

São Paulo, 20 de janeiro 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 terreno designado por Lote 43 da quadra E do loteamento denominado Granja Carolina, no município de Cotia – SP, com as seguintes características: frente para a rua 4 (atual Rua Capane, 296) com área total de 365,00 metros quadrados averbado na matrícula, onde foi construída uma edificação residencial com 211,00 metros quadrados e área de piscina e churrasqueira de 36,00 metros quadrados, conforme estimativa feita através de imagens do sítio da internet Google Earth.

MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - SP.

VALOR VENAL DE MERCADO

R\$ 623.000,00 (Seiscentos e vinte e três 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: 2620251965052

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 terreno designado por Lote 43 da quadra E do loteamento denominado Granja Carolina, no município de Cotia – SP, com as seguintes características: frente para a rua 4 (atual Rua Capane, 296) com área total de 365,00 metros quadrados averbado na matrícula, onde foi construída uma edificação residencial com 211,00 metros quadrados e área de piscina e churrasqueira de 36 metros quadrados, conforme estimativa feita através de imagens do sítio da internet Google Earth.

MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - SP.

Coordenadas geográficas: 23°36'11.7"S 46°56'18.5"W

Área Construída (m2): 211,00 m2 – estimativa Google Earth

Área Construída piscina e churrasqueira(m2): 36,00 m2 – estimativa Google Earth

Área Total do Terreno (m2): 365,00 m2

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Para a exata localização do imóvel avaliando utilizou-se informações de endereço de matrícula: 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 ocupado atualmente tendo como base as evidências observadas como a piscina com água límpida com aspecto de tratamento contínuo, cadeira de rodas na varanda e a presença de saco de resíduos domésticos na frente do imóvel para a coleta pela municipalidade. Desta forma, 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 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 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 e, adicionalmente, foi possível estimar a área construída não averbada.

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%.

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 padrão médio e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres de baixa, 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 4 (atual Rua Capane, 296) Lote 43 da quadra E, Granja Carolina, no município de Cotia – SP.

MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - SP

Área Construída: (m2):	211,00 m2
Área Piscina e churrasqueira (m2):	36,00 m2
Área Total do Terreno(m2):	365,00 m2



Fachada do imóvel: Rua 4 (atual Rua Capane, 296) Lote 43 da quadra E, Granja Carolina, no município de Cotia – SP,
MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - SP



Fachada do imóvel: Rua 4 (atual Rua Capane, 296) Lote 43 da quadra E, Granja Carolina, no município de Cotia – SP,
MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - SP

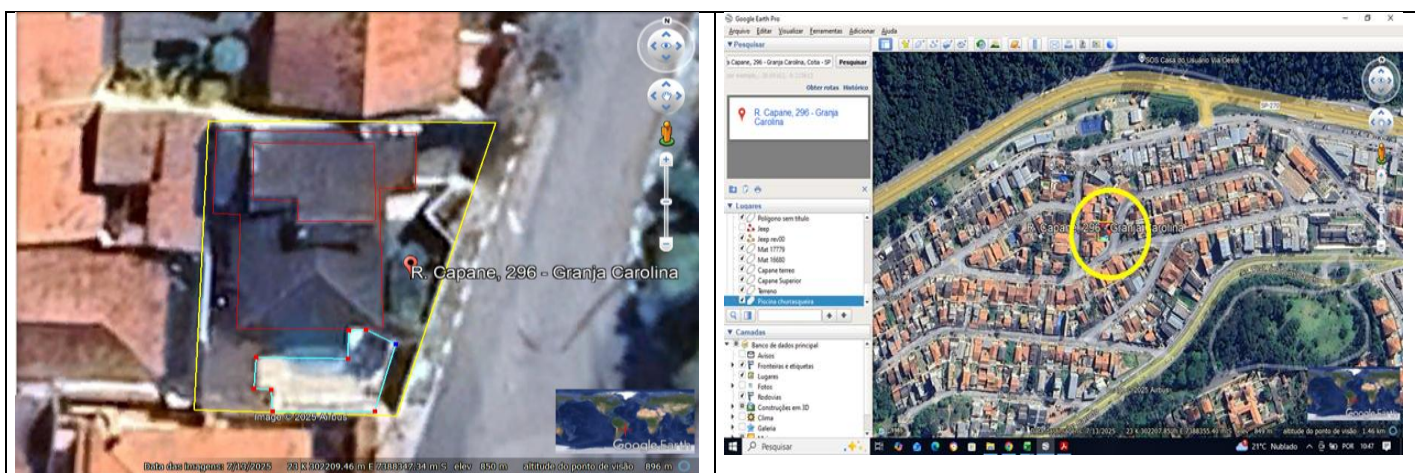


Imagem aérea do imóvel – fonte Google Earth para comparação da área do terreno com a área consignada na matrícula e estimativa da área construída. A área construída foi validada através da vistoria realizada em campo.

Rua 4 (atual Rua Capane, 296) Lote 43 da quadra E
 Granja Carolina, no município de Cotia – SP,
 MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - SP



Imagens aéreas feitas com drone do imóvel avaliando tanto para validação da área do terreno e área construída assim como para constatação do estado de conservação e padrão de construção.

Rua 4 (atual Rua Capane, 296) Lote 43 da quadra E
 Granja Carolina, no município de Cotia – SP,
 MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - SP

No **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 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 alto, 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 pretendiam 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 25 elementos coletados no mercado local, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, das quais 22 foram consideradas na avaliação, sendo adotadas uma variável dependente, Valor Unitário, e quatro variáveis independentes: Área privativa, Área do terreno, Padrão de Acabamento e Estado de Conservação. As informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se no **item 17 do 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 a seguintes variáveis não se mostraram consistentes e significativas: Área privativa, Área do Terreno, Padrão de acabamento, Estado de Conservação.

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: 90,00 m² a 400,00 m²; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário

(X2) Área do terreno: variável independente quantitativa, que informa a área do terreno em m² de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 120,00 m² a 400,00 m²; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário.

Observação: verificado sensibilidade positiva, situação esperada por se tratar de terreno residencial.

(X3) Padrão de acabamento: variável independente qualitativa, que informa o padrão de acabamento de cada elemento amostral, sendo: Normal baixo =1; Normal = 2 e Normal alto = 3. Amplitude da amostra; 1 a 3; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário

(X4) 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 a área maior o valor unitário.

(Y) Unit (R\$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento amostral, ou seja, a relação entre o valor de locação e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 1.000,00 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\$/m ²)	Máximo
- 8,03%	2.965,29	+ 8,73%
R\$ 673.629,55	R\$ 796.354,74	R\$ 796.354,74

Campo de Arbítrio

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	2.520,49	622.561,03	-15%
Calculado	2.965,29	796.354,74	---
Máximo	3.410,08	842.289,76	+15%
Valor adotado: R\$ 623.000,00			

Equação de regressão:

Função Estimativa: Valor Unitário/R\$ m² = e⁺(+8,000043213 -0,004058702299 * Área Privativa +0,0004975422945 * Área do Terreno +0,1211650009 * Padrão de acabamento +0,2304090887 * Estado de Conservação)

Justificativa para não adoção do valor médio calculado:

Devido modelo estatístico não ter variável oferta e venda, e a vistoria interna inviabilizada, para projeção do valor de avaliação, foi atribuído ao imóvel avaliando o valor inferior do campo arbítrio (-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\$ 623.000,00 (Seiscentos e vinte e três 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 13 pontos, sendo que no item 1 grau 1; nos Itens 2, 3 e 5 grau 2; nos itens 4 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 16,76%. 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%	2
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	13
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%
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 31 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, 20 de janeiro de 2026.

Francisco Zani - Engenheiro Civil
CREA/SP 0601058902
CPF: 024.954.388 – 57
ART: 2620251965052

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

Autor:	Francisco Zani
Modelo:	Casa Cotia 2025
Data do modelo:	segunda-feira, 3 de novembro de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	22

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 do informante	Texto	Texto		Sim
Área Privativa	Numérica	Quantitativa		Sim
Área do Terreno	Numérica	Quantitativa		Sim
AC/AT	Numérica	Quantitativa		Não
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão de acabamento, sendo: 1 - Normal Baixo 2 - Normal 3 - Normal Alto	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Dicotomica	Estado de conservação, sendo: 1 - Regular 2 - Bom / Novo	Sim
Data	Numérica	Quantitativa	Data, sendo: 2025 = 0	Não
Inserção	Numérica	Dicotomica	Inserção, sendo: 1 - Isolada 2 - Condomínio	Não
Área de lazer	Numérica	Dicotomica	Área de lazer, sendo: 1 - Não	Não

		2 - Sim	
Valor Unitário/R\$ m ²	Numérica	Quantitativa	Valor Unitário/R\$ m ² .
			Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Privativa	90,00	400,00	310,00	195,27
Área do Terreno	120,00	400,00	280,00	279,45
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	1,82
Estado de Conservação	1,00	2,00	1,00	1,45
Valor Unitário/R\$ m ²	1.000,00	5.000,00	4.000,00	2.949,03

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9827407 / 0,9716710
Coefficiente de determinação:	0,9657793
Fisher - Snedecor:	119,94
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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	4,189	4	1,047	119,944
Não Explicada	0,148	17	0,009	
Total	4,337	21		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor Unitário/R\$ m}^2) = +8,000043213 - 0,004058702299 * \text{Área Privativa} + 0,0004975422945 * \text{Área do Terreno} + 0,1211650009 * \text{Padrão de acabamento} + 0,2304090887 * \text{Estado de Conservação}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor Unitário/R\$ m}^2 = +2955,174052 * e^{(-0,004058702299 * \text{Área Privativa})} * e^{(+0,0004975422945 * \text{Área do Terreno})} * e^{(+0,1211650009 * \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0,2304090887 * \text{Estado de Conservação})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor Unitário/R\$ m}^2 = +2981,086806 * e^{(-0,004058702299 * \text{Área Privativa})} * e^{(+0,0004975422945 * \text{Área do Terreno})} * e^{(+0,1211650009 * \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0,2304090887 * \text{Estado de Conservação})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor Unitário/R\$ m}^2 = +2994,128266 * e^{(-0,004058702299 * \text{Área Privativa})} * e^{(+0,0004975422945 * \text{Área do Terreno})} * e^{(+0,1211650009 * \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0,2304090887 * \text{Estado de Conservação})}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Privativa	x	-8,83	0,00
Área do Terreno	x	1,58	13,31
Padrão de acabamento	x	2,14	4,72
Estado de Conservação	x	3,60	0,22
Valor Unitário/R\$ m ²	ln(y)	67,29	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

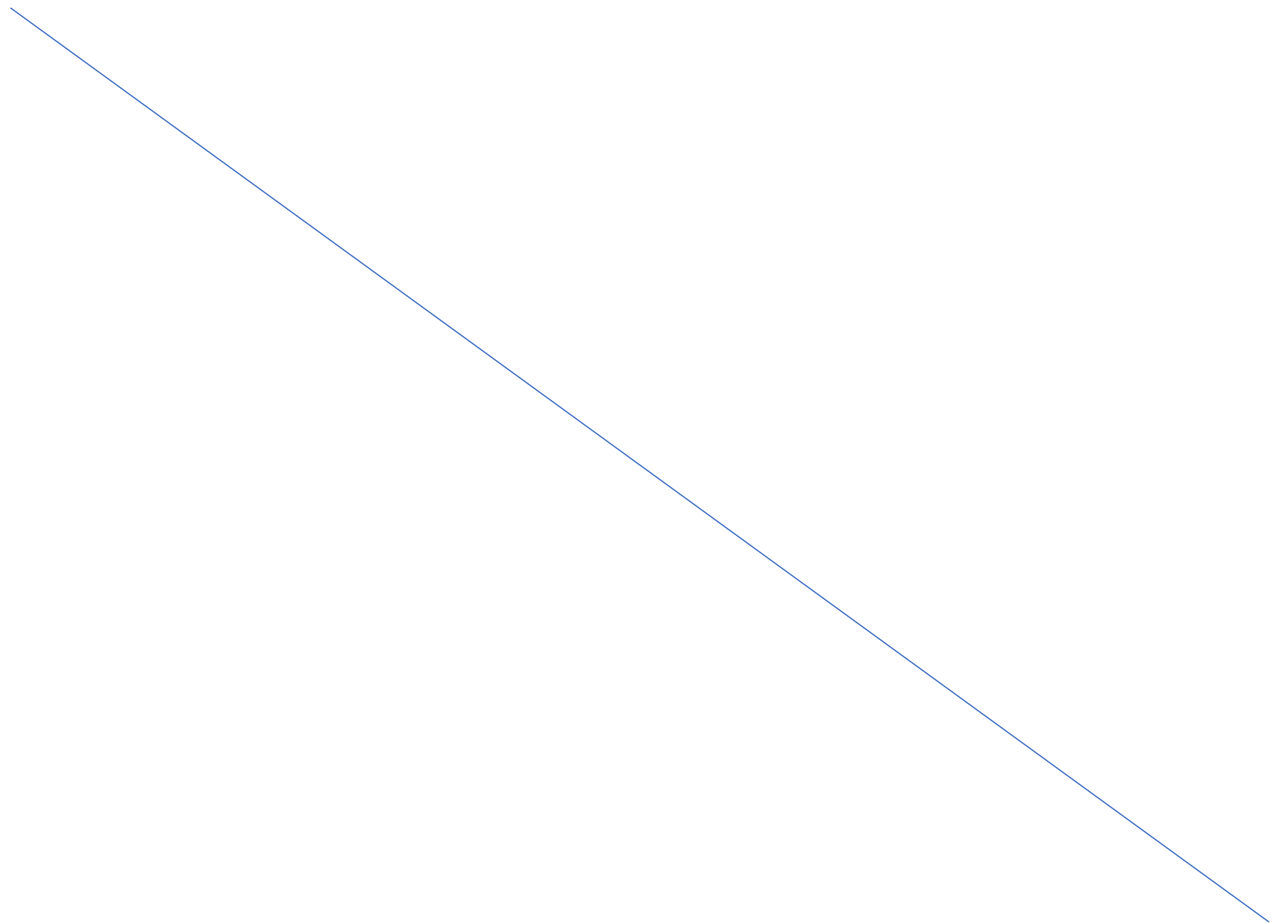
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Privativa	x1	0,00	0,65	-0,65	-0,31	-0,89
Área do Terreno	x2	0,65	0,00	-0,19	0,07	-0,41
Padrão de acabamento	x3	-0,65	-0,19	0,00	0,74	0,86
Estado de Conservação	x4	-0,31	0,07	0,74	0,00	0,64
Valor Unitário/R\$ m ²	y	-0,89	-0,41	0,86	0,64	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Privativa	x1	0,00	0,59	0,19	0,65	0,91
Área do Terreno	x2	0,59	0,00	0,01	0,15	0,36
Padrão de acabamento	x3	0,19	0,01	0,00	0,17	0,46
Estado de Conservação	x4	0,65	0,15	0,17	0,00	0,66
Valor Unitário/R\$ m ²	y	0,91	0,36	0,46	0,66	0,00

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

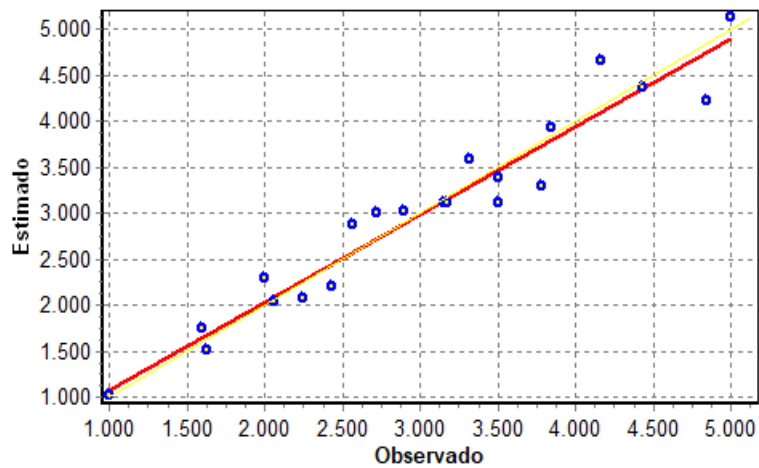
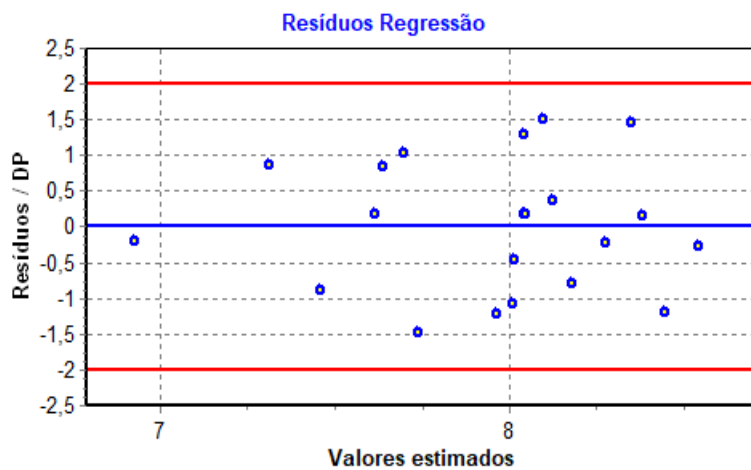
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	7,60	7,74	-0,14	-1,8155%	-1,476845	0,56420700
3	8,49	8,35	0,14	1,6068%	1,459180	0,17818200
4	7,63	7,62	0,02	0,2078%	0,169720	0,00350200
5	7,38	7,46	-0,08	-1,1327%	-0,894387	0,02632000
6	7,91	8,01	-0,10	-1,2789%	-1,082365	0,10928200
7	7,85	7,96	-0,11	-1,4606%	-1,226999	0,07691500
9	6,91	6,93	-0,02	-0,2808%	-0,207606	0,00963600
10	8,16	8,04	0,12	1,4681%	1,282203	0,05831000
11	8,25	8,28	-0,02	-0,2452%	-0,216614	0,00365700
12	7,40	7,31	0,08	1,1049%	0,874613	0,02831300
13	8,06	8,04	0,02	0,1938%	0,167097	0,00116500
14	8,33	8,45	-0,11	-1,3426%	-1,197602	0,08666700
15	8,11	8,18	-0,07	-0,9094%	-0,789212	0,04445900
16	7,72	7,64	0,08	1,0274%	0,848707	0,03416100
17	7,97	8,02	-0,04	-0,5440%	-0,464171	0,01026800
19	8,40	8,38	0,01	0,1684%	0,151357	0,00328700
20	8,24	8,10	0,14	1,7185%	1,515276	0,15244700
21	7,80	7,70	0,10	1,2362%	1,031515	0,05594900
22	8,06	8,05	0,02	0,2037%	0,175739	0,00130100
23	6,91	6,93	-0,02	-0,2808%	-0,207606	0,00963600
24	8,16	8,13	0,03	0,4154%	0,362825	0,01114500
25	8,52	8,54	-0,03	-0,3015%	-0,274823	0,00378200



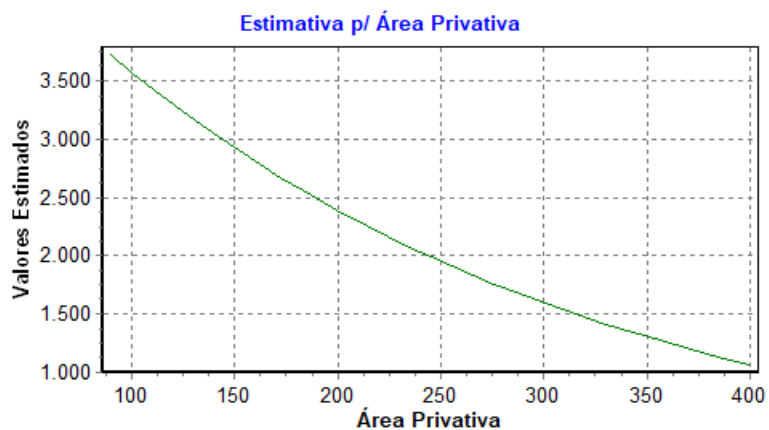
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

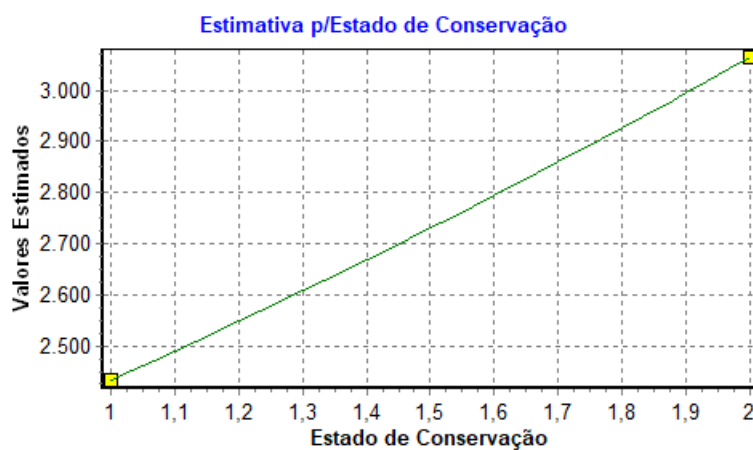
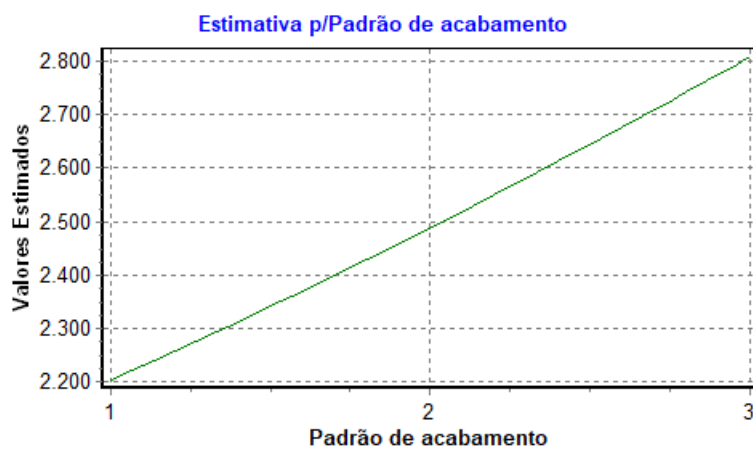
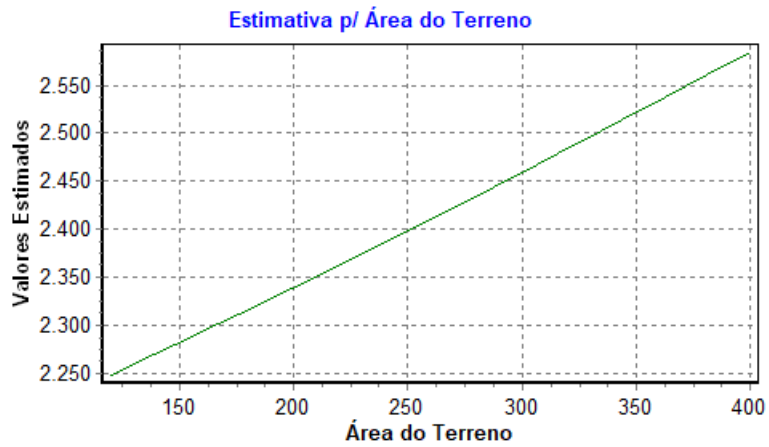
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





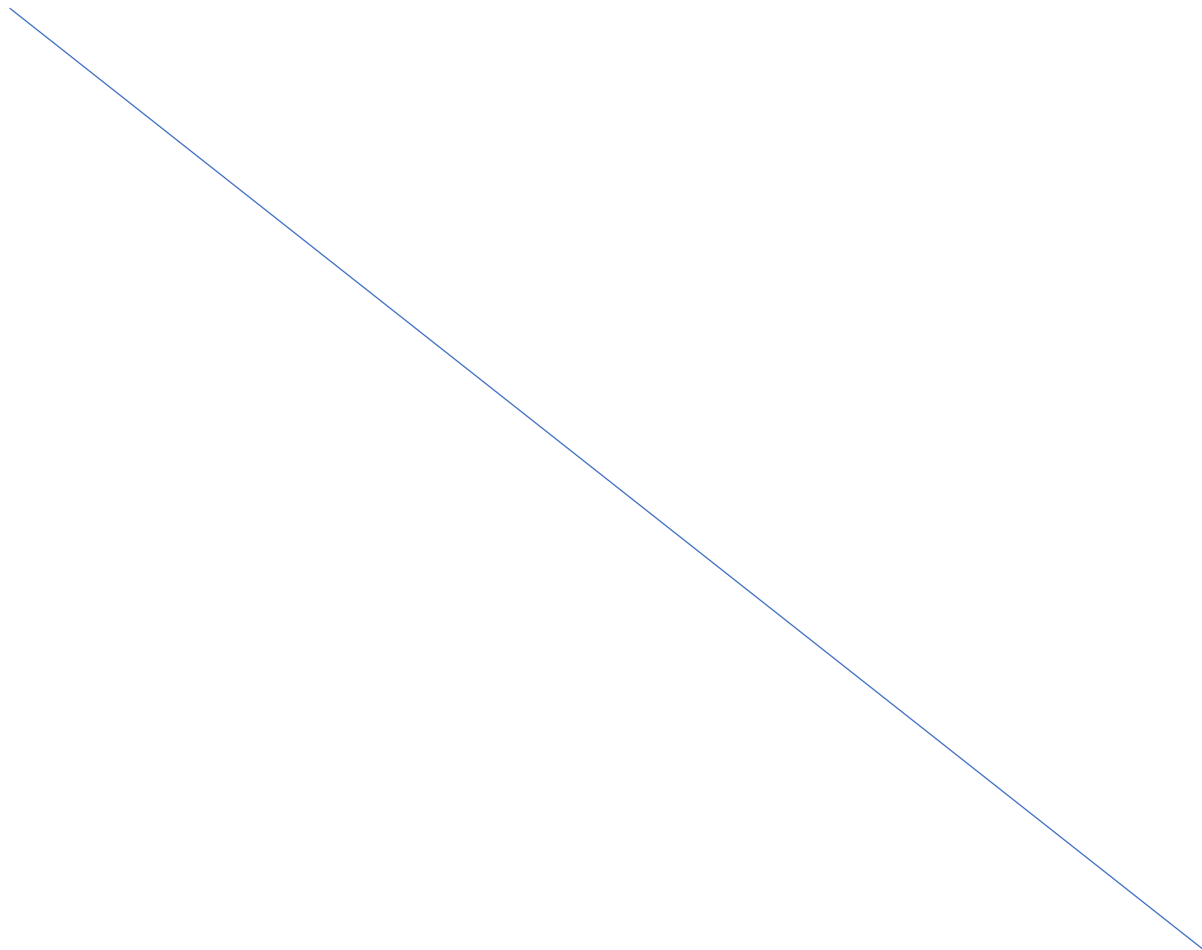
17) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.727,25	2.751,16	2.763,19	8,03%	
Valor Médio	2.965,29	2.991,29	3.004,38	-	III
Valor Máximo	3.224,11	3.252,38	3.266,61	8,73%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Capane, 296	-
Complemento		-
Bairro	Loteamento Granja Carolina	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área Privativa	247,00	Não
Área do Terreno	365,00	Não
Padrão de acabamento	3,00	Não
Estado de Conservação	2,00	Não



17) PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS:

TABELA DADOS AMOSTRAIS

Dado	Endereço	Completo	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área Privativa	Área do Terreno	AC/AT	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Data de Inserção	Área de lazer	Valor Unitário/R\$ m ²
1	* Rua Capane, 134		Loteamento Granja Carolina	M.P.V.A.NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 94313-1335	250,00	520,00	0,48	3	2	0	1	2 5.828,00
2	Rua Jujú, 192		Loteamento Granja Carolina	M.P.V.A.NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 94313-1335	200,00	400,00	0,50	1	1	0	1	1 2.000,00
3	Rua Capane		Loteamento Granja Carolina	Imobiliária Boucault	(11) 97144-8272	160,00	350,00	0,46	3	2	0	1	1 4.843,75
4	Rua São Paulo das Missões, 290		Loteamento Granja Carolina	M.P.V.A.NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 94313-1335	230,00	400,00	0,58	1	1	0	1	1 2.065,22
5	Rua São Paulo das Missões 123		Loteamento Granja Carolina	Imobiliária Boucault	(11) 97144-8272	250,00	250,00	1,00	1	1	0	1	1 1.600,00
6	Rua São Paulo das Missões 290		Loteamento Granja Carolina	Imobiliária Boucault	(11) 97144-8272	195,00	195,00	1,00	2	2	0	1	1 2.717,95
7	Rua São Paulo das Missões		Loteamento Granja Carolina	Imobiliária Boucault	(11) 97144-8272	155,00	250,00	0,62	2	1	0	1	1 2.564,10
8	* Avenida Ralph Boli 657		Loteamento Granja Carolina	Imobiliária Boucault	(11) 97144-8272	250,00	250,00	1,00	2	2	0	1	1 3.600,00
9	Rua Jujú		Loteamento Granja Carolina	M.P.V.A.NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 94313-1335	400,00	400,00	1,00	1	1	0	1	1 1.000,00
10	Avenida Ralph Boli		Loteamento Granja Carolina	Imobiliária Boucault	(11) 97144-8272	200,00	300,00	0,67	2	2	0	1	1 3.500,00
11	Rua São Paulo das Missões		Loteamento Granja Carolina	Elo Negócios Imobiliários	(11) 94789-8198	130,00	200,00	0,65	2	2	0	1	1 3.846,15
12	Rua Jujú, 174		Loteamento Granja Carolina	Casa Husti Imóveis	(11) 97493-7030	300,00	363,00	0,83	1	1	0	1	1 1.630,00
13	Rua São Paulo das Missões, 156		Loteamento Granja Carolina	Elo Negócios Imobiliários	(11) 94789-8198	206,00	350,00	0,59	2	2	0	1	1 3.155,34
14	Rua São Paulo das Missões, 185		Loteamento Granja Carolina	Elo Negócios Imobiliários	(11) 94789-8198	120,00	220,00	0,55	3	2	0	1	1 4.166,67
15	Rua Doutor Antônio Bastos, 300		Loteamento Granja Carolina	Cristiane B Oliveira	(11) 99294-6718	90,00	150,00	0,60	2	1	0	1	1 3.322,22
16	Rua São Paulo das Missões		Loteamento Granja Carolina	Ondor Imóveis	(11) 93361-8529	200,00	200,00	1,00	1	1	0	1	1 2.250,00
17	Rua Miraguaí, 278		Loteamento Granja Carolina	Click Leste Imóveis	(11) 94730-2614	200,00	250,00	0,80	2	2	0	1	1 2.900,00
18	* Rua Miraguaí, 206		Loteamento Granja Carolina	Click Leste Imóveis	(11) 94730-2614	220,00	266,00	0,83	3	2	0	1	1 6.818,18
19	Rua São Paulo das Missões		Loteamento Granja Carolina	Elo Negócios Imobiliários	(11) 94789-8198	158,00	400,00	0,40	3	2	0	1	1 4.430,38
20	Rua Miraguaí		Loteamento Granja Carolina	Elo Negócios Imobiliários	(11) 94789-8198	111,00	150,00	0,74	2	1	0	1	1 3.783,78
21	Avenida Prof Joaquim Barreto		Loteamento Granja Carolina	Click Leste Imóveis	(11) 94730-2614	185,00	200,00	0,93	1	1	0	1	1 2.432,43
22	Rua Exata, 80		Loteamento Granja Carolina	Realiza Moradia Negócios Imobiliários	(11) 99736-2996	205,00	350,00	0,59	2	2	0	1	1 3.170,73
23	Rua Jujú		Loteamento Granja Carolina	Realiza Moradia Negócios Imobiliários	(11) 99736-2996	400,00	400,00	1,00	1	1	0	1	1 1.000,00
24	Rua São Paulo das Missões		Loteamento Granja Carolina	Realiza Moradia Negócios Imobiliários	(11) 99736-2996	100,00	120,00	0,83	2	1	0	1	1 3.500,00
25	Rua São Paulo das Missões		Loteamento Granja Carolina	Realiza Moradia Negócios Imobiliários	(11) 99736-2996	100,00	250,00	0,40	3	2	0	1	1 5.000,00

Legenda:

* Dados desabilitados

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



Fachada do Imóvel
Rua 4 (atual Rua Capane, 296) Lote 43 da quadra E
Granja Carolina, no município de Cotia – SP,
MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de
Cotia - SP

Logradouro.
Rua 4 (atual Rua Capane, 296) Lote 43 da quadra E
Granja Carolina, no município de Cotia – SP,
MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de
Cotia - SP



Fachada do Imóvel
Rua 4 (atual Rua Capane, 296) Lote 43 da quadra E
Granja Carolina, no município de Cotia – SP,
MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de
Cotia - SP

Logradouro.
Rua 4 (atual Rua Capane, 296) Lote 43 da quadra E
Granja Carolina, no município de Cotia – SP,
MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de
Cotia – SP



Fachada do Imóvel
Rua 4 (atual Rua Capane, 296) Lote 43 da quadra E
Granja Carolina, no município de Cotia – SP,
MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de
Cotia - SP

Logradouro.
Rua 4 (atual Rua Capane, 296) Lote 43 da quadra E
Granja Carolina, no município de Cotia – SP,
MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de
Cotia – SP



Imagem aérea do imóvel – fonte drone do vistoriador.
 Rua 4 (atual Rua Capane, 296) Lote 43 da quadra E
 Granja Carolina, no município de Cotia – SP,
 MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de
 Cotia – SP
 Evidências de boa conservação geral do imóvel. Não se nota
 presença de vícios ou danos graves.
 Pintura deteriorada em algumas áreas e calçada danificada.

Imagem aérea do imóvel – fonte drone do vistoriador.
 Rua 4 (atual Rua Capane, 296) Lote 43 da quadra E
 Granja Carolina, no município de Cotia – SP,
 MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de
 Cotia – SP
 Evidências de boa conservação geral do imóvel. Piso externo
 bem conservado e telhado sem presença de danos aparentes.

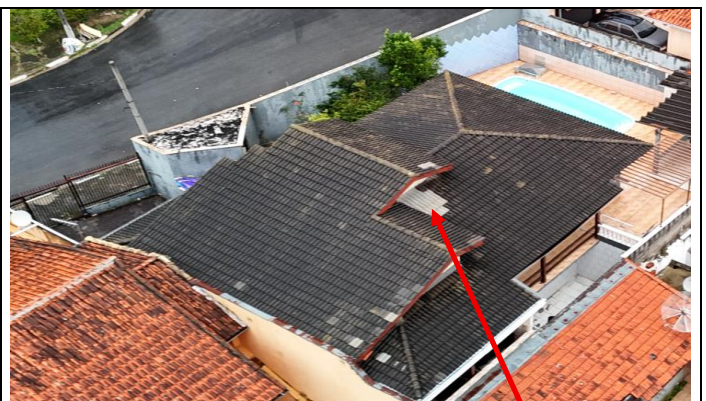



Imagem aérea do imóvel – fonte drone do vistoriador.
 Rua 4 (atual Rua Capane, 296) Lote 43 da quadra E
 Granja Carolina, no município de Cotia – SP,
 MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de
 Cotia – SP
 Evidências de boa conservação geral do imóvel. Piso externo
 bem conservado e telhado sem presença de danos aparentes

Imagem aérea do imóvel – fonte drone do vistoriador.
 Rua 4 (atual Rua Capane, 296) Lote 43 da quadra E
 Granja Carolina, no município de Cotia – SP,
 MATRÍCULA 18.169 do Cartório de Registro de Imóveis de
 Cotia – SP
 Evidências de boa conservação geral do imóvel. Piso externo
 bem conservado e telhado sem presença de danos aparentes.
 Evidência de reparo recente em pequena área do telhado.

Anexo III: MATRÍCULA

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNM 119917.2.0018169-73	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia	
matrícula -18.169-	ficha -1-	Cota. 22 de Dezembro de 1980	
<p>IMÓVEL: - Um terreno urbano designado lote 43 da quadra "E", do loteamento denominado GRANJA CAROLINA, Gleba I, Seção A, situado nesta Comarca de Cotia, medindo 23,00 metros de frente para a rua 4, por 19,80 metros da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 44; 13,40 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 42 e 22,00 metros nos fundos confrontando com os lotes 39 e 40, encerrando a área total de 365,00 m2. -</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: Nº 23161-43-04-0813-00-000-5. -</p> <p>PROPRIETÁRIOS: CELSO SANTOS e sua mulher RUTH VASCONCELLOS SANTOS; ambos brasileiros, proprietários, casados sob o regime da comunhão universal de bens, portadores do CIC. número 028 030 468 e residentes à Rua Senador Paulo Agidio, nº 72, 5º andar, conj. 510, em São Paulo, Capital. -</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 6.849 à inscrição nº 41, ambas deste Cartório. -</p> <p>O Escrevente Habilitado: <u>Amaro</u> (AILTON LUIZ AMARO). -</p> <p>O OFICIAL MAIOR: <u>Fernando</u> (FERNANDO TEODORO ALVES). -</p> <hr/> <p>AV.1-Matrícula nº 18.169, em 22 de Dezembro de 1.980 .-</p> <p>O imóvel acima descrito, está gravado com o seguinte ônus: Compromisso de venda e compra em favor da LUCEL = PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA., com sede à av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.541, em São Paulo, Capital, inscrita no CGC/MP, sob nº 48.123.855/0001-36, pelo valor de R\$290.000,00, conforme escritura pública lavrada aos 21.03.80, à folha 2, do livro 2.379, no 9º Cartório de Notas da Capital, devidamente averbado sob nº 148, à margem da inscrição nº 41, neste Cartório. -</p> <p>O Escrevente Habilitado: <u>Amaro</u> (AILTON LUIZ AMARO). -</p> <p>O OFICIAL MAIOR: <u>Fernando</u> (FERNANDO TEODORO ALVES). -</p> <hr/> <p>AV.2-Matrícula nº 18.169, em 22 de Dezembro de 1.980 .-</p> <p>TÍTULO: Promessa de Cessão de Direitos. -</p>			
SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.219.678-** DATA: 27/10/2025 20:24:51 - VALOR: R\$ 22,56			

[CNM 119917.2.0018169-73]

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matricula **-18.169-** ficha **-1- verso**

Por instrumento particular firmado aos 16.07.80, nesta cidade de Cotia, devidamente assinado pelas partes e testemunhas com firmas reconhecidas, do qual uma via fica arquivada em Cartório, LUCEL PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA., retro/ qualificada, prometeu ceder e transferir todos os seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra que tem por objeto, digo, venda e compra, devidamente averbado sob nº 01, retro, à ROSANGELA APARECIDA ARCAS GALINDO TERRONE, RG. 3.729.601, CIC.527 418 188-00, brasileira, do lar, casada sob o regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, com CARLOS ALBERTO VIEIRA TERRONE e residente à rua Cerro Corá, nº 1.268, Bairro da Lapa, em São Paulo, Capital, pelo valor de Cr\$280.000,00 (duzentos e noventa mil cruzeiros), pagáveis na forma com as cláusulas e condições constantes do instrumento.

O Escrevente Habilitado: MIGUEL ALTON LUIZ AMARO.

O OFICIAL MAIOR: FERNANDO TEODORO ALVES.

D:Cr\$356,00. Esta:Cr\$79,80. Apos:Cr\$54,80. T:Cr\$472,50. -

AV.03.Matrícula número 18.169, em 24 de Maio de 1.988.-
Título:- Cessão.-
 Pelo instrumento particular firmado nesta cidade de Cotia, aos 04 de maio de 1.988, ROSANGELA APARECIDA ARCAS GALINDO TERRONE, do lar, portadora do RG.nº3.729.601-SSP-SP e seu marido CARLOS ALBERTO VIEIRA TERRONE, comerciante, portador do RG.nº5.095.031-SSP-SP, inscritos no CPF/MF sob número 527.418.188/00, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente a Lei número 6.515/77, domiciliados e residentes na cidade de São Paulo-Capital, à Rua Dinah Silveira de Queiroz, nº691, CEDERAM E TRANSFERIRAM todos os seus direitos relativos ao imóvel objeto desta matrícula à :-MIGUEL JORGE NICOLICHI, brasileiro, solteiro, maior, músico, portador do RG.nº19.643.179-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob número 061.277.928/94, domiciliado e residente nesta cidade de Cotia à Rua Guido Fecchio nº601, pela importância de Cz\$100.000,00.- Valor Venal Cz\$220.885,75.

A ESC.AUTORIZADA Sueli A. Dos Santos SUELI A.DOS SANTOS.-
 Custas:- Cz\$7.831,91 - Cz\$2.111,84 - Cz\$1.560,25

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: *** 219.678** DATA: 27/10/2025 20:24:51 - VALOR: R\$ 22,56

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNM 119917.2.0018169-73	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia	
Matrícula 18.169	Ficha 02	Cotia, -- de ---- de 19 --	
Av.04, em 16 de março de 1.993. Título: Cessão. Pela escritura lavrada aos 09 de fevereiro de 1.993, à f.39 do livro nº079 do Tabelionato de notas do distrito de Caçapava do alto, nesta Comarca de Cotia-sp, MIGUEL JORGE NICOLICH, já qualificados, cederam e transferiram todos os seus direitos e obrigações que tinham e exerciam sobre o imóvel desta matrícula, a MANSOUR MIKHAEL GHOUNAIM , libanês, solteiro, maior, comerciante, RNE.nºW-075.667-8, OIC.nº067630.288-58, residente e domiciliado na Rua Senador Feijó, nº72-Cotia-sp, pelo valor de Cr\$80.000.000,00. O escrevente autº Paulo Tarciso Alves D.Cr\$406.818,00 P.72.593			
Av.05, em 24 de outubro de 2000. TITULO: CESSÃO. Pelo instrumento particular firmado aos 20 de setembro de 2000, em Cotia-SP, o proprietário, MANSOUR MIKHAEL GHOUNAIM, já qualificado, cedeu e transferiu todos os seus direitos e obrigações que tinha e exercia sobre imóvel desta matrícula a LEONIR BETONI , brasileiro, do comércio, RG. nº22.486.143-9-SP, CPF/MF nº422.734.559-68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº6.515/77, com ELAINE REGINA GARRAMONE BETONI , brasileira, senhora do lar, RG. nº14.686.238-7-SP, CPF/MF nº197.602.028-08, residentes e domiciliados na Rua Oboé, nº44, ap.102, Vila Fátima, Guarulhos-SP, pelo valor de R\$ 70.000,00.- O ESCRIVENTE Paulo Tarciso Alves D.R\$ 105,62 P.110.561 GSJ.			
R. 06, em 05 de abril de 2006.- SEQÜESTRO.- CREDOR: JUSTIÇA PÚBLICA - DEVEDORES:- ERLEY DA SILVA e SEBASTIÃO LAGES DE SOUZA.- Valor de Avaliação:- Não Consta. Depositário:- Não consta.- Forma do título:- 1º) Carta Precatória expedida pelo - segue verso -			

[CNM 119917.2.0018169-73]

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula -18.169-	Ficha -02verso
------------------------------	--------------------------

Juiz da 27ª Subseção Judiciária de São Paulo – Primeira Vara Federal de Araraquara expedida nos autos da Ação Criminal nº 2001.61.20.000237-0 da qual faz parte a R. Sentença:- "Razão assiste ao Ministério Público no que tange à manifestação de fls. 11.603/11.605. É certo que em sentença proferida nos Autos foi determinada "a perda de todos os bens móveis e imóveis, valores, instrumento e apetrechos mencionados na denúncia e nos apensos autos de seqüestro de bens que tenham sido objeto de apreensão e/ou seqüestro (mesmo ainda não apreendidos)...".- Assim sendo, os imóveis localizados na Rua José Lucci, 204, Américo Brasiliense-SP e na Rua Capane, lote 18, quadra E, Granja Carolina – Cotia - São Paulo, não foram seqüestrados, apesar da evidência, conforme informações de fls. 147 (Autos nº 2001.61.20.004129-5) e das investigações da DISE/Aqa às fls. 04 (Autos nº 2001.61.20.004129-5), de os mesmos pertencerem, respectivamente, aos condenados Erley da Silva e Sebastião Lages de Souza. Desse modo determino que seja expedido novo mandado (nos termos do expedido às fls. 194) a fim de que tais imóveis sejam devidamente seqüestrados. POR FIM, COMO BEM ASSEVEROU O MPF, SALIENTO QUE OS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS NÃO PODEM DISCUTIR A DETERMINAÇÃO JUDICIAL E, AOS TERCEIROS QUE SE SENTIREM LESADOS, CABE AÇÃO PRÓPRIA PARA DEMONSTRAREM SUAS BOAS-FÉS (SIG) (OS GRIFOS SÃO DO REGISTRADOR) Dé-se ciência ao MPF. Cumpria-se. Araraquara 20/10/05. (a) Paulo Ricardo Arena Filho, Juiz Federal."- SEGUNDO:- R. Despacho de MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Judicial da Comarca de Cotia:- "Processo nº 894/05.- Vistos. Constatou expressamente da decisão de fls. 314 que o seqüestro de ser realizado, AINDA QUE O IMÓVEL ESTEJA REGISTRADO EM NOME DE TERCEIRO. Assim cumpra-se a decisão conforme já determinado (a.) Lúcia Caninéo Campanhã, Juíza de Direito"

O Oficial Substituto  Bel. RICARDO A. B DIAS, Prot. 143.154

R. 07, em 01 de agosto de 2008.-



PERDA DE PROPRIEDADE.-

Diante do recebimento no dia 07 de julho p. passado e prenotação na mesma data sob nº 160.219, da Carta Precatória oriunda do Juízo Federal da 1ª Vara de Araraquara – SP, subscrita pelo Excelentíssimo Senhor Doutor JOSÉ MAURÍCIO LOURENÇO, Meritíssimo Juiz Federal Substituto, que serviu de Mandado de Registro em virtude de despacho exarado a 06 de junho do corrente pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Fabrício Standard, Meritíssimo Juiz de Direito da

Segue ficha 03

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.219.678**- DATA: 27/10/2025 20:24:51 - VALOR: R\$ 22,56

		Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	CNM 119917.2.0018169-73
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula 18.169	ficha 03	de Cotia	
		Cotia,	de
<p> 1ª Vara desta Comarca de Cotia – deprecado, Carta essa extraída dos autos da Ação Penal nº. 2001.61.20.000237-0 que tramita no Juízo daquela vara deprecante, e conforme R. Sentença que transitou em julgado em relação aos co-réus Sebastião Lages de Souza e Erley Silva, respectivamente a 23 de dezembro de 2.003 e 22 de março de 2.004, copiada e encaminhada em anexo à carta precatória, procedo o registro de perdimento do imóvel desta matrícula em favor da SENAD – SECRETARIA NACIONAL ANTIDROGAS DO GABINETE DE SEGURANÇA INSTITUCIONAL DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA, inscrita na CNPJ/MF sob nº 02.645.310/0001-99, com sede em Brasília – DF, no Palácio do Planalto, no Anexo II-B, sala 271, que gerencia o FUNAB – FUNDO NACIONAL ANTIDROGAS. Este ato de transmissão foi praticado sem observância aos preceitos formais-registrais, mormente nos que concernem aos princípios registrários da disponibilidade, da continuidade e da especialidade nos seus dois aspectos objetivo e subjetivo, por força impositiva de ordem do supracitado magistrado federal, de cujo teor passo a descrever: “[...] Cabe aos Senhores Oficiais Cartorários, no exercício da função a eles delegada pelo Poder Público, conforme previsto no artigo 236 da Constituição Federal, o estrito cumprimento de suas atribuições, dentre elas, o atendimento de pronto das ordens judiciais. PA 2,10 Pelo que se sabe, não cabe aos Oficiais Cartorários pontuar eventuais incorreções, sejam elas formais ou não, nos comandos judiciais recebidos para cumprimento, papel restrito tão-somente à parte litigante atingida pela decisão emanada do Poder Judiciário. Além disso, não é dado ao livre arbítrio de quem quer que seja implementar, quando bem quiser, ou se quiser, a ordem emanada legitimamente do Poder Judiciário, sob pena de se esvaziar as decisões deste. Defendo aos Senhores Oficiais [...] e de Cotia – SP, que cumpram a ordem judicial, procedendo-se ao imediato registro dos imóveis mencionados em favor da SENAD, no prazo máximo de 10 (dez) dias, sob pena de instauração imediata de inquérito policial por crimes de prevaricação e desobediência, sem prejuízos de outras medidas que o caso requer. [...] Araraquara, 27 de maio de 2.008 (a.a.) DR. JOSÉ MAURÍCIO LOURENÇO – Juiz Federal Substituto” </p> <p> Custas - Nihil </p> <p> O Oficial Substituto </p> <p> Bel. RICARDO A. B. DIAS - Prot. 160.219 </p> <p> Prenotado sob nº 288.588 em 20/09/2018 Av.08 em 01 de outubro de 2018. - </p> <p> RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA. - </p> <p> continua no verso </p>			

 <small>Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis</small>		<small>CNM 119917.2.0018169-73</small>
matrícula	ficha	
18.169	03 verso	
<p>Nos termos do Ofício nº 81466/2018-MP pelo MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO, Superintendência do Patrimônio da União em São Paulo, expedido em 13 de setembro de 2018, em São Paulo-SP, nos termos do artigo 213, Inciso "I" letra "g" da Lei nº 6.015/73, para constar que tendo em vista a Portaria Interministerial nº 123 de 18 de abril de 2016, devidamente anexada ao processo, em que o Ministério do Planejamento e o Ministério da Justiça autoriza a alienação de imóveis destinados à FUNAD, estando o imóvel desta matrícula na lista dos imóveis a serem alienados, se torna necessário a correção desta, para constar como <u>proprietária a UNIÃO</u>, representada pelo Superintendente do Patrimônio da União em São Paulo, CNPJ/MF nº 00.489.828/0031-70, constituindo esse imóvel <u>recurso do Fundo Nacional Antidrogas - FUNAD</u>, e não a SENAD como constou no R.07 desta, por não ser esta dotado de competência para tanto, pelo motivo da mesma ser somente uma representante da pessoa jurídica de direito público interno.-</p> <p>O escrevente autorizado  Bel. Mary Hellen Ferretti Alencar</p>		
<p>PARA SIMPLES COPIAR NÃO VALE COMO CANCELAMENTO VALOR: R\$ 22.56</p>		
<small>Visualizar o Documento em www.onr.gov.br</small>		
<small>Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis</small>		
		
<small>SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.219.578-** DATA: 27/10/2025 20:24:51 - VALOR: R\$ 22,56</small>		

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
2620251965052

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: 50 andar

Bairro: JARDIM CALIFÓRNIA

Cidade: Ribeirão Preto

UF: SP

CEP: 14026-040

Contrato:

Celebrado em: 01/10/2025

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 1600,00

Tipo de Contratante: Pessoa Física

Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Avenida BRAZ OLAIÁ ACOSTA

Nº: 727

Complemento: 50 andar

Bairro: JARDIM CALIFÓRNIA

Cidade: Ribeirão Preto

UF: SP

CEP: 14026-040

Data de início: 22/10/2025

Previsão de Término: 31/12/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1 Avaliação de edificação	1,00000	unidade

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

5. Observações

Elaboração de 1 laudo de avaliação de imóvel urbano, BR 14653-1 e 14653-2, Imóvel situado rua 4 (atual Rua Capana, 206) no loteamento denominado Granja Carolina, no município de Cotia - SP, no Lote 43 da quadra E matrícula 18.189.

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

Local de data de

FRANCISCO ZANI - CPF: 024.964.388-67

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

8. 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.crea-sp.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.

www.crea-sp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acesor@link.fale conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 31/10/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620251965052

Impresso em: 31/10/2025 16:20:58

Autenticação de ART
2620251965052

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

FRANCISCO
ZANI:02495438857

 Assinado de forma digital por FRANCISCO
ZANI:02495438857
Dados: 2025.10.31 16:46:43 -03'00'

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 análise 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 Internacional 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 avaliação de máquinas, equipamentos e complexos industriais

- 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 Perícia 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 Petróleo 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 Indústria Química	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