

Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos NBR 14653/2

Solicitante:

ESPÓLIO DE Sr. GERALDO JOAQUIM

INVENTARIANTE: Sra. NEUZA PERALTA JOAQUIM

CPF/MF sob o nº 675.772.538-04. Avenida 9 de Julho, 68, Taubaté/SP

Centro - CEP 12020-200

Objetivo:

Obtenção de Valor de Mercado

Finalidade:

Compra e Venda

Modalidade do Laudo de Avaliação:

Completa

Tipologia:

Área Urbana

Endereço:

R. Gen. Humberto de Alencar Castelo Branco, s/nº - Jardim Santa Maria, São Caetano do Sul - SP, 09560-380

Coordenadas: -23.6378494835, -46.5509177363

Data: terça-feira, 22 de julho de 2025

SUMÁRIO

1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
1.1. Limítrofes, ressalvas e fatores limitantes - 7.2 NBR 14653-1:2001	7
2. CARACTERIZAÇÃO GERAL	8
2.1. Documentação apresentada	8
2.2. Cenário Nacional	8
2.3. Cenário Municipal	8
2.4. Dados Financeiros	9
2.5. Características da região	9
2.5.1. Aspectos gerais:	9
2.5.2. Pólos influenciantes:	9
2.5.3. Zoneamento	10
2.5.4. Infraestrutura urbana	11
2.6. Caracterização do imóvel	12
2.6.1. Localização:	12
2.6.2. Aspectos físicos	12
3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	13
3.1. Avaliação do Terreno:	13
3.1.1. Metodologia Aplicada	13
3.1.2. Pesquisa de Mercado	13
3.1.3. Tratamento científico	15
3.1.4. Determinação do Valor de Mercado	15
4. ANEXOS	16

Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (ABNT/CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras das Diretivas ABNT, Parte 2. Os Projetos de Norma Brasileira, elaborados no âmbito dos ABNT/CB e ABNT/ONS, circulam para Consulta Nacional entre os associados da ABNT e demais interessados. A ABNT NBR 14653, sob o título geral “Avaliação de bens”, tem previsão de conter as seguintes partes:

— Parte 1: Procedimentos gerais;

— **Parte 2: Imóveis urbanos;**

— NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios.

— Parte 3: Imóveis Rurais;

— Parte 4: Empreendimentos;

— Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;

— Parte 6: Avaliação de bens de Recursos Naturais e Ambientais;

— Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos.

Introdução

A WERT Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda, CNPJ: 23.853.635/0001-37, Crea nº 159778-2 é especializada em avaliações e perícias técnicas, através de seu responsável técnico Engenheiro Civil, Cristian Calvi, Crea SP5069936460 e SC158264-2 em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24/12/1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o Laudo que segue.

Principais Fundamentos

- **Documentação:** Matrícula 43.564 – Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP
- **As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?** Em caso negativo, justifique: Sim.
- **Inscrição Imobiliária:** 10.075.0004
- **Objeto específico:** Área Urbana
- **Área do lote:** 4.799,64m²
- **Testada principal:** 143,63 metros
- **Posição:** Meio de quadra | **Topografia:** Declive leve
- **Posse:** (x) Proprietário () Inquilino
- **Quanto ao uso:** Sem ocupação | **Vocação:** Residencial e Institucional
- **Fatores ambientais:** O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização etc.? Não.
- **Zoneamento:** Lei Complementar nº 4.944/2010 | Z4 – Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade Demográfica | Taxa de Ocupação: 85% | Coeficiente de Aproveitamento: 2,0
- **Data da vistoria:** 18/07/2025 | **Vistoriador:** Eng.(a) Iara Bertolo
- **O imóvel pode ser aceito como garantia?** Sim.
- **Pressupostos:**
 - ⇒ **Metodologia:** Comparativo Direto de Dados – Via Tratamento Científico
 - ⇒ **Norma:** NBR14.653/2 2011 - Imóveis Urbanos
 - ⇒ **Fundamentação:** 15 pontos (II)
 - ⇒ **Precisão:** amplitude 21,18% (III)
 - ⇒ **Dados comparativos efetivos:** 52
 - ⇒ **Variáveis Independentes:** 6
 - ⇒ **Equação de Regressão:** $\ln(Y) = 7,125144443017389 + 141,8972441494525 / X1 + 7,249954304221337E-05 * X2 + 0,16544866954102133 * X3 + 44,8936167026518 / X4 - 1,4525019907879653 / X5 + 0,2716502253999451 * \ln(X6)$
 - ⇒ **R² Ajustado:** 0,46
 - ⇒ **Nível de confiança:** 80%

Definições da Engenharia de Avaliações

Avaliação de Bem: 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.

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negocia com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado.

Vista Interna do Avaliando



Fonte: Wert Engenharia

Valores da Avaliação

IMÓVEL	ÁREA (m²)	R\$/m²	VALORES
Parte Remanescente da Quadra G	4.799,64	3.229,41	R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais)

CRISTIAN CALVI:91878527053

Assinado de forma digital por CRISTIAN
CALVI:91878527053
Dados: 2025.07.22 13:07:42 -03'00'

Técnico responsável	Empresa
Engenheiro Civil Cristian Calvi Crea SP5069936460	WERT Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda CNPJ: 23.853.635/0001-37, Crea nº 159778-2

1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Características extrínsecas do imóvel:

Via	Rápida >=80km/h		Arterial 60km/h		Coletora 40km/h		Local 30km/h	x
Fluxo carros	Alto		Médio	x	Baixo			
Fluxo pedestres	Alto		Médio		Baixo	x		
Serviços públicos	Alto	x	Médio		Baixo			
Serviços privados	Alto	x	Médio		Baixo			
Localização - Zona	Norte		Sul		Leste		Oeste	
	Noroeste		Sudoeste		Central			
	Nordeste		Sudeste	x				

No que abrange às características intrínsecas do imóvel avaliando, trata-se de uma área urbana sem edificações e benfeitorias.

São atributos positivos e negativos:

Variáveis independentes (k)		Atributos		
		Positivos	Negativos	Neutros
Terreno	Topografia			x
	Formato		x	
	Testada	x		
	Superfície	x		
	Posição quadra			x
Edificações	Padrão construtivo			x
	Estado de conservação			x
	Inacabadas			x
	Pólos relevantes	x		
Localização	Área de preservação (APP)			x
	Acesso fácil	x		

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando se ofertado pelos valores obtidos neste Laudo de Avaliação, é:

Performance percebida	Normal	X	Recessiva		Aquecida	
Nível de ofertas verificado	Normal	X	Baixa		Alta	
Liquidez inferida	Normal	X	Baixa		Alta	
Estimativa absorção (meses)	> 12 a 18		> 18 a 30	X	até 12	
Parecer Final	Razoável	X	Desfavorável		Favorável	

1.1. Limítrofes, ressalvas e fatores limitantes - 7.2 NBR 14653-1:2001

Limítrofes: Parte da Quadra “G”, que começa na confluência do alinhamento esquerdo da Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco com o alinhamento esquerdo da Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco com o alinhamento direito da viela sem denominação que separa a Quadra “G” da Quadra “J”; deste ponto segue em linha reta na distância de 43,20m, confrontando com o leito da referida viela sem denominação; deste ponto deflete a direita e segue em linha reta na distância de 88,61m; deflete a direita e segue em dois segmentos de reta nas distâncias de 72,66m e 8,41m, confrontando com a faixa do domínio do referido oleoduto; deflete a direita em ângulo agudo e segue pelo alinhamento esquerdo da Rua General Humberto de Alencar Castelo e Branco em um segmento de curva reversa e oito segmentos de reta nas respectivas distâncias de 17,10m, 11,16m, 11,10m, 13,06m, 8,65m, 10,36m, 26,49m, 25,04m e 20,67m, confrontando com o leito da Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco até atingir o ponto inicial da presente descrição, na confluência do alinhamento esquerdo da Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco com o alinhamento direito da referida viela sem denominação que separa a Quadra “G” da Quadra “J”, encerrando área de 4.799,64m².

Fatores Limitantes 1: Os limites da área possuem passagem de tubulação de oleoduto da Transpetro (vermelho).

Fatores Limitantes 2: Gabarito de altura (é permitido até 10 metros).

Ilustração:



Fonte: Google Earth/Wert Engenharia | Imagem meramente ilustrativa

2. CARACTERIZAÇÃO GERAL

2.1. Documentação apresentada

Consideraremos que as medidas, confrontações, divisas e lindeiros, conforme descrito na documentação fornecida pelo contratante são fidedignos, portanto, não foram aferidas in loco. Seguem nos anexos deste Laudo:

☒	Matrícula	☐	Projeto bombeiros (AVCB)
☐	Matrícula atualizada	☐	Planta de situação
☒	Espelho de IPTU	☐	Planta arquitetônica
☒	Certidão Negativa (Positiva) de Débitos IPTU	☐	Projeto estrutural
☒	Certidão de Valor Venal	☐	Projeto hidrossanitário
☒	Anotação responsabilidade técnica (ART)	☐	Relatório de Imóveis

Cabe salientar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

2.2. Cenário Nacional

Econômico	Positivo		Negativo	X	Neutro	
Político	Positivo		Negativo	X	Neutro	
Saúde	Positivo		Negativo		Neutro	X

2.3. Cenário Municipal

- ⇒ **Município:** São Caetano do Sul é um município brasileiro do estado de São Paulo, na mesorregião Metropolitana de São Paulo e microrregião de São Paulo.
- ⇒ **População:** 165.655 habitantes | **PIB:** R\$ 95.640,71 | **IDH:** 0,862
- ⇒ **Cenário social:** Salário médio mensal dos trabalhadores formais 3,1 salários-mínimos | Educação: alta taxa (97,4%) de escolarização | Saúde: alta taxa (10,81/1000) de óbito infantil.
- ⇒ **Território e Ambiente:** Apresenta 100% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 95,4% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 37% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio).

2.4. Dados Financeiros

Mediana - Agregado	2025							2026						
	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal *	Resp. **	5 dias úteis	Resp. ***	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal *	Resp. **	5 dias úteis	Resp. ***
IPCA (variação %)	5,24	5,17	5,10	▼ (8)	148	5,07	108	4,50	4,50	4,45	▼ (1)	146	4,45	107
PIB Total (variação % sobre ano anterior)	2,21	2,23	2,23	== (2)	115	2,23	68	1,85	1,89	1,88	▼ (1)	111	1,90	66
Câmbio (R\$/US\$)	5,72	5,65	5,65	== (1)	130	5,63	80	5,80	5,70	5,70	== (1)	126	5,70	76
Selic (% a.a.)	15,00	15,00	15,00	== (4)	143	15,00	87	12,50	12,50	12,50	== (25)	141	12,50	86
IGP-M (variação %)	3,70	2,18	1,72	▼ (10)	76	1,57	51	4,50	4,50	4,45	▼ (1)	76	4,43	51
IPCA Administrados (variação %)	4,33	4,40	4,64	▲ (3)	101	4,69	77	4,31	4,29	4,19	▼ (2)	98	4,20	76
Conta corrente (US\$ bilhões)	-56,70	-56,70	-57,70	▼ (1)	40	-62,00	23	-54,91	-55,00	-57,38	▼ (6)	40	-61,60	23
Balança comercial (US\$ bilhões)	74,00	70,90	69,25	▼ (2)	40	65,00	23	78,00	77,94	75,20	▼ (3)	38	72,00	23
Investimento direto no país (US\$ bilhões)	70,00	70,00	70,00	== (31)	38	70,00	23	70,00	70,00	70,00	== (17)	38	70,00	23
Dívida líquida do setor público (% do PIB)	65,80	65,80	65,80	== (7)	57	65,80	38	70,00	70,01	70,20	▲ (2)	54	70,00	37
Resultado primário (% do PIB)	-0,60	-0,56	-0,55	▲ (4)	64	-0,55	42	-0,66	-0,65	-0,66	▼ (1)	62	-0,61	42
Resultado nominal (% do PIB)	-8,83	-8,70	-8,70	== (2)	54	-8,50	36	-8,50	-8,50	-8,50	== (9)	51	-8,50	35

Focus – BACEN <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>

2.5. Características da região

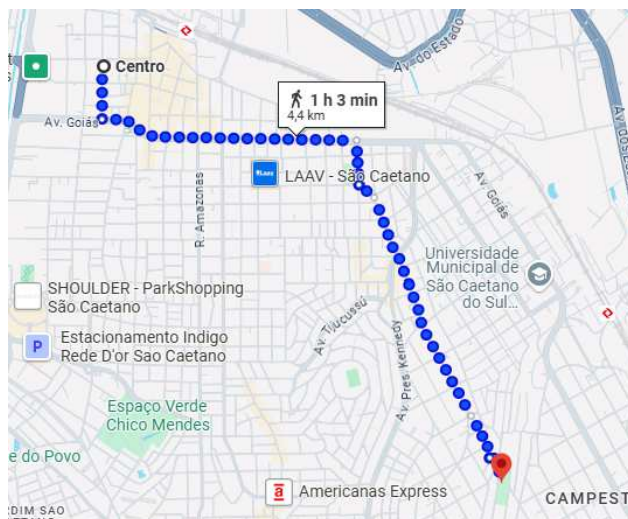
2.5.1. Aspectos gerais:

Análise das condições econômicas, políticas e sociais:

Uso predominante	Residencial	X	Comercial		Industrial		Rural	
Vocação	Residencial	X	Comercial		Industrial		Misto	
Ocupação	Total		Parcial	X	Desocupado			
Padrão econômico	Alto		Médio	X	Baixo			
Padrão construtivo vizinhos	Alto		Médio	X	Baixo			
Distribuição ocupação	Horizontal	X	Vertical					
Transportes coletivos	Ônibus	X	Trem		Metrô		App	X

2.5.2. Pólos influenciantes:

Situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência (Saindo do avaliando para o Centro):



Dista Aproximadamente:

- Parque Santa Maria – 83m;
- UBS Campestre – 950m;
- Teatro Municipal Paulo M. de Carvalho – 1,0km;
- 2º Distrito Policial de São Caetano – 1,4km;
- Hospital Santa Ana – 1,6km;
- Estádio Municipal Anacleto Campanella – 1,8km;
- Centro de São Caetano do Sul – 4,4km;
- Aeroporto de São Paulo/Congonhas – 15,0km;
- Capital São Paulo/SP – 15,0km.

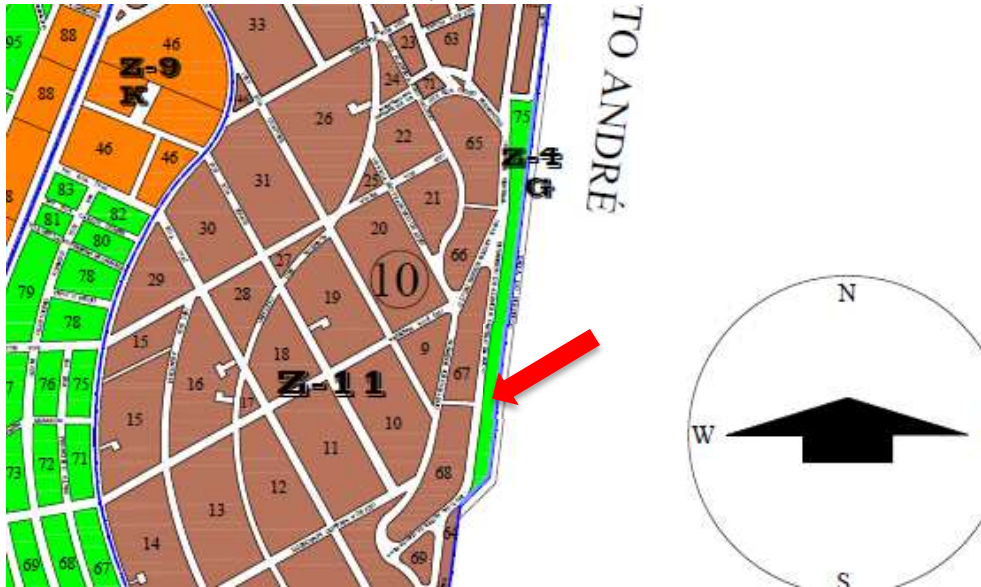
Fonte: Google Maps

2.5.3. Zoneamento

Lei nº 4.944 de 27 de outubro de 2010

Z4 – Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade Demográfica

Taxa de Ocupação: 85% | Coeficiente de Aproveitamento: 2,0



as edificações deverão ter o piso do pavimento térreo a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente; essas mesmas edificações deverão respeitar o Coeficiente de Aproveitamento de 2 (duas) vezes a área do terreno, excluída a área de subsolo;

todos os imóveis deverão possuir e manter Área Permeável no terreno de, no mínimo, 15% (quinze por cento) de sua área total, a qual será mantida totalmente livre de pavimentação ou construção; quando não for possível atender na íntegra essa Área Permeável, admite-se a construção de Reservatório de Retenção de Águas Pluviais, com a finalidade de reter e retardar o despejo de seu conteúdo no sistema público de águas pluviais tão logo este sistema apresente condições de receber tal contribuição, cujo volume mínimo será dimensionado pela seguinte fórmula:

$$Vr = (0,15.At - Ap) \times 0,06$$

VIII - será dispensada de todos os recuos a edificação destinada exclusivamente para comércio ou serviços, com o gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo, podendo ter subsolo e mezanino, limitada sua altura em 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente, observando que:

- deverá respeitar a Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso VI deste artigo;
- o mezanino poderá ter a área máxima de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão ou respectiva dependência;
- deverá possuir estacionamento de veículos na proporção mínima de uma vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área útil construída, cuja exigência poderá ser dispensável quando a edificação possuir a área máxima construída de 300,00m² (trezentos metros quadrados);

IX - a edificação exclusivamente residencial unifamiliar terá gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos mais o térreo, podendo ter subsolo, limitada sua altura em 10,00m (dez metros) acima do nível médio das guias da via de frente;

Fonte: Prefeitura de São Caetano do Sul-SP

2.5.4. Infraestrutura urbana

Os serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 5,00 km em torno do local, são os seguintes:

Equipamentos urbanos		Atividades existentes	
	Água potável	x	Concessionárias carros e motos
x	Águas pluviais	x	Farmácia
x	Coleta de resíduos sólidos		Hipermercado
x	Comunicação e televisão	x	Supermercado
x	Correio domiciliar	x	Lojas
	Energia elétrica	x	Restaurante, Fast Food's
	Esgotamento sanitário		Shopping
	Gás canalizado	x	Lancherias e Padarias
x	Redes cabeamento transmissão dados		Outros
x	Sistema viário		
x	Telefone	Serviços	
x	Transporte coletivo (ônibus)	x	Agências bancárias
	Transporte coletivo (trem/metrô)	x	Agência de correio
		x	Academias de musculação
Equipamentos comunitários			Cartórios
	Cultura (museus)		Clubes
	Cultura (totens)	x	Igrejas/Mesquitas/Sinagogas
	Cultura (casas/prédios)	x	Oficinas
x	Educação (escolas/colégios)	x	Prefeitura/ Subprefeitura
x	Educação (faculdades e universidades)		Outros
x	Lazer (Praças)		
	Lazer (Parques)	Indústria	
	Lazer (Parques temáticos)	x	Pequeno porte
x	Saúde (UPA/UBS)	x	Médio porte
x	Saúde (Hospitais)		Grande porte
x	Segurança pública		

2.6. Caracterização do imóvel

2.6.1. Localização:

Segue a situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações:



Fonte: Solicitante

2.6.2. Aspectos físicos

A área tem as seguintes características físicas:

Formato	Regular		Irregular	X	Triangular		
Testada principal (metros)	143,63						
Topografia	Plana e semiplana		Active		Declive	X	Acidentada
Superfície	Seca	X					
Posição quadra	Esquina		Meio	X			
Pavimentação logradouro	Concreto		Asfalto	X	Articulada		Antipó
Solo	Consistente	X	Inconsistente				
Problemas	Inundação		Aterro		ETE - esgoto		Presídio
Restrição	Área de risco		Favela		Mata nativa		
Área de preservação (APP)	Não	X	Sim				
Área não edificável (m²)	Não	X	Sim		Caso sim, inserir metragem:		
Área de servidão	Não	X	Sim				
Área de invasão	Não	X	Sim				
Terreno em condomínio	Não	X	Sim				
Nível de escoamento é bom?	Não		Sim	X			

3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

3.1. Avaliação do Terreno:

3.1.1. Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

3.1.2. Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-

mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, Salas etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;
- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros)."

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado

relativos a terrenos similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

3.1.3. Tratamento científico

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas a priori e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado. O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-2:2011.

3.1.4. Determinação do Valor de Mercado

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, consta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo. Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-2:2011 e, por fim, a interpolação dos atributos da Área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado de terreno, em julho de 25, corresponde, por arredondamento, a: **R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais).**

4. ANEXOS

- A. Dados comparativos
- B. Memória de Cálculo com tratamento científico de valores, gráficos, ilustração dos dados comparativos, fundamentação e precisão
- C. Memorial Fotográfico
- D. Documentação Legal

Localização do avaliando perante os elementos comparativos:



Fonte: Google Earth/CastleR

Memorial da Avaliação

Tipologia Terreno

1 Responsável

Avaliador	Atuação	Data
Cristian Calvi	Engenheiro Civil (1582642)	segunda-feira, 21 de julho de 2025

2 Caracterização

Caracterização da Avaliação:

- Identificação: Terrenos em São Caetano do Sul - SP
- Tipo de Valor a ser Inferido: Valor de Venda

3 Finalidade

A finalidade do presente estudo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado. Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

4 Resultado

Valor atribuído ao Terreno:

Imóvel Avaliado	Valor de Venda
Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco, 0	R\$ 15.544.124,39 → (R\$ 15.500.000,00)

5 Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia "Terreno", microrregião avaliatória "São Paulo", composta por oito cidades, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

6 Discussão Estatística

6.1 Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

6.2 Regressão Linear

Após execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 6(SEIS) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico aplicável, baseado na amostra de 52(CINQUENTA E DOIS) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

- Coeficiente de Determinação (R^2): 0,5227317100166794(er) / 0,5229437375239901(fe)
- Coeficiente de Determinação Ajustado (R ajustado²): 0,45909593801890336(er) / 0,4593362358605221(fe)
- Coeficiente de Correlação (R): 0,7230018741446521(er) / 0,7231484892634362(fe)

6.3 Coeficiente de Determinação

Medida de ajuste utilizada na inferência estatística e que se pode obter da soma dos quadrados dos resíduos (SQR), sendo, também, a proporção da melhoria que pode ser debitada ao nosso modelo em relação à Soma dos Quadrados Totais (SQT).

O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente.

Na análise de regressão linear múltipla, o coeficiente de determinação R^2 , na maioria das vezes, aumenta (e nunca diminui) quando é adicionada nova variável independente, exceto quando este estiver perfeitamente correlacionado com as demais variáveis independentes, visto que, ao se acrescentar novas variáveis ao modelo, estas diminuem o SQR.

O modelo adotado responde por 52,27%(er) e por 52,29%(fe) da formação dos preços pertencentes à amostra.

6.4 Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação (ou R) é obtido do R^2 e nos fornece uma medida de força de correlação entre as variáveis do modelo estatístico.

Para efeitos de classificação, quanto à intensidade de correlação entre as variáveis, utiliza-se a seguinte escala:

- Correlação Perfeita: $R = 1,00$
- Correlação Forte: $1,00 > R \geq 0,75$
- Correlação Média: $0,75 > R \geq 0,50$
- Correlação Fraca: $0,50 > R > 0,00$
- Correlação Inexistente: $R = 0$

O modelo de regressão, aqui ajustado, indica um coeficiente de correlação Média para a Equação de Regressão (72,3%) e também para a Função Estimativa (72,31%).

6.5 Análise da Variância

Uma parte importante da análise de variância é a estatística F (Fisher-Snedecor) e sua significância estatística, trata-se de uma medida da qualidade de ajuste do modelo.

A estatística F mede quanto o modelo matemático melhorou na previsão dos valores, comparando-se com o seu nível de não precisão.

Testada a hipótese nula da não representatividade do modelo, obteve-se:

- Equação de Regressão: F calculado em 8,214431814152386, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.
- Função Estimativa: F calculado em 8,221416088478996, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.

6.6 Normalidade dos Resíduos

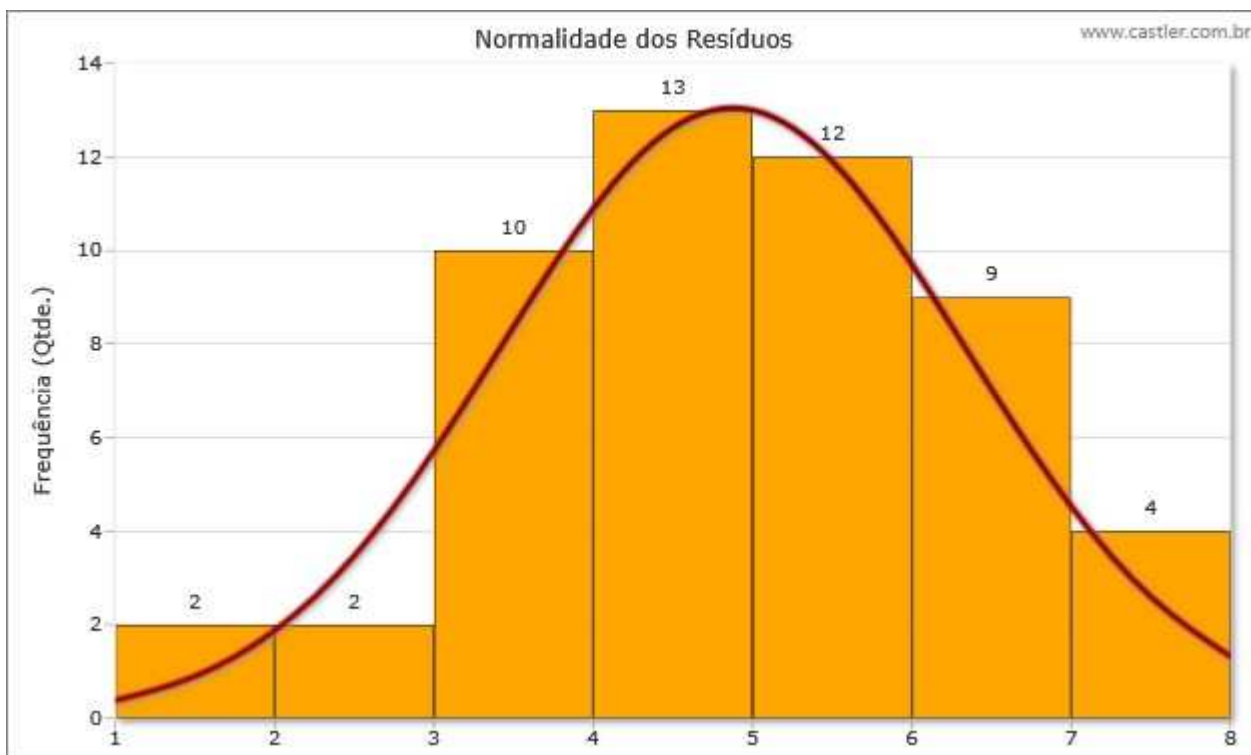
A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.

Em uma distribuição normal de resíduos, a probabilidade de o valor estar no intervalo que dista um desvio-padrão da média é cerca de 68%; a probabilidade de estar no intervalo que dista 1,64 desvio padrões da média é de 90% e a probabilidade de estar no intervalo que dista dois desvios-padrão da média é cerca de 95%.

Os valores, aqui obtidos, são:

- -1dp à 1dp: 69%(er) / 75%(fe)
- -1,64dp à 1,64dp: 92%(er) / 88%(fe)
- -1,96dp à 1,96dp: 96%(er) / 96%(fe)

Para a Equação de Regressão, a sua representação pode ser notada no gráfico abaixo, distribuídos em classes ao longo de sua abscissa. Em tom avermelhado, a curva presente indica a Distribuição Normal.

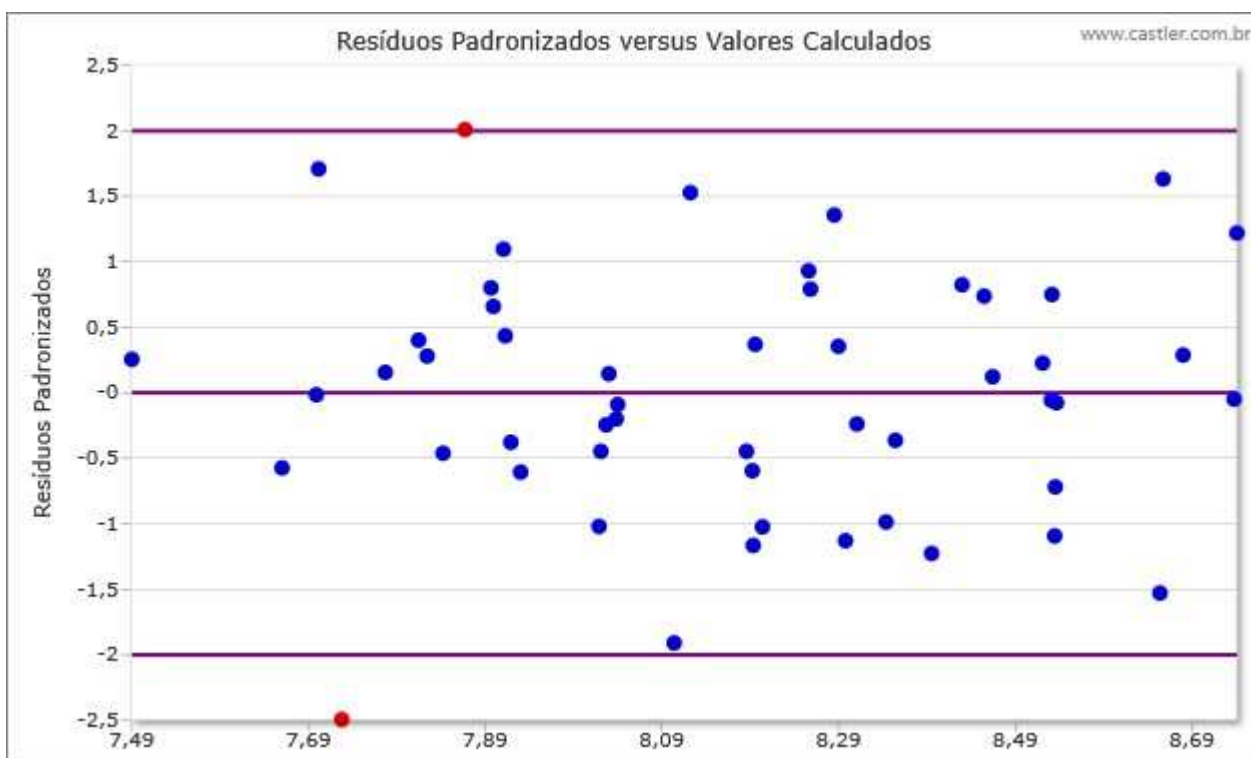


6.7 Outliers

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados.

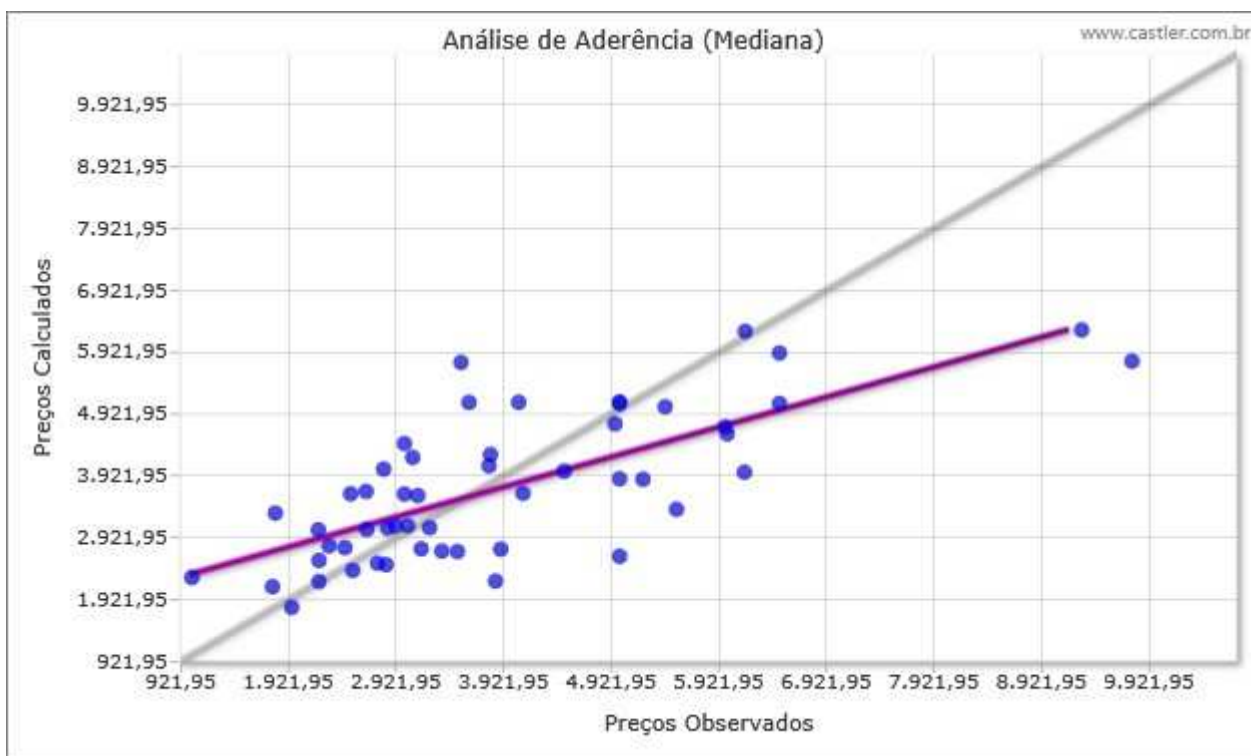
Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 2 (3,85%) outlier(s) acima de $\pm 2DP$ para a Equação de Regressão e 2 (3,85%) para a Função Estimativa.

Para a Equação de Regressão, no gráfico abaixo, referente ao contraponto dos Resíduos Padronizados versus Valores Calculados, pode-se identificá-los em vermelho.



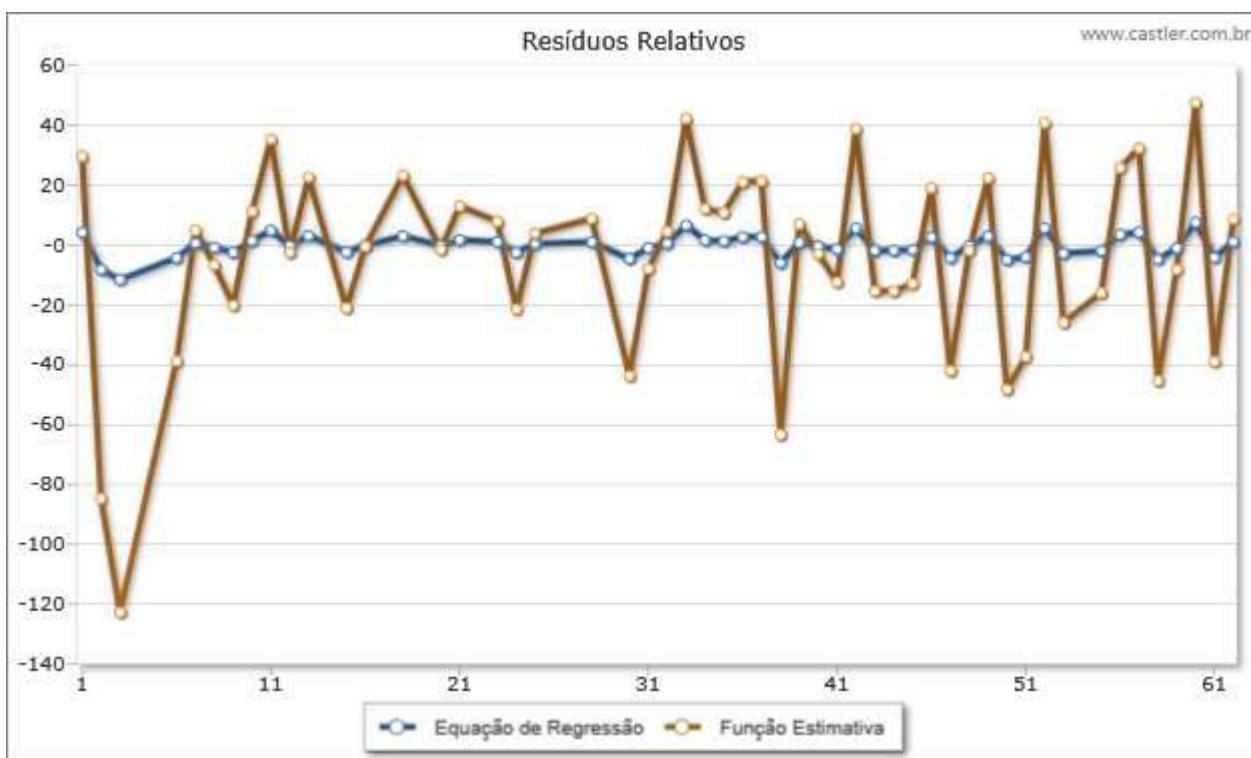
6.8 Análise de Aderência

Visa testar a adequabilidade deste modelo probabilístico ao conjunto de dados imobiliários observados. No gráfico abaixo, nota-se a linha ideal e a linha de regressão obtida, cuja proximidade indica se as experiências adquiridas são suficientemente próximas do esperado sob a hipótese assumida, objetivando ter seus pontos aderentes à bissetriz no primeiro quadrante.



6.9 Resíduos Relativos

Os resíduos relativos correspondem à diferença, em termos percentuais, existente entre os preços calculados e os preços observados. No gráfico, abaixo, demonstra-se para a Função Estimativa e também para a Equação de Regressão:

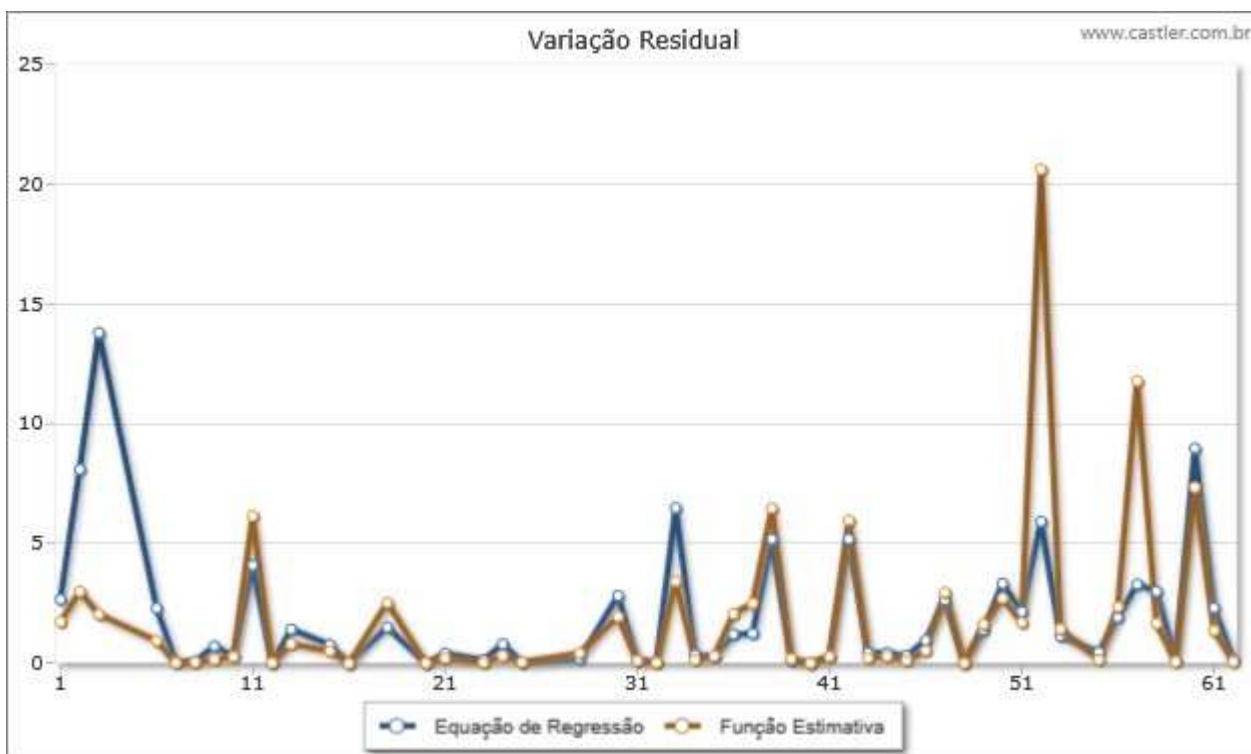


6.10 Variação Residual

A Variação Residual corresponde à relação percentual entre os resíduos do modelo estatístico e a Soma dos Quadrados dos Resíduos (SQR), perante a reta de regressão calculada, sendo uma medida da contribuição do resíduo de cada dado na sua somatória total.

Dessa forma, valores elevados de Variação Residual indicam alta contribuição junto à SQR e podem ajudar a identificar possíveis dados influenciantes ou pontos de alavancagem dentro do modelo calculado.

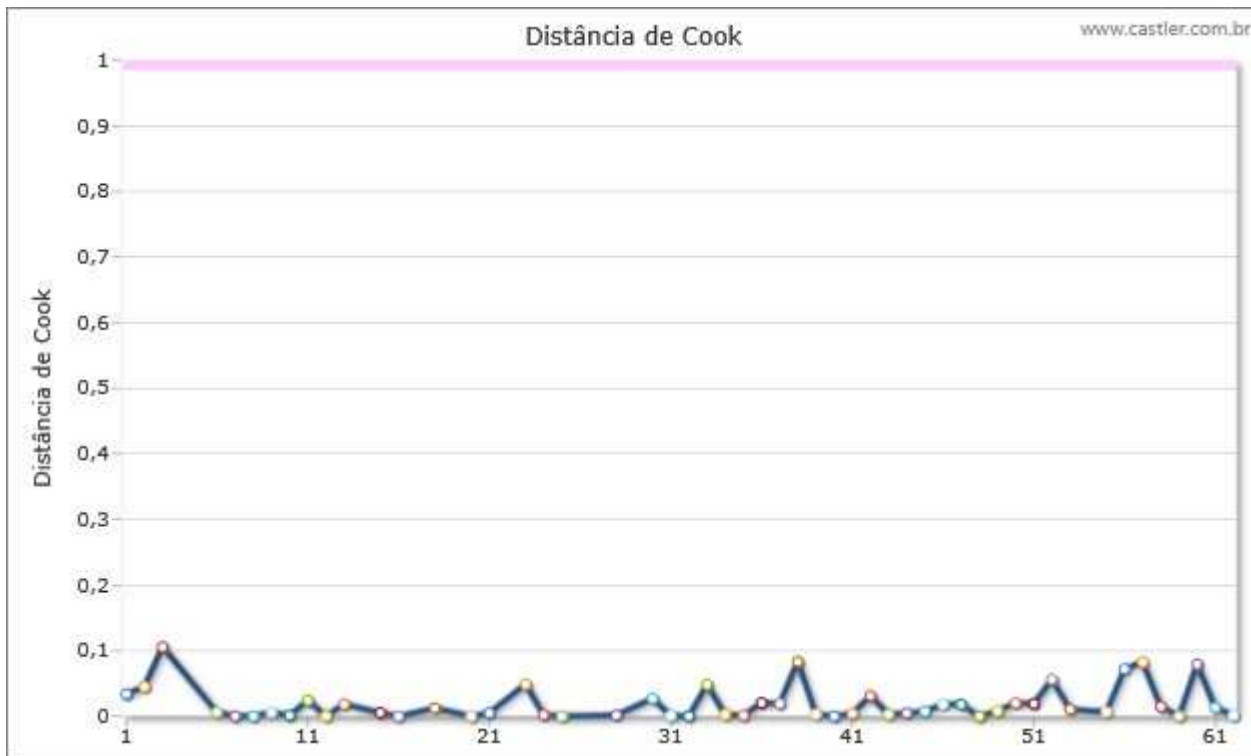
O gráfico abaixo mostra os valores obtidos para cada dado:



6.11 Distância de Cook

É uma medida tradicional para detectar pontos com grande poder de atuação no modelo estatístico, informando o quanto cada dado é capaz de influenciar a estimativa da regressão de mínimos quadrados elaborada.

No gráfico, a seguir, vemos essas medidas para nossa amostra.

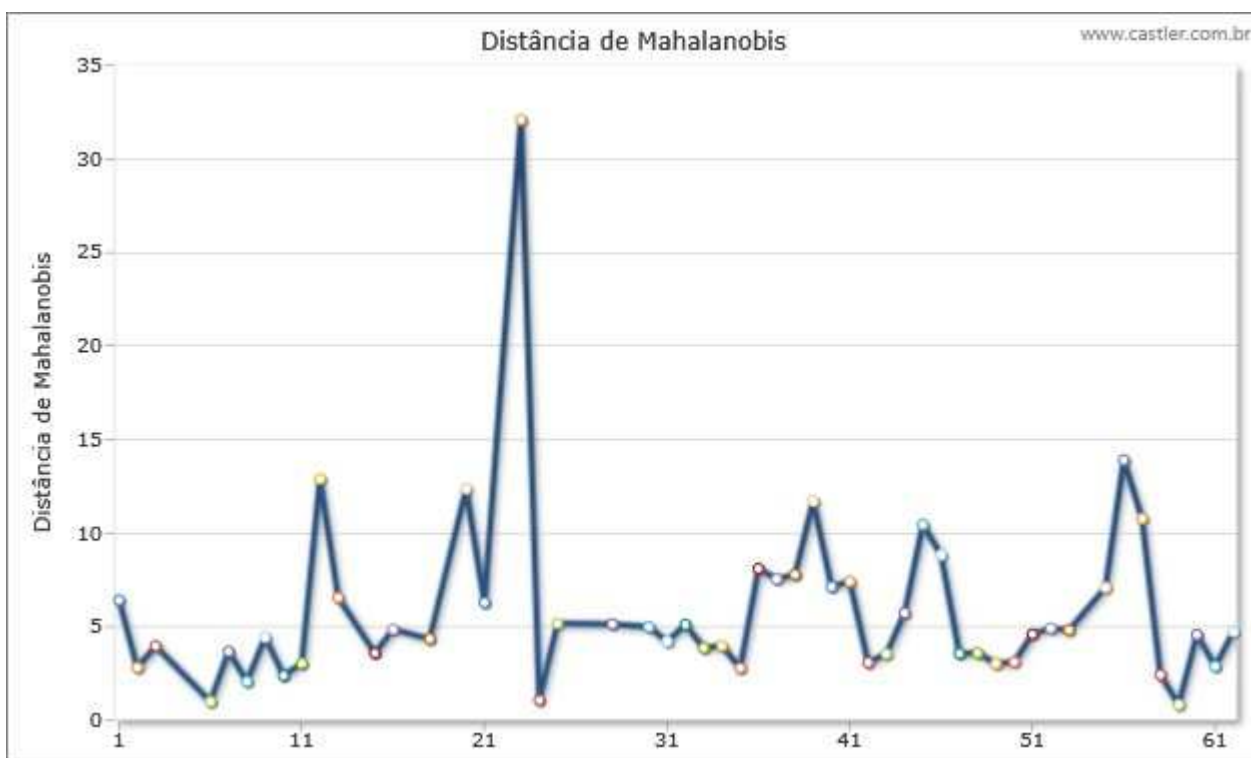


6.12 Distância de Mahalanobis

A alavancagem de Mahalanobis visa detectar valores discrepantes na amostra e se baseia nas correlações entre as variáveis habilitadas com o intuito de se identificar padrões distintos intrínsecos.

Essa distância é útil para verificar a similaridade entre uma amostra desconhecida e uma conhecida e pode, também, determinar outliers multivariados no modelo aplicado.

Para os dados habilitados, segue o gráfico correspondente:

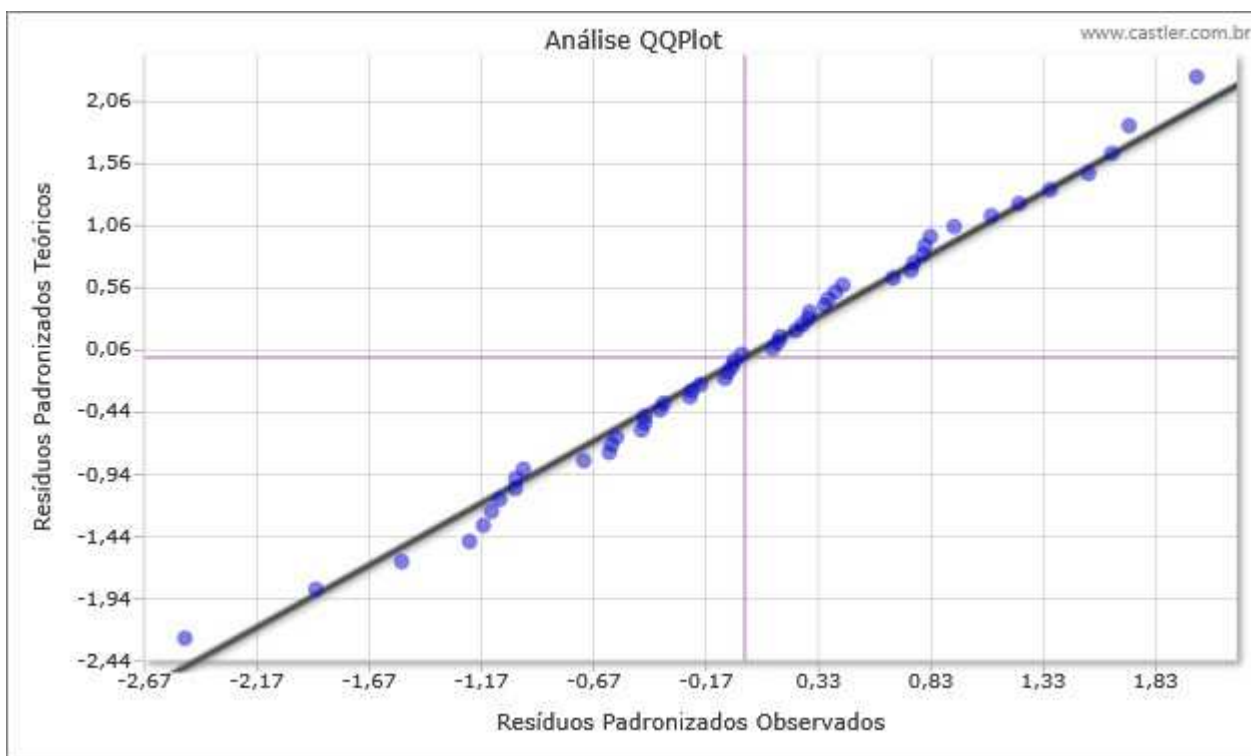


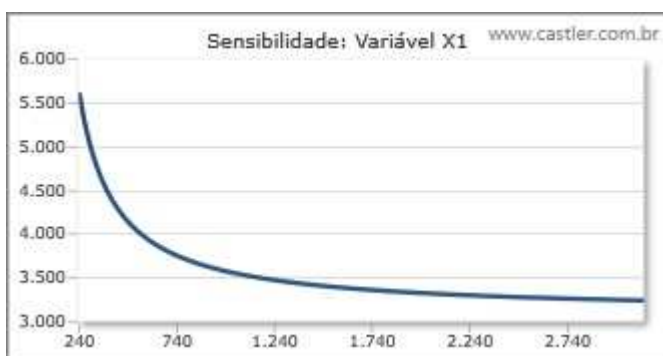
6.13 Análise QQPlot

A análise "quantile-quantile" relaciona a distribuição empírica estabelecida versus os quantiles de uma distribuição teórica, possuindo o objetivo de se identificar a normalidade nos resíduos padronizados do modelo de regressão adotado.

Ao se comparar o conjunto de dados da amostra com um modelo teórico, tem-se uma avaliação da qualidade do ajuste obtido.

No gráfico, abaixo, para a Equação de Regressão, percebe-se essa qualidade mencionada na aproximação dos pontos à reta teórica desenhada.



Sensibilidade**Variáveis**

dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'

Tipo: Contínua

Transformação: $1/x$

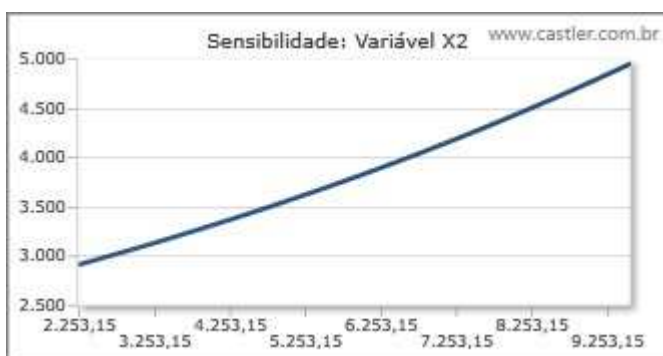
Origem: geoespacial

Unidade: m

Amplitude: 2906 m

Desvio Padrão: 744,38 m

Crescimento Esperado/Obtido: (-)negativo / (-)negativo



Renda IBGE 2010

Tipo: Contínua

Transformação: x

Origem: geoespacial

Unidade: R\$

Amplitude: 7343,41 R\$

Desvio Padrão: 1562,55 R\$

Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo



Tipo de Uso Predominante no Trecho

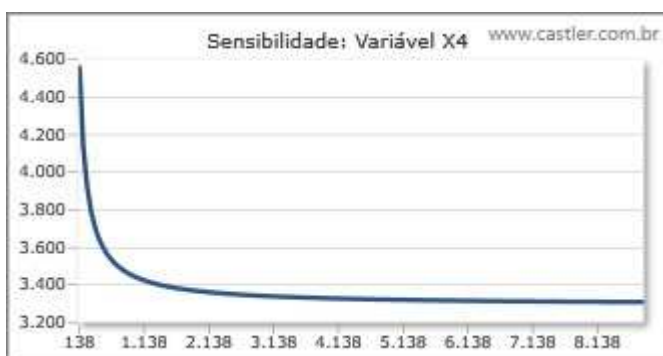
Tipo: Código alocado

Transformação: x

Amplitude: 2

Desvio Padrão: 0,68

Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo



Área Privativa

Tipo: Contínua

Transformação: $1/x$

Unidade: m²

Amplitude: 8765,5 m²

Desvio Padrão: 1938,57 m²

Crescimento Esperado/Obtido: (-)negativo / (-)negativo

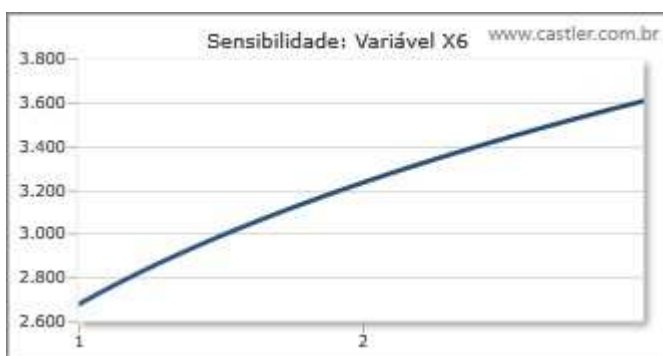
Sensibilidade

Variáveis



Frente

Tipo: Contínua
Transformação: 1/x
Unidade: m
Amplitude: 109,38 m
Desvio Padrão: 20,95 m
Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo



Topografia

Tipo: Código alocado
Transformação: ln(x)
Amplitude: 2
Desvio Padrão: 0,8
Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo

9 Equações

As funções de ajuste calculadas são as seguintes:

Tipo	Função
Função Estimativa	$Y = e^{(7,125144443017389 + 141,8972441494525 / X1 + 7,249954304221337E-05 * X2 + 0,16544866954102133 * X3 + 44,8936167026518 / X4 - 1,4525019907879653 / X5 + 0,2716502253999451 * \ln(X6))}$
Equação de Regressão	$\ln(Y) = 7,125144443017389 + 141,8972441494525 / X1 + 7,249954304221337E-05 * X2 + 0,16544866954102133 * X3 + 44,8936167026518 / X4 - 1,4525019907879653 / X5 + 0,2716502253999451 * \ln(X6)$

10 Multicolinearidade

Deve-se investigar se há dependências entre os regressores, pois existem situações em que essas dependências são significativas, causando efeitos nocivos de multicolinearidade.

A multicolinearidade pode ser um problema no ajuste do modelo de regressão, podendo causar sérios impactos nas estimativas dos parâmetros e degenerações em seu comportamento.

A correlação prejudicial pode ocorrer da forma isolada ou de forma múltipla.

Diagnostica-se a correlação múltipla, de forma preliminar, por meio do FIV (Fator de Inflação de Variância), que é uma medida do grau em que cada variável independente é explicada pelas demais variáveis também independentes.

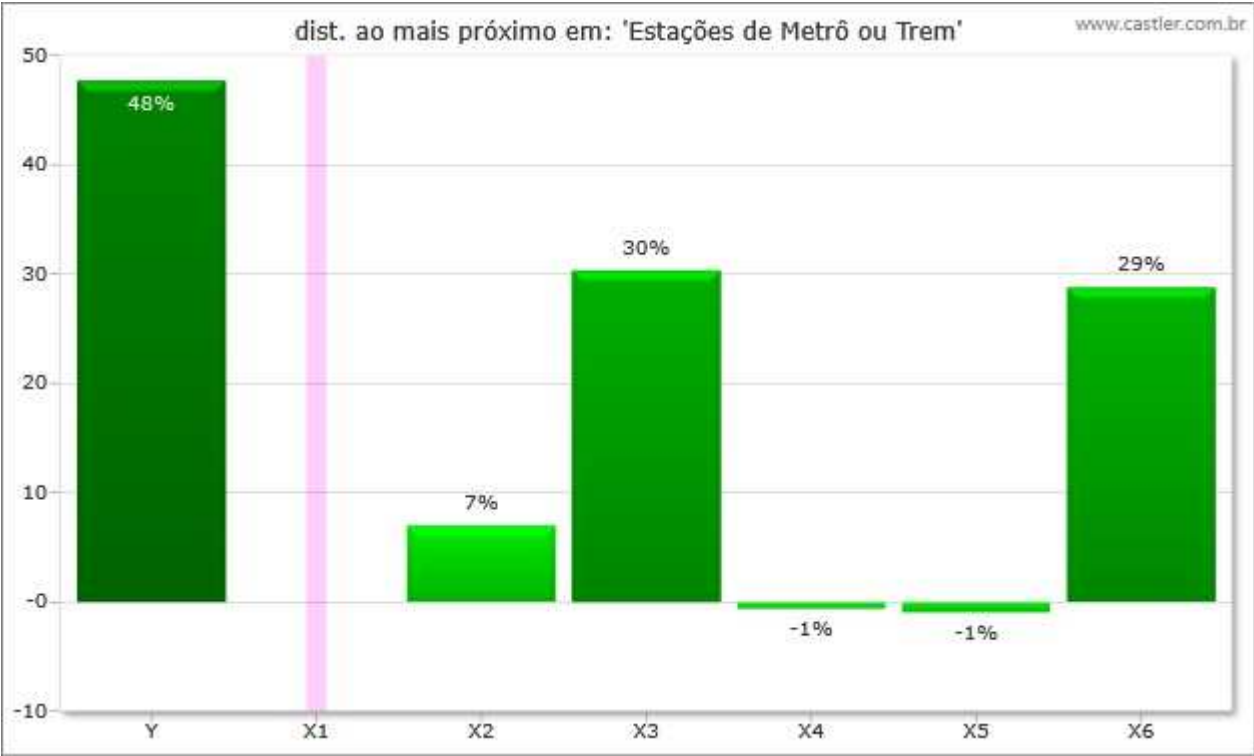
Pode ocorrer a multicolinearidade nociva mesmo quando os coeficientes de correlação isolada são baixos, no momento em que existem uma ou mais variáveis independentes altamente correlacionadas entre si, de forma múltipla. Verifica-se este comportamento por intermédio de regressões auxiliares de cada X_i contra as demais X 's, obtendo-se os respectivos coeficientes

de correlação (r). Cada uma dessas regressões é chamada de regressão auxiliar em relação à equação de regressão principal, que tem Y como variável dependente dos X's.

A seguir, mostram-se, para cada variável independente, os parâmetros das regressões auxiliares realizadas e os gráficos relativos às correlações isoladas:

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância	
dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	X1	40,75%	1,1992	1,832	12,52%	

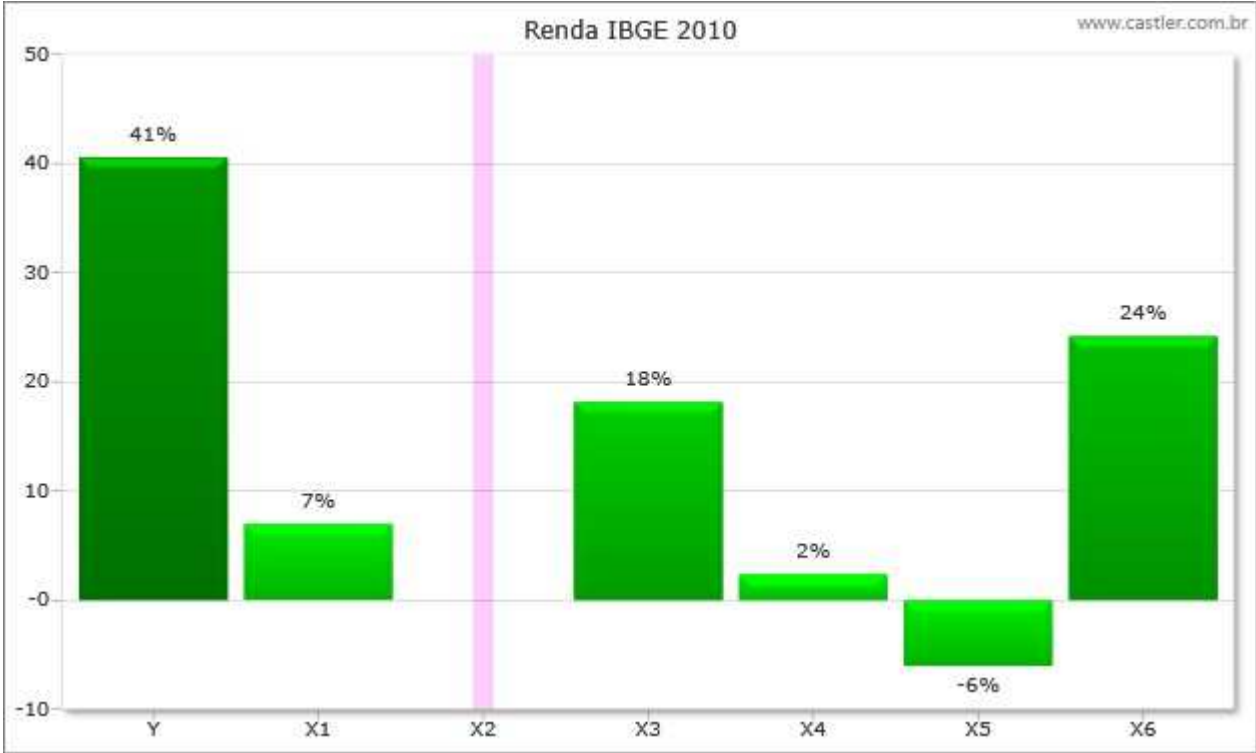
Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Renda IBGE 2010	X2	7%	-2,883e-008	-0,342	73,37%	+
Tipo de Uso Predominante no Trecho	X3	30,33%	3,944e-004	2,096	4,16%	-
Área Privativa	X4	-0,64%	-0,047	-0,507	61,44%	-
Frente	X5	-0,98%	1,925e-004	0,064	94,94%	+
Topografia	X6	28,76%	0,001	2,004	5,1%	-



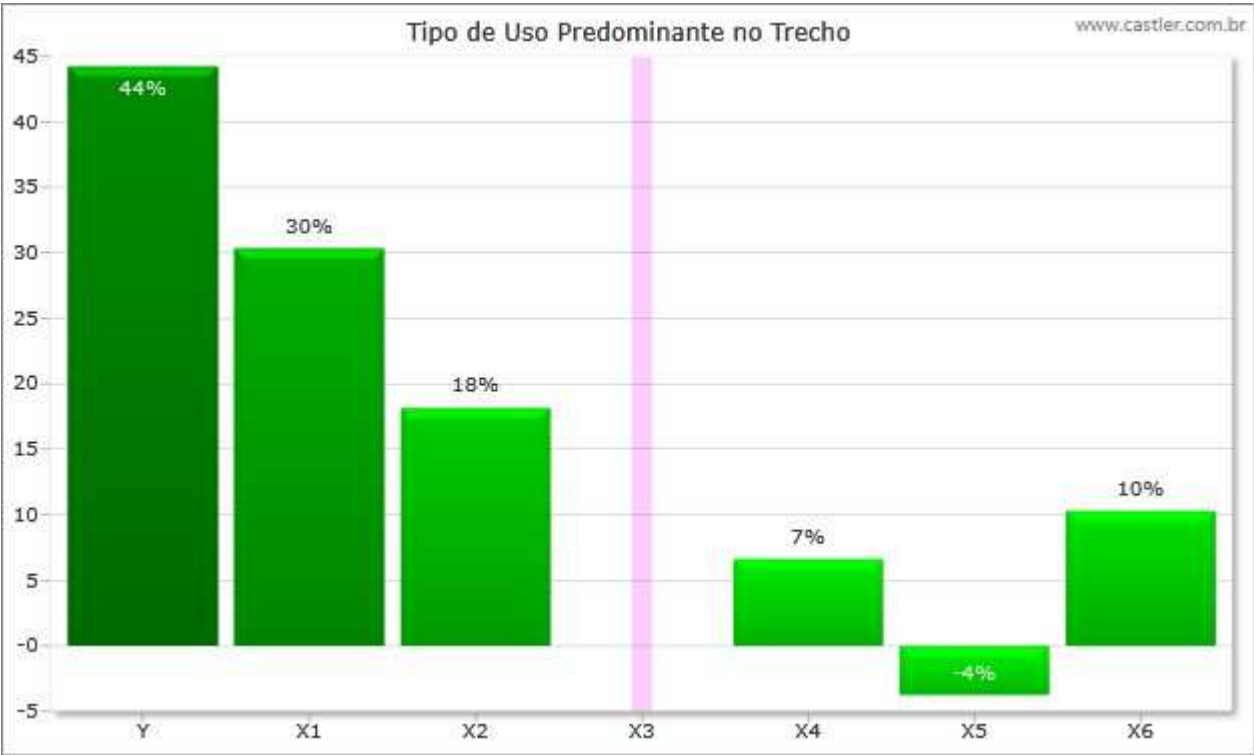
Variável em Análise		r	FIV	F	Significância	
Renda IBGE 2010	X2	30,32%	1,1013	0,932	46,95%	

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	X1	7%	-88091,614	-0,342	73,37%	+

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Tipo de Uso Predominante no Trecho	X3	18,14%	384,019	1,131	26,4%	+
Área Privativa	X4	2,38%	12955,63	0,081	93,61%	-
Frente	X5	-6,04%	-2805,249	-0,533	59,66%	+
Topografia	X6	24,16%	902,383	1,648	10,61%	+

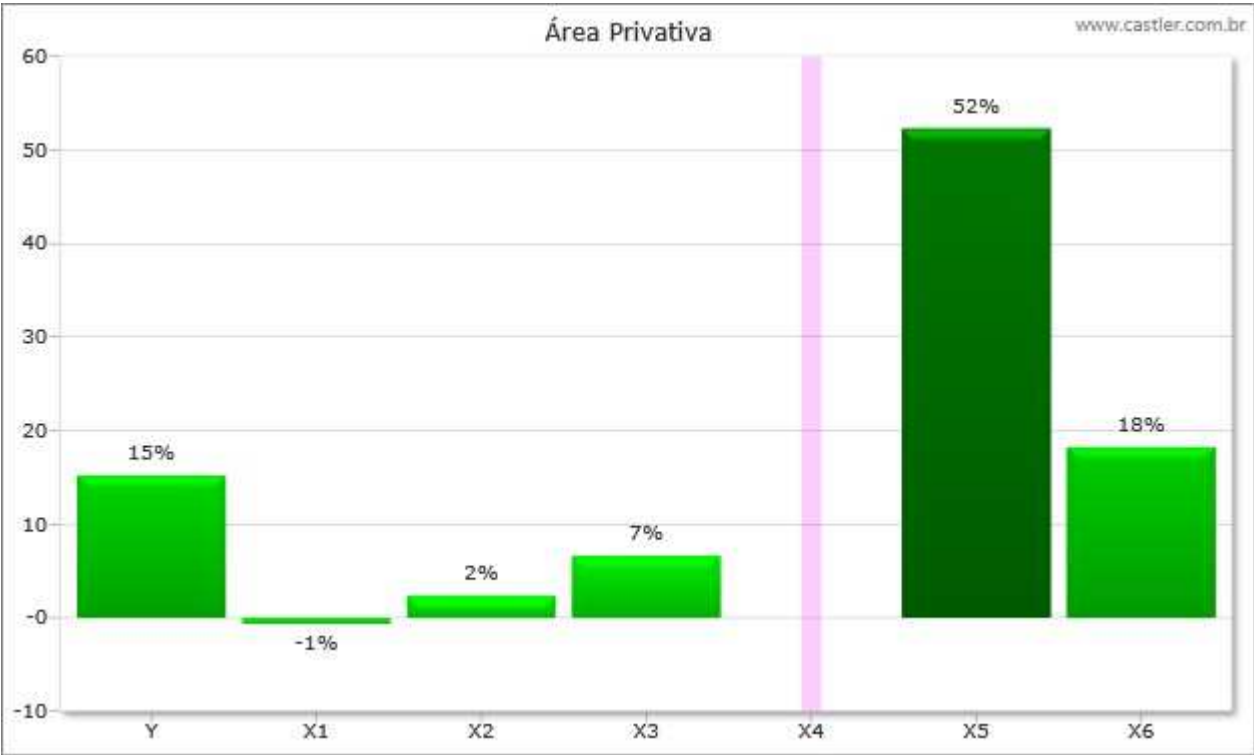


Variável em Análise		r	FIV	F	Significância	
Tipo de Uso Predominante no Trecho	X3	35,74%	1,1464	1,347	26,19%	
Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	X1	30,33%	220,989	2,096	4,16%	-
Renda IBGE 2010	X2	18,14%	7,042e-005	1,131	26,4%	+
Área Privativa	X4	6,63%	47,138	0,688	49,46%	-
Frente	X5	-3,77%	-1,114	-0,494	62,37%	+
Topografia	X6	10,28%	-0,056	-0,231	81,8%	-



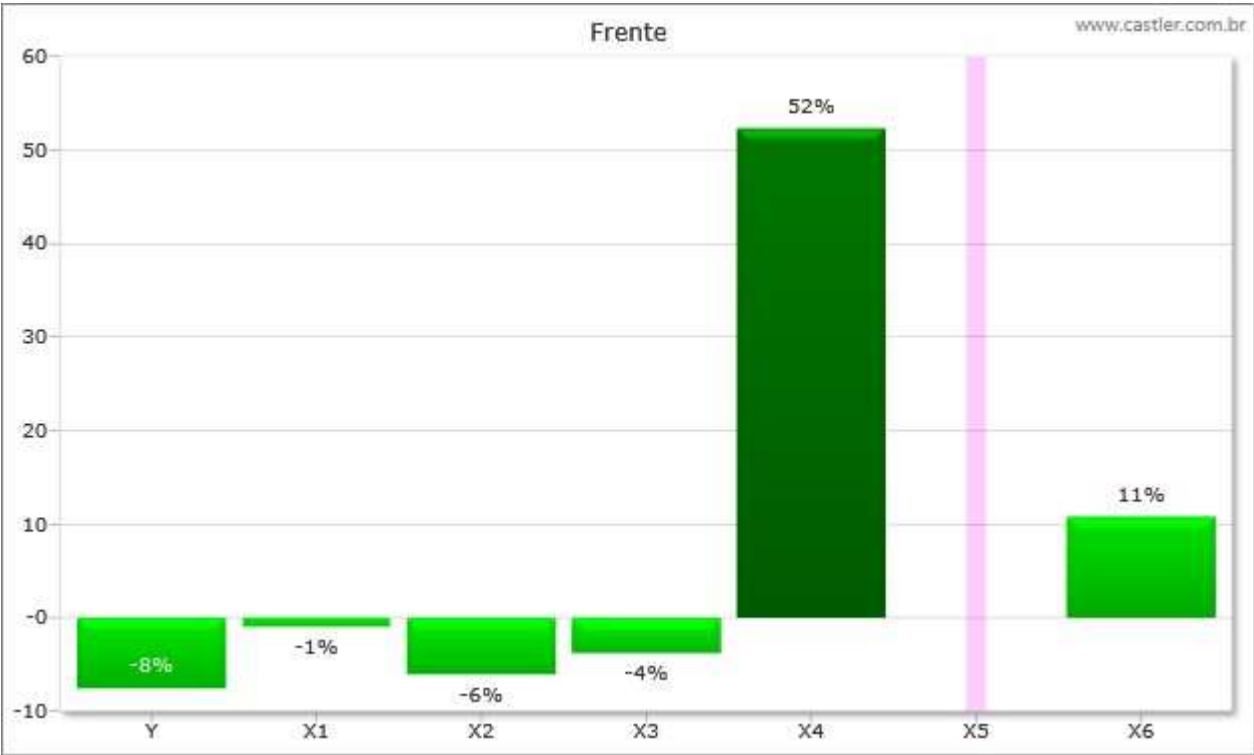
Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Área Privativa	X4	54,64%	1,4257	3,916	0,48%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	X1	-0,64%	-0,12	-0,507	61,44%	-
Renda IBGE 2010	X2	2,38%	1,090e-008	0,081	93,61%	-
Tipo de Uso Predominante no Trecho	X3	6,63%	2,163e-004	0,688	49,46%	-
Frente	X5	52,26%	0,017	4,096	0,02%	+
Topografia	X6	18,23%	0,001	1,01	31,8%	-



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Frente	X5	53,23%	1,3953	3,637	0,74%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	X1	-0,98%	0,459	0,064	94,94%	+
Renda IBGE 2010	X2	-6,04%	-2,188e-006	-0,533	59,66%	+
Tipo de Uso Predominante no Trecho	X3	-3,77%	-0,005	-0,494	62,37%	+
Área Privativa	X4	52,26%	15,737	4,096	0,02%	+
Topografia	X6	10,77%	0,004	0,245	80,73%	-



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Topografia	X6	40,77%	1,1993	1,834	12,49%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	X1	28,76%	129,638	2,004	5,1%	-
Renda IBGE 2010	X2	24,16%	6,182e-005	1,648	10,61%	+
Tipo de Uso Predominante no Trecho	X3	10,28%	-0,021	-0,231	81,8%	-
Área Privativa	X4	18,23%	42,007	1,01	31,8%	-
Frente	X5	10,77%	0,339	0,245	80,73%	-

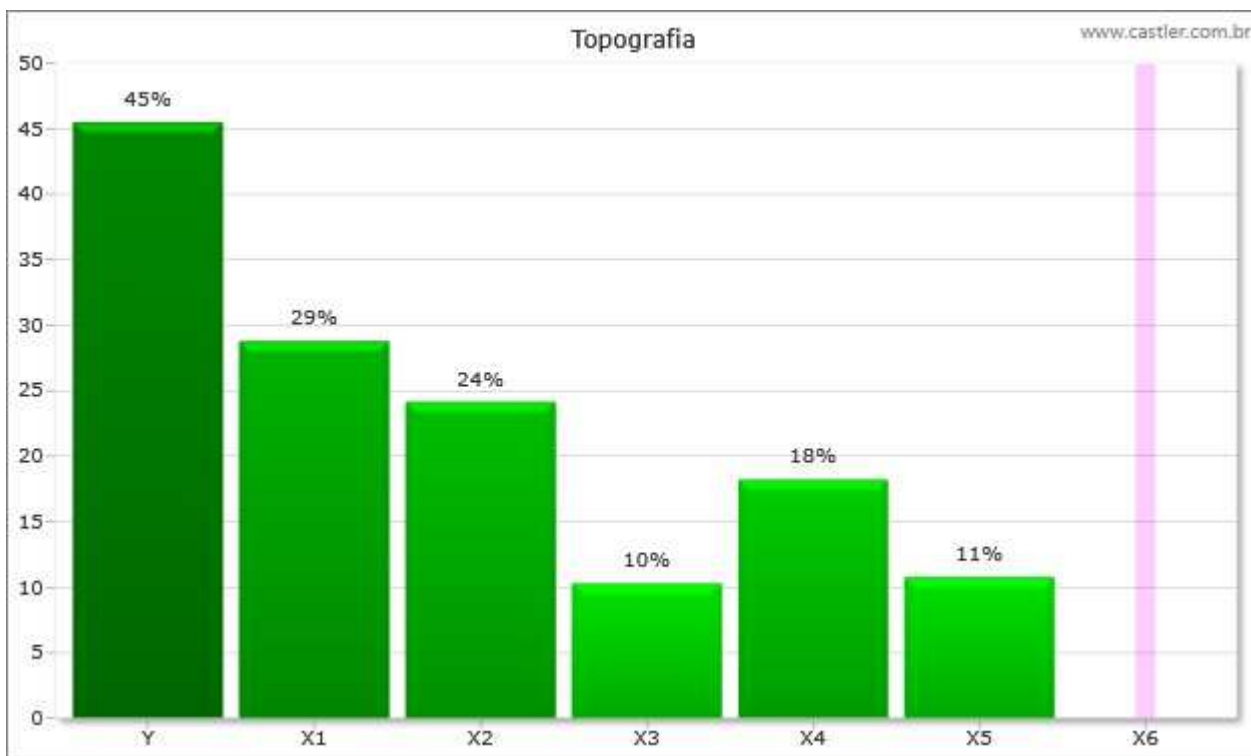
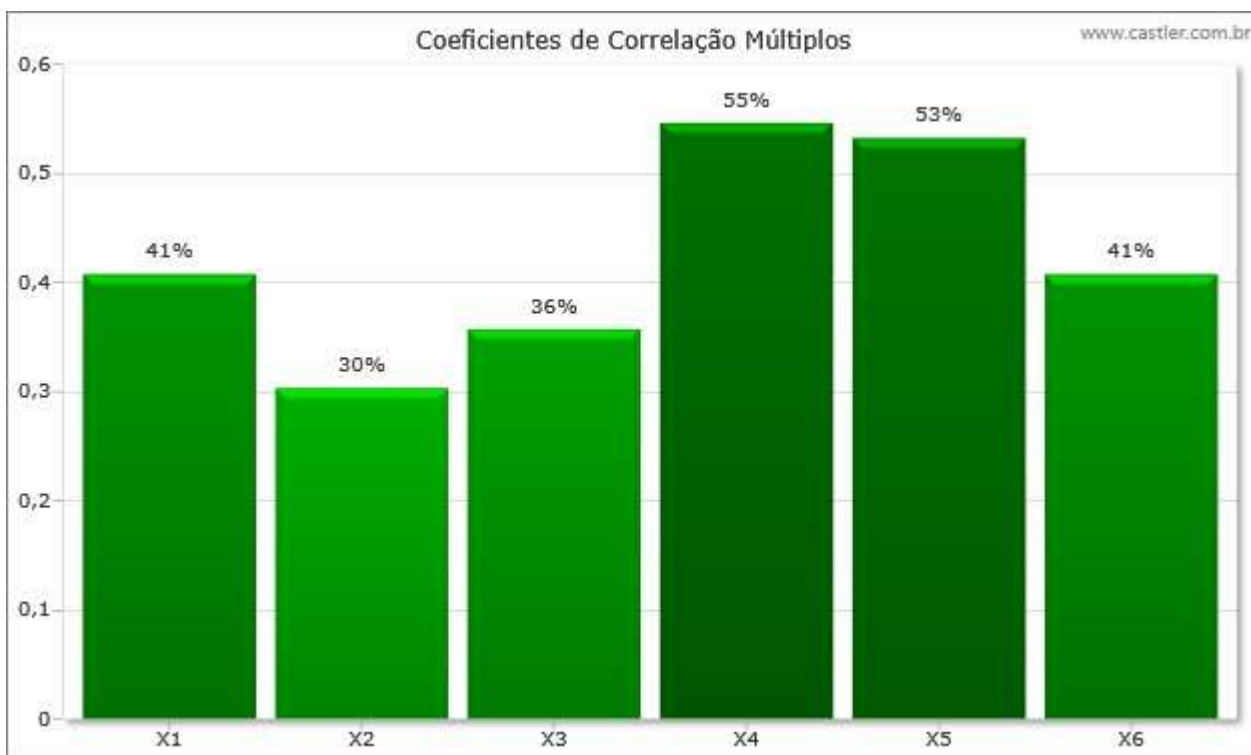


Gráfico de Coeficientes de Correlação Múltiplos (Variáveis Independentes)



10.2 Fator de Inflação da Variância

Uma forma eficaz para detecção da presença de multicolinearidade é o cálculo do Fator de Inflação de Variância (FIV), que mede o quanto da variância de cada coeficiente de regressão do modelo estatístico se encontra inflado em relação à situação de correlação em que as suas variáveis preditoras se encontram.

Representamos esta estatística, que quantifica a gravidade da multicolinearidade, no gráfico abaixo:



11 Tabelas ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se as seguintes tabelas:

11.1 Equação de Regressão

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	6	5,082996954	0,847166159	8,21443	0,01 %
Não Explicada	45	4,640914675	0,103131437		
Total	51	9,723911629			

11.2 Função Estimativa

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	6	8,436717706e+007	1,406119618e+007	8,22142	0,01 %
Não Explicada	45	7,696409246e+007	1,710313166e+006		
Total	51	1,613312695e+008			

12 Avaliandos

Os parâmetros obtidos, para os avaliandos, são os seguintes:

Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco, 0

O Terreno possui 4800m² de área(privativa), 144m de frente(principal) e tem como posicionamento: "meio de quadra".

O tipo de uso "Residencial Multifamiliar" é predominante no entorno do Imóvel Avaliando e a infraestrutura presente nesta região é a seguinte: "Guias e Sarjetas", "Iluminação Pública", "Rede Coletora Pluvial", "Rede de Abastecimento de Água Potável", "Rede de Energia Elétrica", "Rede de Transmissão de Dados", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário" e "Rede de cabeamento para TV".

Os serviços presentes na região do entorno são: "Coleta de Lixo", "Esporte/Lazer", "Comércio", "Transporte Coletivo", "Unidade de Saúde" e "Unidade de Segurança".

Atributos de Cálculo do Avaliando: dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'(X1)=1446 , Renda IBGE 2010(X2)=4706,1 , Tipo de Uso Predominante no Trecho(X3)=2 , Área Privativa(X4)=4799,64 , Frente(X5)=143,63 e Topografia(X6)=2.

Endereço completo: Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco, 0. CEP: 09560-380. Bairro: Santa Maria. São Caetano do Sul/São Paulo.

Foi extrapolada a seguinte variável: 'Frente'. Admitindo-se:

- Variável 'Frente': Para o grau de fundamentação II, a Variável pôde ser majorada em 27,106194690265482%, em relação à amostra. Limite admitido: 100%. Atribuído: 143,63 m / Fronteira amostral Superior: 113 m.
- Para o grau de fundamentação II: Somente é permitida e foi efetuada a extrapolção de somente uma variável independente.
- Variável 'Frente': Atribuído: 143,63 m / Fronteira amostral Superior: 113 m. Para o grau de fundamentação II, o valor estimado do avaliando (R\$ 3.238,60 / m²), afastou-se, de forma aceitável, em 0,2744956764563966%, do obtido pela projeção no limite desta fronteira amostral (R\$ 3.229,74 / m²), sendo o máximo permitido: 15%.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7385035 m	341782 m	23K
Geodésica Decimal	-23,637613°	-46,551121°	-
Geodésica Sexagesimal	23° 38' 15,41" S	46° 33' 04,03" O	-

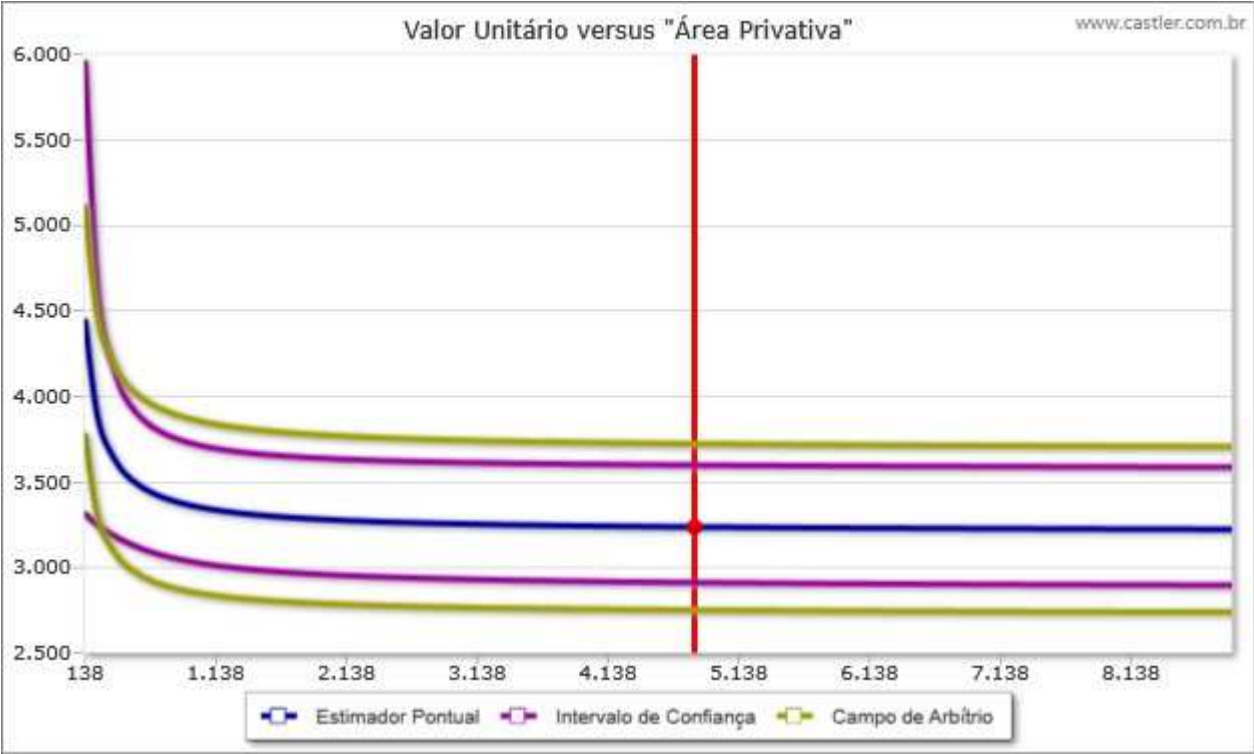
	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana	grau III

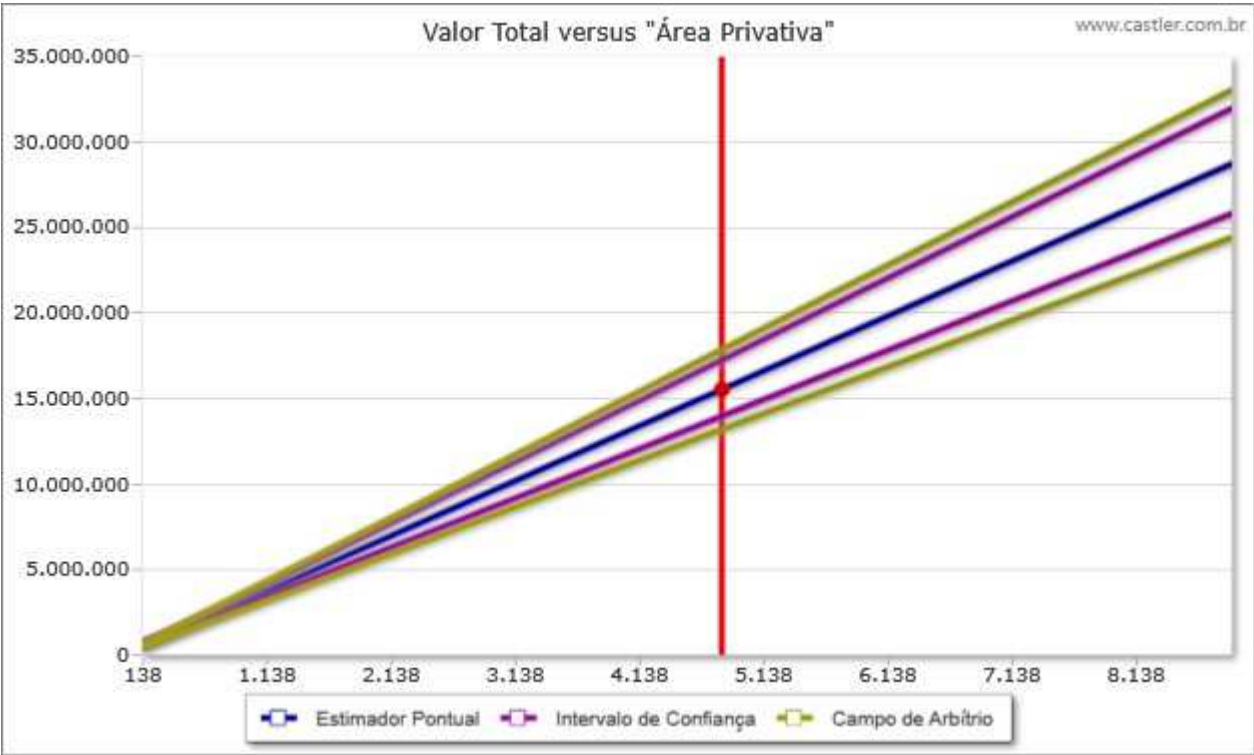
Valor Unitário	
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$ 3.238,60 / m² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$ 2.913,74 / m² (-10,03%) à R\$ 3.599,69 / m² (11,15%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R\$ 2.752,81 / m² (-15%) à R\$ 3.724,39 / m² (15%)
Amplitude (Unitário)	R\$ 685,95 / m² (21,18%)
Valor Definido (Unitário)	R\$ 3.238,60 / m² (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R\$ 2.913,74 / m² (-10,03%) à R\$ 3.599,69 / m² (11,15%)

Valor Total	
Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R\$ 15.544.124,39 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R\$ 13.984.880,60 (-10,03%) à R\$ 17.277.216,01 (11,15%)

Valor Total	
Campo de Arbítrio (Total)	R\$ 13.212.505,73 (-15%) à R\$ 17.875.743,05 (15%)
Amplitude (Total)	R\$ 3.292.335,41 (21,18%)
Valor Definido (Total)	R\$ 15.544.124,39 (0%) → (R\$ 15.500.000,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R\$ 13.984.880,60 (-10,03%) à R\$ 17.277.216,01 (11,15%)

Gráficos de Pontos Extremos





13 Fundamentação

O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros.

13.1 Parâmetros Obtidos

Grau: II.

Soma da pontuação para enquadramento global: 15 (quinze).

13.2 Tabela - Enquadramento Geral

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

13.3 Tabela - Pontuação

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1 - Caracterização do(s) imóvel(eis) avaliando(s)	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3 (três)
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 (três)
3 - Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados	2 (dois)

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
	características observadas no local pelo autor da avaliação	modelagem	no modelo	
4 - Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2 (dois)
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%	2 (dois)
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3 (três)

14 Tabelas de Dados

As variáveis(habilitadas) e os dados, presentes no modelo estatístico, estão dispostos em duas tabelas, apresentadas a seguir:

Tabela 1, Variáveis:

- "Situação", "Informante", "Contato do Informante", "Cidade", "Bairro", "Logradouro", "Fuso", "Longitude", "Latitude", "Preço Unitário" e "Preço de Venda"

Dado	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda
1	habilitado	Di Thiene Negócios Imobiliários	(11)4222-9482	São Caetano do Sul	Jardim São Caetano	Avenida Guido Aliberti, 3223	23K	338370	7385272	R\$ 3.895,23 / m²	R\$ 5.800.000,00
2	habilitado	IMOBILIARIA CINERAMA	(11)4221-4100	São Caetano do Sul	Fundação	Rua Vinte e Oito de Julho, 433	23K	339619	7388598	R\$ 1.800,00 / m²	R\$ 4.500.000,00
3	habilitado	Eduardo Imóveis	(11)4317-9949	São Caetano do Sul	Osvaldo Cruz	Rua Cavalheiro Ernesto Giuliano, 606	23K	340242	7385286	R\$ 1.024,39 / m²	R\$ 2.100.000,00
4*	desabilitado	PAULO BIO IMOVEIS	(11)4516-1666	São Caetano do Sul	Santo Antônio	Rua Machado de Assis, 16	23K	338708	7386960	R\$ 2.493,93 / m²	R\$ 38.000.000,00
5*	desabilitado	MD IMÓVEIS INDUSTRIAIS E COMERCIAIS	(11)2311-3680	São Caetano do Sul	Jardim São Caetano	Rua Bráz Cubas, 490	23K	338503	7384969	R\$ 2.222,22 / m²	R\$ 800.000,00
6	habilitado	Deia Imóveis	(11)97998-5886	São Caetano do Sul	Santa Maria	Rua Tibagi, 534	23K	341598	7384982	R\$ 2.200,00 / m²	R\$ 1.100.000,00
7	habilitado	IMOBILIARIA TALAVERA LTDA - ME	(11)4232-2236	São Caetano do Sul	Osvaldo Cruz	Rua Nossa Senhora da Candelária, 190	23K	339986	7386343	R\$ 2.519,69 / m²	R\$ 1.600.000,00
8	habilitado	RCA Negócios Imobiliários LTDA-ME	(11)3439-7866	São Caetano do Sul	Osvaldo Cruz	Rua Porto Calvo, 143	23K	339754	7385254	R\$ 2.919,71 / m²	R\$ 1.600.000,00
9	habilitado	Deia Imóveis	(11)97998-5886	São Caetano do Sul	Boa Vista	Rua Antonieta, 132	23K	340488	7385036	R\$ 1.774,19 / m²	R\$ 1.100.000,00

Dado	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda
10	habilitado	Nacional Corretores	(11)4994-8763	São Caetano do Sul	Centro	Rua Senador Vergueiro, 119	23K	339059	7387963	R\$ 4.102,56 / m²	R\$ 3.200.000,00
11	habilitado	METROPOLIS BROKERS	(11)3565-3530	São Caetano do Sul	Centro	Rua Alagoas, 232	23K	339091	7387853	R\$ 6.160,16 / m²	R\$ 3.000.000,00
12	habilitado	Paulo Roberto Leardi Santo André - Imobiliária 261	(11)4902-3735	São Caetano do Sul	Santa Paula	Rua Piauí, 828	23K	340501	7387073	R\$ 5.000,00 / m²	R\$ 5.000.000,00
13	habilitado	Conquistha Imóveis	(11)98274-2425	São Caetano do Sul	Cerâmica	Rua São Paulo, 104	23K	338757	7386717	R\$ 3.493,08 / m²	R\$ 25.000.000,00
14*	desabilitado	Metrópolis Brokers	(11)95686-2783	São Caetano do Sul	Santo Antônio	Avenida Guido Aliberti, 0	23K	338687	7386930	R\$ 5.384,62 / m²	R\$ 21.000.000,00
15	habilitado	Eliana Imóveis	(11)96593-3529	São Caetano do Sul	Santa Maria	Alameda Araguaia, 351	23K	341312	7384890	R\$ 3.000,00 / m²	R\$ 18.480.000,00
16	habilitado	Robson Panini Imóveis	(11)99548-9002	São Caetano do Sul	Cerâmica	Rua Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 981	23K	339223	7385677	R\$ 2.205,88 / m²	R\$ 15.000.000,00
17*	desabilitado	Viana Negócios Imobiliários	(11)4224-7722	São Caetano do Sul	Centro	Rua Amazonas, 1545	23K	339915	7386442	R\$ 5.047,62 / m²	R\$ 5.300.000,00
18	habilitado	Colonia Consultoria de Imóveis LTDA	(11)94996-8700	São Caetano do Sul	Santa Paula	Avenida Presidente Kennedy, 996	23K	341203	7386752	R\$ 6.000,00 / m²	R\$ 31.800.000,00
19*	desabilitado	308 Network	(11)4750-7834	São Caetano do Sul	Cerâmica	Alameda Porcelana, 21	23K	338992	7386290	R\$ 12.000,00 / m²	R\$ 18.000.000,00
20	habilitado	Metropolis Brokers	(11)95686-2783	São Caetano do Sul	Centro	Rua Manoel Coelho, 128	23K	339564	7387995	R\$ 6.167,40 / m²	R\$ 7.000.000,00
21	habilitado	Ansellmo Corretagem Imobiliária	(11)4330-1100	São Caetano do Sul	Jardim São Caetano	Avenida Guido Aliberti, 3281	23K	338377	7385233	R\$ 3.156,48 / m²	R\$ 4.700.000,00

Dado	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda
		Ltda									
22*	desabilitado	Robson Panini Imóveis	(11)99548-9002	São Caetano do Sul	Santo Antônio	Avenida Goiás, 1191	23K	340364	7387398	R\$ 12.573,96 / m²	R\$ 4.250.000,00
23	habilitado	Moura Imóveis	(11)2947-1797	São Caetano do Sul	São José	Rua João Almendra, 164	23K	338853	7385629	R\$ 1.952,38 / m²	R\$ 4.100.000,00
24	habilitado	PJ Imóveis	(11)97320-3847	São Caetano do Sul	Osvaldo Cruz	Rua Cavalheiro Ernesto Giuliano, 606	23K	340232	7385279	R\$ 2.300,00 / m²	R\$ 2.300.000,00
25	habilitado	Sociedade Imobiliária Cinerama	(11)99440-6519	São Caetano do Sul	Santo Antônio	Rua Manoel Coelho, 878	23K	339565	7387261	R\$ 4.957,81 / m²	R\$ 2.350.000,00
26*	desabilitado	Viana Negócios Imobiliários	(11)95766-7000	Santo André	Parque Jaçatuba	Avenida dos Estados, 0	23K	347589	7383160	R\$ 3.015,38 / m²	R\$ 30.000.000,00
27*	desabilitado	Maktub Negócios Imobiliários	(11)94794-7191	Santo André	Parque Jaçatuba	Avenida dos Estados, 0	23K	347548	7383085	R\$ 3.517,94 / m²	R\$ 35.000.000,00
28	habilitado	Casari Imóveis	(11)4122-7777	São Caetano do Sul	Centro	Rua Pará, 158	23K	339803	7387710	R\$ 6.485,85 / m²	R\$ 5.500.000,00
29*	desabilitado	Metropolis Brokers Imobiliária	(11)3565-3530	São Caetano do Sul	Cerâmica	Rua Nestor Moreira, 120	23K	339614	7385840	R\$ 628,57 / m²	R\$ 8.800.000,00
30	habilitado	Guaira Imóveis	(11)4126-7300	São Caetano do Sul	Santa Maria	Alameda Araguaia, 381	23K	341312	7384922	R\$ 2.807,88 / m²	R\$ 25.000.000,00
31	habilitado	Freire Imóveis	(11)4238-4845	São Caetano do Sul	Santa Maria	Alameda Araguaia, 340	23K	341284	7384907	R\$ 3.786,91 / m²	R\$ 5.900.000,00
32	habilitado	Magnifico Imóveis	(11)94722-2825	São Caetano do Sul	Santa Maria	Alameda São Caetano, 1611	23K	341696	7384382	R\$ 3.234,27 / m²	R\$ 1.850.000,00
33	habilitado	Viana Negócios Imobiliários	(11)4224-7722	São Caetano do Sul	Olímpico	Rua Sílvia, 1144	23K	340682	7385143	R\$ 3.846,77 / m²	R\$ 4.770.000,00
34	habilitado	Viana Negócios	(11)4224-7722	São Caetano	Santa Maria	Alameda Conde de Porto	23K	341414	7384477	R\$ 2.831,05 / m²	R\$ 3.100.000,00

Dado	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda
		Imobiliários		do Sul		Alegre, 1935					
35	habilitado	Proh Imóveis	(11)4232-0444	São Caetano do Sul	Osvaldo Cruz	Rua Peri, 346	23K	340406	7386393	R\$ 4.484,85 / m²	R\$ 1.480.000,00
36	habilitado	Cinerama Imóveis	(11)4221-4100	São Caetano do Sul	Santo Antônio	Rua Manoel Coelho, 888	23K	339570	7387245	R\$ 5.982,91 / m²	R\$ 1.400.000,00
37	habilitado	Guaira Imóveis	(11)4993-9500	São Caetano do Sul	Centro	Rua Pará, 140	23K	339799	7387728	R\$ 6.485,85 / m²	R\$ 5.500.000,00
38	habilitado	Guaira Imóveis	(11)98928-0723	São Caetano do Sul	Fundação	Avenida Conde Francisco Matarazzo, 474	23K	339805	7388337	R\$ 3.525,64 / m²	R\$ 1.100.000,00
39	habilitado	Imobiliária Cinerama	(11)4221-4100	São Caetano do Sul	Cerâmica	Rua Constituição, 755	23K	339518	7386631	R\$ 5.423,65 / m²	R\$ 900.000,00
40	habilitado	Gonçalves Imóveis	(11)4225-1000	São Caetano do Sul	Santa Maria	Alameda Conde de Porto Alegre, 2172	23K	341393	7384232	R\$ 3.029,79 / m²	R\$ 900.000,00
41	habilitado	Imobiliária Cinerama	(11)4221-4100	São Caetano do Sul	Cerâmica	Rua Engenheiro Rebouças, 241	23K	339477	7386105	R\$ 3.800,00 / m²	R\$ 855.000,00
42	habilitado	Cinerama Imóveis	(11)4221-4100	São Caetano do Sul	Osvaldo Cruz	Avenida Paraíso, 720	23K	340504	7385504	R\$ 5.529,23 / m²	R\$ 14.000.000,00
43	habilitado	Cinerama Imóveis	(11)99326-1161	São Caetano do Sul	Prosperidade	Rua da Fortuna, 297	23K	341929	7388179	R\$ 2.650,18 / m²	R\$ 750.000,00
44	habilitado	Viana Negócios Imobiliários	(11)4224-7722	São Caetano do Sul	Prosperidade	Rua Eldorado, 143	23K	341703	7388221	R\$ 3.124,76 / m²	R\$ 1.600.000,00
45	habilitado	Viana Negócios Imobiliários	(11)4224-7722	São Caetano do Sul	Prosperidade	Rua dos Diamantes, 131	23K	341833	7388423	R\$ 2.447,35 / m²	R\$ 430.000,00
46	habilitado	Viana Negócios Imobiliários	(11)4224-7722	São Caetano do Sul	Prosperidade	Rua Perite, 50	23K	341572	7388156	R\$ 3.347,64 / m²	R\$ 780.000,00
47	habilitado	Swan Negócios Imobiliários	(11)4436-7763	São Caetano	Santa Paula	Rua Alegre, 643	23K	341702	7386761	R\$ 3.600,00 / m²	R\$ 3.600.000,00

Dado	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda
				do Sul							
48	habilitado	MD Imóveis Comerciais	(11)2311-3680	São Caetano do Sul	Santo Antônio	Avenida Goiás, 2710	23K	341735	7387052	R\$ 5.000,00 / m²	R\$ 4.500.000,00
49	habilitado	Cinerama Imóveis	(11)99326-1161	São Caetano do Sul	Cerâmica	Avenida Senador Roberto Simonsen, 1350	23K	339324	7386404	R\$ 5.000,00 / m²	R\$ 2.500.000,00
50	habilitado	Rio Imóveis SP	(11)97066-9666	São Caetano do Sul	Santa Paula	Rua Conselheiro Lafayette, 192	23K	341484	7387211	R\$ 3.000,00 / m²	R\$ 1.500.000,00
51	habilitado	Maia Imoveis	(11)4223-8888	São Caetano do Sul	Santa Paula	Rua General Osório, 195	23K	340917	7387215	R\$ 3.076,92 / m²	R\$ 1.200.000,00
52	habilitado	Primo Imóveis	(11)99548-9002	São Caetano do Sul	Santo Antônio	Avenida Goiás, 1191	23K	340363	7387390	R\$ 9.763,31 / m²	R\$ 3.300.000,00
53	habilitado	Eliana Imoveis Abc	(11)96593-3529	São Caetano do Sul	Centro	Rua Alagoas, 801	23K	339532	7387718	R\$ 4.062,50 / m²	R\$ 1.300.000,00
54*	desabilitado	Hoffman Imóveis Ltda	(11)95953-9015	São Caetano do Sul	Santa Paula	Rua Luís Gama, 156	23K	340374	7387433	R\$ 8.333,33 / m²	R\$ 2.500.000,00
55	habilitado	Metropolis Brokers	(11)97708-8769	São Caetano do Sul	Prosperidade	Rua Platina, 146	23K	342219	7388044	R\$ 2.206,53 / m²	R\$ 2.500.000,00
56	habilitado	Metropolis Brokers	(11)3565-3530	São Caetano do Sul	Cerâmica	Rua Ministro Morvan Dias de Figueiredo, 32	23K	339732	7385780	R\$ 5.217,39 / m²	R\$ 720.000,00
57	habilitado	Metropolis Brokers	(11)3565-3530	São Caetano do Sul	Centro	Rua Manoel Coelho, 160	23K	339561	7387965	R\$ 9.294,95 / m²	R\$ 4.601.000,00
58	habilitado	Hoffman Imóveis ltda	(11)95953-9015	São Caetano do Sul	Santa Maria	Rua Guaiamu, 0	23K	341841	7385689	R\$ 2.500,00 / m²	R\$ 650.000,00
59	habilitado	Zerial Imóveis	(11)2376-8704	São Caetano do Sul	Santa Maria	Alameda João Galego, 585	23K	341679	7385114	R\$ 2.844,64 / m²	R\$ 1.300.000,00
60	habilitado	Maia Imóveis	(11)4223-8888	São	Santa Maria	Alameda Conde	23K	341275	7385825	R\$ 5.000,00 / m²	R\$ 5.000.000,00

Dado	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda
		Vendas		Caetano do Sul		de Porto Alegre, 447					
61	habilitado	Cinerama Imóveis	(11)4221-4100	São Caetano do Sul	Santa Maria	Rua Guaianu, 130	23K	341838	7385781	R\$ 2.644,63 / m²	R\$ 640.000,00
62	habilitado	Zerial Imóveis	(11)2376-8704	São Caetano do Sul	Santa Maria	Alameda Conde de Porto Alegre, 0	23K	341303	7385773	R\$ 2.750,00 / m²	R\$ 1.100.000,00

Tabela 2, Variáveis:

- "Descritiva Evento", "dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'", "Renda IBGE 2010", "Tipo de Uso Predominante no Trecho", "Área Privativa", "Frente" e "Topografia"

Dado	Descritiva Evento	dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	Renda IBGE 2010	Tipo de Uso Predominante no Trecho	Área Privativa	Frente	Topografia
1	18 out 2022	3115 m	R\$ 3.902,23	1	1489 m²	45 m	3
2	18 out 2022	588 m	R\$ 3.271,37	2	2500 m²	45 m	2
3	18 out 2022	2451 m	R\$ 3.709,89	2	2050 m²	20 m	1
4*	18 out 2022	1535 m	R\$ 3.668,33	1	15237 m²	400 m	3
5*	18 out 2022	3333 m	R\$ 5.192,83	2	360 m²	12 m	3
6	18 out 2022	1586 m	R\$ 4.761,08	2	500 m²	10 m	2
7	18 out 2022	1706 m	R\$ 3.702,52	2	635 m²	15 m	1
8	18 out 2022	2785 m	R\$ 3.481,31	2	548 m²	15 m	3
9	18 out 2022	2355 m	R\$ 3.051,98	2	620 m²	10 m	1
10	18 out 2022	745 m	R\$ 2.966,07	3	780 m²	20 m	2
11	18 out 2022	733 m	R\$ 3.163,01	3	487 m²	10 m	3
12	18 out 2022	1194 m	R\$ 9.596,56	2	1000 m²	20 m	3
13	19 out 2022	1684 m	R\$ 3.628,69	1	7157 m²	35 m	3
14*	19 out 2022	1571 m	R\$ 3.668,33	1	3900 m²	32 m	3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO VIEZZI VERA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:00, sob o número WSC525700844745. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1502246-24.2015.8.26.0565 e código z5DBN5Be.

Dado	Descritiva Evento	dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	Renda IBGE 2010	Tipo de Uso Predominante no Trecho	Área Privativa	Frete	Topografia
15	19 out 2022	1830 m	R\$ 4.347,90	3	6160 m²	113 m	2
16	19 out 2022	2431 m	R\$ 2.875,19	2	6800 m²	56 m	1
17*	19 out 2022	1601 m	R\$ 3.857,11	2	1050 m²	30 m	1
18	19 out 2022	1343 m	R\$ 5.873,81	3	5300 m²	57 m	3
19*	19 out 2022	1927 m	R\$ 3.235,79	3	1500 m²	51 m	3
20	19 out 2022	240 m	R\$ 3.643,17	3	1135 m²	20 m	3
21	19 out 2022	3146 m	R\$ 3.991,31	1	1489 m²	40 m	3
22*	19 out 2022	854 m	R\$ 7.597,86	3	338 m²	6,5 m	3
23	19 out 2022	2589 m	R\$ 2.418,86	2	2100 m²	3,62 m	2
24	19 out 2022	2463 m	R\$ 3.592,92	2	1000 m²	20 m	2
25	19 out 2022	813 m	R\$ 7.571,53	2	474 m²	14 m	3
26*	16 set 2022	541 m	R\$ 1.596,46	1	9949 m²	325 m	2
27*	16 set 2022	537 m	R\$ 1.609,36	1	9949 m²	209,4 m	2
28	19 out 2022	329 m	R\$ 4.868,99	3	848 m²	20 m	3
29*	18 out 2022	2207 m	R\$ 3.266,07	2	14000 m²	40 m	2
30	12 nov 2024	1805 m	R\$ 4.345,20	3	8903,5 m²	90 m	3
31	12 nov 2024	1835 m	R\$ 4.347,90	3	1558 m²	56 m	3
32	12 nov 2024	1677 m	R\$ 4.380,15	3	572 m²	21,5 m	1
33	12 nov 2024	2134 m	R\$ 3.283,34	2	1240 m²	16 m	1
34	12 nov 2024	1917 m	R\$ 4.244,08	2	1095 m²	24,35 m	1
35	30 jun 2025	1754 m	R\$ 4.175,62	3	330 m²	10 m	3
36	30 jun 2025	827 m	R\$ 7.571,53	2	234 m²	7 m	3
37	30 jun 2025	311 m	R\$ 4.759,49	2	848 m²	20 m	3
38	30 jun 2025	298 m	R\$ 3.302,80	3	312 m²	12 m	3
39	30 jun 2025	1436 m	R\$ 5.779,52	3	165,94 m²	20 m	2

Dado	Descritiva Evento	dist. ao mais próximo em: 'Estações de Metrô ou Trem'	Renda IBGE 2010	Tipo de Uso Predominante no Trecho	Área Privativa	Frente	Topografia
40	30 jun 2025	2013 m	R\$ 3.733,21	3	297,05 m²	21 m	1
41	30 jun 2025	1961 m	R\$ 3.245,83	3	225 m²	21,3 m	3
42	27 jun 2025	2124 m	R\$ 4.002,70	3	2532 m²	25,17 m	2
43	27 jun 2025	1936 m	R\$ 2.542,98	2	283 m²	10 m	3
44	27 jun 2025	1912 m	R\$ 2.406,27	3	512,04 m²	22 m	3
45	27 jun 2025	1818 m	R\$ 2.877,81	1	175,7 m²	7 m	3
46	27 jun 2025	1776 m	R\$ 2.253,15	1	233 m²	12 m	3
47	27 jun 2025	892 m	R\$ 6.730,57	3	1000 m²	20 m	3
48	27 jun 2025	1047 m	R\$ 6.646,92	3	900 m²	28 m	3
49	27 jun 2025	1703 m	R\$ 4.345,56	3	500 m²	10 m	3
50	27 jun 2025	1338 m	R\$ 5.922,41	3	500 m²	10 m	3
51	27 jun 2025	1388 m	R\$ 7.195,55	2	390 m²	10 m	3
52	27 jun 2025	859 m	R\$ 7.597,86	3	338 m²	13,6 m	3
53	27 jun 2025	418 m	R\$ 4.795,99	3	320 m²	7 m	3
54*	27 jun 2025	835 m	R\$ 7.484,04	1	300 m²	7,8 m	3
55	27 jun 2025	1755 m	R\$ 2.520,85	1	1133 m²	32 m	3
56	27 jun 2025	2260 m	R\$ 3.353,73	3	138 m²	5 m	3
57	27 jun 2025	250 m	R\$ 3.643,17	3	495 m²	15 m	3
58	17 jul 2025	882 m	R\$ 5.038,41	2	260 m²	10 m	2
59	17 jul 2025	1431 m	R\$ 4.619,95	2	457 m²	10 m	2
60	17 jul 2025	1289 m	R\$ 3.996,87	2	1000 m²	50 m	1
61	17 jul 2025	822 m	R\$ 4.844,74	2	242 m²	10 m	2
62	17 jul 2025	1283 m	R\$ 4.074,03	2	400 m²	10 m	1

15 Relatório Fotográfico dos Dados

Abaixo, mostram-se as fotografias de identificação dos dados habilitados para cálculo no modelo estatístico:

DADO 1



23° 38' 06,48" S 46° 35' 04,33" O
Avenida Guido Aliberti, 3223

DADO 2



23° 36' 18,82" S 46° 34' 18,97" O
Rua Vinte e Oito de Julho, 433

DADO 3



23° 38' 06,70" S 46° 33' 58,27" O
Rua Cavaleiro Ernesto Giuliano, 606

DADO 6



23° 38' 17,06" S 46° 33' 10,55" O
Rua Tibagi, 534

DADO 7



23° 37' 32,25" S 46° 34' 06,90" O
Rua Nossa Senhora da Candelária, 190

DADO 9



23° 38' 14,91" S 46° 33' 49,69" O
Rua Antonieta, 132

DADO 11



23° 36' 42,85" S 46° 34' 37,88" O
Rua Alagoas, 232

DADO 8



23° 38' 07,57" S 46° 34' 15,50" O
Rua Porto Calvo, 143

DADO 10



23° 36' 39,26" S 46° 34' 38,97" O
Rua Senador Vergueiro, 119

DADO 12



23° 37' 08,71" S 46° 33' 48,45" O
Rua Piauí, 828

DADO 13



23° 37' 19,65" S 46° 34' 50,11" O

Rua São Paulo, 104

DADO 16



23° 37' 53,63" S 46° 34' 34,07" O

Rua Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 981

DADO 20



23° 36' 38,40" S 46° 34' 21,14" O

Rua Manoel Coelho, 128

DADO 15



23° 38' 19,95" S 46° 33' 20,67" O

Alameda Araguaia, 351

DADO 18



23° 37' 19,39" S 46° 33' 23,80" O

Avenida Presidente Kennedy, 996

DADO 21



23° 38' 07,75" S 46° 35' 04,10" O

Avenida Guido Aliberti, 3281

DADO 23



23° 37' 55,05" S 46° 34' 47,15" O

Rua João Almendra, 164

DADO 24



23° 38' 06,92" S 46° 33' 58,63" O

Rua Cavaleiro Ernesto Giuliano, 606

DADO 25



23° 37' 02,26" S 46° 34' 21,39" O

Rua Manoel Coelho, 878

DADO 28



23° 36' 47,75" S 46° 34' 12,82" O

Rua Pará, 158

DADO 30



23° 38' 18,91" S 46° 33' 20,66" O

Alameda Araguaia, 381

DADO 31



23° 38' 19,39" S 46° 33' 21,66" O

Alameda Araguaia, 340

DADO 32



23° 38' 36,60" S 46° 33' 07,32" O

Alameda São Caetano, 1611

DADO 34



23° 38' 33,41" S 46° 33' 17,23" O

Alameda Conde de Porto Alegre, 1935

DADO 36



23° 37' 02,78" S 46° 34' 21,22" O

Rua Manoel Coelho, 888

DADO 33



23° 38' 11,51" S 46° 33' 42,80" O

Rua Sílvia, 1144

DADO 35



23° 37' 30,78" S 46° 33' 52,06" O

Rua Peri, 346

DADO 37



23° 36' 47,16" S 46° 34' 12,96" O

Rua Pará, 140

DADO 38



23° 36' 27,37" S 46° 34' 12,51" O
Avenida Conde Francisco Matarazzo, 474

DADO 40



23° 38' 41,37" S 46° 33' 18,07" O
Alameda Conde de Porto Alegre, 2172

DADO 42



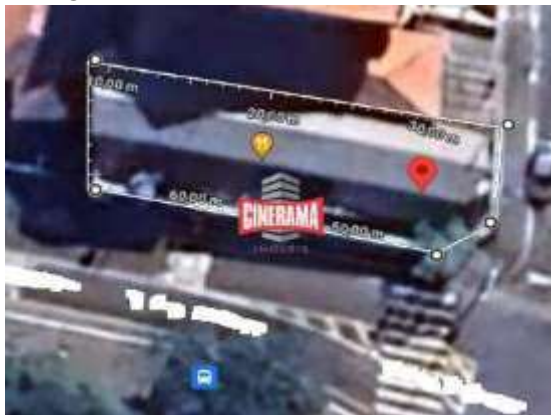
23° 37' 59,71" S 46° 33' 48,95" O
Avenida Paraíso, 720

DADO 39



23° 37' 22,72" S 46° 34' 23,30" O
Rua Constituição, 755

DADO 41



23° 37' 39,81" S 46° 34' 24,95" O
Rua Engenheiro Rebouças, 241

DADO 43



23° 36' 33,26" S 46° 32' 57,65" O
Rua da Fortuna, 297

DADO 44



23° 36' 31,81" S 46° 33' 05,60" O

Rua Eldorado, 143

DADO 46



23° 36' 33,88" S 46° 33' 10,25" O

Rua Perite, 50

DADO 48



23° 37' 09,82" S 46° 33' 04,92" O

Avenida Goiás, 2710

DADO 45



23° 36' 25,29" S 46° 33' 00,94" O

Rua dos Diamantes, 131

DADO 47



23° 37' 19,27" S 46° 33' 06,20" O

Rua Alegre, 643

DADO 49



23° 37' 30,03" S 46° 34' 30,23" O

Avenida Senador Roberto Simonsen, 1350

DADO 50



23° 37' 04,57" S 46° 33' 13,71" O

Rua Conselheiro Lafayette, 192

DADO 52



23° 36' 58,35" S 46° 33' 53,19" O

Avenida Goiás, 1191

DADO 55



23° 36' 37,75" S 46° 32' 47,47" O

Rua Platina, 146

DADO 51



23° 37' 04,24" S 46° 33' 33,72" O

Rua General Osório, 195

DADO 53



23° 36' 47,39" S 46° 34' 22,38" O

Rua Alagoas, 801

DADO 56



23° 37' 50,46" S 46° 34' 16,08" O

Rua Ministro Morvan Dias de Figueiredo, 32

DADO 57



23° 36' 39,38" S 46° 34' 21,26" O

Rua Manoel Coelho, 160

DADO 59



23° 38' 12,80" S 46° 33' 07,64" O

Alameda João Galego, 585

DADO 61



23° 37' 51,18" S 46° 33' 01,77" O

Rua Guaiaamu, 130

DADO 58



23° 37' 54,17" S 46° 33' 01,70" O

Rua Guaiaamu, 0

DADO 60



23° 37' 49,55" S 46° 33' 21,62" O

Alameda Conde de Porto Alegre, 447

DADO 62



23° 37' 51,25" S 46° 33' 20,65" O

Alameda Conde de Porto Alegre, 0

16 Conclusão

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliadora "São Paulo"(Microrregião(IBGE) pertencente à meso: Metropolitana de São Paulo).O IBGE considera os municípios, componentes desta microrregião, como tendo certas similaridades socioeconômicas. São eles: Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e São Paulo.

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado:

R\$ 15.500.000,00 (QUINZE MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS), admitindo-se, pela avaliação intervalar estabelecida, a variação de R\$ 14.000.000,00 à R\$ 17.300.000,00.



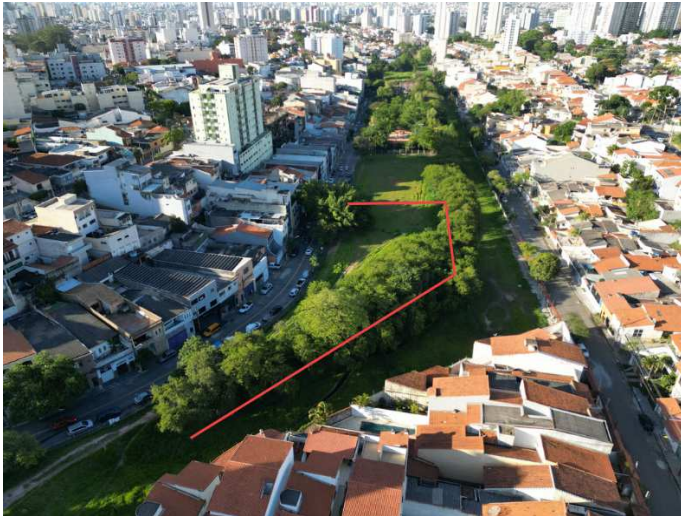
#1

Tipo: Externo
Local: R. Gen. Humberto de Alencar Castelo Branco
Sentido: Norte



#2

Tipo: Externo
Local: R. Gen. Humberto de Alencar Castelo Branco
Sentido: Sul



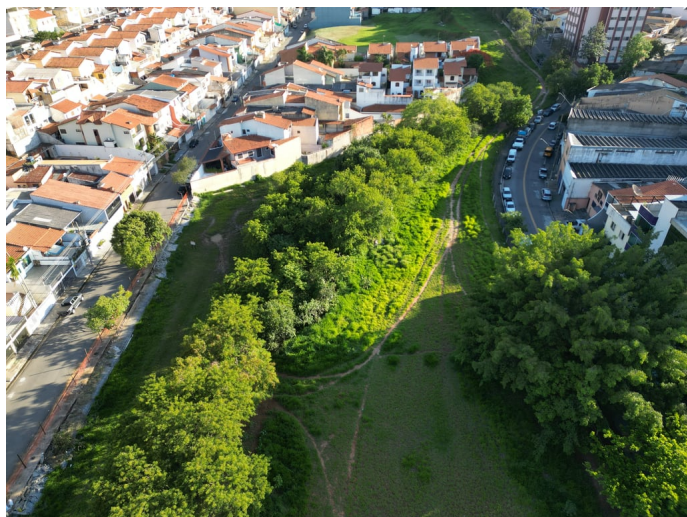
#3

Tipo: Externo
Local: Vista aérea 11/2024
Sentido: Norte



#4

Tipo: Externo
Local: Vista aérea 11/2024
Sentido: Norte



#5

Tipo: Externo
Local: Vista aérea 11/2024
Sentido: Sul

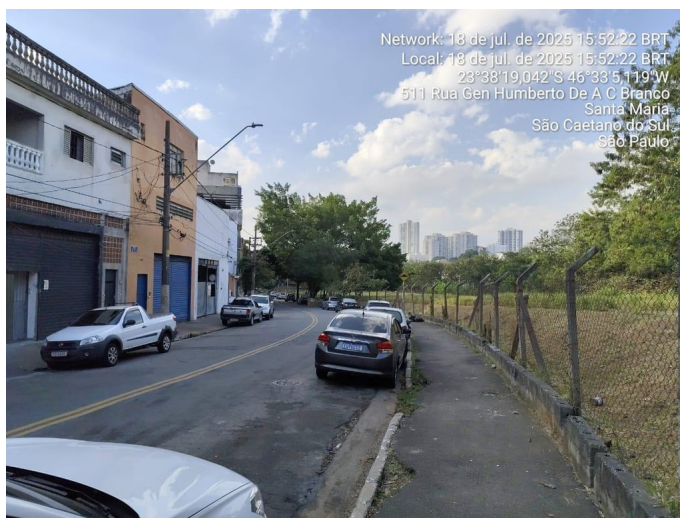


#6 - Fachada 1

Tipo: Externo
Local:
Sentido: Norte



#7 - Fachada 2



#8 - Vista frontal



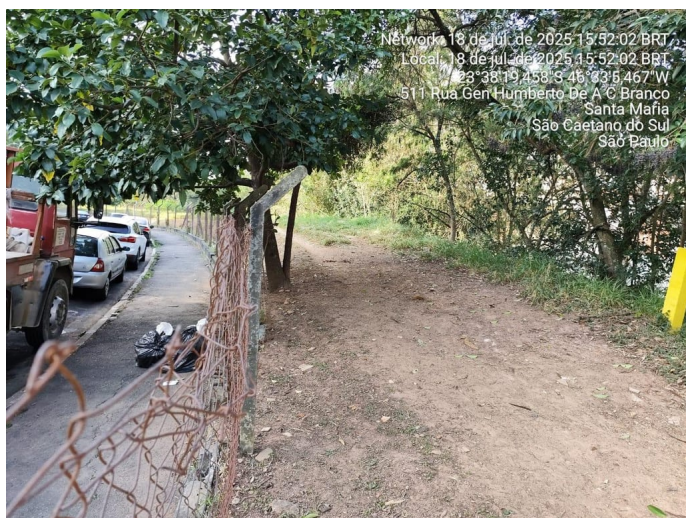
#9

Tipo: Externo
Local: Vista frontal
Sentido: Norte



#10

Tipo: Externo
Local: Vista frontal
Sentido: Sul



#11 - Vista interna



#12 - Vista interna



#13 - Vista interna

Vencimento		27/01/2025		Quantidade		12	
Id Parcela		45209040		IdOrigem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		IdOrigem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		01/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	

Local de Pagamento									
Pagável na rede credenciada									
Cedente / Sacador									
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL									
Data do Documento		Número do Documento			Especie do Documento		Aceite	Data do Processo	
01/01/2025		128815 Imobiliario					N	27/11/2024	
Uso do Banco		Carteira		Espécie		Quantidade		Valor	
SÃO CAETANO				Real				X	
IPTU 2025									
Instruções: Texto de Responsabilidade do cedente									
Pagável preferencialmente nas agências da Caixa Econômica Federal - CEF, nas lotéricas (valor até R\$ 5.000,00), ou através dos meios eletrônicos dos bancos credenciados: Banco do Brasil, Bradesco, Itaú, Santander e Mercantil.									

Sacado				PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 019.***.***-26				Origem			
				09015-200 - RUA CAMPOS SALLES, 400 APTO. 21				128815 Imobiliário			
				CENTRO				SANTO ANDRÉ			
								SP			
								Descr Parcela			
								01/12			

81600000220-3				95464003202-3				50127009004-3			
								52090400000-4			
								Autenticação Mecânica			



RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

Vencimento		27/02/2025		Quantidade		12	
Id Parcela		45209041		IdOrigem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		IdOrigem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		02/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	

Local de Pagamento

Pagável na rede credenciada

Cedente / Sacador

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL

Data do Documento	Número do Documento	Especie do Documento	Aceite	Data do Processo
01/01/2025	128815 Imobiliario		N	27/11/2024
Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	Valor
SÃO CAETANO		Real		X

IPТУ 2025

Instruções: Texto de Responsabilidade do cedente

Pagável preferencialmente nas agências da Caixa Econômica Federal - CEF, nas lotéricas (valor até R\$ 5.000,00), ou através dos meios eletrônicos dos bancos credenciados: Banco do Brasil, Bradesco, Itaú, Santander e Mercantil.

Sacado				PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 019.***.***-26				Origem			
				09015-200 - RUA CAMPOS SALLES, 400 APTO. 21				128815 Imobiliário			
				CENTRO				SANTO ANDRÉ			
								SP			
								Descr Parcela			
								02/12			

81670000220-6				95464003202-3				50227009004-1			
								52090410000-2			
								Autenticação Mecânica			



RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

Vencimento		27/03/2025		Quantidade		12	
Id Parcela		45209042		IdOrigem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		IdOrigem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		03/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	

Local de Pagamento

Pagável na rede credenciada

Cedente / Sacador

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL

Data do Documento	Número do Documento	Especie do Documento	Aceite	Data do Processo
01/01/2025	128815 Imobiliario		N	27/11/2024
Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	Valor
SÃO CAETANO		Real		X

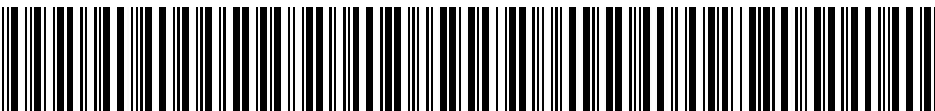
IPU 2025

Instruções: Texto de Responsabilidade do cedente

Pagável preferencialmente nas agências da Caixa Econômica Federal - CEF, nas lotéricas (valor até R\$ 5.000,00), ou através dos meios eletrônicos dos bancos credenciados: Banco do Brasil, Bradesco, Itaú, Santander e Mercantil.

Sacado				PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 019.***.***-26				Origem			
				09015-200 - RUA CAMPOS SALLES, 400 APTO. 21				128815 Imobiliário			
				CENTRO				SANTO ANDRÉ			
								SP			
								Descr Parcela			
								03/12			

81640000220-9				95464003202-3				50327009004-9			
								52090420000-0			
								Autenticação Mecânica			



RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

Vencimento		27/04/2025		Quantidade		12	
Id Parcela		45209043		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		04/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	

Local de Pagamento				Vencimento			
Pagável na rede credenciada				27/04/2025			
Cedente / Sacador				Codigo do Município			
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL				0000			
Data do Documento		Número do Documento		Especie do Documento		Aceite	
01/01/2025		128815 Imobiliário				N	
Data do Processo						27/11/2024	
Nosso Número						45209043	
Use do Banco		SÃO CAETANO		Carteira		Espécie	
						Real	
Quantidade				Valor		X	
(-) Desconto / Abatimento							
(-) Outras Deduções							
(+) Mora / Multa							
(+) Outras							
(-) Valor Cobrado							

Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 019.***.***-26		Origem		128815 Imobiliário	
		09015-200 - RUA CAMPOS SALLES, 400 APTO. 21					
CENTRO		SANTO ANDRÉ		SP		Descr Parcela	
						04/12	

81610000220-2		95464003202-3		50427009004-7		52090430000-8	
						Autenticação Mecânica	



RECIBO DO SACADO

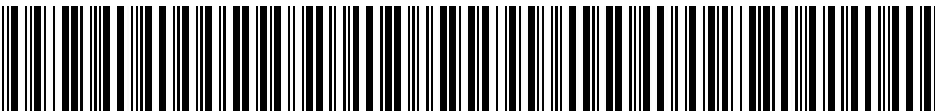
Autenticação no Verso

Vencimento		27/05/2025		Quantidade		12	
Id Parcela		45209044		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		05/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	

Local de Pagamento				Vencimento			
Pagável na rede credenciada				27/05/2025			
Cedente / Sacador				Codigo do Município			
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL				0000			
Data do Documento		Número do Documento		Especie do Documento		Aceite	
01/01/2025		128815 Imobiliário				N	
Data do Processo						27/11/2024	
Nosso Número						45209044	
Use do Banco		SÃO CAETANO		Carteira		Espécie	
						Real	
Quantidade				Valor		X	
(-) Desconto / Abatimento							
(-) Outras Deduções							
(+) Mora / Multa							
(+) Outras							
(-) Valor Cobrado							

Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 019.***.***-26		Origem		128815 Imobiliário	
		09015-200 - RUA CAMPOS SALLES, 400 APTO. 21					
CENTRO		SANTO ANDRÉ		SP		Descr Parcela	
						05/12	

81680000220-5		95464003202-3		50527009004-4		52090440000-6	
						Autenticação Mecânica	



RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

Vencimento		27/06/2025		Quantidade		12	
Id Parcela		45209045		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		06/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	

Local de Pagamento				Vencimento			
Pagável na rede credenciada				27/06/2025			
Cedente / Sacador				Codigo do Município			
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL				0000			
Data do Documento		Número do Documento		Especie do Documento		Aceite	
01/01/2025		128815 Imobiliário				N	
Data do Processo						27/11/2024	
Nosso Número						45209045	
Use do Banco		SÃO CAETANO		Carteira		Espécie	
						Real	
Quantidade				Valor		X	
(-) Desconto / Abatimento							
(-) Outras Deduções							
(+) Mora / Multa							
(+) Outras							
(-) Valor Cobrado							

Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 019.***.***-26		Origem		128815 Imobiliário	
		09015-200 - RUA CAMPOS SALLES, 400 APTO. 21					
CENTRO		SANTO ANDRÉ		SP		Descr Parcela	
						06/12	

81640000220-9		95464003202-3		50627009004-2		52090450000-3	
						Autenticação Mecânica	



RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

Vencimento		27/07/2025		Quantidade		12	
Id Parcela		45209046		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		07/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	
Id Parcela		45209046		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		07/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	

Local de Pagamento				Vencimento			
Pagável na rede credenciada				27/07/2025			
Cedente / Sacador				Codigo do Município			
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL				0000			
Data do Documento		Número do Documento		Especie do Documento		Aceite	
01/01/2025		128815 Imobiliário				N	
Data do Processo						27/11/2024	
Nosso Número						45209046	
Use do Banco		SÃO CAETANO		Carteira		Especie	
						Real	
Quantidade				Valor		X	
(-) Desconto / Abatimento							
(-) Outras Deduções							
(+) Mora / Multa							
(+) Outras							
(-) Valor Cobrado							

Sacado				Origem			
PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 019.***.***-26				128815 Imobiliário			
09015-200 - RUA CAMPOS SALLES, 400 APTO. 21							
CENTRO				SANTO ANDRÉ			
				SP			
				Descr Parcela			
				07/12			

81610000220-2				95464003202-3			
50727009004-0				52090460000-1			
				Autenticação Mecânica			



RECIBO DO SACADO

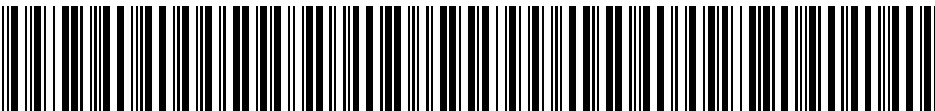
Autenticação no Verso

Vencimento		27/08/2025		Quantidade		12	
Id Parcela		45209047		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		08/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	
Id Parcela		45209047		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		08/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	

Local de Pagamento				Vencimento			
Pagável na rede credenciada				27/08/2025			
Cedente / Sacador				Codigo do Município			
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL				0000			
Data do Documento		Número do Documento		Especie do Documento		Aceite	
01/01/2025		128815 Imobiliário				N	
Data do Processo						27/11/2024	
Nosso Número						45209047	
Use do Banco		SÃO CAETANO		Carteira		Especie	
						Real	
Quantidade				Valor		X	
(-) Desconto / Abatimento							
(-) Outras Deduções							
(+) Mora / Multa							
(+) Outras							
(-) Valor Cobrado							

Sacado				Origem			
PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 019.***.***-26				128815 Imobiliário			
09015-200 - RUA CAMPOS SALLES, 400 APTO. 21							
CENTRO				SANTO ANDRÉ			
				SP			
				Descr Parcela			
				08/12			

81680000220-5				95464003202-3			
50827009004-8				52090470000-9			
				Autenticação Mecânica			



RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

Vencimento		27/09/2025		Quantidade		12	
Id Parcela		45209048		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		09/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	
Id Parcela		45209048		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		09/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	

Local de Pagamento				Vencimento			
Pagável na rede credenciada				27/09/2025			
Cedente / Sacador				Codigo do Município			
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL				0000			
Data do Documento		Número do Documento		Especie do Documento		Aceite	
01/01/2025		128815 Imobiliário				N	
Data do Processo						27/11/2024	
Nosso Número						45209048	
Use do Banco		SÃO CAETANO		Carteira		Especie	
						Real	
Quantidade				Valor		X	
(-) Desconto / Abatimento							
(-) Outras Deduções							
(+) Mora / Multa							
(+) Outras							
(-) Valor Cobrado							

Sacado				Origem			
PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 019.***.***-26				128815 Imobiliário			
09015-200 - RUA CAMPOS SALLES, 400 APTO. 21							
CENTRO				SANTO ANDRÉ			
				SP			
				Descr Parcela			
				09/12			

81650000220-8				95464003202-3			
50927009004-6				52090480000-7			
				Autenticação Mecânica			



RECIBO DO SACADO

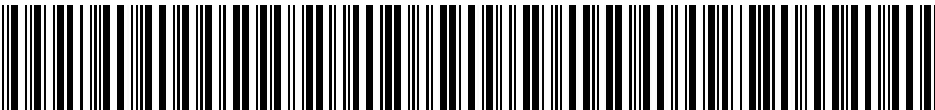
Autenticação no Verso

Vencimento		27/10/2025		Quantidade		12	
Id Parcela		45209049		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		10/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	
Id Parcela		45209049		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		10/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	

Local de Pagamento				Vencimento			
Pagável na rede credenciada				27/10/2025			
Cedente / Sacador				Codigo do Município			
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL				0000			
Data do Documento		Número do Documento		Especie do Documento		Aceite	
01/01/2025		128815 Imobiliário				N	
Data do Processo						27/11/2024	
Nosso Número						45209049	
Use do Banco		SÃO CAETANO		Carteira		Espécie	
						Real	
Quantidade				Valor		X	
(-) Desconto / Abatimento							
(-) Outras Deduções							
(+) Mora / Multa							
(+) Outras							
(-) Valor Cobrado							

Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 019.***.***-26		Origem		128815 Imobiliário	
		09015-200 - RUA CAMPOS SALLES, 400 APT. 21					
CENTRO		SANTO ANDRÉ		SP		Descr Parcela	
						10/12	

81600000220-3		95464003202-3		51027009004-4		52090490000-5	
						Autenticação Mecânica	



RECIBO DO SACADO

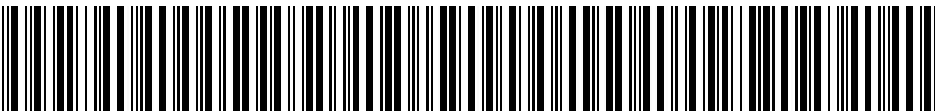
Autenticação no Verso

Vencimento		27/11/2025		Quantidade		12	
Id Parcela		45209050		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		11/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	
Id Parcela		45209050		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		11/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,46	

Local de Pagamento				Vencimento			
Pagável na rede credenciada				27/11/2025			
Cedente / Sacador				Codigo do Município			
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL				0000			
Data do Documento		Número do Documento		Especie do Documento		Aceite	
01/01/2025		128815 Imobiliário				N	
Data do Processo						27/11/2024	
Nosso Número						45209050	
Use do Banco		SÃO CAETANO		Carteira		Espécie	
						Real	
Quantidade				Valor		X	
(-) Desconto / Abatimento							
(-) Outras Deduções							
(+) Mora / Multa							
(+) Outras							
(-) Valor Cobrado							

Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 019.***.***-26		Origem		128815 Imobiliário	
		09015-200 - RUA CAMPOS SALLES, 400 APT. 21					
CENTRO		SANTO ANDRÉ		SP		Descr Parcela	
						11/12	

81670000220-6		95464003202-3		51127009004-2		52090500000-3	
						Autenticação Mecânica	



RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

Vencimento		27/12/2025		Quantidade		12	
Id Parcela		45209051		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		12/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,50	
Id Parcela		45209051		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Id Guia		9026410		Id Origem / Exercício		128815 / 2025	
Imobiliário		128815		Descr Parcela		12/12	
Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018		(-) Deduções		22.095,50	

Local de Pagamento				Vencimento			
Pagável na rede credenciada				27/12/2025			
Cedente / Sacador				Codigo do Município			
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL				0000			
Data do Documento		Número do Documento		Especie do Documento		Aceite	
01/01/2025		128815 Imobiliário				N	
Data do Processo						27/11/2024	
Nosso Número						45209051	
Use do Banco		SÃO CAETANO		Carteira		Espécie	
						Real	
Quantidade				Valor		X	
(-) Desconto / Abatimento							
(-) Outras Deduções							
(+) Mora / Multa							
(+) Outras							
(-) Valor Cobrado							

Sacado		PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 CPF/CNPJ 019.***.***-26		Origem		128815 Imobiliário	
		09015-200 - RUA CAMPOS SALLES, 400 APT. 21					
CENTRO		SANTO ANDRÉ		SP		Descr Parcela	
						12/12	

81670000220-6		95504003202-6		51227009004-0		52090510000-1	
						Autenticação Mecânica	



RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO VIEZZI VERA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 11:00, sob o número WSCSP25700844745. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1502246-24.2015.8.26.0565 e código TR9PeIm9.



Secretaria da Fazenda

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 62213/2025

Número do Processo: /

Interessado: Internet

CERTIFICO, para os devidos fins, atendendo ao requerido, que para efeito de lançamento no exercício supra mencionado, o imóvel está inscrito nesta Prefeitura para pagamento de Impostos e Taxas Imobiliários, conforme descrição abaixo:

Inscrição 10.075.0004 IdFísico 128815 Situação: Ativo
Local do Imóvel 09560-380 - RUA GAL. HUMBERTO DE A. C. BRANCO, 0
Bairro/Loteamento SAO JOSE Quadra: G-REMANESC
Endereço Entrega 09015-200 - RUA CAMPOS SALLES, 400 APTO. 21
Bairro Entrega CENTRO Cidade SANTO ANDRÉ Estado SP

Exercício de Lançamento	2025	Valor Venal Territorial	7.495.998,80
Área Terreno	8274.46	Valor Venal Predial	0,00
Área Edificada	0.00	Valor Venal Excesso	
Quadra Imóvel	G-REMANESC	Valor Venal Imóvel	7.495.998,80
Lote Imóvel			

SÃO CAETANO DO SUL, 21 de Julho de 2025.

Certidão válida por 90 dias.

Data Geração: 21/07/2025

Data Emissão: 21/07/2025

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <https://www.saocaetanodosul.sp.gov.br> através do link 'Débitos, 2ª via e certidões'

Identificação 761422

Número da Certidão: 62213/2025

Controle: 128815

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula

43.564

ficha

1

Em 23 de novembro de 2016.-

CNS 11.147-6

IMÓVEL:- "UM TERRENO, SEM BENFEITORIAS, CONSTITUIDO POR PARTE DOS LOTES 5 A 13 E 14 A 28 DA QUADRA "G" NA PARTE SITUADA NESTA CIDADE, COMARCA E PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA,

com as seguintes medidas e características: frente para a Alameda dos Pinheiros, partindo de uma rua sem denominação, onde mede inicialmente setenta e nove metros e cinquenta centímetros (79,50) em linha reta, correspondentes aos lotes 28, 27, 25 e 24, quebrando em pequeno ângulo, ainda em linha reta, quarenta e cinco metros (45,00), correspondentes aos lotes 23, 22 e 21; segue em linha curva na distância de cento e sessenta metros (160,00) até atingir o córrego que divide os municípios de São Caetano do Sul e Santo André, abrangendo esta última linha os lotes 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14 e parte do lote 13; do lado esquerdo de quem olha de frente para a quadra, da frente aos fundos, até o referido córrego, mede trinta e cinco metros, dividindo com rua sem denominação e nos fundos, considerando o mencionado córrego, mede duzentos e quatro metros e cinquenta centímetros (204,50), confrontando do outro lado do córrego com os lotes 1 a 4 e parte dos lotes 5 a 13, todos da referida quadra "G", mas pertencentes ao município de Santo André, somando se assim, a área aproximada de 13.105,50 m², neste município de São Caetano do Sul, sendo que a área referida foi cortada pela faixa do Oleoduto com largura de quinze metros (15,00) e área de um mil quinhentos e quarenta e três metros quadrados (1.543,00 m²), mais ou menos, restando portanto da referida quadra "G" neste município, a área de 11.562,50 m², mais ou menos".-

CADASTRO MUNICIPAL:- Inscrição nº 10.075.0004.-

PROPRIETÁRIOS:- **GERALDO JOAQUIM**, brasileiro, casado, comerciante; e **JORGE FELIX**, brasileiro, casado, comerciante, ambos residentes e domiciliados na cidade de Santo André, à Rua Bernardino de Campos, nº153, 2º Andar, Sala 22-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 18.219, feita em 10 de agosto de 1972, nesta Unidade.-

O Substituto do Oficial

(Ricardo Augusto Pacheco)

Av.1 - M. 43.564, em 23 de novembro de 2016.-

PRENOTAÇÃO 87.649.-

RETIFICAÇÃO DE ÁREA:- Por R. Mandado de Registro expedido em oito (29) de julho de dois e dezesseis (2.016), extraído dos autos da Ação de Retificação e Registro de Imóvel requerido por Jorge Felix e outros, Processo nº 565.01.1990.000018-1/000000-000, que tramitou perante a 4ª Vara Cível desta Comarca, com Sentença prolatada em 28.04.2010 pela MMª. Juíza de Direito Dra. Valéria Pinheiro Vieira, transitada em julgado em 21.06.2010, conforme carta de sentença expedida pelo 2º Tabelião de Notas da Comarca de Taubaté-SP, verifica-se que o imóvel matriculado teve suas áreas, medidas e confrontações retificadas, passando o presente terreno a possuir a seguinte descrição: Parte da Quadra "G", que começa na confluência do alinhamento esquerdo da Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco com o alinhamento direito da viela sem denominação (não aberta) que separa a Quadra "G" da Quadra "J"; deste ponto segue em linha reta na distância de quarenta e três metros e vinte centímetros (43,20), confrontando com o leito da referida viela sem denominação (não aberta); deste ponto deflete a direita e segue em linha reta na distância de oitenta e oito metros e sessenta e um centímetros (88,61), confrontando com a faixa de domínio do oleoduto da Transpetro; deste ponto deflete a direita e segue em dois segmentos de reta nas distâncias de setenta e dois metros e sessenta e seis centímetros (72,66) e

(continua no verso)

matrícula

43.564

ficha

1

(VERSO)

CNS 11.147-6

oito metros e quarenta e um centímetros (8,41), confrontando com a faixa de domínio do referido oleoduto; deste ponto deflete a direita em ângulo agudo e segue pelo alinhamento esquerdo da Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco em um segmento de curva reversa e oito segmentos de reta nas respectivas distâncias de dezessete metros e dez centímetros (17,10), onze metros e dezesseis centímetros (11,16), onze metros e dez centímetros (11,10), treze metros e seis centímetros (13,06), oito metros e sessenta e cinco centímetros (8,65), dez metros e trinta e seis centímetros (10,36), vinte e seis metros e quarenta e nove centímetros (26,49), vinte e cinco metros e quatro centímetros (25,04) e vinte metros e sessenta e sete centímetros (20,67), confrontando com o leito da Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco até atingir o ponto inicial da presente descrição, na confluência do alinhamento esquerdo da Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco com o alinhamento direito da referida via sem denominação (não aberta) que separa a Quadra "G" da Quadra "J", encerrando área de 4.799,64 m² (quatro mil, setecentos e noventa e nove metros e sessenta e quatro decímetros quadrados.-

Averbado por

(Ricardo Augusto Pacheco - Substituto do Oficial)

(continua na ficha)



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
2620251241620

1. Responsável Técnico

CRISTIAN CALVI

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2616177510**

Registro: **5069936460-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **NEUZA PERALTA JOAQUIM**

Endereço: **Avenida Nove de Julho**

Complemento:

Cidade: **Taubaté**

Contrato:

Valor: R\$ **5250,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **15/07/2025**

Tipo de Contratante: **Pessoa Física**

CPF/CNPJ: **675.772.538-04**

Nº: **68**

Bairro: **Centro**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CEP: **12020-200**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco**

Complemento:

Cidade: **São Caetano do Sul**

Data de Início: **15/07/2025**

Previsão de Término: **21/07/2025**

Coordenadas Geográficas: **-23.636282804774737 ; -46.55100426902042**

Finalidade: **Outro**

Nº: **501**

Bairro: **Santa Maria**

UF: **SP**

CEP: **09560-380**

Código:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

de imóveis

**para fins
comerciais**

Quantidade

30,00000

Unidade

homem hora

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudos de Avaliações de 03 (três) áreas urbanas localizadas na R. Gen. Humberto de Alencar Castelo Branco - Jardim Santa Maria, São Caetano do Sul - SP

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

____ de ____ de ____
Local data
CRISTIAN CALVI:91878527053 Assinado de forma digital por CRISTIAN CALVI-91878527053
Dados: 2025.07.22 13:08:00 -03'00'

CRISTIAN CALVI - CPF: 918.785.270-53

NEUZA PERALTA JOAQUIM - CPF/CNPJ: 675.772.538-04

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.creasp.org.br ou www.confea.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.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 21/07/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Numero: 2620251241620

Versão do sistema

Impresso em: 21/07/2025 10:25:46



Auteticação de ART
2620251241620