

DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NO CENTRO DE SÃO PAULO EM RELAÇÃO AO TEMPO E À PROXIMIDADE DA CRACOLÂNDIA: UM ESTUDO SOBRE APARTAMENTOS E LOJAS

Trabalho de Avaliação

LEONARDO MACEDO ESTEVES

João Pessoa - PB
2025

REALIZAÇÃO:



PATROCÍNIO:



DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NO CENTRO DE SÃO PAULO EM RELAÇÃO AO TEMPO E À PROXIMIDADE DA CRACOLÂNDIA: UM ESTUDO SOBRE APARTAMENTOS E LOJAS

RESUMO

Este artigo teve como objetivo estudar os valores de imóveis na região central de São Paulo, especificamente apartamentos de padrão simples e médio com idades entre 30 e 60 anos, e lojas, no entorno da Cracolândia. O estudo visou demonstrar a desvalorização desses imóveis ao longo dos anos, bem como a valorização dos imóveis à medida que se distanciam da Cracolândia.

Foram coletados dados de preços de venda desses imóveis ao longo dos últimos seis anos. A metodologia utilizada incluiu análise estatística e modelagem por meio de equações de regressão.

Os resultados obtidos indicaram uma tendência de desvalorização dos imóveis estudados ao longo do período analisado, também foi observada uma valorização gradual dos imóveis à medida que se distanciavam dessa região.

Essas descobertas destacam a influência negativa da proximidade com a Cracolândia na valorização dos imóveis na região central de São Paulo. Esses resultados podem ter importantes implicações para o mercado imobiliário e para a formulação de políticas urbanas na região central de São Paulo. Compreender os fatores que afetam a valorização e desvalorização dos imóveis nessa área pode auxiliar na tomada de decisões e estratégias para revitalizar a região e promover um ambiente urbano mais atrativo e valorizado.

Palavras-chave: Cracolândia, Desvalorização, Valorização, Mercado Imobiliário

REALIZAÇÃO:



PATROCÍNIO:



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. EXPOSIÇÃO E METODOLOGIA	4
2.2 PESQUISA DE MERCADO	7
2.2.1 Pesquisa 01 - apartamentos.....	8
2.2.2 Pesquisa 02 - Lojas	14
3. CONCLUSÕES	20
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	21

REALIZAÇÃO:



PATROCÍNIO:



1. INTRODUÇÃO

A região central de São Paulo é reconhecida por sua rica história e importância econômica, mas tem enfrentado um desafio crescente nos últimos anos: a desvalorização de suas propriedades, tanto no setor comercial quanto no residencial. Esse fenômeno desperta interesse e preocupação de pesquisadores e profissionais do mercado imobiliário, uma vez que a região central abriga uma série de atrativos urbanos e culturais, sendo considerada o coração pulsante da cidade.

Nos últimos anos, a região conhecida como Cracolândia, localizada na região central de São Paulo, tem sido alvo de diversas políticas públicas com o objetivo de enfrentar os problemas relacionados ao consumo e tráfico de drogas, assim como lidar com a marginalização social e a degradação urbana. Essas políticas têm buscado não apenas lidar com os efeitos diretos da Cracolândia, mas também abordar suas causas estruturais e promover uma transformação positiva na região.

Em 2014, foi implantado o programa "De Braços Abertos", uma iniciativa que visava abordar a questão das drogas de maneira mais humanizada. O programa tinha como principal estratégia a oferta de moradia, alimentação, capacitação profissional e assistência social aos usuários de drogas. No entanto, ao longo dos anos, o programa enfrentou críticas e desafios, especialmente relacionados à sua efetividade na reabilitação dos usuários e na revitalização da região.

Posteriormente, em 2017, a gestão municipal implementou uma nova abordagem chamada "Redenção". Essa estratégia envolveu ações mais enérgicas, com a participação das polícias Civil e Militar, com o objetivo de combater o tráfico de drogas na região e promover a desarticulação das áreas de consumo. A política teve como proposta a desocupação dos imóveis ocupados irregularmente e o aumento da presença policial.

Em 2019, a Prefeitura de São Paulo lançou o programa "Redenção 2.0", com uma abordagem mais integrada e participativa. O programa incluiu ações de saúde, assistência social e segurança, buscando oferecer tratamento aos usuários de drogas e promover a reintegração social. Também foram realizadas intervenções urbanísticas, com o objetivo de melhorar o ambiente físico e atrair investimentos para a região.

Além dessas iniciativas, a região da Cracolândia tem sido alvo de projetos de urbanização e requalificação urbana, com ações voltadas para a melhoria do espaço público, reurbanização de ruas e praças, e estímulo à ocupação de imóveis vazios. Essas ações têm buscado transformar a região em um local mais seguro, atrativo e integrado ao restante da cidade.

É importante ressaltar que as políticas públicas voltadas para a região da Cracolândia têm sido objeto de debates e avaliações constantes, buscando ajustes e melhorias contínuas. O desafio de lidar com os problemas complexos associados ao consumo de drogas e à marginalização social requer uma abordagem multidisciplinar e um engajamento contínuo de diferentes setores da sociedade,

Nesse sentido, o presente artigo tem como objetivo analisar de forma abrangente os preços de venda de lojas e apartamentos na região central de São Paulo ao longo dos últimos oito anos, com ênfase na investigação da relação direta

entre a desvalorização imobiliária e a proximidade com a conhecida região da Cracolândia.

Por meio de uma análise detalhada dos dados de preços de venda de lojas e apartamentos, apoiada por ferramentas estatísticas, almejamos elucidar a relação existente entre a desvalorização imobiliária na região central e a proximidade com a Cracolândia. Essa compreensão poderá contribuir para a formulação de estratégias urbanas e políticas públicas que visem revitalizar a região e reverter o processo de desvalorização observado.

Com o objetivo de embasar essa análise, foram adotados modelos estatísticos que atenderam aos requisitos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-2:2011, norma que orienta a avaliação de imóveis urbanos. Por meio dessas equações de regressão, foi possível demonstrar e comprovar a desvalorização dos imóveis na região central de São Paulo.

2. EXPOSIÇÃO E METODOLOGIA

A metodologia deste trabalho foi desenvolvida por meio de pesquisas de mercado e simulações (modelos estatísticos). As pesquisas consideraram imóveis em oferta durante o período de 2016 a 2025, na região central de São Paulo, especialmente nas proximidades do Setor 08 e no entorno da região conhecida como Cracolândia. A pesquisa abordou duas tipologias de imóveis, apartamentos e lojas.

O objetivo das pesquisas foi coletar informações detalhadas sobre os imóveis, como características físicas, características quanto a sua localização e preços de oferta.

Após a conclusão da pesquisa de foi realizada a etapa de cálculo e modelagem dos resultados. Para isso, adotou-se um modelo estatístico que atendessem as diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14653, norma que trata da avaliação de imóveis.

A ABNT NBR 14653, apresenta diretrizes para garantir a qualidade e a confiabilidade dos resultados de modo que ao seguir os princípios e metodologias descritos nesta norma, buscou-se assegurar uma abordagem consistente e rigorosa para os resultados apresentados.

Os conceitos inerentes ao padrão construtivos adotados podem ser conferidos no Estudos de Valores de Edificações e pelo índice de Unidades Padronizadas do IBAPSE -SP (IBAPE-SP – 2019).

2.1 DELIMITAÇÃO DA REGIÃO DE ESTUDO

Na primeira etapa deste trabalho, foi realizada a delimitação da região conhecida como Cracolândia. Essa etapa se mostrou desafiadora, uma vez que a Cracolândia é uma região caracterizada por uma população em situação de vulnerabilidade, composta por ocupantes transeuntes e nômades. Além disso, essa região está sujeita a constantes mudanças de localização devido a intervenções do poder público, como desapropriações, reintegrações de posse e outras ações.

Devido à natureza dinâmica da Cracolândia e à falta de uma delimitação fixa e estável, foram adotadas estratégias específicas para identificar e definir os limites geográficos da região em questão. Foram considerados dados e informações disponíveis, como relatórios de órgãos governamentais, imagens de satélites, estudos anteriores e principalmente com base nas reportagens do jornal folha de São Paulo(2023), da revista digital Metrôpoles (2023) e da UOL (2025), chegando assim a seguinte linha do tempo para os movimentos de dispersão ou concentração:

Quadro 01 – Localização da “Cracolândia” ao longo do tempo

ANO	LOCAL
2016	Entre as Ruas Helvétia e Cleveland
2017	Dispersão para Praça Princesa Isabel e entorno
2018-2019	Fluxo distribuído entre Ruas: Helvétia, Cleveland e Praça
2021	Praça Princesa Isabel
2022	Fluxo inicialmente reagrupado na Princesa Isabel, depois disperso para vizinhança
2023	Rua dos Gusmões e retorno aos Protestantes
2024-2025	Fluxo move-se entre General Couto de Magalhães (muro), Protestantes, Duque de Caxias, Helvétia e Gusmões

Fonte: Autoria própria

Deste modo, as Figuras 01 e 02 representam a região que foi denominada como “Cracolândia” para o presente trabalho;

Figura 01 – Localização da “Cracolândia” ao longo do tempo

Fonte: Autoria própria editado no google maps®

Figura 02 – Localização da “Cracolândia” ao longo do tempo

Fonte: Autoria própria editado no google maps®

2.2 PESQUISA DE MERCADO

As pesquisas realizadas adotaram alguns conceitos comuns apresentados a seguir:

- a) Foram considerados imóveis em oferta através de pesquisas atuais e retroativas, entre os anos de 2016 e 2025;
- b) Foi realizado o cálculo do tratamento científico com base na inferência estatística e definição da melhor equação da regressão para cada pesquisa, valendo-se dos conceitos preconizados pela norma de avaliação de imóveis (ABNT NBR 14653-2: 2011).
- c) Cada pesquisa teve suas variáveis devidamente identificadas e caracterizadas, conforme será apresentado nos capítulos 2.3 e 2.4.
- d) Os valores foram reajustados para a data base de junho de 2025, conforme reajuste através do IGPM (Índice Geral de Preços – Mercado).
- e) A variável DEP. (PROXY) foi calculada conforme a depreciação do imóvel, conforme sua idade e estado de conservação.
- f) Para a variável DATA foi considerado a data da primeira pesquisa como sendo 0 (zero) e para cada data posterior foi atribuído a quantidade de dias corridos, até o dia 07 de julho de 2025.
- g) A variável DIST, refere-se a distância entre cada elemento amostral e a região denominada “Cracolândia” conforme figuras 01 e 02.;
- h) A variável área privativa foi considerada tanto na pesquisa para as lojas (pesquisa 02) como na pesquisa dos apartamentos (pesquisa 012), entretanto, a variável área total foi considerada apenas na pesquisa 01.
- i) Para a pesquisa 01 (apartamentos), foram consideradas além das anteriores as seguintes variáveis:
 - a. Andar: Variável código alocado, sendo a classificação considerada com 01 para andares baixos, 02 para andares intermediários e 03 para andares altos;
 - b. Elevador; Variável dicotômica, sendo classificada como 00 para prédios sem elevador e 01 para prédios com elevador;
- j) Para a pesquisa 02 (lojas), foram consideradas além das anteriores as seguintes variáveis:
 - a. Frente: Variável quantitativa referente a frente de cada imóvel
 - b. Profundidade; Variável quantitativa referente a profundidade equivalente

2.2.1 Pesquisa 01 - apartamentos

Foram coletados o total de 149 dados de mercado, sendo a relação completa dos dados juntada ao Anexo I deste trabalho e o croqui de localização apresentado a seguir;

Figura 03 – Localização da Pesquisa 01

Fonte: Google Earth Pro ®
Editado pelo Autor (2025)

Dos 149 elementos amostrais, 146 foram efetivamente aproveitados para o tratamento científico, que foi realizado com o auxílio do programa SISDE - Estatística para Engenharia de Avaliações®, de modo que entre as equações de regressão geradas, considerou-se a equação a seguir:

Equação 01 – Equação de regressão da Pesquisa 01

$$VT \text{ Corrigido} = +830512,8139 * e^{(-43,8067454 / AP)} * e^{(+0,10523537 * \ln(ANDAR))} * e^{(+0,1976767898 * VAGA)} * e^{(+0,346575314 * DEP.)} * e^{(-0,0001892949263 * DATA)} * e^{(+8,936846247E-05 * DIST.)}$$

Fonte: Autoria própria

Na tabela 01 são apresentados os coeficientes de correlação (r) e determinação (r²), análise de variância do modelo e quantidade de outliers.

Tabela 01 – Estatística do modelo da pesquisa 01

Estatísticas do modelo	Resultado
Coeficiente de Correlação	0,9288
Coeficiente de Determinação	0,8627
Fisher- Snedecor	145,55
Significância do Modelo (%)	>0,01
Quantidade de outliers	6 (4,11%)

Fonte: Autoria própria

Na tabela 02 a seguir são apresentados os resultados para a significância dos regressores do modelo.

Tabela 02 – Teste de hipóteses da pesquisa 01

Variáveis	Transf.	Sig(%)
Area privativa	1/x	0,00
Area total	ln(x)	3,36
Vaga	x	0,07
Derpecação	x	0,42
Data	x	0,00
Distância	x	5,41
Valor total corrigido	1/x	0,00

Fonte: Autoria própria

As correlações tanto isoladas (tabela 03) quanto influência (tabela 04) são apresentadas a seguir:

Tabela 03 – Correlações Isoladas da pesquisa 01

Variáveis	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Area privativa	x1	0,00	0,00	-0,20	-0,38	0,51	-0,04	-0,86
Area total	x2	0,00	0,00	0,10	0,08	0,03	-0,04	0,07
Vaga	x3	-0,20	0,10	0,00	0,23	0,06	0,37	0,28
Derpecação	x4	-0,38	0,08	0,23	0,00	-0,44	0,09	0,53
Data	x5	0,51	0,03	0,06	-0,44	0,00	0,26	-0,68
Distância	x6	-0,04	-0,04	0,37	0,09	0,26	0,00	0,05
Valor corrigido	y	-0,86	0,07	0,28	0,53	-0,68	0,05	0,00

Fonte: Autoria própria

Tabela 04 – Correlações Influência da pesquisa 01

Variáveis	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Area privativa	x1	0,00	0,15	0,12	0,12	0,24	0,07	0,80
Area total	x2	0,15	0,00	0,05	0,05	0,16	0,13	0,18
Vaga	x3	0,12	0,05	0,00	0,10	0,27	0,24	0,28
Derpeção	x4	0,12	0,05	0,10	0,00	0,16	0,09	0,24
Data	x5	0,24	0,16	0,27	0,16	0,00	0,35	0,58
Distância	x6	0,07	0,13	0,24	0,09	0,35	0,00	0,16
Valor corrigido	y	0,80	0,18	0,28	0,24	0,58	0,16	0,00

Fonte: Autoria própria

Na tabela 05, a seguir são apresentados os valores dos resíduos da equação encontrada, seguido do gráfico com a distribuição de frequência seguindo a tendência da curva normal (gráfico 01) e da curva de aderência (gráfico 02), com os valores estimados x valores obtidos na equação de regressão.

Tabela 05 – Normalidade dos Resíduos da pesquisa 01

Variáveis	Normal	Modelo
Resíduos entre -1s e + 1s	68%	70%
Resíduos entre -1,64s e +1,64s	90%	91%
Resíduos entre -1,96 e +1,96s	95%	94%

Fonte: Autoria própria

Gráfico 01 – Distribuição dos Resíduos da pesquisa 01

Fonte: Autoria própria

Gráfico 02 – Curva de Aderência

Fonte: Autoria própria

A tabela 06 e o gráfico 03 seguir apresentam os valores totais corrigidos, considerando apenas a variação quanto a data da pesquisa e adotando-se o valor médio para as demais variáveis

Tabela 06 – Ajuste para a Variável Data para Pesquisa 01

Data	Valor Total (R\$)	Área Média (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Variação (R\$/m ²)
junho/ 2017	553.820,48	62,66	8.838,50	
junho/ 2018	516.847,54	62,66	8.248,44	590,06
junho/ 2019	482.342,91	62,66	7.697,78	550,66
junho/ 2020	450.056,60	62,66	7.182,52	515,26
junho/ 2021	420.010,91	62,66	6.703,01	479,50
junho/ 2022	391.971,07	62,66	6.255,52	447,49
junho/ 2023	365.803,17	62,66	5.837,91	417,62
junho/ 2024	341.317,61	62,66	5.447,14	390,77
junho/ 2025	318.531,32	62,66	5.083,49	363,65

Fonte: Autoria própria

Gráfico 03 – Valor unitário x Data para pesquisa 01

Fonte: Autoria própria

A tabela 07 e o gráfico 04 a seguir apresentam os valores totais corrigidos, considerando apenas a variação da distância observada de cada elemento à Cracolândia (conforme figura 03) e adotando-se o valor médio para as demais variáveis.

Tabela 07 – Ajuste para a Variável Distancia para a Pesquisa 01

Distancia	Valor Total (R\$)	Área Média (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Variação (R\$/m²)
até 200m	399.701,07	62,66	6.378,89	
200 a 400m	406.909,43	62,66	6.493,93	115,04
400 a 600m	414.247,79	62,66	6.611,04	117,11
600 a 800m	421.718,49	62,66	6.730,27	119,23
800 a 1000m	437.066,52	62,66	6.975,21	244,94

Fonte: Autoria própria

Gráfico 04 – Valor unitário x Distância

Fonte: Autoria própria

2.2.2 Pesquisa 02 - Lojas

Foram coletados o total de 86 dados de mercado, sendo a relação completa dos dados juntada ao Anexo I deste trabalho e o croqui de localização apresentado a seguir;

Figura 03 – Localização da Pesquisa 02

Fonte: Google Earth Pro ®
Editado pelo Autor (2025)

Dos 86 elementos amostrais, 76 foram efetivamente aproveitados para o tratamento científico, que foi realizado com o auxílio do programa SISDE - Estatística para Engenharia de Avaliações ®, de modo que entre as equações de regressão geradas, considerou-se a equação a seguir:

Equação 02 – Equação de regressão da Pesquisa 02

$$\text{Valor total} = -15695495,9 + 3723,892298 * \text{Area privativa} + 3584110,995 * \ln(\text{Frente}) + 4640603,744 * \text{Dep(proxy)} - 778,6294289 * \text{Data} + 1171592,995 * \ln(\text{Dist})$$

Fonte: Autoria própria

Na tabela 07 são apresentados os coeficientes de correlação (r) e determinação (r^2), análise de variância do modelo e quantidade de outliers.

Tabela 07 – Estatística do modelo da pesquisa 02

Estatísticas do modelo	Resultado
Coeficiente de Correlação	0,8837
Coeficiente de Determinação	0,7810
Fisher- Snedecor	49,21
Significancia do Modelo (%)	>0,01
Quantidade de outliers	3 (4,00%)

Fonte: Autoria própria

Na tabela 08 a seguir são apresentados os resultados para a significância dos regressores do modelo.

Tabela 08 – Teste de hipóteses da pesquisa 02

Variaveis	Transf.	Sig(%)
Area privativa	x	0,00
Frente	ln(x)	0,18
Dep(proxy)	x	16,15
Data	x	9,07
Dist	ln(x)	16,98

Fonte: Autoria própria

As correlações tanto isoladas (tabela 09) quanto influência (tabela 10) são apresentadas a seguir:

Tabela 09 – Correlações Isoladas da pesquisa 02

Variaveis	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area privativa	x1	0,00	0,41	0,24	0,08	0,04	0,86
Frente	x2	0,41	0,00	0,11	0,09	-0,04	0,51
Dep(proxy)	x3	0,24	0,11	0,00	-0,28	-0,35	0,30
Data	x4	0,08	0,09	-0,28	0,00	0,37	-0,02
Dist	x5	0,04	-0,04	-0,35	0,37	0,00	0,04
V Total	y	0,86	0,51	0,30	-0,02	0,04	0,00

Fonte: Autoria própria

Tabela 10 – Correlações Influência da pesquisa 02

Variaveis	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area privativa	x1	0,00	0,09	0,02	0,21	0,07	0,82
Frente	x2	0,09	0,00	0,06	0,16	0,14	0,36
Dep(proxy)	x3	0,02	0,06	0,00	0,17	0,30	0,17
Data	x4	0,21	0,16	0,17	0,00	0,31	0,20
Dist	x5	0,07	0,14	0,30	0,31	0,00	0,16
V Total	y	0,82	0,36	0,17	0,20	0,16	0,00

Fonte: Autoria própria

Na tabela 11, a seguir são apresentados os valores dos resíduos da equação encontrada, seguido do gráfico com a distribuição de frequência seguindo a tendência da curva normal (gráfico 05) e da curva de aderência (gráfico 06), com os valores estimados x valores obtidos na equação de regressão.

Tabela 11 – Normalidade dos Resíduos da pesquisa 02

Variaveis	Normal	Modelo
Resíduos entre -1s e + 1s	68%	73%
Resíduos entre -1,64s e +1,64s	90%	92%
Resíduos entre -1,96 e +1,96s	95%	96%

Fonte: Autoria própria

Gráfico 05 – Distribuição dos Resíduos da pesquisa 02

Fonte: Autoria própria

Gráfico 07 – Valor unitário x Data para pesquisa 02

Fonte: Autoria própria

A tabela 14 e o gráfico 08 a seguir apresentam os valores totais corrigidos, considerando apenas a variação da distância observada de cada elemento à Cracolândia (conforme figura 03) e adotando-se o valor médio para as demais variáveis.

Tabela 14 – Ajuste para a Variável Distancia para a Pesquisa 02

Distancia	Valor Total (R\$)	Área Média (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Variação (R\$/m²)
Até 300m	7.056.462,09	1.355,36	5.206,34	599,17
(300 a 600m)	7.868.548,47	1.355,36	5.805,50	350,49
(600 a 900m)	8.343.588,55	1.355,36	6.155,99	248,68
(900 a 1200m)	8.680.634,85	1.355,36	6.404,67	192,89
(1200 a 1500m)	8.942.068,27	1.355,36	6.597,56	599,17

Fonte: Autoria própria

Gráfico 08 – Valor unitário x Distância

Fonte: Autoria própria

3. CONCLUSÕES

Inicialmente, é importante ressaltar que todos os modelos estatísticos analisados neste estudo estão em conformidade com a norma de avaliações de imóveis urbanos (ABNT NBR 14.653-2:2011), em particular com o anexo A. Todos os modelos apresentaram um coeficiente de correlação superior a 0,85 e coeficientes de determinação acima de 67%. Os valores foram de 86% para a primeira pesquisa e 78% para a segunda, conforme demonstrado nas Tabelas 01 e 07. A análise do coeficiente de determinação é relevante, pois fornece a porcentagem explicada pelo modelo em relação às variáveis testadas.

As Tabelas 02, 08 apresentam os resultados das regressões e demonstram que as variáveis consideradas são significativas para os modelos adotados, com valores abaixo de 30%. Além disso, a normalidade dos resíduos do modelo foi comprovada por meio da análise da normalidade de resíduos, como mostrado nos gráficos 01 e 05 e tabelas 05 e 11.

Adicionalmente, os coeficientes de correlação entre as variáveis adotadas, evidenciados nas tabelas 03, 04, 09 e 10 e revelam a ausência de uma relação linear significativa entre as variáveis. Os resultados, inferiores a 0,80, sugerem essa situação.

Quanto as análises específicas, temos que para as lojas da região a variação dos valores pesquisados pode ser calculado através das equações de reta obtidas nos gráficos 03 e 04, de modo que pode-se calcular que tem ocorrido a desvalorização anual das lojas na região em R\$ 209 / m², e que a cada 100 metros de distância da Cracolândia região ocorre a valorização de R\$ 115 / m².

Por sua vez os apartamentos da região tiveram uma variação dos valores que pode ser calculado através das equações de reta obtidas nos gráficos 07 e 08, de modo que pode-se calcular que tem ocorrido a desvalorização anual dos apartamentos na região em R\$ 470 / m², e que a cada 100 metros de distância da Cracolândia região ocorre a valorização de R\$ 57 / m².

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho apresenta uma melhoria para as avaliações de imóveis uma vez que quantificou a real desvalorização imobiliária na região central de São Paulo, levando em consideração tanto o tempo como a proximidade com a região da Cracolândia.

Os resultados obtidos revelaram que a desvalorização imobiliária na região central não se restringiu apenas a um período específico, mas sim ocorreu de forma contínua ao longo do tempo e evidenciou que a proximidade com a Cracolândia exerceu uma influência significativa na desvalorização imobiliária.

Espera-se que os resultados dessa pesquisa possam embasar a formulação de políticas públicas mais eficazes e estratégias urbanas que visem revitalizar a região central, melhorar a qualidade de vida dos moradores e atrair investimentos. Além disso, os dados e análises fornecidos podem ser úteis para o mercado imobiliário, auxiliando na tomada de decisões mais informadas e na definição de estratégias de investimento mais adequadas na região.

ANEXO 1 – Tabelas completas das Pesquisas 01 e 02

Tabela 01 – Pesquisa 01(continua)

ITEM	ENDEREÇO	VALOR VENDA OFERTADO	ÍNDICE IGPM	VALOR CORRIGIDO	AP	ANDAR (CA)	VAGA	ELE.	DEP. (PROXY)	PADRÃO	DATA	DIST.
1	R ADOLFO GORDO, 166	350.000,00	1,80	631.058,86	68,00	2,00	-	-	0,74	1,00	20/10/2016	1.300,00
2	R BARAO DE CAMPINAS, 436	320.000,00	1,80	576.968,10	60,00	1,00	-	-	0,65	1,00	20/10/2016	850,00
3	R BARAO DE CAMPINAS, 546	395.000,00	1,80	712.194,99	100,00	1,00	-	-	0,61	1,00	20/10/2016	850,00
4	R BARAO DE CAMPINAS, 457	300.000,00	1,80	540.907,59	83,00	1,00	-	-	0,69	1,00	20/10/2016	850,00
5	R BARAO DE CAMPINAS, 441	320.000,00	1,80	576.968,10	83,00	1,00	-	-	0,63	1,00	20/10/2016	850,00
6	AL BARAO DE LIMEIRA, 432	250.000,00	1,80	450.756,33	51,00	2,00	-	1,00	0,63	2,00	20/10/2016	700,00
7	AL NOTHMANN, 1005	370.000,00	1,80	667.119,36	78,00	2,00	-	1,00	0,50	1,00	20/10/2016	1.300,00
8	R BARAO DE CAMPINAS, 635	250.000,00	1,80	450.756,33	68,00	2,00	-	1,00	0,63	2,00	20/10/2016	1.000,00
9	R GENERAL OSÓRIO, 447	220.000,00	1,80	396.665,57	49,00	1,00	-	1,00	0,56	1,00	20/10/2016	500,00
10	R GUAIANASES, 195	300.000,00	1,80	540.907,59	67,00	2,00	-	1,00	0,45	1,00	20/10/2016	750,00
11	R GENERAL J M SALGADO, 65	370.000,00	1,80	667.119,36	115,00	3,00	-	1,00	0,56	1,00	20/10/2016	1.200,00
12	AL NOTHMANN, 1020	400.000,00	1,80	721.210,12	60,00	3,00	-	1,00	0,74	1,00	20/10/2016	1.300,00
13	AL BARAO DE LIMEIRA, 373	420.000,00	1,80	757.270,63	86,00	2,00	-	1,00	0,63	1,00	20/10/2016	650,00
14	AV RIO BRANCO, 84	280.000,00	1,80	504.847,08	48,00	2,00	-	1,00	0,74	1,00	20/10/2016	350,00
15	R GUAIANASES, 1508	250.000,00	1,80	450.756,33	44,00	2,00	-	1,00	0,61	1,00	20/10/2016	1.200,00
16	AL BARAO DE LIMEIRA, 761	380.000,00	1,79	679.588,35	69,00	3,00	-	1,00	0,63	1,00	27/02/2018	550,00
17	AL BARAO DE LIMEIRA, 761	500.000,00	1,79	894.195,20	69,00	2,00	-	1,00	0,63	1,00	27/02/2018	550,00
18	AL BARAO DE LIMEIRA, 1022	590.000,00	1,79	1.055.150,34	110,00	2,00	1,00	1,00	0,69	2,00	27/02/2018	800,00
19	AL BARAO DE LIMEIRA, 915	500.000,00	1,79	894.195,20	117,00	2,00	-	1,00	0,69	2,00	27/02/2018	700,00
20	AL BARAO DE LIMEIRA, 1115	800.000,00	1,79	1.430.712,32	112,00	2,00	1,00	1,00	0,74	2,00	27/02/2018	900,00
21	AL BARAO DE LIMEIRA, 579	400.000,00	1,79	715.356,16	83,00	2,00	-	1,00	0,56	1,00	27/02/2018	350,00
22	AL BARAO DE LIMEIRA, 796	650.000,00	1,79	1.162.453,76	120,00	3,00	-	1,00	0,69	2,00	27/02/2018	600,00
23	AL BARAO DE LIMEIRA, 373	420.000,00	1,79	751.123,97	86,00	2,00	-	1,00	0,63	1,00	27/02/2018	300,00
24	PC JULIO MESQUITA, 68	400.000,00	1,79	715.356,16	80,00	1,00	-	-	0,63	1,00	27/02/2018	700,00
25	AL BARAO DE LIMEIRA, 774	550.000,00	1,79	983.614,72	150,00	2,00	1,00	1,00	0,50	2,00	27/02/2018	550,00
26	AL BARAO DE LIMEIRA, 949	600.000,00	1,79	1.073.034,24	54,41	1,00	-	1,00	0,50	1,00	27/02/2018	750,00
27	AL BARAO DE LIMEIRA, 937	600.000,00	1,79	1.073.034,24	122,00	2,00	-	1,00	0,63	2,00	27/02/2018	750,00
28	AL BARAO DE LIMEIRA, 717	340.000,00	1,79	608.052,74	53,00	2,00	-	1,00	0,63	1,00	27/02/2018	500,00
29	AL BARAO DE LIMEIRA, 118	270.000,00	1,79	482.865,41	63,00	1,00	-	1,00	0,56	1,00	27/02/2018	550,00
30	AL BARAO DE LIMEIRA, 118	270.000,00	1,79	482.865,41	63,00	3,00	-	1,00	0,56	1,00	27/02/2018	550,00
31	R GUAIANASES, 44	285.900,00	1,66	474.227,59	59,00	3,00	-	1,00	0,49	1,00	18/12/2018	650,00
32	R GUAIANASES, 139	250.000,00	1,66	414.679,60	52,00	2,00	-	1,00	0,49	1,00	18/12/2018	550,00
33	R GUAIANASES, 139	280.000,00	1,66	464.441,15	65,00	3,00	-	1,00	0,49	1,00	18/12/2018	550,00
34	R GUAIANASES, 163	255.000,00	1,66	422.973,19	53,00	1,00	-	1,00	0,41	1,00	18/12/2018	550,00
35	R GUAIANASES, 337	398.000,00	1,66	660.169,92	80,00	3,00	-	1,00	0,45	1,00	18/12/2018	400,00
36	R GUSMOES, 653	300.000,00	1,66	497.615,52	71,00	3,00	-	1,00	0,61	1,00	18/12/2018	400,00
37	AL B DE PIRACICABA, 893	280.000,00	1,66	464.441,15	55,00	2,00	-	1,00	0,45	1,00	18/12/2018	950,00
38	R VITORIA, 305	250.000,00	1,66	414.679,60	71,00	3,00	-	1,00	0,45	1,00	18/12/2018	600,00
39	AV RIO BRANCO, 712	300.000,00	1,66	497.615,52	60,00	2,00	-	1,00	0,45	1,00	18/12/2018	260,00
40	PC JULIO PRESTES, 30	270.000,00	1,66	447.853,97	60,00	2,00	-	1,00	0,56	1,00	18/12/2018	400,00
41	R GENERAL OSÓRIO, 712	270.000,00	1,66	447.853,97	70,00	1,00	-	1,00	0,50	1,00	18/12/2018	550,00
42	AL BARAO DE LIMEIRA, 912	300.000,00	1,66	497.615,52	60,00	2,00	-	1,00	0,56	1,00	18/12/2018	700,00
43	AL GLETE 541	280.000,00	1,66	464.441,15	58,00	2,00	-	1,00	0,45	1,00	18/12/2018	400,00
44	AL GLETE 541	239.000,00	1,66	396.433,70	58,00	1,00	-	1,00	0,45	1,00	18/12/2018	400,00
45	R DR C DE MENDONÇA, 33	280.000,00	1,66	464.441,15	52,00	3,00	-	1,00	0,45	1,00	18/12/2018	800,00
46	R CONSELHEIRO NEBIAS, 664	280.000,00	1,66	464.441,15	60,00	2,00	-	1,00	0,45	1,00	18/12/2018	220,00
47	AL BARAO DE LIMEIRA, 717	390.000,00	1,66	646.900,18	56,00	2,00	-	1,00	0,45	1,00	18/12/2018	550,00
48	AL BARAO DE LIMEIRA, 237	650.000,00	1,60	1.040.110,63	110,00	2,00	-	1,00	0,63	2,00	07/11/2019	600,00
49	AL BARAO DE LIMEIRA, 146	460.000,00	1,60	736.078,29	90,00	2,00	-	1,00	0,56	2,00	07/11/2019	700,00
50	AL BARAO DE LIMEIRA, 1022	520.000,00	1,60	832.088,50	100,00	2,00	1,00	1,00	0,49	2,00	07/11/2019	1.200,00
51	AL BARAO DE LIMEIRA, 45	420.000,00	1,60	672.071,48	84,00	2,00	-	1,00	0,56	1,00	07/11/2019	800,00
52	AL BARAO DE LIMEIRA, 1125	455.000,00	1,60	728.077,44	76,00	1,00	-	1,00	0,69	2,00	07/11/2019	1.300,00
53	AL BARAO DE LIMEIRA, 915	500.000,00	1,60	800.085,10	120,00	2,00	-	1,00	0,69	2,00	07/11/2019	1.100,00
54	AL BARAO DE LIMEIRA, 511	600.000,00	1,60	960.102,12	84,00	2,00	-	1,00	0,63	2,00	07/11/2019	750,00
55	AL BARAO DE LIMEIRA, 796	650.000,00	1,60	1.040.110,63	144,00	2,00	-	1,00	0,69	2,00	07/11/2019	950,00
56	AL BARAO DE LIMEIRA, 912	280.000,00	1,60	448.047,66	54,00	2,00	1,00	1,00	0,49	1,00	07/11/2019	1.100,00
57	AL BARAO DE LIMEIRA, 1263	610.000,00	1,60	976.103,82	105,00	2,00	1,00	1,00	0,63	2,00	07/11/2019	1.400,00
58	AL BARAO DE LIMEIRA, 1278	430.000,00	1,60	688.073,19	86,00	2,00	-	1,00	0,49	2,00	07/11/2019	1.400,00
59	AL BARAO DE LIMEIRA, 1283	550.000,00	1,60	880.093,61	98,00	2,00	1,00	1,00	0,57	2,00	07/11/2019	1.500,00
60	AL BARAO DE LIMEIRA, 1348	450.000,00	1,60	720.076,59	70,00	1,00	-	1,00	0,57	2,00	07/11/2019	1.500,00
61	AL BARAO DE LIMEIRA, 1250	430.000,00	1,60	688.073,19	85,00	2,00	1,00	1,00	0,56	2,00	07/11/2019	1.400,00
62	R CONSELHEIRO NEBIAS, 1296	491.000,00	1,60	785.683,57	95,00	2,00	1,00	1,00	0,61	2,00	07/11/2019	1.100,00
63	R C NEBIAS, 1270	360.000,00	1,60	576.061,27	80,00	3,00	-	1,00	0,61	2,00	07/11/2019	1.000,00
64	R C NEBIAS, 1245	530.000,00	1,60	848.090,21	100,00	2,00	1,00	1,00	0,57	2,00	07/11/2019	1.000,00
65	R CNEBIAS, 1245	400.000,00	1,60	640.068,08	70,00	2,00	-	1,00	0,57	2,00	07/11/2019	1.000,00
66	RUA C NÉBIAS, 1270	385.000,00	1,21	464.578,27	82,00	2,00	-	1,00	0,49	2,00	04/03/2021	650,00
67	RUA C NÉBIAS, 1270	270.000,00	1,21	325.808,14	60,00	2,00	-	1,00	0,49	2,00	04/03/2021	650,00
68	RUA CNÉBIAS, 1245	400.000,00	1,21	482.678,72	70,00	2,00	-	1,00	0,35	2,00	04/03/2021	650,00
69	RUA CNÉBIAS, 1217	315.000,00	1,21	380.109,49	56,00	1,00	-	1,00	0,55	2,00	04/03/2021	650,00
70	RUA CNÉBIAS, 1217	235.000,00	1,21	283.573,75	42,00	2,00	-	1,00	0,55	2,00	04/03/2021	650,00
71	RUA CNÉBIAS, 1217	220.000,00	1,21	265.473,30	42,00	2,00	-	1,00	0,55	2,00	04/03/2021	650,00
72	RUA DOS GUAIANAZES, 163	318.000,00	1,21	383.729,58	66,00	2,00	-	-	0,20	1,00	04/03/2021	650,00
73	RUA DOS GUAIANAZES, 163	330.00										

Tabela 01 – Pesquisa 01(final)

ITEM	ENDEREÇO	VALOR VENDA OFERTADO	ÍNDICE IGPM	VALOR CORRIGIDO	AP	ANDAR (CA)	VAGA	ELE.	DEP. (PROXY)	PADRÃO	DATA	DIST.
94	RUA VITÓRIA, 395	200.000,00	1,08	215.489,90	39,00	2,00	-	1,00	0,49	2,00	03/01/2022	550,00
95	AVDUQUE DE CAXIAS, 834	250.000,00	1,08	269.362,38	45,00	2,00	-	1,00	0,55	2,00	03/01/2022	290,00
96	AV DUQUE DE CAXIAS, 834	200.000,00	1,08	215.489,90	32,00	3,00	-	1,00	0,76	2,00	03/01/2022	290,00
97	RUA AURORA, 544	168.000,00	1,08	181.011,52	30,00	2,00	-	1,00	0,35	2,00	03/01/2022	800,00
98	RUA GUAIANASES, 67	170.000,00	1,08	183.166,42	36,00	2,00	-	1,00	0,35	1,00	03/01/2022	750,00
99	RUA DOS ANDRADAS, 165	155.000,00	1,08	167.004,67	32,00	1,00	-	1,00	0,20	1,00	03/01/2022	900,00
100	RUA VITÓRIA, 491	180.000,00	1,08	193.940,91	34,00	3,00	-	-	0,49	1,00	03/01/2022	550,00
101	RUA VITÓRIA, 491	190.000,00	1,08	204.715,41	33,00	2,00	-	-	0,49	1,00	03/01/2022	550,00
102	AL BARÃO DE LIMEIRA, 89	200.000,00	1,08	215.489,90	39,00	2,00	-	1,00	0,42	2,00	03/01/2022	700,00
103	ALBARÃO DE LIMEIRA, 89	220.000,00	1,08	237.038,89	39,00	1,00	-	1,00	0,44	2,00	03/01/2022	700,00
104	AVENIDA IPIRANGA, 1284	199.000,00	1,08	214.412,45	37,00	2,00	-	1,00	0,28	2,00	03/01/2022	1.100,00
105	AVENIDA IPIRANGA, 1284	235.000,00	1,08	253.200,63	37,00	1,00	-	1,00	0,28	2,00	03/01/2022	1.100,00
106	AVENIDA IPIRANGA, 1284	240.000,00	1,08	258.587,88	37,00	1,00	-	1,00	0,28	2,00	03/01/2022	1.100,00
107	RUA GUAIANASES, 163	285.000,00	1,02	290.610,05	66,00	1,00	-	1,00	0,69	1,00	20/04/2023	600,00
108	RUA GUAIANASES, 1003	325.000,00	1,02	331.397,43	37,00	2,00	1,00	1,00	0,63	2,00	20/04/2023	1.300,00
109	RUA GUAIANASES, 1203	500.100,00	1,02	509.944,17	91,00	3,00	-	1,00	0,51	2,00	20/04/2023	1.500,00
110	RUA GUAIANASES, 1203	425.000,00	1,02	433.365,87	78,00	2,00	-	1,00	0,50	2,00	20/04/2023	1.500,00
111	RUA GUAIANASES, 1003	325.000,00	1,02	331.397,43	37,00	2,00	1,00	1,00	0,61	2,00	20/04/2023	1.300,00
112	RUA GUAIANASES, 67	169.990,00	1,02	173.336,15	40,00	2,00	-	1,00	0,28	1,00	20/04/2023	550,00
113	RUA GUAIANASES, 50	280.000,00	1,02	285.511,63	59,00	2,00	-	1,00	0,28	1,00	20/04/2023	550,00
114	RUA GUAIANASES, 1203	465.000,00	1,02	474.153,25	108,00	2,00	-	1,00	0,50	2,00	20/04/2023	1.500,00
115	RUA GUAIANASES, 292	300.000,00	1,02	305.905,32	80,00	2,00	-	1,00	0,35	1,00	20/04/2023	600,00
116	PC JULIO PRESTES, 30	399.470,00	1,02	407.333,33	90,00	2,00	1,00	1,00	0,40	1,00	20/04/2023	500,00
117	RUA HELVETIA 570	553.000,00	1,02	563.885,47	56,00	2,00	-	-	0,28	1,00	20/04/2023	1.200,00
118	RUA HELVETIA 570	240.000,00	1,02	244.724,26	38,00	2,00	-	-	0,28	1,00	20/04/2023	1.200,00
119	RUA CNEBIAS 719	140.000,00	1,02	142.755,82	35,00	2,00	-	1,00	0,45	1,00	20/04/2023	1.400,00
120	RUA C NEBIAS 1028	240.000,00	1,02	244.724,26	48,00	2,00	-	1,00	0,28	1,00	20/04/2023	1.400,00
121	RUA CNEBIAS 1245	450.000,00	1,02	458.857,98	65,00	2,00	-	1,00	0,36	2,00	20/04/2023	1.600,00
122	RUA VITORIA 657	258.000,00	1,02	263.078,58	73,00	2,00	-	1,00	0,35	1,00	20/04/2023	650,00
123	R BARAO DE CAMPINAS, 280	320.000,00	1,02	326.299,01	77,00	1,00	-	-	0,56	1,00	20/04/2023	1.200,00
124	R BARAO DE CAMPINAS, 436	340.000,00	1,02	346.692,70	70,00	1,00	-	-	0,45	1,00	20/04/2023	1.300,00
125	R BARAO DE CAMPINAS, 651	400.000,00	1,02	407.873,76	56,00	1,00	-	-	0,45	1,00	20/04/2023	1.500,00
126	RUA BARÃO DE CAMPINAS 411	370.000,00	1,02	377.283,23	80,00	1,00	-	-	0,33	1,00	20/04/2023	1.300,00
127	RUA AURORA 72	300.000,00	1,02	305.905,32	44,00	2,00	-	1,00	0,20	1,00	20/04/2023	110,00
128	RUA AURORA 529	248.000,00	1,02	252.881,73	60,00	1,00	-	1,00	0,20	2,00	20/04/2023	550,00
129	RUA AURORA 439	155.000,00	1,02	158.051,08	27,00	2,00	-	1,00	0,20	1,00	20/04/2023	450,00
130	RUA AURORA 736	460.000,00	1,02	469.054,82	120,00	2,00	-	1,00	0,20	1,00	20/04/2023	800,00
131	ALAMEDA GLETE, 667	200.000,00	1,00	200.000,00	30,00	2,00	-	1,00	0,42	2,00	07/07/2025	1.500,00
132	AV SÃO JOÃO, 1833	210.000,00	1,00	210.000,00	36,00	2,00	-	1,00	0,23	2,00	07/07/2025	1.600,00
133	AV RIO BRANCO, 125	320.000,00	1,00	320.000,00	40,00	2,00	-	1,00	0,28	2,00	07/07/2025	650,00
134	AV RIO BRANCO, 125	195.000,00	1,00	195.000,00	32,00	2,00	-	-	0,28	2,00	07/07/2025	650,00
135	AL B DE PIRACICABA, 553	200.000,00	1,00	200.000,00	40,00	2,00	-	1,00	0,22	2,00	07/07/2025	1.200,00
136	ALDUARDO PRADO, 520	300.000,00	1,00	300.000,00	50,00	2,00	1,00	1,00	0,59	2,00	07/07/2025	1.900,00
137	RUA Dª. ELIAS CHAVES, 203	180.000,00	1,00	180.000,00	30,00	2,00	-	1,00	0,22	2,00	07/07/2025	1.900,00
138	RUA GUAIANASES, 163	260.000,00	1,00	260.000,00	66,00	2,00	-	1,00	0,66	2,00	07/07/2025	600,00
139	ALAMEDA DINO BUENO, 47	335.000,00	1,00	335.000,00	50,00	3,00	-	1,00	0,95	2,00	07/07/2025	650,00
140	AL BARÃO DE LIMEIRA, 89	165.000,00	1,00	165.000,00	30,00	3,00	-	1,00	0,32	-	07/07/2025	800,00
141	AL BARÃO DE LIMEIRA, 432	198.000,00	1,00	198.000,00	33,00	2,00	-	1,00	0,63	2,00	07/07/2025	1.200,00
142	RUA DOS ANDRADAS, 165	200.000,00	1,00	200.000,00	35,00	2,00	-	1,00	0,20	2,00	07/07/2025	180,00
143	RUA HELVETIA, 570	268.000,00	1,00	268.000,00	42,00	2,00	-	-	0,28	2,00	07/07/2025	1.200,00
144	RUA B TOBIAS, 665	249.360,00	1,00	249.360,00	36,00	2,00	-	1,00	0,50	2,00	07/07/2025	350,00
145	AV CÁSPER LIBERO, 94	239.850,00	1,00	239.850,00	37,00	2,00	-	1,00	0,20	2,00	07/07/2025	400,00
146	RUA ADOLFO GORDO, 100	320.000,00	1,00	320.000,00	43,00	2,00	1,00	1,00	0,55	2,00	07/07/2025	1.800,00
147	AL BARÃO DE LIMEIRA, 761	400.000,00	1,00	400.000,00	68,00	2,00	1,00	1,00	0,64	2,00	07/07/2025	1.500,00
148	AL NOTHMANN, 1020	355.000,00	1,00	355.000,00	52,00	2,00	1,00	1,00	0,71	2,00	07/07/2025	1.800,00
149	R BARAO DE CAMPINAS, 708	350.000,00	1,00	350.000,00	55,00	2,00	-	-	0,40	2,00	07/07/2025	1.600,00

Gráfico 06 – Curva de Aderência

Fonte: Autoria própria

A tabela 13 e o gráfico 07 seguir apresentam os valores totais corrigidos, considerando apenas a variação quanto a data da pesquisa e adotando-se o valor médio para as demais variáveis

Tabela 13 – Ajuste para a Variável Data para Pesquisa 02

Data	Valor Total (R\$)	Área Média (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Variação (R\$/m²)
junho/ 2017	9.405.930,48	1355,36	6939,80233	
junho/ 2018	9.121.730,74	1355,36	6730,11653	209,685796
junho/ 2019	8.837.531,00	1355,36	6520,43073	209,685796
junho/ 2020	8.552.552,63	1355,36	6310,17046	210,260278
junho/ 2021	8.268.352,89	1355,36	6100,48466	209,685796
junho/ 2022	7.984.153,15	1355,36	5890,79887	209,685796
junho/ 2023	7.699.953,40	1355,36	5681,11306	209,685803
junho/ 2024	7.414.975,03	1355,36	5470,85278	210,260278
junho/ 2025	7.130.775,29	1355,36	5261,16699	209,685796

Fonte: Autoria própria

Tabela 02 – Pesquisa 02

ITEM	ENDEREÇO	VALOR VENDA OFERTADO	ÍNDICE IGPM	VALOR CORRIGIDO	AP	AT	FRENTE	PROF..	DEP. (PROXY)	DATA	DIST.
1	AL DINO BUENO, 512	6.500.000,00	1,78	11.585.570,10	641,00	1.066,00	23,40	44,97	0,74	17/02/2017	800,00
2	R CONSELHEIRO NEBIAS, 1669	12.000.000,00	1,78	21.388.744,80	2.000,00	1.575,00	35,00	45,00	0,66	17/02/2017	1.100,00
3	R CONSELHEIRO NEBIAS, 1021	980.000,00	1,78	1.746.747,49	242,00	200,00	8,80	24,00	0,66	17/02/2017	450,00
4	R GUAIANASES, 1003	600.000,00	1,78	1.069.437,24	100,00	100,00	10,00	11,00	0,66	17/02/2017	350,00
5	R CONSELHEIRO NEBIAS, 570	700.000,00	1,78	1.247.676,78	120,00	120,00	6,00	18,33	0,66	17/02/2017	290,00
6	R CONSELHEIRO NEBIAS, 766	9.607.500,00	1,78	17.124.363,81	1.814,00	1.280,00	17,80	71,96	0,61	17/02/2017	260,00
7	R DOUTOR C DE MENDONÇA, 75	4.500.000,00	1,78	8.020.779,30	1.384,00	471,00	16,20	29,07	0,65	17/02/2017	900,00
8	R CONSELHEIRO NEBIAS, 1114	4.500.000,00	1,78	8.020.779,30	1.384,00	471,00	16,20	29,07	0,65	17/02/2017	900,00
9	R HELVETIA, 777	1.500.000,00	1,78	2.673.593,10	306,00	347,00	10,00	34,70	0,74	17/02/2017	500,00
10	AL NOTHMANN, 268	3.000.000,00	1,78	5.347.186,20	1.000,00	350,00	14,00	25,00	0,66	17/02/2017	650,00
11	AL NOTHMANN, 816	7.500.000,00	1,78	13.367.965,50	2.768,00	923,00	12,50	81,20	0,69	17/02/2017	700,00
12	R VITORINO CARMILO, 304	1.600.000,00	1,78	2.851.832,64	120,00	240,00	11,50	20,90	0,56	17/02/2017	950,00
13	R ADOLFO GORDO, 261	1.200.000,00	1,78	2.138.874,48	250,00	250,00	5,50	44,00	0,49	17/02/2017	1.000,00
14	AL RIBEIRO DA SILVA, 724	1.400.000,00	1,78	2.495.353,56	321,00	250,00	5,00	50,00	0,79	17/02/2017	1.000,00
15	AL RIBEIRO DA SILVA, 777	1.000.000,00	1,70	1.702.438,30	120,00	128,00	14,00	9,14	0,69	08/08/2018	1.400,00
16	AL BARAO DE PIRACICABA, 435	1.100.000,00	1,70	1.872.682,13	360,00	360,00	11,80	30,50	0,56	08/08/2018	500,00
17	AL EDUARDO PRADO, 81	3.000.000,00	1,70	5.107.314,90	480,00	347,00	20,20	23,76	0,49	08/08/2018	950,00
18	R GENERAL OSORIO, 31	990.000,00	1,70	1.685.413,92	300,00	100,00	16,50	6,00	0,69	08/08/2018	290,00
19	AL GLETE, 920	2.200.000,00	1,70	3.745.364,26	280,00	168,00	6,00	28,00	0,74	08/08/2018	1.100,00
20	AL CLEVELAND, 718	4.000.000,00	1,70	6.809.753,20	664,00	170,00	5,00	34,00	0,69	08/08/2018	750,00
21	R HELVETIA, 662	1.500.000,00	1,70	2.553.657,45	300,00	147,00	8,70	16,89	0,65	08/08/2018	750,00
22	AL NOTHMANN, 390	1.200.000,00	1,70	2.042.925,96	290,00	200,00	10,00	20,00	0,74	08/08/2018	700,00
23	R HELVETIA, 777	1.600.000,00	1,70	2.723.901,28	306,00	347,00	10,00	34,70	0,74	08/08/2018	850,00
24	AL NOTHMANN, 563	2.700.000,00	1,70	4.596.583,41	612,00	270,00	9,00	30,00	0,56	08/08/2018	850,00
25	AL GLETE, 926	3.800.000,00	1,70	6.469.265,54	448,00	210,00	7,50	28,00	0,74	08/08/2018	1.200,00
26	R CONSELHEIRO NEBIAS, 1576	800.000,00	1,70	1.361.950,64	160,00	123,00	4,90	25,00	0,69	08/08/2018	1.300,00
27	AL NOTHMANN, 260	750.000,00	1,70	1.276.828,73	210,00	150,00	6,00	25,00	0,53	08/08/2018	550,00
28	R CONSELHEIRO NEBIAS, 773	5.150.000,00	1,66	8.559.382,92	1.848,00	300,00	14,00	36,00	0,41	02/03/2019	700,00
29	R CONSELHEIRO NEBIAS, 1114	4.500.000,00	1,66	7.479.072,45	731,00	620,00	13,78	44,99	0,84	02/03/2019	850,00
30	R CONSELHEIRO NEBIAS, 1280	3.300.000,00	1,66	5.484.653,13	500,00	252,00	6,00	42,00	0,49	02/03/2019	1.000,00
31	AL BARAO DE LIMEIRA, 1001	13.000.000,00	1,66	21.606.209,30	1.093,00	500,00	10,50	50,00	0,74	02/03/2019	1.200,00
32	AL BARAO DE LIMEIRA, 339	20.000.000,00	1,66	33.240.322,00	2.928,00	1.216,00	20,00	60,80	0,84	02/03/2019	600,00
33	R GAL JULIO MSALGADO, 56	6.700.000,00	1,66	11.135.507,87	2.495,00	82,00	23,00	88,33	0,49	02/03/2019	1.200,00
34	AL GLETE, 1020	3.000.000,00	1,66	4.986.048,30	792,00	312,00	6,00	52,00	0,65	02/03/2019	1.200,00
35	AL GLETE, 910	7.500.000,00	1,66	12.465.120,75	3.702,00	798,00	15,00	53,20	0,66	02/03/2019	1.100,00
36	R HELVETIA, 684	5.500.000,00	1,66	9.141.088,55	1.388,00	394,00	10,00	45,00	0,57	02/03/2019	750,00
37	AL NOTHMANN, 816	7.500.000,00	1,66	12.465.120,75	2.768,00	923,00	12,50	81,20	0,69	02/03/2019	1.100,00
38	AL RIBEIRO DA SILVA, 700	6.900.000,00	1,66	11.467.911,09	4.112,00	516,00	12,50	41,28	0,63	02/03/2019	1.300,00
39	AL RIBEIRO DA SILVA, 717	2.780.000,00	1,66	4.620.404,76	801,00	197,00	6,50	30,31	0,88	02/03/2019	1.300,00
40	R VITORINO CARMILO, 244	4.500.000,00	1,66	7.479.072,45	1.384,00	471,00	10,00	47,10	0,56	02/03/2019	1.300,00
41	AL DINO BUENO, 680	6.500.000,00	1,66	10.803.104,65	1.314,00	1.017,00	12,00	84,75	0,74	02/03/2019	800,00
42	AV SAO JOAO, 2052	6.500.000,00	1,66	10.803.104,65	2.178,00	474,00	15,00	31,60	0,56	02/03/2019	1.400,00
43	AV DUQUE DE CAXIAS, 213	10.000.000,00	1,66	16.620.161,00	2.200,00	460,00	11,00	41,81	0,53	02/03/2019	1.100,00
44	ALAMEDA BARÃO DE LIMEIRA 339	16.000.000,00	1,21	19.307.148,80	2.928,00	1.200,00	20,00	60,80	0,84	26/03/2021	350,00
45	AV. DUQUE DE CAXIAS, 213	9.600.000,00	1,21	11.584.289,28	2.200,00	460,00	11,00	41,81	0,53	26/03/2021	850,00
46	ALAMEDA BARÃO DE LIMEIRA 987	8.000.000,00	1,21	9.653.574,40	2.192,00	419,00	10,00	41,90	0,80	26/03/2021	800,00
47	ALAMEDA GLETE 908	7.500.000,00	1,21	9.050.226,00	3.702,00	798,00	15,00	53,20	0,66	26/03/2021	800,00
48	PRAÇA JÚLIO DE MESQUITA 34	16.000.000,00	1,21	19.307.148,80	3.054,00	211,00	7,00	30,00	0,69	26/03/2021	750,00
49	AV. IPIRANGA 1216	12.000.000,00	1,21	14.480.361,60	2.599,00	173,00	10,00	17,00	0,70	26/03/2021	1.000,00
50	BARÃO DE TATUI 73	4.700.000,00	1,21	5.671.474,96	1.600,00	432,00	15,00	28,80	0,88	26/03/2021	1.200,00
51	PRAÇA DA REPUBLICA 497	30.000.000,00	1,21	36.200.904,00	7.984,00	1.000,00	20,00	50,00	0,71	26/03/2021	1.000,00
52	AV. IPIRANGA 976	39.900.000,00	1,21	48.147.202,32	7.476,00	1.136,00	15,00	75,00	0,88	26/03/2021	850,00
53	ALAMEDA GLETE 908	7.500.000,00	1,03	7.697.455,50	3.702,00	798,00	15,00	53,20	0,66	22/12/2022	1.700,00
54	PRAÇA DA REPUBLICA 497	30.000.000,00	1,03	30.789.822,00	7.984,00	1.000,00	20,00	50,00	0,71	22/12/2022	1.000,00
55	AV. PRESTES MAIA 919	10.500.000,00	1,03	10.776.437,70	6.430,00	614,00	20,00	30,70	0,79	22/12/2022	650,00
56	ALAMEDA DINO BUENO 592	7.500.000,00	1,03	7.697.455,50	3.239,00	200,00	7,00	28,57	0,57	22/12/2022	1.300,00
57	AL BARÃO DE LIMEIRA 627	20.000.000,00	1,03	20.526.548,00	3.223,00	645,00	15,00	43,00	0,92	22/12/2022	1.400,00
58	RUA BARÃO DE LIMEIRA 339	20.000.000,00	1,03	20.526.548,00	2.928,00	1.200,00	20,00	60,80	0,84	22/12/2022	1.100,00
59	ALAMEDA BARÃO DE LIMEIRA, 400	20.000.000,00	1,03	20.526.548,00	2.927,00	511,00	15,00	34,07	0,74	22/12/2022	1.200,00
60	RUA FLORENCIO DE ABREU 636	23.000.000,00	1,03	23.605.530,20	2.400,00	445,00	23,00	19,35	0,76	22/12/2022	850,00
61	RUA DO TRIUNFO 177	3.950.000,00	1,03	4.053.993,23	1.572,00	477,00	15,00	31,80	0,88	22/12/2022	190,00
62	AL BARÃO DE LIMEIRA 1114	4.600.000,00	1,03	4.721.106,04	1.206,00	864,00	20,00	43,20	0,84	22/12/2022	1.900,00
63	AL BARÃO DE LIMEIRA 1412	4.900.000,00	1,03	5.044.375,56	252,00	690,00	15,00	46,00	0,41	01/05/2023	2.200,00
64	AL BARÃO DE LIMEIRA 1400	4.900.000,00	1,03	5.044.375,56	240,00	690,00	15,00	46,00	0,41	01/05/2023	2.200,00
65	RUA DO TRIUNFO 177	4.500.000,00	1,03	4.632.589,80	1.572,00	477,00	15,00	31,80	0,88	01/05/2023	190,00
66	RUA SANTA IFIGENIA 721	3.000.000,00	1,03	3.088.393,20	450,00	330,00	8,00	41,25	0,41	01/05/2023	600,00
67	RUA ADOLFO GORDO 124	7.000.000,00	1,03	7.206.250,80	600,00	675,00	15,00	45,00	0,51	01/05/2023	1.900,00
68	RUA CONSELHEIRO NEBIAS 523	4.450.000,00	1,03	4.581.116,58	393,00	393,00	13,00	30,23	0,61	01/05/2023	900,00
69	AL CLEVELAND, 685	1.504.334,00	1,03	1.548.658,30	760,00	495,00	12,00	41,25	0,45	01/05/2023	1.300,00
70	RUA GUAIANASES 1181	1.500.000,00	1,03	1.544.196,60	400,00	400,00	8,00	50,00	0,71	01/05/2023	1.400,00
71	AV RIO BRANCO 756	1.400.000,00	1,03	1.441.250,16	440,00	612,00	15,00	40,80	0,61	01/05/2023	750,00
72	AL NOTHMANN 577	3.500.000,00	1,03	3.603.125,40	900,00	270,00	9,00	30,00	0,65	01/05/2023	1.400,00
73	RUA HELVETIA 795	2.220.000,00	1,03	2.285.410,97	779,00	276,00	11,00	25,09	0,61	01/05/2023	1.400,00
74	AL NOTHMANN 885	2.200.000,00	1,00	2.200.000,00	450,00	286,00	14,30	20,00	0,20	07/07/2025	1.700,00
75	R CONSELHEIRO NEBIAS, 1264	1.400.000,00	1,00	1.400.000,00	360,00	495,00	12,00	41,25	0,44	07/07/2025	1.600,00
76	R ADOLFO GORDO, 124	7.000.000,00	1,00	7.000.000,00	1.200,00	675,00	15,00	45,00	0,42	07/07/2025	1.900,00
77	AL EDUARDO PRADO, 65	1.680.000,00	1,00	1.680.000,00	240,00	240,00	10,00	24,00	0,40	07/07/2025	1.500,00
78	R PIRINEUS, 39	2.300.000,00	1,00	2.300.000,00	350,00	176,00	11,00	13,00	0,20	07/07/2025	2.100,00
79	ALAMEDA BARÃO DE LIMEIRA 802	2.000.000,00	1,00	2.000.000,00	525,00	449,00	12,50	35,92	0,44	07/07/2025	1.600,00
80	R CONSELHEIRO NEBIAS, 1661	11.000.000,00	1,00	11.000.000,00	2.000,00	1.575,00	36,00	45,00	0,20	07/07/2025	2.000,00
81	AV RIO BRANCO										

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Agência Brasil. (2019). Redenção 2.0 busca revitalizar região da Cracolândia.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos. 2 ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2011. 62 p.

Bastos, F. I., Oliveira, L. G., Santos, M. C., & Vilas-Boas, L. S. (2015). De Braços Abertos: avaliação preliminar de um programa de redução de danos em São Paulo, Brasil. *Ciência & Saúde Coletiva*, 20(10), 3087-3096.

Cracolândia se espalha para 16 pontos no centro da cidade de São Paulo e o problema continua sem solução. (2023). *Jornal da Universidade de São Paulo*. Disponível em: <https://jornal.usp.br/atualidades/cracolandia-se-espalha-para-16-pontos-no-centro-da-cidade-de-sao-paulo-e-o-problema-continua-sem-solucao/>. Acesso em: 1º de maio de 2023

FREITAS, Hyndara. Usuarios de Drogas se Espealham Pelo Centro Após Ação Na Cracolandia: Metropoles, 15 de maio de 2023. Disponível em <https://www.metropoles.com/brasil/usuarios-de-drogas-se-espalham-pelo-centro-apos-acao-na-cracolandia> : acesso em maio de 2023

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. Norma para avaliações de imóveis urbanos. São Paulo: IBAPE/SP, 2011. 36 p. Disponível em: <http://www.ibape-25sp.org.br/adm/upload/uploads/1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DEIMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>. Acesso em: 11 abr. 2021

Nasser, Marina Mattar Soukef. Cracolândia como campo de gravitação, *Ponto Urbe* [Online], 21: 2017.

NETO, Ferrari; DANIEL, Emilio; FIGUEIREDO, Flavio. Benfeitorias Urbanas. In: FERRARI NETO, Alcides. *Engenharia de avaliações*. 2. ed. São Paulo: Leud, 2014. Cap. 6. p. 243-272. Volume

Portal da Prefeitura da Cidade de São Paulo. www.prefeitura.sp.gov.br. Consultado em 29 de maio de 2017

Programa Recomeço – Uma vida sem drogas 2 em 3 reduziram o uso de crack após passar em ação de Haddad, diz estudo». *Folha de S.Paulo*

Silveira, D. X., Mathias, R. G., & Pedroso, R. T. (2017). Políticas de redução de danos e crack no município de São Paulo: a experiência do programa De Braços Abertos. *Estudos de Psicologia*, 34(2), 303-313.

Souza, Felipe. "Como nasceu a Cracolândia, bairro dos barões do café que virou problema 'sem solução' de São Paulo". *BBC News Brasil*, 18/08/2023.

UOL (São Paulo). Por onde passou a 'cracolândia'? Linha do tempo mostra mudanças desde 1990. 2025. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2025/01/17/cracolandia-em-sp-deslocamentos-frequentes-em-area-central-com-1-km.htm>. Acesso em: 07 jul. 2025.