

VALOR VENAL E VALOR DE MERCADO UMA ANÁLISE COMPARATIVA

AUTORES

Cibele Gonzaga

Eduardo Rottmann

Elisa Haddad

REALIZAÇÃO

RESUMO

As prefeituras dos municípios possuem um extenso banco de dados dos imóveis de suas cidades por conta da arrecadação tributária sobre a propriedade imobiliária. Ao serem tributados, os valores destes imóveis devem obedecer aos preceitos da Engenharia de Avaliações, já que é conferido um valor, o venal, sobre eles.

Uma dúvida comum em Engenharia de Avaliações é saber a relação entre valor venal e valor de mercado de um mesmo imóvel. O objetivo deste trabalho é comparar valores de imóveis ofertados no mercado com seu respectivo valor venal e entender suas relações. Para isso, serão realizadas pesquisas de ofertas de mercado em paralelo com pesquisas, junto ao poder público de São Paulo, dos mesmos imóveis para compor uma amostra. Após tratamento adequado, serão apontados os resultados encontrados.

Palavras-chave: valor de mercado, valor venal, Engenharia de Avaliações.

ABSTRACT

City halls have an extensive database of properties in their cities for real estate tax collection purposes. When taxed, the values of these properties must comply with guidelines in line with appraisal terms once they are being evaluated.

A common doubt in Valuation is the relation between market value and tax value of the same property. The objective of this paper is to compare values of properties offered in the market with their respective tax value and understand their relationship. For this purpose, surveys of market offers will be carried out alongside surveys with the city hall of São Paulo data basis on the same properties to form a sample. After proper treatment, the results found will be pointed out.

Keywords: market value, tax value, Valuation.

1. INTRODUÇÃO

A disciplina de Engenharia de Avaliações possui diversas aplicações para estimativa de valor, entre elas, a estimativa do valor de mercado e do valor venal de um determinado imóvel. Apesar de finalidades divergentes, para as duas estimativas, são empregados preceitos e metodologias de avaliação em geral conceitualmente similares, atingindo-se valores distintos. Diz-se que, como referência para a cidade de São Paulo, o valor venal corresponde de 60% a 70% do valor de mercado.

Para saber qual a relação entre os dois valores, o presente trabalho se propõe a analisar a relação entre ambas as naturezas de valor para imóveis aleatórios na cidade de São Paulo. Para isso, será apresentado o conceito de cada valor conforme bibliografia especializada. Na sequência, será abordada a metodologia empregada do presente estudo. Em seguida, serão pontuados os resultados alcançados e, por fim, as conclusões a que esse estudo chegou e recomendações para futuros trabalhos.

1.1. Definição de Valor de Mercado

Conforme item 0.5 *Considerações sobre o conceito de valor de mercado*, da ABNT NBR 14.653-1: Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos gerais, de 2019, há a seguinte definição quanto ao **valor de mercado**:

“Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

a) *‘quantia mais provável ...’ se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*

b) *‘...pela qual se negociaria...’ se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não o preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*

c) *‘...voluntariamente...’ se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*

d) *‘...e conscientemente um bem...’ se refere à presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;*

e) *‘...numa data de referência...’ indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*

f) *‘...dentro das condições do mercado vigente’ significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições do mercado.”*

Cabe observar que essa definição reproduz o conceito de valor de mercado estabelecido nas Normas Internacionais de Avaliação (IVS), das quais o Brasil é participante.

1.2. Definição de Valor Venal

A definição de valor venal já é mais vaga do que a definição de valor de mercado, sendo objeto de diferentes interpretações. No entanto, compete aos municípios a definição deste valor, que subsidiará a cobrança de dois impostos: IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis). Para melhor definição, vale reproduzir trecho de artigo de autoria do Prof. Kiyoshi Harada:

“Valor venal: prevalência do conceito legal

Valor venal é base de cálculo tanto do IPTU, como também do ITBI (arts. 33 e 38 do CTN).

(...)

Conceituamos o valor venal como sendo aquele preço que seria alcançado em uma operação de compra e venda à vista, em condições normais do mercado imobiliário, admitindo-se a diferença de até 10% para mais

ou para menos (Cf. nosso *Direito financeiro-tributário*, 17ª edição, Atlas, 2008, p. 423).

Dessa conceituação, da qual não discrepa a doutrina especializada, verifica-se que se trata de um mero parâmetro dirigido ao legislador, a quem incumbe a definição da base de cálculo, de sorte a não extrapolar o valor de mercado, admitindo-se a diferença aí apontada. Sendo o tributo um conceito determinado, o que é raro em Direito, resta evidente que descabe a cogitação de incidência de uma alíquota sobre um valor que não seja certo. Quem exige tributo deve apontar o seu exato valor, o que se obtém por meio do lançamento tributário, um procedimento administrativo vinculado, na forma do art. 142 do CTN.

Logo, pressupõe preexistência de lei definindo critérios objetivos para a apuração do valor unitário do metro quadrado da construção e do terreno considerando os diferentes tipos e padrões de construção, bem como sua localização nas diferentes zonas fiscais em que se subdividem a zona urbana do Município.

Cabe ao agente administrativo tributário competente promover o enquadramento de cada imóvel a ser tributado pelo IPTU nas definições da lei para apuração do valor venal do imóvel, aplicando sobre o imóvel considerado os valores unitários do metro quadrado da construção e do metro quadrado do terreno correspondentes.

No Município de São Paulo vigora a Lei nº 10.235/86, que aprovou seis tabelas anexas contendo listagem de valores, possibilitando a apuração do valor unitário do metro quadrado de construção e do terreno (art. 2º). Essa lei é conhecida também como lei que aprova a Planta Genérica de Valores (PGV).

(...)

O conceito legal de valor venal, base de cálculo do imposto, no Município de São Paulo, há de ser buscado na Lei nº 10.235/86, afastando-se de vez a interminável confusão entre o valor de mercado, ou da efetiva transação imobiliária, com o valor venal que resulta da aplicação da lei de regência da matéria.

(...).”

Como reportado no artigo acima, cabem aos Municípios a apuração da **base de cálculo** do valor venal. Na legislação de São Paulo, Lei nº 10.235/86, a apuração da base de cálculo está bem definida:

“Art. 1º A apuração do valor venal, para fins de lançamento dos Impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, será feita conforme as normas e métodos ora fixados.

Parágrafo único. Fazem parte integrante desta Lei as Tabelas I a VI e a Listagem de Valores.

(...)

Art. 17. O valor venal de imóvel construído será apurado pela soma do valor do terreno com o valor da construção, calculados na forma desta Lei.”

Para o caso de valor unitário de terreno, o artigo 5º a Lei nº 10.235/86 define que este valor será dado pelo valor constante ao da face de quadra da situação do imóvel:

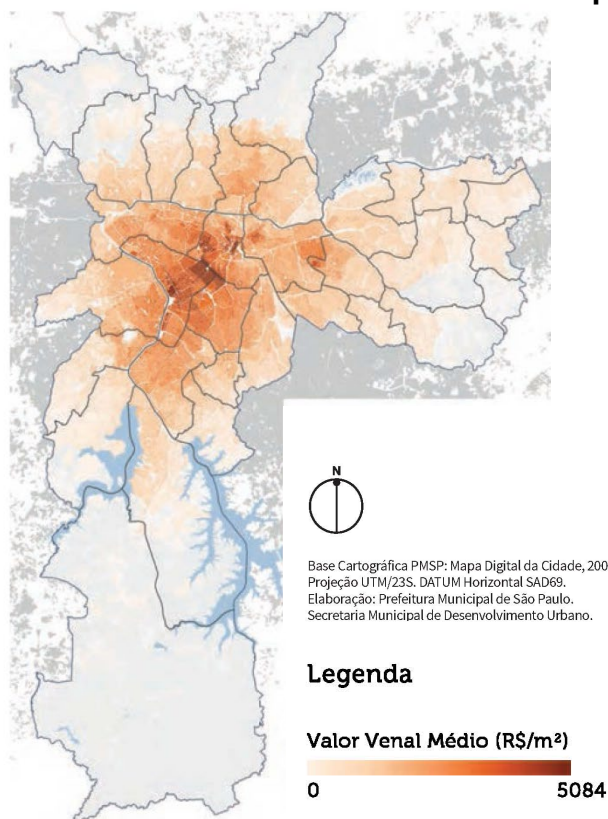
“Art. 5º O valor unitário de metro quadrado de terreno corresponderá:

I – ao da face de quadra da situação do imóvel;

(...)”

O valor da face de quadra é determinada pela Planta Genérica de Valores (PGV). O mapa abaixo (um “mapa de calor”, no qual os valores mais elevados correspondem a cores “mais quentes”), por exemplo, ilustra o valor venal do metro quadrado de terreno no município de São Paulo em 2016:

Figura 1 –Planta Genérica de Valores de São Paulo para 2016



Fonte: Prefeitura de São Paulo (2016).

A última atualização de valores feita na PGV, em São Paulo, foi realizada pela lei municipal nº 17.719/2022. Essa atualização é obrigatória a cada quatro anos para corrigir distorções nos valores venais dos imóveis, acompanhando eventuais valorizações e desvalorizações ocorridas em cada região da cidade no período. No intervalo entre esses quatro anos, a correção do valor venal do terreno se dá por índices econômicos definidos pelo Poder Público.

Visto que há definição objetiva e exata da base de cálculo do valor venal para a cidade de São Paulo, conforme lei Lei nº 10.235/86, com parâmetros e metodologias bem definidas, o presente estudo irá se embasar nos valores venais dos lançamentos tributários de 2023 de imóveis que também se encontram ofertados no mercado.

2. METODOLOGIA

As metodologias aplicadas neste trabalho corresponderam às pesquisas teóricas e práticas.

A pesquisa teórica abarcou a leitura e revisão de textos relacionados aos conceitos de valor de mercado e valor venal de um dado imóvel. Também se realizou a leitura da Lei nº 10.235/86 relacionada à apuração do valor venal de imóveis na cidade de São Paulo.

A aplicação prática foi efetuada através de avaliação por meio do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado com tratamento científico. As simulações foram feitas no software TS-SisReg para amostras de ofertas e de valores venais de terrenos nos bairros Pinheiros e Tatuapé na cidade de São Paulo. Escolheram-se os bairros de Pinheiros e Tatuapé por se tratarem de regiões consolidadas, com expansão do mercado de incorporações e importante valorização imobiliária.

Para a definição de imóveis a serem avaliados, para análise da relação entre valor de mercado e valor venal, foram escolhidos quatro terrenos, para cada bairro analisado, com as seguintes características:

- A. Proximidade ao Metrô – ponto valorizante;
- B. Proximidade a Shopping Center– ponto valorizante;
- C. Proximidade a cemitério– ponto desvalorizante;
- D. Situado em Zona de Eixo de Estruturação Urbana – zona que possui o maior coeficiente de aproveitamento na atual Lei de Zoneamento.

Para a realização da composição da amostra, foram realizados os seguintes procedimentos:

a) Pesquisa de anúncios de ofertas de imóveis atuais, tanto em imobiliárias como em portais de imóveis, como Vivareal e Zap Imóveis, de valores de terreno praticados nas regiões geoeconômicas em que se situam os terrenos avaliados. Quando há alguma benfeitoria construída sobre o terreno que compõe a amostra, esta é expurgada a partir da definição de seu custo de reprodução. Os dados dos anúncios foram tratados estatisticamente;

b) Pesquisa de valores venais de terreno dos imóveis ofertados da amostra no site da Prefeitura de São Paulo. Os valores venais foram obtidos

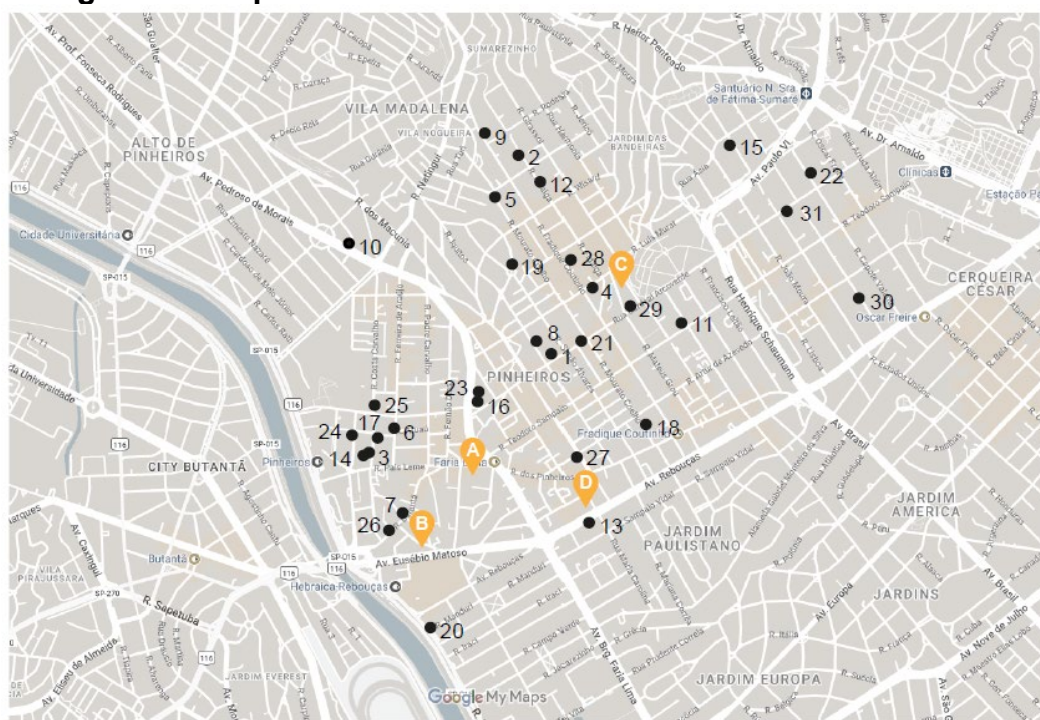
nas Certidões de Dados Cadastrais de Imóveis e Notificações de Lançamentos de IPTU para 2023. Os dados destes documentos foram tratados estatisticamente.

As simulações estatísticas atenderam aos requisitos presentes conforme a Norma técnica NBR 14.652-1, Avaliação de bens – Parte 1: procedimentos gerais e NBR 14.653-2, Avaliação de bens – Parte 2: imóveis urbanos.

2.1. Pesquisa

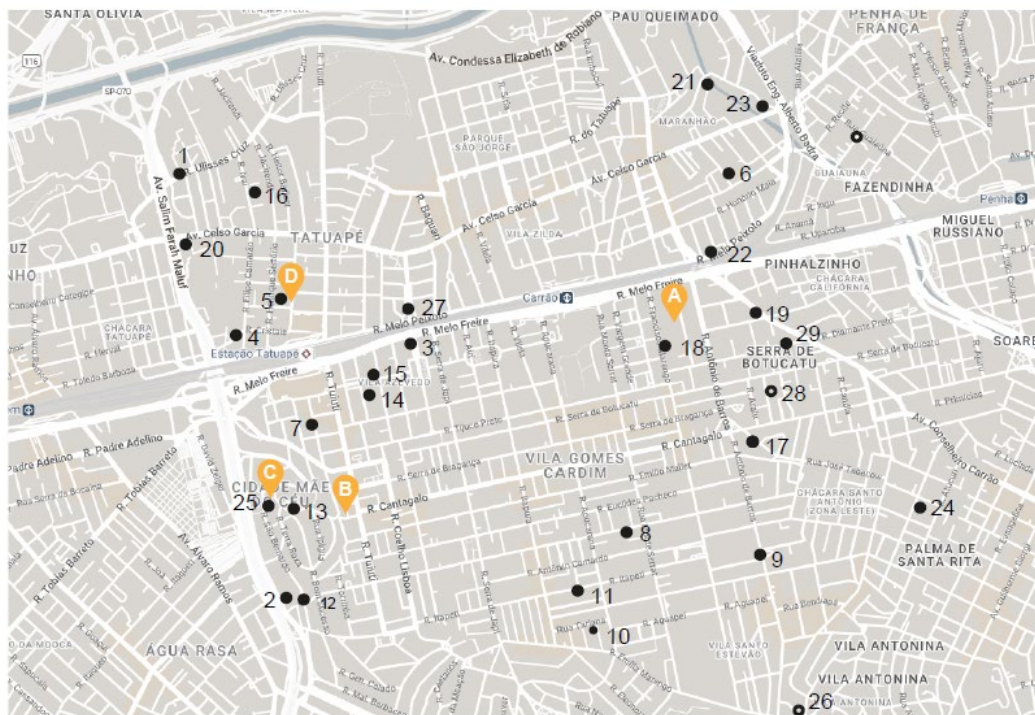
As pesquisas de terrenos foram efetuadas entre 12/03/2023 e 05/04/2023. Foram obtidos 31 elementos para o bairro de Pinheiros e 29 para o bairro do Tatuapé. Os imóveis-paradigma a serem avaliados foram escolhidos aleatoriamente, seguindo apenas o critério mencionado acima. A disposição espacial dos elementos da pesquisa e avaliandos encontram-se nos mapas a seguir.

Figura 2 – Mapa da Amostra de Terrenos no bairro de Pinheiros



Fonte: Elaborado pelos Autores.

Figura 3 – Mapa da Amostra de Terrenos no bairro de Tatuapé



Fonte: Elaborado pelos Autores.

Os dados da amostra utilizada encontram-se em anexo.

2.2. Tratamento dos dados

Para o presente caso, foi utilizada a inferência estatística, com a utilização do programa TS-Sisreg, sendo a modelagem pautada nos pressupostos da norma ABNT NBR 14653:2 vigente.

Destaca-se que, conforme pesquisas efetuadas, não há a disponibilização dos dados base e modelos utilizados na formação da Planta Genérica de Valores, pela Prefeitura o Município de São Paulo. Assim, optou-se pela simulação de um modelo, não apenas para o valor de mercado, mas também para o valor venal dos imóveis da amostra, a fim de equalizar a formação dos valores.

Nos quatro modelos desenvolvidos, foram utilizadas quatro variáveis:

- Latitude: coordenada geográfica com base no eixo Sul, expressa em graus decimais;

- Área do Terreno: Área do terreno do imóvel, expressa em m²
- Renda IBGE 2010: Renda do Responsável, conforme Censo IBGE 2010.
- Valor Unitário: valor unitário expresso em reais/m²

Os dados principais dos modelos para o bairro de Pinheiros foram:

Tabela 1 – Dados do modelo Valor de Mercado Pinheiros

Tabela 1 - Dados do Modelo para: do Mercado Financeiro				
Características da Amostra				
Total da Amostra: 29		Dados Utilizados: 26		
Características da equação:				
Coeficiente de Correlação		0,88266		
Coeficiente de Determinação		0,77909		
Significância		0,01		
Modelo Matemático				
Y = -39712323,570482 + 12551880,304440 * ln(X ₁) + -2,802484 * X ₂ + 7288,536646 * ln(X ₃)				
Análise das Variáveis independentes				
Variável	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,74897)
X1: Latitude	ln (x)	8,65	0,01	-0,05671
X2: Área de Terreno (AT)	X	-1,47	15,69	0,73644
X3: Renda do IBGE 2010	ln (x)	3,98	0,06	0,58657

Fonte: Elaborado pelos Autores (Software: TS-SisReg).

Tabela 2 – Dados do modelo Valor Venal Pinheiros

Características da Amostra				
Total da Amostra: 29	Dados Utilizados: 22			
Características da equação:				
Coeficiente de Correlação	0,90630			
Coeficiente de Determinação	0,82139			
Significância	0,01			
Modelo Matemático:				
$Y = 0,000000 * X_1^{387,471089} * 2,718^{(-0,000466 * X_2)} * X_3^{0,162608}$				
Análise das Variáveis independentes:				
Variável	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,79162)
X1: Latitude	ln (x)	6,01	0,01	0,40647
X2: Área de Terreno (AT)	X	-8,46	0,1	0,01832
X3: Renda do IBGE 2010	ln (x)	1,84	8,16	0,76528

Fonte: Elaborado pelos Autores (Software: TS-SisReg).

Os dados principais dos modelos para o bairro do Tatuapé foram:

Tabela 3 – Dados do modelo Valor de Mercado Tatuapé

Tabela 3 – Dados do Modelo: Valor do Modelo e Padrão

Características da Amostra:				
Total da Amostra: 29		Dados Utilizados: 25		
Características da equação:				
Coeficiente de Correlação		0,91115		
Coeficiente de Determinação		0,83019		
Significância		0,01		
Modelo Matemático:				
Y = 8022524,838232 + -188496007,553524 * 1/X ₁ + 872441,952445 * 1/X ₂ + -49691169,727379 * 1/X ₃				
Análise das Variáveis independentes:				
Variável	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,80594)
X1: Latitude	1/X	-7,10	0,01	0,36966
X2: Área de Terreno (AT)	1/X	2,84	0,99	0,74382
X3: Renda do IBGE 2010	1/X	-7,35	0,01	0,33811

Fonte: Elaborado pelos Autores (Software: TS-SisReg).

Tabela 4 – Dados do modelo Valor Venal Tatuapé

Características da Amostra:				
Total da Amostra: 29		Dados Utilizados: 23		
Características da equação:				
Coeficiente de Correlação		0,97385		
Coeficiente de Determinação		0,94838		
Significância		0,01		
Modelo Matemático:				
$Y = 0,000000 * X_1^{405,148100} * 2,718^{(-0,000180 * X_2)} * X_3^{0,425081}$				
Análise das Variáveis independentes:				
Variável	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,94023)
X1: Latitude	ln (x)	5,40	0,01	0,85621
X2: Área de Terreno (AT)	X	-6,74	0,01	0,80761
X3: Renda do IBGE 2010	ln (x)	4,99	0,001	0,86878

Fonte: Elaborado pelos Autores (Software: TS-SisReg).

3. RESULTADOS

Aplicando as características dos imóveis em estudo, obtiveram-se os seguintes resultados para os bairros de Pinheiros e Tatuapé.

Tabela 5 – Dados e resultados dos imóveis em Pinheiros

Item	Descrição	Endereço	Coordenadas	Área de Terreno (m²)	Renda IBGE 2010
A	Perto de Metrô	Rua Teodoro Sampaio, 2799/2809	-23.567503, -46.694422	816,00	5.646,36
B	Perto de Shopping	Av. Eusébio Matoso, 654	-23.571261, -46.696858	272,00	6.429,62
C	Perto de Cemitério	Rua Horácio Lane, 131	-23.559355, -46.686929	202,00	6.086,03
D	Em ZEU	Av. Rebouças, 3036	-23.569482, -46.688771	480,00	8.479,78

Item	Valor de Mercado (R\$)	Valor Venal (R\$)	Relação Valor Venal/Valor de Mercado
	Central	Central	
A	10.648,17	5.801,92	0,5448
B	15.120,85	8.120,12	0,5370
C	8.575,11	6.836,24	0,7972
D	15.607,81	7.487,78	0,4797
Média final			0,5897

Fonte: Elaborado pelos Autores.

Tabela 6 – Dados e resultados dos imóveis em Tatuapé

Item	Descrição	Endereço	Coordenadas	Área de Terreno (m²)	Renda IBGE 2010
A	Perto de Metrô	Rua Pedro Bellegarde, 136	-23.5382, -46.55914	1326,00	4.375,09
B	Perto de Shopping	Rua Hugo Napoleão	-23.54736, -46.57472	352,00	4.494,92
C	Perto de Cemitério	Rua São Bernardo, 243	-23.54664, -46.57834	291,00	3.348,81
D	Em ZEU	Rua Alm. Calheiros, 338	-23.53813, -46.57734	638,00	5.628,57

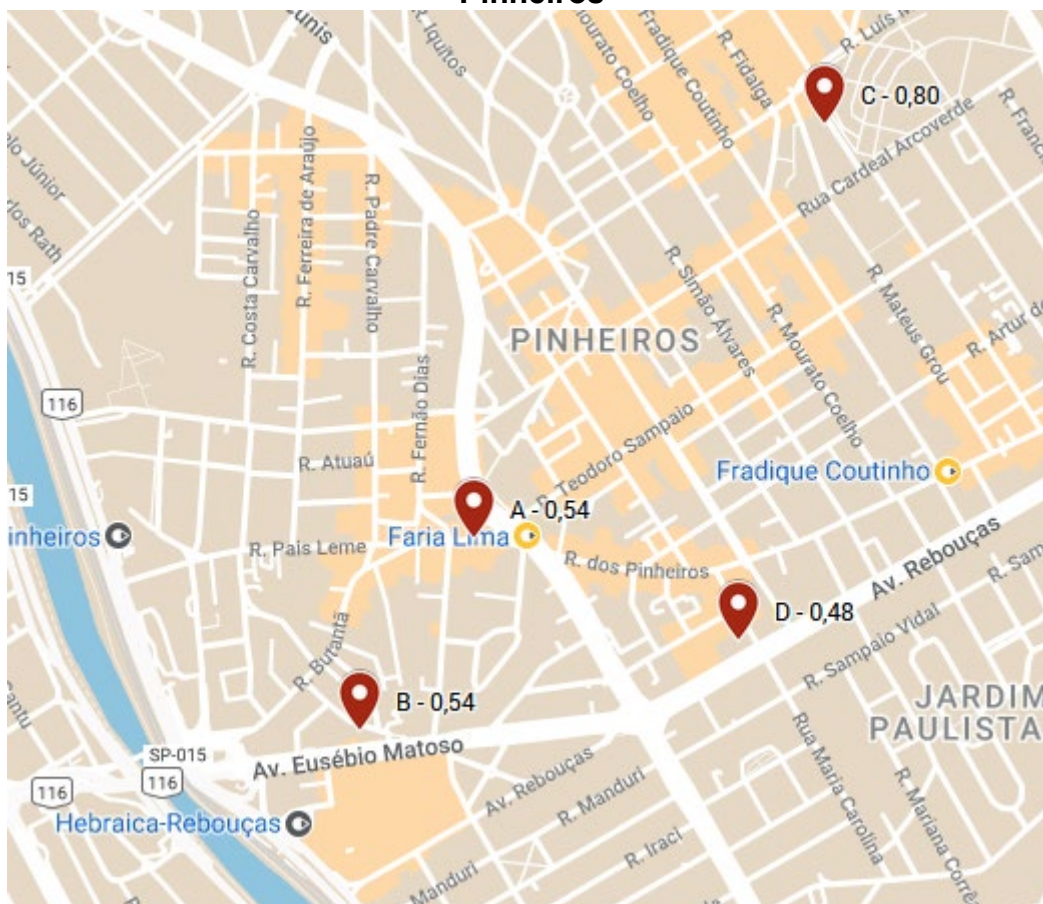
Item	Valor de Mercado (R\$)	Valor Venal (R\$)	Relação Valor Venal/Valor de Mercado
	Central	Central	
A	3.735,74	1.620,65	0,4338
B	8.974,28	2.286,58	0,2548
C	5.465,56	2.014,79	0,3686
D	6.950,80	2.038,88	0,2933
Média Final			0,3376

Fonte: Elaborado pelos Autores.

A partir dos dados obtidos, pode-se observar que, no bairro de Pinheiros, a média da relação entre valor venal e valor de mercado, foi de 59%, enquanto no bairro do Tatuapé, foi de 34%. Ou seja, não se observou uma relação fixa entre o valor venal e o valor de mercado no município de São Paulo.

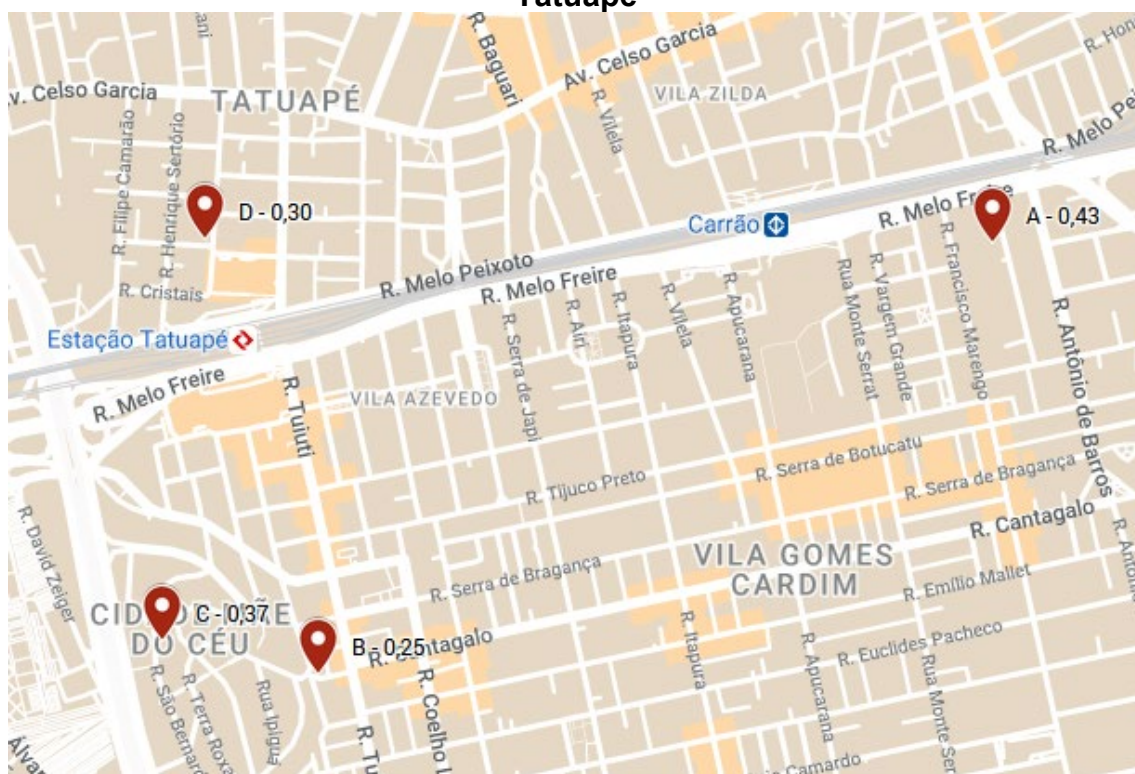
Ao especializar-se os imóveis avaliandos com a sua relação Valor Venal/Valor de Mercado (VV/VM), obtém-se os seguintes mapas:

Figura 4 – Mapa dos avaliandos com sua relação VV/VM no bairro de Pinheiros



Fonte: Elaborado pelos Autores.

Figura 5 – Mapa dos avaliandos com sua relação VV/VM no bairro do Tatuapé



Fonte: Elaborado pelos Autores.

Das figuras acima, não é possível estabelecer uma relação direta entre ponto valorizante e maior relação entre valor venal e valor de mercado. Um exemplo claro é o imóvel C do bairro Pinheiros, que possui uma relação VV/VM de 0,80, mas encontra-se perto de um cemitério, a princípio, um ponto desvalorizante.

4. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

A partir dos dados obtidos, observou-se que não há uma relação fixa entre o valor venal e o valor de mercado nos bairros analisados. Com isso, é possível concluir que a referência para a cidade de São Paulo de que o valor venal corresponde de 60% a 70% do valor de mercado não se aplica.

Este estudo é simples e não tinha a pretensão de esgotar sobre o tema, mas apenas de lançar luzes iniciais para essa discussão.

Recomenda-se que seja feito um estudo amplo, com um com maior número de dados e abrangendo mais regiões da cidade de São Paulo, a fim de se entender o comportamento ou os parâmetros influenciadores da relação Valor Venal – Valor de Mercado dos imóveis em São Paulo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **14653-1**: Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **14653-2**: Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

HARADA, Kiyoshi. **Valor venal: prevalência do conceito legal**. Justilex, Brasília, v. 7, n. 74, p. 44-45, jul. 2008.

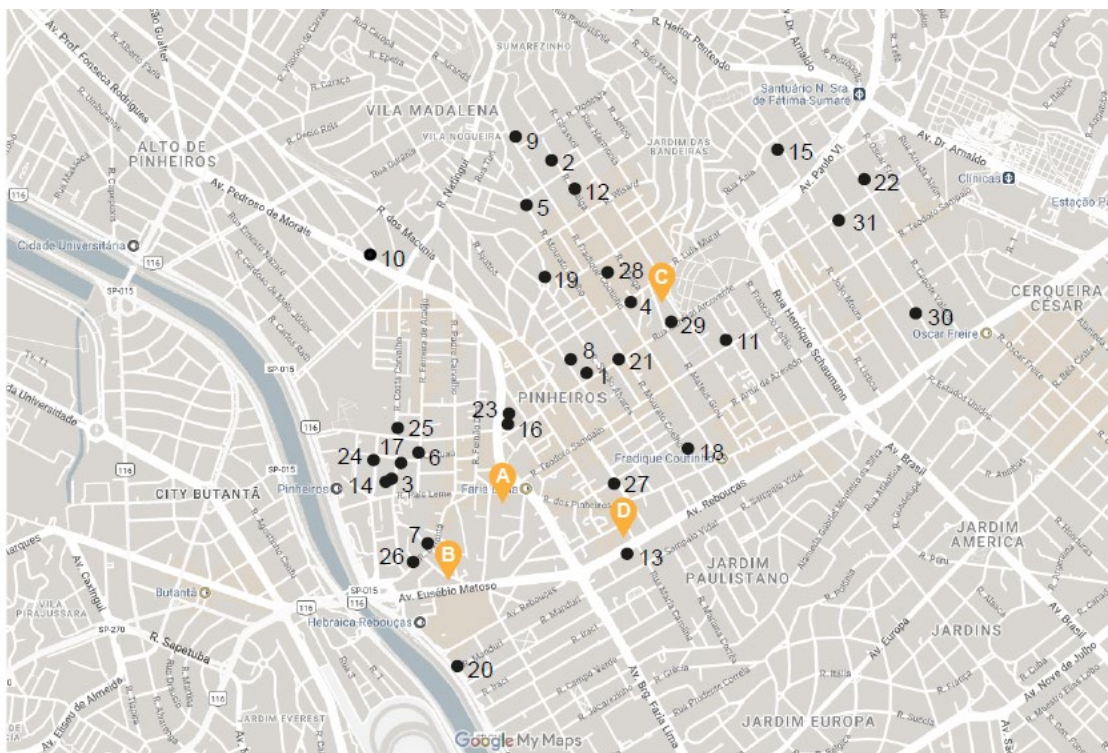
INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL (IVSC) – Normas Internacionais de Avaliação 2022 – Disponível em: <https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2022/02/IVS-2022.pdf>.

SÃO PAULO (cidade). **Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986**. Dispõe sobre a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento dos Impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, concede descontos sobre os valores venais dos imóveis sujeitos à incidência desses impostos, no exercício de 1987, e dá outras providências. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, [1986]. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/arquivos/secretarias/financas/legislacao/Lei-10235-1986.pdf>.

SÃO PAULO (cidade). **Material de apoio para Revisão Participativa dos Planos Regionais das Subprefeituras**. São Paulo: PMSP, 2016. 48 p. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/planos-regionais/arquivos/>. Acesso em: 01 fev. 2023.

Anexo

Amostra de Terrenos – Pinheiros



Pesquisa de Terrenos - Pinheiros/SP - Março/23

Item	Endereço	Coordenadas	Área de Terreno (m²)	Valor da Oferta c/ Benfeitoria (R\$)
1	Rua Cardeal Arcoverde, 2010	-23.562532, -46.690462	350,00	2.940.000,00
2	Rua Fidalga, 741	-23.553521, -46.692075	350,00	3.100.000,00
3	Rua Amaro Cavalheiro, 202	-23.567049, -46.699441	400,00	6.500.000,00
4	Rua Inácio Pereira da Rocha, 157	-23.559547, -46.688423	375,00	3.000.000,00
5	Rua Mourato Coelho, 1461	-23.555392, -46.693214	339,00	2.990.000,00
6	Rua Ferreira de Araújo, 920	-23.5659, -46.6982566	372,00	4.500.000,00
7	Rua Butantã, 260	-23.569722, -46.697831	1.105,00	13.570.000,00
8	Rua Dep. Lacerda Franco, 303	-23.561949, -46.691216	350,00	3.203.000,00
9	Rua Fradique Coutinho, 1790	-23.552529, -46.693765	350,00	1.800.000,00
10	Av. Pedroso de Moraes, 1914	-23.557545, -46.700422	715,00	6.500.000,00
11	Rua Teodoro Sampaio, 1522	-23.561117, -46.684028	400,00	4.800.000,00
12	Rua Fidalga, 553	-23.554767, -46.691005	500,00	4.499.900,00
13	Av. Rebouças, 3053	-23.570213, -46.688645	1.442,00	26.000.000,00
14	Rua Amaro Cavalheiro, 206/210	-23.567069, -46.699519	400,00	4.240.000,00
15	Rua Cristiano Viana, 1223	-23.553079, -46.681654	600,00	5.100.000,00
16	Rua Cristóvão Gonçalves, 47	-23.564675, -46.694125	375,00	4.158.000,00
17	Rua Amaro Cavalheiro, 119	-23.566314, -46.699075	430,00	6.400.000,00
18	Rua Mourato Coelho, 114	-23.565756, -46.685881	330,00	7.500.000,00
19	Rua Mourato Coelho, 1109	-23.558485, -46.692393	350,00	3.995.000,00
20	Rua Manduri, 0	-23.574904, -46.696433	425,00	8.500.000,00

Pesquisa de Terrenos - Pinheiros/SP - Março/23

21	Rua Cardeal Arcoverde, 1847	-23.561952, -46.688967	312,00	2.500.000,00
22	Rua Capote Valente, 862	-23.554344, -46.677634	253,75	1.600.000,00
23	Rua Cristovao Gonçalves, 70-74	-23.564340, -46.694041	350,00	4.950.000,00
24	Rua Eugênio de Medeiros, 565-579	-23.566208, -46.700294	800,00	8.500.000,00
25	Rua Costa Carvalho, 555	-23.564846, -46.699170	350,00	6.000.000,00
26	Rua Butantã, 403	-23.570555, -46.698485	434,00	5.000.000,00
27	Av. Pedroso de Moraes, 265/281A	-23.567206, -46.689205	300,00	5.000.000,00
28	Rua Fradique Coutinho, 1018/1026	-23.558301, -46.689520	775,00	11.800.000,00
29	Rua Cardeal Arcoverde, 1548	-23.560363, -46.686624	240,00	4.044.960,00
30	Rua Alves Guimarães, 217	-23.560018, -46.675251	264,00	2.800.000,00
31	Rua Cardeal Arcoverde, entre 607/633	-23.556051, -46.678824	477,00	3.200.000,00

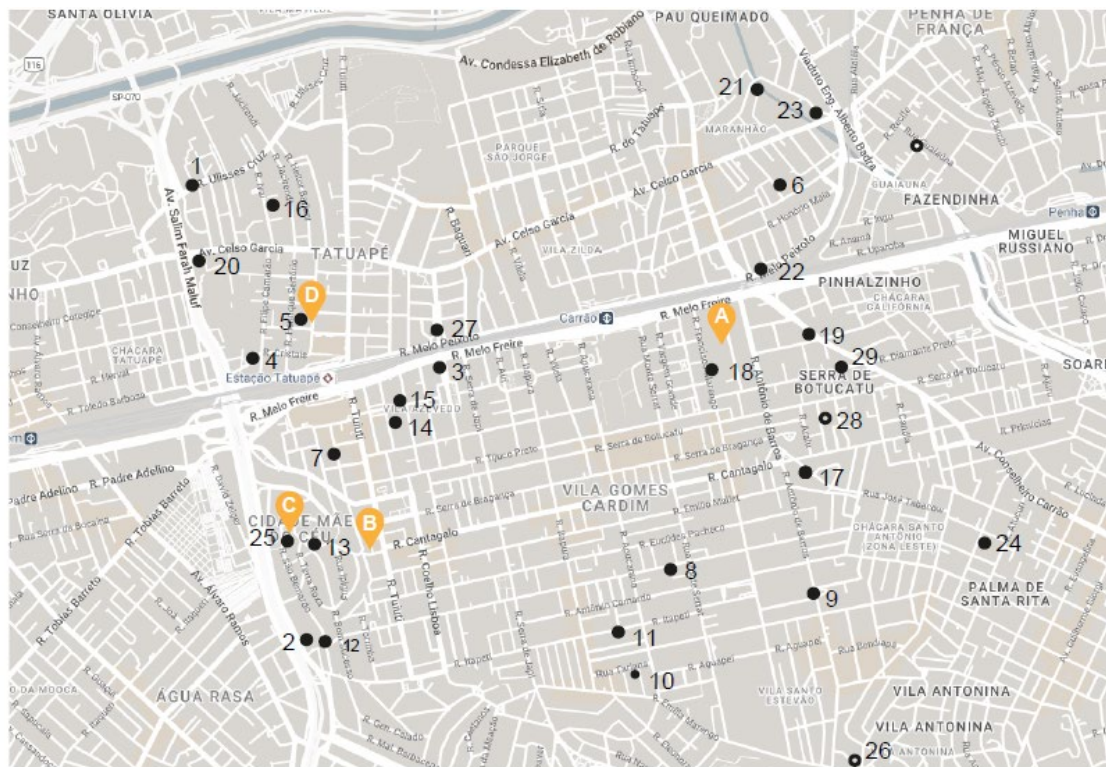
Pesquisa de Terrenos - Pinheiros/SP - Março/23

	Valor das Benfeitorias (R\$)	Valor da Oferta s/ Benfeitoria (R\$)	VU (R\$)	Valor Venal do terreno 2023 (R\$)	Relação Valor Venal/Valor de Mercado	Renda IBGE 2010 (R\$)
1	0,00	2.940.000,00	8.400,00	2.086.725,00	0,71	6.304,39
2	64.668,83	3.035.331,17	8.672,37	2.073.991,00	0,68	9.214,91
3	11.031,07	6.488.968,93	16.222,42	2.803.200,00	0,43	5.933,64
4	101.101,40	2.898.898,60	7.730,40	1.448.100,00	0,50	5.561,71
5	440.259,43	2.549.740,57	7.521,36	1.277.013,00	0,50	6.655,36
6	98.810,71	4.401.189,29	11.831,15	2.110.955,00	0,48	7.363,74
7	229.367,76	13.340.632,24	12.072,97	5.450.154,00	0,41	5.784,28
8	0,00	3.203.000,00	9.151,43	2.269.227,00	0,71	6.263,92
9	62.467,25	1.737.532,75	4.964,38	915.565,00	0,53	6.393,43
10	0,00	6.500.000,00	9.090,91	2.966.035,00	0,46	11.555,56
11	0,00	4.800.000,00	12.000,00	3.526.000,00	0,73	7.092,53
12	148.432,73	4.351.467,27	8.702,93	3.012.340,00	0,69	9.450,17
13	0,00	26.000.000,00	18.030,51	6.888.974,00	0,26	9.234,30
14	309.195,05	3.930.804,95	9.827,01	2.803.200,00	0,71	5.933,64
15	252.377,77	4.847.622,23	8.079,37	3.260.285,00	0,67	8.501,78
16	260.034,13	3.897.965,87	10.394,58	2.552.305,00	0,65	6.386,76
17	0,00	6.400.000,00	14.883,72	2.935.080,00	0,46	6.810,31
18	12.642,33	7.487.357,67	22.688,96	2.458.691,00	0,33	7.513,82
19	150.170,20	3.844.829,80	10.985,23	2.327.850,00	0,61	7.174,05
20	0,00	8.500.000,00	20.000,00	3.674.543,00	0,43	10.583,42
21	0,00	2.500.000,00	8.012,82	2.099.160,00	0,84	5.869,78
22	184.216,37	1.415.783,63	5.579,44	1.675.891,00	1,18	7.842,35
23	0,00	4.950.000,00	14.142,86	2.771.650,00	0,56	6.784,94
24	170.340,06	8.329.659,94	10.412,07	5.385.917,00	0,65	6.742,22
25	250.263,28	5.749.736,72	16.427,82	2.202.863,00	0,38	8.345,23
26	24.823,96	4.975.176,04	11.463,54	1.323.552,00	0,27	5.726,19
27	543.049,83	4.456.950,17	14.856,50	2.528.259,00	0,57	6.698,39
28	0,00	11.800.000,00	15.225,81	4.493.351,00	0,38	6.751,71
29	188.575,54	3.856.384,46	16.068,27	1.568.640,00	0,41	6.320,35
30	102.348,20	2.697.651,80	10.218,38	2.275.152,00	0,84	8.809,02
31	0,00	3.200.000,00	6.708,60	2.796.101,00	0,87	8.751,82
Média Simples					0,55	

Pesquisa de Terrenos - Pinheiros/SP - Março/23

Item	Ofertante	Tel	Ref	Site
1	Todda Consult. Imob. Integrada LTDA-ME	(11) 3112-0754	CX10140869SP	vivareal.com.br
2	MANTOVANI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 98861-0641	TE0008	vivareal.com.br
3	BDI - CENTRAL DE DADOS LTDA	(11) 3284-7000	569017	vivareal.com.br
4	BDI - CENTRAL DE DADOS LTDA	(11) 3284-7000	638279	vivareal.com.br
5	VILLA BELLA CONSULTORIA DE IMÓVEIS	(11) 3812-8800	491	vivareal.com.br
6	PRIME IMOB DIGITAL	(11) 98141-4026	BC10797	vivareal.com.br
7	BDI - CENTRAL DE DADOS LTDA	(11) 3284-7000	596958	vivareal.com.br
8	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-2725	SH8010	vivareal.com.br
9	ARBO	(11) 99929-3012	TE0231_RPRIME	vivareal.com.br
10	BDI - CENTRAL DE DADOS LTDA	(11) 3284-7000	689222	vivareal.com.br
11	UNIAO BROKERS NEG. IMOBILIARIOS	(11) 2528-3093	TE0339	vivareal.com.br
12	CENTURY 21 House Prime	(11) 3897-0600	TE0128	vivareal.com.br
13	TAYLOR REAL ESTATE LTDA	(11) 3079-8888	TE0117	vivareal.com.br
14	Local Imóveis Ag. Panamericana	(11) 3677-0555	FER29223	vivareal.com.br
15	UNIAO BROKERS NEG. IMOBILIARIOS	(11) 2528-3093	TE0305	vivareal.com.br
16	LOCAL IMÓVEIS - JD AMÉRICA	(11) 3065-0555	REO26953	vivareal.com.br
17	LEARDI ALTO DE PINHEIROS	(11) 3095-2000	569009	vivareal.com.br
18	Lello Vendas	(11) 3018-0000	164349	vivareal.com.br
19	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-2725	SH9955	vivareal.com.br
20	Lello Vendas	(11) 3018-0000	247836	vivareal.com.br
21	RICARDO PAVANI BUCALAM	(11) 4385-5040	4241-R	vivareal.com.br
22	LOPES PRIME	(11) 3894-1000	REO54957	vivareal.com.br
23	MF Imovel 22958 PJ	1135624514	13.797	imovelweb.com.br
24	Lopes IMOPLAN	(11) 3833-0088	REO568014	imovelweb.com.br
25	Zimmermann Imóveis	(11) 3868-0255	123290	imovelweb.com.br
26	PRABITAR IMÓVEIS	(11) 36448875	TE0146	imovelweb.com.br
27	Sh Prime Imóveis - Master	(11) 4750-2214	SH1604	imovelweb.com.br
28	Lopes Loja Moema	1138941000	REO743836	imovelweb.com.br
29	Integração Neg. Imobiliários	(11) 4113-7111	21062801	imovelweb.com.br
30	KRISOS IMÓVEIS	(11) 3732-2600	JB33155	imovelweb.com.br
31	Coelho da Fonseca	(11) 38824000	638287	imovelweb.com.br

Amostra de Terrenos – Tatuapé



Pesquisa de Terrenos - Tatuapé/SP - Mar/abr/23

Item	Endereço	Coordenadas	Área de Terreno (m²)	Valor da Oferta c/ Benfeitoria (R\$)
1	R. Ulisses Cruz, 431	-23.53247, -46.5825	1.670,00	6.500.000,00
2	Av. Salim Farah Maluf, 2491	-23.55093, -46.5775	3.243,00	22.700.000,00
3	Avenida Azevedo, 48	-23.5398, -46.57154	370,00	3.700.000,00
4	R. Restinga, 60	-23.53947, -46.57989	640,00	3.800.000,00
5	R. Henrique Sertório, 315	-23.53788, -46.57774	700,00	5.800.000,00
6	Tv. do Triunfo, 219	-23.5325, -46.55655	240,00	790.000,00
7	R. Jarinu, 334	-23.54338, -46.57626	256,00	1.700.000,00
8	R. Azevedo Soares, 1602	-23.54803, -46.56134	430,00	4.800.000,00
9	R. Antônio de Barros, 2160	-23.54902, -46.55505	612,00	6.360.000,00
10	Rua Terebé, 8	-23.55223, -46.56283	240,00	1.300.000,00
11	R. Itapeti, 794	-23.55059, -46.56372	336,00	5.900.000,00
12	R. São Bernardo, 780	-23.551, -46.57669	537,00	3.600.000,00
13	R. Bom Sucesso, 975	-23.54706, -46.57715	468,00	2.300.000,00
14	R. Cel. Joaquim Antônio Dias, 259	-23.54207, -46.57354	248,00	2.500.000,00
15	R. Platina, 175	-23.54122, -46.5734	1.194,00	13.500.000,00
16	R. Ivaí, 184	-23.53331, -46.579	766,00	2.700.000,00
17	Rua Henrique Dumont, 184	-23.54409, -46.55537	452,00	3.570.000,00
18	R. Francisco Marengo, 311	-23.53993, -46.55948	302,00	3.000.000,00
19	Av. Conselheiro Carrão, 330	-23.53848, -46.55521	447,00	1.800.000,00
20	Avenida Celso Garcia, 5817	-23.5305, -46.55708	903,00	2.300.000,00
21	R. Ten. Gelás, 334	-23.5287, -46.55767	300,00	855.000,00
22	R. Melo Peixoto, 1541	-23.53591, -46.5573	650,00	3.250.000,00
23	Est. Velha da Penha, 504	-23.52955, -46.55491	362,00	800.000,00
24	Rua Mariano de Sousa, 450	-23.547, -46.54747	500,00	2.500.000,00

Pesquisa de Terrenos - Tatuapé/SP - Mar/abr/23

25	R. São Bernardo, 267	-23.54689, -46.57833	380,00	1.499.997,00
26	Rua Acuruí, 159	-23.5573, -46.55296	360,00	1.500.000,00
27	Praça Pádua Dias	-23.53833, -46.57178	460,00	3.290.000,00
28	R. Joaquim Pinto, 97	-23.54211, -46.55449	390,00	1.490.000,00
29	R. Diamante Preto, 577/583	-23.53983, -46.55383	640,00	3.200.000,00

Pesquisa de Terrenos - Tatuapé/SP - Mar/abr/23

	Valor das Benfeitorias (R\$)	Valor da Oferta s/ Benfeitoria (R\$)	VU (R\$)	Valor Venal do terreno 2023 (R\$)	Relação Valor Venal/Valor de Mercado	Renda IBGE 2010 (R\$)
1	6.777,00	6.493.223,00	3.888,16	2.617.759,00	0,40	5.227,21
2	0,00	22.700.000,00	6.999,69	9.151.746,00	0,40	3.928,64
3	63.101,00	3.636.899,00	9.829,46	1.067.820,00	0,29	5.919,86
4	171.479,00	3.628.521,00	5.669,56	1.401.057,00	0,39	4.738,54
5	0,00	5.800.000,00	8.285,71	1.342.501,00	0,23	5.721,63
6	0,00	790.000,00	3.291,67	185.180,00	0,23	4.308,66
7	0,00	1.700.000,00	6.640,63	743.424,00	0,44	3.909,15
8	0,00	4.800.000,00	11.162,79	1.294.020,00	0,27	8.624,83
9	0,00	6.360.000,00	10.392,16	1.911.286,00	0,30	6.759,05
10	0,00	1.300.000,00	5.416,67	699.960,00	0,54	8.177,38
11	0,00	5.900.000,00	17.559,52	655.830,00	0,11	7.414,71
12	0,00	3.600.000,00	6.703,91	1.323.705,00	0,37	4.173,01
13	0,00	2.300.000,00	4.914,53	1.043.328,00	0,45	3.733,30
14	0,00	2.500.000,00	10.080,65	694.080,00	0,28	4.958,32
15	3.533.277,00	9.966.723,00	8.347,34	3.518.080,00	0,35	5.571,50
16	76.809,00	2.623.191,00	3.424,53	1.044.714,00	0,40	5.447,04
17	0,00	3.570.000,00	7.898,23	465.150,00	0,13	4.471,07
18	176.748,00	2.823.252,00	9.348,52	889.197,00	0,31	4.506,61
19	0,00	1.800.000,00	4.026,85	911.032,00	0,51	4.030,29
20	1.627,00	2.298.373,00	2.545,26	1.609.394,00	0,70	5.250,68
21	194.928,00	660.072,00	2.200,24	644.800,00	0,98	5.736,68
22	1.898,00	3.248.102,00	4.997,08	929.368,00	0,29	4.123,12
23	261.183,00	538.817,00	1.488,44	511.168,00	0,95	4.589,06
24	116.606,00	2.383.394,00	4.766,79	1.123.814,00	0,47	3.425,03
25	0,00	1.499.997,00	3.947,36	701.385,00	0,47	3.348,81
26	0,00	1.500.000,00	4.166,67	498.176,00	0,33	4.137,24
27	0,00	3.290.000,00	7.152,17	934.282,00	0,28	5.587,20
28	118.784,00	1.371.216,00	3.515,94	849.030,00	0,62	4.554,68
29	0,00	3.200.000,00	5.000,00	1.095.799,00	0,34	4.082,38
Média Simples					0,41	

Pesquisa de Terrenos - Tatuapé/SP - Mar/abr/23

Item	Ofertante	Tel	Ref	Site
1	Tatuapé House	(11) 3796-1331	2384	vivareal.com.br
2	ACESSO NEGÓCIOS REAL ESTATE	(11) 99241-1301	JD1515F	vivareal.com.br
3	Tatuapé House	(11) 3796-1331	11156	zapimoveis.com.br
4	Ronaldo Grego Transações	(11) 98587-6520	9073	zapimoveis.com.br
5	Tatuapé House	(11) 3796-1331	12006	vivareal.com.br
6	Tatuapé Pro Imóveis	(11) 2097-9191	TE0011	vivareal.com.br
7	Tatuapé House	(11) 3796-1331	10996	zapimoveis.com.br
8	RF IMÓVEIS	(11) 2672-1212	12239	vivareal.com.br
9	LOPES BARÃO IMOVEIS	(11) 99908-9437	REO639221	vivareal.com.br
10	Tatuapé House	(11) 3796-1331	3593	zapimoveis.com.br
11	PE DIREITO CONSULT. IMOBILIÁRIA LTDA	(11) 93310-1479	495	vivareal.com.br
12	RF IMÓVEIS	(11) 2672-1212	12141	zapimoveis.com.br
13	AVIL IMÓVEIS	(11) 2225-1305	AV6538	vivareal.com.br
14	BELLA CASA ADM. DE IMOVEIS LTDA	(11) 2081-1461	BC24901	zapimoveis.com.br
15	Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários	(11) 5501-5908	ACCAPLATINA	zapimoveis.com.br
16	A & M Prime Imóveis	(11) 98758-0950	TE0008	zapimoveis.com.br
17	LOPES Morumbi	(11) 4750-7040	REO780306	vivareal.com.br
18	AVIL IMÓVEIS	(11) 2225-1305	AV8536	vivareal.com.br
19	RF IMÓVEIS	(11) 2672-1212	14871	vivareal.com.br
20	Perrone Imóveis	(11) 4750-7613	5291	vivareal.com.br
21	CIANO IMOVEIS	(11) 2495-5799	TE0050	zapimoveis.com.br
22	Ciclo Empreendimentos Imobiliários	(11) 3807-4741	TE0034	vivareal.com.br
23	WILLIAN GARCIA PEREIRA	(11) 4369-9353	1490	vivareal.com.br
24	LOPES Morumbi	(11) 4750-7040	REO203565	vivareal.com.br
25	ELLIOT BROKERS	(11) 96320-9216	TE0001	vivareal.com.br
26	MBI IMOVEIS	(11) 2339-7000	TE0022	vivareal.com.br
27	Capitular Corretora de Seguros e Imóveis Ltda	(11) 2091-0088	TE0007	vivareal.com.br
28	C4 BROKERS IMÓVEIS	(11) 4803-2002	TE0082	vivareal.com.br
29	Ciclo Empreendimentos Imobiliários	(11) 3807-4741	TE0035	vivareal.com.br