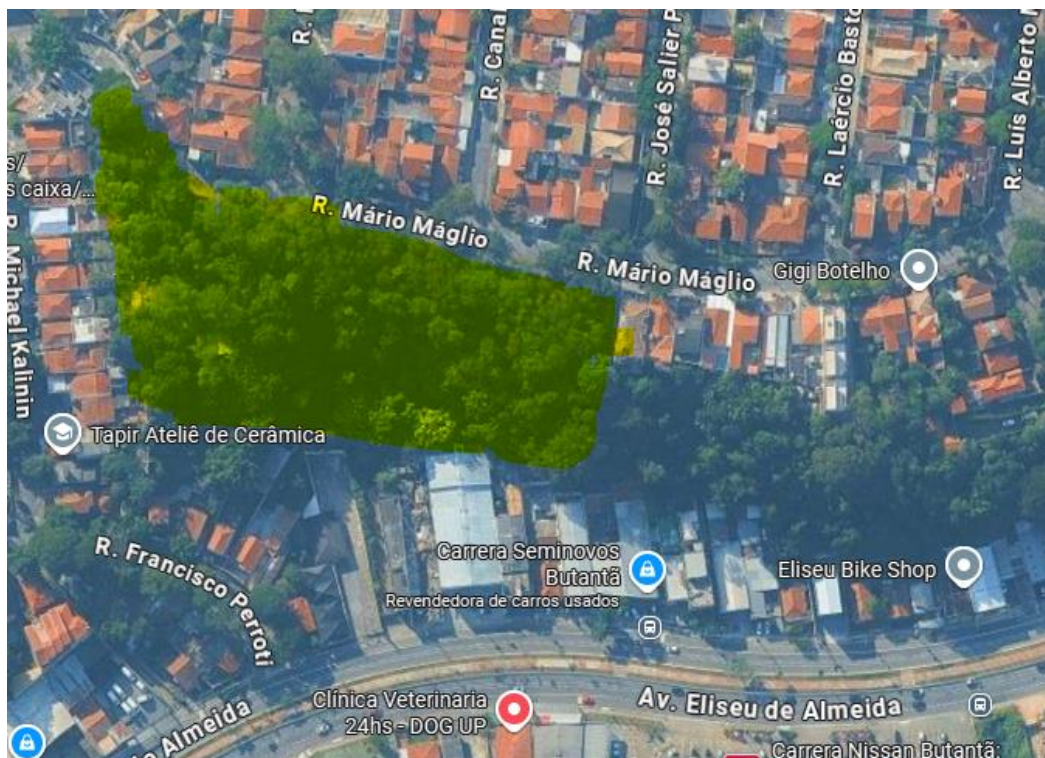


LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



DENOMINAÇÃO	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL – SGI 19152
LOCAL	Rua Mario Maglio, s/nº - Butantã
MUNICÍPIO	São Paulo – SP

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO



Área do terreno: 9.651m²
Construída: sem área construída

	Mínimo (Limite Inferior)	AVALIAÇÃO (Valor Médio)	Máximo (Limite Superior)
VALOR TOTAL	R\$ 13.300.000,00	R\$ 14.000.000,00	R\$ 14.750.000,00

ÍNDICE

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. FINALIDADE DO LAUDO
3. OBJETIVO DO LAUDO
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO
 - 4.1. PRELIMINARES E DOCUMENTAÇÃO
 - 4.2. LOCALIZAÇÃO
 - 4.2.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
 - 4.2.2. ZONEAMENTO
 - 4.2.3. RESTRIÇÕES AMBIENTAIS
 - 4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
 - 4.4. GRAVAMES
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL
8. ENCERRAMENTO

ANEXOS

- ANEXO 1. PRESSUPOSTOS
- ANEXO 2. RELAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS
- ANEXO 3. CÁLCULO INFERENCIAL ESTATÍSTICO
- ANEXO 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- ANEXO 5. ART

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Superintendência do Patrimônio Imobiliário da São Paulo Previdência – SUPI – SPPREV.

2. FINALIDADE DO LAUDO

A presente avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel, considerando suas características físicas, legais e de localização, com vistas à sua alienação por meio de leilão público.

3. OBJETIVO DO LAUDO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel, com base em pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região geoeconômica onde se insere o bem avaliando.

O resultado é apresentado como conclusão fundamentada, refletindo a convicção técnica do valor de mercado obtido a partir do tratamento e análise estatística dos dados coletados, em conformidade com os preceitos da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

4.1. PRELIMINARES E DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram extraídos do SGI 19.152, considerados, por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidos no campo o que tange a levantamentos topográficos. Para efeitos de avaliação, hipoteticamente o imóvel foi considerado livre de hipotecas, invasões, penhoras, arrestos ou ônus de qualquer natureza, a não ser aqueles oriundos do próprio processo administrativo ora em andamento.

Foram apresentados e coletados, os seguintes documentos:

- Ficha do SGI atualizada
- Croqui do terreno

- Certidão de dados cadastrais do imóvel – IPTU
- Matrícula 242.073, 242.074, 242.075, 242.076, 242.077, 242.078, 242.079, 242.080, 242.081, 242.082, 242.083, 242.084, 242.085, 242.086 e 242.087 do 18º CRI de São Paulo.

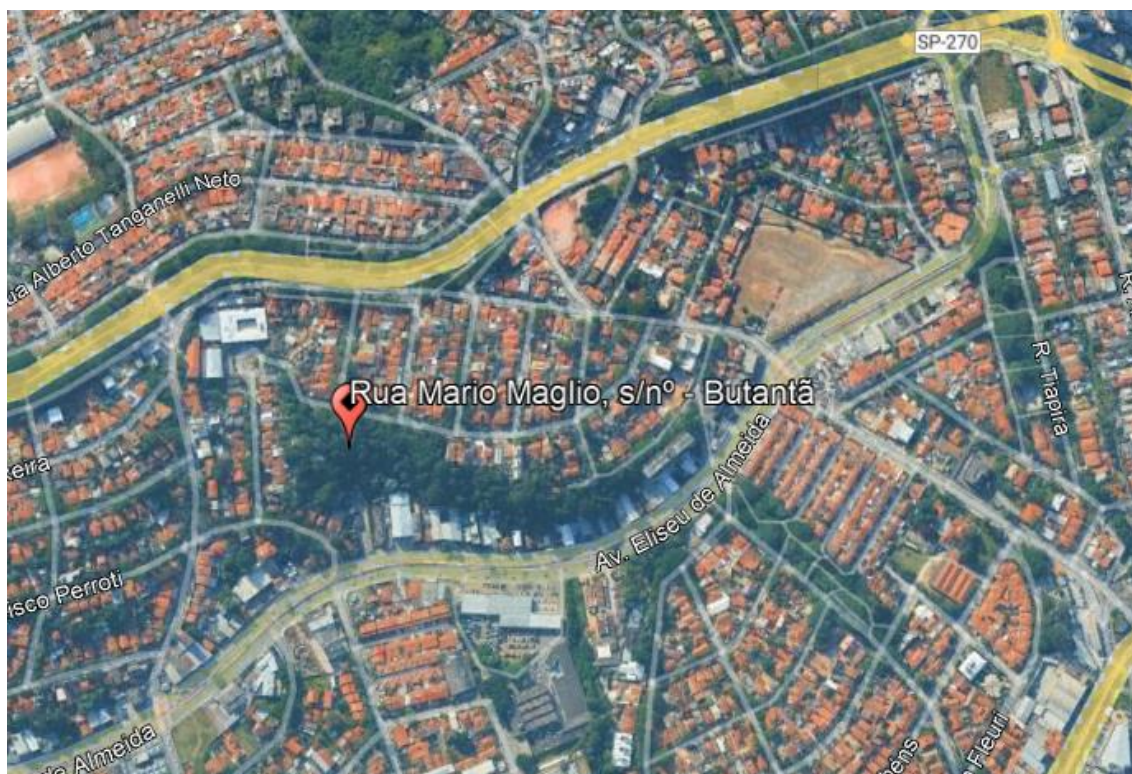
4.2. LOCALIZAÇÃO

A Quadra 24 do Loteamento Caxingui, situada no distrito do Butantã, zona oeste do Município de São Paulo, é delimitada pelas Ruas Mário Maglio, Domingos Barbieri, Pedro Picinini e Francisco Perrotti, que conformam seus limites perimetrais.

O Imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 101 (Setor), 233 (Quadra) e lote nº 0077 e nº 0076.



A seta indica o lote 0077 e 0076 , objeto da avaliação – Geosampa.



Vista geral da região de entorno – Google Earth.

4.2.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O entorno apresenta infraestrutura urbana completa, contando com rede de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de esgoto, transporte público, iluminação pública e vias pavimentadas.

A acessibilidade viária é favorecida pela localização estratégica da Rua Mário Maglio, via de caráter local inserida em área consolidada do bairro Caxingui, com fácil acesso às principais artérias da Zona Oeste, como a Avenida Eliseu de Almeida (aproximadamente 400 m), a Avenida Professor Francisco Morato (cerca de 900 m) e a Rodovia Raposo Tavares (em torno de 1,3 km), que interligam o bairro às regiões centrais da capital e a municípios vizinhos da Região Metropolitana de São Paulo.

O imóvel avaliando está situado no bairro do Caxingui, distrito do Butantã, zona oeste do município de São Paulo. Trata-se de uma região consolidada e de ocupação mista, com predominância de usos residenciais e comerciais de pequeno e médio porte, além de instituições de ensino, serviços e edificações verticais recentes, refletindo o adensamento urbano característico da zona oeste.

permeáveis e ecossistemas urbanos, limitando o adensamento construtivo e estabelecendo parâmetros voltados à sustentabilidade e à manutenção da qualidade ambiental.

Os principais parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZEPAM são:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico = 0,1
- Coeficiente de Aproveitamento Mínimo = N/A
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo = 0,1
- Taxa de Ocupação Máxima = 0,10
- Gabarito de Altura Máxima = 10,00 metros (equivalente a até 3 pavimentos)

O zoneamento ZEPAM impõe restrições específicas à ocupação e parcelamento do solo, exigindo licenciamento ambiental prévio para qualquer intervenção que possa comprometer a função ecológica da área. Ainda assim, a presença de ZEPAM agrega valor ambiental e paisagístico ao entorno, contribuindo para a qualidade urbana e o equilíbrio ecológico da região do Caxingui / Butantã.



Mapa de Zoneamento – Geosampa

4.2.3. RESTRIÇÕES AMBIENTAIS E DEMAIS CONSIDERAÇÕES

Não foram elaborados estudos com referência à existência ou não de contaminação do solo.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Área do Terreno: 9.651,00 m².

Frente: Rua Mário Maglio.

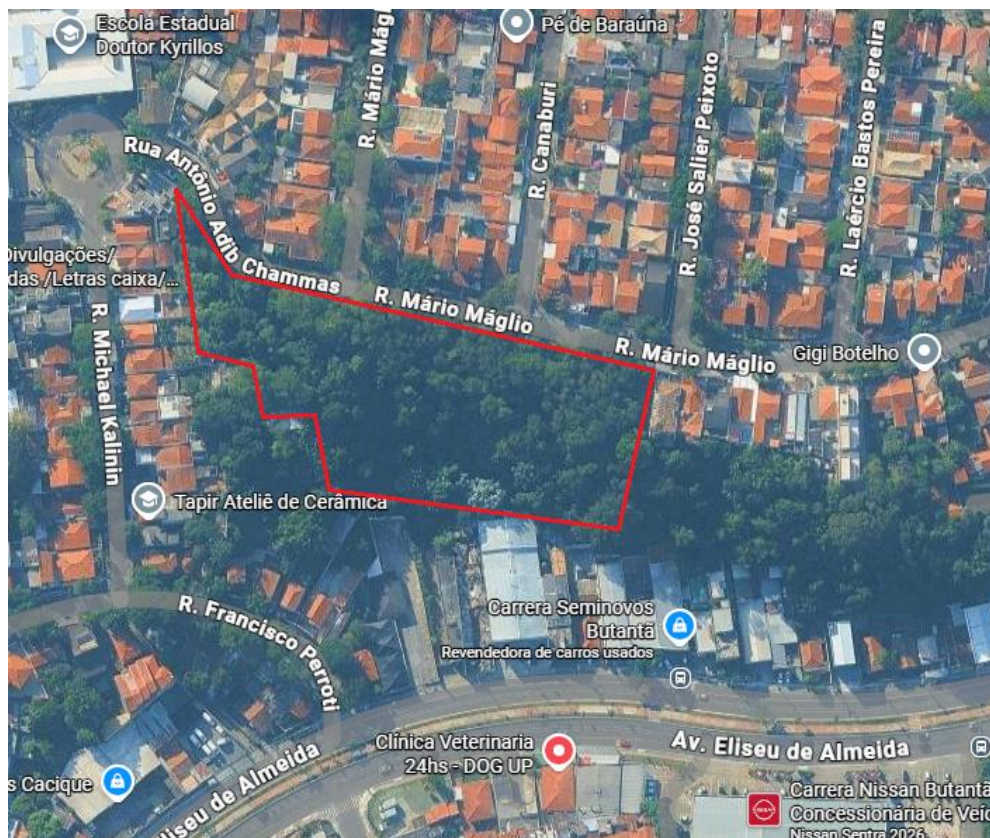
Topografia: Predominantemente plana em relação ao nível da via pública.

Vegetação: Presença de vegetação arbórea densa, composta predominantemente por árvores de médio e grande porte, dispostas ao longo da testada e no interior do terreno, conferindo características paisagísticas e sombreamento natural à área.

Benfeitorias/Construção: Não existem construções ou edificações permanentes no local.

Estado de Conservação: Regular.

Ocupação: Sem ocupação.



Terreno destacado em vermelho – Google Maps

4.4. GRAVAMES

De acordo com as informações obtidas nos documentos analisados e nas consultas realizadas aos registros oficiais, não foram identificados gravames, ônus reais ou restrições de qualquer natureza incidentes sobre o terreno avaliado. Assim, o imóvel encontra-se livre e desembaraçado, não havendo impedimentos legais, judiciais ou administrativos que afetem sua plena comercialização ou utilização.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a presente avaliação, foi realizado um diagnóstico do mercado imobiliário com base em imóveis situados nas proximidades do bem avaliando, bem como em outros localizados na Zona Oeste do Município de São Paulo, especialmente nos bairros Caxingui, Butantã e Vila Sônia, que apresentam características urbanísticas, tipológicas e de ocupação semelhantes.

As amostras selecionadas compreendem terrenos e edificações com tipologia e vocação urbanística compatíveis com o imóvel objeto deste estudo, considerando a inserção em área de caráter predominantemente residencial e ambientalmente protegida (ZEPAM). Tal abordagem permitiu a construção de um parâmetro comparativo tecnicamente consistente e representativo das condições de mercado locais.

A análise permitiu identificar a faixa de valores praticados na região, levando em consideração fatores como infraestrutura urbana consolidada, acessibilidade viária, restrições de uso e ocupação impostas pelo zoneamento ZEPAM, padrão construtivo do entorno e liquidez do mercado imobiliário da zona oeste paulistana.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado

CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	11 de 41

tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui pelo método comparativo direto de mercado **Grau de Fundamentação e Grau de Precisão III**.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653-2, aplicável à avaliação de imóveis urbanos. Essa metodologia fundamenta-se na pesquisa e análise de dados de mercado de terrenos com características similares, localizados na mesma região do imóvel avaliando, levando-se em conta variáveis relevantes como: localização, área, zoneamento, infraestrutura urbana disponível, topografia e padrão construtivo do entorno.

Os dados coletados foram tratados estatisticamente no Sistema SISDEA, por meio de modelo de Regressão Linear, cujo resultado apresentou elevada correlação e coeficiente de determinação de 0,8835 (88,35%), indicando forte capacidade explicativa do modelo em relação ao comportamento dos valores de mercado. Verificou-se, ainda, adequada normalidade dos resíduos, baixo desvio padrão e ausência de extrapolações, atendendo aos critérios técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653.

A pesquisa de mercado foi inicialmente composta por 48 (quarenta e oito) elementos comparativos, todos devidamente qualificados e apresentados no Anexo I. Após a aplicação dos procedimentos de homogeneização, bem como dos testes estatísticos de consistência e identificação de outliers, 37 (trinta e sete) elementos foram considerados válidos e efetivamente utilizados na modelagem estatística, por

CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	12 de 41

apresentarem representatividade, aderência ao modelo e coerência com o comportamento do mercado imobiliário analisado. A modelagem estatística considerou as seguintes variáveis independentes:

- a) Padrão Construtivo: variável qualitativa que representa o nível de qualidade das edificações observadas nos terrenos comparativos, considerando aspectos de acabamento, materiais empregados, idade aparente e estado de conservação das construções existentes.

Padrão Construtivo: 2,00 = Padrão Simples

- b) Índice Fiscal: variável quantitativa que corresponde ao valor de referência cadastral atribuído pela Prefeitura Municipal de São Paulo para fins de IPTU, servindo como parâmetro auxiliar de aferição da coerência dos valores de mercado obtidos.

Índice Fiscal = 1.962,00

- c) CA máximo: Variável urbanística que representa o Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para o imóvel, conforme definido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo (Lei nº 16.402/2016) e pelo respectivo Mapa de Zoneamento. O CA máximo indica o potencial construtivo máximo admitido para o lote, constituindo fator relevante na formação do valor do terreno, por influenciar diretamente a viabilidade e a intensidade de aproveitamento imobiliário.

CA máximo = 0,1

- d) Valor Unitário (R\$/m²): variável dependente do modelo, representando o preço de oferta ou transação por metro quadrado de terreno, obtido após a aplicação dos fatores de homogeneização e tratamento estatístico dos dados amostrais.

Dos modelos matemáticos estudados foi escolhido o que melhor indica a variação dos valores para o local de avaliação segundo as seguintes variáveis, que resultaram

na seguinte equação:

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

$$\ln (\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)) = +6.507911253 + 0.2399181792 * \text{Padrão Construtivo} \\ + 0.0001353899714 * \text{Índice fiscal} + 0.2059568991 * \text{CA máximo}$$

7.1. Cálculo do Valor Unitário do Terreno

V_{tc} = Valor unitário da estimativa de tendência central = **R\$ 1.452,65/m²**

7.2. Cálculo do Valor da Área

Para determinação do valor da área, aplica-se a seguinte equação:

VT = VUT X A – onde:

VT – Valor total da Área

VUT – Valor Unitário do terreno

A – Área do Terreno

Substituindo-se na equação, os valores unitários do terreno:

$$VT = \text{R\$ } 1.452,65/\text{m}^2 \times 9.651,00 \text{ m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 14.019.525,15$$

Conforme ampara a ABNT NBR 14653-1:2001, em seu item 7.7.1, letra “a”, o resultado da avaliação pode ser arredondado, desde que o ajuste final não exceda de 1% o valor apurado para mais ou menos, assim temos os valores arredondados para os imóveis:

$$Vi = \text{R\$ } 14.000.000,00 \text{ (quatorze milhões de reais)}$$

Data-base: dezembro/2025

CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	14 de 41

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 14 (quatorze) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor, as demais rubricadas, resultando no valor de avaliação do imóvel R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais).

São Paulo, 23 de dezembro de 2025.

Documento assinado digitalmente
 MILENA CAMANDAROBA ALVES
Data: 23/12/2025 09:01:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Milena Camandaroba Alves

Engenheira Civil – CREA SP 5071709757

Responsável Técnico

ANEXOS

São parte integrante do presente trabalho os seguintes anexos:

- Anexo 1: Pressupostos
- Anexo 2: Relação de Elementos Pesquisados
- Anexo 3: Cálculo Inferencial Estatístico
- Anexo 4: Relatório Fotográfico
- Anexo 5: ART - Anotação de Responsabilidade Técnica



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SÃO PAULO PREVIDÊNCIA – SPPREV

DOCUMENTO TÉCNICO

CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	15 de 41

Anexo 1

PRESSUPOSTOS

PRESSUPOSTOS

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada. Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Considerações sobre Avaliações

As avaliações, por se tratar de trabalho técnico, possuem terminologias próprias, e, objetivando a compreensão dos termos descritos no corpo do laudo, conceituaremos, a seguir, algumas definições relevantes:

A avaliação é a apresentação das respostas a uma ou mais questões referentes a valores definidos para um imóvel ou suas partes, sua utilidade ou conformação, bem como sua probabilidade de venda. Esse conceito permite a aplicação do termo a qualquer estimativa, seja ela uma conclusão fundamentada em evidências, ou simplesmente uma opinião pessoal.

De acordo com o Engº Sérgio Antonio Abunahman², a definição de avaliação pode ser escrita da seguinte forma:

“... Avaliação é, pois, uma aferição de um ou mais fatores econômicos especificamente definidos em relação a propriedades descritas com data determinada, tendo como suporte a análise de dados relevantes ”

O Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia³ apresenta a seguinte definição para avaliações:

“ Dentro dos princípios básicos da avaliação estão a definição e a análise de alguns conceitos, assim

definidos:

- É a determinação da soma em dinheiro que, num dado momento, se pode atribuir, em vista de um escopo prefixado, a um determinado imóvel;
- É a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa;
- É a técnica de estimar, comercialmente ou para efeitos legais, os valores dos imóveis e de outros bens;

CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	17 de 41

2 Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – Engº Sérgio Antonio Abunahman – Editora Pini – 2ª Edição – Maio/2000

3 Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia – Vários Autores – Editora Pini – 1ª Edição – Agosto/1998

•É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos tendentes a determinar o valor de um bem ” A norma ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, apresenta a seguinte definição:

“ 3.5 avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data ”.

Como podemos concluir, a avaliação profissional é uma opinião sustentável. Está acima do sentimento pessoal do avaliador. Reflete o valor e a tendência do mercado, deriva da análise apropriada de dados em conformidade com as normas e da prática profissional.

O grau de confiabilidade de uma avaliação depende da disponibilidade de dados e da habilidade com que esses dados forem analisados e tratados. Da confiabilidade dos informes de que dispõe o avaliador, depende a precisão do trabalho a ser executado.

Valor de Mercado, Custo e Preço

É comum a associação das palavras VALOR, CUSTO e PREÇO a uma mesma definição, mas possuem significados distintos.

PREÇO: é a quantia paga pelo comprador ao vendedor.

CUSTO: é o preço pago mais todas as outras despesas em que incorre o comprador na aquisição da propriedade.

VALOR DE MERCADO: é aquele encontrado por um vendedor, desejoso de vender, mas não forçado, e um comprador, desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, por meio da NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais apresenta a seguinte definição para valor de mercado:



CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO		FOLHA	
CÓDIGO	Dezembro de 2025 SPPREV/1º 70 /2025	18 de 41	REV. A
EMIÇÃO		FOLHA	
	Outubro de 2025	18 de 62	

“... 3.44 valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. “

Princípios Éticos

Nossos técnicos inspecionaram pessoalmente o imóvel avaliando e prepararam a análise e a respectiva conclusão.

Os técnicos que atuaram na elaboração do laudo não possuem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida, nem contemplam para o futuro qualquer interesse no bem, objetivo desta avaliação.

As informações fornecidas por terceiros foram consideradas confiáveis e não assumimos responsabilidade pela precisão das mesmas. Nós nos reservamos no direito de fazer ajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término da avaliação.

Técnicas de Avaliação

Foi objeto de consulta a seguinte documentação:

- ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais**, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos**, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005**, editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002**, editada pelo a Associação Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP e atualizado em novembro/2006 e fevereiro/2007.

O Laudo de Avaliação foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, Código de Ética Profissional do Conselho Regional de

CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	19 de 41

Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo – CREA/SP e do Código de Ética do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

As conclusões são fornecidas com base nos critérios empregados e dos elementos indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Foram utilizados os seguintes preceitos para a elaboração do presente trabalho: Condições impostas pela metodologia empregada, as análises e suas conclusões.

Para a propriedade em estudo, foi empregado o método mais recomendado, compatível com o imóvel e sua particularidade, com efetiva pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização.

Procedimentos Técnicos

O objetivo das avaliações é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por ofertas ou transações imobiliárias e, para tanto, foram adotados os seguintes procedimentos:

- Definição do objetivo da avaliação;
- Caracterização do objeto da avaliação, com o exame de matrículas, projetos, levantamentos, croquis, memoriais descritivos e outros documentos e informações;
- Realização da vistoria, de maneira a permitir amplo conhecimento do imóvel e do contexto imobiliário em que se situa;
- Nós, através de nosso corpo técnico inspecionamos o imóvel avaliando, e prepararam a análise e a respectiva conclusão;
- Observação de todos os aspectos do imóvel, tais como: dimensões, topografia, infra-estrutura urbana, mercadológicas de uso, equipamentos comunitários e utilização atual;
- Observação às posturas de uso e ocupação do solo e às restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento, relativas ao avaliando e região;
- Caracterização das benfeitorias e edificações existentes, com destaque para os aspectos físicos (descrição, características construtivas, vida útil, idade aparente, estado de conservação, padrão de acabamento, etc.);
- Pesquisa de dados oriundos de uma mesma região sócio e geoeconômica;



CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	20 de 41

- Equivalência de tipos de dados, de modo a não tratar, numa mesma base, elementos com características distintas;
- Uso de fontes de informações seguras e identificadas;
- Especificação completa do imóvel pesquisado, incluindo localização, características construtivas, idades, física e aparente, padrão de acabamento, dimensões e outros julgados importantes;
- Tipo de fonte – oferta ou transação, bem como condições de pagamento e época do evento.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SÃO PAULO PREVIDÊNCIA – SPPREV

DOCUMENTO TÉCNICO

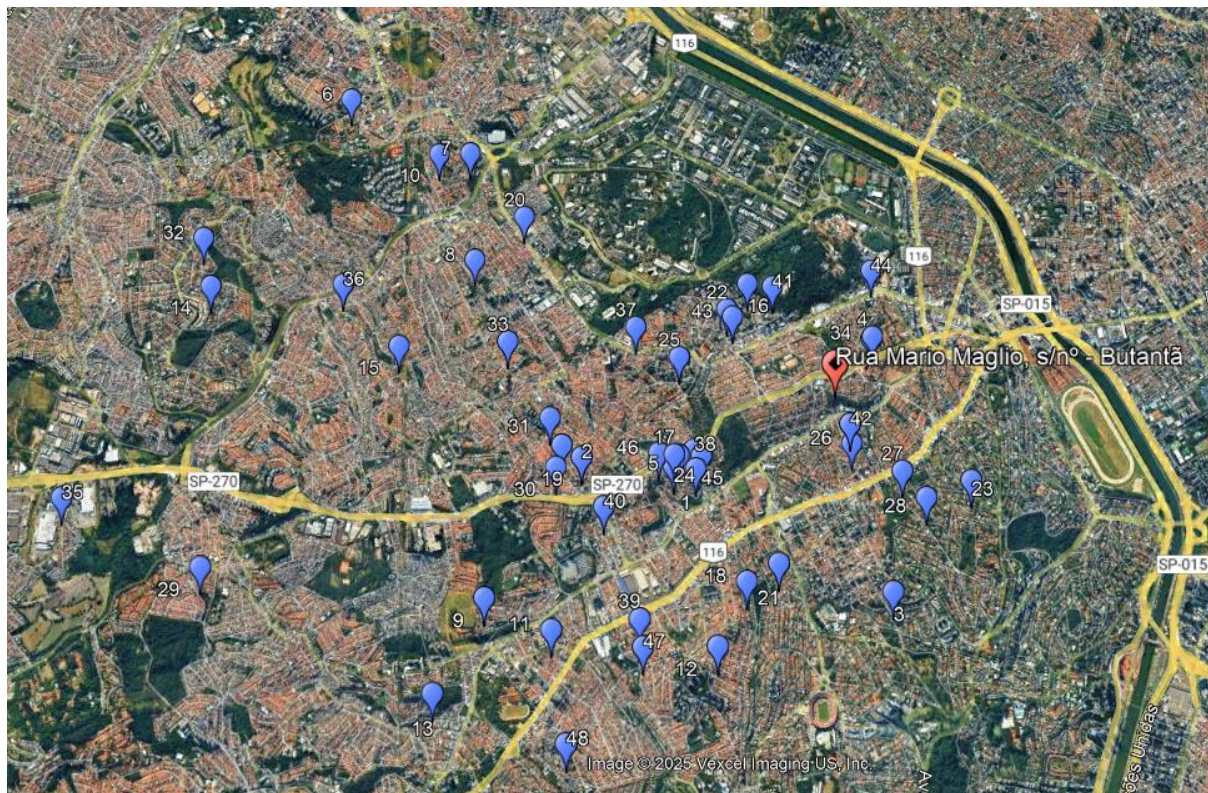
CÓDIGO		REV.
SPPREV/1º 71 /2025		A
EMIÇÃO		FOLHA
Dezembro de 2025		21 de 41

Anexo 2

RELAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

ID	Endereço	Bairro	ID	Endereço	Bairro
1	Rua João Della Manna, 505	Butanta	25	Rua Pereira do Lago	Jardim Bonfiglioli
2	Rua Augusto Farina, 1080	Butanta	26	Caxingui	São Paulo
3	Rua Madalena de Moraes	Vila Progredior	27	Rua General Sena Vasconcelos	Jardim Guedala
4	Rua Afonso Vaz, 745	Butanta	28	Avenida Roberto Lorenz	Jardim Guedala
5	Rua João Della Manna	Rolinópolis	29	Rua Pascoal Zullino 312	Butantã
6	Rua Doutor Aires Martins Torres	Vila São Francisco	30	Rua Ari Aps, 200	Butantã
7	Rua Nuncio Petrella, 00430	Cidade São Francisco	31	SEBASTIAO MARTINS	Butantã
8	Rua Orlando Malagoli, 131	Butantã	32	Rua Arroio Cambará, S/N	PARQUE DOS PRINCIPES
9	Rua Abraham Bloemaert, 10	Butanta	33	Rua Jamile Abrahao Kalil 0	RIO PEQUENO
10	Rua Radamés Gonçalves de Freitas	Butanta	34	Rua Afonso Vaz, 745,	Butantã
11	Rua Nossa Senhora do Monte Serrat, 146	Ferreira	35	Rua Érico Veríssimo, 180,	Butantã
12	Rua Pero Lobo Pinheiro, 287	Vila Morse	36	Avenida Professor José Maria Alkmin 19,	RIO PEQUENO
13	Avenida Doutor Ezequiel Campos Dias	Jardim Celeste	37	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 2275	Butanta
14	Rua Yaynha Pereira Gomes, 9999	Butanta	38	Rua Professor Oseias Silveira 1	Vila Sonia
15	Rua Rafik El Takach	Butanta	39	R Padre Pacheco, Vila Sônia	Vila Sonia
16	Rua Jerônimo França, 136	Vila Indiana	40	Rua Júlio Rebollo Perez	Vila Sonia
17	Rua João Della Manna, 9999	Rolinópolis	41	Rua Barroso Neto	Vila Indiana
18	Rua Eden, 539	Vila Sônia	42	Caxingui	Caxingui
19	Rua Claudionor Alves Bastos	Jardim Bonfiglioli	43	Rua Iquiririm	Vila Indiana
20	Avenida Corifeu de Azevedo Marques	Butantã	44	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 61	Vila Lageado
21	Rua Gameleira	Vila Inah	45	Rua João Della Manna, 665	Rolinópolis
22	Rua Boturoca, 160	Butantã	46	Rua João Della Manna, 100	Rolinópolis
23	Rua Guaonés	Jardim Guedala	47	Rua Antonio Venturi, 88	Vila Sonia
24	Rua Doutor Wladimir do Amaral, 9999	Jardim Peri-Peri,	48	Rua Rubens Grisolia	Vila Sonia

CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	23 de 41





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SÃO PAULO PREVIDÊNCIA – SPPREV

DOCUMENTO TÉCNICO

CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	24 de 41

Anexo 3

CÁLCULO INFERENCIAL ESTATÍSTICO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	MILENA C ALVES
Modelo:	ZONA ZEPAM
Data do modelo:	sexta-feira, 22 de Dezembro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	23
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	48
Dados utilizados no modelo:	37

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Cidade	Texto	Texto		Sim
Estado	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Valor do Imóvel (R\$)	Numérica	Quantitativa		Não
Fator Oferta	Numérica	Quantitativa		Não
Valor do Imóvel sem arredondamento (R\$)	Numérica	Quantitativa		Não
Área do terreno (m²)	Numérica	Quantitativa		Não
Padrão Construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Coefficiente de Padrão construtivo	Numérica	Quantitativa		Não
Estado de conservação	Texto	Texto		Sim
Idade Estimada	Numérica	Quantitativa		Não
Idade Referencial	Numérica	Quantitativa		Não
Percentual Idade	Numérica	Quantitativa		Não
Ross-Heideck	Numérica	Quantitativa		Não
Depreciação	Numérica	Quantitativa		Não
Sector	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Não
Vocação	Numérica	Dicotomica		Não
Vocação Mista	Numérica	Dicotomica		Não
Zona	Texto	Texto		Sim
Zer 1	Numérica	Quantitativa		Não

ZM_Mista	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Não
ZC	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Não
ZEU_ZPR	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Não
Distancia Centro (KM)	Numérica	Quantitativa	Não
Índice fiscal	Numérica	Proxy	Sim
CA básico	Numérica	Quantitativa	Não
CA máximo	Numérica	Quantitativa	Sim
Valor Unitário (R\$/m²)	Numérica	Dependente	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Padrão Construtivo	1,00	3,00	2,00	1,92
Índice fiscal	766,00	3.086,00	2.320,00	1.912,35
CA máximo	1,00	4,00	3,00	1,64
Valor Unitário (R\$/m²)	1.107,14	3.599,10	2.491,96	2.025,54

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9399534 / 0.9393748
Coeficiente de determinação:	0.8835124
Fisher - Snedecor:	83.43
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	67%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	94%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos	Graus de	Quadrado	F
-------------------	----------	----------	----------	---

	Quadrados	Liberdade	Médio	
Explicada	3.180	3	1.060	83.431
Não Explicada	0.419	33	0.013	
Total	3.600	36		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor Unitário (R\$/m}^2)) = +6.507911253 + 0.2399181792 * \text{Padrão Construtivo} + 0.0001353899714 * \text{Índice fiscal} + 0.2059568991 * \text{CA máximo}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor Unitário (R\$/m}^2) = +661.9597396 * e^{(+0.2399181792 * \text{Padrão Construtivo})} * e^{(+0.0001353899714 * \text{Índice fiscal})} * e^{(+0.2059568991 * \text{CA máximo})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor Unitário (R\$/m}^2) = +670.4246067 * e^{(+0.2399181792 * \text{Padrão Construtivo})} * e^{(+0.0001353899714 * \text{Índice fiscal})} * e^{(+0.2059568991 * \text{CA máximo})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor Unitário (R\$/m}^2) = +674.6975462 * e^{(+0.2399181792 * \text{Padrão Construtivo})} * e^{(+0.0001353899714 * \text{Índice fiscal})} * e^{(+0.2059568991 * \text{CA máximo})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Padrão Construtivo	x	9.51	0.00
Índice fiscal	x	4.14	0.02
CA máximo	x	9.37	0.00
Valor Unitário (R\$/m²)	ln(y)	86.62	0.00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Padrão Construtivo	x1	0.00	0.35	0.04	0.72
Índice fiscal	x2	0.35	0.00	0.02	0.48
CA máximo	x3	0.04	0.02	0.00	0.58
Valor Unitário (R\$/m²)	y	0.72	0.48	0.58	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Padrão Construtivo	x1	0.00	0.35	0.72	0.86
Índice fiscal	x2	0.35	0.00	0.50	0.58
CA máximo	x3	0.72	0.50	0.00	0.85
Valor Unitário (R\$/m²)	y	0.86	0.58	0.85	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

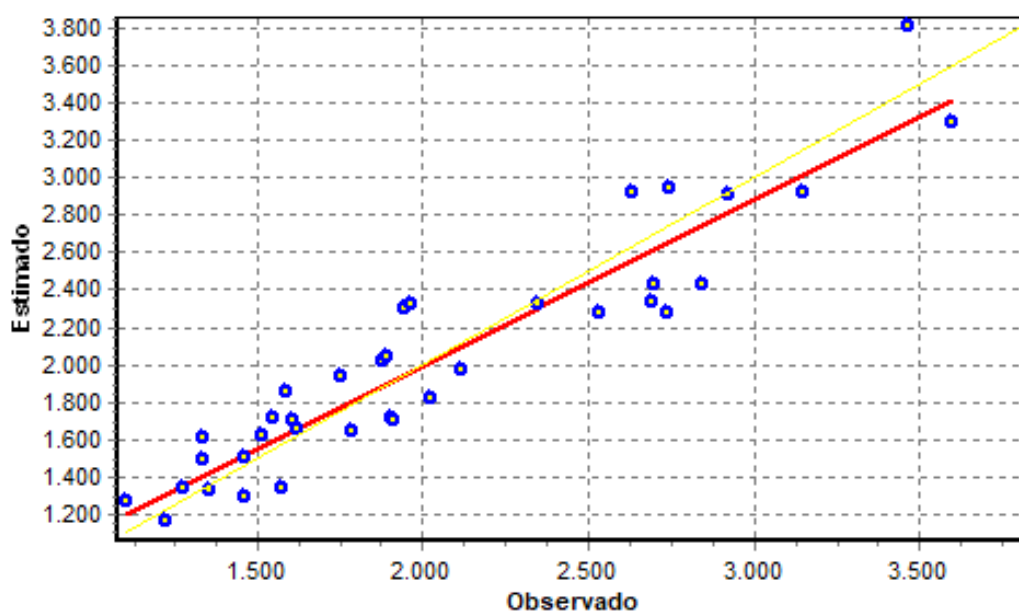
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,38	7,44	-0,06	-0,8137%	-0,532874	0,00338400
2	7,98	7,97	0,01	0,0782%	0,055398	0,00008200
4	7,22	7,19	0,03	0,3806%	0,243661	0,00136500
5	7,36	7,20	0,16	2,1759%	1,421216	0,04793100
7	7,20	7,38	-0,18	-2,5677%	-1,640032	0,05465900
9	7,29	7,17	0,13	1,7160%	1,109805	0,02852300
10	7,33	7,39	-0,07	-0,9017%	-0,586059	0,00595700
12	7,56	7,44	0,11	1,5201%	1,018909	0,01243000
13	7,11	7,06	0,05	0,7424%	0,468267	0,01092900
14	7,55	7,62	-0,08	-0,9964%	-0,667045	0,02345100
15	7,29	7,31	-0,03	-0,3630%	-0,234699	0,00156500
16	7,88	7,98	-0,10	-1,3086%	-0,914341	0,02273800
17	7,35	7,45	-0,10	-1,3640%	-0,888873	0,00932100
18	7,66	7,59	0,07	0,9011%	0,612212	0,02702800
20	7,90	7,80	0,11	1,3383%	0,938016	0,03206900
22	7,92	7,99	-0,07	-0,8618%	-0,605280	0,01030100
24	7,15	7,20	-0,05	-0,6489%	-0,411786	0,00398800
27	7,84	7,73	0,11	1,3701%	0,952466	0,02661400
28	7,58	7,75	-0,17	-2,1796%	-1,466395	0,06414300
29	7,20	7,31	-0,11	-1,5864%	-1,012901	0,02989000
30	8,06	7,98	0,08	0,9606%	0,686407	0,01272900
31	7,57	7,74	-0,17	-2,1882%	-1,470052	0,03631200
32	7,01	7,14	-0,13	-1,9010%	-1,182124	0,03485800
33	7,39	7,41	-0,02	-0,3059%	-0,200541	0,00086400
34	7,22	7,19	0,03	0,3806%	0,243661	0,00136500
35	7,49	7,41	0,08	1,0796%	0,717146	0,02291400
36	7,47	7,57	-0,10	-1,3720%	-0,908965	0,01688500
37	7,95	7,80	0,16	1,9746%	1,393054	0,07072900
38	7,55	7,44	0,11	1,4079%	0,943171	0,01052300
39	8,15	8,24	-0,09	-1,1537%	-0,834195	0,13195600
42	8,19	8,10	0,09	1,0839%	0,787363	0,06546400
43	7,91	7,73	0,19	2,3548%	1,653365	0,43394000
44	7,37	7,52	-0,15	-2,0745%	-1,356586	0,10361000
45	7,76	7,75	0,01	0,1341%	0,092353	0,00016800
46	7,61	7,51	0,10	1,3770%	0,930055	0,01353800
47	7,90	7,75	0,14	1,8296%	1,282080	0,04964100
48	7,54	7,61	-0,07	-0,9506%	-0,635856	0,02194000

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

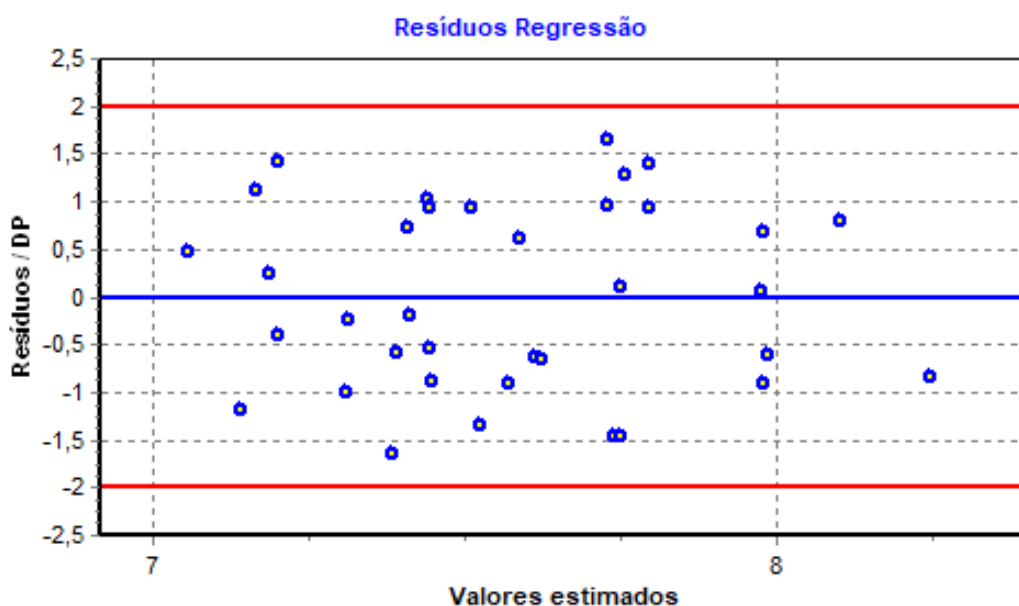
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	3
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	2
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	2
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%	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

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

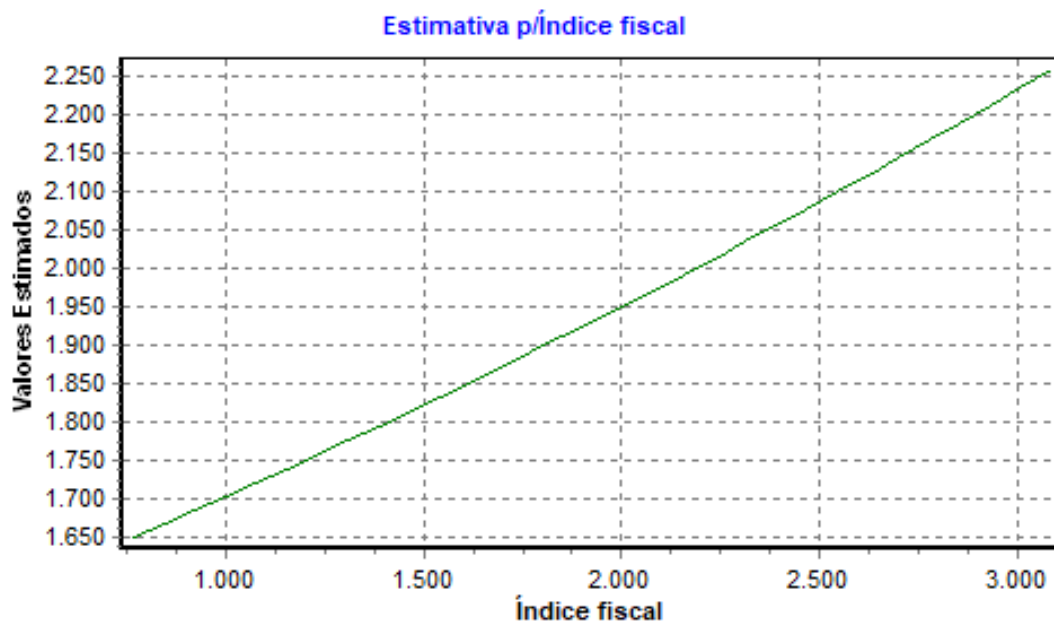
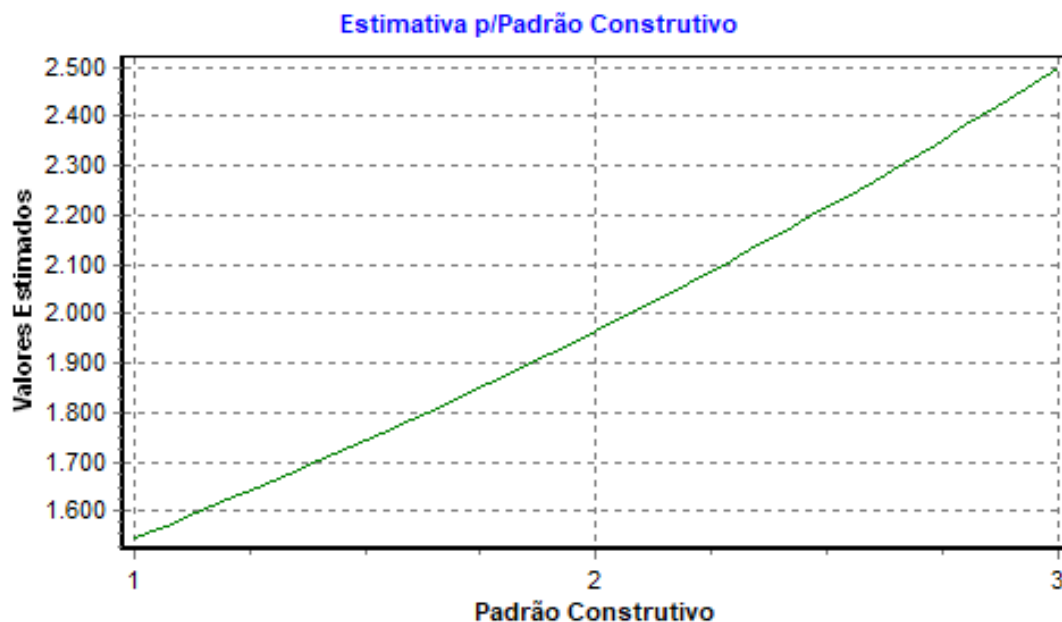
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

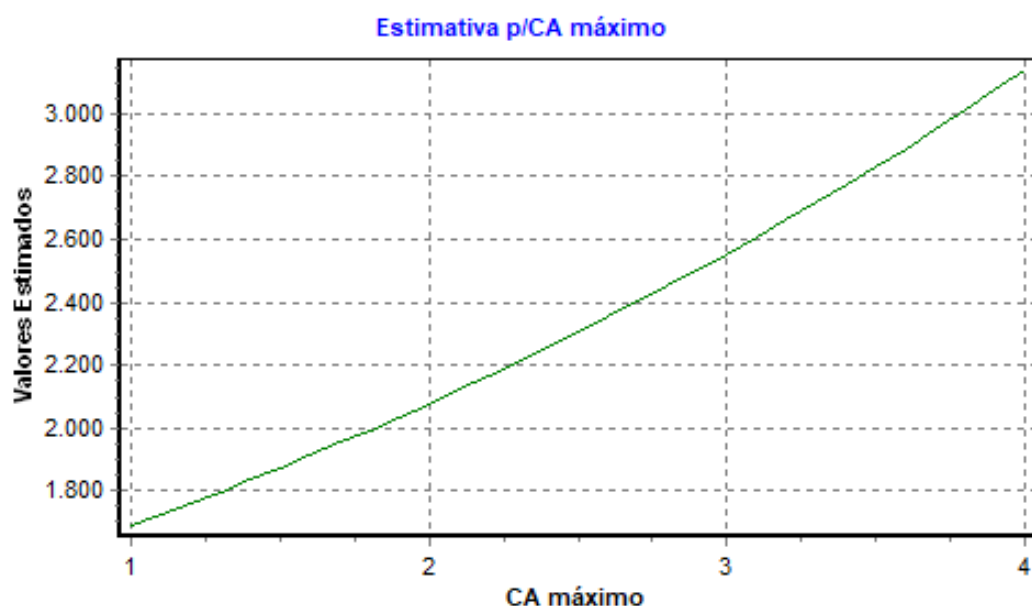


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 2:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.355,01	1.372,33	1.381,08	4,93%	
Valor Médio	1.425,22	1.443,45	1.452,65	-	III
Valor Máximo	1.499,08	1.518,25	1.527,93	5,18%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Mario Maglio s/nº	-
Bairro	Butantã (Caxingui)	-
Cidade	São Paulo	-
Estado	São Paulo	-
Informante		-
Telefone		-
Padrão Construtivo	2,00	Não
Estado de conservação		-
Zona	ZEPAM	-
Índice fiscal	1.968,00	Não
CA máximo	0,10	Sim



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SÃO PAULO PREVIDÊNCIA – SPPREV

DOCUMENTO TÉCNICO

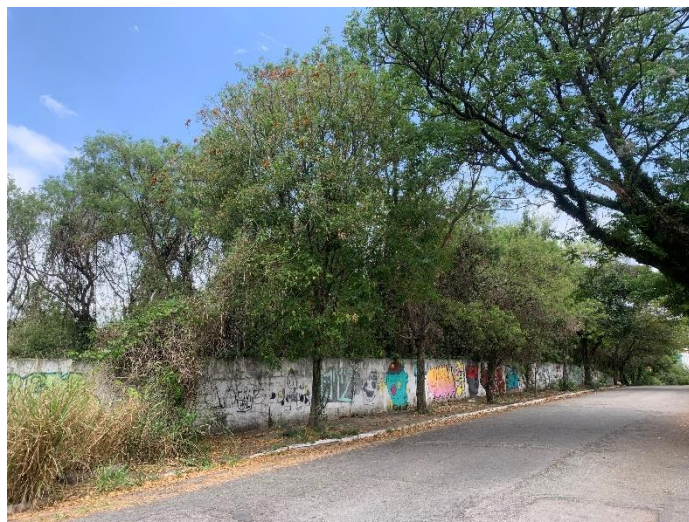
CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	33 de 41

Anexo 4

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Visão do muro lateral



Extensão do Muro



Visão do muro lateral



Extensão do Muro





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SÃO PAULO PREVIDÊNCIA – SPPREV

DOCUMENTO TÉCNICO

CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	35 de 41

Anexo 5

ART



CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	36 de 41

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/6



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620252133223

1. Responsável Técnico

MILENA CAMANDAROA ALVES

Título Profissional: Engenharia Civil

RNP: 517983451

Registro: 5071709757-SP

Registro: 2792477-SP

Empresa Contratada: THS TECNOLOGIA INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO LTDA

2. Dados do Contrato

Contratante: São Paulo Previdência - SPPREV

CPF/CNPJ: 09.041.213/0001-36

Endereço: Avenida AVENIDA RANGEL PESTANA, 300

Nº: 300

Complemento: 13º, 12º, E 11º, ANDARES

Bairro: BRÁS

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 01017-911

Contrato:

Celebrado em: 02/10/2025

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 9000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rua ANTONIO FLAQUER

Nº:

Complemento: QUADRA 21 - SGI 18188

Bairro: BARRO BRANCO (ZONA NORTE)

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 02344-070

Data de Início: 02/10/2026

Previsão de Término: 02/01/2028

Coordenadas Geográficas: 23°28'16.2"S; 48°38'36.6"W

Finalidade: Outro

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua DOMINGOS BARBIERI

Nº: 177

Complemento: 176 E 175 - A - SGI 18082

Bairro: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 05631-080

Data de Início: 02/10/2026

Previsão de Término: 02/01/2028

Coordenadas Geográficas: 23°34'40.2"S; 48°43'13.7"W

Finalidade: Outro

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua DOMINGOS BARBIERI

Nº: 161

Complemento: 163 E 163-A - SGI 18266

Bairro: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 05631-080

Data de Início: 02/10/2026

Previsão de Término: 02/01/2028

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua DOMINGOS BARBIERI

Nº: 171

Complemento: 173 E 173-A - SGI 18243

Bairro: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 05631-080

Data de Início: 02/10/2026

Previsão de Término: 02/01/2028

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Código:



CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	37 de 41

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/6

CPF/CNPJ:	
Endereço: Rua DOMINGOS BARBIERI	Nº: 167
Complemento: 166 E 165-A - SGI 18238	Bairro: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 06631-080
Data de início: 02/10/2026	
Previsão de Término: 02/01/2028	
Coordenadas Geográficas: 23°34'40.1"S;48°43'13.9"W	
Finalidade: Outro	Código:
	CPF/CNPJ:
Endereço: Rua DOMINGOS BARBIERI	Nº: 83
Complemento: E 86 - SGI 18077	Bairro: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 06631-080
Data de início: 02/10/2026	
Previsão de Término: 02/01/2028	
Coordenadas Geográficas: 23°34'38.2"S ;48°43'14.1"W	
Finalidade:	Código:
	CPF/CNPJ:
Endereço: Rua DOS MÁRTIRES ARMÊNIOS	Nº:
Complemento: RUA OTÁVIO LUIZ CASTELO BRANCO, QUADRA 13 - SGI 18164	Bairro: BARRO BRANCO (ZONA NORTE)
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 02345-000
Data de início: 02/10/2026	
Previsão de Término: 02/01/2028	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Outro	Código:
	CPF/CNPJ:
Endereço: Rua DOS MÁRTIRES ARMÊNIOS	Nº:
Complemento: QUADRA 39 - SGI 18228	Bairro: BARRO BRANCO (ZONA NORTE)
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 02345-000
Data de início: 02/10/2026	
Previsão de Término: 02/01/2028	
Coordenadas Geográficas: 23°27'48.6"S;48°38'18.3"W	
Finalidade: Outro	Código:
	CPF/CNPJ:
Endereço: Rua DOUTOR SATURNINO VILLALVA	Nº:
Complemento: QUADRA 36 - SGI 18237	Bairro: JARDIM LEONOR MENDES DE BARROS
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 02348-100
Data de início: 02/10/2026	
Previsão de Término: 02/01/2028	
Coordenadas Geográficas: 23°27'59.0"S;48°38'24.1"W	
Finalidade: Outro	Código:
	CPF/CNPJ:
Endereço: Rua EDUARDO VICENTE NASSER	Nº:
Complemento: QUADRA 28 - SGI 18171	Bairro: BARRO BRANCO (ZONA NORTE)
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 02344-060
Data de início: 02/10/2026	
Previsão de Término: 02/01/2028	
Coordenadas Geográficas: 23°27'58.7"S;48°38'36.8"W	
Finalidade:	Código:
	CPF/CNPJ:



CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	38 de 41

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 3/6

Endereço: Rua GUAPIRONGA	Nº:
Complemento: 3ª GLEBA - Q 73 L14 - 3 GI 18074	Bairro: VILA CAMPANELA
Cidade: São Paulo	UF: SP
Data de início: 02/10/2025	CEP: 08220-280
Previsão de Término: 02/01/2028	
Coordenadas Geográficas: 23°32'16.1" S; 48°28'00.8" W	
Finalidade: Outro	Código:
	CFF/CNPJ:
Endereço: Rua GUAPIRONGA	Nº:
Complemento: 3ª GLEBA - QUADRA 74 LOTE 20 - 3 GI 18212	Bairro: VILA CAMPANELA
Cidade: São Paulo	UF: SP
Data de início: 02/10/2025	CEP: 08220-280
Previsão de Término: 02/01/2028	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Outro	Código:
	CFF/CNPJ:
Endereço: Rua GUAPIRONGA	Nº:
Complemento: QUADRA 73 LOTE 12 - 3 GI 18188	Bairro: VILA CAMPANELA
Cidade: São Paulo	UF: SP
Data de início: 02/10/2025	CEP: 08220-280
Previsão de Término: 02/01/2028	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade:	Código:
	CFF/CNPJ:
Endereço: Rua JOAPITANGA	Nº:
Complemento: 3ª GLEBA - Q76 L28 - 3 GI 18083	Bairro: VILA CAMPANELA
Cidade: São Paulo	UF: SP
Data de início: 02/10/2025	CEP: 08220-300
Previsão de Término: 02/01/2028	
Coordenadas Geográficas: 23°32'16.8" S ; 48°27'58.3" W	
Finalidade: Outro	Código:
	CFF/CNPJ:
Endereço: Rua JOAPITANGA	Nº:
Complemento: QUADRA 77 LOTE 28 - 3 GI 18288	Bairro: VILA CAMPANELA
Cidade: São Paulo	UF: SP
Data de início: 02/10/2025	CEP: 08220-300
Previsão de Término: 02/01/2028	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Outro	Código:
	CFF/CNPJ:
Endereço: Rua JOAPITANGA	Nº:
Complemento: QUADRA 78 LOTE 21 - 3 GI 18211	Bairro: VILA CAMPANELA
Cidade: São Paulo	UF: SP
Data de início: 02/10/2025	CEP: 08220-300
Previsão de Término: 02/01/2028	
Coordenadas Geográficas: 23°32'18.6" S; 48°27'58.0" W	
Finalidade: Outro	Código:
	CFF/CNPJ:



CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	39 de 41

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 4/6

Endereço: Rua JOSÉ FLORENTINO DE SOUZA Complemento: QUADRA 33 - 8GI 18302 Cidade: São Paulo Data de início: 02/10/2026 Previsão de Término: 02/01/2028 Coordenadas Geográficas: 23°27'63.8"S ;48°38'26.8"W Finalidade: Outro	N°: Bairro: JARDIM LEONOR MENDES DE BARROS UF: SP CEP: 02348-130 Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua JOSÉ FLORENTINO DE SOUZA Complemento: QUADRA 34 - 8GI 18303 Cidade: São Paulo Data de início: 02/10/2026 Previsão de Término: 02/01/2028 Coordenadas Geográficas: 23°27'54.2"S;48°38'24.8"W Finalidade: Outro	N°: Bairro: JARDIM LEONOR MENDES DE BARROS UF: SP CEP: 02348-130 Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua MAJOR ALMEIDA GUEIROZ Complemento: QUADRA 12 - 8GI 18168 Cidade: São Paulo Data de início: 02/10/2026 Previsão de Término: 02/01/2028 Coordenadas Geográficas: 23°34'48.8"S;48°43'28.0"W Finalidade: Outro	N°: Bairro: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA UF: SP CEP: 06631-020 Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua MÁRIO MÁGLIO Complemento: QUADRA 24 - 8GI 18162 Cidade: São Paulo Data de início: 02/10/2026 Previsão de Término: 02/01/2028 Coordenadas Geográficas: 23°34'38.3"S;48°43'07.8"W Finalidade: Outro	N°: Bairro: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA UF: SP CEP: 06630-060 Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua MULLER CARIOBA Complemento: QUADRA 12 - 8GI 18284 Cidade: São Paulo Data de início: 02/10/2026 Previsão de Término: 02/01/2028 Coordenadas Geográficas: 23°38'57.3"S;48°38'41.8"W Finalidade: Outro	N°: Bairro: JARDIM DA SAÚDE UF: SP CEP: 04281-020 Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua MULLER CARIOBA Complemento: QUADRA 13 - 8GI 18221 Cidade: São Paulo Data de início: 02/10/2026 Previsão de Término: 02/01/2028 Coordenadas Geográficas: 23°38'55.4"S;48°38'42.8"W Finalidade: Outro	N°: Bairro: JARDIM DA SAÚDE UF: SP CEP: 04281-020 Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua PEDRO PECCININI	N°:



CÓDIGO	SPPREV/1º 71 /2025	REV.	A
EMIÇÃO	Dezembro de 2025	FOLHA	40 de 41

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 5/6

Complemento: QUADRA 1-B - SGI 18178	Bairro: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA	Nº:
Cidade: São Paulo	UF: SP	CEP: 06632-030
Data de início: 02/10/2026		
Previsão de Término: 02/01/2028		
Coordenadas Geográficas: 23°34'47.4"S;48°43'33.7"W		
Finalidade: Outro	Código:	
	CFF/CNPJ:	
Endereço: Rua PIAVA	Bairro: VILA CAMPANELA	Nº:
Complemento: QUADRA 78 - SGI 18230	UF: SP	CEP: 08220-330
Cidade: São Paulo		
Data de início: 02/10/2026		
Previsão de Término: 02/01/2028		
Coordenadas Geográficas: 23°32'17.8"S;48°27'54.0"W		
Finalidade: Outro	Código:	
	CFF/CNPJ:	
Endereço: Avenida PROFESSORA VIRGÍLIA RODRIGUES ALVES DE CARVALHO PINTO	Bairro: JARDIM LEONOR MENDES DE BARROS	Nº:
Complemento: QUADRA 38 - SGI 18123	UF: SP	CEP: 02348-000
Cidade: São Paulo		
Data de início: 02/10/2026		
Previsão de Término: 02/01/2028		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Outro	Código:	
	CFF/CNPJ:	
Endereço: Rua SURUCUÁS	Bairro: CIDADE ANTÔNIO ESTEVÃO DE CARVALHO	Nº:
Complemento: QUADRA 78 - SGI 18146	UF: SP	CEP: 08220-000
Cidade: São Paulo		
Data de início: 02/10/2026		
Previsão de Término: 02/01/2028		
Coordenadas Geográficas: 23°32'12.8"S;48°27'58.7"W		
Finalidade: Outro	Código:	
	CFF/CNPJ:	
Endereço: Rua VALTER WEISZFLOG	Bairro: JARDIM LEONOR MENDES DE BARROS	Nº:
Complemento: QUADRA 37 - SGI 18161	UF: SP	CEP: 02348-080
Cidade: São Paulo		
Data de início: 02/10/2026		
Previsão de Término: 02/01/2028		
Coordenadas Geográficas: 23°27'53.7"S;48°38'22.7"W		
Finalidade: Outro	Código:	
	CFF/CNPJ:	
Endereço: Avenida VEREADOR ÂNGELO BORTOLO	Bairro: JARDIM LEONOR MENDES DE BARROS	Nº:
Complemento: QUADRA 32 - SGI 18143	UF: SP	CEP: 02347-000
Cidade: São Paulo		
Data de início: 02/10/2026		
Previsão de Término: 02/01/2028		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Outro	Código:	
	CFF/CNPJ:	
Endereço: Avenida VEREADOR ÂNGELO BORTOLO	Bairro: JARDIM LEONOR MENDES DE BARROS	Nº:
Complemento: QUADRA 40 - SGI 18078		

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 6/6

Cidade: São Paulo	UF: SP	CEP: 02347-000
Data de início: 02/10/2025		
Previsão de Término: 02/01/2026		
Coordenadas Geográficas: 23°27'48.2"S;48°38'27.6"W		
Finalidade: Outro		Código:
		CPF/CNPJ:
Endereço: Avenida VEREADOR ÂNGELO BORTOLO		Nº:
Complemento: QUADRA 40 - SGL 88601	Bairro: JARDIM LEONOR MENDES DE BARROS	
Cidade: São Paulo	UF: SP	CEP: 02347-000
Data de início: 02/10/2025		
Previsão de Término: 02/01/2026		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Outro		Código:
		CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1		
Avaliação de Imóveis	30,00000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART		

5. Observações

Esta ART refere-se à elaboração de avaliações técnicas dos 30 (trinta) imóveis listados, identificados individualmente por seus respectivos números de SGL. As atividades compreendem vistoria técnica, coleta e análise de dados, tratamento e modelagem conforme ABNT NBR 14.653 (partes aplicáveis), determinação de valores de mercado e elaboração dos laudos correspondentes. Cada imóvel será avaliado de forma independente, preservando-se a rastreabilidade entre o SGL, a vistoria e o respectivo laudo emitido. Esta ART possui caráter global, englobando e vinculando todos os imóveis relacionados.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro ser

Documento assinado digitalmente

gov.br

MILENA CAMANDAROBA ALVES

Data: 01/12/2025 11:06:39 (GMT)

Verifique em https://validar.jbr.gov.br

MILENA CAMANDAROBA ALVES - CPF: 068.214.026-32

São Paulo Previdência - SPPREV - CPF/CNPJ: 08.041.213/0001-38

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sp.org.br ou www.cofee.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea-sp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessarlink@faleconosco.org.br


Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 28/11/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620252133223

Versão do sistema

Impresso em: 28/11/2025 16:42:08


Autenticação de ART
2620252133223