

PEA 769.1 e 817.1

1. FONTES DE DADOS

I. OMI

A empresa TOPOCART enviou 02 (duas) planilhas:

1. “amostras_apart_sala_v2.xlsx”
2. “amostras_terrenos_v2.xlsx”

O arquivo 1 possui 350 (trezentos e cinquenta) amostras, sendo 281 (duzentos e oitenta e uma) amostras de imóveis residenciais em condomínio e 69 (sessenta e nove) amostras de salas comerciais.

O arquivo 2 possui 1.094 (um mil, noventa e quatro) amostras, sendo 392 (trezentos e noventa e duas) amostras de imóveis residenciais (casa) e 702 (setecentos e duas) amostras de terrenos.

As planilhas enviadas possuem uma coluna chamada “insc_aprox”, que vem a ser a inscrição cartográfica mais próxima do imóvel em questão. A inscrição cartográfica possui 10 (dez) dígitos, sendo 03 (três) dígitos para o Bairro, 03 (três) dígitos para a Quadra e 04 (quatro) dígitos para o Lote.

II. ITBle

Foram extraídas 14.668 (quatorze mil, seiscentos e sessenta e oito) avaliações do ITBle no período de 01/2025 a 02/2026.

III. PVG

Foram extraídas 347.853 (trezentas e quarenta e sete mil, oitocentos e cinquenta e três) avaliações extraídas da planilha da PVG.

Tanto o ITBle quanto a PVG também possuem o campo “inscrição cartográfica”, mas com 16 (dezesesseis) dígitos, sendo que os últimos 06 (seis) dígitos são usados para imóveis em condomínio. Assim, o cruzamento de dados do OMI com o ITBle e com a PVG foi feito através do campo “inscrição cartográfica”, mas apenas com os 10 (dez) primeiros dígitos. Tal cruzamento pode resultar no relacionamento de 01 (uma) amostra do OMI com várias amostras do ITBle e da PVG, como exemplificado abaixo:

OMI		ITBle ou PVG	
ID	BQL	Inscrição	BQL
47419506	0421630001	3549496	0421630001660300
47419506	0421630001	3549607	0421630001661100
47419506	0421630001	3549798	0421630001662300
47419506	0421630001	3549844	0421630001662700
47419506	0421630001	3549933	0421630001663300
47419506	0421630001	3551008	0421630001665000
47419506	0421630001	3551474	0421630001669100
47419506	0421630001	3551512	0421630001669500

Os cruzamentos foram feitos em separado com cada tipo de imóvel: condomínio residencial, sala comercial, casa e terreno. Assim como, também foram feitos em separado: OMI x ITBle e OMI x PVG.

Análise do Cruzamento OMI x ITBle – Condomínio Residencial

De um total de 281 (duzentos e oitenta e uma) amostras do OMI, houve a interseção de 237 (duzentos e trinta e sete) avaliações do OMI com 1.748 (hum mil setecentos e quarenta e oito) avaliações do ITBle, o que resultou em 3.507 (três mil, quinhentos e sete) comparações.

Para retratar as comparações acima, segue abaixo um exemplo, onde 01 (uma) amostra do OMI possui 09 (nove) avaliações no ITBle e a diferença de valor a maior varia de 6,56% a 30,01%.

OMI			ITBle			OMI / ITBle
ID	BQL	Valor Imóvel	Inscrição	BQL	Valor Imóvel	
47419506	0421630001	780.000,00	3549496	0421630001660300	599.940,00	30,01%
47419506	0421630001	780.000,00	3549607	0421630001661100	650.000,00	20,00%
47419506	0421630001	780.000,00	3549798	0421630001662300	650.000,00	20,00%
47419506	0421630001	780.000,00	3549798	0421630001662300	664.400,00	17,40%
47419506	0421630001	780.000,00	3549844	0421630001662700	715.000,00	9,09%
47419506	0421630001	780.000,00	3549933	0421630001663300	664.400,00	17,40%
47419506	0421630001	780.000,00	3551008	0421630001665000	732.000,00	6,56%
47419506	0421630001	780.000,00	3551474	0421630001669100	664.400,00	17,40%
47419506	0421630001	780.000,00	3551512	0421630001669500	600.000,00	30,00%

Segue tabela comparativa entre os valores do OMI e do ITBle:

Valor OMI > ITBle		Valor OMI < ITBle	
Qtde	Valor acima	Qtde	Valor abaixo
736	até 10%	851	até 10%
456	até 20%	481	até 20%
172	até 30%	210	até 30%
130	até 40%	59	até 40%
74	até 50%	22	até 50%
25	até 60%	27	até 60%
23	até 70%	15	até 70%
16	até 80%	1	até 80%
31	até 90%	0	até 90%
10	até 100%	1	até 100%
167	acima de 100%	0	acima de 100%
1.840	TOTAL	1.667	TOTAL

Análise do Cruzamento OMI x ITBle – Sala Comercial

De um total de 69 (sessenta e nove) amostras do OMI, houve a interseção de 22 (vinte e duas) avaliações do OMI com 213 (duzentos e treze) avaliações do ITBle, o que resultou em 458 (quatrocentos e cinquenta e oito) comparações.

Segue tabela comparativa entre os valores do OMI e do ITBle:

Valor OMI > ITBle		Valor OMI < ITBle	
Qtde	Valor acima	Qtde	Valor abaixo
59	até 10%	60	até 10%
64	até 20%	30	até 20%
19	até 30%	2	até 30%
21	até 40%	7	até 40%
7	até 50%	5	até 50%
6	até 60%	3	até 60%
2	até 70%	0	até 70%
2	até 80%	1	até 80%
3	até 90%	2	até 90%
5	até 100%	0	até 100%
160	acima de 100%	0	acima de 100%
348	TOTAL	110	TOTAL

Análise do Cruzamento OMI x ITBle – Casa

De um total de 392 (trezentos e noventa e duas) amostras do OMI, houve a interseção de 09 (nove) avaliações do OMI com 09 (nove) avaliações do ITBle, o que resultou em 09 (nove) comparações.

Segue tabela comparativa entre os valores do OMI e do ITBle:

Valor OMI > ITBle	
Qtde	Valor acima
1	até 10%
1	até 20%
0	até 30%
0	até 40%
0	até 50%
0	até 60%
0	até 70%
1	até 80%
0	até 90%
0	até 100%
4	acima de 100%
7	TOTAL

Valor OMI < ITBle	
Qtde	Valor abaixo
0	até 10%
2	até 20%
0	até 30%
0	até 40%
0	até 50%
0	até 60%
0	até 70%
0	até 80%
0	até 90%
0	até 100%
0	acima de 100%
2	TOTAL

Análise do Cruzamento OMI x ITBle – Terreno

De um total de 702 (setecentos e duas) amostras do OMI, houve a interseção de 52 (cinquenta e duas) avaliações do OMI com 52 (cinquenta e duas) avaliações do ITBle, o que resultou em 55 (cinquenta e cinco) comparações.

Segue tabela comparativa entre os valores do OMI e do ITBle:

Valor OMI > ITBle		Valor OMI < ITBle	
Qtde	Valor acima	Qtde	Valor abaixo
5	até 10%	6	até 10%
4	até 20%	8	até 20%
4	até 30%	7	até 30%
1	até 40%	4	até 40%
0	até 50%	1	até 50%
1	até 60%	1	até 60%
0	até 70%	2	até 70%
1	até 80%	0	até 80%
2	até 90%	0	até 90%
2	até 100%	0	até 100%
6	acima de 100%	0	acima de 100%
26	TOTAL	29	TOTAL

Análise do Cruzamento OMI x PVG – Condomínio Residencial

De um total de 281 (duzentos e oitenta e uma) amostras do OMI, houve a interseção de 275 (duzentas e setenta e cinco) avaliações do OMI com 21.667 (vinte e uma mil, seiscentos e sessenta e sete) avaliações da PVG, o que resultou em 42.799 (quarenta e duas mil, setecentos e noventa e nove) comparações.

Segue tabela comparativa entre os valores do OMI e da PVG:

Valor OMI > PVG		Valor OMI < PVG	
Qtde	Valor acima	Qtde	Valor abaixo
4.304	até 10%	5.550	até 10%
5.506	até 20%	3.828	até 20%
2.830	até 30%	1.680	até 30%
4.877	até 40%	305	até 40%
3.058	até 50%	802	até 50%
1.335	até 60%	253	até 60%
1.432	até 70%	66	até 70%
1.200	até 80%	129	até 80%
788	até 90%	12	até 90%
587	até 100%	1	até 100%
4.256	acima de 100%	0	acima de 100%
30.173	TOTAL	12.626	TOTAL

Análise do Cruzamento OMI x PVG – Sala Comercial

De um total de 69 (sessenta e nove) amostras do OMI, houve a interseção de 66 (sessenta e seis) avaliações do OMI com 3.398 (três mil, trezentos e noventa e oito) avaliações da PVG, o que resultou em 6.362 (seis mil, trezentos e sessenta e duas) comparações.

Segue tabela comparativa entre os valores do OMI e da PVG:

Valor OMI > PVG		Valor OMI < PVG	
Qtde	Valor acima	Qtde	Valor abaixo
85	até 10%	491	até 10%
178	até 20%	191	até 20%
134	até 30%	122	até 30%
331	até 40%	133	até 40%
183	até 50%	119	até 50%
50	até 60%	112	até 60%
233	até 70%	55	até 70%
183	até 80%	158	até 80%
421	até 90%	75	até 90%
185	até 100%	63	até 100%
2.860	acima de 100%	0	acima de 100%
4.843	TOTAL	1.519	TOTAL

Análise do Cruzamento OMI x PVG – Casa

De um total de 392 (trezentos e noventa e duas) amostras do OMI, houve a interseção de 363 (trezentos e sessenta e três) avaliações do OMI com 376 (trezentos e setenta e seis) avaliações da PVG, o que resultou em 381 (trezentos e oitenta e uma) comparações.

Segue tabela comparativa entre os valores do OMI e da PVG:

Valor OMI > PVG		Valor OMI < PVG	
Qtde	Valor acima	Qtde	Valor abaixo
18	até 10%	16	até 10%
24	até 20%	11	até 20%
24	até 30%	7	até 30%
15	até 40%	4	até 40%
18	até 50%	5	até 50%
17	até 60%	1	até 60%
21	até 70%	0	até 70%
20	até 80%	0	até 80%
17	até 90%	0	até 90%
16	até 100%	0	até 100%
147	acima de 100%	0	acima de 100%
337	TOTAL	44	TOTAL

Análise do Cruzamento OMI x PVG – Terreno

De um total de 702 (setecentos e duas) amostras do OMI, houve a interseção de 561 (quinhentos e sessenta e uma) avaliações do OMI com 587 (quinhentos e oitenta e sete) avaliações da PVG, o que resultou em 596 (quinhentos e noventa e seis) comparações.

Segue tabela comparativa entre os valores do OMI e da PVG:

Valor OMI > PVG		Valor OMI < PVG	
Qtde	Valor acima	Qtde	Valor abaixo
33	até 10%	26	até 10%
28	até 20%	36	até 20%
30	até 30%	26	até 30%
30	até 40%	13	até 40%
19	até 50%	13	até 50%
15	até 60%	12	até 60%
23	até 70%	7	até 70%
26	até 80%	10	até 80%
15	até 90%	10	até 90%
11	até 100%	11	até 100%
202	acima de 100%	0	acima de 100%
432	TOTAL	164	TOTAL