São Paulo, 23 de março de 2026

Para Senhora:

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

SUMÁRIO

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

IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel
Um apartamento número 51, situado no 5º andar do Edifício Condomínio Feijó, à Rua Senador Feijó números 154/158, no 1º subdistrito Sé na cidade de São Paulo – SP, com área construída de 43,00 metros quadrados, área útil de 36,10 metros quadrados.
MATRÍCULA 22.910 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

VALOR VENAL DE MERCADO

R$ 256.000,00 (Duzentos e cinquenta e seis mil reais)

IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

1. Solicitante

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

2. Finalidade do laudo

Leilão

3. Objetivo da avaliação

Determinação de Valor Venal de Mercado.

4. Imóvel avaliando

Endereço e Matrícula:
Imóvel
Um apartamento número 51, situado no 5º andar do Edifício Condomínio Feijó, à Rua Senador Feijó números 154/158, no 1º subdistrito Sé na cidade de São Paulo – SP, com área construída de 43,00 metros quadrados, área útil de 36,10 metros quadrados.
MATRÍCULA 22.910 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP

Coordenadas geográficas: 23°33'01.0"S 46°38'09.3"W
Área Construída (m2): 43,00 m2
Área Construída Útil (m2): 36,10 m2

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

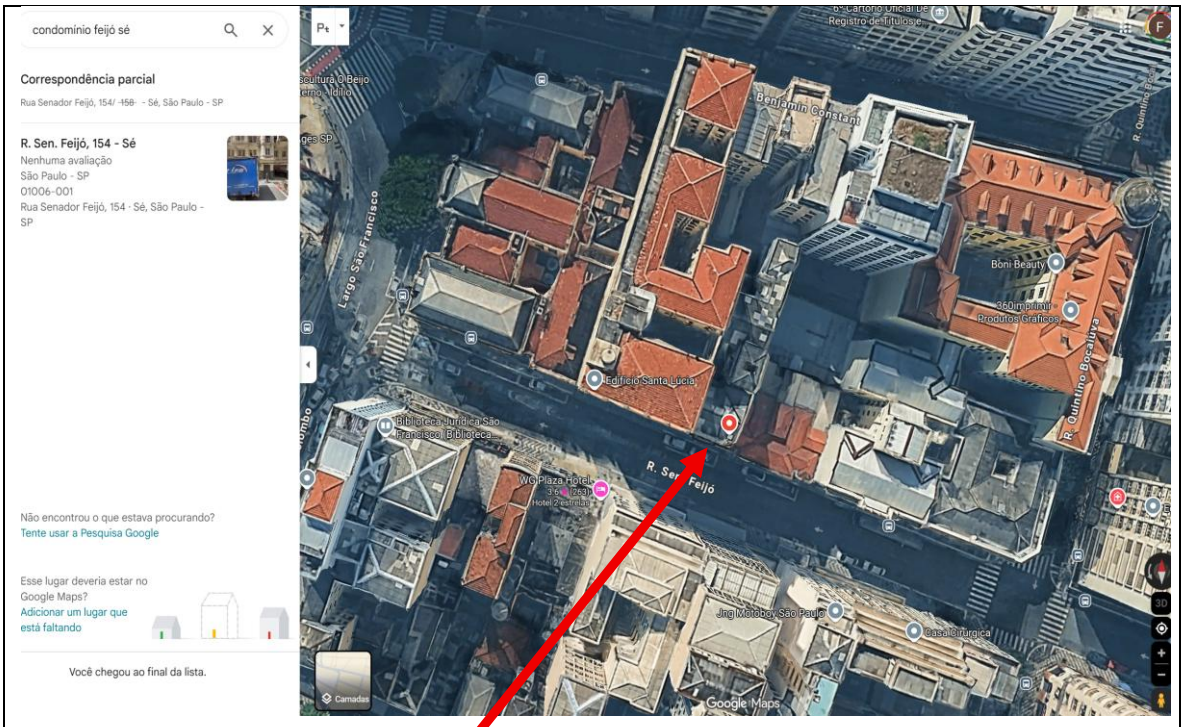
Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e/ou interessados por ele indicado. Sua distribuição a outras partes que não o Solicitante e Interessados, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia deste responsável técnico.

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

6. Caracterização do Imóvel Avaliando

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

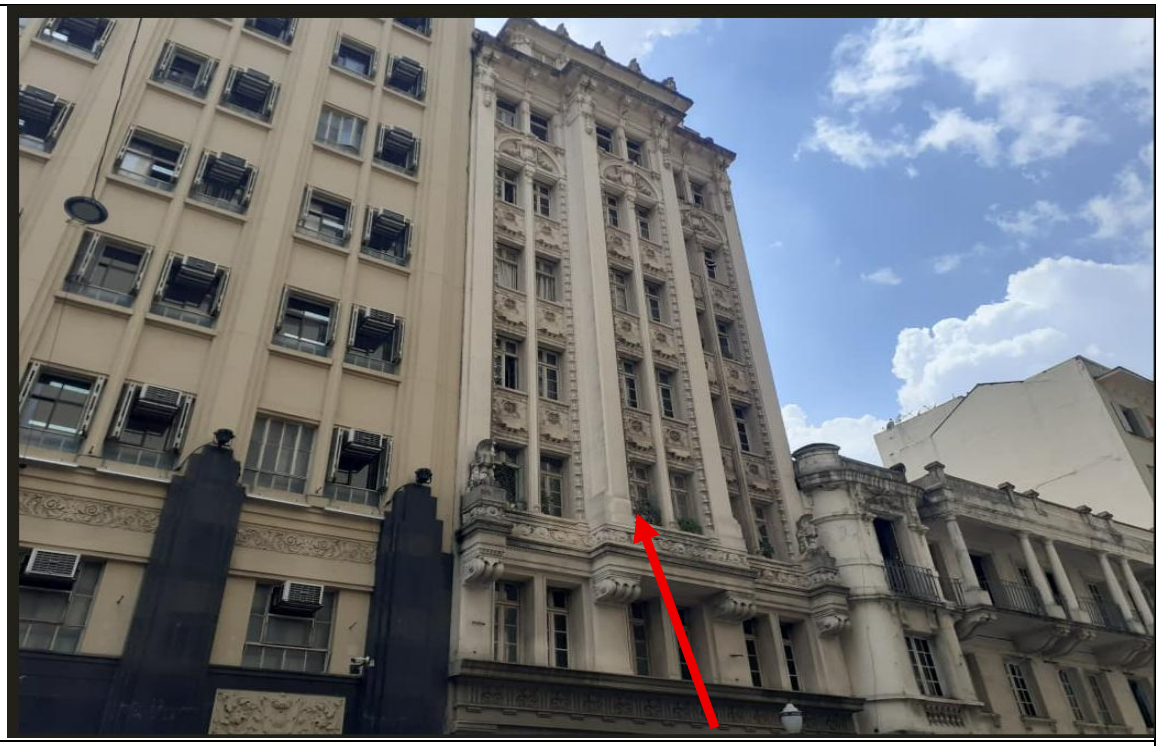
O imóvel avaliando é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica; possui sistema de transporte coletivo; sistema de coleta de resíduos sólidos; sistema de distribuição de água potável; sistema de distribuição de energia elétrica; sistema de iluminação pública; sistema de telefonia; sistema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



Vista aérea do imóvel avaliando:

Endereço: Rua Senador Feijó números 154/158, Sé na cidade de São Paulo – SP.
Apartamento número 51, situado no 5º andar do Edifício Condomínio Feijó
MATRÍCULA 22.910 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP

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



Fachada do imóvel: Rua Senador Feijó números 154/158, Sé, São Paulo – SP.
Edifício Condomínio Feijó

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

7. Diagnóstico de mercado

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

O imóvel situa-se em bairro central 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.

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

Para obter o valor de mercado de venda do imóvel avaliando por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 37 elementos coletados no mercado local, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, das quais 30 foram consideradas na avaliação, sendo adotadas uma variável dependente, Valor Unitário, e cinco variáveis independentes: Área privativa, Nivel Elevação, Padrão de acabamento, Distância do centro em km e Tipologia.

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

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, desenvolvido modelo de regressão, onde a seguintes variáveis não se mostraram consistentes e significativas: estado de conservação e quantidade de equipamentos.

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 em m² de cada elemento amostral.
Amplitude da amostra: 22,00 m² a 82,00 m²
Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário
(X2) Nível / Elevação: variável independente proxy, que procura identificar a influência do posicionamento vertical do imóvel no prédio de cada elemento amostral. Está definida da seguinte forma:
Térreo=10; demais andares = 10 + andar, prédios c/elevador
Térreo=7; demais andares = 10 - andar, prédios s/elevador
Amplitude da amostra: 11 a 33
Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário
(X3) Padrão de acabamento: variável independente dicotômica, que define o Padrão de Acabamento do imóvel (unidade), de cada elemento amostral, sendo:
1 = Normal (com aspectos de Baixo)
2 = Normal (forte predominância)
Amplitude da amostra: 1 a 2
Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário
(X4) Distância ao centro (km) : variável independente quantitativa, que informa distância em linha reta da localização do imóvel até o Centro do Município de São Paulo (Referência coordenadas: -23.540571, -46.632111), de cada elemento amostral, sendo :
Amplitude da amostra: 0,50 a 5,40
Sensibilidade: positiva, quanto menor a distância em (km) do centro de São Paulo maior o valor unitário
(X5) Tipologia: variável independente dicotômica, que informa a Tipologia de cada elemento amostral, sendo:
0 - Apartamento convencional
1 - Apartamento Kitnet / Studio
Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário

(Y) Unit (R$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento amostral, ou seja, a relação entre o valor de venda e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R$ 2.804,88 a R$ 13.214,29.

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

9. Determinação do valor

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

Mínimo	Unitário Calculado (R$/m²)	Máximo
- 6,48%	8.343,61	+ 7,45%
R$ 281.678,15	R$ 301.204,28	R$ 323.639,19

Campo de Arbítrio

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	7.092,07	256.023,72	-15%
Calculado	8.343,61	301.204,28	---
Máximo	9.595,15	346.384,91	+15%
Valor adotado: R$ 256.000,00			

Equação de regressão:

VALOR UNITÁRIO R$/m² = 1/(+0,0006237141186+7,248313627E-07 * ÁREA PRIVATIVA-3,322494892E-05 * ln (NIV_ELEV)-0,0001966352807 * PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL-1,204774307E-05 * DISTÂNCIA AO CENTRO (Km)-3,353040963E-05 * TIPOLOGIA)

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 arbítrio (-15%).

Tendo em vista a finalidade da avaliação, no que se refere à apuração do seu valor venal de mercado, considerando arredondamentos permitidos pela norma (até ±1%), como resultado da avaliação, infere-se ser esta quantia em **R$ 256.000,00 (Duzentos e cinquenta e seis mil reais).**

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

10. Especificação da avaliação

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

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de 13,93%. Logo, este trabalho apresenta Grau de Precisão III.

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

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

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

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

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

11. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de 31 folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

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

São Paulo, 23 de março de 2026.

FRANCISCO ZANI:02495438857

Assinado de forma digital por FRANCISCO ZANI:02495438857
Dados: 2026.03.23 11:45:44 -03'00'

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

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

Anexo I - Relatórios Estatísticos a partir do software SisDea

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Francisco Zani
Modelo:	Modelo de Apartamento São Paulo
Data do modelo:	segunda-feira, 9 de março de 2026
Tipologia:	Apartamentos
Pesquisa	MAR_2026

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	37
Dados utilizados no modelo:	30

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone do informante	Texto	Texto		Sim
ÁREA PRIVATIVA	Numérica	Quantitativa	Define a Área Privativa, conforme Planilha de Áreas, ou Documentação do imóvel, medida em m².	Sim
NIV_ELEV	Numérica	Proxy	Procura identificar a influência do posicionamento vertical do imóvel no prédio. Está definida da seguinte forma: Térreo=10; demais andares = 10 + andar, prédios c/elev Térreo=7; demais andares = 10 - andar, prédios s/elev	Sim
PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL	Numérica	Dicotomica	Define o Padrão de Acabamento do imóvel (unidade): 1 = Normal (com aspectos de Baixo) 2 = Normal (forte predominância)	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Numérica	Dicotomica	Define o Estado de Conservação do imóvel (unidade): 1 = Regular 2 = Bom / Novo	Não
DISTÂNCIA AO	Numérica	Quantitativa	Distância em linha reta da localização do imóvel	Sim

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

CENTRO (Km)			até o Centro do Município de São Paulo Referência coordenadas: -23.540571, -46.632111	
QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	Numérica	Quantitativa	1 = Com 0 ou 1 equipamento; 2 = Com 2 equipamentos; 3 = Com 3 equipamentos; 4 = Com 4 equipamentos; 5 = Com 5 equipamentos; 6 = Com 6 equipamentos; ...	Não
TIPOLOGIA	Numérica	Dicotomica	Tipologia, sendo: 0 - Apartamento convecional 1 - Apartamento Kitnet	Sim
VALOR UNITÁRIO R$/m²	Numérica	Quantitativa		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA PRIVATIVA	22,00	82,00	60,00	53,90
NIV_ELEV	11,00	33,00	22,00	15,70
PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL	1,00	2,00	1,00	1,83
DISTÂNCIA AO CENTRO (Km)	0,50	5,40	4,90	2,45
TIPOLOGIA	0,00	1,00	1,00	0,23
VALOR UNITÁRIO R$/m²	2.804,88	13.214,29	10.409,41	6.970,06

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9887169 / 0,9262393
Coeficiente de determinação:	0,9775611
Fisher - Snedecor:	209,11
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	76%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

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	5	0,000	209,114
Não Explicada	0,000	24	0,000	
Total	0,000	29		

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

1/VALOR UNITÁRIO R$/m² = +0,0006237141186 +7,248313627E-07 * ÁREA PRIVATIVA -3,322494892E-05 * ln (NIV_ELEV) -0,0001966352807 * PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL -1,204774307E-05 * DISTÂNCIA AO CENTRO (Km) -3,353040963E-05 * TIPOLOGIA

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA PRIVATIVA	x	1,91	6,80
NIV_ELEV	ln(x)	-3,06	0,53
PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL	x	-14,14	0,00
DISTÂNCIA AO CENTRO (Km)	x	-4,50	0,01
TIPOLOGIA	x	-2,98	0,65
VALOR UNITÁRIO R$/m²	1/y	9,49	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	0,06	-0,69	-0,10	-0,71	0,86
NIV_ELEV	x2	0,06	0,00	-0,18	-0,25	0,03	0,10
PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL	x3	-0,69	-0,18	0,00	-0,20	0,25	-0,93
DISTÂNCIA AO CENTRO (Km)	x4	-0,10	-0,25	-0,20	0,00	-0,02	0,01
TIPOLOGIA	x5	-0,71	0,03	0,25	-0,02	0,00	-0,48
VALOR UNITÁRIO R$/m²	y	0,86	0,10	-0,93	0,01	-0,48	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	0,00	0,09	0,11	0,46	0,36

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

NIV_ELEV	x2	0,00	0,00	0,60	0,59	0,38	0,53
PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL	x3	0,09	0,60	0,00	0,77	0,66	0,94
DISTÂNCIA AO CENTRO (Km)	x4	0,11	0,59	0,77	0,00	0,60	0,68
TIPOLOGIA	x5	0,46	0,38	0,66	0,60	0,00	0,52
VALOR UNITÁRIO R$/m²	y	0,36	0,53	0,94	0,68	0,52	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00015700	0,00013000	0,00002600	16,8904%	1,809461	0,27715600
3	0,00007600	0,00008300	-0,00000700	-9,1874%	-0,475865	0,17831200
4	0,00008200	0,00006300	0,00001900	23,3918%	1,307883	0,22912200
6	0,00017100	0,00014800	0,00002300	13,6545%	1,602110	0,13522100
8	0,00012800	0,00014600	-0,00001800	-13,9212%	-1,221568	0,03479600
9	0,00012500	0,00013800	-0,00001300	-10,4322%	-0,892526	0,01326300
10	0,00013000	0,00014100	-0,00001100	-8,1869%	-0,727720	0,00899400
11	0,00013700	0,00013600	0,00000100	0,9040%	0,084756	0,00012700
12	0,00019700	0,00018300	0,00001400	7,0360%	0,948973	0,03117300
13	0,00016800	0,00018100	-0,00001300	-7,7817%	-0,892127	0,02405700
14	0,00019400	0,00017800	0,00001600	8,3061%	1,104048	0,03433100
15	0,00018900	0,00017600	0,00001300	6,8629%	0,886519	0,02186500
16	0,00017000	0,00017200	-0,00000200	-1,3801%	-0,160583	0,00089500
17	0,00016600	0,00017000	-0,00000500	-2,7696%	-0,314394	0,00378900
18	0,00016200	0,00017400	-0,00001200	-7,6932%	-0,852516	0,02339900
19	0,00035700	0,00037100	-0,00001400	-3,9773%	-0,970541	0,09630800
20	0,00035700	0,00036300	-0,00000600	-1,7299%	-0,422128	0,01066100
21	0,00035700	0,00036000	-0,00000400	-1,0870%	-0,265235	0,00387400
22	0,00035700	0,00035300	0,00000400	1,1160%	0,272324	0,00409600
23	0,00035700	0,00033600	0,00002000	5,6782%	1,385579	0,36490400
24	0,00012900	0,00012200	0,00000800	5,8260%	0,515062	0,02037500
25	0,00014500	0,00014600	-0,00000200	-1,1565%	-0,114474	0,00037400
26	0,00013800	0,00013800	0,00000000	-0,0289%	-0,002739	0,00000000
27	0,00013400	0,00013400	0,00000000	0,3329%	0,030593	0,00001900
28	0,00014200	0,00013000	0,00001200	8,7758%	0,855470	0,01881300
29	0,00013200	0,00012600	0,00000600	4,5089%	0,408580	0,00588500
30	0,00013800	0,00014900	-0,00001100	-7,8555%	-0,742402	0,01705100
32	0,00008200	0,00009600	-0,00001400	-17,3633%	-0,976775	0,22781300
36	0,00007600	0,00010000	-0,00002400	-31,6193%	-1,637733	0,13384400
37	0,00009500	0,00010300	-0,00000800	-8,3021%	-0,542032	0,01841900

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

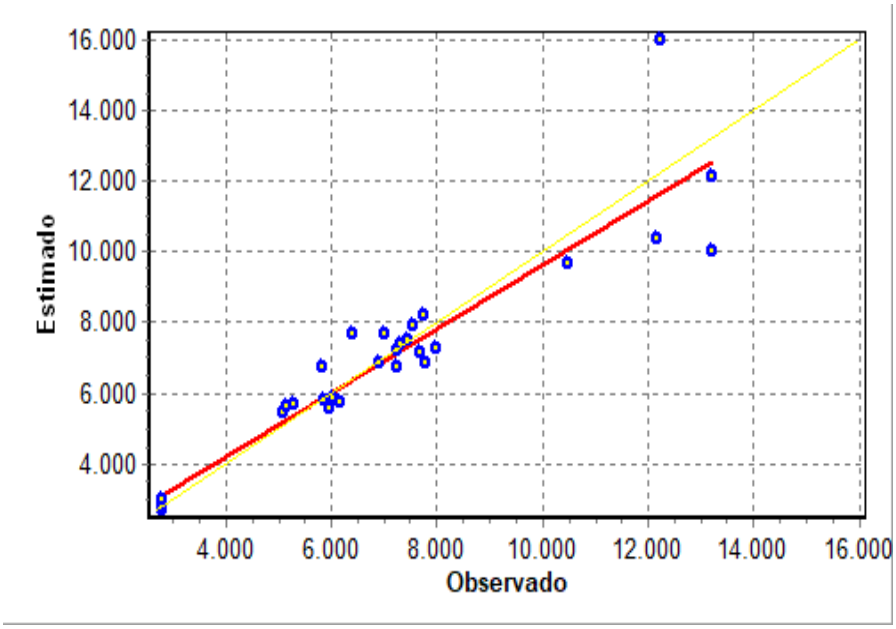
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

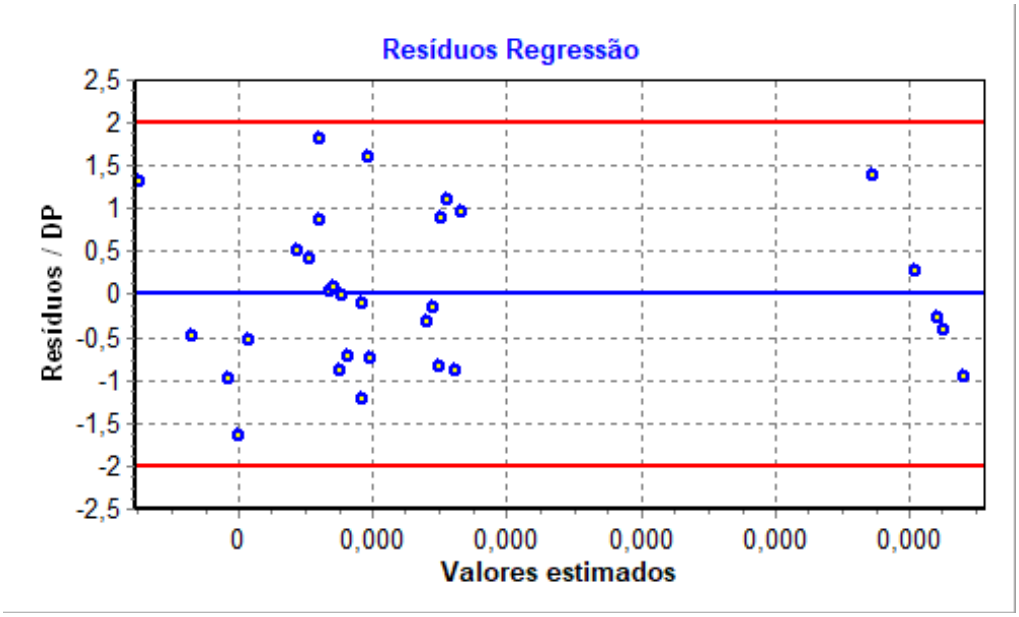
Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

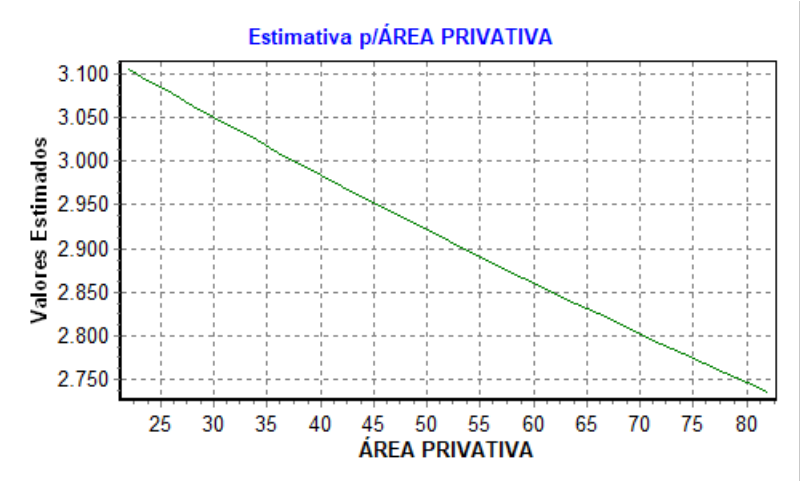


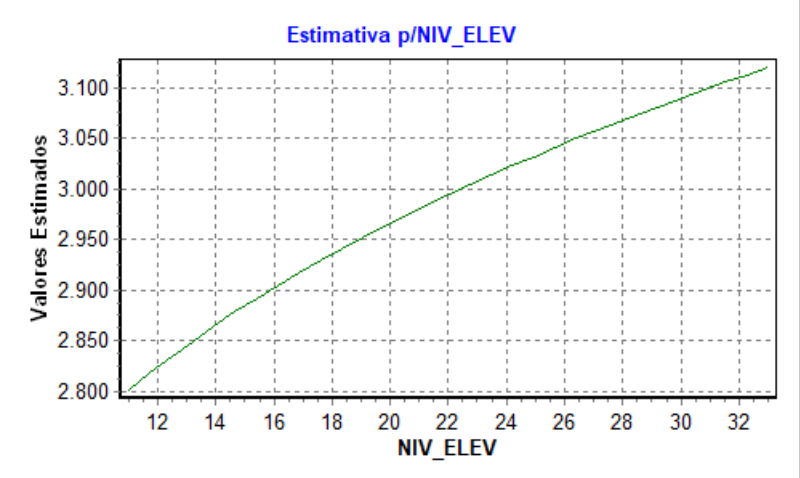
Resíduos da Regressão Linear

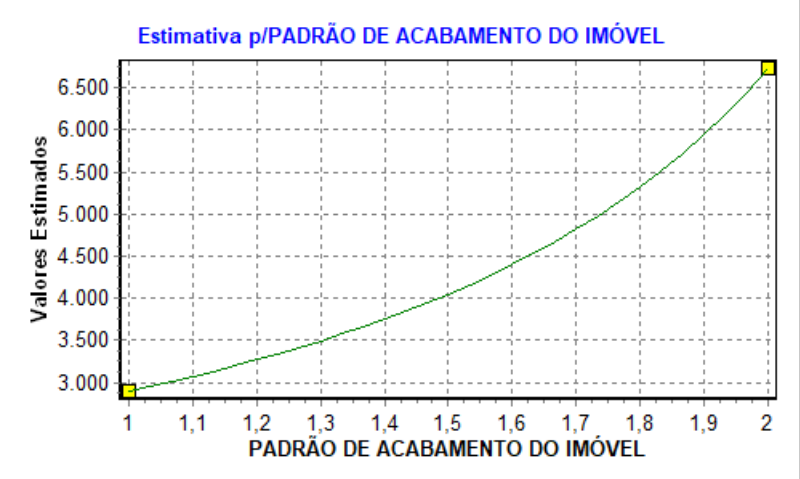


Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

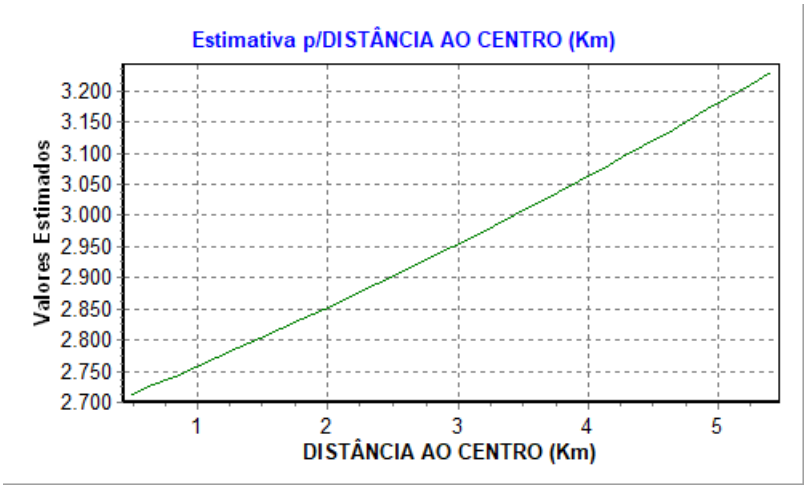
16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

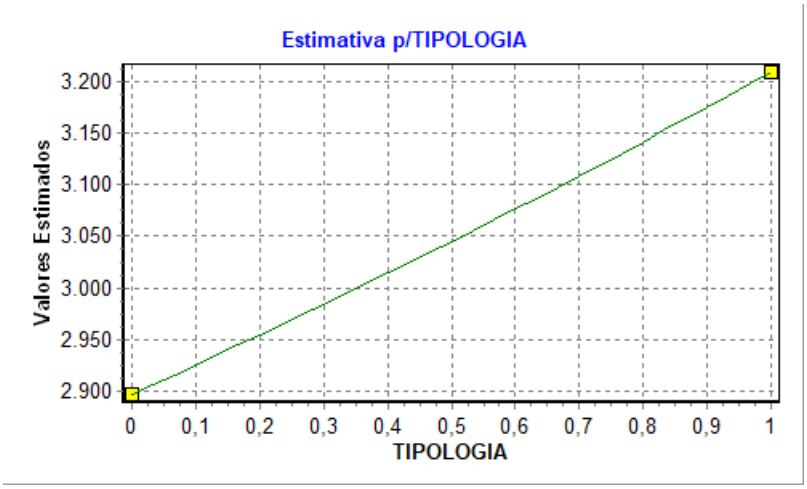






Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com





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

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

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 1º andar	Condomínio Feijó	Sé	Br Imob Propertiees
2	*	Rua Silveira Martins,37, apto 2º andar	Edificio Soberano	Sé	Br Imob Propertiees
3		Rua Paraíso, 807, apto 1º andar	Today Paraiso	Sé	Bom Negocio Atividades De Internet Ltda
4		Rua Paraíso, 807, apto 3º andar	Today Paraiso	Sé	Bom Negocio Atividades De Internet Ltda
5	*	Rua Riachuelo apto 4º andar	Condominio Residencial Obelisco e Garagem	Sé	Armis Administracao De Imoveis Ltda
6		Rua Riachuelo, apto 5º andar	Condominio Residencial Obelisco e Garagem	Sé	Armis Administracao De Imoveis Ltda
7	*	Rua Riachuelo, apto 6º andar	Condominio Residencial Obelisco e Garagem	Sé	Armis Administracao De Imoveis Ltda
8		Avenida Rangel Pestana, 965, apto 1º andar	Downtown	Sé	Metropolis Brokers
9		Avenida Rangel Pestana, 965, apto 4º andar	Downtown	Sé	Metropolis Brokers
10		Avenida Rangel Pestana, 965, apto 3º andar	Downtown	Sé	Metropolis Brokers
11		Avenida Rangel Pestana, 965, apto 5º andar	Downtown	Sé	Metropolis Brokers
12		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 2º andar	Condomínio Feijó	Sé	Teresa Cristina Mello De Almeida Prado
13		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 3º andar	Condomínio Feijó	Sé	Teresa Cristina Mello De Almeida Prado
14		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 4º andar	Condomínio Feijó	Sé	Teresa Cristina Mello De Almeida Prado
15		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 5º andar	Condomínio Feijó	Sé	Teresa Cristina Mello De Almeida Prado
16		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 7º andar	Condomínio Feijó	Sé	A.F Imobiliária
17		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 8º	Condomínio Feijó	Sé	A.F Imobiliária

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

		andar			
18		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 6º andar	Condomínio Feijó	Sé	A.F Imobiliária
19		Rua dos Estudantes, 241, apto 1º andar	Condomínio Edifício Licia	Sé	FLOW IMÓVEIS
20		Rua dos Estudantes, 241, apto 4º andar	Condomínio Edifício Licia	Sé	FLOW IMÓVEIS
21		Rua dos Estudantes, 241, apto 5º andar	Condomínio Edifício Licia	Sé	FLOW IMÓVEIS
22		Rua dos Estudantes, 241, apto 9º andar	Condomínio Edifício Licia	Sé	FLOW IMÓVEIS
23		Rua dos Estudantes, 241, apto 21º andar	Condomínio Edifício Licia	Sé	FLOW IMÓVEIS
24		Rua São Francisco , apto 1º andar		Sé	Dicon Imobiliária
25		Rua Tamandaré, 340, apto 1º andar	Desio	Sé	Mirantte Imóveis
26		Rua Tamandaré, 340, apto 4º andar	Desio	Sé	Mirantte Imóveis
27		Rua Tamandaré, 340, apto 6º andar	Desio	Sé	Mirantte Imóveis
28		Rua Tamandaré, 340, apto 8º andar	Desio	Sé	Mirantte Imóveis
29		Rua Tamandaré, 340, apto 10º andar	Desio	Sé	Mirantte Imóveis
30		Rua Glicério, apto 3º andar		Sé	Mirantte Imóveis
31	*	Avenida Senador Queirós, 362, apto 1º andar		Centro	REVENDA IMÓVEL
32		Rua Florêncio de Abreu, 798, apto 23º andar	ZYZ Florência de Abreu	Centro	Mgp Imobiliaria Ltda
33	*	Rua Santo Amaro, 239, apto 5º andar		Centro	Marcos Pimenta Imoveis
34	*	Rua Quirino de Andrade, 155 , apto 6º andar	Edificio Maracanã	Centro	Re/Max Lepex
35	*	Rua Riachuelo, 326, apto 2º andar	Edifício Obelisco	Centro	Rafael Gallardo Tena
36		Rua dos Estudantes, 357, apto 10º andar	Edificio Mobi Liberdade	Centro	Union Sp
37		Rua Joaquim dos Santos Andrade, 49 , apto 7º andar	Cond. Res. Mundo Apto Praça da Sé	Centro	Foxter SP

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		(11) 99359-3321
2	*	(11) 99359-3321
3		(11) 2222-2222
4		(11) 2222-2222
5	*	(11) 2928-0509
6		(11) 2928-0509

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

7	*	(11) 2928-0509
8		(11) 3565-3530
9		(11) 3565-3530
10		(11) 3565-3530
11		(11) 3565-3530
12		(11) 3037-7018
13		(11) 3037-7018
14		(11) 3037-7018
15		(11) 3037-7018
16		(11) 2193-1448
17		(11) 2193-1448
18		(11) 2193-1448
19		(11) 5071-2679
20		(11) 5071-2679
21		(11) 5071-2679
22		(11) 5071-2679
23		(11) 5071-2679
24		(11) 3284-1900
25		(11) 2971-7963
26		(11) 2971-7963
27		(11) 2971-7963
28		(11) 2971-7963
29		(11) 2971-7963
30		(11) 2971-7963
31	*	(11) 94313-1335
32		(11) 97147-0777
33	*	(11) 93000-9296
34	*	(11) 99991-8137
35	*	(11) 94211-1810
36		(11) 94739-6262
37		(11) 5198-0818

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	ÁREA PRIVATIVA	NIV_ELEV	PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DISTÂNCIA AO CENTRO (Km)	QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	TIPOLOGIA
1		36,00	11	2	1	1,10	1	1
2	*	60,00	12	2	1	1,80	1	0
3		42,00	11	2	1	5,40	4	1
4		22,00	13	2	1	5,40	4	1
5	*	42,00	14	2	1	1,90	1	0
6		42,00	15	2	1	1,90	1	0
7	*	42,00	16	2	1	1,90	1	0
8		50,00	11	2	1	3,40	1	0
9		50,00	14	2	1	3,40	1	0
10		50,00	13	2	1	3,40	1	0
11		50,00	15	2	1	3,40	1	0
12		67,00	12	2	1	1,10	1	0
13		67,00	13	2	1	1,10	1	0
14		67,00	14	2	1	1,10	1	0
15		67,00	15	2	1	1,10	1	0

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

16		68,00	17	2	1	1,10	1	0
17		68,00	18	2	1	1,10	1	0
18		68,00	16	2	1	1,10	1	0
19		82,00	11	1	2	3,00	1	0
20		82,00	14	1	1	3,00	1	0
21		82,00	15	1	1	3,00	1	0
22		82,00	19	1	2	3,00	1	0
23		82,00	31	1	1	3,00	1	0
24		31,00	11	2	1	1,50	1	1
25		47,00	11	2	1	3,20	9	0
26		47,00	14	2	2	3,20	9	0
27		47,00	16	2	2	3,20	9	0
28		47,00	18	2	2	3,20	9	0
29		47,00	20	2	2	3,20	9	0
30		45,00	13	2	2	2,40	8	0
31	*	22,00	9	2	2	0,50	1	1
32		30,00	33	2	2	0,50	1	1
33	*	38,00	15	1	1	1,00	1	1
34	*	31,00	16	1	1	1,15	1	1
35	*	36,00	12	1	2	1,20	1	1
36		28,00	20	2	2	1,50	1	1
37		24,00	17	2	2	1,40	1	1

ID	Desabilitado	VALOR UNITÁRIO R$/m²
1		6.388,89
2	*	3.316,67
3		13.214,29
4		12.241,38
5	*	5.238,10
6		5.833,33
7	*	5.119,05
8		7.800,00
9		8.000,00
10		7.700,00
11		7.300,00
12		5.074,63
13		5.970,15
14		5.149,25
15		5.298,51
16		5.882,35
17		6.029,41
18		6.176,47
19		2.804,88
20		2.804,88
21		2.804,88
22		2.804,88
23		2.804,88
24		7.741,94
25		6.914,89
26		7.234,04
27		7.446,81

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

28		7.021,28
29		7.553,19
30		7.242,22
31	*	14.813,64
32		12.166,67
33	*	9.605,26
34	*	7.741,94
35	*	5.416,67
36		13.214,29
37		10.483,33

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

- Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	7.802,72	6,48%	
Valor Médio	8.343,61	-	III
Valor Máximo	8.965,07	7,45%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Senador Feijó, n°s 154/158, apto 51	-
Complemento	Edifício Condomínio Feijó	-
Bairro	Sé	-
Informante		-
Telefone do informante		-
ÁREA PRIVATIVA	36,10	Não
NIV_ELEV	15,00	Não
PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL	2,00	Não
DISTÂNCIA AO CENTRO (Km)	1,10	Não
TIPOLOGIA	1,00	Não

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

PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS:

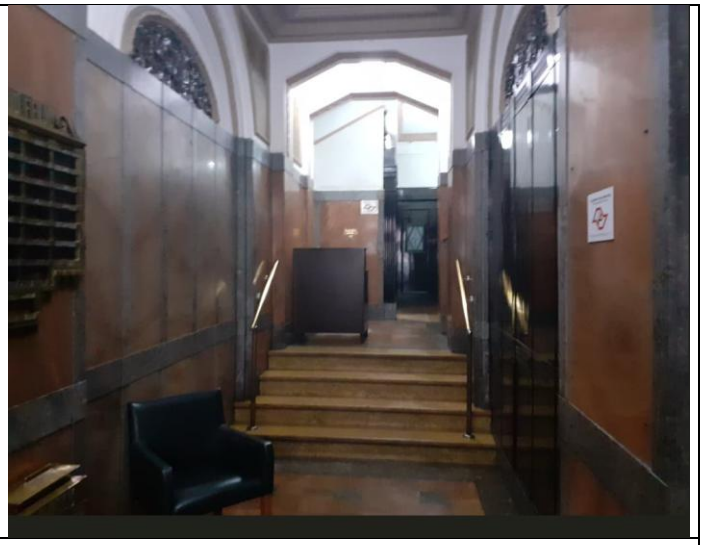
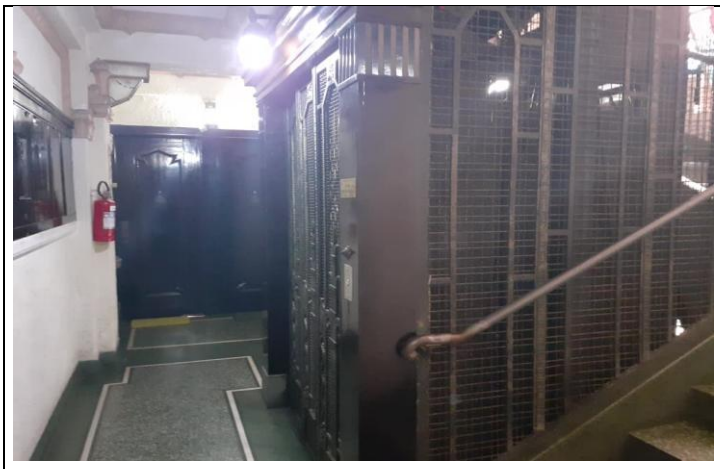
TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Dado		Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	ÁREA PRIVATIVA	NIV_ELEV	PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DISTÂNCIA AO CENTRO (km)	QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO R$/m²
1		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 1º andar	Condomínio Feijó	Sé	Br Imob Properties	(11) 99359-3321	36,00	11	2	1	1,10	1	1	6.388,89
2	*	Rua Silveira Martins,37, apto 2º andar	Edifício Soberano	Sé	Br Imob Properties	(11) 99359-3321	60,00	12	2	1	1,80	1	0	3.316,67
3		Rua Paraíso, 807, apto 1º andar	Today Paraíso	Sé	Bom Negocio Atividades De Internet Ltda	(11) 2222-2222	42,00	11	2	1	5,40	4	1	13.214,29
4		Rua Paraíso, 807, apto 3º andar	Today Paraíso	Sé	Bom Negocio Atividades De Internet Ltda	(11) 2222-2222	22,00	13	2	1	5,40	4	1	12.241,38
5	*	Rua Riachuelo apto 4º andar	Condominio Residencial Obelisco e Garagem	Sé	Armis Administracao De Imoveis Ltda	(11) 2928-0509	42,00	14	2	1	1,90	1	0	5.238,10
6		Rua Riachuelo, apto 5º andar	Condominio Residencial Obelisco e Garagem	Sé	Armis Administracao De Imoveis Ltda	(11) 2928-0509	42,00	15	2	1	1,90	1	0	5.833,33
7	*	Rua Riachuelo, apto 6º andar	Condominio Residencial Obelisco e Garagem	Sé	Armis Administracao De Imoveis Ltda	(11) 2928-0509	42,00	16	2	1	1,90	1	0	5.119,05
8		Avenida Rangel Pestana, 965, apto 1º andar	Downtown	Sé	Metropolis Brokers	(11) 3565-3530	50,00	11	2	1	3,40	1	0	7.800,00
9		Avenida Rangel Pestana, 965, apto 4º andar	Downtown	Sé	Metropolis Brokers	(11) 3565-3530	50,00	14	2	1	3,40	1	0	8.000,00
10		Avenida Rangel Pestana, 965, apto 3º andar	Downtown	Sé	Metropolis Brokers	(11) 3565-3530	50,00	13	2	1	3,40	1	0	7.700,00
11		Avenida Rangel Pestana, 965, apto 5º andar	Downtown	Sé	Metropolis Brokers	(11) 3565-3530	50,00	15	2	1	3,40	1	0	7.300,00
12		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 2º andar	Condomínio Feijó	Sé	Teresa Cristina Mello De Almeida Prado	(11) 3037-7018	67,00	12	2	1	1,10	1	0	5.074,63
13		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 3º andar	Condomínio Feijó	Sé	Teresa Cristina Mello De Almeida Prado	(11) 3037-7018	67,00	13	2	1	1,10	1	0	5.970,15
14		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 4º andar	Condomínio Feijó	Sé	Teresa Cristina Mello De Almeida Prado	(11) 3037-7018	67,00	14	2	1	1,10	1	0	5.149,25
15		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 5º andar	Condomínio Feijó	Sé	Teresa Cristina Mello De Almeida Prado	(11) 3037-7018	67,00	15	2	1	1,10	1	0	5.298,51
16		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 7º andar	Condomínio Feijó	Sé	A.F Imobiliária	(11) 2193-1448	68,00	17	2	1	1,10	1	0	5.882,35
17		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 8º andar	Condomínio Feijó	Sé	A.F Imobiliária	(11) 2193-1448	68,00	18	2	1	1,10	1	0	6.029,41
18		Rua Senador Feijó, 154/158, apto 6º andar	Condomínio Feijó	Sé	A.F Imobiliária	(11) 2193-1448	68,00	16	2	1	1,10	1	0	6.176,47
19		Rua dos Estudantes, 241, apto 1º andar	Condomínio Edifício Lícia	Sé	FLOW IMÓVEIS	(11) 5071-2679	82,00	11	1	2	3,00	1	0	2.804,88
20		Rua dos Estudantes, 241, apto 4º andar	Condomínio Edifício Lícia	Sé	FLOW IMÓVEIS	(11) 5071-2679	82,00	14	1	1	3,00	1	0	2.804,88
21		Rua dos Estudantes, 241, apto 5º andar	Condomínio Edifício Lícia	Sé	FLOW IMÓVEIS	(11) 5071-2679	82,00	15	1	1	3,00	1	0	2.804,88
22		Rua dos Estudantes, 241, apto 9º andar	Condomínio Edifício Lícia	Sé	FLOW IMÓVEIS	(11) 5071-2679	82,00	19	1	2	3,00	1	0	2.804,88
23		Rua dos Estudantes, 241, apto 21º andar	Condomínio Edifício Lícia	Sé	FLOW IMÓVEIS	(11) 5071-2679	82,00	31	1	1	3,00	1	0	2.804,88
24		Rua São Francisco , apto 1º andar		Sé	Dicon Imobiliária	(11) 3284-1900	31,00	11	2	1	1,50	1	1	7.741,94
25		Rua Tamandaré, 340, apto 1º andar	Desio	Sé	Mirantte Imóveis	(11) 2971-7963	47,00	11	2	1	3,20	9	0	6.914,89
26		Rua Tamandaré, 340, apto 4º andar	Desio	Sé	Mirantte Imóveis	(11) 2971-7963	47,00	14	2	2	3,20	9	0	7.234,04
27		Rua Tamandaré, 340, apto 6º andar	Desio	Sé	Mirantte Imóveis	(11) 2971-7963	47,00	16	2	2	3,20	9	0	7.446,81
28		Rua Tamandaré, 340, apto 8º andar	Desio	Sé	Mirantte Imóveis	(11) 2971-7963	47,00	18	2	2	3,20	9	0	7.021,28
29		Rua Tamandaré, 340, apto 10º andar	Desio	Sé	Mirantte Imóveis	(11) 2971-7963	47,00	20	2	2	3,20	9	0	7.553,19
30		Rua Glicério, apto 3º andar		Sé	Mirantte Imóveis	(11) 2971-7963	45,00	13	2	2	2,40	8	0	7.242,22
31	*	Avenida Senador Queirós, 362, apto 1º andar		Centro	REVENDA IMÓVEL	(11) 94313-1335	22,00	9	2	2	0,50	1	1	14.813,64
32		Rua Florêncio de Abreu, 798, apto 23º andar	ZYZ Florência de Abreu	Centro	Mgp Imobiliaria Ltda	(11) 97147-0777	30,00	33	2	2	0,50	1	1	12.166,67
33	*	Rua Santo Amaro, 239, apto 5º andar		Centro	Marcos Pimenta Imoveis	(11) 93000-9296	38,00	15	1	1	1,00	1	1	9.605,26
34	*	Rua Quirino de Andrade, 155 , apto 6º andar	Edifício Maracanã	Centro	Re/Max Lepex	(11) 99991-8137	31,00	16	1	1	1,15	1	1	7.741,94
35	*	Rua Riachuelo, 326, apto 2º andar	Edifício Obelisco	Centro	Rafael Gallardo Tena	(11) 94211-1810	36,00	12	1	2	1,20	1	1	5.416,67
36		Rua dos Estudantes, 357, apto 10º andar	Edifício Mobi Liberdade	Centro	Union Sp	(11) 94739-6262	28,00	20	2	2	1,50	1	1	13.214,29
37		Rua Joaquim dos Santos Andrade, 49 , apto 7º andar	Cond. Res. Mundo Apto Praça da Sé	Centro	Foxter SP	(11) 5198-0818	24,00	17	2	2	1,40	1	1	10.483,33

Legenda:
* Dados desabilitados

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

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

	
Fachada do Edifício Condomínio Feijó.	Fachada do Edifício Condomínio Feijó.
	
Recepção do Edifício Condomínio Feijó.	Recepção do Edifício Condomínio Feijó.
	
Elevador do Edifício Condomínio Feijó.	Elevador do Edifício Condomínio Feijó.

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

Anexo III: MATRÍCULA

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
22.910	01

São Paulo, 03 de novembro de 19 77

IMÓVEL:- Apartamento n. 51, situado no 5º andar do Edificio Condomínio Feijó, à rua Senador Feijó ns. 154/158, no 1º subdistrito SÉ, com a área construída de 43,00ms2, a área útil de 36,10ms2, correspondendo-lhe 1/25 ávos sobre a parte ideal do terreno.
Contr:- 005-014-0046-1.
PROPRIETÁRIOS:- MARIA ALZIRA SICILIANO VILLARES, assistida por seu marido ALBERTO DUMONT VILLARES, proprietários, domiciliados nesta Capital, e LAURO DE BARROS SICILIANO, engenheiro, e sua mulher EVELINA PENTEADO SICILIANO, de prendas domésticas, domiciliados nesta Capital, com endereço à rua Sampaio Vidal n. 79, casados em comunhão de bens, RG sob ns. 143.400 e 143.404, inscritos no CPF sob n. 067.743.348-49.
REGISTRO ANTERIOR:- TRS. n. 13.547 dêste Registro.-

Waldyr Walder - Oficial Maior

R.01/ 22.910 Data: 03/novembro/1977
Pela escritura de 04 de outubro de 1977, do 7ºCartório de Notas desta Capital, livro 3242, fls. 72, oespólio de ALBERTO DUMONT VILLARES, representado por sua viúva meeira e inventariante, MARIA ALZIRA SICILLIANO VILLARES, nos termos do alvará judicial expedido pelo Juízo de Direito da 1ª. Vara da Família e das Sucessões desta Comarca da Capital, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Thyrso José da Silva, datado de 23/8/77, sendo que o espólio está inscrito no CPF sob n. 005.843.398-87 e sua representante é portadora do RG n. 853.646; e LAURO DE BARROS SICILIANO e sua mulher EVELINA PENTEADO SICILIANO, acima qualificados, transmitiram por venda a ITÁLIA MOLLO, brasileira, solteira, maior, pro-

(continua no verso)

MOD. 10 - 3.000 - 10/77

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Este documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital.org

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

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 22.910 | ficha 01 verso

prietária, domiciliada nesta Capital, à rua Monsenhor n. -- 144, apt. 601, portadora da cédula de identidade RG sob n.- 3.861.745-SP e do CIC n. 084.418.398-91, o imóvel, pelo valor de Cr$25.000,00.-

O escrevente habilitado _____.

Waldyr Walder - Oficial Maior

R.02/22.910 Data:- 31/janeiro/1994

Pela escritura datada de 12 de janeiro de 1994, de notas do - 7º Cartório desta Capital, livro 5050, fls. 088, ITÁLIA MOLLO, solteira, maior, domiciliada nesta Capital à Rua Brigadeiro Moraes, nº 113, Belenzinho, já qualificada, transmitiu por - venda a MANUEL DA COSTA TORRES, português, do comércio, RNE. W-499.951-8-SE/DPMAF, carteira nº 0842879 e CPF/MF. sob nº 519.970.108-87, domiciliado nesta Capital, na Rua Senador Feijó, nº 154, apto. nº 51, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA DA CONCEIÇÃO LOUREIRO TORRES, (portuguesa, de lides do lar, RG. nº 6.477.638-SSP/SP, dependente de seu marido para efeito de imposto de renda), o imóvel desta matrícula, pelo valor de CR$3.500.000,00.-

Marleudo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escrevente Autorizado

continua na ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

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

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:18:02

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 22.910 | ficha 02

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, de de

R.03/ Data: 21/NOVEMBRO/2005

De Ofício nº 2505/05-IPL 313/2005-DPF.B/CXS/RS, expedido em 01 de novembro de 2005, pela Delegacia de Polícia Federal, Serviço Público Federal – Departamento de Polícia Federal em Caxias do Sul, subscrito pelo Delegado de Polícia Federal, Noerci da Silva Melo, em cumprimento ao Mandado passado em 27 de outubro de 2005, subscrito pelo MM. Juíz Federal, Dr. Roberto Schaan Ferreira, da Vara Federal Criminal, Subseção Judiciária de Caxias do Sul-RS, extraído dos autos do Pedido de Busca e Apreensão Criminal nº 2005.71.07.005167-9, verifica-se que foi procedido o seqüestro do imóvel desta matrícula de propriedade de Manuel da Costa Torres, RNE nº W499951-8, português. Fazem parte do presente seqüestro outros imóveis mencionados no título.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Carla Bottaro C. dos Santos
Substituta do Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

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

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:18:02

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

Anexo IV - Registro de Responsabilidade Técnica

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2

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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620260680690

1. Responsável Técnico

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

2. Dados do Contrato

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

3. Dados da Obra Serviço

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

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	**Avaliação**	**de edificação**	**12,00000**	**unidade**

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

5. Observações

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

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ ___ de _____ de _____
Local **data**

FRANCISCO ZANI - CPF: 024.954.388-57

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

9. Informações

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

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

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

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

Valor ART R$ **108,39** Registrada em: **19/03/2026** Valor Pago R$ **108,39** Nosso Numero: **2620260680690**
Impresso em: 19/03/2026 09:32:01

Autenticação de ART
2620260680690

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

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

FRANCISCO ZANI:02495438857

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

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

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

CURRICULUM VITAE

1- DADOS PESSOAIS

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

2- Endereço Residencial:

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

3- Documentos

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

4- Resumo

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

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

5- Formação Acadêmica

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

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

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

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

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

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

6- Cursos Complementares

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

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

- IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia 2016

Perícias em edificações e aspectos técnico-legais na construção civil

- IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia 2015

Curso de Pericia Judicial

- Rui Juliano Perícias 2015

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

- Pelli Sistemas – Básico e Avançado 2015-2024

Dimensionamento de Estruturas em Aço

-CBCA – Centro Brasileiro de Construção em Aço 2015

Líder Coach e FeedBack

- f&m Eva Hirsch Pontes 2015

Sistemas Estruturais em Aço

-CBCA – Centro Brasileiro de Construção em Aço 2014

TPM – Manutenção Produtiva Total

- Loss Prevention 2014

Manutenção Centrada em Confiabilidade

- ASTREIN - Assessoria e Treinamento Industrial 2012

Gestão de Projetos

- USP Fundação Carlos Alberto Vanzolini 2011

Análise de Investimento na Indústria Petroquímica

- IBP Instituto Brasileiro de Petroleo e Gas 2009

International Strategic Business Leadership

- OHIO University – College of Business 2001

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

- GRINSP Grupo Regional de Inspeção de Equipamentos SP 1999

26 Missão Técnica do IMAN à Ásia – Japão e China

- Instituto IMAN 1999

TPM – Manutenção Produtiva Total

- IMAN Instituto 1997

Utilização do Código ASME – Projeto de Vasos de Pressão

- ABIQUIM – Associação Brasileira da Industria Quimica 1996

Curso de Inspeção de Caldeiras e Vasos de Pressão

- UNICAMP – Escola de Extensão 1995

Controle de Perdas/Segurança de Sistemas

- National Loss Control Institute 1989

Manutenção Preventiva

- CATHO Progresso Profissional 1989

Medição e Análise de Vibrações

- ASTREIN - Assessoria e Treinamento Industrial 1988

Lubrificação Industrial

- ASTREIN - Assessoria e Treinamento Industrial 1986

GENCO PROGRAM – Análise de Situação e Tomada de Decisão

- Kepner Tregoe 1985

Seminário de Secagem e Eletrotermia

- Eletricidade Moderna 1984

7- Idiomas

Português,
Inglês.

FRANCISCO ZANI:02495438857

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

Francisco Zani
CPF: 024.954.388-57

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