

São Paulo, 23 de junho de 2025

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

Apartamento.

Endereço: Rua Alvinópolis 230, Apartamento 21-A do Condomínio Multipredial Ponta da Pinheira do Conjunto Habitacional Presidente Castelo Branco – Carapicuíba - SP.

MATRÍCULA 12.155 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba - SP.

VALOR VENAL DE MERCADO

R\$ 131.000,00 (Cento e trinta 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: 2620251063382

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:

Apartamento.

Endereço: Rua Alvinópolis 230, Apartamento 21-A do Condomínio Multipredial Ponta da Pinheira do Conjunto Habitacional Presidente Castelo Branco – Carapicuíba - SP.

MATRÍCULA 12.155 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba - SP.

Coordenadas geográficas: 23°31'59.4"S 46°49'12.4"W

Área Privativa (m2): 42,52 m2

Área Total (m2): 47,50 m2

Fração Ideal: 1,25%

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O imóvel avaliando está ocupado atualmente, não sendo possível a realização de vistoria interna. Com a vistoria interna inviabilizada, o imóvel avaliando foi caracterizado como situação paradigma, tendo como base a documentação fornecida, a própria vistoria externa realizada e aspectos internos de imóveis assemelhados.

Para a exata localização do imóvel avaliando utilizou-se informações de endereço de matrícula: logradouro e numeração do imóvel.

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.

As áreas informadas como sendo relativas ao imóvel avaliando foram obtidas por meio de consulta às documentações fornecidas, sendo que, por questão de escopo do trabalho contratado, este Avaliador não executou medições in loco com a finalidade de ratificar as grandezas especificadas no título dominial. Entretanto, restou comprovado através de estimativa feita com base em imagem aérea que as dimensões do terreno são compatíveis com as das grandezas consignadas na matrícula e, adicionalmente, foi possível estimar a área construída.

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 tentadas 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%.

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.

Vistoria interna inviabilizada, imóvel avaliando caracterizado como situação paradigma com base na documentação fornecida e imagens google maps, em aspectos internos de imóveis assemelhados. Devido a vistoria interna ter sido inviabilizada considerou-se o estado de conservação regular. Devido à impossibilidade de vistoria interna, para adoção do valor de avaliação, foi atribuído ao imóvel o valor mínimo do I.C. Não sendo a vistoria interna viabilizada, não é possível afirmar se o imóvel possui algum vício construtivo.

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

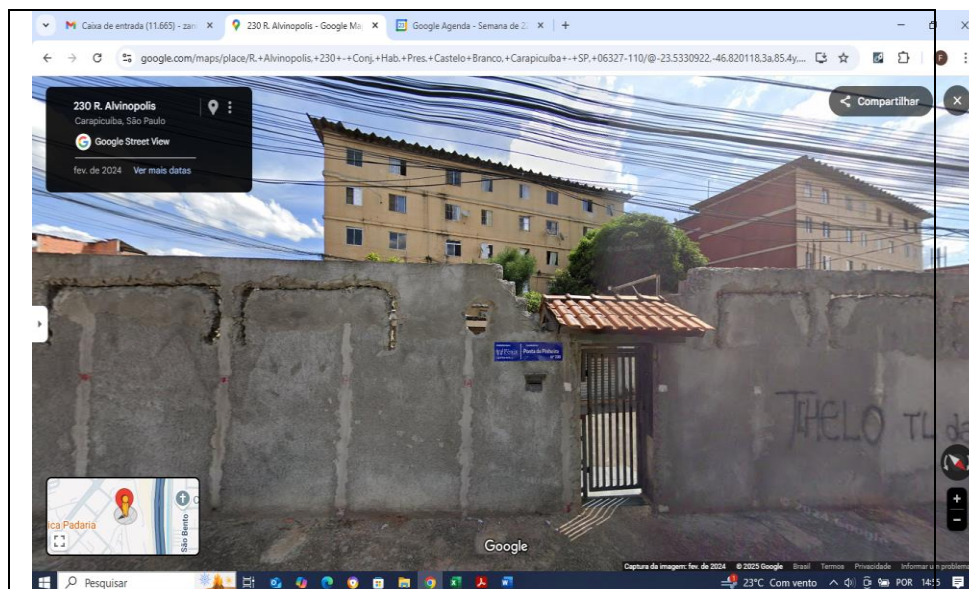
A região é formada por construções de padrão médio e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres de baixa a normal, com atividades de comércio com influência local.

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 esgotamento sanitário.



Quadro de áreas:

Área Privativa (m2):	42,52 m2
Área Total (m2):	47,50 m2



Fachada do imóvel:

Endereço: Rua Alvinópolis 230, Apartamento 21-A do Condomínio Multipredial Ponta da Pinheira – Carapicuíba - SP. MATRÍCULA 12.155.

No **Anexo II** deste Laudo, consta apresentado 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 com utilização residencial/comercial, 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 pretendariam 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.

Para obter o valor de mercado de venda do imóvel avaliando por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 30 elementos coletados no mercado local, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, das quais 29 foram consideradas na avaliação, sendo adotadas uma variável dependente, Valor Unitário, e quatro variáveis independentes: Área privativa, Nº banheiros, Estado de conservação e Faixa VUM (valor unitário médio). As informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se no **Anexo I**.

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 as seguintes variáveis não se mostraram consistentes e significativas: Nível, Elevador, Nº Dormitórios, Vagas de garagem, Piscina, Padrão de acabamento e Data.

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

(X1) Área privativa: variável independente quantitativa, que informa a área privativa em m² de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 42,00 m² a 57,13 m²; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.

(X2) Nº Banheiro: variável independente quantitativa, que informa o número de banheiros de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 1 a 2; Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário

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

(X4) Faixa VUM (valor unitário médio) : variável independente dicotômica, que informa Faixa VUM (valor unitário médio) de cada elemento amostral, sendo: 1 – Faixa VUM de R\$ 2.300,00 a R\$ 4.000,00 e 2 – Faixa VUM de R\$ 4.100,00 a R\$ 5.000,00; Amplitude da amostra: 1 a 2; Sensibilidade: positiva, quanto 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 : R\$ 2.062,06 a R\$ 5.000,00.

9. Determinação do valor

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

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo
- 7,70%	3.330,83	+ 7,70%
R\$ 130.720,58	R\$ 141.626,82	R\$ 152.533,06

Campo de Arbítrio

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	2.831,20	120.382,62	-15%
Calculado	3.330,83	141.626,82	---
Máximo	3.830,45	162.870,73	+15%
Valor adotado: R\$ 131.000,00			

Equação de regressão:

Função Estimativa: Valor Unitário = +13837,39475
 -3388,769619 * ln (Área Privativa) +398,3165891 * Nº Banheiros
 +401,566941 * Estado de Conservação+1401,349835 * Faixas VUM

Justificativa para não adoção do valor médio calculado:

Devido modelo estatístico estar com a variável oferta e venda desabilitada, e a vistoria interna inviabilizado, imóvel avaliando caracterizado como situação paradigma com base na documentação fornecida, para projeção do valor de avaliação, atribuído ao imóvel avaliando o valor mínimo do I.C (-7,70%).

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 $\pm 1\%$), como resultado da avaliação, infere-se ser esta quantia em **R\$ 131.000,00 (Cento e trinta 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 3, 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 15,40%. Logo, **este trabalho apresenta Grau de Precisão III**.

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 Precisão do Laudo			3

11. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de 26 folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última 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

São Paulo, 23 de junho de 2025.

FRANCISCO
ZANI:02495438857

 Assinado de forma digital por FRANCISCO
ZANI:02495438857
Dados: 2025.06.24 12:42:23 -03'00'

Francisco Zani - Engenheiro Civil
CREA/SP 0601058902
CPF: 024.954.388 – 57
ART: 2620251063382

Anexo I - Relatórios Estatísticos a partir do software SisDea**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Francisco Zani
Modelo:	Apartamento Carapicuíba Matrícula 12155
Data do modelo:	segunda-feira, 23 de junho de 2025
Tipologia:	Apartamentos
Pesquisa	JUN_2025

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	29

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Área Privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa em m ² .	Sim
Nível	Numérica	Dicotomica	Nível, sendo: 1- Andar Baixo 2- Andar Alto	Não
Elevador	Numérica	Dicotomica	Elevador, sendo: 1 - Não 2 - Sim	Não
Nº Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Nº Dormitórios.	Não
Nº Banheiros	Numérica	Quantitativa	Nº Banheiros	Sim
Vagas de Garagem	Numérica	Quantitativa	Nº vaga de garagem.	Não
Piscina	Numérica	Dicotomica	Piscina, sendo: 1- Não 2- Sim	Não
Padrão de acabamento	Numérica	Dicotomica	Padrão de acabamento, sendo: 1 - Normal - Baixo 2 - Normal	Não

Estado de Conservação	Númerica	Dicotomica	Estado de conservação, sendo:	Sim
			1- Regular	
			2 - Bom / Novo	
Data	Númerica	Proxy	Data, sendo:	Não
			0 - 2025	
Faixas VUM por Bairro	Númerica	Quantitativa	Faixa de valor unitário médio por bairro, sendo:	Sim
			1 - R\$ 2.300,00 a R\$ 4.000,00	
			2 - R\$ 4.100,00 a R\$ 5.000,00	
Valor Unitário	Númerica	Quantitativa	Valor Unitário R\$/m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Privativa	42,00	57,13	15,13	50,82
Nº Banheiros	1,00	2,00	1,00	1,14
Estado de Conservação	1,00	2,00	1,00	1,24
Faixas VUM por Bairro	1,00	2,00	1,00	1,38
Valor Unitário	2.062,06	5.000,00	2.937,94	3.420,44

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9502876 / 0,9502876
Coeficiente de determinação:	0,9030465
Fisher - Snedecor:	55,89
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	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	22956646,763	4	5739161,691	55,885
Não Explicada	2464686,937	24	102695,289	
Total	25421333,700	28		

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

Valor Unitário = +13837,39475 - 3388,769619 * ln (Área Privativa) + 398,3165891 * Nº Banheiros + 401,566941 * Estado de Conservação + 1401,349835 * Faixas VUM por Bairro

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Privativa	ln(x)	-4,02	0,05
Nº Banheiros	x	2,14	4,26
Estado de Conservação	x	2,39	2,50
Faixas VUM por Bairro	x	8,53	0,00
Valor Unitário	y	4,02	0,05

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Privativa	x1	0,00	-0,07	-0,15	-0,37	-0,59
Nº Banheiros	x2	-0,07	0,00	-0,23	-0,31	-0,10
Estado de Conservação	x3	-0,15	-0,23	0,00	0,56	0,60
Faixas VUM por Bairro	x4	-0,37	-0,31	0,56	0,00	0,89
Valor Unitário	y	-0,59	-0,10	0,60	0,89	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Privativa	x1	0,00	0,11	0,32	0,40	0,63
Nº Banheiros	x2	0,11	0,00	0,22	0,48	0,40
Estado de Conservação	x3	0,32	0,22	0,00	0,15	0,44
Faixas VUM por Bairro	x4	0,40	0,48	0,15	0,00	0,87
Valor Unitário	y	0,63	0,40	0,44	0,87	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

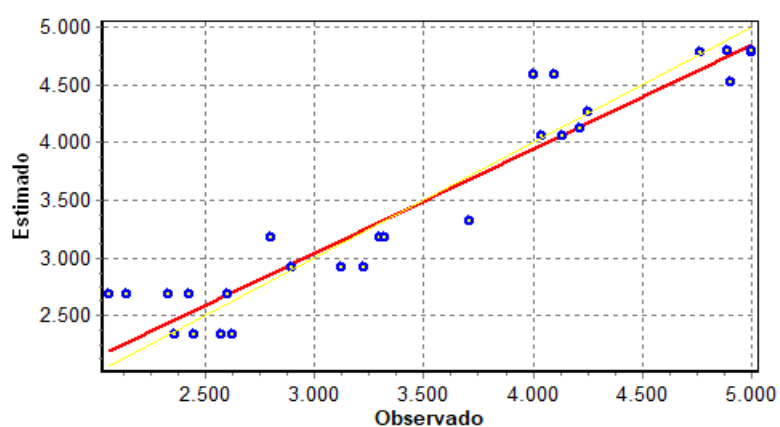
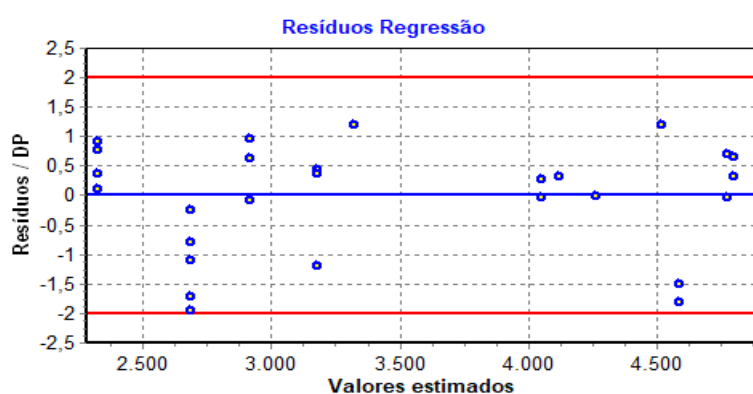
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2.625,59	2.329,94	295,65	11,2604%	0,922581	0,02832000
2	2.334,63	2.688,10	-353,47	-15,1404%	-1,103011	0,02129300

3	2.450,55	2.329,94	120,61	4,9218%	0,376368	0,00471300
4	2.363,03	2.329,94	33,09	1,4004%	0,103261	0,00035500
5	2.625,59	2.329,94	295,65	11,2604%	0,922581	0,02832000
6	2.573,08	2.329,94	243,14	9,4494%	0,758723	0,01915400
7	2.431,91	2.688,10	-256,19	-10,5346%	-0,799448	0,01118600
8	2.607,00	2.688,10	-81,10	-3,1109%	-0,253079	0,00112100
9	2.140,08	2.688,10	-548,02	-25,6075%	-1,710105	0,05118300
10	2.062,06	2.688,10	-626,04	-30,3600%	-1,953566	0,06679300
11	3.300,00	3.180,00	120,00	3,6364%	0,374460	0,01246400
12	3.320,00	3.180,00	140,00	4,2169%	0,436871	0,01696500
13	3.300,00	3.180,00	120,00	3,6364%	0,374460	0,01246400
14	2.800,00	3.180,00	-380,00	-13,5714%	-1,185792	0,12498700
16	3.229,17	2.920,02	309,15	9,5737%	0,964705	0,02996100
17	2.895,83	2.920,02	-24,19	-0,8353%	-0,075484	0,00018300
18	3.708,33	3.321,59	386,74	10,4290%	1,206834	0,27818900
19	3.125,00	2.920,02	204,98	6,5594%	0,639642	0,01317200
20	4.254,55	4.261,62	-7,07	-0,1661%	-0,022049	0,00003900
21	4.215,69	4.115,93	99,76	2,3665%	0,311312	0,00560100
22	4.901,96	4.517,49	384,47	7,8431%	1,199729	0,06371600
23	5.000,00	4.773,88	226,12	4,5225%	0,705619	0,06704500
24	4.761,90	4.773,88	-11,98	-0,2515%	-0,037373	0,00018800
25	4.134,62	4.050,12	84,50	2,0436%	0,263672	0,00453700
26	4.038,46	4.050,12	-11,66	-0,2888%	-0,036395	0,00008600
27	4.893,62	4.794,28	99,34	2,0300%	0,309986	0,00438900
28	5.000,00	4.794,28	205,72	4,1144%	0,641945	0,01882400
29	4.100,00	4.584,60	-484,60	-11,8195%	-1,512197	0,09462700
30	4.000,00	4.584,60	-584,60	-14,6150%	-1,824247	0,13771000

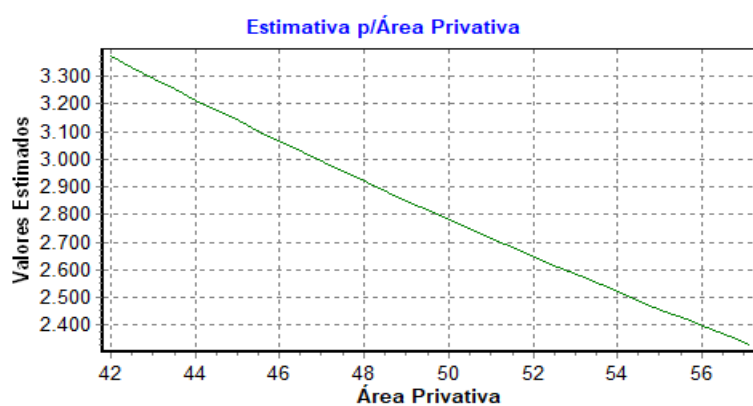
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

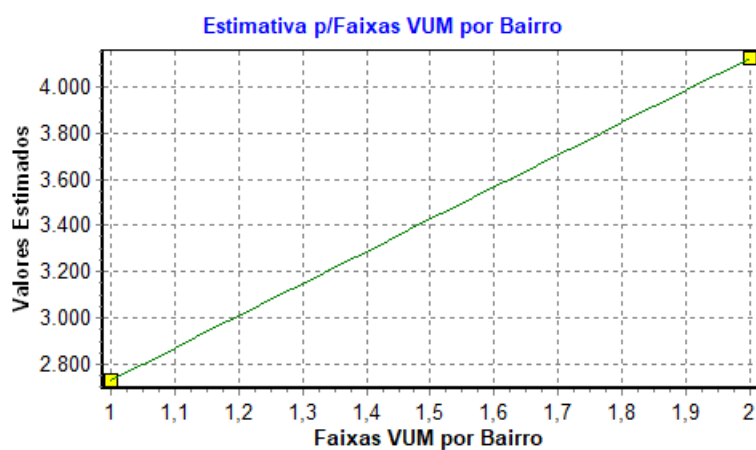
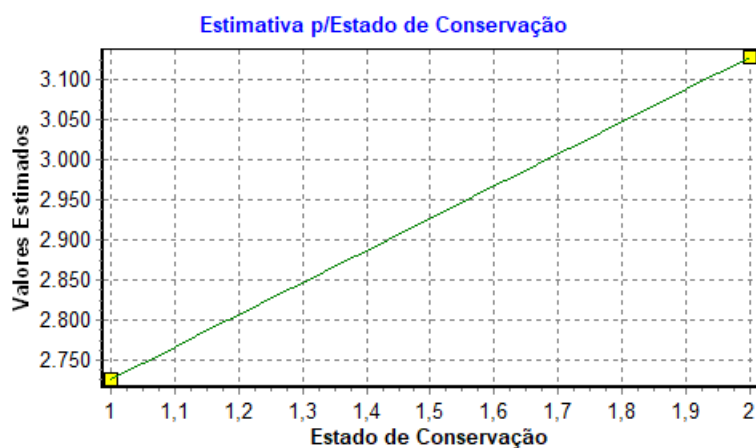
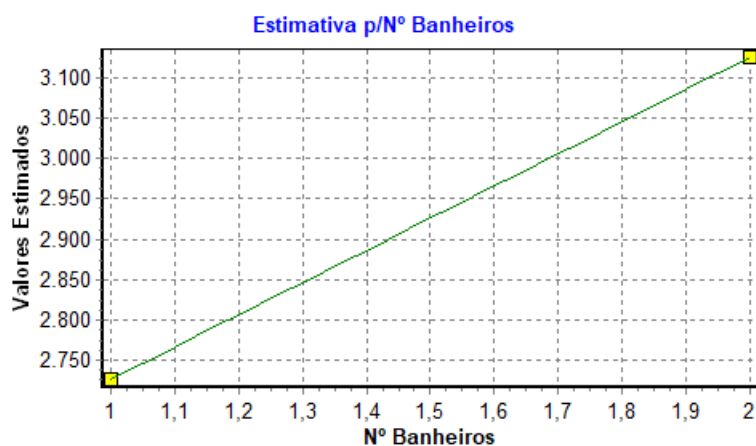
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	2
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

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Rua Alvinópolis, 243	Cond. Mutipredial Vereador Ataíde João Monteiro	CJ HB Presidente Castelo Branco	Bontempo Imobiliária
2		Rua Alvinópolis, 273	Cond. Mutipredial Dr. Rafael Luiz Mayr	CJ HB Presidente Castelo Branco	Lelo Gama Imobiliária
3		Rua Alvinópolis, 243	Cond. Mutipredial Vereador Ataíde João Monteiro	CJ HB Presidente Castelo Branco	Bontempo Imobiliária
4		Rua Alvinópolis, 243	Cond. Mutipredial Vereador Ataíde João Monteiro	CJ HB Presidente Castelo Branco	Bontempo Imobiliária
5		Rua Alvinópolis, 243	Cond. Mutipredial Vereador Ataíde João Monteiro	CJ HB Presidente Castelo Branco	WJ Imobiliária
6		Rua Alvinópolis, 243	Cond. Mutipredial Vereador Ataíde João Monteiro	CJ HB Presidente Castelo Branco	WJ Imobiliária
7		Rua Alvinópolis, 273	Cond. Mutipredial Dr. Rafael Luiz Mayr	CJ HB Presidente Castelo Branco	Lelo Gama Imobiliária
8		Rua Alvinópolis, 273	Cond. Mutipredial Dr. Rafael Luiz Mayr	CJ HB Presidente Castelo Branco	Lelo Gama Imobiliária
9		Rua Alvinópolis, 273	Cond. Mutipredial Dr. Rafael Luiz Mayr	CJ HB Presidente Castelo Branco	WJ Imobiliária
10		Rua Alvinópolis, 273	Cond. Mutipredial Dr. Rafael Luiz Mayr	CJ HB Presidente Castelo Branco	WJ Imobiliária
11		Rua Tenente Alcides José de Freitas	CJ HB Presidente Castelo Branco	CJ HB Presidente Castelo Branco	Mk Prime Imóveis
12		Rua Tenente Alcides José de Freitas	CJ HB Presidente Castelo Branco	CJ HB Presidente Castelo Branco	Mk Prime Imóveis
13		Rua Tenente Alcides José de Freitas	CJ HB Presidente Castelo Branco	CJ HB Presidente Castelo Branco	Mk Prime Imóveis
14		Rua Tenente Alcides José de Freitas	CJ HB Presidente Castelo Branco	CJ HB Presidente Castelo Branco	Mk Prime Imóveis
15	*	Rua Salvador	Residencial Nova Jerusalém	CJ HB Presidente Castelo Branco	Canada Imoveis
16		Rua Salvador	Residencial Nova Jerusalém	CJ HB Presidente Castelo Branco	Marzino Consultor Imobiliária
17		Rua Salvador	Residencial Nova Jerusalém	CJ HB Presidente Castelo Branco	Canada Imoveis
18		Rua Salvador	Residencial Nova Jerusalém	CJ HB Presidente Castelo Branco	Marzino Consultor Imobiliária
19		Rua Salvador	Residencial Nova Jerusalém	CJ HB Presidente Castelo Branco	Canada Imoveis
20		Rua Buritis	Condominio Jundiai	CJ HB Presidente Castelo Branco	Marzino Consultor Imobiliária
21		Rua Tenente Alcides José de Freitas	Condomio Raphael Luiz Mayr	CJ HB Presidente Castelo Branco	Marzino Consultor Imobiliária
22		Rua Tenente Alcides José de Freitas	Condomio Raphael Luiz Mayr	CJ HB Presidente Castelo Branco	Canada Imoveis

23		Rua Sete Lagoas, 204	Cond. Mutipredial Dr Rubens Dufner	CJ HB Presidente Castelo Branco	Gimenez Invest
24		Rua Sete Lagoas, 204	Cond. Mutipredial Dr Rubens Dufner	CJ HB Presidente Castelo Branco	Gimenez Invest
25		Rua Adamantina, 207	CJ HB Presidente Castelo Branco	CJ HB Presidente Castelo Branco	Canada Imoveis
26		Rua Adamantina, 207	CJ HB Presidente Castelo Branco	CJ HB Presidente Castelo Branco	Canada Imoveis
27		Rua João Fasoli, 415	Villas da Granja	Chácara Granja velha	Gimenez Invest
28		Rua João Fasoli, 415	Villas da Granja	Chácara Granja velha	Gimenez Invest
29		Rua das Alcachofras	Residencial Parque do Castanheiro	Parque Jose Alexandre	Gimenez Invest
30		Rua das Alcachofras	Residencial Parque do Castanheiro	Parque Jose Alexandre	Gimenez Invest

ID	Desabilitado	Telefone
1		(11) 4146-7111
2		(11) 4164-3500
3		(11) 4146-7111
4		(11) 4146-7111
5		(11) 4559-7001
6		(11) 4559-7001
7		(11) 4164-3500
8		(11) 4164-3500
9		(11) 4559-7001
10		(11) 4559-7001
11		(11) 3692-4348
12		(11) 3692-4348
13		(11) 3692-4348
14		(11) 3692-4348
15	*	(11) 91253-3001
16		(11) 95444-8807
17		(11) 91253-3001
18		(11) 95444-8807
19		(11) 91253-3001
20		(11) 95444-8807
21		(11) 95444-8807
22		(11) 91253-3001
23		(11) 3836-0288
24		(11) 3836-0288
25		(11) 91253-3001
26		(11) 91253-3001
27		(11) 3836-0288
28		(11) 3836-0288
29		(11) 3836-0288
30		(11) 3836-0288

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área Privativa	Nível	Elevador	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Vagas de Garagem	Piscina
----	--------------	----------------	-------	----------	----------------	--------------	------------------	---------

1		57,13	1	1	2	1	1	1
2		51,40	2	1	2	1	1	1
3		57,13	2	1	2	1	1	1
4		57,13	1	1	2	1	1	1
5		57,13	2	1	2	1	1	1
6		57,13	2	1	2	1	1	1
7		51,40	1	1	2	1	1	1
8		51,40	1	1	2	1	1	1
9		51,40	2	1	2	1	1	1
10		51,40	2	1	2	1	1	1
11		50,00	1	1	2	2	1	1
12		50,00	2	1	2	2	1	1
13		50,00	2	1	2	2	1	1
14		50,00	2	1	2	2	1	1
15	*	48,00	2	1	2	1	1	1
16		48,00	2	1	2	1	1	1
17		48,00	2	1	2	1	1	1
18		48,00	2	1	2	1	1	1
19		48,00	1	1	2	1	1	1
20		55,00	1	1	3	1	1	1
21		51,00	2	1	2	1	1	1
22		51,00	1	1	2	1	1	1
23		42,00	1	1	2	1	1	1
24		42,00	1	1	2	1	1	1
25		52,00	1	1	2	1	1	1
26		52,00	2	1	2	1	1	1
27		47,00	2	2	2	1	1	2
28		47,00	2	2	2	1	1	2
29		50,00	2	1	2	1	1	2
30		50,00	1	1	2	1	1	2

ID	Desabilitado	Padrão de acabamento	Estado de Conservação	Data	Faixas VUM por Bairro	Valor Unitário
1		1	1	25	1	2.625,59
2		1	1	25	1	2.334,63
3		1	1	25	1	2.450,55
4		1	1	25	1	2.363,03
5		1	1	25	1	2.625,59
6		1	1	25	1	2.573,08
7		1	1	25	1	2.431,91
8		1	1	25	1	2.607,00
9		1	1	25	1	2.140,08
10		1	1	25	1	2.062,06
11		1	1	25	1	3.300,00
12		1	1	25	1	3.320,00
13		1	1	25	1	3.300,00
14		1	1	25	1	2.800,00
15	*	1	1	25	1	3.979,17
16		1	1	25	1	3.229,17
17		1	1	25	1	2.895,83
18		1	2	25	1	3.708,33
19		1	1	25	1	3.125,00

20		2	2	25	2	4.254,55
21		2	1	25	2	4.215,69
22		2	2	25	2	4.901,96
23		2	1	25	2	5.000,00
24		2	1	25	2	4.761,90
25		2	1	25	2	4.134,62
26		2	1	25	2	4.038,46
27		2	2	25	2	4.893,62
28		2	2	25	2	5.000,00
29		2	2	25	2	4.100,00
30		2	2	25	2	4.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.074,33	7,70%	
Valor Médio	3.330,83	-	III
Valor Máximo	3.587,33	7,70%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Alvinópolis, 230, apto 21-A	-
Complemento	CD Multipredial Ponta da Pinheira	-
Bairro	CJ HB Pres. Castelo Branco	-
Informante	-	-
Telefone	-	-
Área Privativa	42,52	Não
Nº Banheiros	1,00	Não
Estado de Conservação	1,00	Não
Faixas VUM por Bairro	1,00	Não

Dados para a projeção de valores:

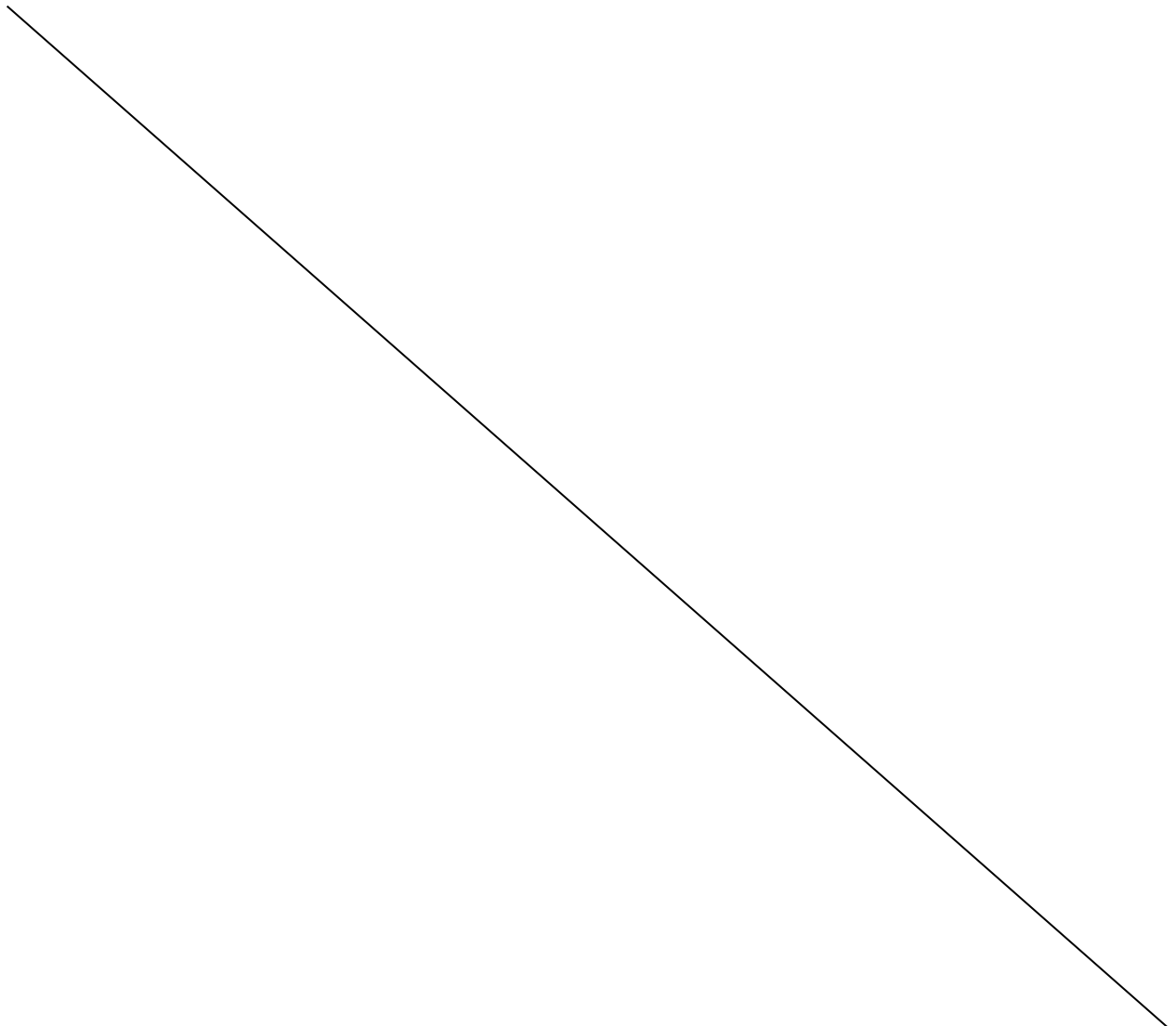
- Área Privativa = 42,52
- Nº Banheiros = 1
- Estado de Conservação = 1
- Faixas VUM = 1
- Endereço = Rua Alvinópolis, 230, apto 21-A
- Complemento = CD Multipredial Ponta da Pinheira
- Bairro = CJ HB Pres. Castelo Branco
- Informante = -
- Telefone = -

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

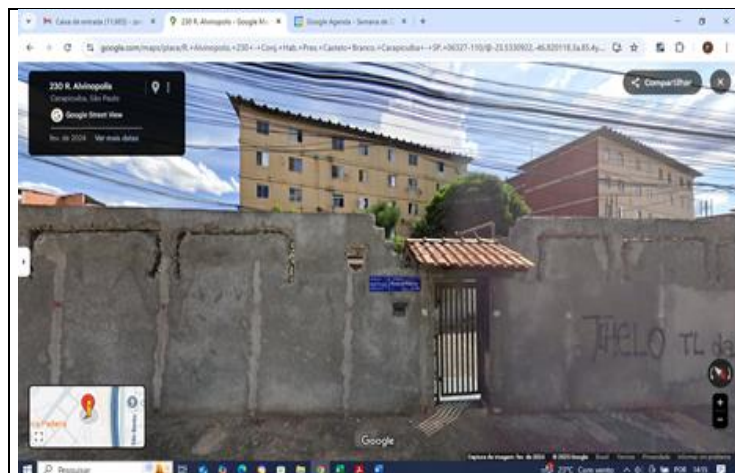
- Valor Unitário
 - Mínimo (7,70%) = 3.074,33
 - Médio = 3.330,83
 - Máximo (7,70%) = 3.587,33

- Valor Total
 - Mínimo = 130.720,58
 - Médio = 141.626,82
 - Máximo = 152.533,06

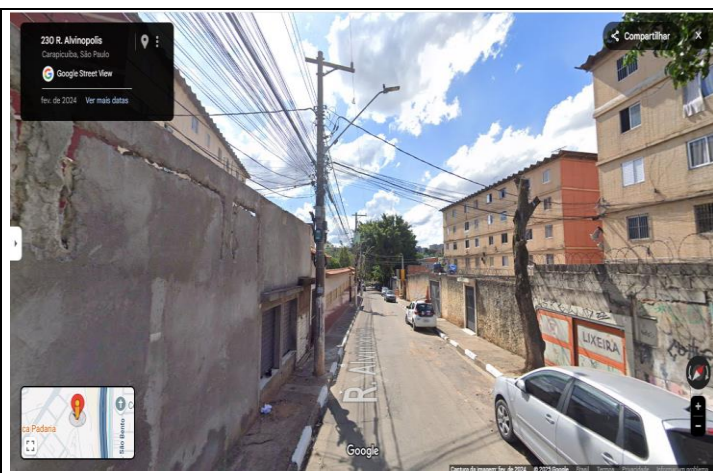
- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 2.831,20
 - RL Máximo = 3.830,45



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



Fachada do Imóvel,
Rua Alvinópolis 230, Apartamento 21-A do Condomínio Multipredial Ponta da Pinheira – Carapicuíba - SP.
MATRÍCULA 12.155



Logradouro.
Rua Alvinópolis 230, Apartamento 21-A do Condomínio Multipredial Ponta da Pinheira – Carapicuíba - SP.
MATRÍCULA 12.155.

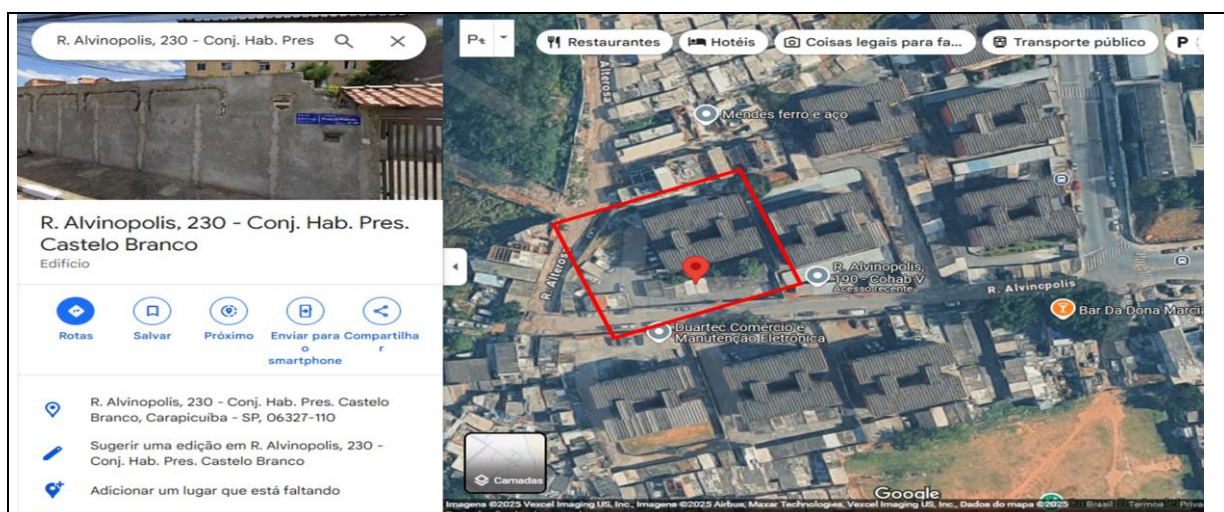


Imagem aérea do imóvel.
Endereço: Rua Alvinópolis 230, Apartamento 21-A do Condomínio Multipredial Ponta da Pinheira – Carapicuíba - SP. MATRÍCULA 12.155

Anexo III: MATRÍCULA

CNPJ: 140429.2.0012100-10

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **12.155** ficha: **01**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP

Inscrição nº 14.842-9 no Código Nacional de Serventias do Conselho Nacional de Justiça

IMÓVEL: Apartamento nº 21-A (vinte e um-A), localizado no 1º pavimento do prédio nº 230 da Rua Alvinópolis, integrante do "CONDOMÍNIO MULTIPREDIAL PONTA DA PINHEIRA", edificado no lote nº 04 da quadra nº 01-A do "Conjunto Habitacional Presidente Castelo Branco", nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, possui a área útil de 42,52m²; área comum de 4,98m²; área total de 47,50m²; fração ideal de 1,25%, e a fração ideal do terreno de 47,593375m².

CADASTRO MUNICIPAL: não consta.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO-COHAB-SP, CNPJ nº 60.850.575/0001-25, com sede na Rua São Bento nº 405 12º ao 13º andares na cidade de São Paulo.

REGISTROS ANTERIORES: R-03/M-103.906 de 12/03/2001 (Convenção de Condomínio registrada sob nº 5.546 no livro 03 - Registro Auxiliar), ambos do Registro de Imóveis de Barueri/SP.

Carapicuíba, 29 de maio de 2014. O Oficial, _____ (Juarez Antonio Italiani).

Av-01 em 29 de maio de 2014.
Pelo Ofício expedido em 23 de maio de 2014, pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Criminal de Carapicuíba, Estado de São Paulo, subscrito pelo MM. Juiz de Direito Dr. Mário Roberto Assunção Filho, extrai dos autos de procedimento investigatório do MP (peças de informação) - crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos ou valores (Processo nº 0001419-77.2014.8.26.0127), tendo como denunciado ANDERSON ROBERTO BRAGHINE e outros, foi procedido o **BLOQUEIO DESTA MATRÍCULA**. (Protocolo nº 31.500 de 27/05/2014).

O Oficial Substituto _____ Neri Lucas Miranda Moraes Camelo

Oficial, _____ Juarez Antonio Italiani

Av-02 em 30 de setembro de 2016.
Pelo Ofício nº 278/2014, datado de 19 de setembro de 2016, expedido pela 2ª Vara Criminal de Carapicuíba/SP, extrai dos autos da ação de Procedimento Investigatório Criminal (pic-mp) - Crimes de "Lavagem" ou Ocultação de Bens, Direitos ou Valores (processo nº 0001424-02.2014.8.26.0127), movida pela JUSTIÇA PÚBLICA, contra EDSON ALVES BRAGHINE, brasileiro, filho de Adhemar Roberto Braghine e de Maria Julia Alves Braghine; PATRÍCIA CHAGAS DE OLIVEIRA, brasileira, RG nº 20.173.132-0, CPF nº 096.463.818-55; e ANDERSON NOBERTO BRAGHINE, brasileiro, casado, autônomo, RG nº 32.301.619, filho de Adhemar Roberto Braghine e de Maria Julia Alves Braghine, foi determinado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para consignar que o imóvel objeto desta matrícula fica restrito quanto à nova alienação em virtude do perdimento dos bens em favor da União, nos termos do art. 60, caput, da Lei nº 11.343/06. (Protocolo nº 51.319 de 30/09/2016).

O Oficial Substituto _____ Neri Lucas Miranda Moraes Camelo

Oficial, _____ Juarez Antonio Italiani

continua no verso

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 12/06/2025 18:14:46 - VALOR: R\$ 22,26

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.438-** DATA: 12/05/2023 18:14:46 - VALOR: R\$ 22,26					
CNM: 148429.2.0012155-76					
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">matrícula 12.155</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">folha 01</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">verso</td> </tr> </table>	matrícula 12.155	folha 01	verso		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP R-03 em 28 de fevereiro de 2023. Por Ofício expedido aos 14 de fevereiro de 2023, pela 2ª Vara Criminal de Carapicuíba, Estado de São Paulo, subscrito pela MM. Juíza Criminal Dra. Camille de Lima e Silva Bonilha, extraído dos autos da ação de Procedimento Investigatório Criminal (PIC-MP) - Crimes de "Lavagem" ou Ocultação de Bens, Direitos ou Valores (processo nº 0001424-02.2014.8.26.0127), <u>movida</u> pela JUSTIÇA PÚBLICA, <u>contra</u> EDSON ALVES BRAGHINE; PATRÍCIA CHAGAS DE OLIVEIRA; e ANDERSON NOBERTO BRAGHINE, já qualificados, foi ordenado a este Oficial de Registro de Imóveis, a proceder este registro para ficar constando que <u>fica transferida a propriedade do imóvel objeto desta matrícula a UNIÃO FEDERAL</u>, CNPJ nº 00.489.828/0009-02, com valor originário de R\$22.000,00. A presente é feita nos termos do art. 63 da Lei nº 11.343/06. (Protocolo nº 109.809 de 22/02/2023). O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda ~~Morais~~ Camelo
matrícula 12.155	folha 01				
verso					
PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R\$ 22,26					
SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.438-** DATA: 12/05/2023 18:14:46 - VALOR: R\$ 22,26					

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

2620251063382

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 OLAIÁ ACOSTA

Nº: 727

Complemento: 5o andar

Bairro: JARDIM CALIFÓRNIA

Cidade: Ribeirão Preto

UF: SP

CEP: 14026-040

Contrato:

Celebrado em: 01/06/2025

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 4800,00

Tipo de Contratante: Pessoa Física

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida BRAZ OLAIÁ ACOSTA

Nº: 727

Complemento: 5o andar

Bairro: JARDIM CALIFÓRNIA

Cidade: Ribeirão Preto

UF: SP

CEP: 14026-040

Data de Início: 01/06/2025

Previsão de Término: 30/09/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração**1**

Avaliação de edificação

Quantidade

Unidade

3,00000

unidade

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

5. Observações

Elaboração de 3 laudos de avaliação de imóvel urbano, BR 14653-1 e 14653-2, Apartamento Endereço: Alvinópolis 230 apto 21-A Mat. 12155 - Caraiçuiba - SP. Endereço: Rua tenente Alcides José de Freitas 273 apto 46 Mat. 33123 - Caraiçuiba - SP. Endereço: Rua Maringa 243 apto 12 Mat. 33126 - Caraiçuiba - SP.

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 responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 23/06/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620251063382

Versão do sistema

Impresso em: 23/06/2025 11:52:07

FRANCISCO
ZANI:02495438857

Assinado de forma digital por FRANCISCO
ZANI:02495438857
Dados: 2025.06.23 13:25:30 -03'00'



Auteticação de ART
2620251063382