

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

Apartamento.

Endereço: Rua Doutor Luiz Migliano, 761 – Edifício Santa Margherita – Residencial Riviera Italiana -13º.

Subdistrito Butantã - São Paulo/SP.

MATRÍCULA 133.876 do 18º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo.

Contribuinte: 171.258.0060-1

VALOR VENAL DE MERCADO

R\$ 488.500,00 (Quatrocentos e oitenta e oito mil e quinhentos 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: I - **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:**

Apartamento.

Endereço: Rua Doutor Luiz Migliano, 761 – Edifício Santa Margherita – Residencial Riviera Italiana -13º.

Subdistrito Butantã - São Paulo/SP.

MATRÍCULA 133.876 do 18º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo.

Contribuinte: 171.258.0060-1

Coordenadas geográficas: 23°36'42.3"S 46°44'37.3"W

Área Privativa (m2): 75,45 m2

Área Comum (m2): 85,56 m2

Área Total (m2): 161,01 m2

Fração Ideal: 0,460700%

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 visita ao local.

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

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.

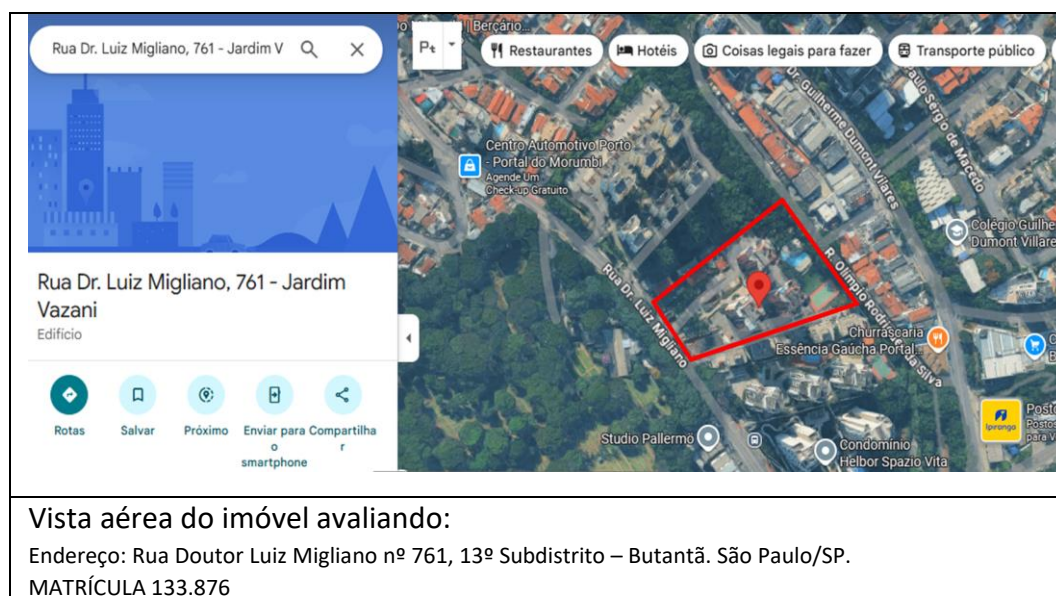
Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o Solicitante e/ou Interessados por ele indicado. Sua distribuição a outras partes que não o Solicitante e Interessados, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia deste responsável técnico.

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 padrão médio e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres de baixa a normal, com atividades de comércio com influência local.

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



Quadro de áreas:

Área Privativa (m2):	75,45 m2
Área Comum (m2):	85,56 m2
Área Total (m2):	161,01 m2

laudo.



Fachada do imóvel:

Endereço: Rua Doutor Luiz Migliano nº 761, 13º Subdistrito – Butantã. São Paulo/SP.
MATRÍCULA 133.876

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 pretenderiam habitar no local, dito imóvel passa a ter sua atratividade reduzida, sendo que em condições normais seria entre média e alta, contudo, no caso em questão, entende-se que passa a ser média.

8. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

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

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, Padrão de acabamento, Estado de conservação, Nível. 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: Elevador, Vaga de garagem, Data, Nº Dormitórios, Nº Banheiro, WC Empregada, Quarto de empregada e Área de lazer.

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: 38,00 m² a 154,00 m²; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário

(X2) Padrão de acabamento: variável independente dicotômica, que informa o padrão de acabamento de cada elemento amostral, sendo: Normal = 1 e Normal alto = 2. Amplitude da amostra; 1 a 2; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário

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

(X4) Nível: variável independente dicotômica, que informa o nível do prédio de cada elemento amostral, sendo: Andar Baixo = 1 e Andar alto = 2; Amplitude da amostra: 1 a 2; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área menor 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\$ 5.711,11 a R\$ 16.233,77

9. Determinação do valor

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

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
- 4,31 %	7.612,39	+4,72 %
R\$ 549.591,86	R\$ 574.355,14	R\$ 601.455,26

Campo de Arbório

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	6.470,54	488.202,24	-15%
Calculado	7.612,39	574.355,14	---
Máximo	8.754,25	660.508,16	+15%
Valor adotado: R\$ 488.500,00			

quação de regressão:

Função Estimativa: Valor Unitário/R\$ m² = 1/(
+0,0002312934728-4,189202265E-07 * Área Privativa
-3,372604626E-05 * Padrão de acabamento
-8,975294597E-06 * Estado de Conservação
-8,322294644E-06 * Nível)

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%).

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\$ 488.500,00 (Quatrocentos e oitenta e oito mil e quinhentos 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 **12** pontos, sendo que nos itens 1 e 5 grau 1; nos Itens 2 e 3, grau 2; nos itens 4 e 6, grau 3. Portanto, **este trabalho apresenta Grau de Fundamentação I**.

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de 9,03%. 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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	12
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				1

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 32 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:	Apartamento Butantã_2025
Data do modelo:	terça-feira, 2 de setembro de 2025
Tipologia:	Apartamentos
Pesquisa	AGO_2025

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	13
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	Texto	Texto		Sim
Área Privativa	Numérica	Quantitativa	Área Privativa	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Dicotomica	1 - Normal	Sim
			2 - Normal Alt	
Estado de Conservação	Numérica	Dicotomica	1 - Regular	Sim
			2 - Bom / Novo	
Elevador	Numérica	Dicotomica	1-Não	Não
			2-Sim	
Vagas de Garagem	Numérica	Quantitativa	Número de vagas de Garagem	Não
Nível	Numérica	Dicotomica	1- Andar Baixo	Sim
			2-Andar Alto	
Data	Numérica	Proxy	0 - 2025	Não
Nº Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Nº Dormitórios	Não
Nº Banheiros	Numérica	Quantitativa	Nº Banheiros	Não
WC Empregada	Numérica	Dicotomica	1 - Não	Não
			2 - Sim	
Quarto Empregada	Numérica	Dicotomica	1 - Não	Não
			2 - Sim	
Área de lazer	Numérica	Quantitativa	1 - Não	Não
			2 - Sim	

Valor Unitário/R\$ m ²	Númerica	Dependente	Sim
--------------------------------------	----------	------------	-----

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Privativa	38,00	154,00	116,00	74,59
Padrão de acabamento	1,00	2,00	1,00	1,41
Estado de Conservação	1,00	2,00	1,00	1,77
Nível	1,00	2,00	1,00	1,59
Valor Unitário/R\$ m ²	5.711,11	16.233,77	10.522,66	8.742,25

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9449770 / 0,9723318
Coeficiente de determinação:	0,8929814
Fisher - Snedecor:	35,46
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
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	4	0,000	35,463
Não Explicada	0,000	17	0,000	
Total	0,000	21		

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

1/Valor Unitário/R\$ m² = +0,0002312934728 -4,189202265E-07 * Área Privativa -3,372604626E-05 * Padrão de acabamento -8,975294597E-06 * Estado de Conservação -8,322294644E-06 * Nível

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Privativa	x	-5,05	0,01
Padrão de acabamento	x	-6,00	0,00
Estado de Conservação	x	-1,30	21,24
Nível	x	-1,53	14,51
Valor Unitário/R\$ m ²	1/y	20,45	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Privativa	x1	0,00	0,35	0,34	0,03	-0,69
Padrão de acabamento	x2	0,35	0,00	0,45	0,32	-0,82
Estado de Conservação	x3	0,34	0,45	0,00	0,43	-0,59
Nível	x4	0,03	0,32	0,43	0,00	-0,38
Valor Unitário/R\$ m ²	y	-0,69	-0,82	-0,59	-0,38	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Privativa	x1	0,00	0,54	0,08	0,37	0,77
Padrão de acabamento	x2	0,54	0,00	0,10	0,19	0,82
Estado de Conservação	x3	0,08	0,10	0,00	0,23	0,30
Nível	x4	0,37	0,19	0,23	0,00	0,35
Valor Unitário/R\$ m ²	y	0,77	0,82	0,30	0,35	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	0,00006800	0,00007400	-0,00000600	-9,2985%	-0,570193	0,02798000
3	0,00007500	0,00008200	-0,00000700	-9,0714%	-0,620163	0,05434200
4	0,00006200	0,00006500	-0,00000300	-5,0852%	-0,283911	0,01671500
5	0,00017500	0,00016100	0,00001400	7,8121%	1,239776	0,10958900
6	0,00015000	0,00014700	0,00000300	2,1251%	0,288913	0,01490800
7	0,00014600	0,00016000	-0,00001400	-9,7775%	-1,292902	0,11609200
8	0,00014400	0,00015100	-0,00000700	-4,5836%	-0,599595	0,02573400
9	0,00016200	0,00015800	0,00000400	2,4702%	0,363808	0,00897500
10	0,00009300	0,00009400	-0,00000100	-1,1290%	-0,094748	0,00028700
11	0,00008900	0,00009400	-0,00000400	-4,6542%	-0,377429	0,00454700
12	0,00012100	0,00011100	0,00001000	8,2790%	0,906104	0,11053100
13	0,00010700	0,00010200	0,00000400	3,9669%	0,383507	0,00603700
15	0,00013600	0,00013100	0,00000400	3,1074%	0,382221	0,01148300

16	0,00012900	0,00012300	0,00000600	4,7016%	0,550775	0,01912400
18	0,00014600	0,00013100	0,00001600	10,7401%	1,425511	0,09489200
19	0,00014500	0,00013100	0,00001500	10,0271%	1,320330	0,08140600
20	0,00014600	0,00013900	0,00000700	4,4793%	0,590934	0,02481700
21	0,00012800	0,00013900	-0,00001100	-8,3411%	-0,970184	0,06689300
22	0,00011500	0,00011300	0,00000200	1,5842%	0,165343	0,00242700
23	0,00012700	0,00014700	-0,00002000	-16,0947%	-1,847731	0,22498400
24	0,00011900	0,00011300	0,00000500	4,5665%	0,491490	0,02144800
25	0,00013100	0,00014700	-0,00001600	-12,2249%	-1,451856	0,13890600

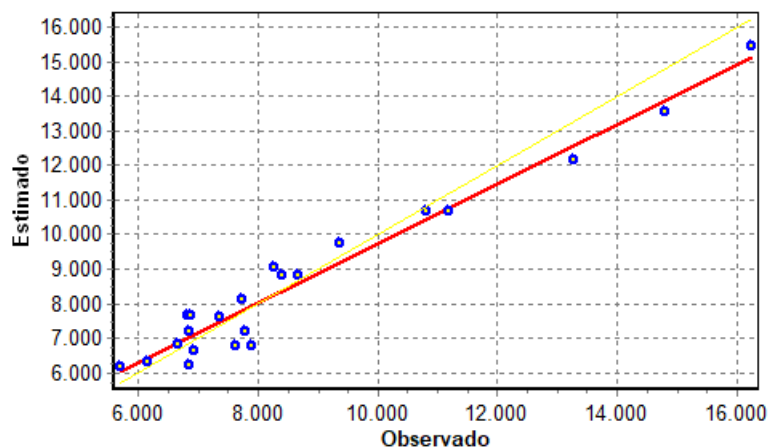
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula	1%	2%	5%	3

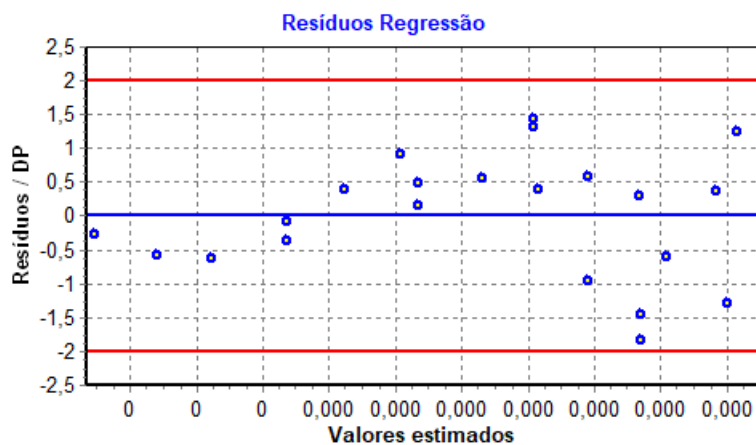
	do modelo através do teste F de Snedecor				
--	--	--	--	--	--

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

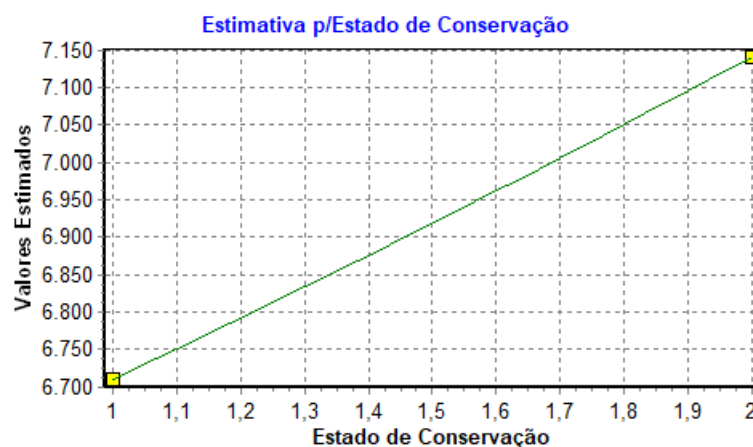
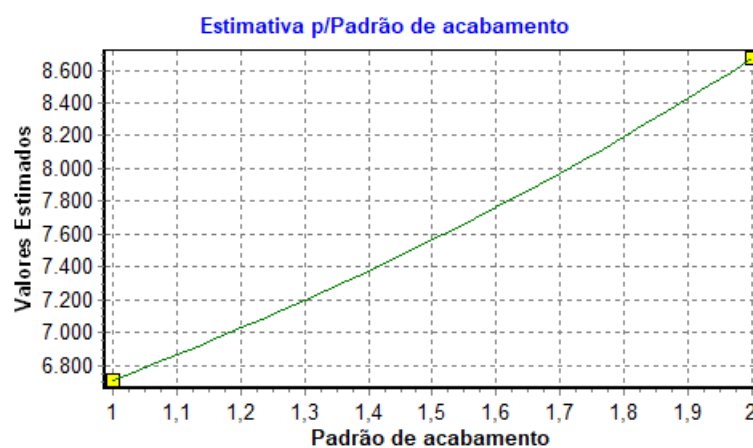
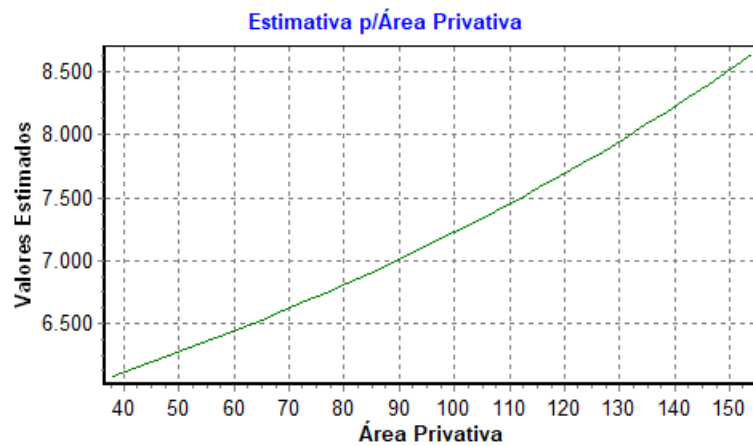
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

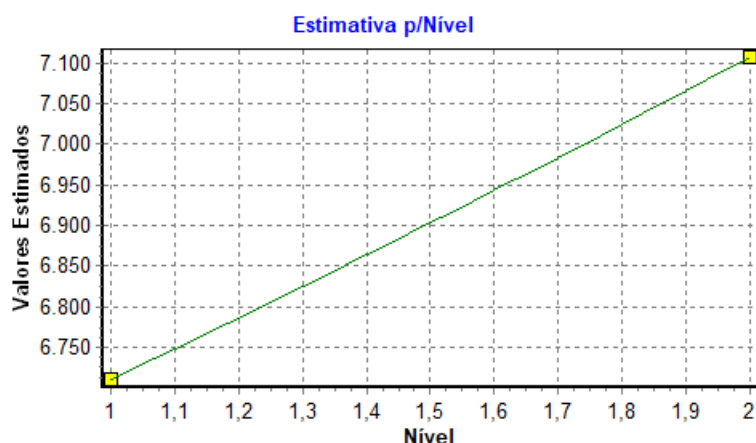


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1	*	Avenida São Remo, 463		Butantã	Ligue Imóveis
2		Rua Alvarenga, 1260	Impacto Josedson	Butantã	Impacto Josedson
3		Rua Alvarenga, 1260	Impacto Josedson	Butantã	Impacto Josedson
4		Rua Alvarenga, 1260	Impacto Josedson	Butantã	Impacto Josedson
5		Rua Camargo, 396	Spotlight Butantã	Butantã	Ligue Imóveis
6		Avenida Nossa Senhora da Assunção, 647	Residencial Paço da Árvores	Butantã	Ligue Imóveis
7		Avenida do Rio Pequeno, 120	Villagio Allegro	Butantã	Ligue Imóveis
8		Rua Vicente de Sabóia, 1	Novita Fiore	Butantã	Ligue Imóveis
9		Avenida do Rio Pequeno, 120	Villagio Allegro	Butantã	Ligue Imóveis
10		Rua Dráusio, 99	Natasha	Butantã	Natasha - Lançamentos
11		Rua Dráusio, 99	Natasha	Butantã	Natasha - Lançamentos
12		Avenida Otacílio Tomanik, 689	Novita Butantã	Butantã	Ligue Imóveis
13		Avenida Otacílio Tomanik, 689	Novita Butantã	Butantã	Ligue Imóveis
14	*	Rodovia Raposo Tavares, 15713	Condomínio Vitallis Eco Clube	Butantã	Ligue Imóveis
15		Rodovia Raposo Tavares, 15713	Condomínio Vitallis Eco Clube	Butantã	Ligue Imóveis
16		Rodovia Raposo Tavares, 15713	Condomínio Vitallis Eco Clube	Butantã	Ligue Imóveis
17	*	Rodovia Raposo Tavares, 15713	Condomínio Vitallis Eco Clube	Butantã	Ligue Imóveis
18		Avenida São Paulo Paraná, 10100	Smiley Home Resort	Butantã	Family Broker Sp

19		Avenida São Paulo Paraná, 10100	Smiley Home Resort	Butantã	Family Broker Sp
20		Avenida São Paulo Paraná, 10100	Smiley Home Resort	Butantã	Family Broker Sp
21		Avenida São Paulo Paraná, 10100	Smiley Home Resort	Butantã	Family Broker Sp
22		Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 3931	Dez Butantã	Butantã	Luis Leme Imoveis
23		Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 3931	Dez Butantã	Butantã	Luis Leme Imoveis
24		Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 3931	Dez Butantã	Butantã	Luis Leme Imoveis
25		Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 3931	Dez Butantã	Butantã	Luis Leme Imoveis

ID	Desabilitado	Telefone
1	*	(11) 2284-7733
2		(11) 94555-5232
3		(11) 94555-5232
4		(11) 94555-5232
5		(11) 2284-7733
6		(11) 2284-7733
7		(11) 2284-7733
8		(11) 2284-7733
9		(11) 2284-7733
10		(11) 94884-4145
11		(11) 94884-4145
12		(11) 2284-7733
13		(11) 2284-7733
14	*	(11) 2284-7733
15		(11) 2284-7733
16		(11) 2284-7733
17	*	(11) 2284-7733
18		(11) 91373-5337
19		(11) 91373-5337
20		(11) 91373-5337
21		(11) 91373-5337
22		(11) 95207-0000
23		(11) 95207-0000
24		(11) 95207-0000
25		(11) 95207-0000

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área Privativa	Padrão de acabamento	Estado de Conservação	Elevador	Vagas de Garagem	Nível	Data
----	--------------	----------------	----------------------	-----------------------	----------	------------------	-------	------

1	*	55,00	1	1	2	1	2	0
2		132,00	2	2	2	2	2	0
3		132,00	2	2	2	2	1	0
4		154,00	2	2	2	3	2	0
5		45,00	1	1	2	1	1	0
6		60,00	1	1	2	1	2	0
7		48,00	1	1	2	1	1	0
8		70,00	1	1	2	1	1	0
9		52,00	1	1	2	1	1	0
10		85,00	2	2	2	1	2	0
11		85,00	2	2	2	1	2	0
12		64,00	2	2	2	1	1	0
13		64,00	2	2	2	1	2	0
14	*	95,00	2	2	2	2	2	0
15		95,00	1	2	2	2	1	0
16		95,00	1	2	2	2	2	0
17	*	95,00	2	2	2	2	2	0
18		77,00	1	2	2	1	2	0
19		77,00	1	2	2	1	2	0
20		77,00	1	2	2	1	1	0
21		77,00	1	2	2	1	1	0
22		38,00	2	2	2	1	2	0
23		38,00	1	2	2	1	2	0
24		38,00	2	2	2	1	2	0
25		38,00	1	2	2	1	2	0

ID	Desabilitado	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	WC Empregada	Quarto Empregada	Área de lazer	Valor Unitário/R\$ m²
1	*	3	1	1	1	2	3.180,91
2		3	3	1	1	2	14.780,30
3		3	3	1	1	2	13.257,58
4		4	4	2	2	2	16.233,77
5		2	1	1	1	1	5.711,11
6		3	2	1	1	2	6.666,67
7		2	1	1	1	2	6.854,17
8		3	2	1	1	2	6.928,57
9		2	1	1	1	2	6.153,85
10		2	2	1	1	2	10.800,00
11		3	3	1	1	2	11.176,47
12		2	2	1	1	2	8.281,23
13		2	2	1	1	2	9.375,00
14	*	3	3	1	1	2	8.410,53
15		3	3	1	1	2	7.368,42
16		3	3	1	1	2	7.736,84
17	*	3	3	1	1	2	8.421,05
18		3	2	1	1	2	6.828,57
19		3	2	1	1	2	6.883,12
20		3	2	1	1	2	6.870,13
21		3	2	1	1	2	7.792,21
22		2	1	1	1	2	8.684,21
23		2	1	1	1	2	7.894,74
24		2	1	1	1	2	8.421,05
25		2	1	1	1	2	7.631,58

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	7.284,19	4,31%	
Valor Médio	7.612,39	-	III
Valor Máximo	7.971,57	4,72%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Dr. Luiz Migliano, 761	-
Complemento	Edif. Santa Marguerita	-
Bairro	Butantã	-
Informante		-
Telefone		-
Área Privativa	75,45	Não
Padrão de acabamento	1,00	Não
Estado de Conservação	2,00	Não
Nível	2,00	Não

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

Fachada do Imóvel.,
Endereço: Rua Doutor Luiz Migliano nº 761, 13º Subdistrito – Butantã. São Paulo/SP. MATRÍCULA 133.876



Logradouro.
Endereço: Rua Doutor Luiz Migliano nº 761, 13º Subdistrito – Butantã. São Paulo/SP. MATRÍCULA 133.876.

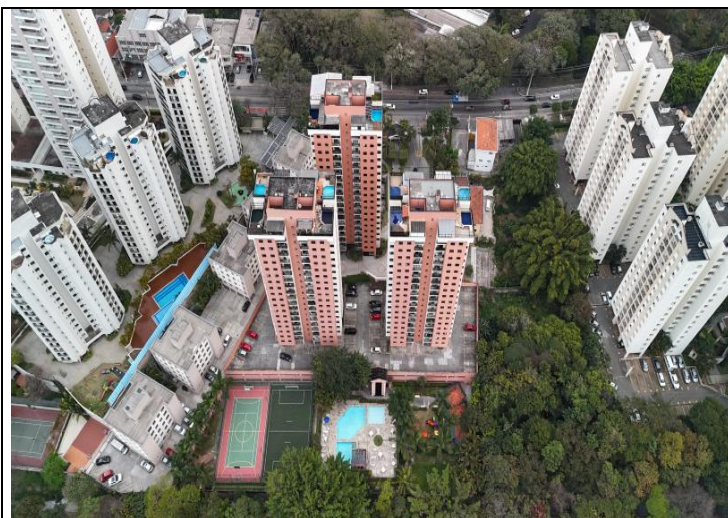


Imagem aérea da área de lazer.
Endereço: Rua Doutor Luiz Migliano nº 761, 13º Subdistrito – Butantã. São Paulo/SP. MATRÍCULA 133.876



Logradouro.
Endereço: Rua Doutor Luiz Migliano nº 761, 13º Subdistrito – Butantã. São Paulo/SP. MATRÍCULA 133.876.

Anexo III: MATRÍCULA

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula: **133.876** livro: **01**

São Paulo, 10 de janeiro de 1997

IMÓVEL: O APARTAMENTO número 71 - TIPO A, localizado no 7º pavimento do EDIFÍCIO SANTA MARGHERITA, integrante do RESIDENCIAL RIVIERA ITALIANA, situado à RUA DOUTOR LUIZ MIGLIANO número 761, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 75,45m², a área comum (incluindo 02 vagas) de 85,56m², e a área total de 161,01m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,460700%, no terreno, e o coeficiente de participação na construção de 0,460700%.

CONTRIBUINTE: 171.258.0060-1 em maior área.

PROPRIETÁRIA: COMPANY TECNOLOGIA DE CONSTRUÇÕES LTDA com sede nesta Capital, à Rua Araçari número 164, CGC 58.877.812/0001-08

REGISTRO ANTERIOR: R.01/120.441 deste Registro.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma

Av.01 em 10 de janeiro de 1997

ÔNUS

Conforme R.03/120.441 deste Registro, o imóvel em maior área, foi dado em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA ao BANCO BRADESCO S/A., para garantia da dívida no valor de R\$8.370.548,13; posteriormente pela Av.04, o credor, BANCO BRADESCO S/A, e a devedora COMPANY TECNOLOGIA DE CONSTRUÇÕES LTDA., de comum acordo reformularam o cronograma físico

- continua no verso -

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: **219.678-** DATA: 12/08/2025 12:17:24 - VALOR: R\$ 22,13



Operador Nacional
de Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Matrícula

133.876

Folha

01

Voto

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

financeiro do contrato celebrado em 17 de outubro de 1994, para redistribuir as parcelas restantes do financiamento, a partir da 12ª parcela, sendo que a mesma será colocada à disposição da devedora no dia 17 de julho de 1995, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Em virtude desta alteração, as datas previstas para o término da obra, apuração do saldo devedor e vencimento da primeira prestação, foram alteradas para 17 de janeiro de 1997, 17 de setembro de 1997 e 17 de outubro de 1997, respectivamente.

A Escrevente Autorizada, _____

Suely de Menezes C. Palma

Av.02 em 10 de janeiro de 1997

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se esta averbação, à vista do instrumento particular datado de 30 de outubro de 1996, para constar que, a proprietária, COMPANY TECNOLOGIA DE CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada, representada por Luiz Rogério Rodrigues Tolosa, RG 5.058.573-SP, CPF 952.788.008-44 e Walter Francisco Lafemina, RG 3.555.561-SP, CPF 287.724.908-53, autorizou a abertura da presente matrícula.

A Escrevente Autorizada, _____

Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo número 262.539

- continua na ficha 02 -

matrícula

133.876

folha

02

São Paulo, 24 de outubro de 1997

Av.3 em 24 de outubro de 1997

DESLIGAMENTO DE HIPOTECA

Procede-se a presente averbação, à vista do instrumento particular datado de 17 de julho de 1.997, para constar que o BANCO BRADESCO S/A, representado por Marcos Aurelio Anselmo e Vanda Regina dos S. Alves, na qualidade de credor da COMPANY TECNOLOGIA DE CONSTRUÇÕES LTDA, com fundamento no artigo 251, Inciso I, e artigo 167, II da Lei 6.015/73, autorizou a desligar da hipoteca mencionada na Av.01. o imóvel constituído pelo APARTAMENTO número 71, TIPO A, localizado no 7º pavimento do EDIFÍCIO SANTA MARGHERITA, integrante do RESIDENCIAL RIVIERA ITALIANA, bem como 02 vagas na garagem, objeto desta matrícula.

A Escrevente Autorizada,

Suelly de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo nº 275.748

Av.4 em 24 de outubro de 1997

CADASTRO ATUAL

Procede-se a presente averbação, à vista da escritura referida no R.5, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado atualmente na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo CONTRIBUINTE Número 171.258.0455-0, em maior área, conforme prova o recibo de imposto do exercício de 1.997.

- continua no verso -



Operador Nacional
de Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

133.876

ficha

02

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

R.5 em 24 de outubro de 1997

VENDA E COMPRA

Pela escritura datada de 1º de agosto de 1.997, do 8º Tabelionato de Notas desta Capital, (Livro 2.464, folhas 46), e requerimento datado de 13 de outubro de 1.997, a proprietária, COMPANY TECNOLOGIA DE CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada, representada por Gilberto Bernardo Benevides, RG.4.808.197-SP e CPF.756.749.718-20 e Luiz Angelo de Andrade Zanforlin, RG.6.360.793-SP, CPF.890.900.988-87, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, por venda feita a ANTONIO MESSIAS SAPUCAIA, comerciante, RG.4.909.225-SP, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com CANDIRA SANTOS SAPUCAIA, do lar, RG.4.935.281-SP, brasileiros, inscritos no CPF.464.690.878-68, brasileiros, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Rondonópolis, nº.139, Penha; pelo valor de R\$ 87.500,00. Consta do título, que a transmitente deixa de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos Federais, em virtude do imóvel não fazer parte de seu ativo permanente.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo nº 275.616

- continua na ficha 03 -

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.219.678-** DATA: 12/08/2025 12:17:24 - VALOR: R\$ 22,13

onr | Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
133.876

fôlha
03

São Paulo, 14 de abril de 1998

Av.6 em 14 de Abril de 1998

CADASTRO ATUAL

Procede-se a presente averbação, à vista do instrumento particular referido no R.7, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado atualmente, na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo **contribuinte nº 171.258.0552-2**, conforme prova o recibo de imposto do exercício de 1998.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

R.7 em 14 de Abril de 1998

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular datado de 23 de março de 1998, na forma da Lei nº 4.380/64, os proprietários pelo R.5, ANTONIO MESSIAS SAPUCAIA e sua mulher JANDIRA SANTOS SAPUCAIA, já qualificados, **transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita, a ROBERTO JABRA SAWAYA, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, RG 8.147.817-SP e CPF 087.202.198-08, residente e domiciliado na Rua Doutor Luiz Migliano, nº. 761, aptº. 71, Bairro Santa Margherita, nesta Capital, pelo valor de R\$110.000,00.**

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

R.8 em 14 de Abril de 1998

HIPOTECA

Pelo instrumento particular referido no registro anterior, o proprietário pelo R.7,
- continua no verso -

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.219.678-** DATA: 13/08/2025 12:17:24 - VALOR: R\$ 22,13



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

133.876

lento

03

valor

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

ROBERTO JABRA SAWAYA, solteiro, maior, já qualificado, deu em primeiro, única e especial hipoteca, o imóvel objeto da presente matrícula, ao BANCO HSBC BAMERINDUS S/A, inscrito no CGC nº. 01.701.201/0001-89, com sede em Curitiba/PR, à Travessa Oliveira Belo, nº. 11-B, 4º. Andar, representado por Jair Ferreira de Paula e Sheila Lopes Silva França, para garantia da dívida no valor de R\$77.000,00, e que será amortizada por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, calculadas e reajustáveis na forma constante do instrumento, e nelas incluídos juros à taxa nominal de 11,3886% ao ano e a taxa efetiva de 12,0000% ao ano e demais encargos e acessórios contratuais, sendo de R\$1.031,97, o valor total da prestação inicial, vencendo-se a primeira delas em 23 de abril de 1998, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, constando do instrumento multa e outras condições. Para fins do artigo 818 do Código Civil Brasileiro, o imóvel foi avaliado em R\$112.012,00.

A Escrevente Autorizada, Suelcy de Menezes C. Palma

Microfilme – Protocolo nº. 282.571

Av.9 em 20 de setembro de 2005

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL

Pelo instrumento particular referido na averbação seguinte, verifica-se que o credor, BANCO HSBC BAMERINDUS S/A, teve sua razão social alterada para HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO, conforme prova o Sumário da Ata da 13ª Assembléia Geral Extraordinária e 2ª Assembléia Geral Ordinária realizada em 13 de abril de 1999, registrada sob nº 99/115.802/4, em 24 de junho de 1999, na Junta Comercial do Paraná.

- continua na ficha 4 -

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.219.678-** DATA: 12/08/2025 12:17:34 - VALOR: R\$ 22,13



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

DÉCIMO OITAVO
BRASIL OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

133.876

folha

04

São Paulo,

20 de setembro de 2005

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

Av.10 em 20 de setembro de 2005

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

À vista do instrumento particular de 08 de junho de 2005, fica
CANCELADA a HIPOTECA objeto da B.6, desta matrícula, em razão
da autorização dada pelo credor, HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO
MÚLTIPLO, já qualificado, representado por Paulo Sérgio Santos e
Neusa Pereira de Souza dos Santos.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme – Matrícula nº 133.924

Av.11 em 20 de setembro de 2005

CASAMENTO

Pela escritura referida no registro seguinte, verifica-se que o
proprietário pelo R.7, ROBERTO JABRA SAWAYA, em 18 de junho de
1998, casou com EDYMAS ROSANGELA CARVALHO, pelo regime da
COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, passando a contraente a assinar
EDYMAS ROSANGELA CARVALHO SAWAYA, conforme prova a
CERTIDÃO DE CASAMENTO extraída do Termo 12753, Livro B-056,

- continua no verso -

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.219.678-** DATA: 12/08/2025 12:17:24 - VALOR: R\$ 22,13



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

133.876

ficha

04

voto

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

folhas 178, expedida em 19 de julho de 2005, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 20º Subdistrito Jardim América, desta Capital.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

R.12 em 20 de setembro de 2005

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 01 de junho de 2005, do 8º Tabelião de Notas desta Capital (Livro 2876, páginas 151/154), o proprietário pelo R7 ROBERTO JABRA SAWAYA, já qualificado, assistido por sua mulher EDYMAS ROSANGELA CARVALHO SAWAYA, brasileira, do lar, RG 13.245.648-SP, CPF 056.631.448-70, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Inajaroba, nº 120, apto. 51, transmitiu o imóvel desta matrícula, por venda feita a MARIA DO NASCIMENTO DOS SANTOS, brasileira, divorciada, comerciante, RG 724.053-RN, CPF 636.384.015-53, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Doutor Luiz Migliano, nº 761, apto. 71, pelo valor de R\$90.000,00.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme – Protocolo nº 418.925

- continua na ficha 05 -

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.219.678-** DATA: 12/08/2025 12:17:24 - VALOR: R\$ 22,13



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francoez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

133.876

ficha

05

São Paulo, 24 de julho de 2009

Av.13 em 24 de Julho de 2009

INEFICÁCIA DE TRANSMISSÃO

Procede-se à presente averbação, à vista do MANDADO expedido em 24 de junho de 2009, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros, desta Capital, extraído dos autos da ação de Execução de Sentença (Proc.011.03.013142-2/00001), requerida por ASSOCIAÇÃO COLÉGIO ESPANHOL DE SÃO PAULO, CNPJ 62.938.774/0001-15, contra ROBERTO JABRA SAWAYA, já qualificado, para constar que foi declarada a INEFICÁCIA da alienação objeto do R.12 desta matrícula, ocorrida em fraude à referida ação.

A Escrevente Autorizada,

Fernanda Queiroz Alves

Microfilme: Protocolo número 500.579

Av.14 em 25 de março de 2019

Prenotação 751.147 de 14 de março de 2019.

CANCELAMENTO DE INEFICÁCIA

Procede-se à presente averbação, à vista do MANDADO expedido em 12 de março de 2019, pela 2ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, extraído dos autos da ação de Execução de Sentença (Proc. 0605552-83.2008.8.26.0011), para constar que, nos termos da decisão de fls. 374/376, que homologou o acordo entre as partes, e julgou extinto o processo nos termos do artigo 794, I do CPC, transitada em julgado em 29/03/2012, foi determinado ao Oficial desta Serventia

(continua no verso)

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.219.678-** DATA: 12/08/2025 12:17:24 - VALOR: R\$ 22,13



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

133.876

ficha

05

versão

proceder ao CANCELAMENTO da INEFICÁCIA DE TRANSMISSÃO objeto da Av.13 desta matrícula.

A Escrevente Substituta

Sara Francez

Selo Nº 111328331SU000106956NS19M

Av.15 em 03 de março de 2023

Prenotação 873.159 de 17 de fevereiro de 2023

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 202302.1509.02561330-IA-560, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 15/02/2023, nos autos do Proc. 08714847620228205001, por solicitação da 9ª Vara Criminal de Natal-RN, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS pertencentes a MARIA DO NASCIMENTO DOS SANTOS** já qualificada.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331GP000969319TW230

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.219.678-**- DATA: 12/08/2025 12:17:34 - 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

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 OLÁIA ACOSTA

Nº: 727

Complemento: 50 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: 50 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 6380 2o Rô de Imóveis de Sorocaba-SP, 133876 18o Rô de São Paulo-SP e 71440 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

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.creasp.org.br ou www.confea.org.br

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

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessarlink@creasp.org.br ou faleconosco@creasp.org.br

CREA-SP
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

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