTO 28



ELEMENTO 29



ELEMENTO 30



ELEMENTO 31



ELEMENTO 32



ELEMENTO 33



ELEMENTO 34



ELEMENTO 35



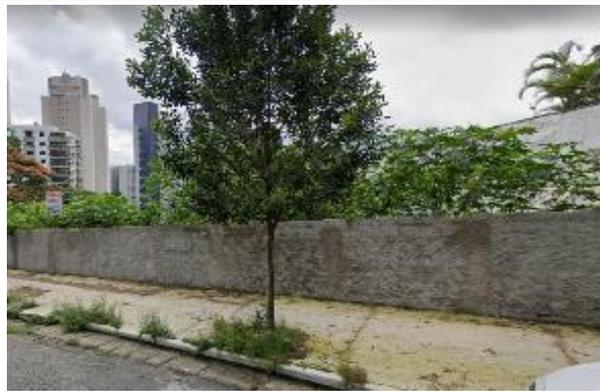
ELEMENTO 36



ELEMENTO 37



ELEMENTO 38



ELEMENTO 39



ELEMENTO 40

