

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO  
(SP)**

**Processo Digital nº: 0025089-65.2013.8.26.0003**  
**Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Duplicata**  
**Exequente: Centro de Diagnóstico NSL S/A.**  
**Executado: Saúde Medicol S/A. e outros**

**Carlos Rosell Nanin Villanueva**, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia, sob o nº 5060940313, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epigrafe, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar as conclusões de seu trabalho, consubstanciados no presente

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## TÓPICOS

|                                                                                                                                                                                                                                                    |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>03</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objetivo do Presente Trabalho</li> <li>- Descrição do imóvel avaliando</li> <li>- Considerações Técnicas Para a Elaboração do Presente Estudo</li> <li>- Definições Normativas – Nomenclaturas</li> </ul> |            |
| <b>2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO.....</b>                                                                                                                                                                                          | <b>15</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Localização e Acessibilidades</li> <li>- Mapa Fiscal</li> <li>- Zoneamento</li> <li>- Melhoramentos Públicos</li> <li>- Terreno</li> <li>- Características Construtivas do Imóvel</li> </ul>              |            |
| <b>3. VISTORIA.....</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>25</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relatório Fotográfico e Inspeção</li> </ul>                                                                                                                                                               |            |
| <b>4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>96</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Definições do Padrão Construtivo da Unidade</li> <li>- Metodologias</li> <li>- Cálculos</li> </ul>                                                                                                        |            |
| <b>5. CONCLUSÃO.....</b>                                                                                                                                                                                                                           | <b>126</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Considerações Finais</li> </ul>                                                                                                                                                                           |            |
| <b>6. ENCERRAMENTO.....</b>                                                                                                                                                                                                                        | <b>127</b> |

### ANEXO 01 – MEMORIAL DE CÁLCULO

## CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1-Objetivo do Presente Trabalho:

Tem por finalidade, estabelecer o atual valor de mercado do Imóvel localizada à Rua Joaquim Nabuco no. 167, Bairro Santo Antônio – Município de São Caetano/SP.

#### Vista frontal do Imóvel Avaliando



**Vista Aérea do Imóvel**



## **QUADRO RESUMO DO VALOR APURADO**

**Data-Base: agosto/2025**

**O valor de mercado apurado para o imóvel localizado à Rua Joaquim Nabuco no. 167/173, Bairro Santo Antônio – Município de São Caetano/SP é de R\$ 2.831.271,00 em números redondos.**

### 1.1.a - Descrição do Imóvel Avaliando

De acordo com a certidão de dados cadastrais fornecida pela Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul/SP, o bem em testilha possui as seguintes áreas de terreno e construção:

Área de Terreno = 449,46 m<sup>2</sup>

Área Construída = 713,98 m<sup>2</sup>

|                                                                                    |                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL</b><br><br>AV. FERNANDO SIMONSEN, 566 - CEP 09540-230 - CERÂMICA - FONE (11) 4233-7373<br><br><b>Secretaria da Fazenda</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                         |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------|--------------|
| <b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b><br><br><b>Nº 22093/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                |        |                         |              |
| Número do Processo:    /<br><br>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 03.032.0045    IdFísico 12125    Situação: Ativo<br>Local do Imóvel 09530-120 - RUA JOAQUIM NABUCO, 167    171 173<br>Bairro/Loteamento SANTO ANTONIO<br>Endereço Entrega 09510-112 - RUA MANOEL COELHO, 845<br>Bairro Entrega CENTRO    Cidade SÃO CAETANO DO SUL    Estado SP |        |                         |              |
| Exercício de Lançamento                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2025   | Valor Venal Territorial | 639.352,36   |
| Área Terreno                                                                                                                                                                                                                                                                              | 449,46 | Valor Venal Predial     | 493.046,03   |
| Área Edificada                                                                                                                                                                                                                                                                            | 713,98 | Valor Venal Excesso     |              |
| Quadra Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | Valor Venal Imóvel      | 1.132.398,39 |
| Lote Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |                         |              |

### Informações da Matrícula 14.480

Constam na matrícula as seguintes áreas :

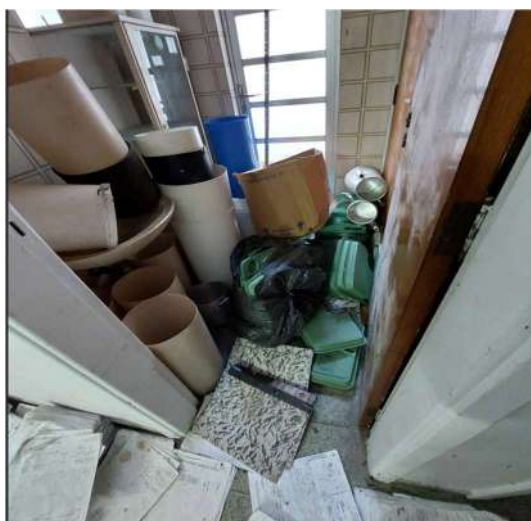
Área de Terreno = 449,46 m<sup>2</sup>

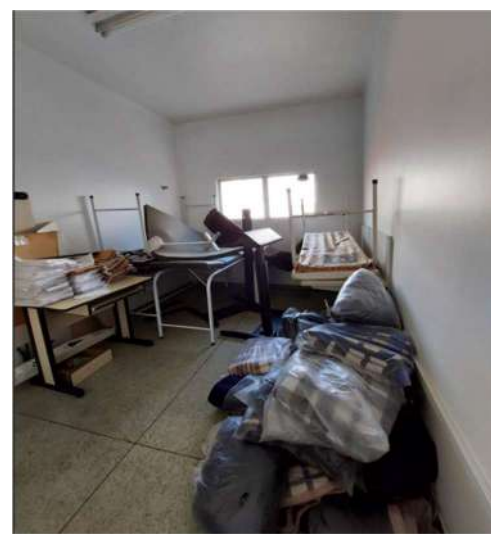
Área Construída = 756,00 m<sup>2</sup>

| LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              | 2.º Cartório de Registro de Imóveis |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              | Comarca de São Caetano do Sul       |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              | Estado de São Paulo                 |  |
| Matrícula<br>=14.480=                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ficha<br>=1= | S. C. do Sul, 07 de junho de 1988.- |  |
| <p><b>IMÓVEL:</b> "O prédio sob nºs 167, 171 e 173, situado à Rua Joaquim Nabuco, com 756,00m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta e seis metros quadrados) de área construída, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, com seu respectivo terreno nº 3, medindo 12,11m (doze metros e onze centímetros) de frente para a mencionada via pública; e da frente aos fundos, de um lado, onde divide com Luiz José Coppini, mede 36,94m (trinta e seis metros e noventa e quatro centímetros); de outro mede 37,02m (trinta e sete metros e dois centímetros), dividindo com João Coppini; e, pelos fundos tem a mesma largura que, na frente, com finando com Antonio Parente; referido imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, conforme inscrição nº 03.032.045".-</p> <p><b>PROPRIETÁRIOS:</b> ANTONIO MARCHI, aposentado, RG nº 2.610.913-SSP SP, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6515/77, com ANNA GABRIELA ou ANA GABRIELA, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, a Avenida Senador Roberto Simonsen nº 1.180, inscritos no CPF sob o número 172.689.158-53.-</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Transcrição nº 21.235 da 14ª. Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Paulo-SP.-</p> <p>Eu, <u>Augusto Maciel</u> (Maria das Graças Maciel), escrevente habilitada, e datilografei.-</p> <p>O Of. Maior, <u>Waldemir Dominiqueli Stauber</u>.-</p> |              |                                     |  |

**Nota:** Ao compararmos as informações entre a matrícula e a certidão de dados cadastrais se observa uma divergência relativa à área construída, a matrícula no. 14.480 aponta 756,00 m<sup>2</sup> de área construída enquanto a certidão de dados cadastrais emitida pela prefeitura informa a área de 713,98 m<sup>2</sup>, existindo, portanto, uma diferença de 42,02 m<sup>2</sup>.

Por ocasião da vistoria, este vistor se viu impossibilitado de efetuar qualquer tipo de medição no local, pois, o imóvel está sendo utilizado para abrigar documentos, equipamentos, móveis danificados, utensílios de cozinha, vestimentas, em quase a totalidade de suas dependências, trazendo uma considerável sujeira e obstáculos ao local, impedindo o uso de instrumentos (trena laser e metálica) para aferirmos com a devida precisão a área construída, como também, a elaboração da planta de arquitetura, como se observa nas fotos a seguir:





Este vistor entrôu em contanto com a Eng. Amanda do setor de cadastro da Prefeitura do Município de São Caetano- (tel. 11 4233-7310) para tentar esclarecer sobre a divergência, e por esta foi informado que à época da construção (ano 1988), as obras eram vistoriadas in loco por desenhistas do setor de cadastro Imobiliário, cuja missão seria confrontar as informações de projeto com o executado na obra, reportando para os setores internos da prefeitura o apurado, isto é, para fins de tributação.

Considerando a impossibilidade de se efetuar qualquer medição no local, este vistor adotará no presente estudo as informações contidas na certidão de cadastrais emitida pelo Município no que concerne a área construída, uma vez que as dimensões do imóvel foram checadas in loco por profissional qualificado para este fim.

## **1.2– Considerações Técnicas para a Elaboração do Presente Estudo:**

1.2.1 - Com o intuito de obter-se o “valor de mercado” do imóvel avaliando serão adotadas as atuais metodologias técnicas, ditadas pela norma brasileira da ABNT (Associação Brasileira das Normas Técnicas), as quais passamos a citá-las:

- a) NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- b) NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- c) Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2019). (Instituto brasileiro de avaliações e perícias de engenharia).
- d) Leis de Zoneamento do Município de São Caetano do Sul.

e) NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios.

1.2.2- De acordo com a NBR 14.653, por definição, o termo “valor de mercado”, refere-se a quantia mais provável pela qual se negocia um bem, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam por qualquer circunstância, forçados a comercializá-lo ou adquiri-lo.

1.2.3 - Em uma avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- Método Direto: método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.

- Métodos Indiretos: métodos que definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos.

Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

- O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão. O método Evolutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu.

- O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

1.2.4- Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos serão feitos por *Tratamento por Fatores* ou por *Tratamento Científico*, em conformidade com os itens 8.2.1.4.2 e 8.2.1.4.3 da *NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos*.

1.2.5- Fizeram parte da pesquisa imobiliária, a vistoria na circunvizinhança do imóvel, em busca de elementos imobiliários com semelhança ao bem avaliando.

### **1.3 - Definições Normativas – Nomenclaturas**

Para o bom entendimento dos métodos e critérios utilizadas neste laudo de avaliação, relacionaremos a seguir, os termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

#### **1.3.1. - Avaliação**

É a 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.

#### **1.3.2-Acessórios**

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

#### **1.3.3 - Bem**

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

#### **1.3.4 -Benfeitorias**

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou danos.

### 1.3.5. - Campo de Arbítrio

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

### 1.3.6 - Custo Direto de Produção

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

### 1.3.7 - Custo Indireto De Produção

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

### 1.3.8 -Custo de Reedição

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

### 1.3.9- Custo de Reprodução

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

### 1.3.10- Depreciação

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade,

#### 1.3.11 –Decrepitude

Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

#### 1.3.12 – Deterioração

Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.

#### 1.3.13 –Mutilação

Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.

#### 1.3.14 – Obsolescência

Superação tecnológica ou funcional.

#### 1.3. 15- Homogeneização

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

## 2 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO

### - Quanto a Microrregião

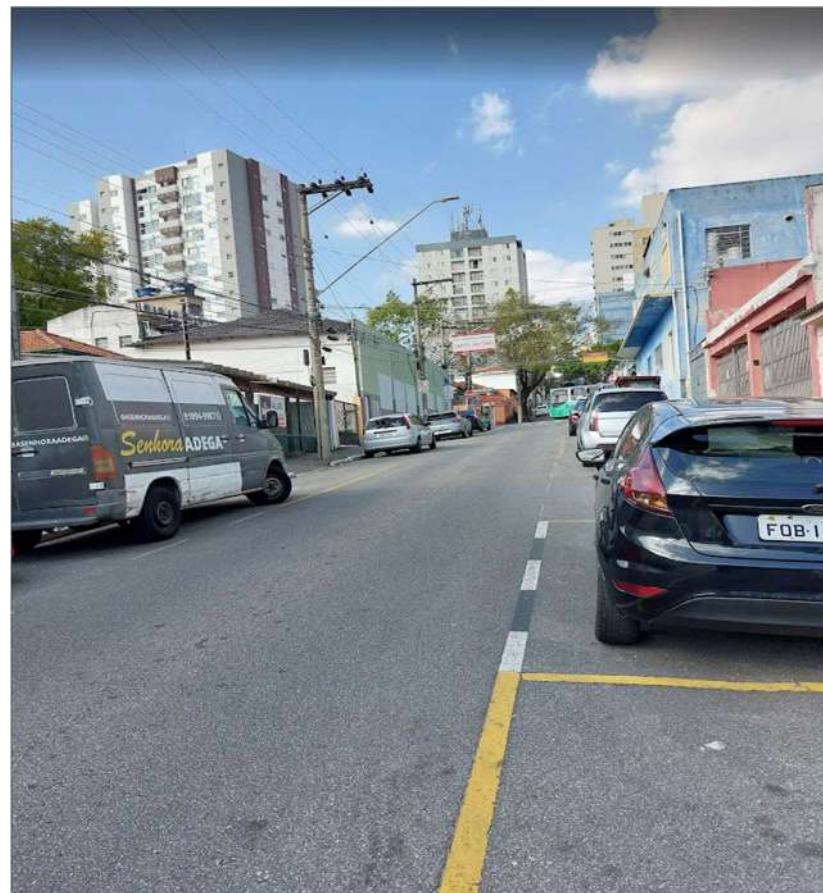
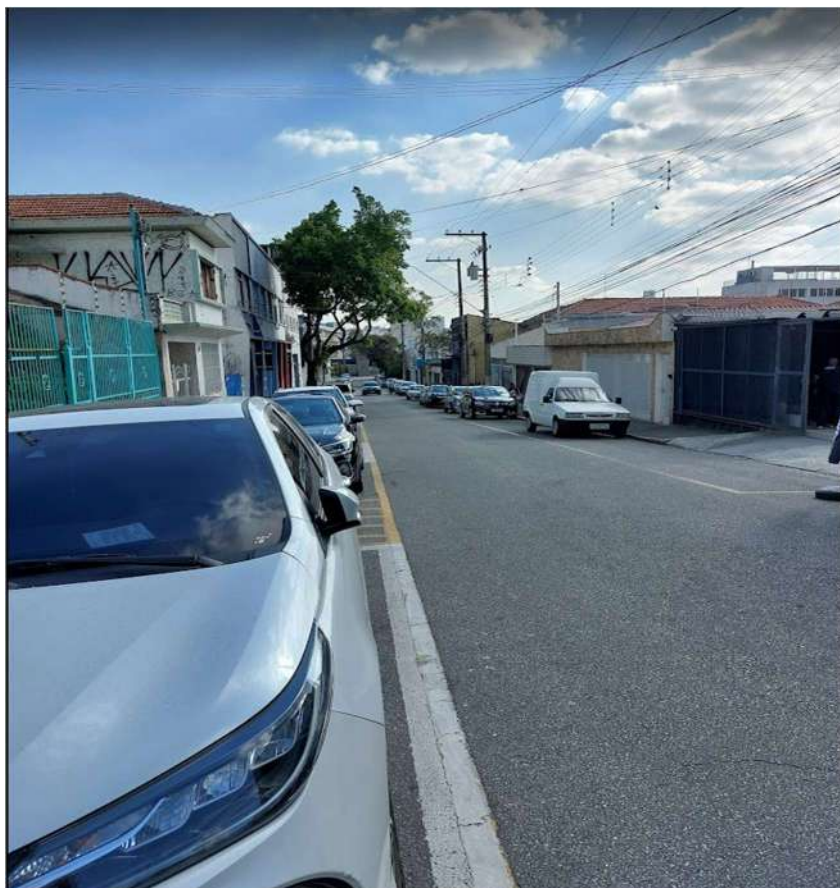
Trata-se de caracterizar o imóvel avaliando em relação ao seu entorno sobre os tópicos:

- 2.1 - Tipos de Via (principal e secundária);
- 2.2 - Localização do Imóvel em Relação a Quadra;
- 2.3 - Acessibilidades do Imóvel no Contexto Urbano;
- 2.4 - Melhoramentos públicos Existentes (pavimentação, energia elétrica, etc.);
- 2.5 - Enquadramento na zona de avaliação, consoante as normas regionais de avaliação;
- 2.6 - Usos legais permitidos e posturas municipais (legislação de uso e ocupação do solo);

### Quadro Resumo das Características Observadas na Microrregião

|                                  |                                                                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Uso predominante</b>          | Residencial                                                      |
| <b>Densidade de Ocupação</b>     | Média                                                            |
| <b>Padrão Econômico</b>          | Médio                                                            |
| <b>Distribuição da ocupação</b>  | Horizontal                                                       |
| <b>Área sujeita a enchentes</b>  | Não                                                              |
| <b>Transporte Coletivos</b>      | Ônibus                                                           |
| <b>Equipamentos Comunitários</b> | Escolas / supermercados/comércio de serviços em geral/Indústrias |
| <b>Intensidade de Tráfego</b>    | Baixo na via do logradouro                                       |
| <b>Nível de Escoamento</b>       | Bom                                                              |
| <b>Principais Vias de Acesso</b> | Av. Senador Roberto Simonsen                                     |

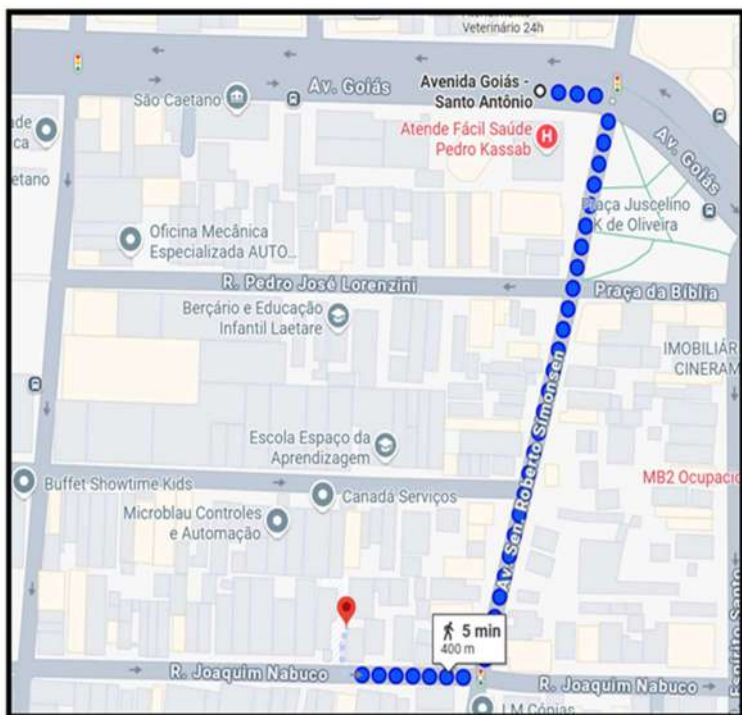
## 2.1 - Vista da Via pública: Rua Joaquim Nabuco nos dois sentidos



## 2.1.a - Localização do imóvel avaliando em relação as Principais Vias Arteriais e Secundárias do Bairro

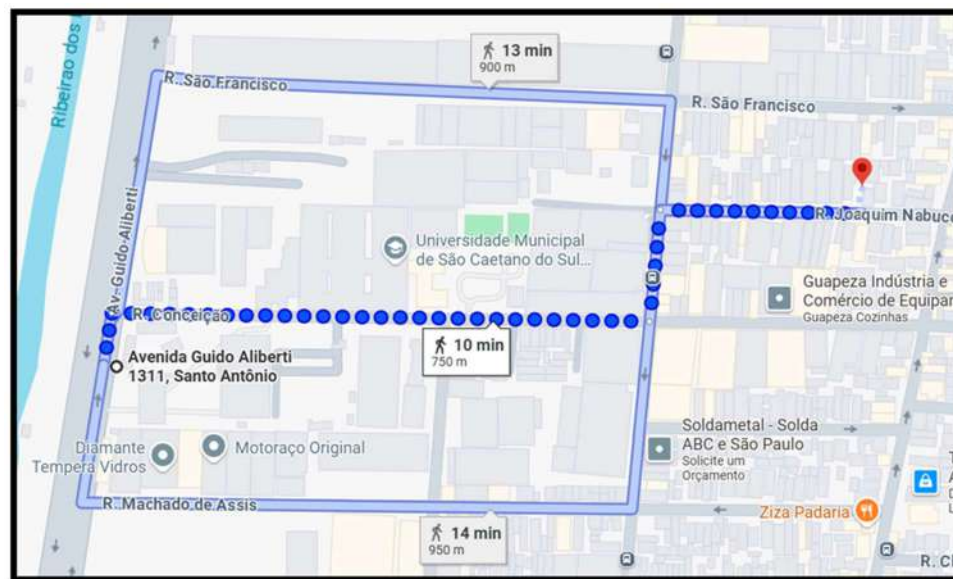
Acesso à principal via secundaria

Av. Goiás (altura do no. 360), dista a 0,4 km



Acesso à principal via Arterial

Av. Guido Aliberti (altura do no. 1311), dista a 0,75 km

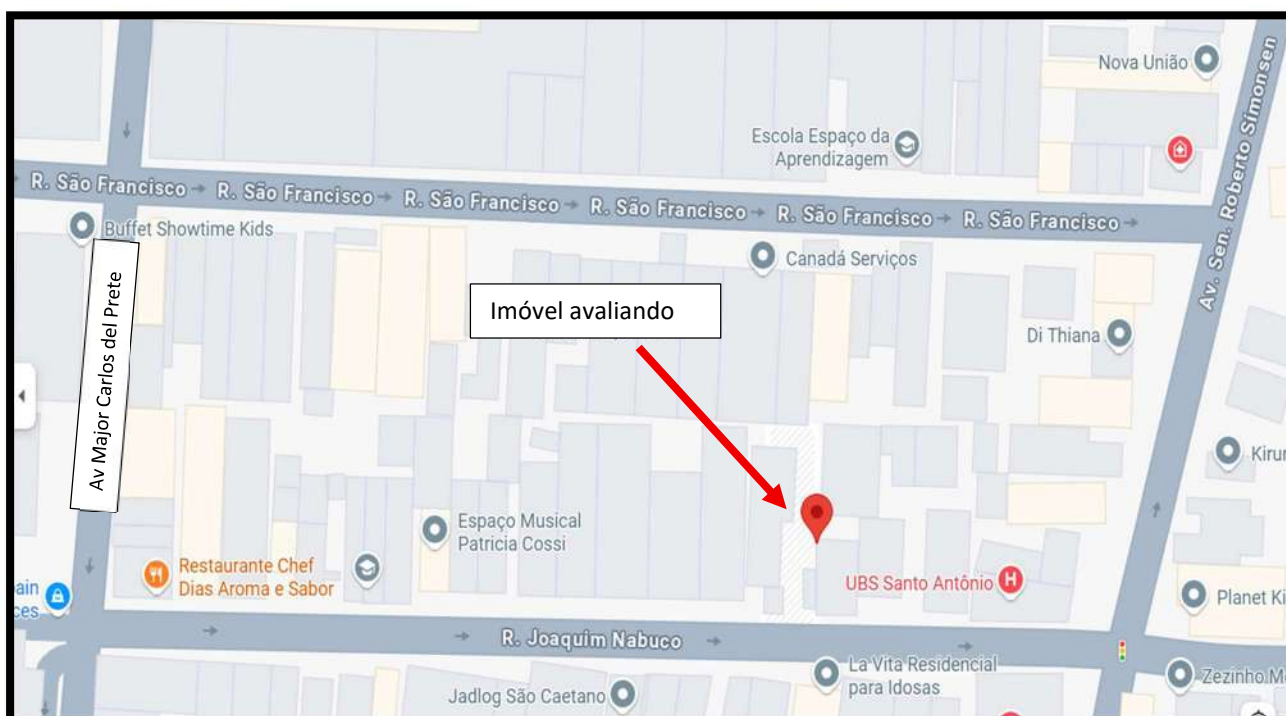


## 2.2 – Localização do Imóvel em Relação a Quadra

### Situação na Quadra

Trata-se de terreno localizado em meio de quadra, a qual é circundada pelas vias Rua São Francisco, Joaquim Nabuco, Av. Senador Roberto Simonsen e Rua Jorge Duprat Figueiredo.

### Situação na Quadra



## 2.3 – Melhoramentos Públicos

O referido logradouro público apresenta todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

- a) vias revestidas com pavimentação asfáltica;
- b) infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- c) infraestrutura para distribuição de água potável;
- d) infraestrutura para captação de águas pluviais e coleta de esgotos;
- e) infraestrutura para comunicações (telefonia, tv a cabo e internet);
- f) coleta de resíduos sólidos domiciliares;
- g) acesso por transporte público;
- h) iluminação pública;
- i) serviço postal.

| CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO |                                     |                          |                          |                       |     |                     |     |
|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|-----|---------------------|-----|
| Equipamentos Comunitários |                                     |                          |                          | Infraestrutura Urbana |     |                     |     |
| Até                       | 500 m                               | 1.000 m                  | > 1.000 m                |                       |     |                     |     |
| Coleta de Lixo:           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Água:         | Sim | Iluminação Pública: | Sim |
| Transporte Coletivo:      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Esgoto:       | Sim | Fossa:              | -   |
| Comércio:                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de E. Elétrica:  | Sim | Poço:               | -   |
| Rede Bancária:            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Telefone:     | Sim |                     |     |
| Escola:                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Pavimentação:         | Sim |                     |     |
| Saúde:                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Arborização:          | Sim |                     |     |
| Segurança:                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Esgoto Pluvial:       | Sim |                     |     |
| Lazer                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Gás Canalizado:       | Sim |                     |     |

A região caracteriza-se por uma ocupação residencial horizontal, estabelecimentos de âmbito industrial e comercial diversificado.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Av. Senador Roberto Simonsen, Av. Goiás e de logradouros circunvizinhos.



*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra no Grupo IV - Zonas Industriais ou Galpões de Uso Residencial Padrão normal, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), possuindo frente referência de 10,00 m.

|                                           |                     |               |               |               |               |               |                                   |       |                |                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------------|-------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grupo IV:<br>Zonas industriais ou Galpões | 10ª Zona Industrial | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica dentro do intervalo | 5.000 | 2.000 – 20.000 | Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área |
|                                           | 11ª Zona Galpões    | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica dentro do intervalo | 500   | 250 - 3.000    |                                                                                                                                            |

### 3- VISTORIA

Em diligência ao imóvel avaliando, no horário e data avençados, este vistor foi acompanhado pelo Sr. (Antônio), onde deu-se início aos trabalhos periciais.

Foram observadas e relatadas neste laudo, todas as características, em especial, aquelas que possam influir em seu aproveitamento ou no valor do bem.

Durante a vistoria se observou a degradação do estado de conservação do imóvel em alguns locais devido à problemas de infiltrações oriundas de tubulações danificadas, impermeabilização da cobertura, as quais ocasionaram a queda do forro de gesso, fissurações na laje, pontos de bolor e comprometimento do revestimento, conforme poderemos observar com mais detalhes no relatório fotográfico.

Conforme as razões expostas no tópico “ 1.1.a - Descrição do Imóvel Avaliando” deixamos de elaborar o croquis de arquitetura para a identificação das dependências do imóvel e cálculo da área construída, baseando-nos, portanto, nas informações da certidão de dados emitido pelo Município no que tange a área construída.

#### 3.1 – Terreno

O terreno onde está inserida a edificação no. 167/173, possui formato retangular, superfície aparentemente firme e seca, posicionado no nível da via, possuindo as seguintes dimensões:

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Testada                                   | 12,11 m   |
| Fundos                                    | 12,11 m   |
| Profundidade equivalente lateral direita  | 36,94 m   |
| Profundidade equivalente lateral esquerda | 37,02 m   |
| Area Total de Terreno                     | 449,46 m2 |

### Dimensões do Terreno

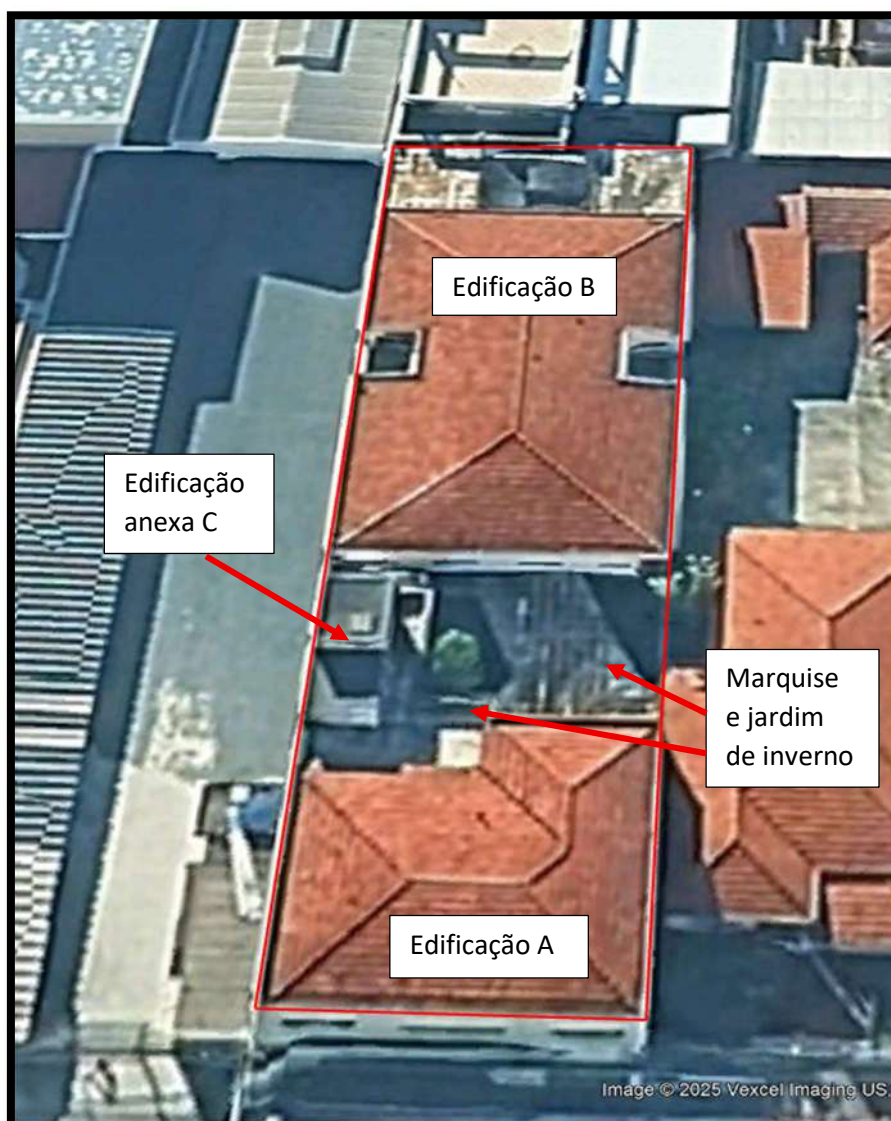


### 3.2 – Características Construtivas do Imóvel

Sobre o terreno retro descrito, se encontram erigidas duas edificações, identificadas neste trabalho como edificação A e Edificação B, ambas com dois pavimentos (térreo e superior), as quais são subdivididas em salas para escritórios, WCs, depósitos e terraço (edificação B).

Tem-se também uma edificação anexa C, entre os dois blocos, a qual abriga sala no pavimento superior e vestiários e banheiros no nível térreo.

No nível do piso térreo tem-se o jardim de inverno e uma marquise de cobertura entre as edificações A e B.



### Ficha Técnica Construtiva

| Classe /Grupo                                 | Escritórios/Prédios                                      |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Estrutura / vedação</b>                    | Concreto armado / alvenaria                              |
| <b>Revestimentos</b>                          | Azulejos /argamassa desempenada e pintura em tinta látex |
| <b>Piso externo/interno</b>                   | Lajota cerâmica / granilite                              |
| <b>Caixilhos / portas externas e internas</b> | Alumínio /madeira/ferro                                  |
| <b>Laje de transição p/ 2º pavimento</b>      | Laje revestida em concreto armado                        |
| <b>Cobertura</b>                              | Estrutura de madeira / telha cerâmicas                   |
| <b>Idade da construção</b>                    | 37 anos – (informação da matrícula)                      |
| <b>No. pavimentos</b>                         | Térreo e Superior                                        |
| <b>Área construída (m2)</b>                   | 713,98                                                   |

### Dados extraídos da certidão de dados cadastrais

|                                                             |        |                           |              |
|-------------------------------------------------------------|--------|---------------------------|--------------|
| Inscrição 03.032.0045 IdFísico 12125 Situação: Ativo        |        |                           |              |
| Local do Imóvel 09530-120 - RUA JOAQUIM NABUCO, 167 171 173 |        |                           |              |
| Bairro/Loteamento SANTO ANTONIO                             |        |                           |              |
| Endereço Entrega 09510-112 - RUA MANOEL COELHO, 845         |        |                           |              |
| Bairro Entrega CENTRO                                       |        | Cidade SÃO CAETANO DO SUL | Estado SP    |
| Exercício de Lançamento                                     | 2025   | Valor Venal Territorial   | 639.352,36   |
| Área Terreno                                                | 449.46 | Valor Venal Predial       | 493.046,03   |
| Área Edificada                                              | 713.98 | Valor Venal Excesso       |              |
| Quadra Imóvel                                               |        | Valor Venal Imóvel        | 1.132.398,39 |

### 3.3 – Relatório Fotográfico do Imóvel

No presente tópico, passamos a apresentar os principais acabamentos construtivos e anomalias observadas durante a vistoria.

Portanto, a vistoria deu-se início com a inspeção da edificação A, pavimento térreo, onde foram observados os seguintes acabamentos:



## Edificação A

**Pavimento: Térreo**

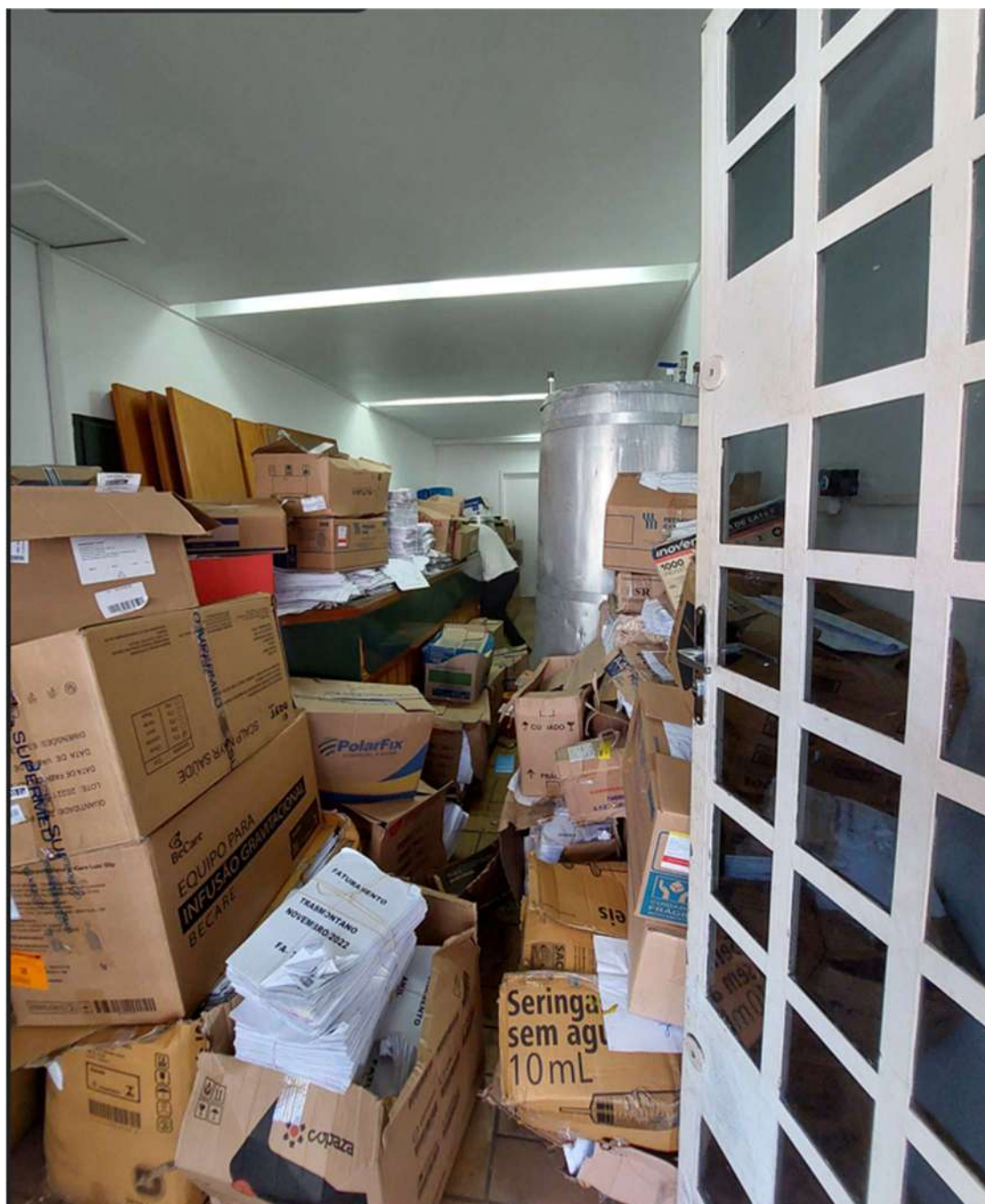
**Local: Entrada da Recepção**



| local            | descrição                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>      | Cerâmico rustico na cor bege                              |
| <b>Paredes</b>   | Revestida em cerâmica                                     |
| <b>teto</b>      | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca |
| <b>Portão</b>    | Perfis de aço pintados na cor branca e de enrolar manual  |
| <b>Anomalias</b> | Nada foi detectado                                        |

**Pavimento: Térreo**

**Local: Recepção**









Vista Ampliada



| local             | descrição                                                                                                          |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Cerâmico fosco na cor bege                                                                                         |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa fina vestida em cerâmica                                                         |
| <b>teto</b>       | Laje revestida e forro de gesso pintura em tinta látex pva na cor branca                                           |
| <b>Luminárias</b> | Embutidas no forro                                                                                                 |
| <b>Anomalias</b>  | Observa-se um ponto de infiltração no canto superior direito, ocasionando uma leve deterioração do forro de gesso. |

**Pavimento: Térreo**

**Local: Sala do QDG (quadro de distribuição geral)**



| local             | descrição                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Cerâmico fosco na cor bege                                              |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura em látex pva branca |
| <b>teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca               |
| <b>Luminárias</b> | ausentes                                                                |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado                                                      |

**Pavimento: Térreo**

**Local: Depósito**



| local             | descrição                                                                                                          |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Cerâmico fosco na cor bege                                                                                         |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa fina e pintura em látex pva branca                                               |
| <b>teto</b>       | posicionado abaixo da escada de acesso ao pavimento superior, revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca |
| <b>Luminárias</b> | ausentes                                                                                                           |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado                                                                                                 |

**Pavimento: Térreo**

**Local: Hall de acesso ao piso superior**

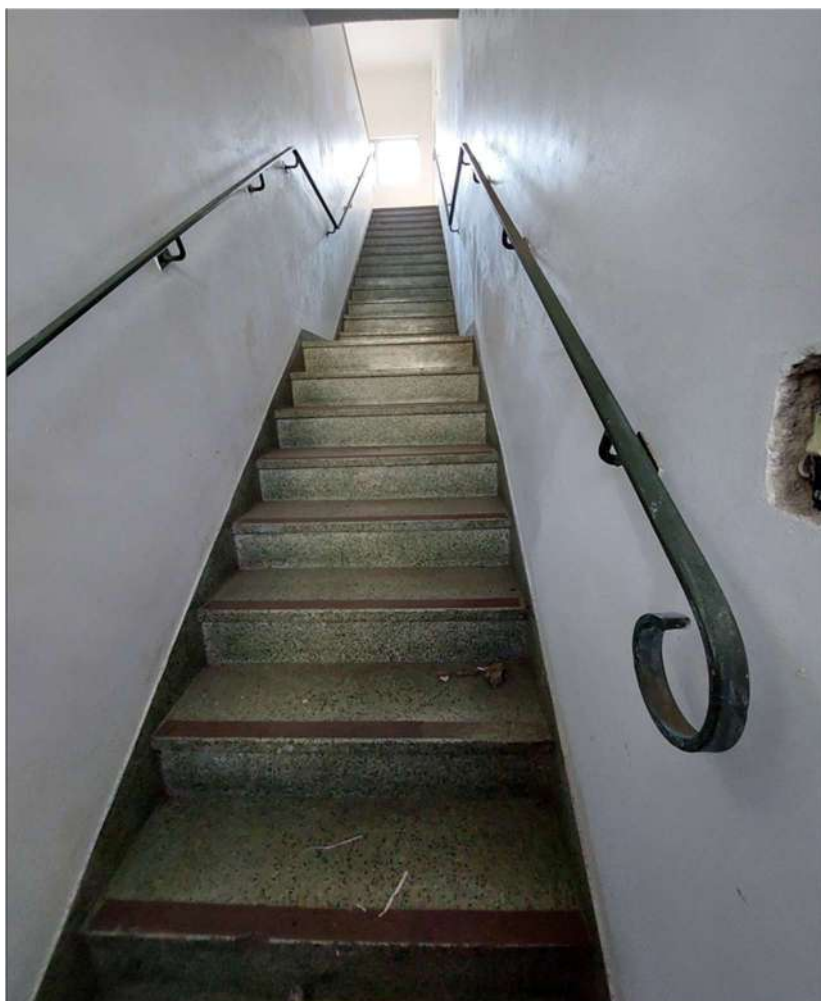


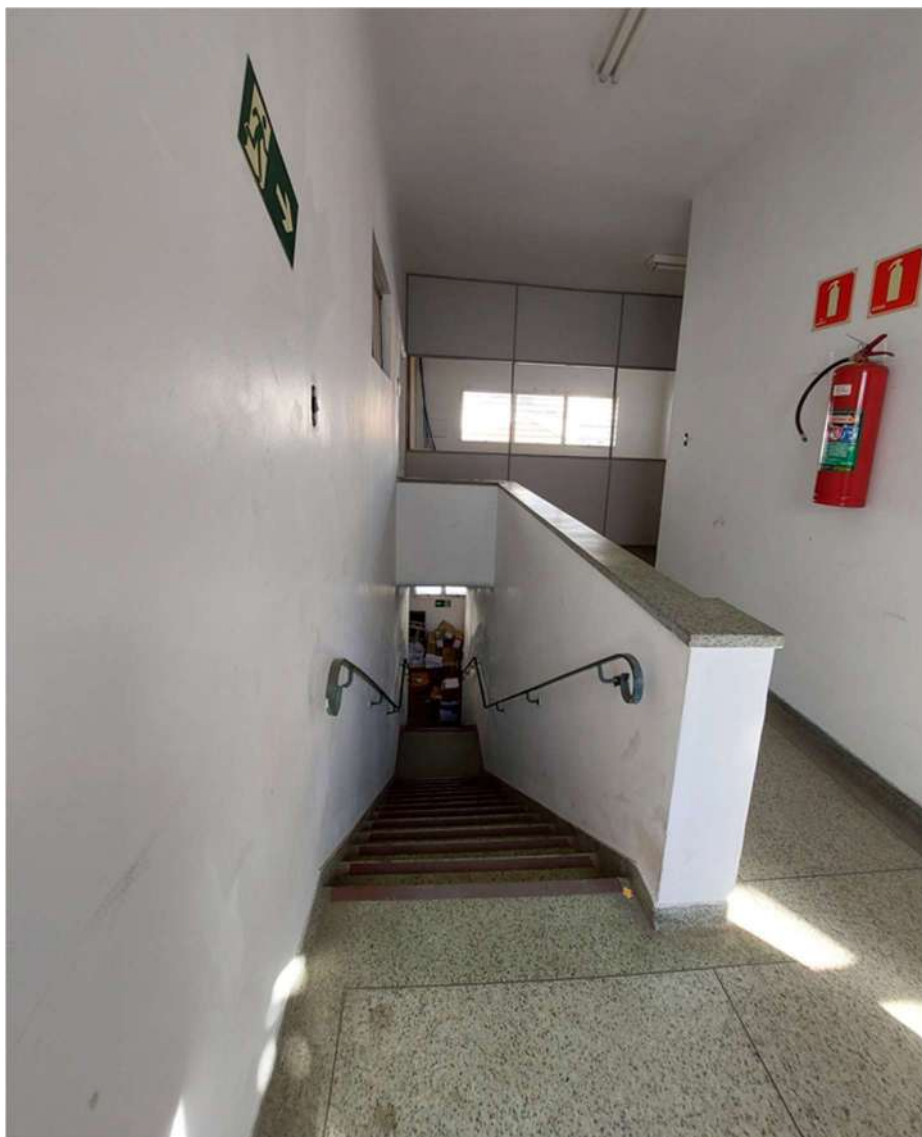


| local             | descrição                                                            |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde                                               |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa fina e pintura em látex pva branca |
| <b>teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca            |
| <b>Esquadrias</b> | Em ferro , vidros incolor, abertura basculante                       |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado                                                   |

**Pavimento: Térreo**

**Local: Escada de Acesso ao Pavimento Superior**





| local            | descrição                                                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>      | Granilite na cor verde sem polimento                                    |
| <b>Paredes</b>   | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura em látex pva branca |
| <b>teto</b>      | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca               |
| <b>Corrimão</b>  | Em ferro                                                                |
| <b>Anomalias</b> | Ausência espelho do interruptor. (item de baixo valor)                  |

**Pavimento: Superior**

**Local: Hall de Circulação Entre as Salas**





| local             | descrição                                                            |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                 |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa fina e pintura em látex pva branca |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca            |
| <b>Luminárias</b> | Completa - lâmpadas fluorescentes                                    |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado                                                   |

**Pavimento: Superior**

**Local: Sala 01**





| local      | descrição                                                               |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Piso       | Granilite na cor verde sem polimento                                    |
| Paredes    | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura em látex pva branca |
| Teto       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca               |
| Luminárias | Completa - lâmpadas fluorescentes                                       |
| Anomalias  | Nada foi observado                                                      |

**Pavimento: Superior**

**Local: Sala 02**



**Vista Ampliada**





**Vista Ampliada**





| local             | descrição                                                                                                                   |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                                                                        |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura em látex pva branca                                                     |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca                                                                   |
| <b>Luminárias</b> | Completa - lâmpadas fluorescentes                                                                                           |
| <b>Anomalias</b>  | - Infiltração de água na junção laje/parede no canto superior esquerdo.<br>- Porta danificada com a retirada da fechadura . |

**Pavimento: Superior**

**Local: Sala de Reuniões**





| local             | descrição                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                                                                               |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura em látex pva branca e divisórias de madeirite (faltando o fechamento de vidro) |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca                                                                          |
| <b>Luminárias</b> | Completa - lâmpadas fluorescentes                                                                                                  |
| <b>Anomalias</b>  | Ausência do vidro de fechamento nas divisórias em madeirite                                                                        |

**Pavimento: Superior**

**Local: Sala 03**





| local             | descrição                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                    |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura em látex pva branca |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca               |
| <b>Luminárias</b> | Completa - lâmpadas fluorescentes                                       |
| <b>Esquadrias</b> | Ferro , vidro incolor com abertura do tipo basculante                   |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado                                                      |

**Pavimento: Superior**

**Local: Sala 04**





| local             | descrição                                                            |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                 |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa fina e pintura em látex pva branca |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca            |
| <b>Luminárias</b> | Completa - lâmpadas fluorescentes                                    |
| <b>Esquadrias</b> | Ferro , vidro incolor com abertura do tipo basculante                |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado                                                   |

**Pavimento: Superior**

**Local: WC Feminino**

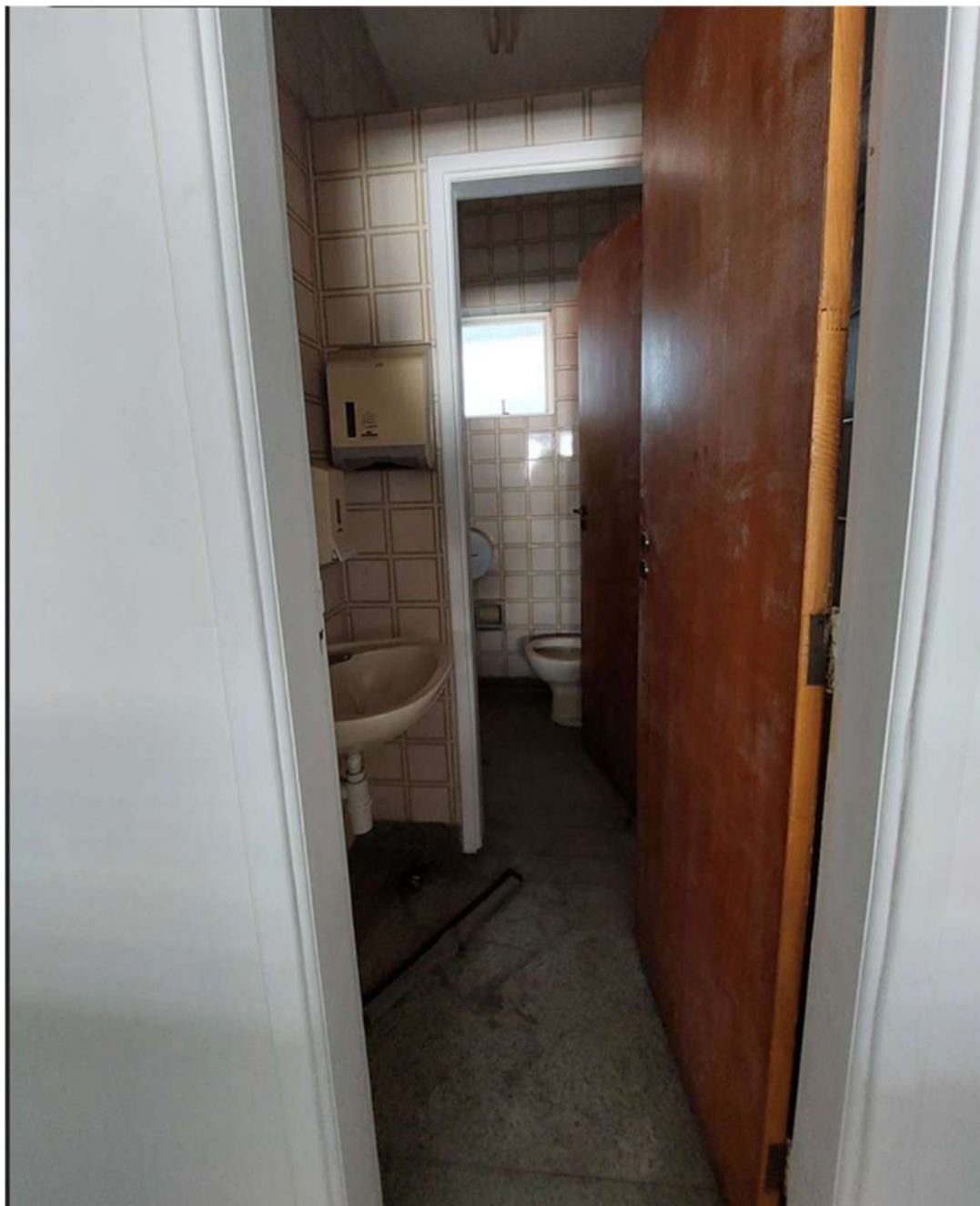




| local             | descrição                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                    |
| <b>Paredes</b>    | Azulejadas até o teto, com ornamento (filete) na borda da peça cerâmica |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca               |
| <b>louças</b>     | Completas na cor bege                                                   |
| <b>Esquadrias</b> | Ferro , vidro incolor com abertura do tipo basculante                   |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado                                                      |

**Pavimento: Superior**

**Local: WC Masculino**





| local             | descrição                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                    |
| <b>Paredes</b>    | Azulejadas até o teto, com ornamento (filete) na borda da peça cerâmica |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca               |
| <b>louças</b>     | Completas na cor bege                                                   |
| <b>Esquadrias</b> | Ferro, vidro incolor com abertura do tipo basculante                    |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado                                                      |

### **Vistoria da Edificação Anexa C**



## Pavimento: Superior

### Local: Corredor de Acesso



| local             | descrição                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                    |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura em látex pva branca |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca               |
| <b>Esquadrias</b> | Alumínio e vidro incolor com abertura do tipo basculante                |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado                                                      |

**Pavimento: Superior**

**Local: Sala de Arquivos – Anexo C**





| local      | descrição                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Piso       | Granilite na cor verde sem polimento                                                                                                                                                                                                     |
| Paredes    | Azulejadas até o teto, com ornamento (filete) na borda da peça cerâmica                                                                                                                                                                  |
| Teto       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca                                                                                                                                                                                |
| Esquadrias | Alumínio e vidro incolor com abertura do tipo basculante                                                                                                                                                                                 |
| Anomalias  | Observa-se o umedecimento do teto, tendo como causa provável a falta de estanqueidade da laje a qual vem permitindo a passagem de água por ocasião das chuvas, causando a degradação do revestimento e o surgimento de fissuras na laje. |

### **Vista ampliada das fissuras e degradação da argamassa de Revestimento**





## **Pavimento: Térreo**

### **Local: Vestiário Feminino – Edificação do Anexo C**

**Não foi possível acessar o local devido a obstrução causada pelos móveis e pastas plásticas, posicionadas em frente a porta de entrada do recinto.**



**Pavimento: Térreo**

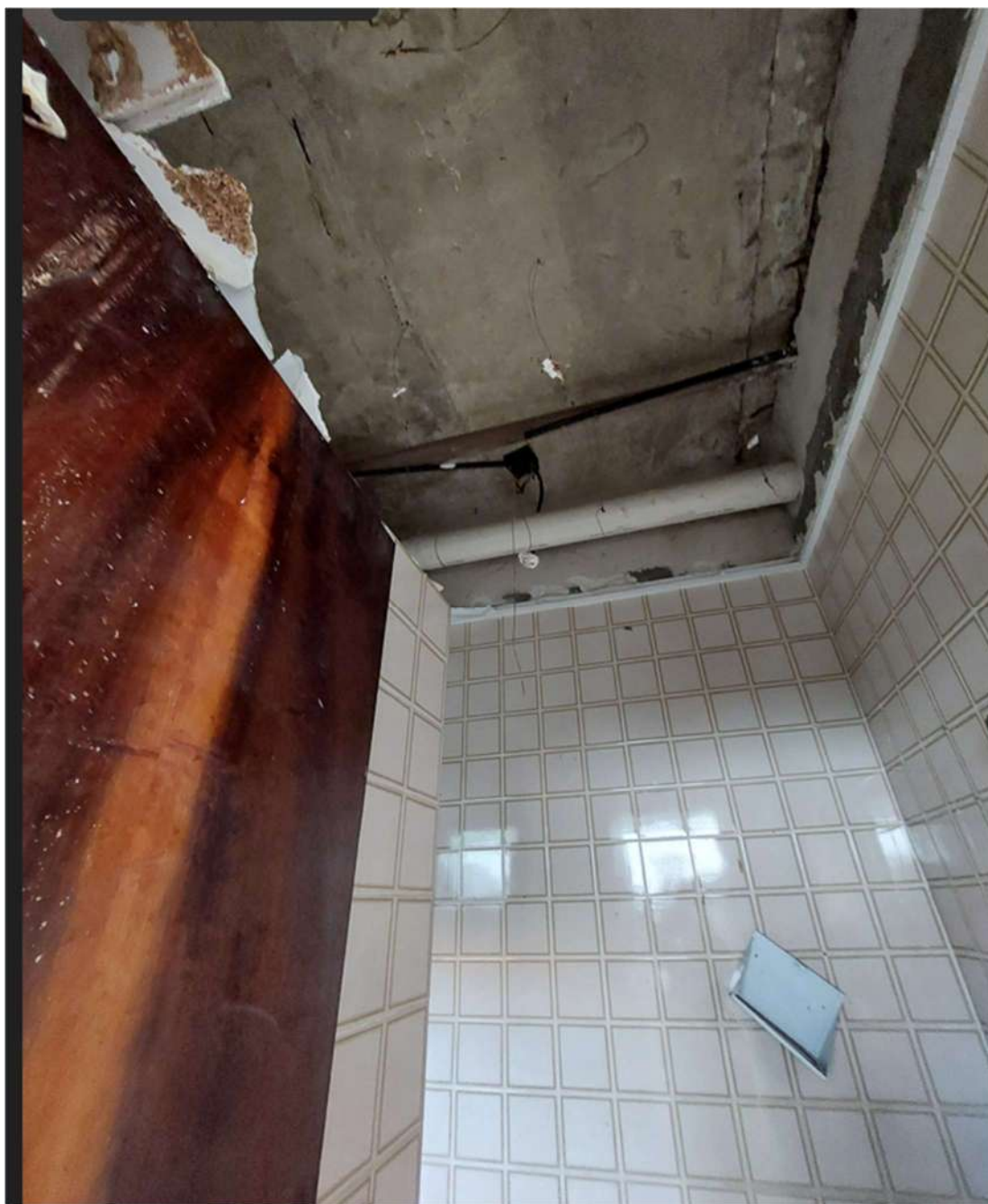
**Local: Vestiário Masculino – Edificação do Anexo C**

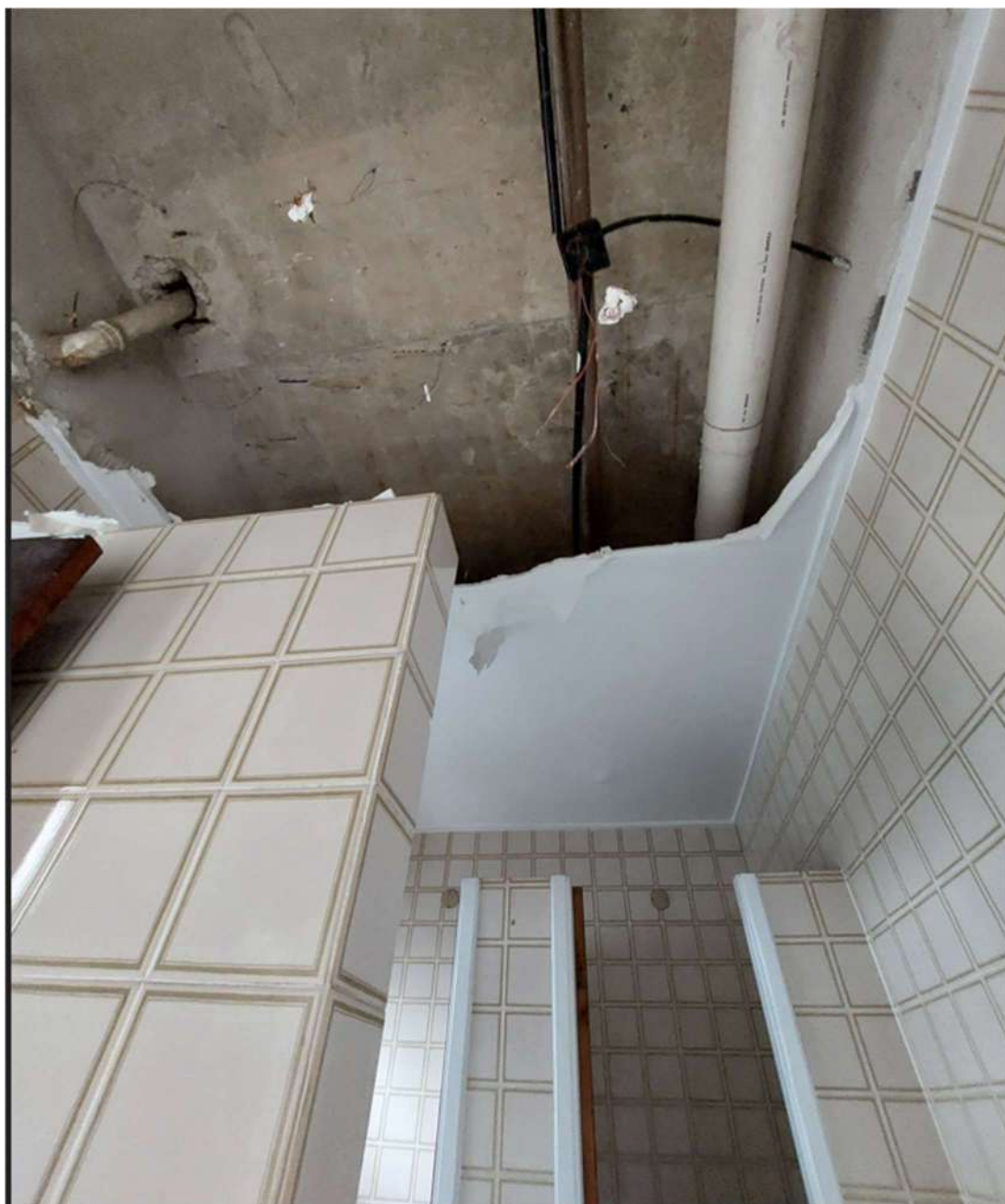


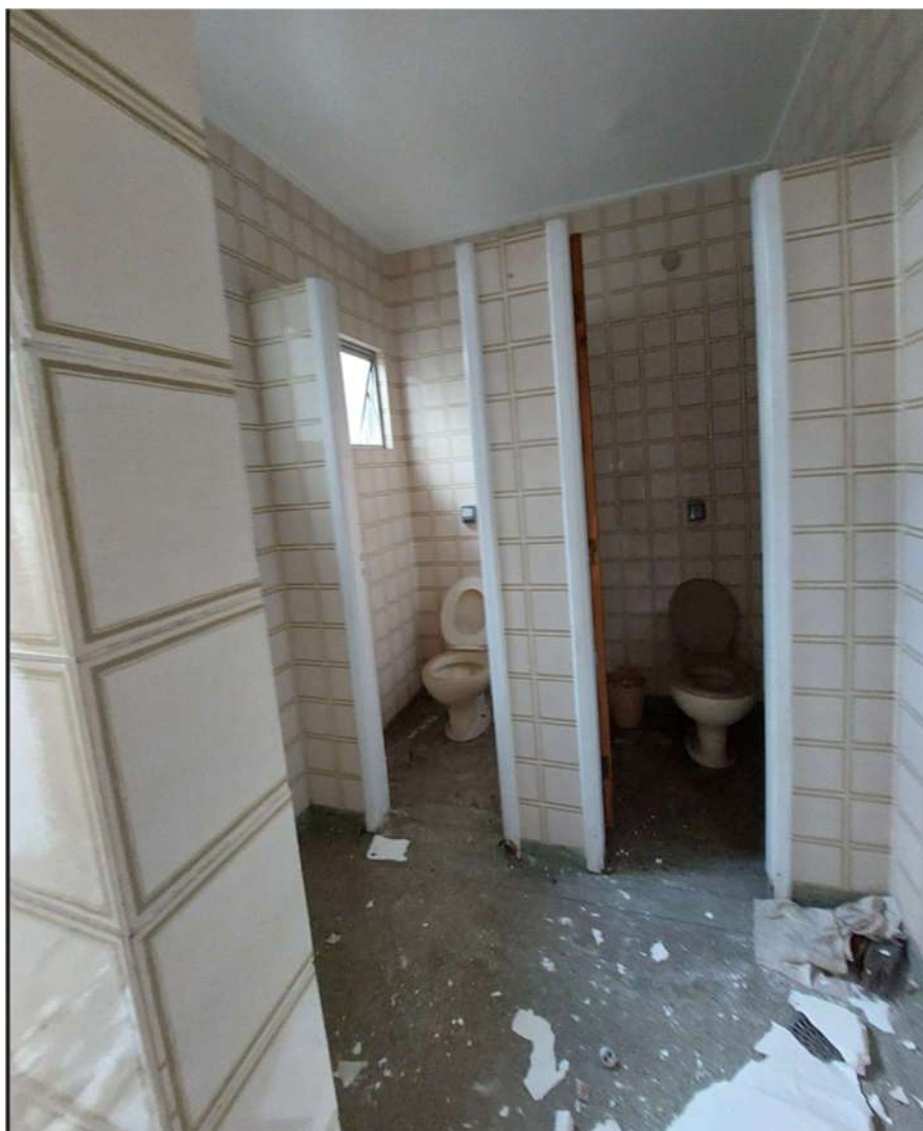


*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

---



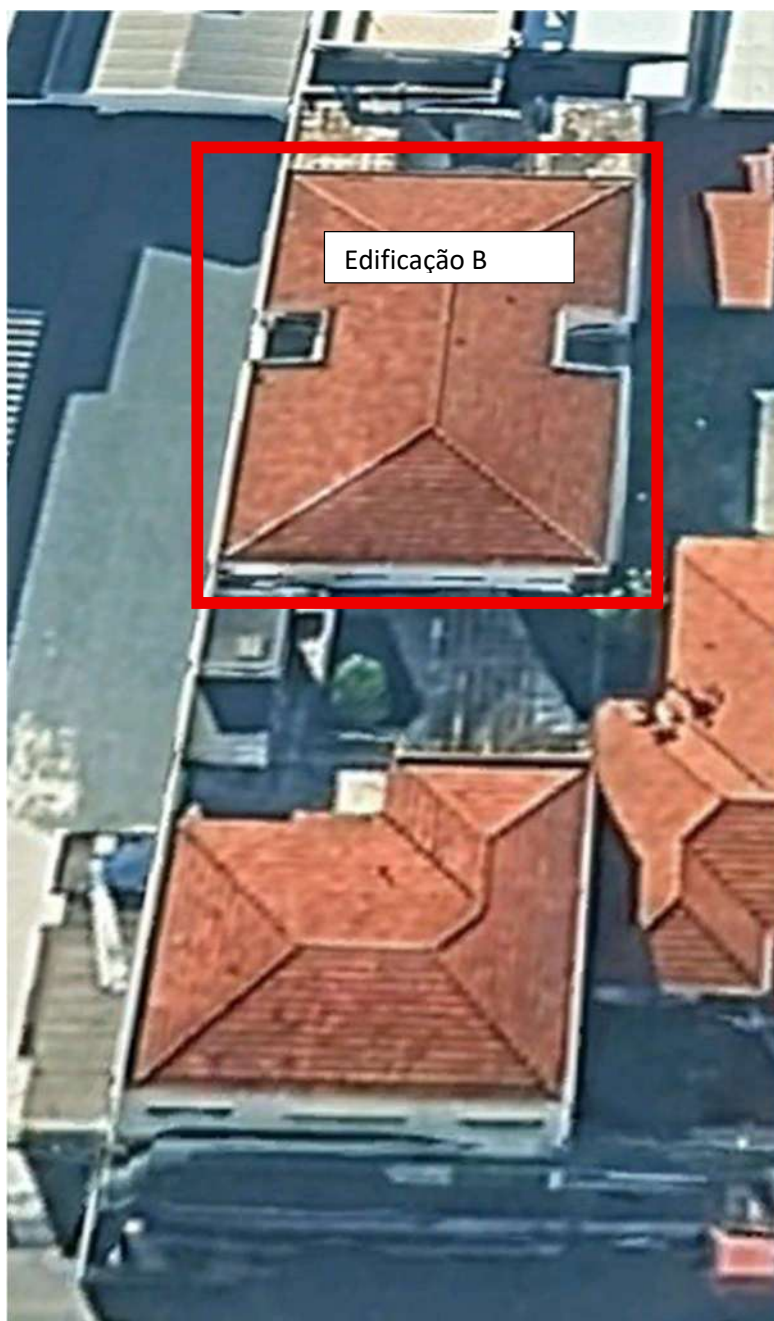




| local             | descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Paredes</b>    | Azulejadas até o teto, com ornamento (filete) na borda da peça cerâmica                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>louças</b>     | Completas na cor bege                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Esquadrias</b> | Ferro, vidro incolor com abertura do tipo basculante                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Anomalias</b>  | <p>Denota-se a queda do forro de gesso que pode ter sido provocado por infiltrações oriundas de alguma tubulação posicionada no teto do vestiário, (já que havia um discreto gotejamento no local).</p> <p>Seria necessário reativar o sistema hidráulico para uma melhor análise quanto as origens do vazamento.</p> |

## **Relatório Fotográfico**

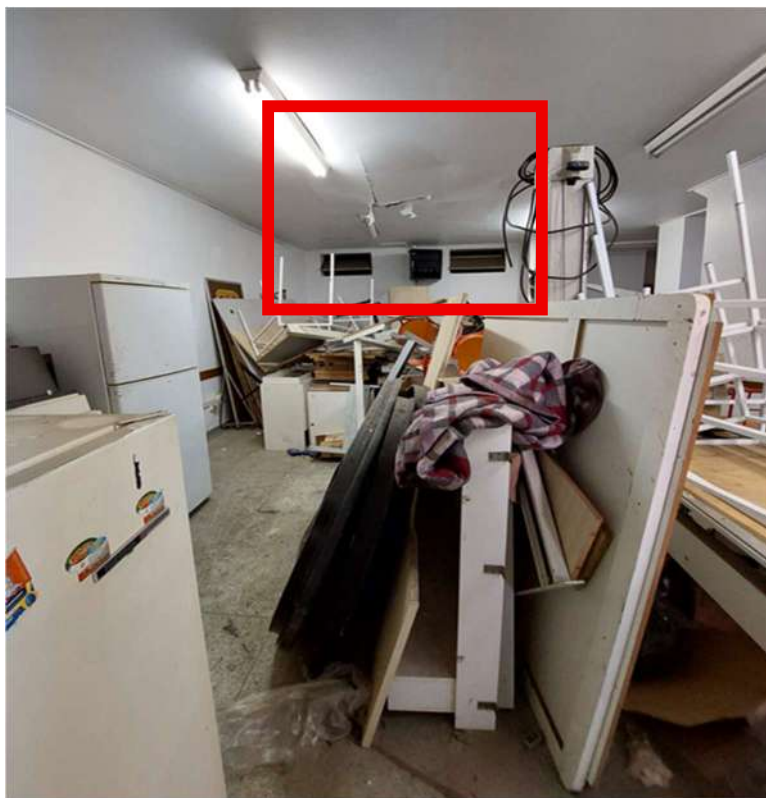
### **Local: Edificação B**



## **Edificação B**

### **Pavimento: Térreo**

### **Local: Hall de Espera**







| local             | descrição                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa fina e pintura em tinta látex branca                                                                                                                                                                                   |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca                                                                                                                                                                                                |
| <b>Esquadrias</b> | Ferro, vidro incolor com abertura do tipo basculante                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Anomalias</b>  | <p>Denota-se a quebra do forro de gesso que pode ter sido provocado por infiltrações oriundas de alguma tubulação posicionada no teto.</p> <p>Seria necessário reativar o sistema hidráulico para uma melhor análise quanto as origens do vazamento.</p> |

## **Edificação B**

### **Pavimento: Térreo**

#### **Local: Hall de Acesso as Salas de Atendimento 01, 02 e 03**



## **Sala 01**



## **Sala 02**



### Sala 03



| local      | descrição                                                                 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Piso       | Granilite na cor verde sem polimento                                      |
| Paredes    | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura em tinta látex branca |
| Teto       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca                 |
| Esquadrias | Ferro, vidro incolor com abertura do tipo basculante                      |
| Anomalias  | Nada foi observado                                                        |

## **Edificação B**

### **Pavimento: Térreo**

#### **Local: Sala de Arquivos**





| local            | descrição                                                              |
|------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>      | Granilite na cor verde sem polimento                                   |
| <b>Paredes</b>   | Rebocadas com acabamento em massa fina e pintura em tinta látex branca |
| <b>Teto</b>      | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca              |
| <b>Anomalias</b> | Nada foi observado                                                     |

## Edificação B

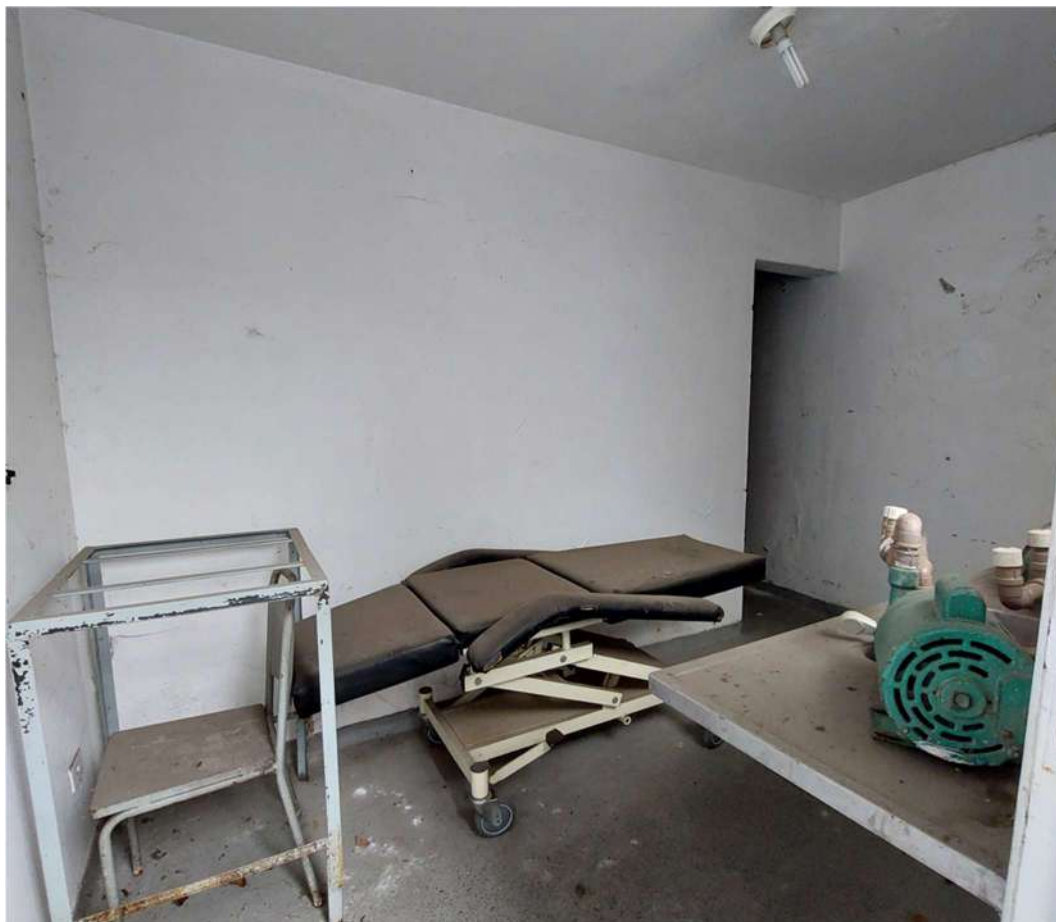
### Pavimento: Térreo

### Local: Sala de Manutenção – Área externa





**Local: Sala de Manutenção – Área Interna**





**Vista Ampliada**





| local            | descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>      | Granilite na cor verde sem polimento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Paredes</b>   | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura em tinta látex branca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Teto</b>      | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Anomalias</b> | <p>- Observam-se pequenas fissurações sobre a abertura da porta e na junção alvenaria e laje.</p> <p>- Nota-se a presença de umidade infiltrando-se na junção entre a alvenaria e a laje de cobertura, com o umedecimento do revestimento, tendo como provável causa, a falta de estanqueidade da impermeabilização na cobertura.</p> <p>- Ausência de interruptor p/ luz externa com a exposição da fiação.</p> |

## Edificação B

### Pavimento: Térreo

### Local: Vestiários



**Nota:** Não foi possível acessá-lo devido a obstrução na entrada do recinto

## Edificação B

### Pavimento: Térreo

### Local: Wc Vestiários



| local             | descrição                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Cerâmico anti derrapante , na cor branca                  |
| <b>Paredes</b>    | Azulejadas até o teto na cor branca                       |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca |
| <b>louças</b>     | Completas na cor branca                                   |
| <b>Esquadrias</b> | Ferro, vidro incolor com abertura do tipo basculante      |
| <b>Anomalias</b>  | A porta se encontra retirada .                            |

## Edificação B

### Pavimento: Térreo

### Local: Sala de Arquivo Externo



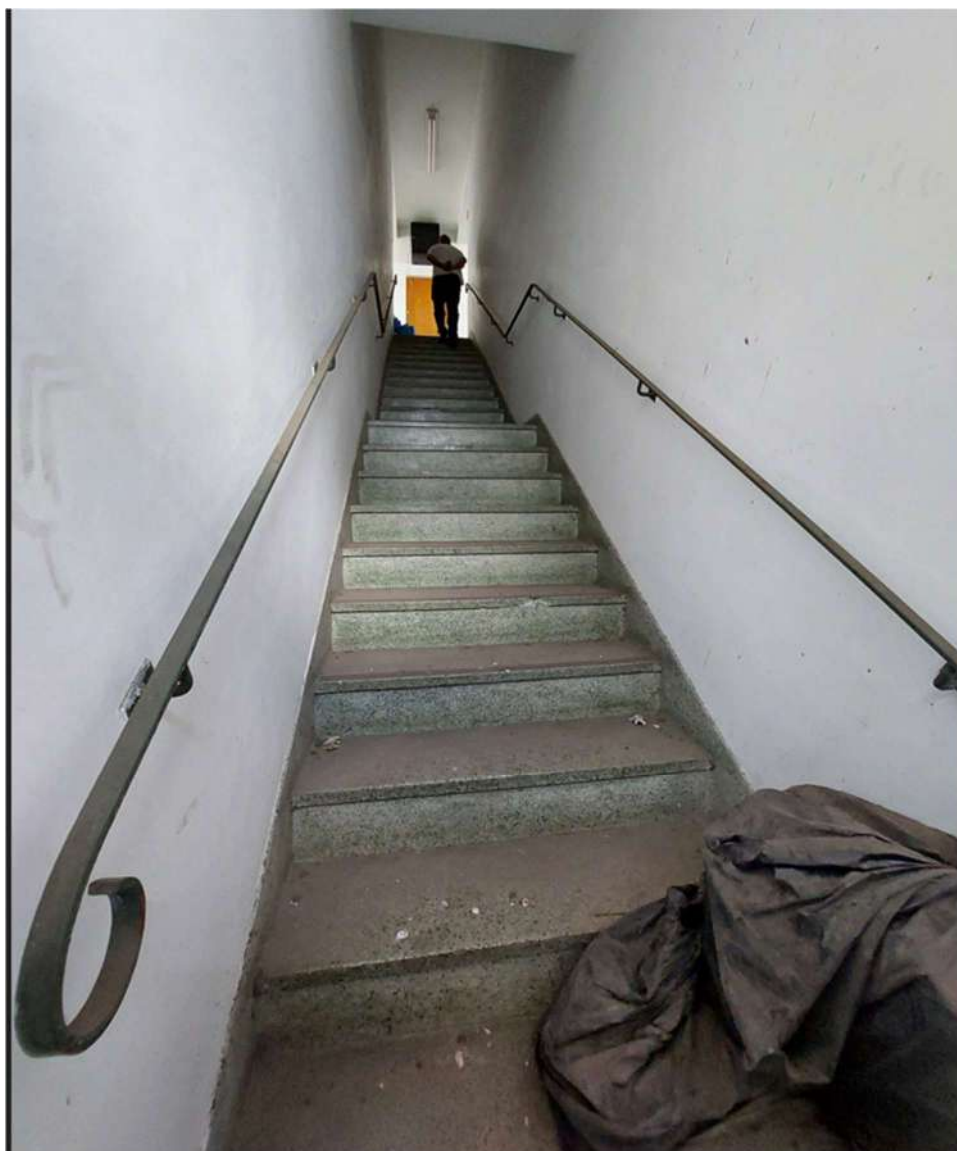
| local            | descrição                                                                 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>      | Granilite na cor verde sem polimento                                      |
| <b>Paredes</b>   | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura em tinta látex branca |
| <b>Teto</b>      | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca                 |
| <b>Anomalias</b> | Nada foi observado.                                                       |

## **Edificação B**

### **Pavimento: Superior**

### **Local: Escada de Acesso**



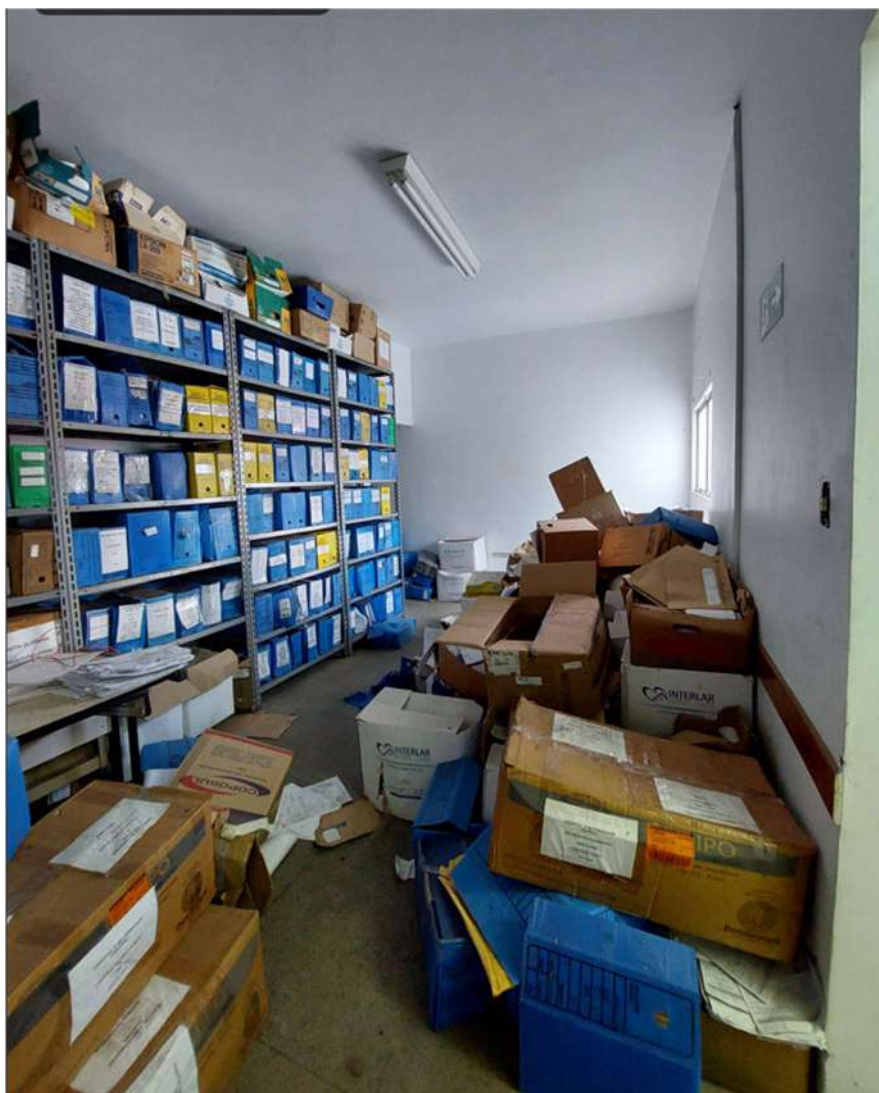


| local            | descrição                                                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>      | Granilite na cor verde sem polimento                                    |
| <b>Paredes</b>   | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura em látex pva branca |
| <b>teto</b>      | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca               |
| <b>Corrimão</b>  | Em ferro                                                                |
| <b>Anomalias</b> | Nada foi observado                                                      |

## Edificação B

### Pavimento: Superior

### Local: Hall de Espera



| local             | descrição                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde                                     |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa fina vestida em cerâmica |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca  |
| <b>Esquadrias</b> | Em alumínio, vidros incolores, abertura em duas folhas     |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado.                                        |

## Edificação B

### Pavimento: Superior

### Local: Corredor de Circulação 01



| local            | descrição                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>      | Cerâmico na cor verde sem polimento                        |
| <b>Paredes</b>   | Rebocadas com acabamento em massa fina vestida em cerâmica |
| <b>Teto</b>      | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca  |
| <b>Anomalias</b> | Nada foi observado.                                        |

## Edificação B

### Pavimento: Superior

#### Local: Wc



| local             | descrição                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                    |
| <b>Paredes</b>    | Azulejadas até o teto, com ornamento (filete) na borda da peça cerâmica |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca               |
| <b>louças</b>     | Completas na cor bege                                                   |
| <b>Esquadrias</b> | Ferro , vidro incolor com abertura do tipo basculante                   |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado                                                      |

## Edificação B

### Pavimento: Superior

### Local: Sala 01

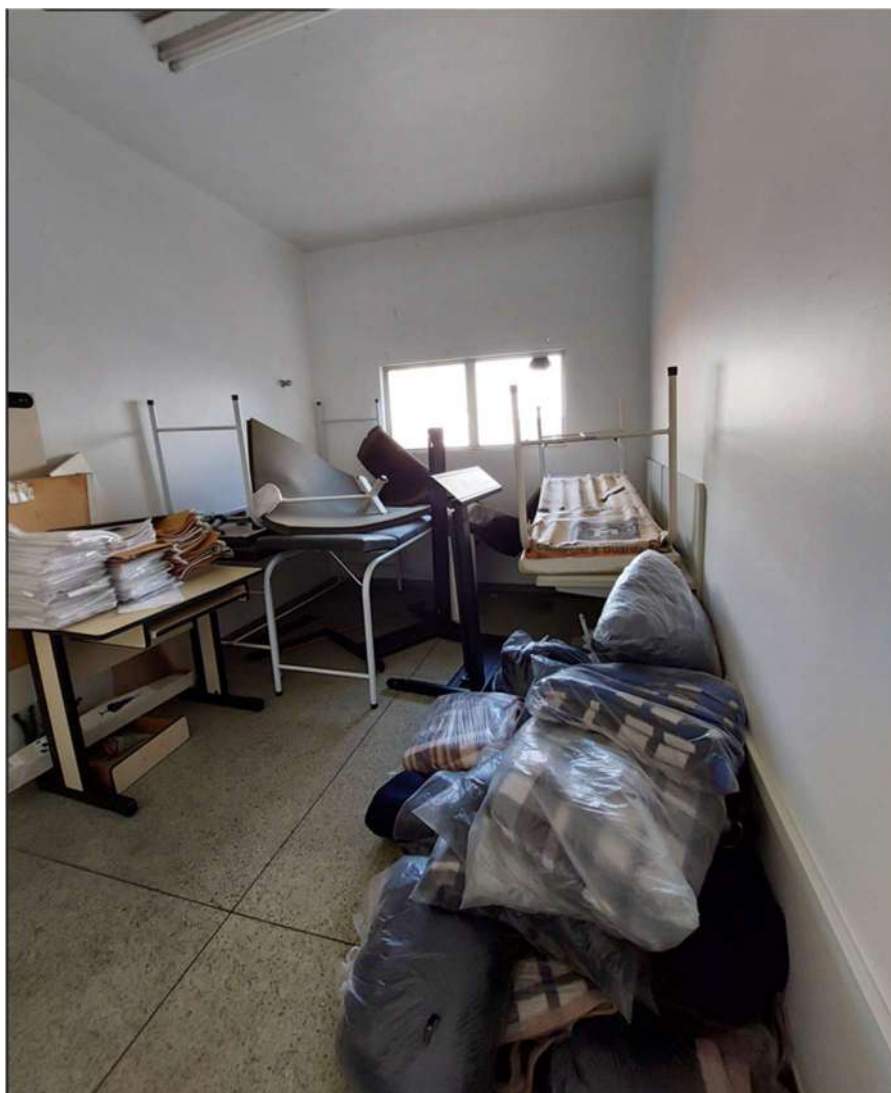


| local      | descrição                                                                  |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Piso       | Granilite na cor verde sem polimento                                       |
| Paredes    | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura tinta látex pva branco |
| Teto       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca                  |
| Esquadrias | alumínio , vidro incolor abertura em duas folhas basculante                |
| Anomalias  | Nada foi observado                                                         |

## Edificação B

### Pavimento: Superior

### Local: Sala 02



| local             | descrição                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                       |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura tinta látex pva branco |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca                  |
| <b>Esquadrias</b> | alumínio , vidro incolor abertura em duas folhas basculante                |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado                                                         |

## Edificação B

**Pavimento: Superior**

**Local: Sala 03**



| local             | descrição                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                       |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura tinta látex pva branco |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca                  |
| <b>Esquadrias</b> | alumínio , vidro incolor abertura em duas folhas basculante                |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado                                                         |

## Edificação B

### Pavimento: Superior

### Local: Almoxarifado



| local             | descrição                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                       |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura tinta látex pva branco |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca                  |
| <b>Esquadrias</b> | alumínio , vidro incolor abertura em duas folhas basculante                |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado                                                         |

## Edificação B

**Pavimento: Superior**

**Local: WC 02**

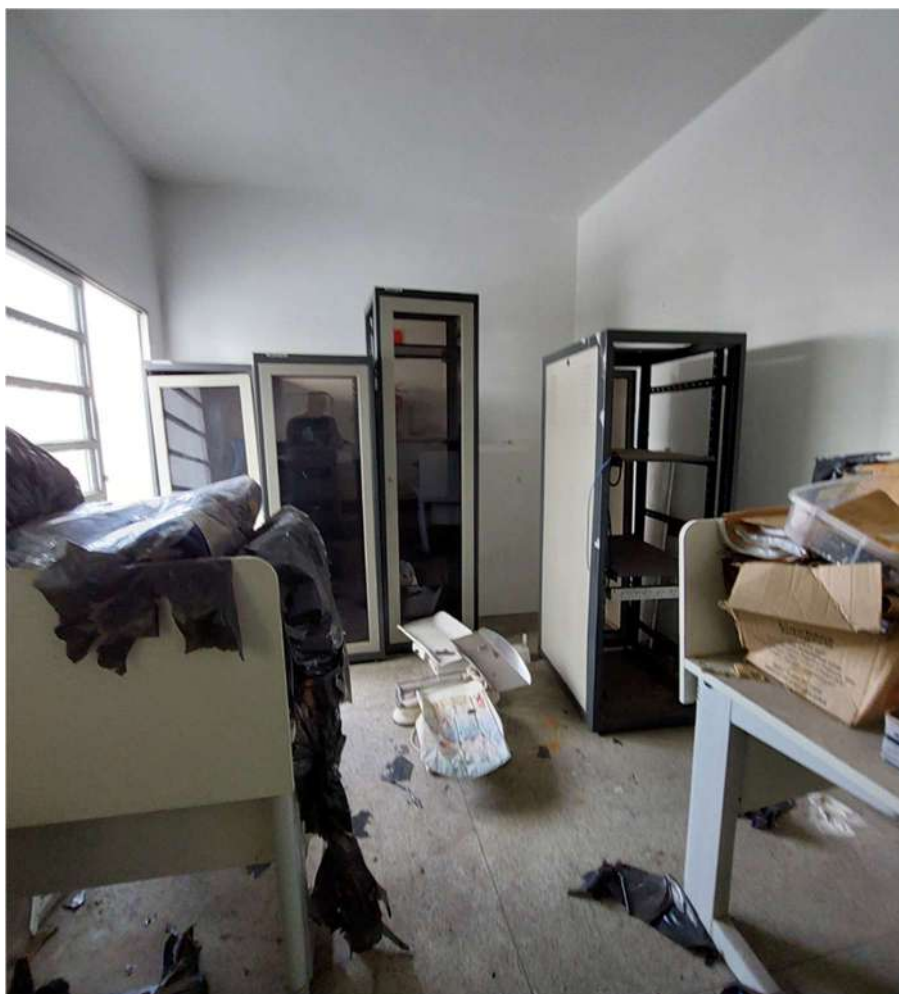


| local             | descrição                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                    |
| <b>Paredes</b>    | Azulejadas até o teto, com ornamento (filete) na borda da peça cerâmica |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca               |
| <b>louças</b>     | Completas na cor bege                                                   |
| <b>Esquadrias</b> | Ferro , vidro incolor com abertura do tipo basculante                   |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado                                                      |

## Edificação B

### Pavimento: Superior

#### Local: Sala CPD



| local             | descrição                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                       |
| <b>Paredes</b>    | Rebocadas com acabamento em massa corrida e pintura tinta látex pva branco |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca                  |
| <b>Esquadrias</b> | Alumínio , vidro incolor abertura basculante em três folhas                |
| <b>Anomalias</b>  | Nada foi observado                                                         |

## Edificação B

### Pavimento: Superior

### Local: Corredor de Circulação 02



| local     | descrição                                                  |
|-----------|------------------------------------------------------------|
| Piso      | Cerâmico na cor verde sem polimento                        |
| Paredes   | Rebocadas com acabamento em massa fina vestida em cerâmica |
| Teto      | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca  |
| Anomalias | Nada foi observado.                                        |

## **Edificação B**

### **Pavimento: Superior**

### **Local: Sala de Arquivos**



*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

---









| local             | descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piso</b>       | Granilite na cor verde sem polimento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Paredes</b>    | Azulejadas até o teto, com ornamento (filete) na borda da peça cerâmica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Teto</b>       | Laje revestida e pintura em tinta látex pva na cor branca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Esquadrias</b> | Alumínio, vidro incolor com abertura do tipo basculante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Anomalias</b>  | <p>Fissuras em lajes são aberturas no concreto que podem variar em tamanho e profundidade, geralmente causadas por tensões ou movimentos na estrutura. Elas podem ser um problema estético, mas também indicam problemas estruturais que precisam ser resolvidos para evitar infiltrações e outros danos.</p> <p>As principais causas geralmente referem-se a :</p> <p>Dilatação térmica:</p> <p>O calor excessivo, especialmente em lajes de cobertura, pode causar expansão e contração do concreto, levando ao surgimento das fissuras.</p> <p>Problemas na estrutura:</p> <p>Variações na carga, assentamento inadequado, ou recalque do solo podem gerar tensões que resultam em fissuras.</p> <p>Infiltrações:</p> <p>A água pode penetrar nas fissuras pré-existentes, causando corrosão da armadura e agravando o problema, aumentando a abertura a propagação da fissura.</p> <p>No presente caso é necessária uma investigação técnica para apurar as causas e providenciar o reparo.</p> |

## **Edificação B**

**Pavimento: Superior**

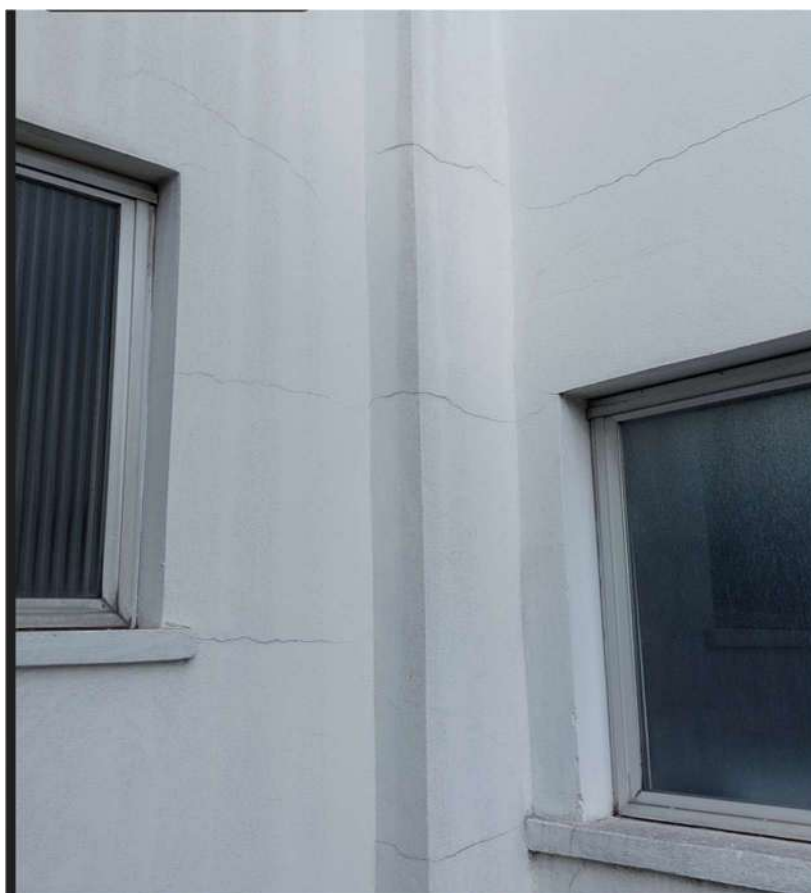
**Local: terraço externo**





**Anomalias:** Observa-se a presença de fissuras por movimentação térmica, as quais se caracterizam por pequenas aberturas e normalmente ocorrem quando a tinta perde a sua capacidade de impermeabilização do substrato, ficando este, sujeito as movimentações (dilatações) da superfície devido a ação das intempéries (sol e chuva).

### **Vista ampliada – fissurações na fachada**



## **Area Externa**

**Pavimento: Térreo**

**Local: Jardins Internos**









### **Vista Ampliada**



**Anomalias:** a presença de infiltração através da laje de cobertura com a consequente deterioração do revestimento se dá pela perda da capacidade de estanqueidade da impermeabilização na parte superior da marquise, a qual está permitindo a passagem da água.

## 4. – Avaliação do Imóvel

De acordo com o tópico “1.2– Considerações Técnicas para a Elaboração do Presente Estudo”, este trabalho será elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

### 4.1. Valor de Venda do Imóvel

#### 4.1.1. Diagnóstico do mercado

O mercado em que se insere o imóvel avaliando, encontra-se com alto volume de ofertas, média procura e média liquidez.

##### 4.1.1.2 – Metodologias Empregadas na Apuração do Valor de Mercado

De acordo com a Norma ABNT NBR 14653-1, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 8.1.1, conceito ratificado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

*“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”*

De acordo com item 8.5 da Norma 2011 do IBAPE/SP, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é:

“Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.”.

Também de acordo com a citada Norma, item 9.2, este método:

“...analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística. ”

## **4.2. Pesquisa de valores e tratamento de dados**

Período da pesquisa: 07 e 08/2025

Tratamento de dados: Inferência Estatística

Para a investigação do comportamento do mercado como ferramenta de cálculo, foi utilizado o programa estatístico inferencial REGRE 6-Beta - Regressões para Modelagem.

## **4.3. Número de dados de mercado**

A coleta de dados foi realizada nos bairros do avaliando e circunvizinhos, resultando em uma amostra com 43(quarenta e três) ofertas de mercado, dos quais foram utilizados 21 elementos.

#### 4.4. Atributos estudados

Foram examinados, preliminarmente, os seguintes atributos que poderiam refletir o comportamento intuitivo do mercado e compor/explicar o modelo matemático conforme o relatório a seguir:

##### Definições do termo “Variável”:

Variável Dependente: é o efeito ou o resultado objeto do estudo, no presente caso é o valor de mercado do imóvel avaliando.

Variável Independente: é a causa ou fator que se presume influenciar variável dependente.

#### **Variáveis Independentes Utilizadas no desenvolvimento do modelo de regressão:**

##### **-Fator Área de Terreno**

Variável independente, quantitativa, que informa a área de terreno dos imóveis pesquisados e do avaliando.

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Área do terreno do bem avaliando (m2) | 449,46 |
|---------------------------------------|--------|

##### **- Fator Área total construída**

Variável independente, quantitativa, que informa a área construída dos imóveis pesquisados e o avaliando.

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Área construída do bem avaliando (m2) | 713,98 |
|---------------------------------------|--------|

### **- Fator Estado de Conservação**

Variável independente, proxy, que informa o estado de conservação das amostras imobiliários .

Escala

|         |   |
|---------|---|
| ótimo   | 4 |
| ruim    | 1 |
| regular | 2 |
| bom     | 3 |

**Estado de Conservação adotado: índice 1 (ruim)**

### **- Fator Localização ou Potencial Econômico**

Variável independente, proxy, que informa o potencial econômico do bairro onde está inserido a amostra. De acordo com a pesquisa de mercado (portal ABC Imóvel) os bairros mais valorizados do Município são:

#### **1. Bairro Santa Paula**

O Santa Paula é um dos **bairros mais tradicionais e valorizados** de São Caetano. Com localização central, o bairro oferece:

- Comércio, mercados e padarias a poucos metros
- Escolas particulares e públicas bem avaliadas
- Fácil acesso à Av. Goiás e ao centro da cidade
- Diversas opções de apartamentos e sobrados de alto padrão

#### **2. Bairro Santo Antônio**

Muito procurado por quem deseja morar em um **ambiente residencial e tranquilo**, o Santo Antônio também conta com:

- Farmácias, mercados e escolas próximas
- Opções de apartamentos modernos e condomínios com lazer completo
- Boa oferta de linhas de ônibus e proximidade da estação de trem

### 3. Bairro Barcelona

O bairro Barcelona tem se destacado por seu **potencial de valorização imobiliária**, sendo uma ótima opção para quem deseja comprar imóvel como **investimento** ou primeira moradia.

- Opções de imóveis com valores mais acessíveis
- Próximo ao campus da Universidade Mauá e polos industriais
- Acesso facilitado à Av. dos Estados e a Santo André

### 4. Bairro Jardim São Caetano

Se você busca **qualidade de vida e exclusividade**, o Jardim São Caetano pode ser o bairro ideal. Conhecido pelas suas ruas arborizadas e residências de alto padrão, ele oferece:

- Condomínios horizontais e casas amplas
- Baixo índice de criminalidade
- Fácil acesso ao ParkShopping São Caetano
- Excelente estrutura de lazer e serviços

### 5. Bairro Oswaldo Cruz

Com ótima localização e perfil misto entre residencial e comercial, o Oswaldo Cruz tem se tornado uma opção cada vez mais procurada por quem trabalha em São Paulo ou na região do ABC.

- Próximo à Av. Presidente Kennedy (comércios, bares e restaurantes)
- Boa oferta de apartamentos com preço competitivo
- Acesso facilitado à CPTM e linhas de ônibus

**Portanto, baseados nos valores médios do metro quadrado, estipulou-se uma escala de valores em ordem decrescente, do bairro mais valorizado ao menos valorizado.**

| <p>Valor médio do metro quadrado</p> <p>Casas e Sobrados, 3 dormitórios,</p> <p><b>3 Vagas de Garagem</b></p> <p><b>São Caetano do Sul, Grande ABC - São Paulo</b></p> |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Bairros                                                                                                                                                                | Valor médio do m² |
| Barcelona                                                                                                                                                              | R\$ 4.630,00      |
| Boa Vista                                                                                                                                                              | R\$ 3.930,00      |
| Cerâmica                                                                                                                                                               | R\$ 4.600,00      |
| Fundação                                                                                                                                                               | R\$ 4.530,00      |
| Jardim São Caetano                                                                                                                                                     | R\$ 5.590,00      |
| Nova Gerti                                                                                                                                                             | R\$ 3.900,00      |
| Olímpico                                                                                                                                                               | R\$ 4.940,00      |
| Oswaldo Cruz                                                                                                                                                           | R\$ 4.870,00      |
| Prosperidade                                                                                                                                                           | R\$ 5.130,00      |
| Santa Maria                                                                                                                                                            | R\$ 5.060,00      |
| Santa Paula                                                                                                                                                            | R\$ 6.050,00      |
| Santo Antônio                                                                                                                                                          | R\$ 5.540,00      |
| São José                                                                                                                                                               | R\$ 4.460,00      |
| <p>Dados Janeiro</p> <p>Portal ABC Imóvel</p>                                                                                                                          |                   |

### Escala de Valores Adotado

| Bairros       | escala |
|---------------|--------|
| Santa Paula   | 7      |
| centro        | 6      |
| Santo Antônio | 5      |
| Santa Maria   | 4      |
| Oswaldo Cruz  | 3      |
| Barcelona     | 2      |
| Cerâmica      | 1      |

### - Fator Padrão Construtivo

Variável independente, proxy, que informa o padrão construtivo dos imóveis pesquisados, conforme a escala abaixo:

|           |   |
|-----------|---|
| alto      | 4 |
| baixo     | 1 |
| medio inf | 2 |
| medio     | 3 |

**Para o bem avaliando foi adotado índice médio: 3**

### - Fator Garagem

Variável independente, dicotômica, informa a existência de garagens nos imóveis:

|     |    |
|-----|----|
| Não | 01 |
| Sim | 02 |

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Imóvel avaliando | 01 (não possui garagens) |
|------------------|--------------------------|

**- Renda IBGE:**

Variável independente, quantitativa, analisa a renda por bairro com base nos dados do IBGE, e permite identificar padrões de concentração de riqueza ou pobreza, pressupondo-se que os bairros com maior renda per capita possuam melhor infraestrutura e por consequência maior valor de mercado.

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Bairro avaliando (Santo Antônio) | 1533,73 |
|----------------------------------|---------|

**QUADRO RESUMO COM A DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

| Nome              | Tipo     | Classificação | Descrição da variável     | Habilitada |
|-------------------|----------|---------------|---------------------------|------------|
| Valor total       | Numérica | Dependente    | Valor total do imóvel     | Sim        |
| Área total        | Numérica | Quantitativo  | Área construída do imóvel | Sim        |
| padrão acabamento | Numérica | Proxy         |                           | Sim        |
| conservação       | Numérica | Proxy         |                           | Sim        |
| garagem           | Numérica | Dicotômica    |                           | Sim        |
| localização       | Numérica | Proxy         |                           | Sim        |
| Município         | Texto    | Texto         | Município do imóvel       | Não        |
| Bairro            | Texto    | Texto         | Bairro do imóvel          | Não        |
| Endereço          | Texto    | Texto         | Endereço do imóvel        | Não        |
| Renda IBGE        | Numérica | Proxy         | Renda IBGE 2010 do imóvel | Não        |
| Área do terreno   | Numérica | Quantitativo  |                           | Não        |

## VARIÁVEIS DO MODELO

| Variáveis                      | Quantidade |
|--------------------------------|------------|
| Total de variáveis Estudadas   | 10         |
| Variáveis utilizadas no Modelo | 5          |

## DADOS DO MODELO

| Dados do modelo            | Quantidade |
|----------------------------|------------|
| Total de dados de mercado  | 43         |
| Dados utilizados no modelo | 21         |

### 4.5. Fundamentação da análise

#### a) Análise da Coerência do modelo

A análise individualizada da coerência das variáveis independentes consideradas no modelo inferido, indicou que:

**Área construída:** quanto maior for a área construída, maior será o valor total do imóvel.

**Área terreno:** não se mostrou preponderante na formação do valor, a sua adoção como variável independente fez cair o coeficiente de determinação, razão pela qual deixou de ser utilizada no modelo.

**Padrão:** quanto melhor for o padrão construtivo, maior será o valor total do imóvel;

**Estado de conservação:** quanto melhor for o estado de conservação, maior será o valor total do imóvel;

**Localização ou Potencial Econômico:** quanto melhor o potencial econômico do bairro maior é o valor do imóvel

- **Garagem:** a existência de garagens implica na valorização do imóvel

- **Renda IBGE:** não se mostrou preponderante na formação do valor, a sua adoção como variável independente não trouxe melhorias no coeficiente de determinação, razão pela qual deixou de ser utilizada no modelo.

#### **4.6- ESTATÍSTICAS DE REGRESSÃO**

O relatório completo da estatística de regressão, pesquisa dos elementos amostrais, se encontra no anexo 1, portanto, resumidamente, tem-se:

##### **4.6.1 - Análise da correlação e determinação da equação**

O modelo encontrado apresentou um coeficiente de correlação de 0,9546 (95,46%), representando o grau de ajustamento da equação de regressão com respeito aos dados de mercado levantados.

O coeficiente de determinação mede o grau de explicação do modelo em relação ao comportamento das variáveis integrantes da equação de regressão.

No caso presente, o coeficiente de determinação é de 0,9113 significando que o modelo responde por 91,13% da regularidade do mercado na formação dos preços de imóveis, restando 8,87% atribuíveis a outras variáveis não tão significativas, contraditórias ou a erros acidentais de medidas.

#### **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F**

| <b>Estatística do modelo</b> | <b>Valores</b> |
|------------------------------|----------------|
| Coeficiente de correlação    | 0,954641       |
| Coeficiente de determinação  | 0,91133986     |
| Fisher - Snedecor            | 34,95          |
| Significância do modelo (%)  | 0,00%          |

#### **Análise quanto ao Teste de Significância do modelo – Análise da Variância:**

Aceitação da hipótese de regressão ao nível de significância máxima de 1% da distribuição F de Snedecor para fundamentação III.

Significância do F observado: 4,781E-008

#### **- NORMALIDADE DOS RESÍDUOS**

| <b>Distribuição dos resíduos</b>         | <b>Curva Normal</b> | <b>Modelo</b> |
|------------------------------------------|---------------------|---------------|
| Resíduos situados entre -1s e + 1s       | 68%                 | 71,43%        |
| Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s | 90%                 | 95,24%        |
| Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s | 95%                 | 100,00%       |

#### - OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO

|                           |
|---------------------------|
| Quantidade de outliers: 0 |
| % de outliers: 0,00%      |

#### EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA

##### Função Estimativa:

Valor total =  $1,25e-07 + -1,3e-08 * \text{padrão acabamento} + -2,4e-08 * \text{conservação} + 6,8e-08$   
 $* \text{garagem} + -1,1e-08 * \text{localização} + 0,000200897 / \text{Área total}$

## Valor Apurado para o Bem Avaliando

| Função                       | Equação                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | Valor total=<br>$\frac{1}{(1,25e-07 + -1,3e-08 \times \text{padrão acabamento} + -2,4e-08 \times \text{conservação} + 6,8e-08 \times \text{garagem} + -1,1e-08 \times \text{localização} + \frac{0,000200897}{\text{Área total}})}$ |
| <b>Valor total</b>           |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Minímo:                      | 2.496.463,64 (11,83%)                                                                                                                                                                                                               |
| Média:                       | 2.831.271,64                                                                                                                                                                                                                        |
| Máximo:                      | 3.102.040,8 (9,56%)                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Valor Unitário</b>        |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Minímo:                      | 3.496,55 (11,83%)                                                                                                                                                                                                                   |
| Média:                       | 3.965,48                                                                                                                                                                                                                            |
| Máximo:                      | 4.344,72 (9,56%)                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Intervalo de predição</b> |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Minímo:                      | 2.331.634,56 (17,65%)                                                                                                                                                                                                               |
| Máximo:                      | 3.200.568,44 (13,04%)                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Campo de Arbítrio</b>     |                                                                                                                                                                                                                                     |
| RL Máximo:                   | 3.255.962,388                                                                                                                                                                                                                       |
| RL Mínimo:                   | 2.406.580,896                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Parâmetros</b>            |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nível de Confiança:          | 80%                                                                                                                                                                                                                                 |
| Estimativa pela:             | Moda                                                                                                                                                                                                                                |
| R²:                          | 0,916038                                                                                                                                                                                                                            |

### QUADRO DE RESULTADOS

| Requisito normativo                                           | Valores de Referência                           | Valor Atingido     | Situação  |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| 1. Número mínimo de amostras ⓘ                                | Grau 1: 36<br>Grau 2: 24<br>Grau 3: 18          | 21                 | Grau 3    |
| 2. Coeficiente de determinação ( $R^2$ ) ⓘ                    | Ideal > 0,75                                    | 0,916              | OK        |
| 3. Nível de significância dos regressores/estimadores ⓘ       | Grau 1: < 30%<br>Grau 2: < 20%<br>Grau 3: < 10% | 25,4%              | Grau 1    |
| 4. Estatística F ⓘ                                            | Ideal > 20                                      | 32,73              | OK        |
| 5. Normalidade dos resíduos ⓘ                                 | -1 e +1 [68%]                                   | 71%                | OK        |
|                                                               | -1,645 e +1,645 [90%]                           | 95%                | OK        |
|                                                               | -1,96 e +1,96 [95%]                             | 100%               | OK        |
| 6. Significância do Modelo (amplitude) ⓘ                      | Grau 1: < 5%<br>Grau 2: < 2%<br>Grau 3: < 1%    | 0%                 | Grau 3    |
| 7. Gráfico das variáveis (Equação) ⓘ                          | Devem estar de acordo com as hipóteses          | Verificação visual | Verificar |
| 8. Homocedasticidade, Distância de Cook, Resíduos relativos ⓘ | O gráfico precisa estar aleatoriamente disperso | Verificação visual | Verificar |
|                                                               | Cook: < 1                                       | 0,46               | OK        |
|                                                               | Resíduos relativos: < 40%                       | 20,03%             | OK        |

## 5. CONCLUSÃO

**Conforme o citado no tópico “4.1.1.2 – Metodologias Empregadas na Apuração do Valor de Mercado”, o item 8.5 da Norma 2011 do IBAPE/SP, recomenda sempre que possível, a utilização pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Logo, o presente estudo deu ênfase à procura de imóveis semelhantes ao avaliando, obtendo-se 43 (quarenta e três) ofertas de mercado, efetuando-se a análise estatística através da regressão linear múltipla (método dos mínimos quadrados) e que no entendimento deste vistor reproduz com maior fidelidade, o valor de mercado a ser apurado para o bem sob avaliação.

**Portanto, o valor de mercado apurado para o imóvel localizado à Rua Joaquim Nabuco no. 167/173, Bairro Santo Antônio – Município de São Caetano/SP é de R\$ 2.831.271,00 em números redondos.**

## **6 - ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo com (126) folhas, digitadas de um só lado, sendo a última datada e assinada, colocando-se este Perito a disposição deste R. Juízo, para prestar quaisquer esclarecimentos que se tornem necessários.

Acompanham 1 (um) anexo.

São Paulo, 18 de agosto de 2025

Eng. Carlos Rosell Nanin Villanueva

**Relatório da Modelagem estatística****1. INFORMAÇÕES BÁSICAS**

Data do modelo: 15/08/2025 09:04

Cidade: São Caetano do Sul

Tipologia do imóvel: Prédio/Edifício Inteiro

**2. VARIÁVEIS DO MODELO**

| Variáveis            | Quantidade |
|----------------------|------------|
| Total de variáveis   | 14         |
| Variáveis utilizadas | 6          |

**3. DADOS DO MODELO**

| Dados do modelo            | Quantidade |
|----------------------------|------------|
| Total de dados             | 43         |
| Dados utilizados no modelo | 21         |

**4. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

| Nome                | Tipo     | Classificação | Descrição da variável         | Habilitada |
|---------------------|----------|---------------|-------------------------------|------------|
| Valor total         | Numérica | Dependente    | Valor total do imóvel         | Sim        |
| Área total          | Numérica | Quantitativo  | Área total do imóvel          | Sim        |
| padrão acabamento   | Numérica | Proxy         |                               | Sim        |
| conservação         | Numérica | Proxy         |                               | Sim        |
| garagem             | Numérica | Dicotômica    |                               | Sim        |
| localização         | Numérica | Proxy         |                               | Sim        |
| Município           | Texto    | Texto         | Município do imóvel           | Não        |
| Bairro              | Texto    | Texto         | Bairro do imóvel              | Não        |
| Endereço            | Texto    | Texto         | Endereço do imóvel            | Não        |
| Renda IBGE          | Numérica | Proxy         | Renda IBGE 2010 do imóvel     | Não        |
| Contato             | Texto    | Texto         | Contato do imóvel             | Não        |
| Telefone do contato | Texto    | Texto         | Telefone do contato do imóvel | Não        |
| Descrição do imóvel | Texto    | Texto         | Descrição do imóvel           | Não        |
| area terreno        | Numérica | Quantitativo  |                               | Não        |

## Relatório da Modelagem estatística

### 5. ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS

| Nome da variável  | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude    | Valor médio  |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Valor total       | 2.190.000,00 | 7.500.000,00 | 5.310.000,00 | 4.236.095,24 |
| Área total        | 508,00       | 1.207,00     | 699,00       | 864,71       |
| padrão acabamento | 0,00         | 4,00         | 4,00         | 2,52         |
| conservação       | 0,00         | 4,00         | 4,00         | 2,67         |
| garagem           | 0,00         | 1,00         | 1,00         | 0,57         |
| localização       | 0,00         | 7,00         | 7,00         | 4,67         |

### 6. COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F

| Estatística do modelo       | Valores    |
|-----------------------------|------------|
| Coeficiente de correlação   | 0,957099   |
| Coeficiente de determinação | 0,91603836 |
| Fisher - Snedecor           | 32,73      |
| Significância do modelo (%) | 0,00%      |

### 7. NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

| Distribuição dos resíduos                | Curva Normal | Modelo  |
|------------------------------------------|--------------|---------|
| Resíduos situados entre -1s e + 1s       | 68%          | 71,43%  |
| Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s | 90%          | 95,24%  |
| Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s | 95%          | 100,00% |

### 8. OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO

|                           |
|---------------------------|
| Quantidade de outliers: 0 |
| % de outliers: 0,00%      |

## Relatório da Modelagem estatística

### 9. ANÁLISE DA VARIÂNCIA

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F     |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|-------|
| Explicada         | 0,000              | 5                  | 0,000          | 32,73 |
| Não Explicada     | 0,000              | 15                 | 0,000          |       |
| Total             | 0,000              | 20                 |                |       |

### 10.EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média)

#### Função Estimativa:

Valor total =  $1/(1,25e-07 + -1,3e-08 * \text{padrão acabamento} + -2,4e-08 * \text{conservação} + 6,8e-08 * \text{garagem} + -1,1e-08 * \text{localização} + 0,000200897 / \text{Área total})$

### 11.TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores)

| Variáveis         | Transformação | t observado | Significância (%) |
|-------------------|---------------|-------------|-------------------|
| Valor total       | 1/y           | 3,52        | 0,30%             |
| conservação       | X             | -1,93       | 7,30%             |
| garagem           | X             | 4,38        | 0,10%             |
| localização       | X             | -3,49       | 0,30%             |
| padrão acabamento | X             | -1,19       | 25,40%            |
| Área total        | 1/x           | 11,08       | 0,00%             |

## Relatório da Modelagem estatística

### 12.CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável          | Transformação | Alias | Y     | X1    | X2    | X3    | X4    | X5    |
|-------------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Valor total       | 1/y           | Y     | 1,00  | -0,25 | -0,01 | -0,31 | -0,25 | 0,86  |
| conservação       | X             | X1    | -0,25 | 1,00  | 0,54  | 0,05  | 0,83  | -0,08 |
| garagem           | X             | X2    | -0,01 | 0,54  | 1,00  | 0,25  | 0,55  | -0,14 |
| localização       | X             | X3    | -0,31 | 0,05  | 0,25  | 1,00  | 0,04  | -0,14 |
| padrão acabamento | X             | X4    | -0,25 | 0,83  | 0,55  | 0,04  | 1,00  | -0,10 |
| Área total        | 1/x           | X5    | 0,86  | -0,08 | -0,14 | -0,14 | -0,10 | 1,00  |

### 13.CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

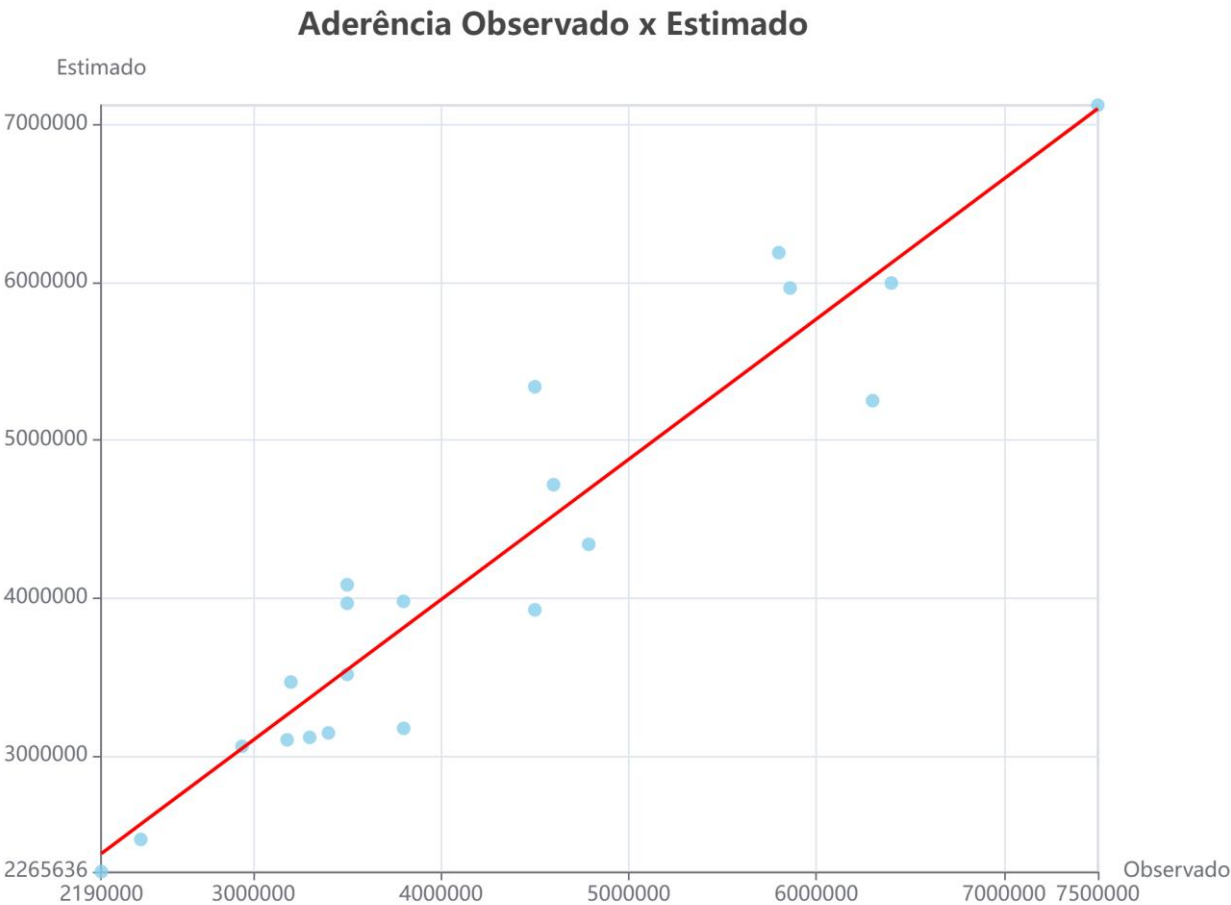
| Variável          | Transformação | Alias | Y     | X1    | X2    | X3    | X4    | X5    |
|-------------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Valor total       | 1/y           | Y     | 1,00  | -0,45 | 0,75  | -0,67 | -0,29 | 0,94  |
| conservação       | X             | X1    | -0,45 | 1,00  | 0,44  | -0,32 | 0,52  | 0,43  |
| garagem           | X             | X2    | 0,75  | 0,44  | 1,00  | 0,63  | 0,35  | -0,72 |
| localização       | X             | X3    | -0,67 | -0,32 | 0,63  | 1,00  | -0,24 | 0,60  |
| padrão acabamento | X             | X4    | -0,29 | 0,52  | 0,35  | -0,24 | 1,00  | 0,26  |
| Área total        | 1/x           | X5    | 0,94  | 0,43  | -0,72 | 0,60  | 0,26  | 1,00  |

## Relatório da Modelagem estatística

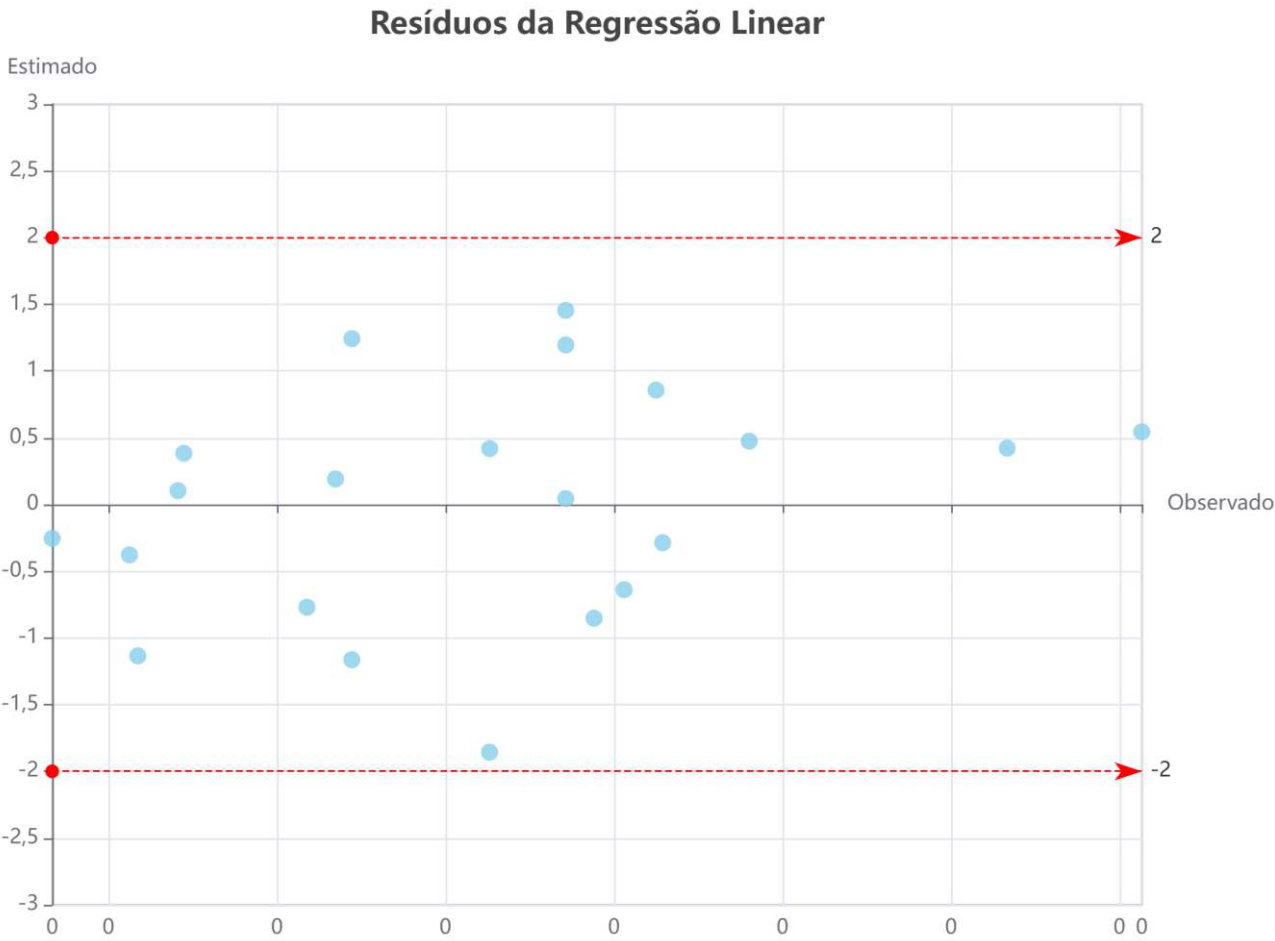
## 14.TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | Distância de Cook |
|------|-----------|----------|---------|-------------|--------------|-------------------|
| 1    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 3,91%       | 0,47         | 0,0654            |
| 3    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 6,24%       | 0,38         | 0,0126            |
| 4    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 3,34%       | 0,54         | 0,0451            |
| 5    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -6,78%      | -0,38        | 0,0081            |
| 6    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 15,67%      | 1,24         | 0,1598            |
| 8    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 4,46%       | 0,42         | 0,0207            |
| 10   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 14,27%      | 1,45         | 0,2631            |
| 12   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -2,56%      | -0,29        | 0,0297            |
| 13   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 1,71%       | 0,10         | 0,0005            |
| 16   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -5,34%      | -0,25        | 0,0042            |
| 17   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -19,78%     | -1,86        | 0,4631            |
| 18   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 2,47%       | 0,19         | 0,0030            |
| 20   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -5,90%      | -0,64        | 0,0905            |
| 22   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 2,84%       | 0,42         | 0,0384            |
| 23   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 0,44%       | 0,04         | 0,0001            |
| 25   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 7,69%       | 0,86         | 0,0478            |
| 35   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -20,03%     | -1,13        | 0,0407            |
| 37   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -14,67%     | -1,16        | 0,0231            |
| 39   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 11,73%      | 1,20         | 0,0876            |
| 42   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -10,33%     | -0,77        | 0,0454            |
| 43   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -8,12%      | -0,85        | 0,0373            |

15.GRÁFICOS DE ADERÊNCIA OBSERVADO x ESTIMADO



16.GRÁFICOS DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO LINEAR

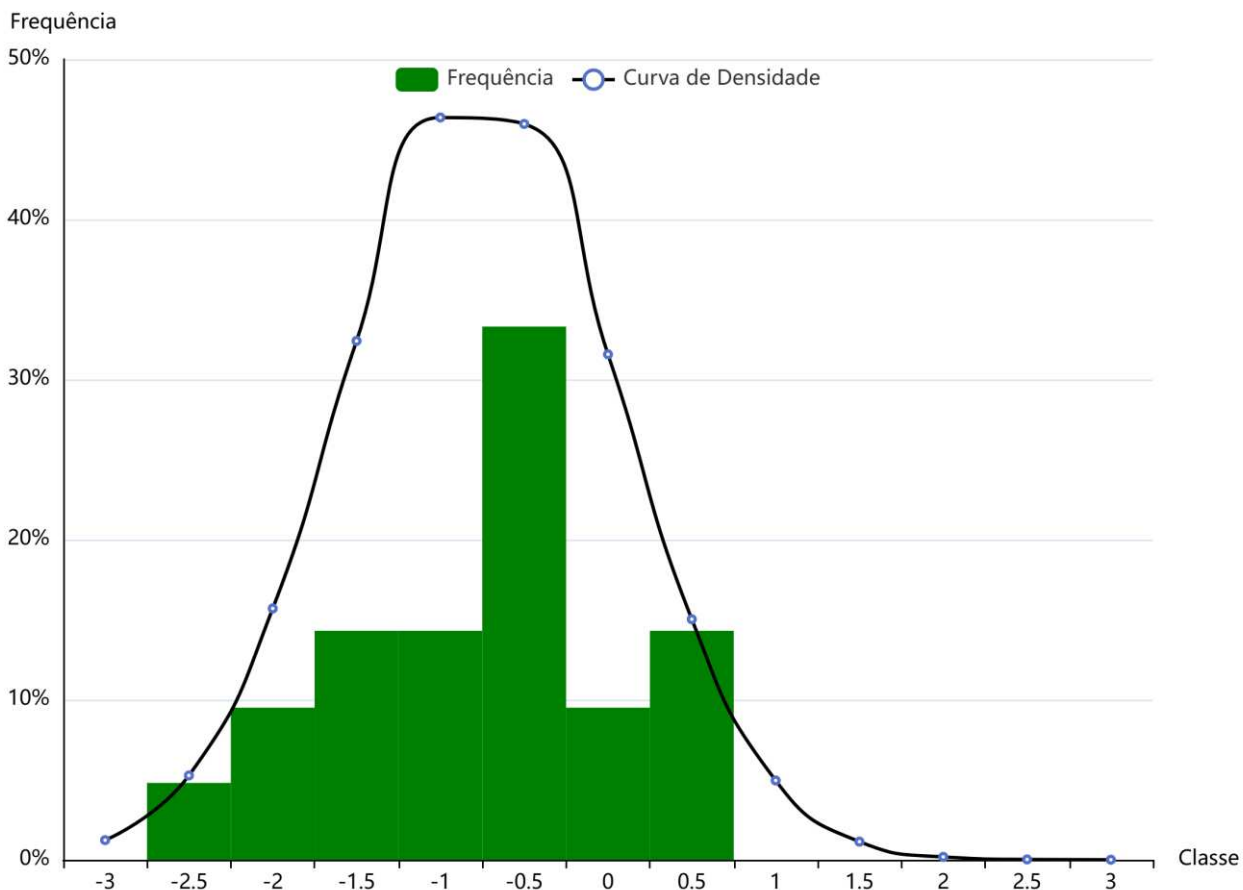


## 17. GRÁFICOS DA DISTÂNCIA DE COOK

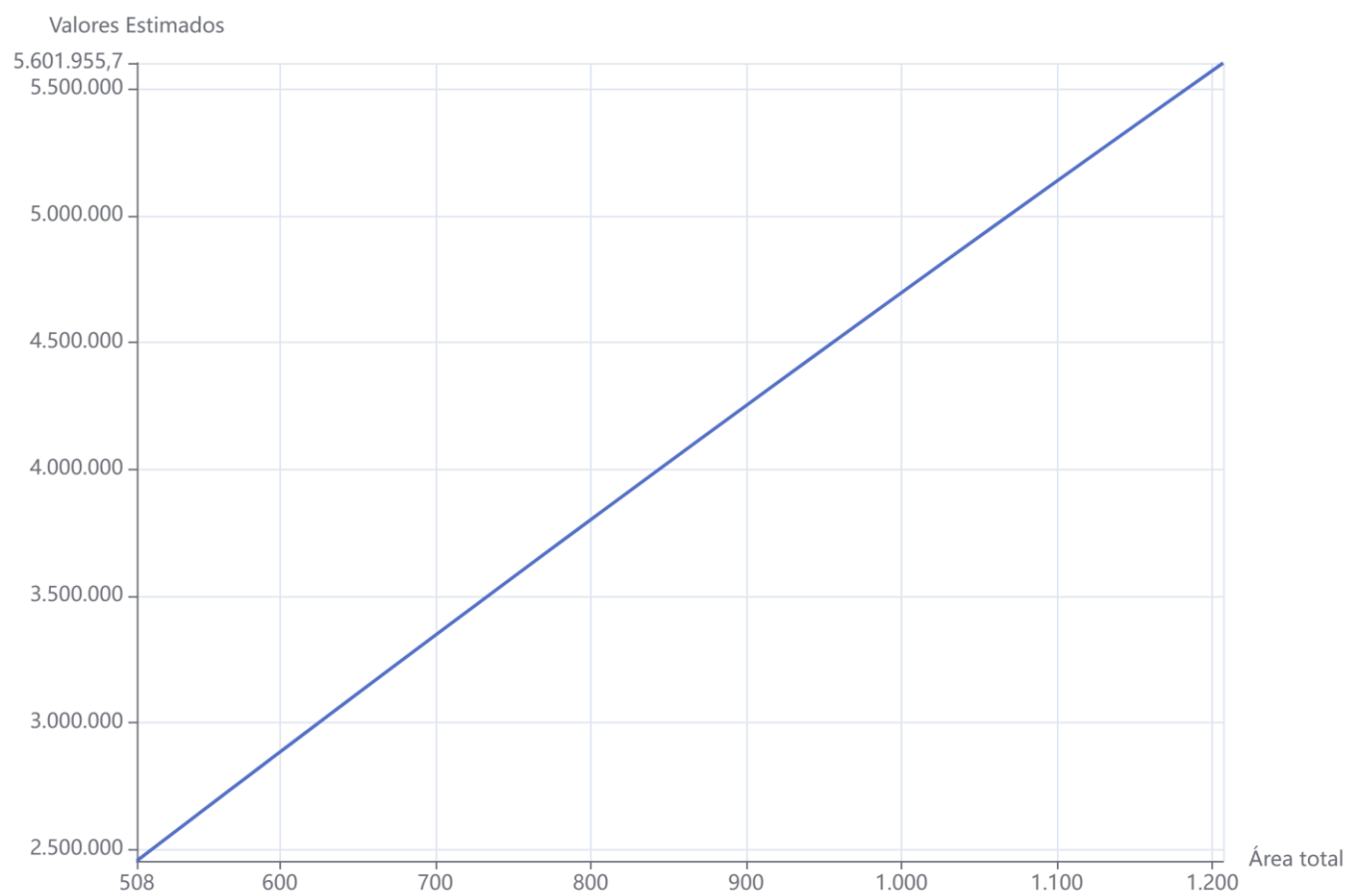


## 18. GRÁFICOS DA NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

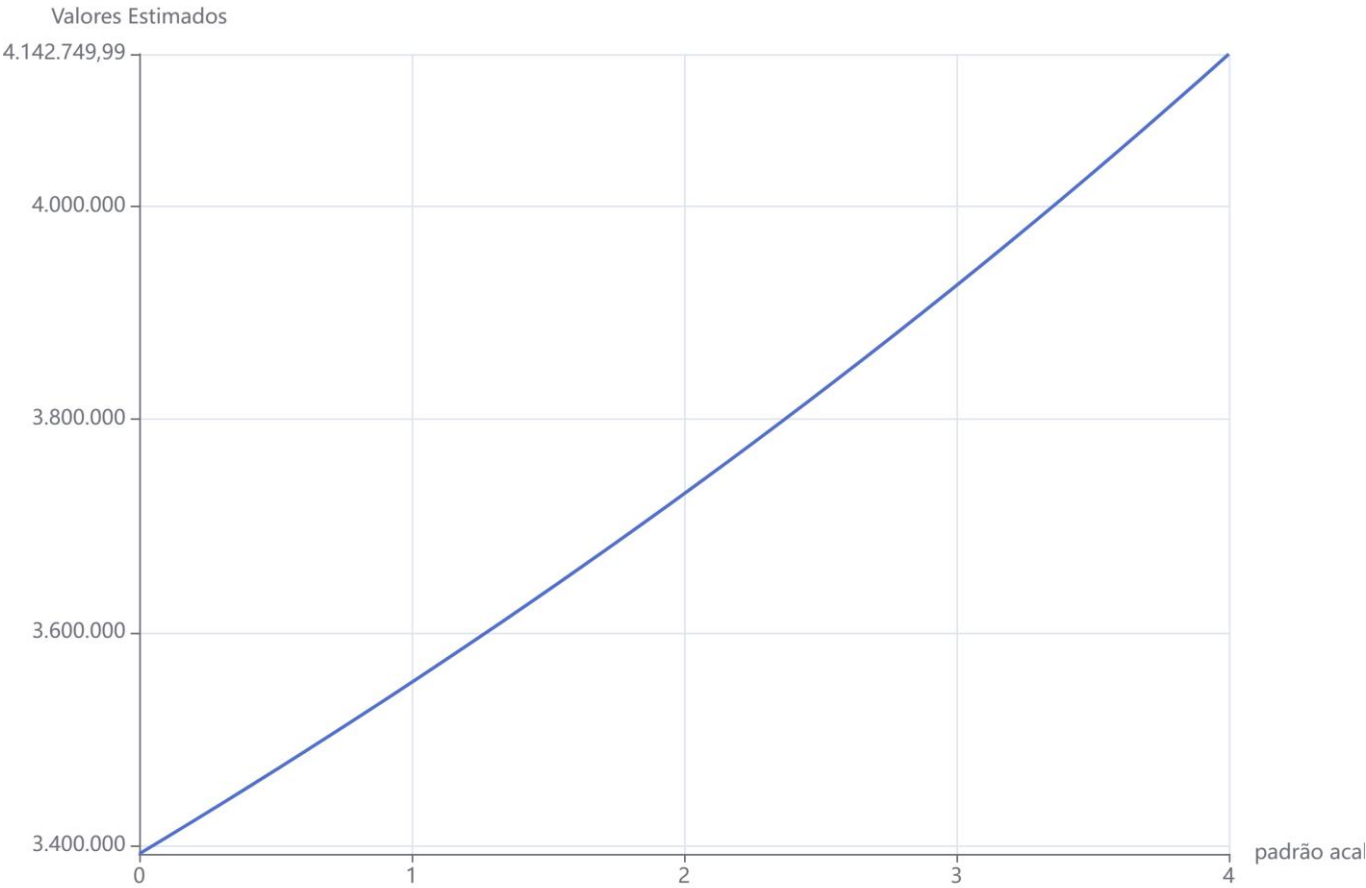
Gráfico de Barras com Curva de Densidade



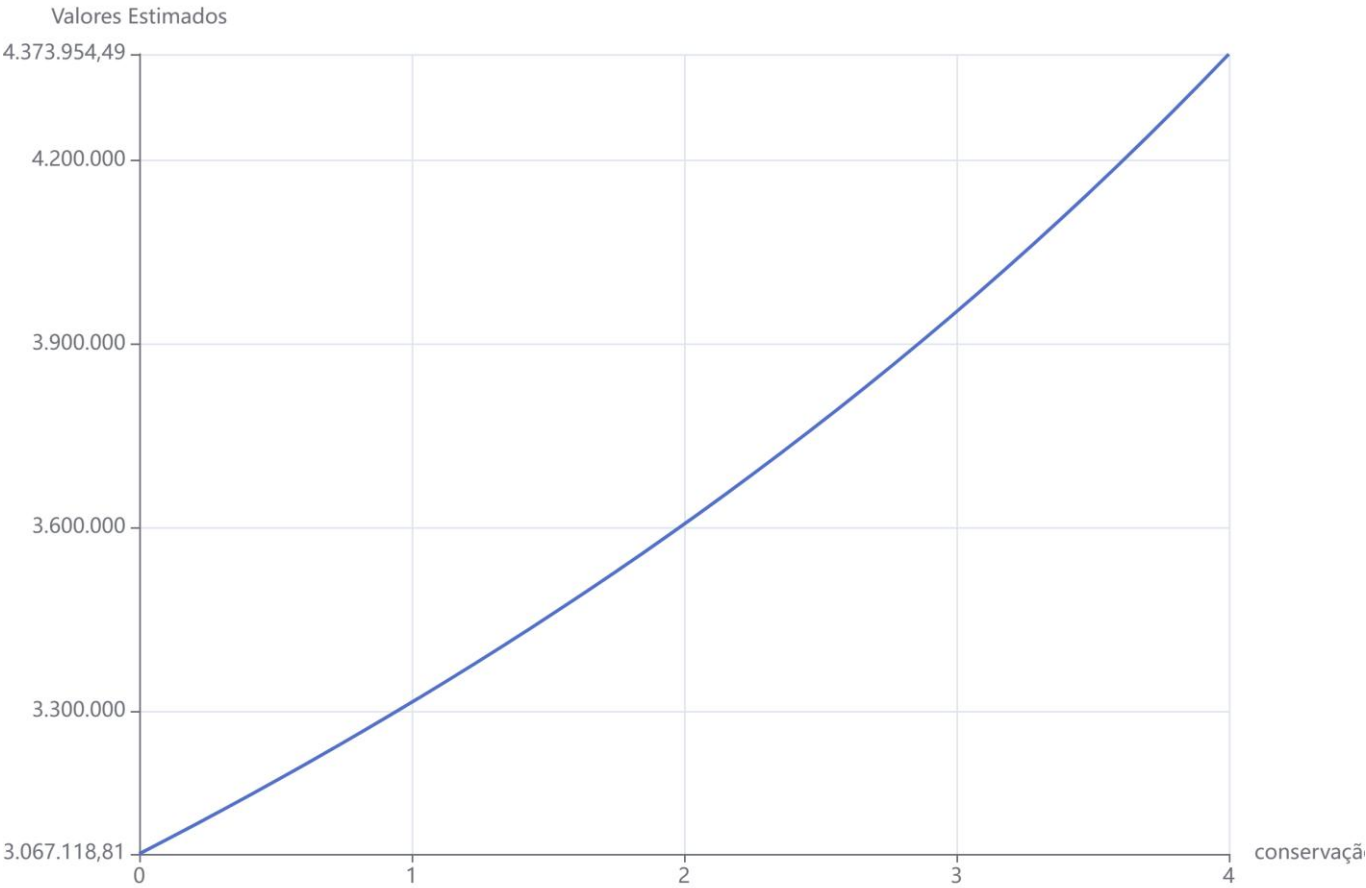
19.GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO



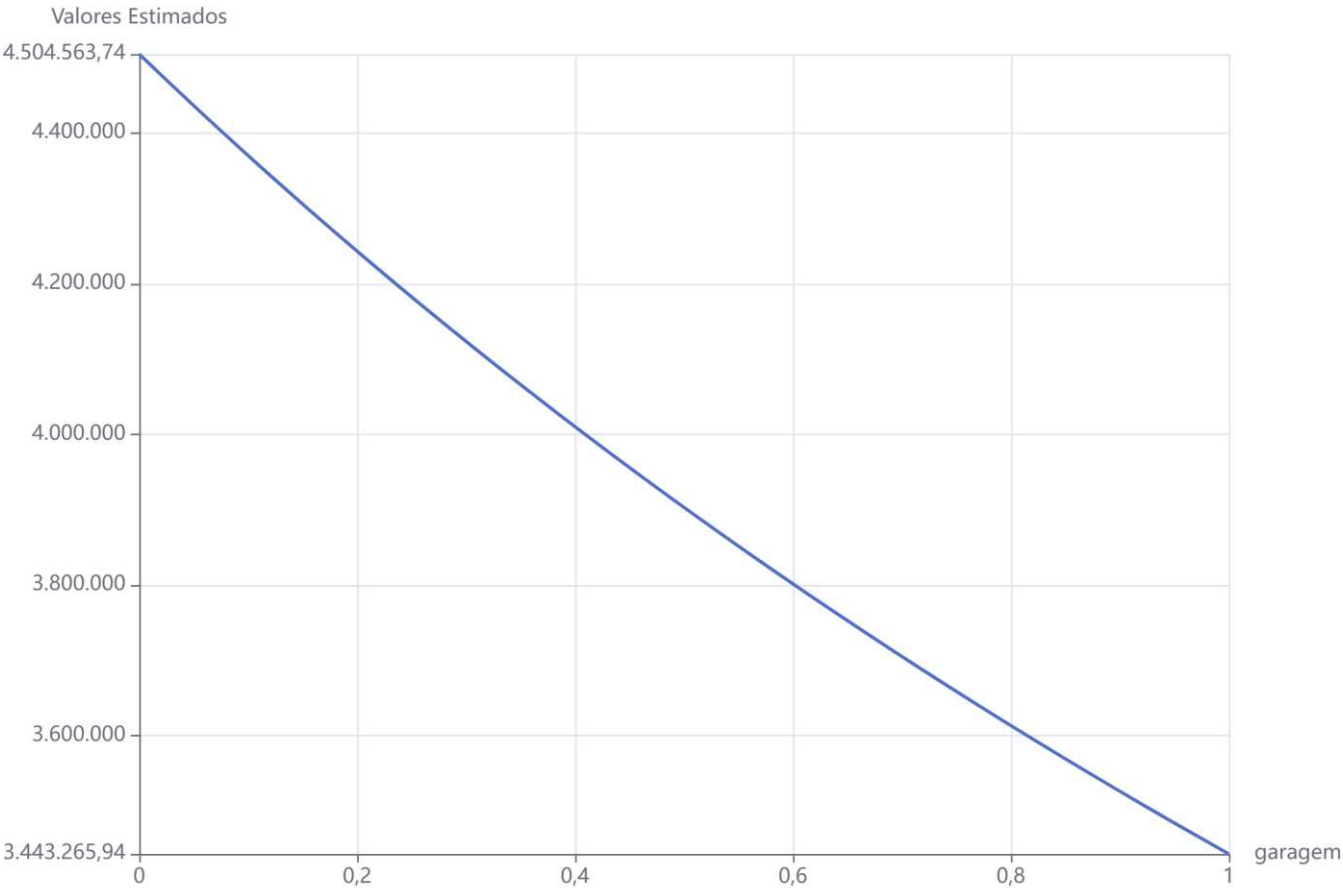
Relatório da Modelagem estatística

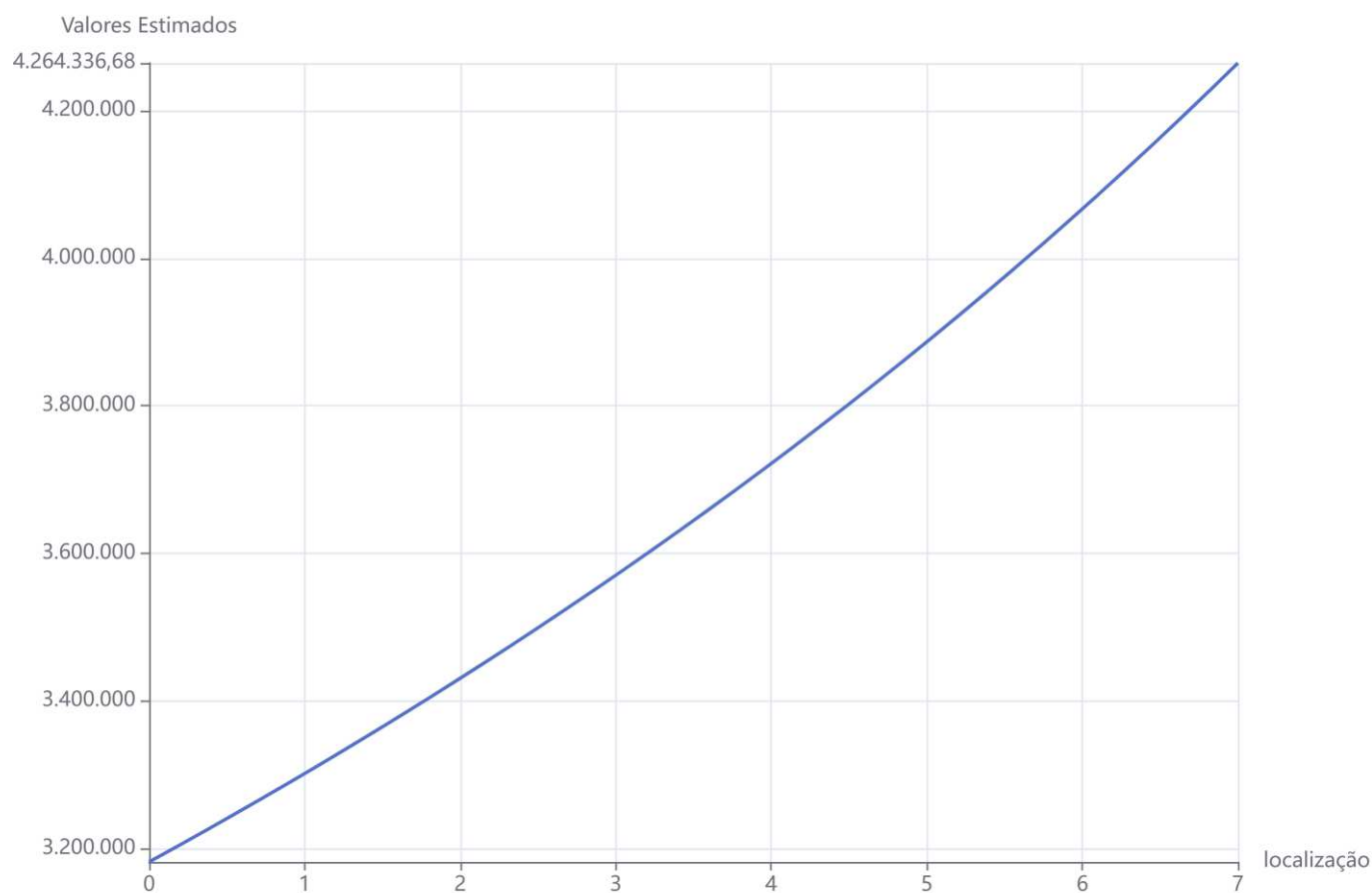


Relatório da Modelagem estatística



Relatório da Modelagem estatística



**Relatório da Modelagem estatística**

## Relatório da Modelagem estatística

## TABELA DE COMPOSIÇÃO AMOSTRAL – VARIÁVEIS DE CONTEXTO

| ID | Desabilitado | Município          | Bairro      | Endereço                         | Contato                        | Telefone do contato | Descrição do imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|--------------|--------------------|-------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Não          | São Caetano do Sul | Cerâmica    | Rua Espírito Santo               | Elite Negócios Imobiliários    | 1144275346          | PRÉDIO COMERCIAL - SÃO CAETANO DO SUL - COM RENDA GARANTIDO!!!!.....ÓTIMO PARA INVESTIDORES!!!!.....Locado com seguro fiança da Porto Seguro.Prédio com 3 andares.Entrada recepção para 50 pessoas, com mais 2 salas lavabo e banheiro.Superior 5 salas todos com lavatórios com cubas,e 3 banheiros + terraço .Parte inferior com 6 salas recepção e 2 banheiros.Areá externa laboratório + segurança + área de serviço + banheiro.6 vagas de garagens.Localizado ao lado da Av: Goiás, Policia Civil..... -                                                                                                                                       |
| 2  | Sim          | São Caetano do Sul | Santa Paula | Avenida Doutor Augusto de Toledo | VIANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS    | 1142247722          | Prédio Comercial em uma das esquinas mais movimentadas e nobres de São Caetano.O salão é bem amplo tendo varias possibilidades de comércio como restaurantes, Bares, Lojas, Escolas, Clínicas e etcSão 748 metros de área construída, 2 banheiros, escritório, elevador, área descoberta, Deck coberto e 20 vagas de garagem.Terreno de 576,80 metros em uma localização privilegiada.Disponibilidade e valores deste imóvel, sujeitos a alteração sem aviso prévio.                                                                                                                                                                                |
| 3  | Não          | São Caetano do Sul | Centro      | Avenida Senador Roberto Simonsen | Sociedade Imobiliária Cinerama | 1142214100          | Prédio Comercial à venda ou locação no Bairro Santo Antônio, em São Caetano do Sul/SP.Excelente imóvel comercial com estrutura completa para clínicas médicas ou odontológicas, consultórios ou empresas de saúde, localizado em uma das regiões mais valorizadas e movimentadas da cidade.Área construída: 920?m²;Área do terreno: 240?m² (8?x?30).Edifício com 4 pavimentos e elevador Atlas.Distribuição dos Pavimentos:1º Pavimento:- Escovódromo com duas pias- Sala para escritório- 3 banheiros3º Pavimento:- Recepção- 5 salas estruturadas para equipamentos odontológicos ou médicos (água, esgoto, ar comprimido)- Sala de esterilização |

Relatório da Modelagem estatística

|   |     |                    |               |                   |                                                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|-----|--------------------|---------------|-------------------|----------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | Não | São Caetano do Sul | Osvaldo Cruz  | Rua Osvaldo Cruz  | Sociedade Imobiliária Cinerama                     | 1142214100 | Prédio Comercial no Bairro Osvaldo Cruz em São Caetano do Sul. 150 m² de terreno (5 m x 30 m) e 508 m² de área construída. Subsolo com garagem para 08 carros, total de 135 m².Térreo com salão de 123 m², cozinha e 02 banheiros.1º Andar com salão de 125 m² e 02 banheiros.2º Andar com salão de 125 m² e 02 banheiros.Construção nova. Piso porcelanato. Sem elevador.Infraestrutura para ar condicionado. Rede estruturada com 148 pontos. Sistema de segurança com biometria. Portão automático. Imóvel reformado e modernizado.                                                                                                                                                                 |
| 5 | Não | São Caetano do Sul | Centro        | Rua Manoel Coelho | Sociedade Imobiliária Cinerama                     | 1142214100 | Prédio comercial no Centro de São Caetano do Sul, com 1.081 m² de área construída, dividido em 3 pavimentos. Sendo no térreo salão vão livre, banheiros, ar condicionado central. 1º pavimento com salão vão livre e 2 pavimento com salão, salas, banheiros, vestiário, cozinha. Terreno com 10 x 40 = 400 m². Localização privilegiada, em uma das ruas mais movimentadas da cidade, próximo à estação CPTM. Imóvel locado, com renda mensal.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6 | Não | São Caetano do Sul | Santo Antônio | Avenida Goiás     | Invictus Imoveis E Administracao De Bens Ltda - Me | 1144324112 | Prédio comercial à venda na Av. Goiás em São Caetano, perfeito para quem busca um espaço amplo e versátil para qualquer ramo de atividade, inclusive para área de saúde, escolas ou clinicas de estética e beleza.- Área de terreno: 320m².- Área construída: 1.131m².Distribuídos em 4 andares, incluindo o térreo e 3 andares.O prédio oferece vãos livres, vários banheiros, piso todo em porcelanato, elevador com abertura para os dois lado, térreo com pé direito duplo, conta com uma garagem no subsolo, com capacidade para até 12 veículos, para a comodidade dos usuários.*Valores e disponibilidade do imóvel sujeitos às alterações*Quer saber mais?Consulte um de nossos especialistas! |
| 7 | Sim | São Caetano do Sul | Osvaldo Cruz  | Rua Roma          | Invictus Imoveis E Administracao De Bens Ltda - Me | 1144324112 | Prédio Comercial no Bairro Osvaldo Cruz - Área construída: 632m² - Área de terreno: 280m²Dividido em 3 pavimentos, dispõe no primeiro pavimento recepção.No segundo pavimento 3 salas grandes, sala de reunião, banheiro, prédio com arquitetura moderna,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### Relatório da Modelagem estatística

|    |     |                    |              |                                  |                                                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|-----|--------------------|--------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | Não | São Caetano do Sul | Barcelona    | Alameda Cassaquera               | Sociedade Imobiliária Cinerama                     | 1142214100 | Prédio Comercial para venda no Bairro Barcelona, São Caetano do Sul. Terreno com 310 m² e 950 m² de área construída. No térreo: 2 salões, recepção e 7 banheiros. 1º andar com salão, mezanino, 2 banheiros e 1 escritório. 2º andar com 2 salões, escritório e 6 banheiros. Próximo à Rua Oriente e fácil acesso ao transporte público.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 9  | Sim | São Caetano do Sul | Osvaldo Cruz | Rua Visconde de Inhaúma          | Sociedade Imobiliária Cinerama                     | 1142214100 | Prédio comercial e residencial no bairro Osvaldo Cruz em São Caetano do Sul, com área construída de 904 m², área de terreno de 380 m² (10 x 38), sendo salão comercial e 14 apartamentos (com quarto, cozinha e banheiro). Próximo do Mc Donald's, Fundação das Artes, bancos, padaria Ben Hur, comércios em geral e fácil acesso ao transporte público.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10 | Não | São Caetano do Sul | Barcelona    | Alameda Cassaquera               | Invictus Imóveis E Administracao De Bens Ltda - Me | 1144324112 | Este encantador prédio comercial está disponível para venda, oferecendo uma oportunidade única.- Área de terreno: 384m² sendo 12x32.- Área construída: 980m².Térreo:Recepção, instalações para loja, 2 banheiros, área de estoque de mercadorias e acesso para veículos de carga e descarga.Mezanino:Escritório, 2 banheiros, área com linha de produção, área de estoque2º andar:Área livre que pode ser utilizada como estoque.3º andar:Banheiro, copa e área de armazenagem.Imóvel ideal para rede de supermercados, farmácias, empresas distribuidoras, academias, salão de festas e eventos, buffet, entre outros.Imóvel com renda de R\$ 12.500,00 até 2027.Proximidades:Centro Comercial, Av. Pres. Kennedy, Av. Dom Pedro II, R. Oriente, R. Taipas, R. Tapajós e demais lojas e comércios da região!*Valores e disponibilidade do imóvel sujeitos às alterações*Quer saber mais?Consulte um de nossos especialistas |
| 11 | Sim | São Caetano do Sul | Santa Maria  | Avenida Doutor Augusto de Toledo | Gonçalves Imóveis e Condomínios                    | 1143314040 | Prédio Comercial e Residencial, no Bairro Santa Paula, São Caetano do Sul, com excelente localização, próximo a Rua Visconde de Inhaúma, comércios e transportes, 8 dormitórios sendo 7 suítes, 4 salas, 4 cozinhas, 11 banheiros, 4 áreas de serviço, 13 vagas de garagem cobertas, 1.200m² de área útil, 391m² de área de terreno, 8,5x45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### Relatório da Modelagem estatística

|    |     |                    |             |                           |                                                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-----|--------------------|-------------|---------------------------|----------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | Não | São Caetano do Sul | Centro      | Rua Paraíba, Nº 158       | Guaira Imóveis<br>New Corporation<br>- 21699-J-Sp  | 1143481900 | Excelente para morar e investir: imóvel Residencial /Comercial, com 480m² de terreno - 755m² de construção sendo: um prédio com: 1 Salão de 88m² no térreo acesso por porta de aço, mais 2 pisos com 3 salas com banheiro interno e mais 1 banheiro coletivo no corredor de cada piso. Entrada lateral de garagem: quintal, garagem coberta, sobrado : 3 quartos com armários sendo 1 suíte com sacada, banheiro social, sala 3 ambientes, lavabo, cozinha com armários, área de serviço com banheiro, área de churrasqueira com espaço coberto na parte superior do sobrado, edícula com 1 quarto, sala, cozinha e banheiro.Salas e Salão alugados.Guaíra Negócios Imobiliários – desde 1987 trabalhando com Solidez, Honestidade e Digitalmente Humanizada, com agências no ABC e SP e mais de 200 corretores para ajudar você a comprar, vender e alugar o seu imóvel. Todos os preços e condições comerciais estão sujeitos à alteração. Creci 21.699-JGuaíra |
| 13 | Não | São Caetano do Sul | Santa Paula | Rua Rafael Correa Sampaio | Sociedade Imobiliária Cinerama                     | 1142214100 | Prédio comercial de 1200 m², localizado em bairro nobre de São Caetano do Sul. Imóvel de grande porte, bem construído e super funcional para escolas, academias, empresas, franquias que necessitem de grande espaço. Bem dividido, com 5 banheiros e 8 vagas. Terreno de 600 m² (10x60). Localizado em área privilegiada, infraestrutura com bancos, prefeitura, hospitais, restaurantes, escolas, igrejas, cartórios, ciclovias e teatro. Local plano, área mista sem engarrafamentos de fácil acesso e saída livre para todo ABCD e São Paulo. Excelente oportunidade para seu negócio!                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 14 | Sim | São Caetano do Sul | Santa Maria | Rua Madeira               | Invictus Imoveis E Administracao De Bens Ltda - Me | 1144324112 | Magnifico prédio comercial em terreno de 500 m², com 10 metros de frente, em uma área construída de 586 m², e terreno ao lado de 500 m² com projeto aprovado para estacionamento, totalizando uma área de terreno de 1.000 m².Salão de festas ou para outras atividades com pé direito 9 metros, piso em porcelanato, com elevador, banheiros feminino, masculino e deficiente, área gourmet com forno de pizza, churrasqueira, chopeira e geladeira para bebidas, cozinha industrial equipada com fogão                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### Relatório da Modelagem estatística

|    |     |                    |               |                 |                                          |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|-----|--------------------|---------------|-----------------|------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 | Sim | São Caetano do Sul | Olimpico      | Avenida Paraíso | Freire Imoveis Consultoria - Eireli - Me | 1142384845 | Prédio Comercial e Residencial - Bairro Olímpico ao lado do Estádio Lauro Gomes Sando: 1 Salão Comercial com 200 mts <sup>2</sup> , 2 banheiros e Escritório " alugado " ..e mais 4 apartamentos: sendo 2 aptos com 2 quartos, sala, banheiro, cozinha e área de serviço ( cada) e mais 2 aptos com 1 quarto sala, banheiro e cozinha (cada), 3 vagas de garagem , 623 mts <sup>2</sup> de área construída, Terreno 10x36 = 360 mts <sup>2</sup> Excelente para investidor !(Imóvel misto). -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 16 | Não | São Caetano do Sul | Centro        | Rua Alagoas     | VIANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS              | 1142247722 | Prédio Comercial à Venda e Locação no Centro de São Caetano Do Sul !Ótima oportunidade de investimento! Prédio Comercial à Venda em São Caetano Do Sul, localizado no Centro. O imóvel possui 1.207,00 m <sup>2</sup> de área construída e 319,71 m <sup>2</sup> de área de terreno. Térreo 300m <sup>2</sup> , com Recepção, 2 Vestiários, 3 Banheiros 1º Piso 8 Salas com Banheiro 2º Piso 2 Salas com Banheiro Subsolo 15 vagas de garagem Infraestrutura completa com topografia irregular, estacionamento para 15 veículos, interfone e segurança patrimonial. Agende sua visita! Cidade Monitorada 24 horas Disponibilidade e valores deste imóvel, sujeitos a alteração sem aviso prévio.                                                                                                                                                                                                           |
| 17 | Não | São Caetano do Sul | Santo Antônio |                 | Metropolis Brokers                       | 1135653530 | Prédio no bairro Santo Antônio em São Caetano do Sul, com 421m <sup>2</sup> de terreno, 756m <sup>2</sup> de área construída, dividido em 3 pavimentos: Subsolo com aproximadamente 352m <sup>2</sup> , composto por salas, copa, salão com amplo vão livre, vestiário e banheiro masculino e feminino. Térreo com dois consultórios para atendimento, contendo recepção e banheiro. 1º Pavimento com 10 salas, sendo uma delas com planejados e copa, outra com recepção e banheiro privativo e as demais sala simples com banheiro coletivo. Oportunidade imperdível para o seu negócio! Se você está buscando o local ideal para impulsionar o seu negócio, sua busca acabou! Este imóvel comercial está estrategicamente situado no Bairro Santo Antônio, em São Caetano do Sul. Com uma grande circulação de pedestres e veículos, este espaço oferece uma exposição incomparável para o seu negócio. |

### Relatório da Modelagem estatística

|    |     |                    |               |                               |                           |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-----|--------------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18 | Não | São Caetano do Sul | Santo Antônio | Rua Rio Grande do Sul, Nº 952 | Imobiliária Prime Brokers | 1155993131  | Prédio Comercial de Alto Padrão - Santo Antônio, São Caetano do Sul Imagine um espaço onde seu negócio pode florescer com todo o conforto e modernidade que você sempre sonhou. Este prédio comercial de alto padrão é perfeito para clínicas médicas, laboratórios, academias, call centers, e muitos outros tipos de empreendimentos. Se você é um empreendedor ou investidor à procura do local ideal para expandir seus negócios, este é o imóvel que você estava esperando. Destaques do Imóvel: Terreno: 441 m² Área Útil Construída: 942 m² Pavimentos: 4 (térreo com pé direito de 8 metros, 1º mezanino, 2º e 3º andares + terraço externo) Banheiros: 10 (3 suítes com banheiras) Acabamento: Revestimento em granito no térreo e mezanino Iluminação Natural: Grandes áreas envidraçadas para luz natural Estacionamento: Garagem subterrânea para 18 veículos, garagem externa para 2 veículos Versatilidade: Prédio com possibilidade de lajes livres Infraestrutura Completa: |
| 19 | Sim | São Caetano do Sul | Santo Antônio | Rua Amazonas, Nº 1            | Bs House Moveis           | 11943883131 | Excelente prédio comercial no Centro Com 716m² de área construída em um terreno de 450m², com 7 salas, 6 banheiros, recepção, salão comercial, vagas. Salão Comercial no Subsolo : Área Construída: 333 m² Ambientes: Espaço amplo e aberto, com flexibilidade para diversas necessidades Banheiros: Sim Copa e Cozinha: Sim Salas: 3 no subsolo Salões: 2 no subsolo Ventiladores: Sim Vagas de Garagem: 6 Descrição: Este salão comercial, localizado no subsolo de um prédio em São Caetano do Sul, é ideal para empresas de diversos segmentos, como lojas de varejo, ramos industriais, salões de beleza, clínicas, entre outros. Com uma área construída de 333 metros quadrados, o espaço é amplo e aberto, permitindo grande flexibilidade e adaptabilidade para diferentes necessidades. O salão possui 3 salas e 2 salões no subsolo, além de uma copa e cozinha, aumentando a versatilidade do espaço. Os banheiros e ventiladores adicionam conforto e funcionalidade.          |

## Relatório da Modelagem estatística

|    |     |                    |        |              |                                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|-----|--------------------|--------|--------------|--------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20 | Não | São Caetano do Sul | Centro | Rua Amazonas | Sociedade Imobiliária Cinerama | 1142214100 | Prédio Comercial no Bairro Centro em São Caetano do Sul. Área do terreno de 292,50 m² e construção de 532 m², com fino acabamento, iluminação completa, 03 aparelhos de ar condicionado em cada pavimento. 02 pavimentos, elevador, copa, cozinha, piso porcelanato, térreo 02 banheiros + 01 PNE. 1 andar com 02 vestiários, 02 banheiros + 01 PNE. Excelente localização, próximo da estação de trem e ônibus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 21 | Sim | São Caetano do Sul | Centro | Rua Paraíba  | Sociedade Imobiliária Cinerama | 1142214100 | Prédio Comercial para Venda – Bairro Centro, São Caetano do Sul Dimensões do Terreno:- 7 metros de frente x 35 metros de fundo;- 245 m² de área total; Área construída:- 549 m²; Estrutura:- Imóvel com 3 níveis: térreo + 2 pavimentos;- Estrutura ideal para Buffet, mas com versatilidade para outros segmentos comerciais; Distribuição dos Ambientes: Térreo:- 2 vestiários com sanitários (masculino e feminino);- Cozinha ampla;- Adega;- Depósito fechado;- Área de circulação; 1º Pavimento:- Copa;- Área de descanso;- Salão de festas;- 2 banheiros (masculino e feminino); 2º Pavimento:- Mezanino; Informações adicionais:- Não possui elevador;- Imóvel bem conservado e funcional; Localização:- Excelente localização no Centro de São Caetano do Sul;- Próximo ao centro comercial da cidade;- Fácil acesso à Avenida Guido Aliberti; |
| 22 | Não | São Caetano do Sul | Centro | Rua Paraíba  | Sociedade Imobiliária Cinerama | 1142214100 | Prédio para venda no Centro de São Caetano do Sul. Atualmente o imóvel conta com a seguinte configuração:- Térreo: Vagas para 08 autos sem manobrista ou 12 autos com manobrista, recepção, 01 banheiro e quintal nos fundos;- 1º Andar: Amplo salão dividido em hall do elevador, 02 banheiros, 02 copas e 03 salas;- 2º Andar: Amplo salão dividido em hall do elevador, 02 banheiros, 02 copas e 03 salas;- Terreno 10 m x 19,93 m (196,12 m²) e 529,30 m² de área construída. Excelente localização, próximo à Av. Goiás e a todo Centro Comercial de São Caetano do Sul. - Ótimo prédio de 02 andares com elevador, projeto inteligente explorando muita luz natural e flexibilidade de configuração de layout, possibilitando ampla variedade de atividades comerciais.                                                                          |

## Relatório da Modelagem estatística

|    |     |                    |              |                   |                                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|-----|--------------------|--------------|-------------------|--------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23 | Não | São Caetano do Sul | Centro       | Rua Manoel Coelho | Sociedade Imobiliária Cinerama | 1142214100 | Prédio Comercial para venda no bairro Centro em São Caetano do Sul, com 662 m² de área construída, 240 m² de terreno, sendo 8 m² de frente por 35 m² de fundos. Prédio com salão na parte térrea de 280m² área útil contendo uma cozinha, 3 banheiros (1 PNE), ar condicionado central, salão para depósito, parte superior com 12 salas. Excelente localização, em rua com grande fluxo de pedestres, próximo à Avenida Goiás e ao centro comercial, fácil acesso a CPTM.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 24 | Sim | São Caetano do Sul | Santa Paula  |                   | Zanon Imóveis                  | 1139960330 | Prédio Comercial à Venda ou Alugar no Bairro Santa Paula em São Caetano do Sul/SPPrédio com Monta CargaÁrea de terreno 395,00 m²Área construída 938 m²Área útil 1.050 m²Área de salão 400 m²Área de mezanino 90 m²Área externa nos fundos 25 m²Pé direito de 6 metrosEnergia trifásicaPonto de ar condicionadoPortão automático 7 metrosMonta carga de 150 kg com ponto de parada nos 3 níveis do prédio03 banheiros sociaisAmpla sacada 20 m²Área de mezanino 20 m²Refeitório02 vestiários masculino e feminino (5 box cada)Banheiro social completoPortão automáticoImóvel com área mista, possui ótima localização e ideal para comércio ou indústria leve.Na Zanon Imóveis, somos líderes em imóveis comerciais e industriais. Trabalhamos com os melhores galpões, centros logísticos e terrenos no ABC, Grande São Paulo e Interior. Seja para compra ou locação, temos a solução ideal para sua empresa.Consu |
| 25 | Não | São Caetano do Sul | Osvaldo Cruz | Rua Ingá          | Sociedade Imobiliária Cinerama | 1142214100 | Prédio Comercial à Venda – Bairro Osvaldo Cruz, São Caetano do Sul - SP.Prédio comercial com 646m² de área construída, situado em um terreno de 467,16m² (10,25m x 45,57m), com pé direito de 5 metros.* 12 salas amplas e bem distribuídas* Cozinha espaçosa* 2 vestiários* 8 banheiros* Recepção para atendimentoO prédio está dividido em 2 pisos, permitindo a separação de setores, departamentos ou até a locação parcial para diferentes negócios. O imóvel é ideal para diversas atividades comerciais, como clínicas, escritórios, escolas, coworking, entre outros.O imóvel está localizado no Bairro Osvaldo Cruz, uma região estratégica de São Caetano do sul                                                                                                                                                                                                                                           |

### Relatório da Modelagem estatística

|    |     |                    |              |                    |                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|-----|--------------------|--------------|--------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26 | Sim | São Caetano do Sul | Barcelona    | Rua Nazaret        | Sociedade Imobiliária Cinerama | 1142214100  | Prédio Comercial à Venda – Bairro Barcelona, São Caetano do SulExcelente oportunidade de investimento! Prédio comercial com 569m² de área construída em um terreno de 276,30m² (7x39,42), localizado em um dos bairros mais movimentados de São Caetano do Sul. Atualmente funcionando como sauna, o imóvel conta com uma infraestrutura completa e pronta para diversos tipos de negócios.- 3 pavimentos bem distribuídos- 12 dormitórios, sendo 2 suítes- 4 banheiros- Área de serviço Equipamentos e Instalações:- Bar completo com 2 cervejeiras, 2 balcões refrigerados, expositor para salgados, expositor refrigerado, máquina de gelo e computador- Dois bares, um deles com cervejeira nova no 2º piso- 7 aparelhos de ar-condicionado distribuídos pelo imóvel- Teto retrátil na área da sauna, proporcionando um ambiente mais arejado- Sistema de iluminação no palco, ideal para eventos e apresentações- 15 mesas e 60 cadeiras, prontas para uso- Sau           |
| 27 | Sim | São Caetano do Sul | Oswaldo Cruz | Rua Rio de Janeiro | Zerial Imóveis                 | 11934574019 | Imóvel à Venda Bairro Oswaldo CruzExcelente oportunidade para moradia e/ou investimento!Localizado no bairro Oswaldo Cruz, este imóvel possui um terreno de 10 x 25 m (250 m²) com aproximadamente 500 m² de área construída, distribuída de forma funcional e versátil:Lateral esquerda: Armazém com cozinha e banheiro nos fundos.Área central: Casa com 1 dormitório, sala, banheiro e garagem. para 2 carros pequenos com portão eletrônicoFundos: Área de serviço com churrasqueira.Lateral direita: Recepção com escada de acesso a 2 andares com banheiro.Ideal para quem busca espaço para morar e empreender no mesmo local!Oswaldo Cruz conta com muitos pontos de interesse de São Caetano do Sul!Você pode encontrar escolas ou colégios, tais como Escola Municipal de Educação Infantil Abelardo Galdino Pinto, Escola Municipal de Ensino Fundamental Anacleto Campanella, Colégio Fênix - Unidade 1, Escola Municipal de Educação Infantil Fernando Piva, EMEI |

## Relatório da Modelagem estatística

|    |     |                    |             |                      |                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|-----|--------------------|-------------|----------------------|-----------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28 | Sim | São Caetano do Sul | Centro      | Rua Manoel Coelho    | Rio Imóveis Sp - Ltda       | 11970669666 | Prédio à venda, 700 m <sup>2</sup> por R\$ 2.900.000 - Centro - São Caetano do Sul/SP.Imóvel gerando uma renda mensal, bom para investidores!Prédio Comercial a venda 650 m <sup>2</sup> de área de construção, 240 m <sup>2</sup> (8 x 30 m) de terreno; salão térreo com acessibilidade, mais 2 pavimentos, contendo 12 salas comerciais, banheiros. Próximo a Av. Goiás, local de grande fluxo de veículos e pedestres.Venha conferir com um de nossos corretores e agende sua visita!A rua onde localiza-se o imóvel possui fácil acesso na Avenida do Estado, Avenida Guido Aliberti, Avenida Goiás e ao centro da cidade.Próxima a divisa de São Paulo, do Hipermercado Carrefour, Leroy Merlin, da estação Prefeito Walter Braidó (CPTM e ônibus) e da USCS (Universidade Municipal de São Caetano).A região é ótima para quem busca facilidade de locomoção no dia a dia ficando próxima das principais avenidas, para quem prefere ônibus fica próximo também à estação.Agende já sua visita e confira! -   |
| 29 | Sim | São Caetano do Sul | Santa Paula | Rua Martim Francisco | VIANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS | 1142247722  | Excelente oportunidade! Apresentamos um prédio comercial localizado ao lado de renomadas instituições de ensino. Este imóvel é perfeito para quem busca um espaço amplo e versátil para desenvolver atividades educacionais, corporativas ou de serviços.Características do imóvel:Área de terreno: 380m <sup>2</sup> Área construída: aproximadamente 1050m <sup>2</sup> Piso térreo: 2 salões espaçosos, anfiteatro, pátio coberto e 2 banheiros, incluindo um adaptado para pessoas com deficiência (PCD). Além disso, há espaço reservado para a instalação de um elevador, proporcionando acessibilidade em todos os andares.1º andar: 10 salas pequenas para atendimento, 2 salas de apoio e 2 banheiros.2º andar: 3 salas grandes, cantina, terraço descoberto com vista para a rua, copa e 4 banheiros.Rampas com acessibilidade permitem fácil deslocamento entre todos os andares.Este prédio oferece uma infraestrutura completa para acomodar diversas atividades e equipes. Sua localização estratégica |

### Relatório da Modelagem estatística

|    |     |                    |           |                 |                |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-----|--------------------|-----------|-----------------|----------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 | Sim | São Caetano do Sul | Centro    | Rua Paraíba     | Zerial Imóveis | 11934574019 | Prédio Comercial para Venda e Locação no Bairro Centro em São Caetano do Sul!Excelente prédio comercial com 245 m² de terreno e 549 m² de área construída. O imóvel conta com recepção, sala com espelhos ideal para estúdios, academias ou treinamentos, salão extenso com excelente iluminação, mezanino com vista para o salão principal, copa e cozinha industrial, depósito funcional, quatro banheiros distribuídos entre os pavimentos e duas vagas de garagem frontais. A estrutura é versátil e permite fácil adaptação para diversos segmentos. Localizado no bairro Centro Olímpico, uma das regiões mais estratégicas de São Caetano do Sul, o imóvel está próximo ao Complexo Esportivo Lauro Gomes, ao Parque Chico Mendes e à Avenida Goiás. A região oferece excelente visibilidade comercial, ampla circulação de pessoas, acesso facilitado ao transporte público e uma infraestrutura completa com comércios, serviços, estacionamentos e segurança. É o ponto ideal para quem busca funcionalidade, v |
| 31 | Sim | São Caetano do Sul | Barcelona | Rua Piratininga | Zerial Imóveis | 11934574019 | Prédio à venda no bairro Barcelona.Ótimo prédio com 570 m² de área construída, 196 m² de área de terreno, salas, cozinha e 5 banheiros.O bairro Barcelona fica localizado em São Caetano do Sul, próximo aos bairros Utinga, Santa Paula e Prosperidade.Barcelona conta com muitos pontos de interesse de São Caetano do Sul! Você pode encontrar escolas ou colégios, tais como EMEF 28 de Julho, Colégio Fênix - Unidade 1, EMEIEF Prof. João de Barros Pinto, Colégio Happy Day, Escola Espaço Pedacinho do Céu, Escola Municipal de Educação Infantil Abelardo Galdino Pinto, Escola Municipal de Educação Infantil Fernado Piva, Escola Estadual Prof. Adamastor de Carvalho e Escola Muncipal de Ensino Fundamental Anacleto Campanella; além de museus, teatros ou arenas de shows, tais como Teatro Paulo Machado de Carvalho, Sesc São Caetano, Teatro Santos Dumont, Pinacoteca Municipal, Fundação das Artes e Timochenco Wehbi - FASCS - Teatro.                                                              |

## Relatório da Modelagem estatística

|    |     |                    |               |                             |                                   |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|-----|--------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 32 | Sim | São Caetano do Sul | Santa Paula   | Alameda São Caetano, Nº 209 | Bartozi Imoveis                   | 1142381757 | PRÉDIO COMERCIAL 1200M <sup>2</sup> - SANTA PAULA<br>SCSUL: PRÉDIO COMERCIAL à venda no bairro Santa Paula -Área construída de 1200m <sup>2</sup> -Terreno com 2000m <sup>2</sup> -Cinco Pavimentos-Pé direito de 4m-Entrada para caminhão-Recepção-Escritório-Vestiário-Copa-Refeitório-5 banheiros-Mezanino-Energia trifásica-Estrutura para elevador-Laje maciça Ótima localização, próximo ao Park Shopping São Caetano, Avenida Goiás, padarias, restaurantes, Escola Mundo Saber - Berçário e Educação Infantil e Frazutti Centro Veterinário Disponibilidade e valores deste imóvel, sujeitos a alteração sem aviso prévio. Agende já sua visita cód:1231                                                                                                                                           |
| 33 | Sim | São Caetano do Sul | Santo Antônio |                             | Zanon Imóveis                     | 1139960330 | Prédio à Venda ou Alugar no Bairro Santo Antônio em São Caetano do Sul/SPÁrea do terreno 196,00 m <sup>2</sup> Área construída 560,00 m <sup>2</sup> Área fabril 186,00 m <sup>2</sup> Frente 7 metrosFundo 28 metrosEnergia trifásicaCopa05 escritóriosSalas de reuniãoDeposito05 banheiros sociaisO imóvel possui uma excelente localização facilitando o acesso as principais vias de São Caetano do Sul como, Avenida Presidente Kennedy, Avenida Goiás e Avenida do EstadoNa Zanon Imóveis, somos líderes em imóveis comerciais e industriais. Trabalhamos com os melhores galpões, centros logísticos e terrenos no ABC, Grande São Paulo e Interior. Seja para compra ou locação, temos a solução ideal para sua empresa.Consulte já um de nossos especialistas e agende sua visita!Zanon Imóveis - |
| 34 | Sim | São Caetano do Sul | Santa Paula   | Rua Maranhão                | VIANA<br>NEGÓCIOS<br>IMOBILIÁRIOS | 1142247722 | Se você está em busca de uma oportunidade única de investimento em um prédio comercial bem localizado e espaçoso, temos o imóvel perfeito para você!Localização: Bairro Santo Antônio, São Caetano do Sul Principais características do imóvel:Área Construída: 635m <sup>2</sup> Terreno: 350m <sup>2</sup> 29 metros de fachada, proporcionando excelente visibilidade e destaque para o seu negócioRecursos do prédio comercial:Duas cozinhas industriais montadas, ideais para restaurantes, bares ou qualquer negócio relacionado ao setor de alimentosSistema Trifásico 99KVA                                                                                                                                                                                                                        |

## Relatório da Modelagem estatística

|    |     |                    |               |                           |                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|-----|--------------------|---------------|---------------------------|--------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 35 | Não | São Caetano do Sul | Santo Antônio | Rua Rafael Correa Sampaio | Tofanello & Cutrim | 1123768696 | Terreno 10 x 60 metros 600 m²Área Construída 1200 m²Imóvel Comercial com 11 salas de 7 x 9 m algumas com 7 x 10 m e 25 vagas de garagem.Excelente para consultório médico, clínicas, escritórios, fabricas, contabilidade, empresas, pet shop11 salas grandes 7 x 9 m (aprox.) algumas com WC2 Cozinhas com piaRecepção com lavaboJardim de invernoTotal de 15 banheiros e lavabos 2 áreas para depositoQuintalAproximadamente umas 25 vagasAgende sua visita com antecedência e faça um bom negócioVisitas somente agendadas e acompanhado com o corretor autorizadoObs: Tratando se de imóvel pronto, os preços poderão sofrer alterações sem aviso prévio, e a unidade poderá não estar mais disponível, Para mais informações contate-nosHorário de atendimento das 9:00 às 18:00 horas.Contate pelo WhatsApp que retornaremos logo que possível.Valorize o trabalho de quem levou ao seu conhecimento esse maravilh |
| 36 | Sim | São Caetano do Sul | Osvaldo Cruz  | Rua Roma, Nº 60           | Bartozzi Imóveis   | 1142381757 | PRÉDIO 631M² - OSVALDO CRUZ SÃO CAETANO DO SUL : PRÉDIO-280,00m² de terreno-632,00m² de área construída1º Pavimento-3 salas grandes e iluminadas-Banheiro moderno-Cozinha com copa-Quintal amplo2º Pavimento-3 salas grandes-Sala de reuniãoSubsolo-12 vagas de garagem Ótima localização, próximo ao 3º Cartório de São Caetano do Sul, Unidade Básica de Saúde Caterina Dall Anese, Complexo Esportivo Municipal Lauro Gomes, Avenida Presidente Kennedy, que conta com diversos comércios, Escola Municipal de Ensino Fundamental Sylvio Romero e EMEFM Arquiteto Oscar Niemeyer Agende já sua visita cód:PR0001 Disponibilidade e valores deste imóvel, sujeitos a alteração sem aviso prévio. Visite nosso sitewww.bartozzi.com.br                                                                                                                                                                                  |

## Relatório da Modelagem estatística

|    |     |                    |               |                              |                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|-----|--------------------|---------------|------------------------------|--------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 37 | Não | São Caetano do Sul | Santo Antônio | Rua Rio Grande do Sul        | Zerial Imóveis     | 11934574019 | Ótimo prédio disponível no bairro Santo Antonio.465m <sup>2</sup> de terreno com 867m <sup>2</sup> de área construída, 10 banheiros ao total, ótimos salões e salas para atendimento.Área externa e 16 vagas de garagem.Muito elogiado pelos moradores da região, o bairro de Santo Antônio, em São Caetano do Sul (SP), é indicado para quem quer morar bem e ter fácil acesso ao Centro (1 km), mas sem depender de carro para fazer o que precisa. Isso porque, além de ser abastecido pelo transporte público em suas principais vias, é uma região que dispõe de várias facilidades, bastando alguns minutos de caminhada.No local é possível encontrar academia, açougue, bares, concessionária, escolas, farmácias, feiras livres, floricultura, o Hospital Central e o Hospital São Caetano, lojas, mercados, padarias, restaurantes, quitandas e até mesmo o câmpus Conceição da Universidade Municipal de São Caetano do Sul (USCS).Além de todas essas comodidades, o bairro está no começo da Avenida Goiás, que é uma das m |
| 38 | Sim | São Caetano do Sul | Barcelona     |                              | Casari Imóveis     | 11945450374 | Prédio comercial à venda ou para locação no bairro Barcelona, São Caetano do Sul, com terreno de 310 m <sup>2</sup> e 950 m <sup>2</sup> de área construída distribuída em três pavimentos.No térreo, o imóvel conta com dois salões amplos, recepção e sete banheiros. O primeiro andar possui um salão, mezanino, dois banheiros e um escritório. No segundo andar, há dois salões, um escritório e seis banheiros, garantindo funcionalidade para diversos tipos de negócios.Localizado próximo à Rua Oriente, em uma região estratégica para atividades comerciais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 39 | Não | São Caetano do Sul | Santa Paula   | Rua Marechal Deodoro, Nº 830 | Tofanello & Cutrim | 1123768696  | '938 m <sup>2</sup> área construída.Fábril: 1.050 m <sup>2</sup> Terreno: 395 m <sup>2</sup> (10 x 39,5 mts)7 m <sup>2</sup> de portão automatizado6 mts de pé direitoEnergia TrifásicoÁrea térrea: 400 m <sup>2</sup> aprox. (portão automático, 6 mts pé direito, ponto de ar comprimido, 3 banheiros) e;Mezanino 100 m <sup>2</sup> aprox. e;Área externa nos fundos de 25 m <sup>2</sup> aprox.1º andar 400 m <sup>2</sup> aprox. (refeitório, 2 vestiários com 5 box cada, banheiro completo) e;Mezanino 20 m <sup>2</sup> aprox. Elevador de cargas 150 kg com acesso aos 3 pisos (térreo, mezanino e 1º                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## Relatório da Modelagem estatística

|    |     |                    |             |  |                                        |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|-----|--------------------|-------------|--|----------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |     |                    |             |  |                                        |            | piso).Zona Mista: Utilização comercial ou industria leve50 mts da Av. Goiás, com acesso a ônibus municipal (sem custo devido ao incentivo municipal prefeitura) e com vários comércios próximos.Agende sua visita com antecedência e faça um bom negócio.Obs: Tratando se de imóvel pronto, os preços poderão sofrer alterações sem aviso prévio, e a unidade poderá não estar mais disponível Para mais informações contate-nos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 40 | Sim | São Caetano do Sul | Barcelona   |  | M & S Prime Negócios Imobiliários Ltda | 1144515437 | Excelente prédio comercial com 890m² de área construída, 299m² de terreno, com 3 pavimentos, loja, escritório, banheiros, depósito, vestuários, mezanino, energia trifásico.Imóvel muito bem localizado no bairro, Barcelona, São Caetano do Sul - SP.Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio.M.S PRIMECreci: 26536-J -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 41 | Sim | São Caetano do Sul | Santa Paula |  | Rds Consultoria De Imoveis Ltda        | 1126682030 | Prédio todo revisado e reformado.Ótima localização a poucos minutos da Avenida Goiás e com fácil acesso para São Paulo.Área de Terreno: 395,00m²Área Construída: 938,00m²Térreo: 400,00m²1º Pavimento: 400,00m²ESPECIFICAÇÕES:- Sistema de energia: Trifásico- Ponto de ar comprimido- Portão automático de 7m²- Pé Direito de 6 metros- Monta Cargas de 150kg com ponto de parada nos 3 níveis do prédio- Telhas de 8mm- Caixa d'água de 10.000 L- Lage de 400kg/m² - Banheiros- Mezanino- Área externa nos fundos 25m²- Refeitório- 02 Vestiário Masculino e Feminino (5 box cada)- Ampla sacada com 20m²- Zoneamento: Zona mista, ideal para comércio ou indústria levePara melhores informações, marque sua visita com a equipe RDS, especializada em galpões Comerciais, Indústrias e Logístico.RDS CONSULTÓRIA DE IMÓVEIS: [011] - Cel: [011] .www.rdsconsultoriadeimoveis.com.br |

## Relatório da Modelagem estatística

|    |     |                    |               |                       |                                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|-----|--------------------|---------------|-----------------------|--------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 42 | Não | São Caetano do Sul | Santo Antônio | Rua Rio Grande do Sul | Imóveis Pro                    | 1142483000 | <p>DESCRIÇÃO Terreno 465m2 (14.7x31.6) Área útil construída 867m2 4 pavimentos (terreo com pé direito de 8 metros, 1o mezanino, 2o e 3o andares + terraço externo) 10 WC, sendo 3 suítes com banheiros Revestimento em granito no Térreo e Mezanino Grandes áreas envidraçadas para luz natural Garagem subterrânea para 18 veículos Garagem externa para 2 veículos Prédio comercial de alto padrão com possibilidade de lajes livres Uso para clínicas médicas, laboratórios, academias, escolas, callcenters, escritórios, lojas, mercado e comércio em geral. Gerador Diesel 40KVA Entrada trifásica Enel Guarita de Segurança 24hs 200Mil BTU de Ar Condicionado Instalado Bairro da microrregião de São Caetano de maior renda per capita Distância de 1km do Hospital São Luiz e Park Shopping Multiplan São Caetano Distância de 500 metros da Av Goiás (Av mais importante da cidade) Distância de 500 metros do bairro centro (bancos, restaurantes e comércio).</p> |
| 43 | Não | São Caetano do Sul | Centro        | Rua Manoel Coelho     | Sociedade Imobiliária Cinerama | 1142214100 | <p>Prédio Comercial no Centro de São Caetano do Sul – Oportunidade para Investidores Área construída: - Térreo com 264 m² de salão; - Mezanino com 80 m²; - 1º Pavimento com aproximadamente 202 m²; - 2º Pavimento com aproximadamente 202 m²; - Terreno : 284,75 m², com 7,80 metros de testada. - Acabamento: piso em porcelanato, porta automática e excelente iluminação natural. - Infraestrutura: 2 banheiros e amplo espaço interno de fácil adaptação para diferentes atividades comerciais. - Situação atual: térreo; 2 pavimentos superiores já locados, garantindo renda mensal imediata. Potencial de investimento: imóvel comercial em área de alta demanda, ideal para gerar renda passiva e valorização patrimonial. - Zoneamento: permite ampla variedade de atividades comerciais. Acesso facilitado: - Transporte público, estacionamento público próximo e fácil conexão com vias principais. Localização privilegiada: - A apenas 2</p>                   |

## Relatório da Modelagem estatística

## 20.TABELA DE COMPOSIÇÃO AMOSTRAL - VARIÁVEIS NÚMERICAS

| ID | Desabilitado | Renda IBGE | Área total | Valor total   | padrão acabamento | conservação | garagem | localização | area terreno |
|----|--------------|------------|------------|---------------|-------------------|-------------|---------|-------------|--------------|
| 1  | Não          | 1.225,13   | 740,00     | 2.940.000,00  | 4,00              | 3,00        | 1,00    | 1,00        | 0,00         |
| 2  | Sim          | 2.102,13   | 748,00     | 6.500.000,00  | 2,00              | 2,00        | 1,00    | 7,00        | 576,80       |
| 3  | Não          | 1.493,66   | 920,00     | 5.800.000,00  | 3,00              | 3,00        | 0,00    | 6,00        | 240,00       |
| 4  | Não          | 1.219,50   | 508,00     | 2.190.000,00  | 3,00              | 3,00        | 1,00    | 3,00        | 150,00       |
| 5  | Não          | 2.245,70   | 1.081,00   | 6.400.000,00  | 2,00              | 2,00        | 0,00    | 6,00        | 400,00       |
| 6  | Não          | 3.387,12   | 1.131,00   | 4.500.000,00  | 4,00              | 3,00        | 1,00    | 5,00        | 320,00       |
| 7  | Sim          | 2.472,78   | 632,00     | 4.500.000,00  | 3,00              | 3,00        | 1,00    | 3,00        | 280,00       |
| 8  | Não          | 1.414,17   | 950,00     | 3.800.000,00  | 1,00              | 2,00        | 0,00    | 2,00        | 310,00       |
| 9  | Sim          | 1.328,14   | 904,00     | 15.000.000,00 | 2,00              | 2,00        | 0,00    | 3,00        | 380,00       |
| 10 | Não          | 1.414,17   | 980,00     | 3.500.000,00  | 1,00              | 2,00        | 0,00    | 2,00        | 384,00       |
| 11 | Sim          | 2.102,13   | 1.200,00   | 4.200.000,00  | 3,00              | 2,00        | 1,00    | 4,00        | 360,00       |
| 12 | Não          | 1.131,25   | 755,00     | 3.180.000,00  | 0,00              | 0,00        | 0,00    | 6,00        | 480,00       |
| 13 | Não          | 3.478,22   | 1.200,00   | 5.860.000,00  | 3,00              | 3,00        | 1,00    | 7,00        | 600,00       |
| 14 | Sim          | 1.645,21   | 586,00     | 4.500.000,00  | 4,00              | 4,00        | 0,00    | 4,00        | 500,00       |
| 15 | Sim          | 1.328,14   | 623,00     | 1.930.000,00  | 2,00              | 3,00        | 1,00    | 3,00        | 360,00       |
| 16 | Não          | 1.131,25   | 1.207,00   | 7.500.000,00  | 4,00              | 4,00        | 1,00    | 6,00        | 319,71       |
| 17 | Não          | 3.124,18   | 756,00     | 3.801.000,00  | 2,00              | 2,00        | 0,00    | 0,00        | 421,00       |
| 18 | Não          | 3.411,79   | 942,00     | 4.600.000,00  | 3,00              | 4,00        | 1,00    | 5,00        | 441,00       |
| 19 | Sim          | 3.124,18   | 716,00     | 3.800.000,00  | 2,00              | 2,00        | 1,00    | 5,00        | 450,00       |
| 20 | Não          | 2.245,70   | 532,00     | 3.300.000,00  | 3,00              | 3,00        | 0,00    | 6,00        | 292,50       |
| 21 | Sim          | 1.131,25   | 549,00     | 1.600.000,00  | 3,00              | 3,00        | 0,00    | 6,00        | 245,00       |
| 22 | Não          | 1.131,25   | 529,00     | 2.400.000,00  | 2,00              | 3,00        | 1,00    | 6,00        | 196,12       |
| 23 | Não          | 2.245,70   | 662,00     | 3.500.000,00  | 2,00              | 2,00        | 0,00    | 6,00        | 240,00       |

### Relatório da Modelagem estatística

|    |     |          |          |              |      |      |      |      |          |
|----|-----|----------|----------|--------------|------|------|------|------|----------|
| 24 | Sim | 3.648,77 | 938,00   | 3.750.000,00 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 7,00 | 395,00   |
| 25 | Não | 1.282,86 | 646,00   | 3.200.000,00 | 3,00 | 3,00 | 0,00 | 3,00 | 467,16   |
| 26 | Sim | 2.143,95 | 569,00   | 4.256.000,00 | 4,00 | 4,00 | 1,00 | 2,00 | 276,30   |
| 27 | Sim | 2.056,16 | 550,00   | 1.750.000,00 | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 3,00 | 250,00   |
| 28 | Sim | 2.245,70 | 700,00   | 2.900.000,00 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 6,00 | 240,00   |
| 29 | Sim | 2.570,18 | 1.050,00 | 3.500.000,00 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 7,00 | 380,00   |
| 30 | Sim | 1.131,25 | 549,00   | 1.500.000,00 | 4,00 | 3,00 | 1,00 | 6,00 | 245,00   |
| 31 | Sim | 1.579,27 | 570,00   | 2.200.000,00 | 3,00 | 2,00 | 0,00 | 2,00 | 196,00   |
| 32 | Sim | 1.728,21 | 1.200,00 | 4.200.000,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 7,00 | 2.000,00 |
| 33 | Sim | 1.579,27 | 560,00   | 2.200.000,00 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 0,00 | 196,00   |
| 34 | Sim | 3.648,77 | 649,00   | 6.400.000,00 | 3,00 | 3,00 | 0,00 | 7,00 | 350,00   |
| 35 | Não | 0,00     | 1.200,00 | 6.300.000,00 | 3,00 | 3,00 | 1,00 | 5,00 | 600,00   |
| 36 | Sim | 2.472,78 | 631,00   | 4.490.000,00 | 4,00 | 4,00 | 1,00 | 3,00 | 280,00   |
| 37 | Não | 3.411,79 | 867,00   | 4.500.000,00 | 3,00 | 3,00 | 1,00 | 5,00 | 465,00   |
| 38 | Sim | 1.414,17 | 980,00   | 2.900.000,00 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 2,00 | 310,00   |
| 39 | Não | 3.648,77 | 938,00   | 3.500.000,00 | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 7,00 | 395,00   |
| 40 | Sim | 1.414,17 | 890,00   | 3.300.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 299,00   |
| 41 | Sim | 3.648,77 | 938,00   | 3.500.000,00 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 7,00 | 395,00   |
| 42 | Não | 3.411,79 | 867,00   | 4.787.000,00 | 3,00 | 4,00 | 1,00 | 5,00 | 465,00   |
| 43 | Não | 1.099,02 | 748,00   | 3.400.000,00 | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 6,00 | 284,75   |

## Relatório da Modelagem estatística

### 21.DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

| Variável          | Valores | Extrapolação |
|-------------------|---------|--------------|
| Área total        | 713,98  | Não          |
| padrão acabamento | 3,00    | Não          |
| conservação       | 1,00    | Não          |
| garagem           | 1,00    | Não          |
| localização       | 5,00    | Não          |

### 22.ESTIMATIVAS DE VALORES DA MODA PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%

| Estimativa unitária | Média    | Amplitude | Grau de Precisão |
|---------------------|----------|-----------|------------------|
| Valor mínimo        | 3.496,55 | 11,83%    | 3                |
| Valor médio         | 3.965,48 | -         |                  |
| Valor máximo        | 4.344,72 | 9,56%     |                  |

| Estimativa total | Média        | Amplitude | Grau de Precisão |
|------------------|--------------|-----------|------------------|
| Valor mínimo     | 2.496.463,64 | 11,83%    | 3                |
| Valor médio      | 2.831.271,64 | -         |                  |
| Valor máximo     | 3.102.040,80 | 9,56%     |                  |

### CAMPO DE ARBÍTRIO

|           |              |
|-----------|--------------|
| RL Mínimo | 2.406.580,90 |
| RL Máximo | 3.255.962,39 |

### INTERVALO DE PREDIÇÃO

|                 |              |        |
|-----------------|--------------|--------|
| Mínimo unitário | 2.331.634,56 | 17,65% |
| Máximo unitário | 3.200.568,44 | 13,04% |

## Relatório da Modelagem estatística

| Requisito normativo                                           | Valores de Referência                           | Valor Atingido     | Situação  |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| 1. Número mínimo de amostras ⓘ                                | Grau 1: 36<br>Grau 2: 24<br>Grau 3: 18          | 21                 | Grau 3    |
| 2. Coeficiente de determinação ( $R^2$ ) ⓘ                    | Ideal > 0,75                                    | 0,916              | OK        |
| 3. Nível de significância dos regressores/estimadores ⓘ       | Grau 1: < 30%<br>Grau 2: < 20%<br>Grau 3: < 10% | 25,4%              | Grau 1    |
| 4. Estatística F ⓘ                                            | Ideal > 20                                      | 32,73              | OK        |
| 5. Normalidade dos resíduos ⓘ                                 | -1 e +1 [68%]                                   | 71%                | OK        |
|                                                               | -1,645 e +1,645 [90%]                           | 95%                | OK        |
|                                                               | -1,96 e +1,96 [95%]                             | 100%               | OK        |
| 6. Significância do Modelo (amplitude) ⓘ                      | Grau 1: < 5%<br>Grau 2: < 2%<br>Grau 3: < 1%    | 0%                 | Grau 3    |
| 7. Gráfico das variáveis (Equação) ⓘ                          | Devem estar de acordo com as hipóteses          | Verificação visual | Verificar |
| 8. Homocedasticidade, Distância de Cook, Resíduos relativos ⓘ | O gráfico precisa estar aleatoriamente disperso | Verificação visual | Verificar |
|                                                               | Cook: < 1                                       | 0,46               | OK        |
|                                                               | Resíduos relativos: < 40%                       | 20,03%             | OK        |

## Relatório da Modelagem estatística

## TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau III                                                                                                                                              | Grau II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Grau I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                            | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                               |                |
| 4    | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | 3              |
| 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%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1              |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%                                                                                                                                                    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3              |

*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO  
(SP)**

**Processo Digital nº: 0025089-65.2013.8.26.0003**  
**Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Duplicata**  
**Exequente: Centro de Diagnóstico NSL S/A.**  
**Executado: Saúde Medicol S/A. e outros**

**Carlos Rosell Nanin Villanueva**, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia, sob o nº 5060940313, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epigrafe, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar os seus

## **ESCLARECIMENTOS AO LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

De acordo com petição de fls. (1009) dos Autos, o Requerido manifestou a sua discordância em relação ao valor apurado no Laudo Judicial informando que o imóvel está situado em ponto estratégico, próximo de área comercial, bancos, universidades, hipermercados, clubes, transporte público, shopping e da Avenida Goiás, de modo que, ante os atributos citados e “excelentes condições do bem” o mesmo estaria avaliado R\$3.954.000,00 (três milhões, novecentos e cinquenta e quatro reais), e para tanto, anexou o laudo de avaliação.

Excelência, malgrado todo o trabalho e levantamento de informações obtidas pelo *expert*, o mesmo deixou de considerar as características essenciais do imóvel penhorado, tais como localização e serviços disponíveis na região, atributos que estimam o preço do bem.

No caso em tela, conforme resta consubstancia em laudo peculiar elaborado por profissional hábil (**doc.01**), o imóvel está situado em ponto estratégico, próximo de área comercial, bancos, universidades, hipermercados, clubes, transporte público, shopping e da Avenida Goiás, de modo que, ante os atributos citados e excelentes condições do bem, o mesmo está avaliado em R\$3.954.000,00 (três milhões, novecentos e cinquenta e quatro reais)

Passamos, portanto, a analisar as críticas apresentadas ao laudo:

### 1. QUANTO AO LAUDO APRESENTADO PELO REQUERIDO

A engenharia de avaliações é a ciência de estimar os valores de propriedade específicas, e para tanto, é necessário o conhecimento profissional de engenharia e o absoluto domínio de metodologias científicas referenciadas por entidades técnicas, as quais fornecem diretrizes, metodologias e procedimentos técnicos, expressadas através de normas as quais cito NBR-14.653-2 da ABNT (publicado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas) e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Ao analisarmos o laudo juntado aos autos pelo ilustre patrono, com a devida vênia, este, se apresenta de forma simplista, tratando-se de uma simples opinião de venda, sem qualquer demonstração de cunho técnico que inclua elementos amostrais (ofertas de imóveis) e os respectivos processos de homogeneização para comparação a situação paradigma, a fim de embasar o valor lá apontado.

Esclarecemos ao nobre douto que trabalhos técnicos (diferentemente de opinião de venda) são normatizados, ou seja, obedecem a regras e devem atender as exigências da NBR-14.653- 2, e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011, no que concerne ao grau de fundamentação do Laudo (vide a tabela 5 extraída da norma) e grau de precisão.

Apenas para contextualizar, o grau de fundamentação define a profundidade do trabalho avaliatório, ou seja, quanto mais detalhada é a análise de dados, maior será o grau e por consequência, maior será a sua precisão é determinar o valor de um bem.

**Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

| Item | Descrição                                                      | Grau                                                                                                                                                           |                                                                                            |                                                                                               |
|------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                | III                                                                                                                                                            | II                                                                                         | I                                                                                             |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                                | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                          | Adoção de situação paradigma                                                                  |
| 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    | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo |

Portanto, para se atingir o grau II (requisitos mínimos exigidos para um trabalho técnico), são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.
- c) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- d) homogeneização dos dados amostrais em relação a situação paradigma, através de transformações matemáticas que expressem as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

Reportando-nos ao laudo judicial e ao seu anexo, poderá constatar o nobre patrono que a pesquisa imobiliária contida no referido trabalho **possui 43 (quarenta e três) ofertas de mercado**, todas identificadas quanto a fonte de informação e as suas características construtivas, **além dos respectivos processos de análise e estudo dos fatores, que podem exercer influência na formação dos valores de mercado.**

Em contrapartida, o trabalho apresentado pelo ilustre patrono não preenche qualquer requisito exigido pelas normas NBR-14.653-2, tratando-se de uma singela opinião sem qualquer comprovação técnica que corrobore os valores lá citados.

## 2. ATRIBUTOS DO IMÓVEL AVALIANDO NO CONTEXTO URBANO

O patrono em sua crítica ao laudo cita que:

“o bem avaliando está em local estratégico próximo a área comercial, bancos, universidades, transporte público, shopping e da Av. Goiás e que o laudo judicial não leva em consideração este atributo “

Pois bem, ao consultarmos o laudo judicial nos tópicos “2- Características Gerais do Imóvel Avaliando” e “4.4- Atributos estudados “, podemos verificar justamente a descrição dos atributos citados pelo patrono e a utilização destes atributos no estudo dos modelos testados, conforme veremos a seguir:

### Tópico “2- Características Gerais do Imóvel Avaliando”

Estão descritas “claramente” todas as características da microrregião em consonância com a norma (item 9.2.1) e citadas pelo patrono, tais como: enquadramento na zona de avaliação, melhoramentos públicos existentes, acessibilidades do imóvel no contexto urbano, superfície do terreno e usos legais permitidos.

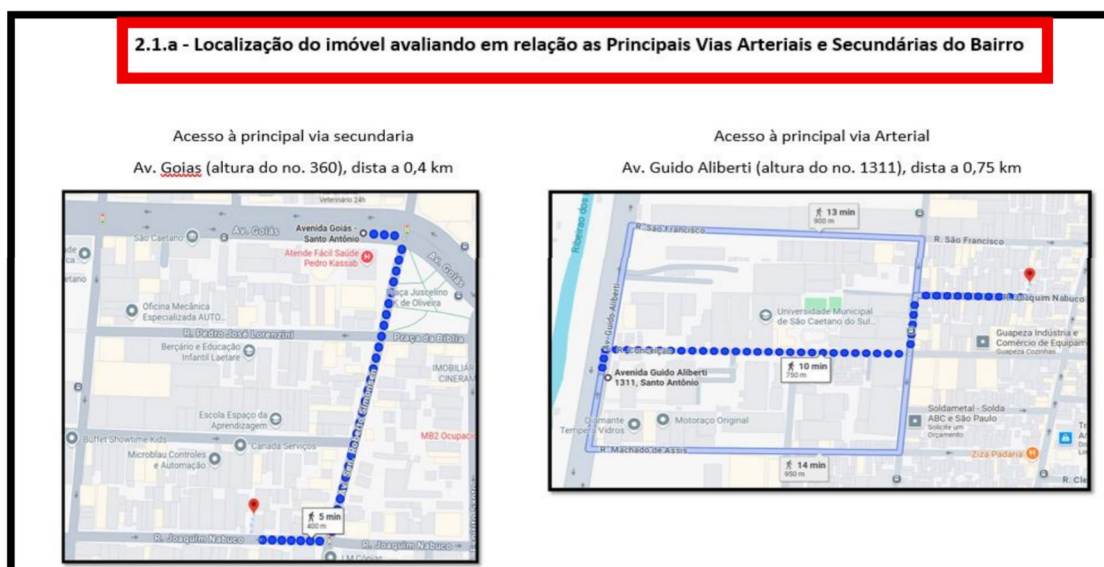
**9.2.1.** Com a vistoria deve-se caracterizar o terreno e a região na qual está inserido o imóvel.

a) **Caracterização da região:** aspectos econômicos por meio de análises socioeconômicas, aspectos físicos (relevo e consistência do solo), localização (indicação das principais vias e polos de influência da região), contexto urbano, uso e ocupação do solo (indicação da lei de zoneamento, plano diretor, vocação existente), infraestrutura urbana (existência de pavimentação, redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo etc.), atividades existentes no entorno (comércio, rede bancária, indústria, serviços, etc), equipamentos urbanos comunitários e serviços à população (segurança, educação, cultura, lazer, templos religiosos etc.);

Para não nos estendermos em demasiado, anexamos resumidamente os tópicos citados, os quais foram extraídos do corpo do laudo.

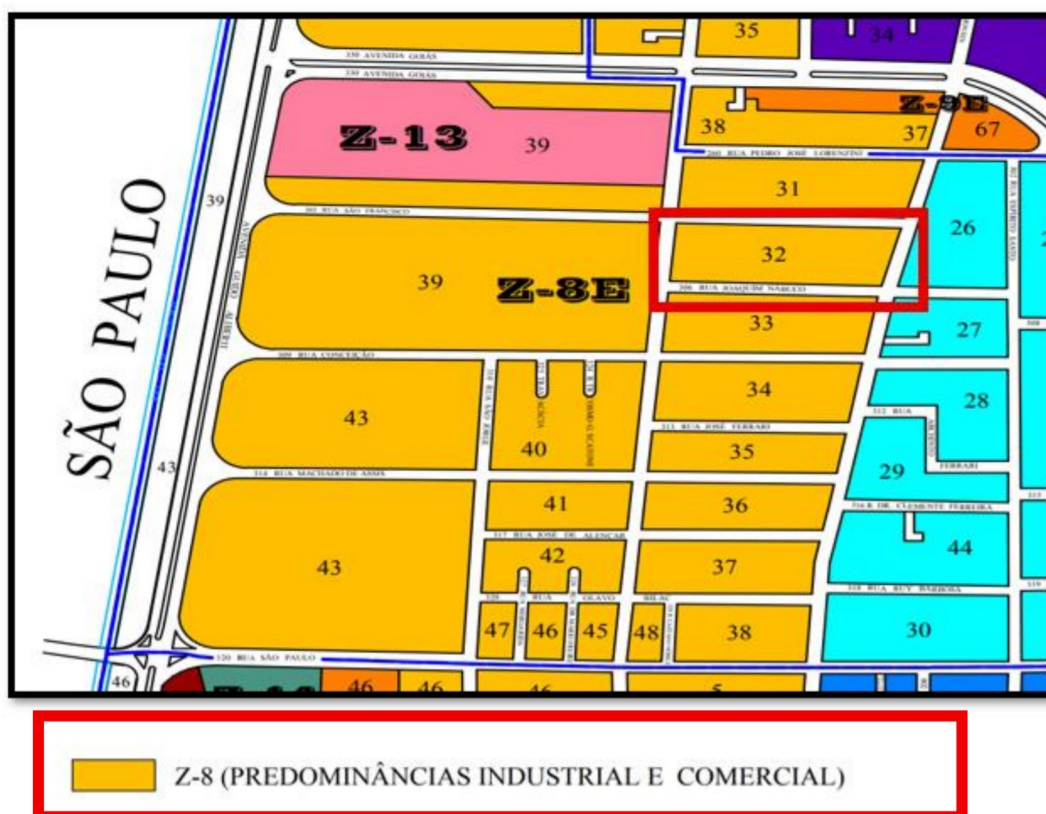
| Quadro Resumo das Características Observadas na Microrregião |                                                                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Uso predominante                                             | Residencial                                                      |
| Densidade de Ocupação                                        | Média                                                            |
| Padrão Econômico                                             | Médio                                                            |
| Distribuição da ocupação                                     | Horizontal                                                       |
| Área sujeita a enchentes                                     | Não                                                              |
| Transporte Coletivos                                         | Ônibus                                                           |
| Equipamentos Comunitários                                    | Escolas / supermercados/comércio de serviços em geral/Indústrias |
| Intensidade de Tráfego                                       | Baixo na via do logradouro                                       |
| Nível de Escoamento                                          | Bom                                                              |
| Principais Vias de Acesso                                    | Av. Senador Roberto Simonsen                                     |

## Localização do imóvel no Contexto Urbano



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva  
 Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias  
 Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

### Zoneamento a qual pertence o bem avaliando



Para fins de avaliação, o bairro se enquadra no Grupo IV - Zonas Industriais ou Galpões de Uso Residencial Padrão normal, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), possuindo frente referêcia de 10,00 m.

|                                              |                        |                  |                  |               |                  |               |               |                                   |       |                |                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------------|-------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grupo IV:<br>Zonas Industriais ou<br>Galpões | 10ª Zona<br>Industrial | Não se<br>aplica | Não se<br>aplica | Não se aplica | Não se<br>aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica dentro do intervalo | 5.000 | 2.000 - 20.000 | Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área |
|                                              | 11ª Zona<br>Galpões    | Não se aplica    | Não se aplica    | Não se aplica | Não se aplica    | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica dentro do intervalo | 500   | 250 - 3.000    |                                                                                                                                            |

### Descrição dos Equipamentos Comunitários

| CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO |                                     |                          |                          |                       |     |                     |     |
|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|-----|---------------------|-----|
| Equipamentos Comunitários |                                     |                          |                          | Infraestrutura Urbana |     |                     |     |
| Até                       | 500 m                               | 1.000 m                  | > 1.000 m                |                       |     |                     |     |
| Coleta de Lixo:           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Água:         | Sim | Iluminação Pública: | Sim |
| Transporte Coletivo:      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Esgoto:       | Sim | Fossa:              | -   |
| Comércio:                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de E. Elétrica:  | Sim | Poço:               | -   |
| Rede Bancária:            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Telefone:     | Sim |                     |     |
| Escola:                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Pavimentação:         | Sim |                     |     |
| Saúde:                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Arborização:          | Sim |                     |     |
| Segurança:                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Esgoto Pluvial:       | Sim |                     |     |
| Lazer:                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Gás Canalizado:       | Sim |                     |     |

### 3.1 – Terreno

O terreno onde está inserida a edificação no. 167/173, possui formato retangular, superfície aparentemente firme e seca, posicionado no nível da via, possuindo as seguintes dimensões:

|                                           |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|
| Testada                                   | 12,11 m               |
| Fundos                                    | 12,11 m               |
| Profundidade equivalente lateral direita  | 36,94 m               |
| Profundidade equivalente lateral esquerda | 37,02 m               |
| Area Total de Terreno                     | 449,46 m <sup>2</sup> |

No tópico “4.4 – Atributos Estudados” duas das variáveis independentes utilizados no modelo de estudo retratam justamente a indagação feita pelo patrono, “fator de localização/potencial econômico”, referindo-se à localização do imóvel e o seu entorno e a “Renda IBGE” que se refere aos padrões de concentração de riqueza ou pobreza, pressupondo-se que os bairros com maior renda per capita possuam melhor infraestrutura e por consequência maior valor de mercado.

### **- Fator Localização ou Potencial Econômico**

Variável independente, proxy, que informa o potencial econômico do bairro onde está inserido a amostra. De acordo com a pesquisa de mercado (portal ABC Imóvel) os bairros mais valorizados do Município são:

| Valor médio do metro quadrado                     |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| Casas e Sobrados, 3 dormitórios,                  |                   |
| <b>3 Vagas de Garagem</b>                         |                   |
| <b>São Caetano do Sul, Grande ABC - São Paulo</b> |                   |
| Bairros                                           | Valor médio do m² |
| Barcelona                                         | R\$ 4.630,00      |
| Boa Vista                                         | R\$ 3.930,00      |
| Cerâmica                                          | R\$ 4.600,00      |
| Fundação                                          | R\$ 4.530,00      |
| Jardim São Caetano                                | R\$ 5.590,00      |
| Nova Gertl                                        | R\$ 3.900,00      |
| Olímpico                                          | R\$ 4.940,00      |
| Oswaldo Cruz                                      | R\$ 4.870,00      |
| Prosperidade                                      | R\$ 5.130,00      |
| Santa Maria                                       | R\$ 5.060,00      |
| Santa Paula                                       | R\$ 6.050,00      |
| Santo Antônio                                     | R\$ 5.540,00      |
| São José                                          | R\$ 4.460,00      |
| Dados Janeiro                                     |                   |
| Portal ABC Imóvel                                 |                   |

### **1. Bairro Santa Paula**

O Santa Paula é um dos **bairros mais tradicionais e valorizados** de São Caetano. Com localização central, o bairro oferece:

- Comércio, mercados e padarias a poucos metros
- Escolas particulares e públicas bem avaliadas
- Fácil acesso à Av. Goiás e ao centro da cidade
- Diversas opções de apartamentos e sobrados de alto padrão

### **2. Bairro Santo Antônio**

Muito procurado por quem deseja morar em um **ambiente residencial e tranquilo**, o Santo Antônio também conta com:

- Farmácias, mercados e escolas próximas
- Opções de apartamentos modernos e condomínios com lazer completo
- Boa oferta de linhas de ônibus e proximidade da estação de trem

*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

### 3. Bairro Barcelona

O bairro Barcelona tem se destacado por seu **potencial de valorização imobiliária**, sendo uma ótima opção para quem deseja comprar imóvel como **investimento** ou primeira moradia.

- Opções de imóveis com valores mais acessíveis
- Próximo ao campus da Universidade Maná e polos industriais
- Acesso facilitado à Av. dos Estados e a Santo André

### 4. Bairro Jardim São Caetano

Se você busca **qualidade de vida e exclusividade**, o Jardim São Caetano pode ser o bairro ideal. Conhecido pelas suas ruas arborizadas e residências de alto padrão, ele oferece:

- Condomínios horizontais e casas amplas
- Baixo índice de criminalidade
- Fácil acesso ao ParkShopping São Caetano
- Excelente estrutura de lazer e serviços

### 5. Bairro Oswaldo Cruz

Com ótima localização e perfil misto entre residencial e comercial, o Oswaldo Cruz tem se tornado uma opção cada vez mais procurada por quem trabalha em São Paulo ou na região do ABC.

- Próximo à Av. Presidente Kennedy (comércio, bares e restaurantes)
- Boa oferta de apartamentos com preço competitivo
- Acesso facilitado à CPTM e linhas de ônibus

### Escala de Valores Adotado

| Bairros       | escala |
|---------------|--------|
| Santa Paula   | 7      |
| centro        | 6      |
| Santo Antônio | 5      |
| Santa Maria   | 4      |
| Oswaldo Cruz  | 3      |
| Barcelona     | 2      |
| Cerâmica      | 1      |

#### - Renda IBGE:

Variável independente, quantitativa, analisa a renda por bairro com base nos dados do IBGE, e permite identificar padrões de concentração de riqueza ou pobreza, pressupondo-se que os bairros com maior renda per capita possuam melhor infraestrutura e por consequência maior valor de mercado.

Destacamos que o patrono em sua crítica ao laudo, se equivoca ao crer que o valor de um imóvel se pauta exclusivamente quanto a sua localização, quando na verdade são o conjunto de fatores que determinam o seu valor de mercado, conforme as explanações feitas no laudo judicial e abaixo retratadas.

*“O conjunto de fatores são retratados pelas variáveis independentes, que a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecer as*

supostas relações entre si e com a variável dependente (preço praticado no mercado procurado) e comparadas a situação paradigma.

Logo, conforme a NBR-14.653-2, devem testadas as variáveis independentes recomendadas para imóveis comerciais, sendo estas:

Área do terreno;

Área construída;

Padrão da construção;

Localização;

Idade aparente e estado de conservação;

Número de vagas de garagem;”

Uma simples verificação ao laudo judicial e poderemos observar que todas as variáveis citadas na norma NBR-14653, foram introduzidas e testadas no modelo, conforme se depreende:

**Variáveis Independentes Utilizadas no desenvolvimento do modelo de regressão:**

**-Fator Área de Terreno**

Variável independente, quantitativa, que informa a área de terreno dos imóveis pesquisados e do avaliando.

**- Fator Área total construída**

Variável independente, quantitativa, que informa a área construída dos imóveis pesquisados e o avaliando.

**- Fator Estado de Conservação**

Variável independente, proxy, que informa o estado de conservação das amostras imobiliárias.

**- Fator Localização ou Potencial Econômico**

Variável independente, proxy, que informa o potencial econômico do bairro onde está inserido a amostra. De acordo com a pesquisa de mercado (portal ABC Imóvel) os bairros mais valorizados do Município são:

**- Renda IBGE:**

Variável independente, quantitativa, analisa a renda por bairro com base nos dados do IBGE, e permite identificar padrões de concentração de riqueza ou pobreza, pressupondo-se que os bairros com maior renda per capita possuam melhor infraestrutura e por consequência maior valor de mercado.

**- Fator Padrão Construtivo**

Variável independente, proxy, que informa o padrão construtivo dos imóveis pesquisados, conforme a escala abaixo:

**- Fator Garagem**

Variável independente, dicotômica, informa a existência de garagens nos imóveis:

Portanto, a utilização de variáveis como "Fator Localização" e "Renda IBGE" comprovam que o entorno econômico foi mensurado matematicamente, e não apenas por observação superficial.

### 3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Em suas argumentações, o patrono do requerido se refere ao estado de conservação do imóvel avaliando como “excelente”. (vide grifo)

Excelência, malgrado todo o trabalho e levantamento de informações obtidas pelo *expert*, o mesmo deixou de considerar as características essenciais do imóvel penhorado, tais como localização e serviços disponíveis na região, atributos que estimam o preço do bem.

No caso em tela, conforme resta consubstancia em laudo peculiar elaborado por profissional hábil (**doc.01**), o imóvel está situado em ponto estratégico, próximo de área comercial, bancos, universidades, hipermercados, clubes, transporte público, shopping e da Avenida Goiás, de modo que, ante os atributos citados e excelentes condições do bem, o mesmo está avaliado em R\$3.954.000,00 (três milhões, novecentos e cinquenta e quatro reais)

Acreditamos que o ilustre advogado não tenha lido o laudo judicial com a devida atenção, pois este narra de forma clara as diversas patologias encontradas no imóvel e documentadas através de farto relatório fotográfico, como veremos a seguir, contrariando, portanto, as afirmações do patrono.



*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*



*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

---



*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*



*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

---



*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

---



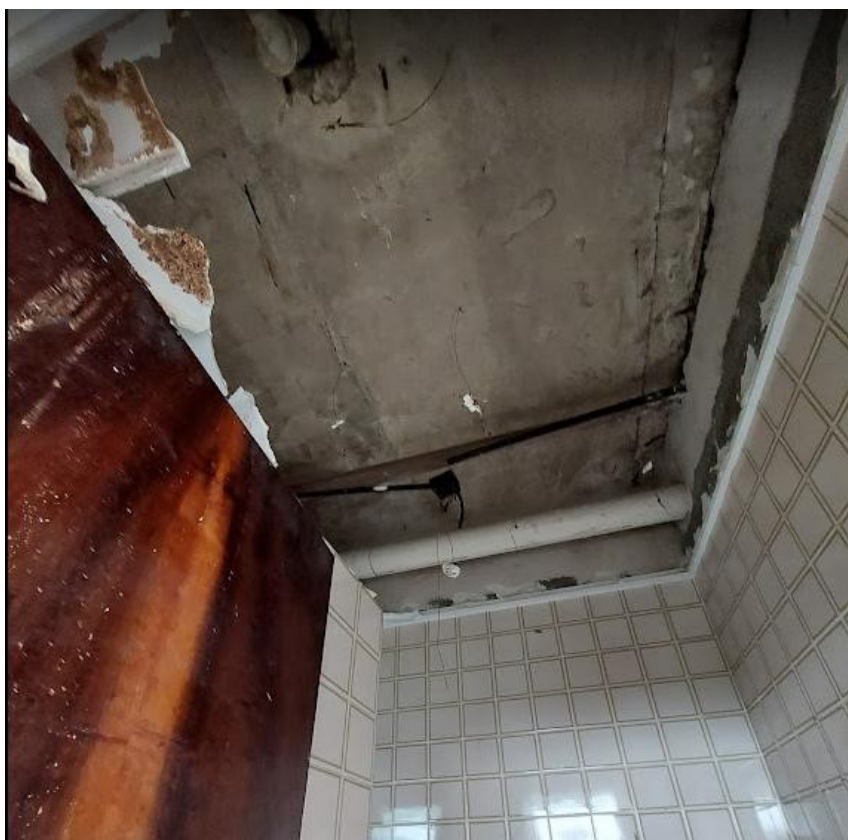
*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

---



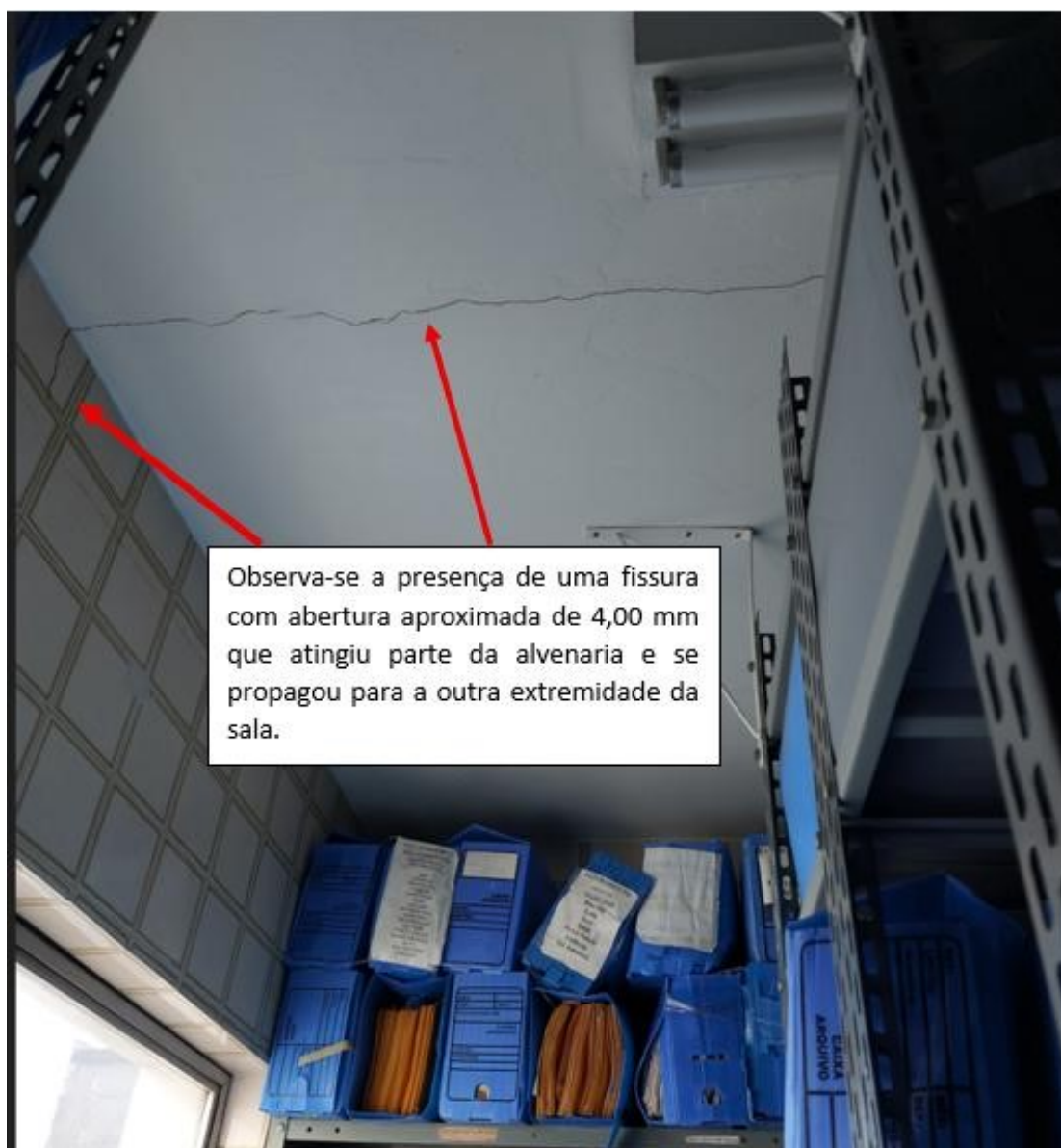
*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

---



*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

---



Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva  
 Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias  
 Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas



*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*



#### 4. CONCLUSÃO

O estado de conservação do imóvel fartamente documentado através do relatório fotográfico (e que trouxemos a este esclarecimento) divergem completamente das afirmações do ilustre patrono que classificou o estado de conservação do bem em testilha como “excelente”.

Ressaltamos o equívoco conceitual cometido pelo patrono ao inferir que o valor de uma propriedade se pauta exclusivamente quanto a sua localização e entorno, quando na verdade, são o conjunto de fatores (Área do terreno, Área construída, Padrão da construção, Localização, Idade aparente e estado de conservação, Número de vagas de garagem) que testados em um modelo matemático, definem o valor de mercado de um imóvel.

Por derradeiro, o ilustre advogado não trouxe elementos que justificassem a alteração do valor encontrado no laudo judicial, uma vez que a sua crítica se baseou em uma opinião de venda, a qual não atende minimamente a quaisquer requisitos técnicos exigidos por norma, no que tange à apresentação dos elementos imobiliários (ausentes por sinal), os respectivos processos de homogeneização para comparação a situação paradigma e/ou estudo dos fatores que exercem influência na formação do valor.

**ANTE O EXPOSTO, ESTE PERITO MANTEM O VALOR APURADO NO LAUDO JUDICIAL.**

*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

---

## **5. ENCERRAMENTO**

Encerra-se o presente esclarecimento contendo (25) folhas, digitadas de um só lado, sendo a última datada e assinada, colocando-se este Perito a disposição deste R. Juízo, para prestar quaisquer esclarecimentos que se tornem necessários.

São Paulo, 03 de março de 2026

Eng. Carlos Rosell Nanin Villanueva