

São Paulo, 03 de setembro 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

Casa

Endereço: Alameda Brilhante, 529 - Condomínio Alphaville Residencial 9 - Lote 36 Quadra 24 – Santana de Parnaíba-SP

MATRÍCULA 71449 do Cartório de Registro de Imóveis Barueri - SP.

VALOR VENAL DE MERCADO

R\$ 2.447.000,00 (Dois milhões, quatrocentos e quarenta e sete 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: 2620251529602

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:**

Casa

Endereço: Alameda Brilhante, 529 - Condomínio Alphaville Residencial 9 - Lote 36 Quadra 24 – Santana de Parnaíba-SP

MATRÍCULA 71449 do Cartório de Registro de Imóveis Barueri - SP.

Coordenadas geográficas: 23°27'38.5"S 46°52'44.8"W

Área Privativa (m2): 263,37 m2 estimativa feita com imagens obtidas pela visita no local.

Área do terreno (m2): 360,00 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 mapa de implantação do condomínio.

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 semelhantes.

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

As áreas informadas como sendo relativas ao imóvel avaliando foram obtidas por meio de consulta às documentações fornecidas e visita externa ao local, 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 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 alto padrão 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):	263,37 m2
Área do Terreno (m2):	360,00 m2



Fachada do imóvel:

Endereço: Alameda Brilhante, 529 lote 36 quadra 24 Alphaville Residencial 9 - Santana de Parnaíba-SP. Matrícula 71449.

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 25 elementos coletados no mercado local, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, das quais 19 foram consideradas na avaliação, sendo adotadas uma variável dependente, Valor Unitário, e tres variáveis independentes: Área privativa, Área do terreno e Padrão de acabamento. 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 a seguinte variável não se mostrou consistentes e significativas: AC/AT, Estado de conservação, Localização, Data, Inserção, Área de lazer e Distância do centro.

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: 80,00 m² a 600,00 m²; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário devido a singularidade dos imóveis a sensibilidade é positiva.

(X2) Área do terreno: variável independente quantitativa, que informa a área do terreno em m² de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 320,00 m² a 796,00 m²; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.

(X3) Padrão de acabamento: variável independente dicotômica, que informa o padrão de acabamento de cada elemento amostral, sendo: Normal alto = 1 e alto = 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\$ 6.000,00 a R\$ 16.666,67.

9. Determinação do valor

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

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
- 4,80 %	10.930,22	+5,31 %
R\$ 2.740.434,57	R\$ 2.878.691,92	R\$ 3.031.640,89

Campo de Arbório

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	9.290,69	2.446.889,02	-15%
Calculado	10.930,22	2.878.691,92	---
Máximo	12.569,75	3.310.495,05	+15%
Valor adotado: R\$ 2.447.000,00			

Equação de regressão:

Função Estimativa: Valor Unitário/R\$ m² = 1/(+0,0002690433006
 -1,485002319E-07 * Área Privativa-0,01453800651 / Área do Terreno
 -4,902998624E-05 * Padrão de acabamento)

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, atribuído ao imóvel avaliando o valor inferior do campo arbório (-15%).

Existe correlação maior que 80% entre as variáveis Área privativa e Área do terreno, mas pelo fato do avaliando manter as características da amostra em relação a este ponto, o modelo foi mantido em consonância com a NBR 14.653.

Área total construída averbada 233,37 m², área construída aparentemente não averbada de piscina e churrasqueira 40,00 m², área total construída 273,37 m². Para projeção do valor de avaliação adotado área equivalente de 263,37 m², resultante da aplicação de fator 0,75 sobre área de piscina e Área Gourmet (40,00 m²)

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\$ 2.447.000,00 (Dois milhões, quatrocentos e quarenta e sete 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 10,11%. 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%
	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 29 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, 03 de setembro de 2025.

Francisco Zani - Engenheiro Civil
CREA/SP 0601058902
CPF: 024.954.388 – 57
ART: 2620251529602

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

Autor:	Francisco Zani
Modelo:	Casa Santana do Parnaíba_2025
Data do modelo:	terça-feira, 2 de setembro de 2025
Tipologia:	Casas
Pesquisa	SET_2025

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	19

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	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 m².	Sim
Área do Terreno	Numérica	Quantitativa	Área de terreno em m².	Sim
AC/AT	Numérica	Quantitativa	Índice de área construída sobre área de terreno.	Não
Padrão de acabamento	Numérica	Dicotomica	Padrão de acabamento, sendo: 1 - Normal Alto 2 - Alto	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Dicotomica	Estado de Conservação, sendo: 1 - Bom 2 - Novo	Não
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Localização, sendo: 1 - Região periférica 2 - Região não central 3 - Região central	Não
Data	Numérica	Proxy	Data, sendo: 0 - 2025	Não
Inserção	Numérica	Dicotomica	Inserção, sendo; 1 - Isolada	Não

2 - Condomínio				
Área de lazer	Numérica	Dicotomica	Área de lazer, sendo:	Não
1 - Não				
2 - Sim				
Distância centro km	Numérica	Quantitativa	Distância do centro em km	Não
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	80,00	600,00	520,00	324,53
Área do Terreno	320,00	796,00	476,00	451,37
Padrão de acabamento	0,22	0,95	0,73	0,72
Valor Unitário/R\$ m ²	1,00	2,00	1,00	1,74

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9272414 / 0,8824058
Coeficiente de determinação:	0,8597767
Fisher - Snedecor:	30,66
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	0,000	3	0,000	30,657
Não Explicada	0,000	15	0,000	

Total	0,000	18
-------	-------	----

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

1/Valor Unitário/R\$ m² = +0,0002690433006 -1,485002319E-07 * Área Privativa -0,01453800651 / Área do Terreno - 4,902998624E-05 * Padrão de acabamento

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Privativa	x	-3,58	0,27
Área do Terreno	1/x	-1,73	10,41
Padrão de acabamento	x	-8,06	0,00
Valor Unitário/R\$ m ²	1/y	8,47	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área Privativa	x1	0,00	-0,82	-0,01	-0,37
Área do Terreno	x2	-0,82	0,00	0,13	0,10
Padrão de acabamento	x3	-0,01	0,13	0,00	-0,83
Valor Unitário/R\$ m ²	y	-0,37	0,10	-0,83	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área Privativa	x1	0,00	0,83	0,56	0,68
Área do Terreno	x2	0,83	0,00	0,28	0,41
Padrão de acabamento	x3	0,56	0,28	0,00	0,90
Valor Unitário/R\$ m ²	y	0,68	0,41	0,90	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00010000	0,00009600	0,00000400	4,3996%	0,386100	0,00462500
2	0,00016700	0,00016800	-0,00000100	-0,6500%	-0,095065	0,00772100
4	0,00010500	0,00009900	0,00000600	5,4611%	0,503973	0,01131200
5	0,00008700	0,00009200	-0,00000400	-4,6216%	-0,354879	0,00295500
6	0,00009300	0,00008800	0,00000400	4,5024%	0,365862	0,00858800
7	0,00006600	0,00008400	-0,00001800	-26,5021%	-1,542960	0,13029400
9	0,00006000	0,00006300	-0,00000300	-4,5904%	-0,241704	0,01497700
10	0,00013400	0,00013200	0,00000200	1,6759%	0,196757	0,00357900

12	0,00009600	0,00008800	0,00000800	8,3853%	0,703474	0,01169000
13	0,00011700	0,00013000	-0,00001300	-11,4971%	-1,177116	0,22059900
14	0,00007800	0,00008500	-0,00000800	-9,9066%	-0,673936	0,00983600
15	0,00014200	0,00013600	0,00000600	4,5207%	0,563088	0,07987400
16	0,00007800	0,00009500	-0,00001700	-21,3810%	-1,465888	0,10638200
17	0,00010400	0,00009000	0,00001400	13,7766%	1,259026	0,03410800
18	0,00008300	0,00009800	-0,00001500	-17,5159%	-1,280956	0,06358000
19	0,00013400	0,00012800	0,00000600	4,3624%	0,512337	0,05490800
22	0,00010000	0,00008500	0,00001500	15,3291%	1,345236	0,13553500
24	0,00007100	0,00007400	-0,00000300	-4,7373%	-0,293786	0,01397700
25	0,00010300	0,00008800	0,00001500	14,2553%	1,290438	0,06623500

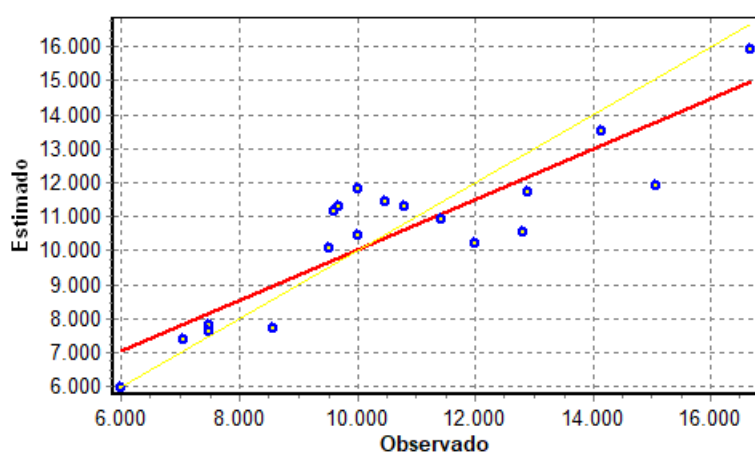
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

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	10%	20%	30%	2

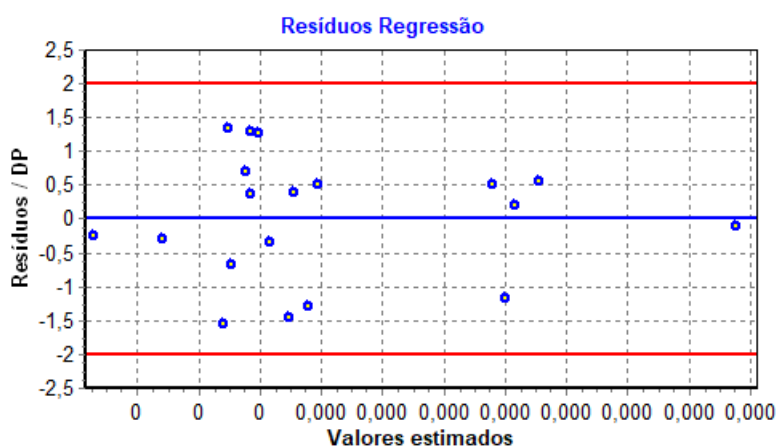
	regressor (teste bicaudal)				
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

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

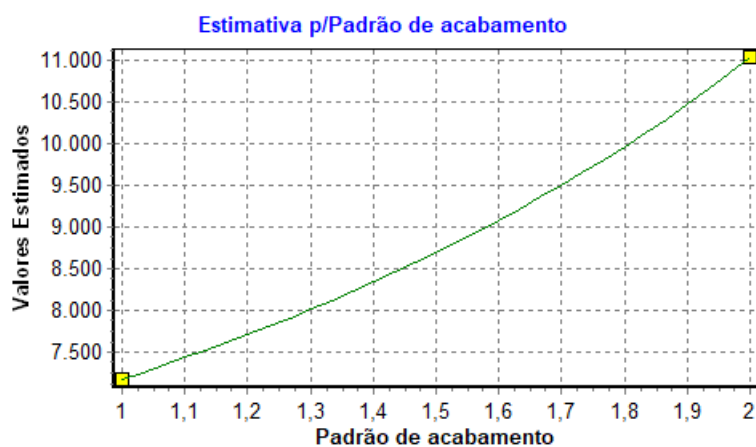
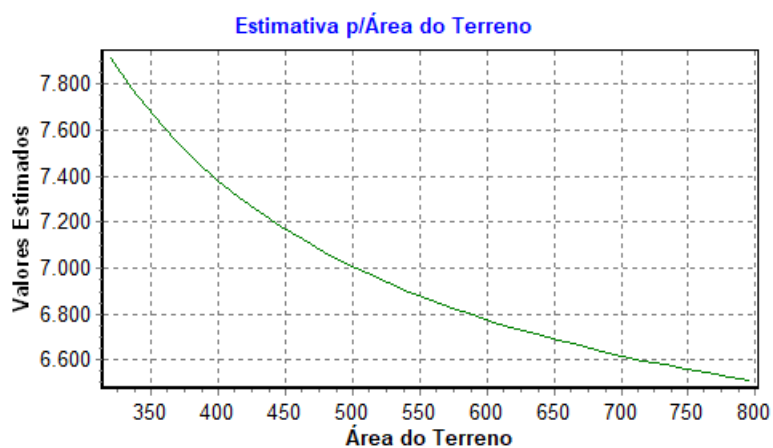
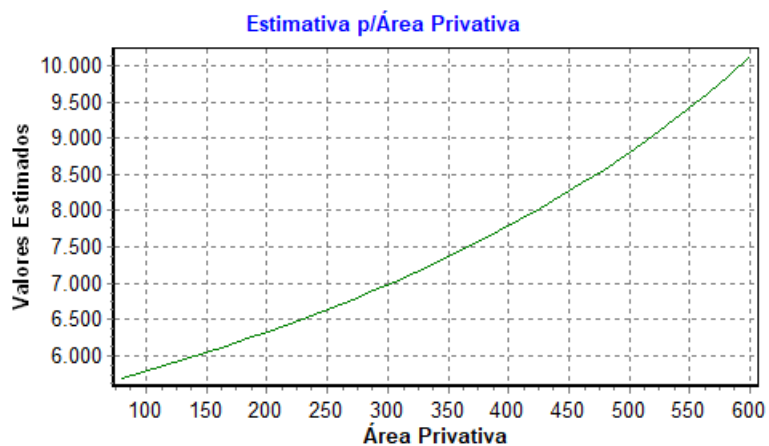
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Alameda Ubatuba	Condomínio Alphaville 3	Alphaville	Quinto Andar
2		Alameda Purús	Condomínio Alphaville 3	Alphaville	Quinto Andar
3	*	Alameda das Dracenas	Condomínio Alphaville 3	Alphaville	Quinto Andar
4		Alameda das Sempre Vivas	Condomínio Alphaville	Alphaville	Quinto Andar
5		Alameda das Gloxinias	Condomínio Alphaville	Alphaville	Quinto Andar
6		Alameda Piratinins	Condomínio Alphaville	Alphaville	Alphalink Planejamento
7		Alameda Indus	Condomínio Alphaville	Alphaville	Alphalink Planejamento
8	*	Avenida Yojiro Takaoka, 2411	Condomínio Alphaville	Alphaville	Mwf Imóveis
9		Alameda Carinás	Condomínio Alphaville 10	Alphaville	Alpha Class Imóveis
10		Alameda Piratinins	Condomínio Alphaville 10	Alphaville	Jrs Imóveis Assessoria
11	*	Avenida dos Parques, 351	Condomínio Alphaville	Alphaville	Conecta Imovel, Planejamento Urbano E Imobiliario Ltda
12		Alameda dos Ciclames	Condomínio Alphaville 6	Alphaville	Jrs Imóveis Assessoria Imobiliária Ltda
13		Estrada de Ipanema	Condomínio Alphaville	Alphaville	Tatianna Peixoto Ramos
14		Alameda Picasso, 100	Condomínio Alphaville	Alphaville	Conecta Imovel, Planejamento Urbano E Imobiliario Ltda
15		Alameda das Camélias, 554	Condomínio Alphaville	Alphaville	Alphalink Planejamento E Consultoria Imobiliaria Ltda
16		Avenida Yojiro Takaoka	Condomínio Alphaville 3	Alphaville	Tatianna Peixoto Ramos
17		Alameda Topázio, 510	Condomínio Alphaville	Alphaville	Toq Plataforma De Solucoes Online Ltda
18		Alameda Vale do Taquari, 509	Condomínio Alphaville 1	Alphaville	Anderson Hernandez
19		Alameda Peruíbe, 1000	Condomínio Alphaville	Alphaville	Alphalink Planejamento E Consultoria Imobiliaria Ltda
20	*	Alameda Prata	Condomínio Alphaville	Alphaville	Jrs Imóveis Assessoria Imobiliária Ltda
21	*	Alameda Vale das Grutas, 1000	Condomínio Alphaville	Alphaville	Alphalink Planejamento E Consultoria Imobiliaria Ltda

22		Alameda Ouro	Condomínio Alphaville	Alphaville	Jrs Imóveis Assessoria Imobiliária Ltda
23	*	Alameda Chibará, 52	Condomínio Alphaville 10	Alphaville	Leardi - Perdizes
24		Alameda Mantiqueira, 781	Condomínio Alphaville	Alphaville	Lira Pepece Imoveis Ltda
25		Avenida Bom Pastor, 1000	Condomínio Alphaville	Alphaville	Best Ville Imoveis

ID	Desabilitado	Telefone
1		4020-1955
2		4020-1955
3	*	4020-1955
4		4020-1955
5		4020-1955
6		(11) 2321-2565
7		(11) 2321-2565
8	*	(11) 2424-9783
9		(11) 99574-2970
10		(11) 91422-9714
11	*	(11) 93377-8762
12		(11) 91422-9714
13		(11) 97052-7444
14		(11) 93377-8762
15		(11) 94758-4000
16		(11) 97052-7444
17		(11) 99974-4498
18		(11) 94021-4358
19		(11) 94758-4000
20	*	(11) 91422-9714
21	*	(11) 94758-4000
22		(11) 91422-9714
23	*	(11) 3674-5000
24		(11) 4565-0633
25		(11) 93085-0607

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área Privativa	Área do Terreno	AC/AT	Padrão de acabamento	Estado de Conservação	Localização	Data
1		250,00	380,00	0,66	2	1	2	0
2		80,00	360,00	0,22	1	1	2	0
3	*	300,00	400,00	0,75	2	1	2	0
4		210,00	360,00	0,58	2	1	2	0
5		280,00	384,00	0,73	2	1	2	0
6		250,00	320,00	0,78	2	1	2	0
7		300,00	342,00	0,88	2	1	2	0
8	*	350,00	420,00	0,83	2	1	2	0
9		600,00	760,00	0,79	2	2	2	0
10		400,00	500,00	0,80	1	1	2	0

11	*	598,00	762,00	0,78	1	2	2	0
12		304,00	380,00	0,80	2	1	2	0
13		350,00	383,00	0,91	1	2	2	0
14		350,00	430,00	0,81	2	2	2	0
15		440,00	759,00	0,58	1	1	2	0
16		300,00	460,00	0,65	2	2	2	0
17		302,00	400,00	0,76	2	1	2	0
18		220,00	360,00	0,61	2	2	2	0
19		360,00	377,00	0,95	1	1	2	0
20	*	250,00	350,00	0,71	2	1	2	0
21	*	369,90	452,05	0,82	2	1	2	0
22		280,00	325,00	0,86	2	1	2	0
23	*	330,00	420,00	0,79	2	2	2	0
24		530,00	796,00	0,67	2	1	2	0
25		360,00	500,00	0,72	2	1	2	0

ID	Desabilitado	Inserção	Área de lazer	Distância centro km	Valor Unitário/R\$ m²
1		2	2	10,30	10.000,00
2		2	2	10,30	6.000,00
3	*	2	2	10,30	8.250,00
4		2	2	10,30	9.509,52
5		2	2	10,30	11.428,57
6		2	2	10,30	10.799,60
7		2	2	10,30	15.073,33
8	*	2	2	10,30	9.428,57
9		2	2	10,30	16.666,67
10		2	2	10,30	7.475,00
11	*	2	2	10,30	3.160,54
12		2	2	10,30	10.460,53
13		2	2	10,30	8.571,43
14		2	2	10,30	12.900,00
15		2	2	10,30	7.045,45
16		2	2	10,30	12.800,00
17		2	2	10,30	9.602,65
18		2	2	10,30	12.000,00
19		2	2	10,30	7.472,22
20	*	2	2	10,30	8.400,00
21	*	2	2	10,30	8.110,30
22		2	2	10,30	10.000,00
23	*	2	2	10,30	8.484,85
24		2	2	10,30	14.150,94
25		2	2	10,30	9.694,44

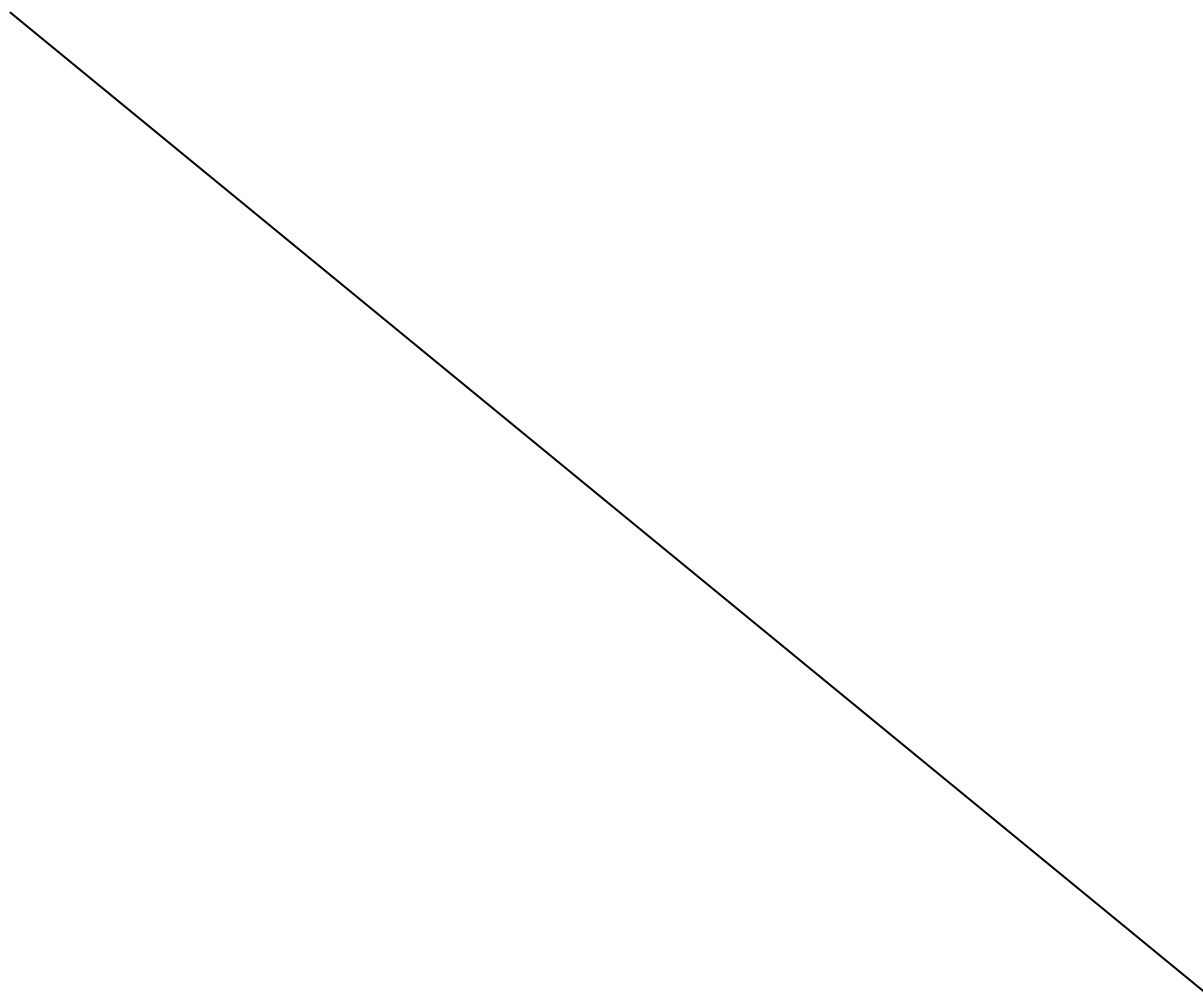
18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	10.405,26	4,80%	
Valor Médio	10.930,22	-	III
Valor Máximo	11.510,96	5,31%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Alameda Brilhante	-
Complemento	Alphaville Residencial	-
Bairro	Alphaville	-
Informante		-
Telefone		-
Área Privativa	263,37	Não
Área do Terreno	360,00	Não
Padrão de acabamento	2,00	Não



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

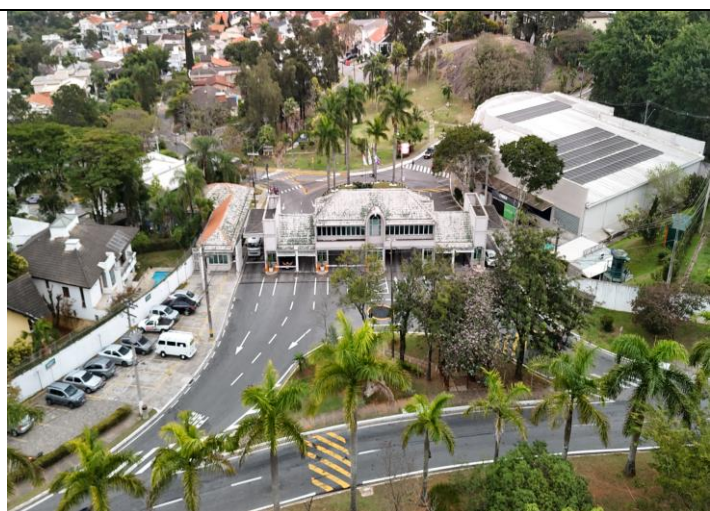
Fachada do Imóvel.,
Endereço: Alameda Brilhante, 529 lote 36 quadra 24 Alphaville
Residencial 9. Santana de Parnaíba-SP. Matrícula 71449.



Logradouro.
Endereço: Alameda Brilhante, 529 lote 36 quadra 24 Alphaville
Residencial 9. Santana de Parnaíba-SP. Matrícula 71449..



Imagem aérea da área de lazer..
Endereço: Alameda Brilhante, 529 lote 36 quadra 24 Alphaville
Residencial 9. Santana de Parnaíba-SP. Matrícula 71449.



Logradouro do condomínio.
Alphaville Residencial 9. Santana de Parnaíba-SP. Matrícula
71449.

Anexo III: MATRÍCULA


 Operador Nacional
de Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 120576.2.0071449-02

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
Bel. João de Siqueira
Oficial

MATRÍCULA: **71449** FOLHA: **001** LIVRO N. 2 REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- LOTE Nº 36 da Quadra 24 do loteamento denominado Alphaville Residencial 9, no distrito e município de Santana de Parnaíba, desta comarca, medindo 12,00m de frente para a Alameda Brilhantes, de quem da rua olha para o imóvel mede do lado direito 30,00m da frente aos fundos, onde confronta com o lote 37; 30,00m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 35; e 12,00m nos fundos, onde confronta com área verde, encerrando uma área de 360,00m².
INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 24451-11-47-0061-00-000.-

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S/A, com sede em São Paulo-Capital, à Alameda Santos nº 322, inscrita no CGC sob nº 61.583.860/0001-90.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 47.315, deste Cartório, Barueri, 15 de julho de 1987.

O ESCRIVENTE  O OFICIAL 
(VICTOR DE OLIVEIRA)

R-01, em 15 de julho de 1987
Por escritura pública lavrada aos 09 de junho de 1987, às fls. 166/173 do livro 143, no tabelionato de Santana de Parnaíba, desta comarca, a proprietária supra nomeada e qualificada TRANSMITIU, por venda, o imóvel objeto desta matrícula a ANDRÉ MORON NETO, brasileiro, engenheiro civil RG nº 5.549.514-SP, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com BEATRIZ HELENA MOURA ANDRADE MORON, brasileira, advogada, RG nº 6.836.697-SP e CIC em conjunto nº 011.715.458-00, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, com endereço comercial à Avenida Paulista nº 807 - 13º andar, pelo preço de Cz\$11.802,73, com as condições constantes do título. Valor venal: Cz\$107.837,98.-
O ESCRIVENTE AUTORIZADO  (VICTOR DE OLIVEIRA)

R.02/71.449:- Barueri, 26 de abril de 1.988.-
Por escritura pública datada de 28/01/88, do 1º Cartório de Notas local, L. 188, fls. 281/282, os adquirentes do R.1, André Moron Neto e sua mulher Beatriz Helena Moura Andrade Moron, supra qualificados, TRANSMITIRAM a título de venda e
(cont. no verso)

SOLICITADO POR: RALL FERRAO - CPF/CNPJ: ***.692.378-**- DATA: 23/08/2025 10:30:49 - VALOR: R\$ 22,13



Operador Nacional
de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 120576.2.0071449-02

MATRÍCULA

71449

FOLHA

001.-

VERSO

compra, o imóvel objeto desta matrícula à DOROTHY LEPAGE DE CARVALHO, brasileira, funcionária pública federal, desquitada, portadora do RG/SSP/SP. nº 1.561.554, e CIC. nº 039.102.888/04, residente e domiciliada à Rua Convenção de Itá nº 57, apto 11, São Paulo-Capital, e com endereço comercial à Rua - Martins Fontes nº 109, 3º andar, em São Paulo-Capital, pelo preço ajustado de CZ\$ 400.000,00, com condições.- VV:- CZ\$. 539.189,91.-

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(Amilton Franco).

R.03 em 21 de setembro de 1.989.-

Por escritura de 05/09/1.989, do Tabelionato de Aldeia, nesta Comarca, Fls. 14va/17va, livro 86, a proprietária DOROTHY LEPAGE DE CARVALHO, também conhecida por DOROTHY LAPAGE DE CARVALHO, desquitada, já qualificada, transitou por venda feita, o imóvel desta matrícula, à WALDEMAR REIS ALVES, engenheiro civil, RG. 3.299.833, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei 8.215/73, com VERA MARIA VIANNA CAMARGO ALVES, empresária, RG. 1.839.134, ambos brasileiros, inscritos em conjunto no CP. 28.036.818-73, residentes à Alameda Fernão Cardim 119, apto 01, S. Paulo-SP., pelo valor de NCz\$30.000,00.

O Escrevente Autorizado, (Maurício B. Hoffart).-

Protocolo Microfilme nº 112.184 Rolo:- 454

Av.04, em 30 de janeiro de 1.995.-

Procede-se ~~à~~ averbação, tendo em vista a carta de sentença a ser mencionada no registro seguinte, para constar que - o atual estado civil dos adquirentes pelo R.03º Waldemar - - Reis Alves e Vera Maria Vianna Camargo Alves; e o de "separação consensualmente", de conformidade com a sentença proferida aos 08.07.1992º, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Luiz Antonio Vasconcellos Boselli, da 1ª Vara da Família e das Sucessões Central - São Paulo-SP, nos autos nº 989/92, que transitou em julgado, continuando a separanda a usar o nome de casada, ou seja "VERA MARIA VIANNA DE CAMARGO ALVES".- - - -

O Escrevente autorizado: (maurício carvalho lima)º

R.05, em 30 de janeiro de 1.995.-

Pela carta de sentença expedida aos 23.03.1993, subscrita - - - continua na ficha OZ

SOLICITADO POR: RAUL FERRAO - CPF/CNPJ: ***.692.378-**- DATA: 20/08/2025 10:30:49 - VALOR: R\$ 22,13

Continuação da ficha 01-
Operador Nacional
 do Sistema de Registro
 de Imóveis

CNM: 120576.2.0071449-02

MATRÍCULA
 -71.449-

FICHA
 -02-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 BARUERI - SP
 BEL. GERALDO LUPO
 OFICIAL

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
 Barueri, de de 19

por Antonio Guilhermino Neto, escrivão diretor, devidamente assinada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Luis Antonio Vasconcellos Boelli, ambos da 1ª Vara da Família e das Sucessões/Foro Central/São Paulo, extraída dos autos de separação judicial consensual, processo nº 989/92, requerida por Waldemar/Reis Alves e Vera Maria Vianna de Camargo Alves, verifica-se que por partilha homologada por sentença proferida aos 08 de julho de 1992, que transitou em julgado, o imóvel desta matrícula, avaliado em Cr\$25.000.000,00 (moeda antiga), foi partilhado e atribuído exclusivamente ao separando, WALDEMAR REIS ALVES, já qualificado, sem quaisquer condições.- Valor/Venal R\$15.298,69:- - - - -

O Escrevente autorizado,  (maurício carvalho lima).

Protocolo microfilme nº 149.398 Rolo : 1.764

Av.06/71.449, em 13 de julho de 2.000.

Procede-se a presente averbação, nos termos do disposto no parágrafo 1º (parte final) do artigo 213 da Lei Federal 6.015/73, para consignar que no loteamento designado "ALPHAVILLE RESIDENCIAL 09", do qual o imóvel objeto da presente faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante à edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato pedido que integra o processo de loteamento.

O Escrevente Autorizado,  (Ademir Carlos dos Santos)

O Oficial Substituto,  Bel. Adelmo Floranelli
 Oficial Substituto

R.07/71.449, em 13 de julho de 2.000.

Pela escritura de 30 de junho de 2.000, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Aldeia, do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, livro 204, fls. 178/183, o proprietário, WALDEMAR REIS ALVES, separado consensualmente, inscrito no CPF/MF. sob nº 289.037.818-72, já qualificado, residente e domiciliado à Rua Manoel Pereira Guimarães, nº 398, Granja Julieta, Santo Amaro, em São Paulo, Capital, VENDEU o imóvel matriculado, pelo valor de R\$48.000,00, a WOLODYMYR MICHALKOW, brasileiro, industrial, RG. nº 3.492.582-X-SSP/SP, CPF/MF. nº 039.327.108-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com NEUSA APARECIDA MENECHIN MICHALKOW, brasileira, comerciante, RG. nº 4.676.162-SSP/SP, CPF/MF. nº (continua no verso)

SOLICITADO POR: RAUL FERRAO - CPF/CNPJ: ***.692.378-** DATA: 23/08/2025 10:30:48 - VALOR: R\$ 22,13

Operador Nacional
de Sistema de Registro
de Imóveis

CNR: 120576.2.0071449-02

MATRÍCULA

71.449

FICHA

002

VERSO

113.785.878-80, residentes e domiciliados: à Alameda dos Girassóis, nº 1.312, Alphaville Residencial 06, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, em cumprimento aos instrumentos particulares de promessa de venda e compra datado de 11/03/1.995 e de cessão e transferência datada de 30/05/1.995, feita ao ora comprador, pelo valor de R\$48.000,00 (não registrados).

O Escrevente Autorizado,  (Ademir Carlos dos Santos)

O Oficial Substituto,  Bel. Adelmo Fioranelli
Oficial Substituto

Protocolo microfilme nº 187.468

Rolo 3.100

Av.08/71.449, em 30 de novembro de 2.000.

Procede-se a presente averbação, nos termos do disposto no parágrafo 1º (parte final) do artigo nº 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para consignar, que o imóvel matriculado, tem como registro anterior correto, o R.01, nas matrículas nºs 1.178 e 41.352, feitos respectivamente em 12/04/1.976 e 02/05/1.983 e matrículas nºs 47.311 e 47.312, datadas de 12/12/1.983, (estando o loteamento registrado sob n.º 01, em 09/05/1.984, na matrícula número 47.313), todas deste Registro de Imóveis, tendo em vista a omissão quando da abertura desta matrícula, que fica neste particular retificada.

O Escrevente Autorizado,  (Ademir Carlos dos Santos)

O Oficial Designado,  Bel. Adelmo Fioranelli
Escrevente Autorizado

Av.09/71.449, em 30 de novembro de 2.000.

Do requerimento datado de 20 de novembro de 2.000, os proprietários, WOŁODYMYR MICHALKOW e sua mulher NEUSA APARECIDA MENECHIN MICHALKOW, já qualificados, autorizaram esta averbação para constar que no terreno matriculado, foi edificada um prédio residencial que recebeu o nº 529, com frente para à Alameda Brilhante, com 233,37m2, de área construída (sendo 218,37m2, para a residência; e, 15,00m2, área de piscina), conforme prova o alvará de regularização nº 651/00, datado de 22 de agosto de 2.000, expedido pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, estando a mesma obra regular perante o INSS consoante Certidão Negativa de Débitos nº 154542000-21629001, datada de 07 de novembro de 2.000, a qual ficou arquivada neste Registro de Imóveis, em pasta própria nº 40, sob o número de ordem "62". Valor atribuído à obra: - R\$66.998,46.

O Escrevente Autorizado,  (Ademir Carlos dos Santos)

O Oficial Designado,  Bel. Adelmo Fioranelli
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 191.645

Rolo 3.193

(continua na ficha 003)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Estrutural de Imóveis

CNM: 120576.2.0071449-02

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

SEL. FRANCISCO RAYMUNDO OFICIAL DESIGNADO

Continuação da ficha 002

MATRÍCULA

71.449

FICHA

003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 15 de agosto de 2.001.

R.10/71.449, em 15 de agosto de 2.001.

Pela escritura de 13 de março de 2.001, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelaio de Notas do Distrito de Aldeia, do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, livro 211, folhas 320/324, os proprietários, WOŁODYMIR MICHALKOW, e sua mulher NEUSA APARECIDA MENECHIN MICHALKOW, já qualificadas, residentes e domiciliados à Alameda dos Gerânios, nº.70, lote 21 da quadra 05 das Chácara City Castelo, no Município e Comarca de Itá, neste Estado, VENDERAM o imóvel matriculado, pelo valor de R\$115.000,00, a DALTON FELIX DE MATTOS, advogado, RG. nº.14.192.260-SSP/SP, CPF/MF. nº.065.031.358-58, e sua mulher ELAINE TERZARIOL DE MATTOS, professora, RG. nº.13.685.211-7-SSP/SP, CPF/MF. nº.089.434.218/50, brasileiras, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº.8.15/77, residentes e domiciliados à Alameda dos Girassóis, nº.1.312, Alphaville Residencial 06, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado.

O Escrevente Autorizado,

Adelino Carlos dos Santos
Escrevente Autorizado

O Oficial Designado,

Adelino Fioranelli
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 197.431

Rolo 3.364

R.11/71.449, em 29 de outubro de 2.007.

Pela escritura lavrada aos 02 de outubro de 2.007, no 13º Tabelaio de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, livro nº. 3.739, páginas 335 a 338, os proprietários, DALTON FELIX DE MATTOS, e sua mulher ELAINE TERZARIOL DE MATTOS, já qualificados, residentes e domiciliados na Alameda Luxemburgo, nº. 365, Alphaville Residencial 01, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, VENDERAM o imóvel matriculado, pelo valor de R\$140.000,00, a DOLORES KELLER PINHEIRO, brasileira, divorciada, do lar, RG. nº.19.855.834-X-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF. sob nº.091.087.478-65, residente e domiciliada na Rua Alfredo Costa, nº. 215, Jardim Liderança, Itaquera, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, em cumprimento ao compromisso de venda e compra datado de 04/04/2.003, e cessão e transferência datada de 20/09/2.005, feita à ora compradora, pelo valor de R\$140.000,00 (títulos estes não registrados). Valor Venal de R\$228.256,80.

O Escrevente Autorizado,

Luiz Antonio de Freitas Rangel
Substituto

O Oficial,

José Ricardo Marques Brás
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 264.124

Rolo 4.885

(Continua no verso)

MCO. 1 RI - 3000RLS

SOLICITADO POR: RAUL FERRAO - CPF/CNPJ: ***.693.378-*** DATA: 20/08/2025 10:30:49 - VALOR: R\$ 22,13



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CIRM: 120576.2.0071449-02

— MATRÍCULA —
71.449

— FICHA —
003

R.12/71.449, em 23 de agosto de 2011.

Pela escritura lavrada aos 06 de outubro de 2009, no 2º Tabelião de Notas do Município e Comarca de Osasco, deste Estado, livro nº 861, fls. 317, apresentada por certidão datada de 13 de outubro de 2010, a proprietária, **DOLORES KELLER PINHEIRO**, divorciada, já qualificada, VENDEU o imóvel matriculado, pelo valor de R\$140.000,00, a **ADRIANO ALVES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior empresário, RG. nº 13.392.361-SSP/MG, e inscrito no CPF/MF sob nº 315.915.698-26, residente e domiciliado na Rua Antonio Gomes de Araújo, nº 210, Vila Nossa Senhora das Graças, Município de Taubaté, neste Estado. Valor Vemal de R\$252.900,00.

O Escrevente Autorizado,

Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

O Oficial,

Protocolo microfilme nº 320.502

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Rolo 5.807

Av.13/71.449, em 22 de fevereiro de 2023.

Procede-se à presente averbação, nos termos do item 403 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no DJE, de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 9ª Vara Criminal de Natal-RN – STJ – Superior Tribunal de Justiça – TJRN - Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte, expedida nos autos do processo nº 08714847620228205001, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 15 de fevereiro de 2023, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 202302.1509.02561830-1A-560, foi decretada a indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de **ADRIANO ALVES DOS SANTOS**, CPF/MF nº 315.915.698-26.

O Escrevente Autorizado, *Diana*

Carolina Baltor Valério
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 561.926

Rolo 8.615

Selo Digital nº 1205763G1000AV13M7144923R

Av.14/71.449, em 17 de março de 2023.

Pelo Ofício expedido aos 09 de março de 2023, pelo MM Juiz de Direito da Secretaria Unificada da 3ª à 11ª Vara Criminal da Comarca de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, Doutor Valdir Flavio Lobo Maia, extraído dos autos do processo nº 0871484-76.2022.8.20.5001 – Sequestro (329), procede-se à presente averbação para constar que
(Continua na ficha 004)

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNM: 120576.2.0071449-02	
		REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE BARUERI - SP CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12457-G	
MATRÍCULA 71.449	FICHA 004	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 17 de março de 2023.	
<u>foi decretada a INDISPONIBILIDADE do imóvel, objeto desta matrícula.</u> O Escrevente Autorizado, <u>Carolina Baltor Valério</u> Escrevente Autorizada Protocolo microfilme nº 563.766 Selo Digital nº 1205763G1000AV14M7144923P			
PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R\$ 22,13			
		Rolo 8-632 Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br	
		Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis 	
SOLICITADO POR: RAUL FERRAO - CPF/CNPJ: ***.692.378-** DATA: 20/08/2025 10:30:48 - VALOR: R\$ 22,13			

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
2620251529602

1. Responsável Técnico

FRANCISCO ZANI

Título Profissional: Engenheiro Mecânico, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2604317532

Registro: 0601058902-SP

Registro: 2016817-SP

Empresa Contratada: FRANCISCO ZANI ENGENHARIA- ME

2. Dados do Contrato

Contratante: Marilaine Borges de Paula

CPF/CNPJ: 122.197.428-90

Endereço: Avenida BRAZ OLÁIA ACOSTA

Nº: 727

Complemento: 5º andar

Bairro: JARDIM CALIFÓRNIA

Cidade: Ribeirão Preto

UF: SP

CEP: 14026-040

Contrato:

Celebrado em: 01/08/2025

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 8640,00

Tipo de Contratante: Pessoa Física

Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Avenida BRAZ OLÁIA ACOSTA

Nº: 727

Complemento: 5º andar

Bairro: JARDIM CALIFÓRNIA

Cidade: Ribeirão Preto

UF: SP

CEP: 14026-040

Data de Início: 01/08/2025

Previsão de Término: 30/11/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

de edificação

Quantidade

Unidade

8,00000

unidade

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

5. Observações

Elaboração de 8 laudos de avaliação de imóvel urbano, matrículas: 24886, 24901, 24902, 24903, 24904 e 5380 do Rô de imóveis de Sorocaba-SP, 133876 150 Rô de São Paulo-SP e 71449 Rô de Barueri-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

Local _____ de _____ de _____

FRANCISCO ZANI - CPF: 024.864.388-67

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.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 contratual.

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



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 01/08/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620251529602

Versão do sistema

Impresso em: 01/08/2025 17:21:16

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

FRANCISCO ZANI:02495438857

Assinado de forma digital por FRANCISCO

ZANI:02495438857

Dados: 2025.09.01 17:52:30 -03'00'



Autenticação de ART
2620251529602