São Paulo, 23 de março de 2026

Para Senhora:

Marilaine Borges de Paula
Leiloeira Oficial e Rural, Matr. JUCESP nº 601
CPF: 122.197.428-90
Av. Braz Olaia Acosta, 727 5º andar, Jardim. Califórnia. CEP: 14027-130 Ribeirão Preto - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

SUMÁRIO

1. Solicitante
2. Finalidade do laudo
3. Objetivo da avaliação
4. Imóvel avaliando
5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
6. Caracterização do Imóvel Avaliando
7. Diagnóstico de mercado
8. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados
9. Determinação do valor
10. Especificação da avaliação
11. Termo de encerramento

IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel
Um prédio de número 291 à Rua João Domingos Vieira 40º subdistrito Brasilândia, conforme Av. 1 e 2 da Matrícula 127.373 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo-SP.

VALOR VENAL DE MERCADO

R$ 461.000,00 (Quatrocentos e sessenta e um mil reais)

IMÓVEL AVALIANDO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
Normas Técnicas: NBR 14653-1 e 14653-2
Método: Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento Dados: Estatística Inferencial
Grau de Fundamentação: II - Grau de Precisão: III

Avaliador: Francisco Zani - CREA/SP 0601058902
ART: 2620260680690

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

1. Solicitante

Nome: Marilaine Borges de Paula
CPF nº: 122.197.428-90.
Endereço: Av. Braz Olaia Acosta, 727 5º andar, Jardim. Califórnia.
Município/Estado: Ribeirão Preto - SP. CEP: 14027-130.
Telefone: (16) 99717.6595. **E-mail**: marilaine.borges@confiancaleiloes.com.br

2. Finalidade do laudo

Leilão

3. Objetivo da avaliação

Determinação de Valor Venal de Mercado.

4. Imóvel avaliando

Endereço e Matrícula:
Imóvel
Um prédio de número 291 à Rua João Domingos Vieira 40º subdistrito Brasilândia, conforme Av. 1 e 2 da Matrícula 127.373 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo-SP.

Coordenadas geográficas: 23°27'58.0"S 46°41'11.9"W
Área Construída (m2): 191,60 m2 Estimativa feita com base em imagem aérea do Google Earth
Área do terreno (m2): 191,60 m2

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Para a exata localização do imóvel avaliando utilizou-se informações de matrícula: endereço, logradouro, numeração do imóvel, quadra, lote e dimensões comparadas com as obtidas através de imagens Google Earth assim como as aquelas constatadas durante a vistoria no local do imóvel.

Pode-se constatar durante a vistoria no local que o imóvel avaliando está desocupado atualmente tendo como base as evidências observadas e placas de locação.
Ainda assim, pelo fato de o imóvel estar ligado ao narcotráfico, para preservar a segurança e integridade do vistoriador, optou-se pela não tentativa de realização de inspeção interna durante vistoria externa in loco. Com a vistoria interna inviabilizada, o imóvel avaliando foi caracterizado como situação paradigma, tendo como base a documentação fornecida, as constatações feitas durante a própria inspeção externa realizada, com imagens do Google Earth e aspectos internos de imóveis assemelhados.

Não sendo a vistoria interna viabilizada, não é possível afirmar se o imóvel possui algum vício construtivo em seu interior.

As áreas informadas como sendo relativas ao imóvel avaliando foram obtidas por meio de consulta às documentações fornecidas, levantamento feito durante a vistoria externa in loco e imagens do Google Earth, sendo que, por questão de escopo do trabalho contratado, este Avaliador não executou

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

medições com precisão topográfica in loco com a finalidade de ratificar as grandezas especificadas no título dominial. Entretanto, restou comprovado através das medições realizadas durante a vistoria in loco e de estimativa feita com base em imagem aérea que as dimensões do terreno e construção são compatíveis com as das grandezas consignadas na matrícula.

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Já o **valor de liquidação forçada**, consiste no valor do bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado.

O Laudo tem como base os critérios e requisitos estabelecidos nas normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), **NBR 14653** - **Avaliações de Bens** - **Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos).

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por ofertas públicas ou dados de transação concretizada, portanto, são premissas aceitas como corretas.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Segundo o que consta no subitem **8.2.1.3.2** da **NBR 14.653-2**: "*O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.*".

Já o subitem **8.2.13.5**, da mesma norma técnica, nos ensina que: "*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*" (sublinhados acrescentados).

De acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do **IBAPE-SP** (*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*), em sua versão de 2011:
"*A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido)*.".

Ainda nesse sentido, o subitem **8.2.1.4.3** da **NBR**: "*Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.*".

Se considerarmos a amostra empregada nos cálculos avaliatórios, verifica-se que se trata de ofertas de mercado, anunciadas por corretores de imóveis ou imobiliárias. Os honorários cobrados por dignos profissionais do ramo de intermediação imobiliária, como se verifica nos regulamentos de classe, estão compreendidos entre 5% e 10%.

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Dessa forma, tem-se claramente que o desconto de 10%, seja pela remuneração de honorários, isoladamente, ou cumulada com algum desconto sobre o preço de oferta (que não é necessariamente igual ao transacionado), plenamente justificável um abatimento da ordem de 10% sobre os preços em oferta.

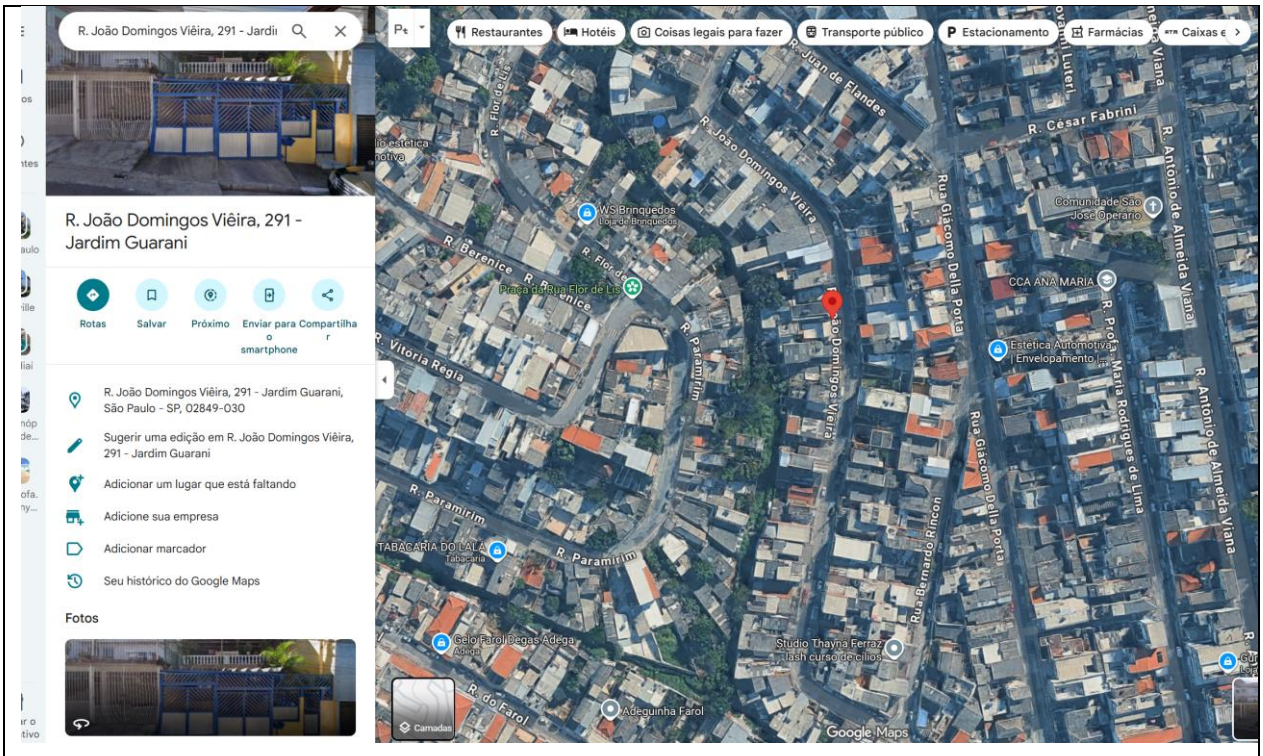
Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e/ou interessados por ele indicado. Sua distribuição a outras partes que não o Solicitante e Interessados, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia deste responsável técnico.

Esta avaliação é independente, e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços, sendo que este Avaliador não detém nenhum grau de parentesco com o interessado, assim como não possui nenhum interesse na transação comercial envolvendo o bem avaliando.

6. Caracterização do Imóvel Avaliando

A região é formada por construções de baixo e médio padrão e possui intensidade baixa de tráfego de veículos e pedestres, com atividades de comércio com influência local.

O imóvel avaliando é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica; possui sistema de transporte coletivo; sistema de coleta de resíduos sólidos; sistema de distribuição de água potável; sistema de distribuição de energia elétrica; sistema de iluminação pública; sistema de telefonia; sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; sistema de comunicação e televisão; sistema de drenagem de águas pluviais e sistema de esgoto sanitário.



Vista aérea do imóvel avaliando:
Endereço: Rua João Domingos Vieira 291 40º subdistrito Brasilândia de São Paulo – SP.
Matrícula 127.373 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo – SP

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com



Fachada do imóvel: Rua João Domingos Vieira, 291 40º subdistrito Brasilândia, São Paulo – SP.

O **Anexo II** deste Laudo, apresenta o registro fotográfico do imóvel.

7. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas junto a corretores de imóveis e particulares, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade e oferta na região de interesse.

O imóvel situa-se em bairro periférico com utilização predominantemente residencial, inserido dentro do perímetro urbano, apresentando valorização já estabilizadas.

Considerando as características do imóvel avaliando no contexto estudado, com padrão construtivo de qualidade normal, excetuando que a origem dominial e recente ocupação do bem é remetida possivelmente a integrantes do **narcotráfico**, o que pode passar insegurança a potenciais arrematantes do bem em leilão, especialmente aqueles que pretenderiam habitar no local, dito imóvel passa a ter sua **atratividade** reduzida, sendo que em condições normais seria entre **média** e **alta**, contudo, no caso em questão, entende-se que passa a ser **média**.

8. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no **subitem 8.2.1 da NBR 14653-2**, baseado no processo de **Inferência Estatística**, com adoção de modelo de regressão linear.

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Para obter o valor de mercado de venda do imóvel avaliando por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 35 elementos coletados no mercado local, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, das quais 25 foram consideradas na avaliação, sendo adotadas uma variável dependente, Valor Unitário, e três independentes: Área, Padrão de acabamento e Estado de conservação.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no **Anexo I**.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, desenvolvido modelo de regressão, onde a seguinte variável não se mostrou consistente e significativa: Distância em km polo valorizante.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

(X1) Área m²: variável independente quantitativa continua , que informa a área em m² de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 75,00 m² a 550,00 m²; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.

(X2) Padrão de acabamento: variável independente dicotômica discreta , que informa o padrão de acabamento de cada elemento amostral, sendo: 1 - Normal Baixo e 2 – Normal . Amplitude da amostra: 1 a 2.Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário.

(X3) Estado de conservação: variável independente dicotômica discreta , que informa o estado de conservação de cada elemento amostral, sendo: 1 - Regular e 2 – Bom / Novo . Amplitude da amostra: 1 a 2.Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário.

(Y) Valor unitário (R$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento amostral, ou seja, a relação entre o valor de venda e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R$ 2.133,33 a R$ 4.333,33.

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

9. Determinação do valor

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R$/m²)	Máximo
- 3,48 %	2.830,13	+ 3,74 %
R$ 523.365,67	R$ 542.252,77	R$ 562.554,09

Campo de Arbítrio

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	2.405,61	460.914,876	-15%
Calculado	2.830,13	542.252,77	---
Máximo	3.254,65	623.590,94	+15%
Valor adotado: **R$ 461.000,00**			

Equação de regressão:

Valor R$/m² = 1/(+0,0005927255112
-0,004076439887 / Área-5,586762542E-05 * Pad Acabamento
-8,112067646E-05 * Estado de conservação)

Justificativa para não adoção do valor médio calculado:
Devido modelo estatístico não ter variável oferta e venda, consideramos que há embutidos nos dados amostrais uma margem de negociação bem como a vistoria interna inviabilizada, neste caso optou-se em usar o campo de arbítrio de acordo com a NBR 14653-1 e NBR 14653-2. Para fundamentar utilizamos 15%.

Tendo em vista a finalidade da avaliação, no que se refere à apuração do seu valor venal de mercado, considerando arredondamentos permitidos pela norma (até ±1%), como resultado da avaliação, infere-se ser esta quantia em **R$ 461.000,00 (Quatrocentos e sessenta e um mil reais).**

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, sob condições normais de venda.

10. Especificação da avaliação

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de 14 pontos, sendo que no item 1 grau 1; nos Itens 2 e 3 grau 2; nos itens 4, 5 e 6, grau 3. Portanto, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II.

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de 7,22%. Logo, este trabalho apresenta Grau de Precisão III.

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		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	1
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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	2
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				**2**

item	Grau de Precisão		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estatística	III ≤ 30%	II ≤ 40%	I ≤ 50%
	X		
Grau de Prescisão do Laudo			**3**

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

11. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de 32 folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo I – Relatórios Estatísticos a partir do software SisDea;
Anexo II - Relatório de Registros Fotográficos;
Anexo III - Matrícula
Anexo IV –Registro de Responsabilidade Técnica
Anexo V – Curriculum vitae assinado pelo profissional avaliador (Art. 4º, I da Portaria nº 11.488 de 22/09/21)

São Paulo, 23 de março de 2026.

FRANCISCO ZANI:02495438857

Assinado de forma digital por FRANCISCO ZANI:02495438857
Dados: 2026.03.23 18:07:13 -03'00'

Francisco Zani - Engenheiro Civil
CREA/SP 0601058902
CPF: 024.954.388 – 57
ART: 2620260680690

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Anexo I - Relatórios Estatísticos a partir do software SisDea

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Francisco Zani
Modelo:	Prédio São Paulo
Data do modelo:	sábado, 14 de março de 2026
Tipologia:	Prédios
Pesquisa	MAR_2026

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	25

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Coordenadas	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Contato	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Área	Numérica	Quantitativa	(X1) Área m²: variável independente quantitativa continua , que informa a área em m² de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 75,00 m² a 550,00 m². Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.	Sim
Pad Acabamento	Numérica	Dicotomica	(X2) Padrão de acabamento: variável independente dicotômica discreta , que informa o padrão de acabamento de cada elemento amostral, sendo: 1 - Normal Baixo e 2 - Normal . Amplitude da amostra: 1 a 2. Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário.	Sim

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Estado de conservação	Numérica	Dicotomica	(X3) Estado de conservação: variável independente dicotômica discreta , que informa o estado de conservação de cada elemento amostral, sendo: 1 - Regular e 2 - Bom / Novo . Amplitude da amostra: 1 a 2. Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário.	Sim
Distância em km Polo valorizante	Numérica	Quantitativa	(Desabilitada) Distância em km polo valorizante: variáveis independentes continua que informa a distância em linha reta em quilômetros do Shopping Cantareira (Referência: Coordenadas: -23.444867, -46.723037), de cada dado amostral. Amplitude da amostra:3,18 km a 7,80 km. Sensibilidade: deveria ser negativa, quanto maior a distância menor o valor unitário, mas o resultado analisado é o contrário, é positivo, quanto maior a distância maior o valor unitário, justificando a desabilitação desta variável. Pelo fato do avaliando manter as características da amostra em relação a este ponto, o modelo foi mantido em consonância com a NBR 14.653.	Não
Valor R$/m²	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	75,00	550,00	475,00	144,12
Pad Acabamento	1,00	2,00	1,00	1,36
Estado de conservação	1,00	2,00	1,00	1,76
Valor R$/m²	2.133,33	4.333,33	2.200,00	3.024,88

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9040689 / 0,8949333
Coeficiente de determinação:	0,8173406
Fisher - Snedecor:	31,32
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	68%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	31,323
Não Explicada	0,000	21	0,000	
Total	0,000	24		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/Valor R$/m² = +0,0005927255112 -0,004076439887 / Área -5,586762542E-05 * Pad Acabamento -8,112067646E-05 * Estado de conservação

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	-1,97	6,26
Pad Acabamento	x	-4,47	0,02
Estado de conservação	x	-5,66	0,00
Valor R$/m²	1/y	18,87	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área	x1	0,00	0,06	-0,21	-0,10
Pad Acabamento	x2	0,06	0,00	0,42	-0,73
Estado de conservação	x3	-0,21	0,42	0,00	-0,76
Valor R$/m²	y	-0,10	-0,73	-0,76	0,00

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área	x1	0,00	0,16	0,46	0,39
Pad Acabamento	x2	0,16	0,00	0,34	0,70
Estado de conservação	x3	0,46	0,34	0,00	0,78
Valor R$/m²	y	0,39	0,70	0,78	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00027800	0,00027800	0,00000000	-0,0744%	-0,007709	0,00000200
2	0,00040000	0,00042200	-0,00002200	-5,4417%	-0,811726	0,04109900
3	0,00035700	0,00032000	0,00003700	10,3261%	1,375280	0,30511600
4	0,00033300	0,00033400	-0,00000100	-0,1556%	-0,019347	0,00001800
5	0,00034500	0,00033200	0,00001400	3,9797%	0,512684	0,01457000
6	0,00030100	0,00034100	-0,00004000	-13,2649%	-1,487732	0,07245300
11	0,00037700	0,00034800	0,00003000	7,9152%	1,114271	0,04015000
12	0,00042900	0,00041000	0,00001800	4,2299%	0,676026	0,03260800
13	0,00042500	0,00040800	0,00001700	4,0520%	0,642199	0,03356100
17	0,00041400	0,00042200	-0,00000800	-1,9270%	-0,297357	0,00551500
18	0,00046900	0,00042900	0,00004000	8,5737%	1,498723	0,18286800
19	0,00034900	0,00035300	-0,00000400	-1,2301%	-0,160137	0,00109500
20	0,00023100	0,00026400	-0,00003400	-14,5718%	-1,254017	0,17857800
21	0,00025000	0,00027300	-0,00002300	-9,3821%	-0,874684	0,04087500
22	0,00030000	0,00028500	0,00001500	5,0738%	0,567635	0,01133900
24	0,00034100	0,00035100	-0,00001000	-2,9224%	-0,371282	0,00502000
25	0,00035700	0,00034700	0,00001000	2,7167%	0,361827	0,00421300
26	0,00037300	0,00041900	-0,00004600	-12,2820%	-1,707865	0,17514700
27	0,00030000	0,00029200	0,00000800	2,8091%	0,314272	0,00425200
28	0,00034100	0,00035100	-0,00001000	-2,9224%	-0,371282	0,00502000
29	0,00027300	0,00029200	-0,00001900	-6,9100%	-0,702778	0,02126400
30	0,00026700	0,00028500	-0,00001800	-6,7920%	-0,675426	0,01605500
31	0,00034200	0,00036700	-0,00002600	-7,4908%	-0,954283	0,12941300
33	0,00033300	0,00029200	0,00004100	12,3533%	1,532521	0,10111700
34	0,00032800	0,00029800	0,00003000	8,9982%	1,100189	0,08266600

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

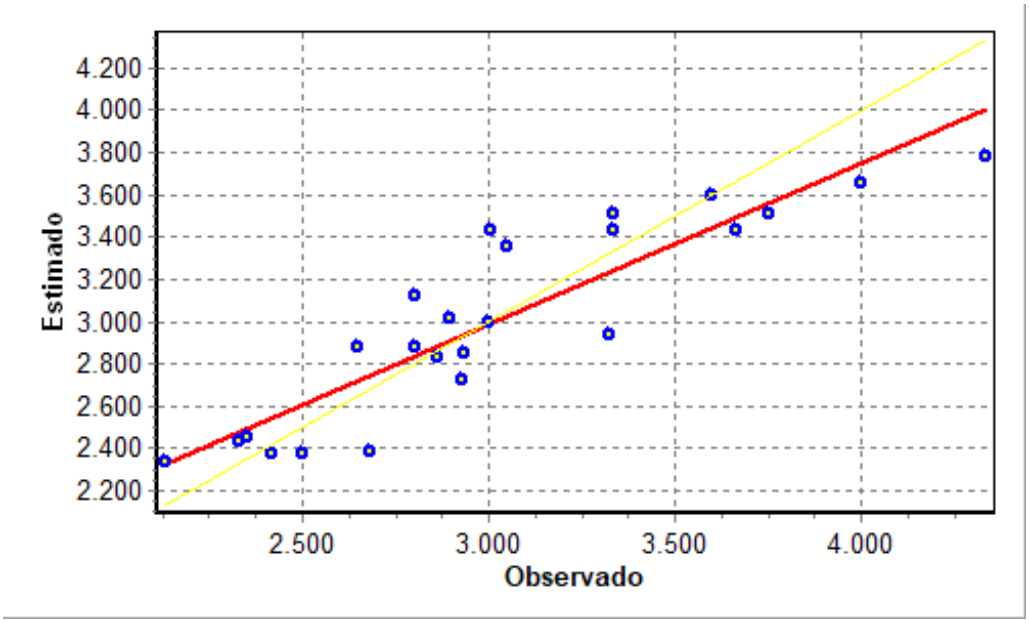
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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	1
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
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	2
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

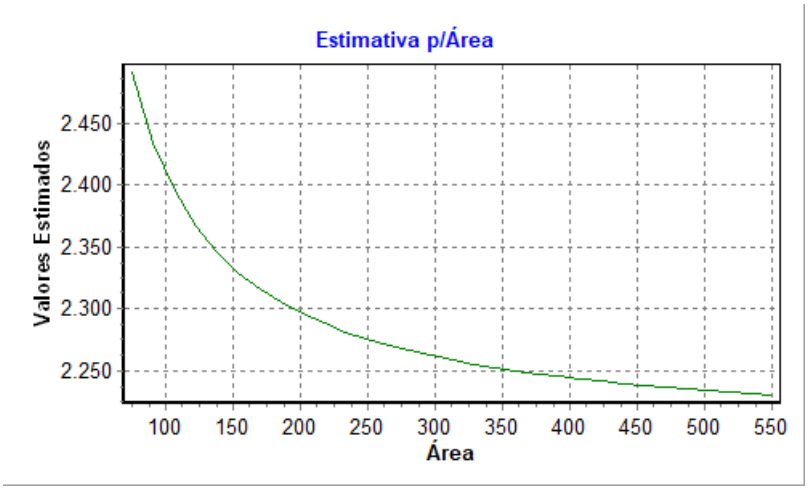


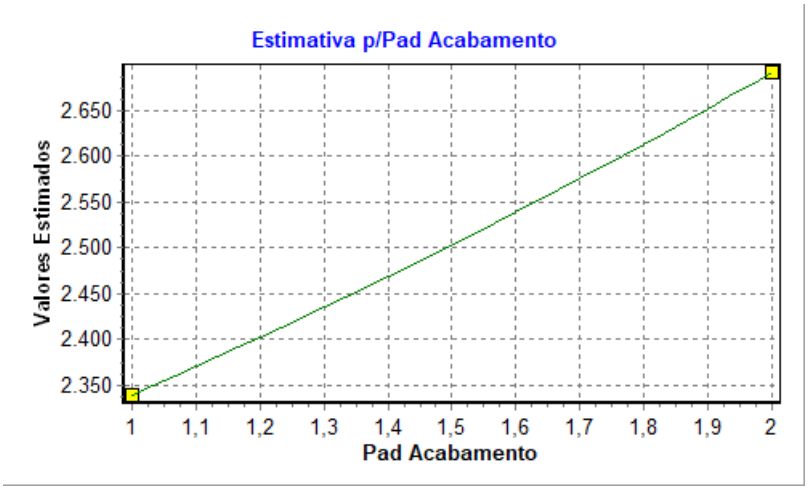
Resíduos da Regressão Linear

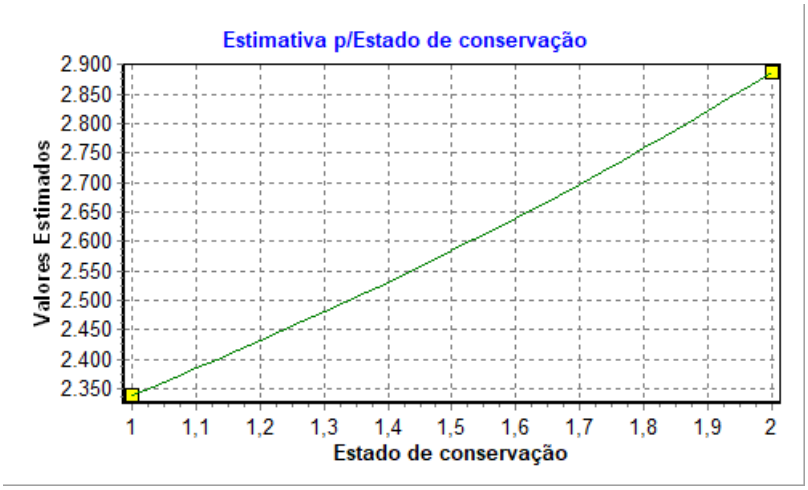


Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**







Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Contato
1		Rua Manoel Nascimento Pinto, 744	-23.460678, -46.693964	Jardim Guarani	Top Lar Imóveis S/S Ltda
2		Rua Jesuíno Antônio Batista, 236	-23.458230, -46.693134	Jardim Guarani	Top Lar Imóveis S/S Ltda
3		Rua Manuel Marques de Sousa, 184	-23.457170, -46.691849	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda
4		Rua Manuel Marques de Sousa, 184	-23.457170, -46.691849	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda
5		Rua Manuel Marques de Sousa, 184	-23.457170, -46.691849	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda
6		Rua Morro das Mangueiras	-23.460674, -46.693162	Jardim Guarani	Imobiliária Imperium
7	*	Rua Carvalho Borges, 42, 2	-23.463022, -46.686887	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda
8	*	Rua Carvalho Borges, 42, 3	-23.463022, -46.686887	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda
9	*	Rua Carvalho Borges, 42, 4	-23.463022, -46.686887	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda
10	*	Rua Carvalho Borges, 42, 1	-23.463022, -46.686887	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda
11		Rua Barra do Sirinhaém, 359	-23.459529, -46.692981	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda
12		Rua Barra do Sirinhaém, 359	-23.459529, -46.692981	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda
13		Rua Barra do Sirinhaém, 359	-23.459529, -46.692981	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda
14	*	Rua Manoel Nascimento Pinto	-23.460705, -46.690869	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda
15	*	Rua Damásio de Menezes	-23.461021, -46.692574	Jardim Guarani	Mirante Imóveis
16	*	Rua Damásio de Menezes	-23.461021, -46.692574	Jardim Guarani	Mirante Imóveis
17		Rua Damásio de Menezes	-23.461021, -46.692574	Jardim Guarani	Mirante Imóveis
18		Rua Damásio de Menezes	-23.461021, -46.692574	Jardim Guarani	Mirante Imóveis
19		Rua Juan de Flandes, 32	-23.465278, -46.686680	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

					Assessoria Ltda
20		Rua Sousa Carvalho	-23.461055, -46.688861	Jardim Guarani	Escritorio Imobiliario Almeida & Flores Ltda
21		Rua Sousa Carvalho	-23.461055, -46.688861	Jardim Guarani	Escritorio Imobiliario Almeida & Flores Ltda
22		Rua Sousa Carvalho	-23.461055, -46.688861	Jardim Guarani	Escritorio Imobiliario Almeida & Flores Ltda
23	*	Rua Sousa Carvalho	-23.461055, -46.688861	Jardim Guarani	Escritorio Imobiliario Almeida & Flores Ltda
24		Rua Barra do Sirinhaém	-23.460087, -46.691691	Jardim Guarani	Mirantte Imóveis
25		Rua Barra do Sirinhaém	-23.460087, -46.691691	Jardim Guarani	Mirantte Imóveis
26		Rua Barra do Sirinhaém	-23.460087, -46.691691	Jardim Guarani	Mirantte Imóveis
27		Rua Barra do Sirinhaém	-23.460087, -46.691691	Jardim Guarani	Mirantte Imóveis
28		Rua Barra do Sirinhaém, 224	-23.459738, -46.691813	Jardim Guarani	Equipe Shark l
29		Rua Jesuíno Antônio Batista, 108, 101 B	-23.457942, -46.692062	Jardim Guarani	Vitor Miranda
30		Rua Jesuíno Antônio Batista, 108	-23.457942, -46.692062	Jardim Guarani	Vitor Miranda
31		Rua Rodolfo Pereira Lima, 617	-23.458491, -46.695740	Jardim Guarani	Mirantte Imóveis
32	*	Rua Eurídice Bueno, 23	-23.469272, -46.696101	Jardim Guarani	Mirantte Imóveis
33		Rua Manuel Marques de Sousa	-23.457067, -46.691964	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda
34		Rua Manuel Marques de Sousa	-23.456590, -46.691864	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda
35	*	Rua Juan de Flandes	-23.465149, -46.686735	Jardim Guarani	Mirantte Imóveis

ID	Desabilitado	Telefone
1		(11) 93722-6666
2		(11) 93722-6666
3		(11) 96418-4065
4		(11) 96418-4065
5		(11) 96418-4065
6		(11) 93414-7488
7	*	(11) 96418-4065
8	*	(11) 96418-4065
9	*	(11) 96418-4065
10	*	(11) 96418-4065
11		(11) 96418-4065
12		(11) 96418-4065
13		(11) 96418-4065
14	*	(11) 96418-4065
15	*	(11) 2997-7940
16	*	(11) 2997-7940

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

17		(11) 2997-7940
18		(11) 2997-7940
19		(11) 96418-4065
20		(11) 3974-0660
21		(11) 3974-0660
22		(11) 3974-0660
23	*	(11) 3974-0660
24		(11) 3871-8446
25		(11) 3871-8446
26		(11) 3871-8446
27		(11) 3871-8446
28		(11) 99527-1698
29		(11) 94032-4629
30		(11) 94032-4629
31		(11) 3871-8446
32	*	(11) 3871-8446
33		(11) 96418-4065
34		(11) 96418-4065
35	*	(11) 3871-8446

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Pad Acabamento	Estado de conservação	Distância em km Polo valorizante	Valor R$/m²
1		100,00	2	2	6,40	3.600,00
2		120,00	1	1	6,60	2.500,00
3		75,00	1	2	6,80	2.800,00
4		100,00	1	2	6,80	3.000,00
5		95,00	1	2	6,80	2.894,74
6		120,00	1	2	6,50	3.325,00
7	*	100,00	1	1	7,40	1.540,00
8	*	90,00	1	1	7,40	1.333,33
9	*	120,00	1	1	7,40	1.208,33
10	*	150,00	1	1	7,40	1.833,33
11		151,00	1	2	6,60	2.649,01
12		90,00	1	1	6,60	2.333,33
13		85,00	1	1	6,60	2.352,94
14	*	138,00	2	2	7,00	4.637,68
15	*	220,00	1	1	6,60	2.727,27
16	*	90,00	1	1	6,60	2.833,33
17		120,00	1	1	6,60	2.416,67
18		150,00	1	1	6,60	2.133,33
19		192,00	1	2	7,80	2.864,58
20		75,00	2	2	7,10	4.333,33
21		90,00	2	2	7,10	4.000,00
22		120,00	2	2	7,10	3.333,33
23	*	145,00	0	2	7,10	3.103,45
24		170,00	1	2	6,70	2.935,29
25		150,00	1	2	6,70	2.800,00
26		110,00	1	1	6,70	2.681,82
27		150,00	2	2	6,70	3.333,33
28		170,00	1	2	6,80	2.935,29

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

29		150,00	2	2	6,90	3.666,67
30		120,00	2	2	6,90	3.750,00
31		550,00	1	2	3,18	2.927,27
32	*	1.000,00	1	2	3,84	4.000,00
33		150,00	2	2	3,40	3.006,00
34		200,00	2	2	3,41	3.050,00
35	*	100,00	2	2	4,27	3.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.731,55	3,48%	
Valor Médio	2.830,13	-	III
Valor Máximo	2.936,09	3,74%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua João Domingos Vieira, n° 291	-
Coordenadas	-23.466052408589537, -46.686692327872	-
Bairro	Jardim Guarani	-
Contato	-	-
Telefone	-	-
Área	191,60	Não
Pad Acabamento	1,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

15)PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS:

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Dado		Endereço	Coordenadas	Bairro	Contato	Telefone	Área	Pad Acabamento	Estado de conservação	Distância em km Polo valorizante	Valor R$/m²
1		Rua Manoel Nascimento Pinto, 744	-23.460678, -46.693964	Jardim Guarani	Top Lar Imóveis S/S Ltda	(11) 93722-6666	100,00	2	2	6,40	3.600,00
2		Rua Jesuíno Antônio Batista, 236	-23.458230, -46.693134	Jardim Guarani	Top Lar Imóveis S/S Ltda	(11) 93722-6666	120,00	1	1	6,60	2.500,00
3		Rua Manuel Marques de Sousa, 184	-23.457170, -46.691849	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda	(11) 96418-4065	75,00	1	2	6,80	2.800,00
4		Rua Manuel Marques de Sousa, 184	-23.457170, -46.691849	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda	(11) 96418-4065	100,00	1	2	6,80	3.000,00
5		Rua Manuel Marques de Sousa, 184	-23.457170, -46.691849	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda	(11) 96418-4065	95,00	1	2	6,80	2.894,74
6		Rua Morro das Mangueiras	-23.460674, -46.693162	Jardim Guarani	Imobiliária Imperium	(11) 93414-7488	120,00	1	2	6,50	3.325,00
7	*	Rua Carvalho Borges, 42, 2	-23.463022, -46.686887	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda	(11) 96418-4065	100,00	1	1	7,40	1.540,00
8	*	Rua Carvalho Borges, 42, 3	-23.463022, -46.686887	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda	(11) 96418-4065	90,00	1	1	7,40	1.333,33
9	*	Rua Carvalho Borges, 42, 4	-23.463022, -46.686887	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda	(11) 96418-4065	120,00	1	1	7,40	1.208,33
10	*	Rua Carvalho Borges, 42, 1	-23.463022, -46.686887	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda	(11) 96418-4065	150,00	1	1	7,40	1.833,33
11		Rua Barra do Sirinhaém, 359	-23.459529, -46.692981	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda	(11) 96418-4065	151,00	1	2	6,60	2.649,01
12		Rua Barra do Sirinhaém, 359	-23.459529, -46.692981	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda	(11) 96418-4065	90,00	1	1	6,60	2.333,33
13		Rua Barra do Sirinhaém, 359	-23.459529, -46.692981	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda	(11) 96418-4065	85,00	1	1	6,60	2.352,94
14	*	Rua Manoel Nascimento Pinto	-23.460705, -46.690869	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda	(11) 96418-4065	138,00	2	2	7,00	4.637,68
15	*	Rua Damásio de Menezes	-23.461021, -46.692574	Jardim Guarani	Mirante Imóveis	(11) 2997-7940	220,00	1	1	6,60	2.727,27
16	*	Rua Damásio de Menezes	-23.461021, -46.692574	Jardim Guarani	Mirante Imóveis	(11) 2997-7940	90,00	1	1	6,60	2.833,33
17		Rua Damásio de Menezes	-23.461021, -46.692574	Jardim Guarani	Mirante Imóveis	(11) 2997-7940	120,00	1	1	6,60	2.416,67
18		Rua Damásio de Menezes	-23.461021, -46.692574	Jardim Guarani	Mirante Imóveis	(11) 2997-7940	150,00	1	1	6,60	2.133,33
19		Rua Juan de Flandes, 32	-23.465278, -46.686680	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda	(11) 96418-4065	192,00	1	2	7,80	2.864,58
20		Rua Sousa Carvalho	-23.461055, -46.688861	Jardim Guarani	Escritorio Imobiliario Almeida & Flores Ltda	(11) 3974-0660	75,00	2	2	7,10	4.333,33
21		Rua Sousa Carvalho	-23.461055, -46.688861	Jardim Guarani	Escritorio Imobiliario Almeida & Flores Ltda	(11) 3974-0660	90,00	2	2	7,10	4.000,00
22		Rua Sousa Carvalho	-23.461055, -46.688861	Jardim Guarani	Escritorio Imobiliario Almeida & Flores Ltda	(11) 3974-0660	120,00	2	2	7,10	3.333,33
23	*	Rua Sousa Carvalho	-23.461055, -46.688861	Jardim Guarani	Escritorio Imobiliario Almeida & Flores Ltda	(11) 3974-0660	145,00	0	2	7,10	3.103,45
24		Rua Barra do Sirinhaém	-23.460087, -46.691691	Jardim Guarani	Mirantte Imóveis	(11) 3871-8446	170,00	1	2	6,70	2.935,29
25		Rua Barra do Sirinhaém	-23.460087, -46.691691	Jardim Guarani	Mirantte Imóveis	(11) 3871-8446	150,00	1	2	6,70	2.800,00
26		Rua Barra do Sirinhaém	-23.460087, -46.691691	Jardim Guarani	Mirantte Imóveis	(11) 3871-8446	110,00	1	1	6,70	2.681,82
27		Rua Barra do Sirinhaém	-23.460087, -46.691691	Jardim Guarani	Mirantte Imóveis	(11) 3871-8446	150,00	2	2	6,70	3.333,33
28		Rua Barra do Sirinhaém, 224	-23.459738, -46.691813	Jardim Guarani	Equipe Shark I	(11) 99527-1698	170,00	1	2	6,80	2.935,29
29		Rua Jesuíno Antônio Batista, 108, 101 B	-23.457942, -46.692062	Jardim Guarani	Vitor Miranda	(11) 94032-4629	150,00	2	2	6,90	3.666,67
30		Rua Jesuíno Antônio Batista, 108	-23.457942, -46.692062	Jardim Guarani	Vitor Miranda	(11) 94032-4629	120,00	2	2	6,90	3.750,00
31		Rua Rodolfo Pereira Lima, 617	-23.458491, -46.695740	Jardim Guarani	Mirantte Imóveis	(11) 3871-8446	550,00	1	2	3,18	2.927,27
32	*	Rua Eurídice Bueno, 23	-23.469272, -46.696101	Jardim Guarani	Mirantte Imóveis	(11) 3871-8446	1.000,00	1	2	3,84	4.000,00
33		Rua Manuel Marques de Sousa	-23.457067, -46.691964	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda	(11) 96418-4065	150,00	2	2	3,40	3.006,00
34		Rua Manuel Marques de Sousa	-23.456590, -46.691864	Jardim Guarani	Nortelar Administracao E Assessoria Ltda	(11) 96418-4065	200,00	2	2	3,41	3.050,00
35	*	Rua Juan de Flandes	-23.465149, -46.686735	Jardim Guarani	Mirantte Imóveis	(11) 3871-8446	100,00	2	2	4,27	3.000,00

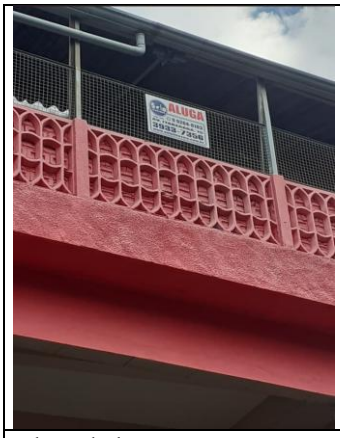
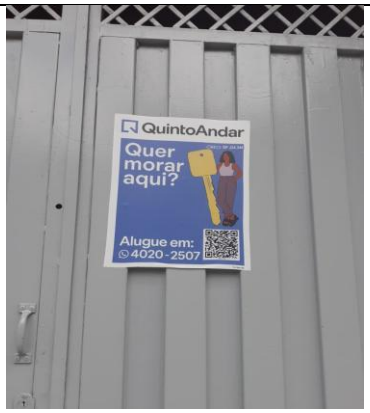
Legenda:
* Dados desabilitados

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Anexo II - Relatório de Registros Fotográficos (1 folhas);

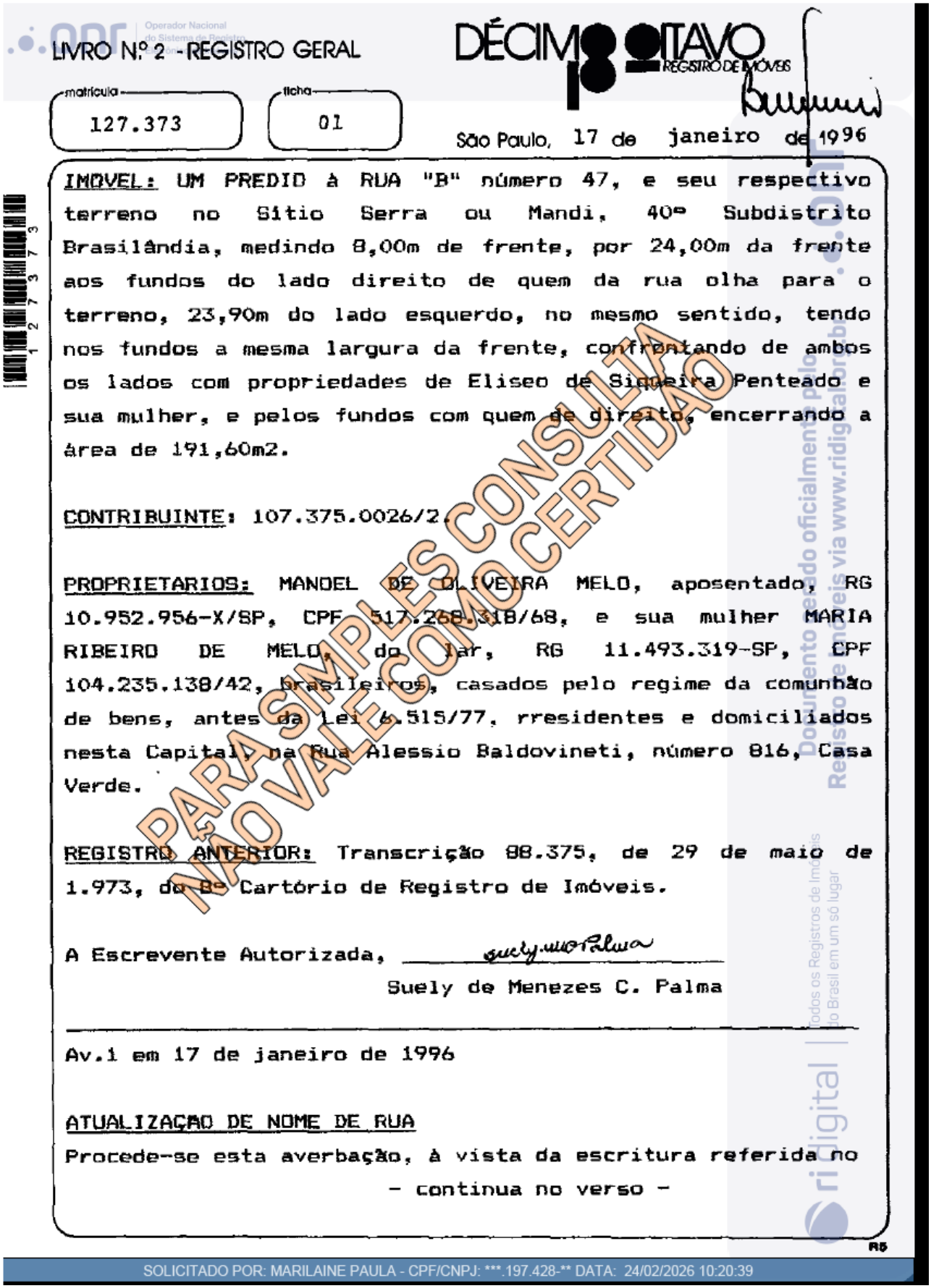
	
Rua João Domingos Vieira, 291 40º subdistrito Brasilândia, São Paulo – SP	Vista aérea imóvel da Rua João Domingos Vieira, 291 40º subdistrito Brasilândia, São Paulo – SP

	
Fachada do imóvel da Rua João Domingos Vieira, 291 40º subdistrito Brasilândia, São Paulo – SP	Fachada do imóvel da Rua João Domingos Vieira, 291 40º subdistrito Brasilândia, São Paulo – SP

	
Placa de locação	Placa de locação

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Anexo III: MATRÍCULA



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula 127.373 | ficha 01

São Paulo, 17 de janeiro de 1996

IMOVEL: UM PREDIO à RUA "B" número 47, e seu respectivo terreno no Sitio Serra ou Mandi, 40º Subdistrito Brasilândia, medindo 8,00m de frente, por 24,00m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, 23,90m do lado esquerdo, no mesmo sentido, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando de ambos os lados com propriedades de Eliseo de Siqueira Penteado e sua mulher, e pelos fundos com quem de direito, encerrando a área de 191,60m2.

CONTRIBUINTE: 107.375.0026/2.

PROPRIETARIOS: MANOEL DE OLIVEIRA MELO, aposentado, RG 10.952.956-X/SP, CPF 517.268.318/68, e sua mulher MARIA RIBEIRO DE MELO, do lar, RG 11.493.319-SP, CPF 104.235.138/42, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, rresidentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Alessio Baldovineti, número 816, Casa Verde.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 88.375, de 29 de maio de 1.973, do 8º Cartório de Registro de Imóveis.

A Escrevente Autorizada, suely.mo Palma

Suely de Menezes C. Palma

Av.1 em 17 de janeiro de 1996

ATUALIZAÇÃO DE NOME DE RUA

Procede-se esta averbação, à vista da escritura referida no

- continua no verso -

R5

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:20:39

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 127.373 | ficha 01 verso | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

R.4, para constar que a RUA "B", denomina-se atualmente RUA JOAO DOMINGOS VIEIRA, conforme provam os recibos de impostos dos exercicios de 1.972 e 1.995, ambos do contribuinte 107.375.0026/2, expedidos pela Prefeitura desta Capital.

A Escrevente Autorizada, _____
Suely de Menezes C. Palma

Av.2 em 17 de janeiro de 1996

ALTERAÇÃO DE NÚMERO DO PREDIO

Procede-se esta averbação, à vista da escritura referida no R.4, para constar que o PREDIO número 47 objeto da presente matrícula, atualmente vem sendo lançado pelo número 291 da RUA JOAO DOMINGOS VIEIRA, conforme provam os recibos de impostos dos exercicios de 1.972 e 1.995, ambos do contribuinte 107.375.0026/2, expedidos pela Prefeitura desta Capital.

A Escrevente Autorizada, _____
Suely de Menezes C. Palma

Av.3 em 17 de janeiro de 1996

ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTAÇÃO

Procede-se esta averbação, à vista da escritura referida no registro seguinte, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, atualmente confronta de um lado com o prédio 307 do lado esquerdo, no mesmo sentido, confrontando

- continua na ficha 02 -

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:20:39

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula 127.373 | ficha 02

São Paulo, 17 de janeiro de 1996

com o prédio 281, ambos da Rua João Domingos Vieira, e nos fundos com propriedade de Constantino Rocha.

A Escrevente Autorizada, _____
Suely de Menezes C. Palma

R.4 em 17 de janeiro de 1996

VENDA E COMPRA

Por escritura de 01 de dezembro de 1.995, do 13º Cartório de Notas desta Capital, (Livro 3.058, folhas 119), os proprietários, já qualificados, transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a ROMILDO MARCIONILO DA SILVA, brasileiro, separado consensualmente, motorista, RG 9.921.927-SP, CPF 003.478.058/09, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua João Domingos Vieira, número 277, em Brasilândia, pelo valor de R$5.000,00.

A Escrevente Autorizada, _____
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo nº 250.343

R.5 em 4 de novembro de 2010

VENDA E COMPRA

Nos termos da Escritura Pública lavrada em 26 de abril de 2000, no Registro Civil e Tabelionato de Notas do 4º Subdistrito Nossa Senhora

- continua no verso -

R5

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:20:39

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 127.373 | ficha 02 verso | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

do Ó, desta Capital (Livro 199, fls. 261/264), o proprietário pelo R.04, **ROMILDO MARCIONILO DA SILVA**, separado consensualmente, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua João Domingos Vieira, 291, já qualificado, transmitiu o imóvel desta matrícula, por venda feita a **VANDER LIMA DE OLIVEIRA**, comerciante, RG 12.974.920-SP, CPF 035.466.578-29, e **LEDA DA SILVA BRAZ**, do lar, RG 19.647.270-SP, CPF 133.043.068-97, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados na Rua Letícia, 226, em Franco da Rocha-SP, pelo valor de R$20.000,00.

A Escrevente Autorizada,
Mariney Primo Menezes Lagos
Protocolo 534.189 Escritura Pública

R.6 em 9 de Janeiro de 2014
Prenotação 619.426, de 13 de dezembro de 2013

SEQUESTRO

De acordo com o Instrumento Judicial (Ofício nº 4388/2013-VRE), expedido em 09 de dezembro de 2013, pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Federal Criminal do Estado de São Paulo, nos autos da Ação Penal (Proc.0009552-94 2013 403 6181 - 0007553-43.2012.403.6181), movida pela **JUSTIÇA PÚBLICA**, contra **VANDER LIMA DE OLIVEIRA** ou **WANDER LIMA DE OLIVEIRA**, e nos termos dos arts. 4º da Lei Fed. 9.613/98 e 128 do CPP, foi determinado ao Oficial desta Serventia, proceder ao SEQÜESTRO do imóvel desta matrícula, de propriedade de

- continua na ficha 03 -

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital Todos os registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:20:39

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

DECIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
127.373	03

São Paulo, 9 de janeiro de 2014

VANDER LIMA DE OLIVEIRA ou WANDER LIMA DE OLIVEIRA e LEDA DA SILVA BRAZ.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda _____

Av.07 em 12 de agosto de 2024
Prenotação 928.789 de 23 de julho de 2024.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202407.1910.03457036-IA-209, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 19 de julho de 2024, nos autos do Proc. 10013646220165020708, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, desta Capital, TRT da 2ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a **VANDER LIMA DE OLIVEIRA**, já qualificado.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda _____
Selo Nº 111328331XB001330642HD24G _____

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

(continua no verso)

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:20:39

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
127.373	03 verso

Av.08 em 06 de maio de 2025

Prenotação 960.556 de 25 de abril de 2025.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se a presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202504.2416.03968717-IA-374, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 24 de abril de 2025, nos autos do Proc. 10013646220165020708, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, desta Capital - TRT da 2ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 188/2024 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a **VANDER LIMA DE OLIVEIRA**, já qualificado.

A Escrevente Substituta,

Sara Francez

Selo Nº 11132833UQ001536034VR25L

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:20:39

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Anexo IV - Registro de Responsabilidade Técnica

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo
CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620260680690

1. Responsável Técnico

FRANCISCO ZANI
Título Profissional: **Engenheiro Mecânico, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**
RNP: **2604317532**
Registro: **0601058902-SP**
Empresa Contratada: **FRANCISCO ZANI ENGENHARIA- ME**
Registro: **2016817-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Marilaine Borges de Paula**
CPF/CNPJ: **122.197.428-90**
Endereço: **Avenida BRAZ OLAIA ACOSTA**
Nº: **727**
Complemento: **5o andar**
Bairro: **JARDIM CALIFÓRNIA**
Cidade: **Ribeirão Preto**
UF: **SP**
CEP: **14026-040**
Contrato:
Celebrado em: **01/03/2026**
Vinculada à Art nº:
Valor: R$ **10700,00**
Tipo de Contratante: **Pessoa Física**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida BRAZ OLAIA ACOSTA**
Nº: **727**
Complemento: **5o andar**
Bairro: **JARDIM CALIFÓRNIA**
Cidade: **Ribeirão Preto**
UF: **SP**
CEP: **14026-040**
Data de Início: **01/03/2026**
Previsão de Término: **31/05/2026**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade:
Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração 1	Avaliação	de edificação	12,00000	unidade

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

5. Observações

Elaboração de 12 laudos de avaliação de imóvel urbano, matrículas: 17712, 22910, 80058, 150013, 127373, 107120, 92786 em São Paulo-SP; 60919 em Suzano-SP; 47322 em Jacareí-SP; 23992 em Várzea Paulista-SP; 27078 em Santos-SP; 16226 em Porto FEliz-SP, atendendo à 14653-1 e 14653-2.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

FRANCISCO ZANI - CPF: 024.954.388-57

Marilaine Borges de Paula - CPF/CNPJ: 122.197.428-90

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilid... e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo

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

Valor ART R$ **108,39** Registrada em: **19/03/2026** Valor Pago R$ **108,39** Nosso Numero: **2620260680690**

Impresso em: 19/03/2026 09:32:01

Autenticação de ART
2620260680690

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

FRANCISCO ZANI:02495438857 Assinado de forma digital por FRANCISCO ZANI:02495438857
Dados: 2026.03.23 11:36:11 -03'00'

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Anexo V – Curriculum vitae assinado pelo profissional avaliador (Art. 4º, I da Portaria nº 11.488 de 22/09/21

CURRICULUM VITAE

1- DADOS PESSOAIS

Nome : FRANCISCO ZANI
Data de nascimento : 22/09/1957 Naturalidade: Jundiaí – SP

2- Endereço Residencial:

Estrada Particular para Jarinú, 2845 - casa 4. Bairro: Caxambú.
CEP: 13215-970 Caixa Postal: 3016 Jundiaí – SP
Fone (11) 4584-2010 98193-1228 E-mail: zanifrancisco@gmail.com

3- Documentos

RG: 8.482.158-9 SSP-SP CPF : 024.954.388-57 CREA: 0601058902-SP
RNP: 2604317532 PIS: 106.370.317-73

4- Resumo

Engenheiro Mecânico, **Civil** e de Segurança do Trabalho, Pós-graduado em Higiene Ocupacional e Gestão Empresarial; com 30 anos de experiência em engenharia, segurança e manutenção industrial no ramo petroquímico, compreendendo:

- gerenciamento das áreas de engenharia e manutenção em instalações petroquímicas
- coordenação e gestão de projetos, obras e montagem de instalações de novos empreendimentos,
- gerenciamento de empresas prestadoras de serviço em todas as especialidades de engenharia e manutenção
- responsável pela integridade e confiabilidade de equipamentos e instalações
- liderança de processos de manutenção, gestão de riscos, segurança e analise de falhas de instalações petroquímicas.
- elaboração de estudos de viabilidade e estimativa técnico-econômica de novos empreendimentos,
- 10 anos de experiência em avaliação de imóveis urbanos para instituições financeiras e processo judiciais,
- implantação de novas unidades e revamp de unidades existentes
- líder na implantação e manutenção do programa TPM – manutenção produtiva total
- desenvolvimento e capacitação de equipes de engenharia e manutenção
- conhecimento e vivência na elaboração e implantação de programas de SSMA – Saúde, Segurança e Meio-Ambiente.
- atuação como assistente técnico em processos cíveis e trabalhistas,
- atuação há 10 anos como perito judicial em processos cíveis e trabalhistas nos fóruns de São Paulo, Jundiaí, Cajamar e Campinas,
- conhecimento e experiência em estudos de análise de risco.

5- Formação Acadêmica

Graduação em Engenharia Mecânica
UNICAMP - Universidade Estadual de Campinas Período: 1976 a 1980

Pós-Graduação em Engenharia de Segurança do Trabalho
FUNDACENTRO - MACKENZIE – São Paulo Período: 1982 a 1983

Pós-Graduação Lato Sensu em Gestão Empresarial
FGV – Fundação Getúlio Vargas Período: 2000 a 2001

Pós-Graduação Lato Sensu MBA Executivo International
FGV – Fundação Getúlio Vargas / OHIO University – College of Business Período: 2002

Graduação em Engenharia Civil
FPJ – ANHANGUERA – Jundiaí Período: 2008 a 2011

Pós-Graduação Lato Sensu em Engenharia Diagnóstica – Patologia e Perícias na Construção Civil
INBEC / UNIP – Instituto Brasileiro de Educação Continuada / Universidade Paulista Período: 2015 a 2018

6- Cursos Complementares

Curso de especialização em Higiene Ocupacional
- USP-LACASEMIN / ABHO Associação Bras. de Higiene Ocupacional 2017-2018
Perícias em avalição de máquinas, equipamentos e complexos industriais

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

- IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia 2016

Perícias em edificações e aspectos técnico-legais na construção civil

- IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia 2015

Curso de Pericia Judicial

- Rui Juliano Perícias 2015

Curso de Engenharia de Avaliações Imobiliárias – Imóveis urbanos com Inferência Estatística

- Pelli Sistemas – Básico e Avançado 2015-2024

Dimensionamento de Estruturas em Aço

-CBCA – Centro Brasileiro de Construção em Aço 2015

Líder Coach e FeedBack

- f&m Eva Hirsch Pontes 2015

Sistemas Estruturais em Aço

-CBCA – Centro Brasileiro de Construção em Aço 2014

TPM – Manutenção Produtiva Total

- Loss Prevention 2014

Manutenção Centrada em Confiabilidade

- ASTREIN - Assessoria e Treinamento Industrial 2012

Gestão de Projetos

- USP Fundação Carlos Alberto Vanzolini 2011

Análise de Investimento na Indústria Petroquímica

- IBP Instituto Brasileiro de Petroleo e Gas 2009

International Strategic Business Leadership

- OHIO University – College of Business 2001

RBI Inspeção Baseada em Risco – Caldeiras, Vasos de Pressão, Tanques e Tubulações

- GRINSP Grupo Regional de Inspeção de Equipamentos SP 1999

26 Missão Técnica do IMAN à Ásia – Japão e China

- Instituto IMAN 1999

TPM – Manutenção Produtiva Total

- IMAN Instituto 1997

Utilização do Código ASME – Projeto de Vasos de Pressão

- ABIQUIM – Associação Brasileira da Industria Quimica 1996

Curso de Inspeção de Caldeiras e Vasos de Pressão

- UNICAMP – Escola de Extensão 1995

Controle de Perdas/Segurança de Sistemas

- National Loss Control Institute 1989

Manutenção Preventiva

- CATHO Progresso Profissional 1989

Medição e Análise de Vibrações

- ASTREIN - Assessoria e Treinamento Industrial 1988

Lubrificação Industrial

- ASTREIN - Assessoria e Treinamento Industrial 1986

GENCO PROGRAM – Análise de Situação e Tomada de Decisão

- Kepner Tregoe 1985

Seminário de Secagem e Eletrotermia

- Eletricidade Moderna 1984

7- Idiomas

Português,
Inglês.

FRANCISCO ZANI:02495438857

Assinado de forma digital por FRANCISCO ZANI:02495438857
Dados: 2026.01.20 10:34:16 -03'00'

Francisco Zani
CPF: 024.954.388-57

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com