São Paulo, 29 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 terreno situado na Rua Quatro, lote 09 da quadra 07 do jardim Camargo, no Distrito de Itaim Paulista com 297,00 m2.
Matrícula 150.013 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.
O Lote 09, Matrícula 150.013 foi desmembrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo em:

Cadastro 134.462.0031-1 Rua Domingos Moreira Pauzar, 45. Área estimada de construção de 100 m2 e área estimada de terreno de 148,5 m2 - 23°30'24.8"S 46°23'40.0"W e

Cadastro 134.462.0030-3 Rua Fecho dos Morros, 137. Área estimada de construção de 180 m2 e área estimada de terreno: 148,5 m2 - 23°30'25.3"S 46°23'39.6"W

VALOR VENAL DE MERCADO

Cadastro 134.462.0031-1 R$ 327.000,00 (Trezentos e vinte e sete mil reais)
Cadastro 134.462.0030-3 R$ 400.000,00 (Quatrocentos 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: 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 terreno situado na Rua Quatro, lote 09 da quadra 07 do jardim Camargo, no Distrito de Itaim Paulista com 297,00 m2.
Matrícula 150.013 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.
O Lote 09, Matrícula 150.013 foi desmembrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo em:
Cadastro 134.462.0031-1 Rua Domingos Moreira Pauzar, 45. Área estimada de construção de 100 m2 e área estimada de terreno de 148,5 m2 - 23°30'24.8"S 46°23'40.0"W e
Cadastro 134.462.0030-3 Rua Fecho dos Morros, 137. Área estimada de construção de 180 m2 e área estimada de terreno: 148,5 m2 - 23°30'25.3"S 46°23'39.6"W

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 tendo como base as evidências observadas durante a vistoria e depoimento de moradores do local. Por outro lado, 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 baixo e médio padrão e possui intensidade baixa 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:
Lote 09, Matrícula 150.013.
Matrícula 150.013 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

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

	
Lote 09: Matrícula 150.013 foi desmenbrado em Cadastro 134.462.0030-3 Rua Fecho dos Morros, 137. Área estimada de construção 180 m2. .	Lote 09: Matrícula 150.013 foi desmenbrado em Cadastro 134.462.0031-1 Rua Domingos Moreira Pauzar, 45. Área estimada de construção 100 m2 .

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 periférico com utilização predominantemente residencial, 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 30 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 independentes: Área construída, Área terreno, Padrão de acabamento e Estado de conservação.

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

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

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, desenvolvido modelo de regressão, onde a seguintes variáveis não se mostraram consistentes e significativas: Localização e Distância do polo valorizante.

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

(X1) Área construída m²: variável independente quantitativa continua , que informa a área construída em m² de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 100,00 m² a 350,00 m²; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.

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

(X3) Padrão de acabamento: variável independente dicotômica discreta, que define o padrão de acabamento de cada dado amostral, sendo: 0 = Normal (com aspectos de Baixo) e 1 = Normal (forte predominância). Amplitude da amostra: 0 a 1. Sensibilidade: positiva quanto maior o número maior o valor unitário.

(X4) Estado de conservação: variável independente dicotômica discreta, que define o estado de conservação de cada dado amostral, sendo: 0 = Regular e 1 = Bom / Novo. Amplitude da amostra: 0 a 1. Sensibilidade: positiva quanto maior o número maior o valor unitário.

(Y) Valor unitário (R$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento amostral, ou seja, a relação entre o valor de venda e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R$ 1.571,43 a R$ 5.217,39.

9. Determinação do valor

Cadastro 134.462.0031-1

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

Mínimo	Unitário Calculado (R$/m²)	Máximo
- 9,90 %	3.846,01	+ 12,34 %
R$ 346.534,01	R$ 384.600,54	R$ 432.062,28

Campo de Arbítrio

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	3.269,10	326.910,00	-15%
Calculado	3.846,01	384.600,54	---
Máximo	4.422,91	442.291,00	+15%
Valor adotado: **R$ 327.000,00**			

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

Cadastro 134.462.0030-3

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

Mínimo	Unitário Calculado (R$/m²)	Máximo
- 8,37 %	2.613,73	+ 10,05 %
R$ 431.087,98	R$ 470.471,26	R$ 517.773,99

Campo de Arbítrio

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	2.221,67	399.900,60	-15%
Calculado	2.613,73	470.471,26	---
Máximo	3.005,79	541.042,20	+15%
Valor adotado: **R$ 400.000,00**			

Função Estimativa: Valor Unitário = 1/(+0,0007537668966-0,0275816393 / Área Construída (m²)-0,01366416999 / Área Tereno (m²)-6,686372124E-05 * Padrão de Acabamento-5,906213274E-05 * Estado de Conservação)

Justificativa para não adoção do valor médio calculado:
Devido modelo estatístico não ter variável oferta e venda, consideramos que há embutidos nos dados amostrais uma margem de negociação bem como a vistoria interna inviabilizada, neste caso optou-se em usar o campo de arbítrio de acordo com a NBR 14653-1 e NBR 14653-2. Para fundamentar utilizamos 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 resultados da avaliação, infere-se ser as quantias a seguir:

Cadastro 134.462.0031-1 R$ 327.000,00 (Trezentos e vinte e sete mil reais)
Cadastro 134.462.0030-3 R$ 400.000,00 (Quatrocentos 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 13 pontos, sendo que no item 1 grau 1; nos Itens 2, 3 e 5 grau 2; nos itens 4, e 6, grau 3. Portanto, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II.

A amplitude do intervalo de confiança de 80% fica dentro da faixa de valor central da estimativa de 18,42% a 22,24%. 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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	13
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				**2**

item	Grau de Precisão		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estatística	III ≤ 30%	II ≤ 40%	I ≤ 50%
	X		
Grau de 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 30 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, 29 de março de 2026.

FRANCISCO ZANI:02495438857

Assinado de forma digital por FRANCISCO ZANI:02495438857
Dados: 2026.03.29 18:21:32 -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 Casa Itaim Paulista
Data do modelo:	domingo, 29 de março de 2026
Tipologia:	Casas
Pesquisa	MAR_2026

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	22

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Coordenadas	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone do informante	Texto	Texto		Sim
Área Construída (m²)	Numérica	Quantitativa	(X1) Área construída m²: variável independente quantitativa continua , que informa a área construída em m² de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 100,00 m² a 350,00 m². Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.	Sim
Área Tereno (m²)	Numérica	Quantitativa	(X2) Área terreno m²: variável independente quantitativa continua , que informa a área do terreno em m² de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 120,00 m² a 400,00 m². Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.	Sim
Localização	Numérica	Dicotomica	(Desabilitada) Localização: variável independente dicotômica discreta que informa a localização do imóvel, sendo: 1 = Rua com baixo tráfego de carro e 2 = Rua com médio	Não

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

			tráfego de carro de cada dado amostral. Amplitude: 1 a 2. Sensibilidade esperada positiva, quanto menor a distância maior o valor unitário, mas a sensibilidade verificada nos dados amostrais foi negativa, quanto menor a distância menor valo, justificando a desabilitação da variável	
Distância do Polo Valorizante	Numérica	Quantitativa	(Desabilitada) Distância do polo valorizante: variável independente qualitativa continua , que informa a Distância em quilómetro em linha reta do Parque Ecológico Central do Itaim, referência: Coordenadas: -23.504633, -46.399317 de cada elemento amostral. Amplitude da amostra de 0,76 km a 3,09 km. Sensibilidade esperada negativa quanto maior a distância menor valor unitário, mas a sensibilidade verificada nos dados amostrais foi positiva, quanto maior a distância maior o valor unitário, justificando a desabilitação da variável.	Não
Padrão de Acabamento	Numérica	Dicotomica	(X1) Área construída m²: variável independente quantitativa continua , que informa a área construída em m² de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 100,00 m² a 350,00 m². Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Dicotomica	(X3) Padrão de acabamento: variável independente dicotômica discreta, que define o padrão de acabamento de cada dado amostral, sendo: 0 = Normal (com aspectos de Baixo) e 1 = Normal (forte predominância). Amplitude da amostra: 0 a 1. Sensibilidade: positiva quanto maior o número maior o valor unitário.	Sim
Valor Unitário	Numérica	Dependente	(Y) Valor unitário (R$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento amostral, ou seja, a relação entre o valor de venda e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R$ 1.571,43 a R$ 5.217,39.	Sim

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

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Construída (m²)	100,00	350,00	250,00	178,50
Área Tereno (m²)	120,00	400,00	280,00	219,59
Padrão de Acabamento	0,00	1,00	1,00	0,64
Estado de Conservação	0,00	1,00	1,00	0,77
Valor Unitário	1.571,43	5.217,39	3.645,96	2.635,36

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9482950 / 0,9001512
Coeficiente de determinação:	0,8992633
Fisher - Snedecor:	37,94
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	63%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	95%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	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	37,939
Não Explicada	0,000	17	0,000	
Total	0,000	21		

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

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

1/Valor Unitário = +0,0007537668966 -0,0275816393 / Área Construída (m²) -0,01366416999 / Área Tereno (m²) -6,686372124E-05 * Padrão de Acabamento -5,906213274E-05 * Estado de Conservação

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída (m²)	1/x	-3,11	0,64
Área Tereno (m²)	1/x	-1,62	12,43
Padrão de Acabamento	x	-2,12	4,87
Estado de Conservação	x	-1,78	9,21
Valor Unitário	1/y	21,88	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Construída (m²)	x1	0,00	0,73	0,66	0,52	-0,89
Área Tereno (m²)	x2	0,73	0,00	0,35	0,17	-0,67
Padrão de Acabamento	x3	0,66	0,35	0,00	0,72	-0,79
Estado de Conservação	x4	0,52	0,17	0,72	0,00	-0,67
Valor Unitário	y	-0,89	-0,67	-0,79	-0,67	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Construída (m²)	x1	0,00	0,33	0,02	0,05	0,60
Área Tereno (m²)	x2	0,33	0,00	0,21	0,38	0,37
Padrão de Acabamento	x3	0,02	0,21	0,00	0,26	0,46
Estado de Conservação	x4	0,05	0,38	0,26	0,00	0,40
Valor Unitário	y	0,60	0,37	0,46	0,40	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00052400	0,00054400	-0,00001900	-3,6665%	-0,443006	0,03752700
4	0,00029200	0,00033500	-0,00004400	-14,9517%	-1,004707	0,04551700
5	0,00050000	0,00044200	0,00005800	11,6119%	1,337632	0,40216000
6	0,00036700	0,00035500	0,00001300	3,4531%	0,292370	0,00257400
7	0,00044600	0,00040600	0,00004000	8,9524%	0,919786	0,02560500
8	0,00019200	0,00025100	-0,00005900	-30,8350%	-1,364457	0,12082600
9	0,00019200	0,00023800	-0,00004600	-24,2556%	-1,071080	0,08689600
10	0,00039100	0,00031600	0,00007500	19,0801%	1,717130	0,06498800
11	0,00057700	0,00057000	0,00000700	1,2862%	0,170960	0,01545800
12	0,00051300	0,00056100	-0,00004800	-9,4344%	-1,114660	0,11376100

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

13	0,00028900	0,00032500	-0,00003600	-12,3547%	-0,822289	0,01598100
14	0,00050000	0,00053900	-0,00003900	-7,7662%	-0,894626	0,13008900
15	0,00036700	0,00038600	-0,00001800	-4,9127%	-0,415949	0,00609000
16	0,00049100	0,00047200	0,00001900	3,9075%	0,442161	0,02212700
18	0,00063600	0,00064100	-0,00000400	-0,6974%	-0,102250	0,00112500
20	0,00032900	0,00033900	-0,00001000	-3,0156%	-0,228540	0,00177900
21	0,00044400	0,00043500	0,00000900	2,0629%	0,211228	0,00232500
23	0,00054200	0,00049000	0,00005300	9,7340%	1,216170	0,19460800
27	0,00040900	0,00037600	0,00003300	8,0928%	0,762054	0,01100200
28	0,00031300	0,00026100	0,00005200	16,5023%	1,188116	0,12424600
29	0,00058100	0,00058900	-0,00000700	-1,2708%	-0,170219	0,00190900
30	0,00036700	0,00039500	-0,00002700	-7,3915%	-0,625822	0,02648500

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

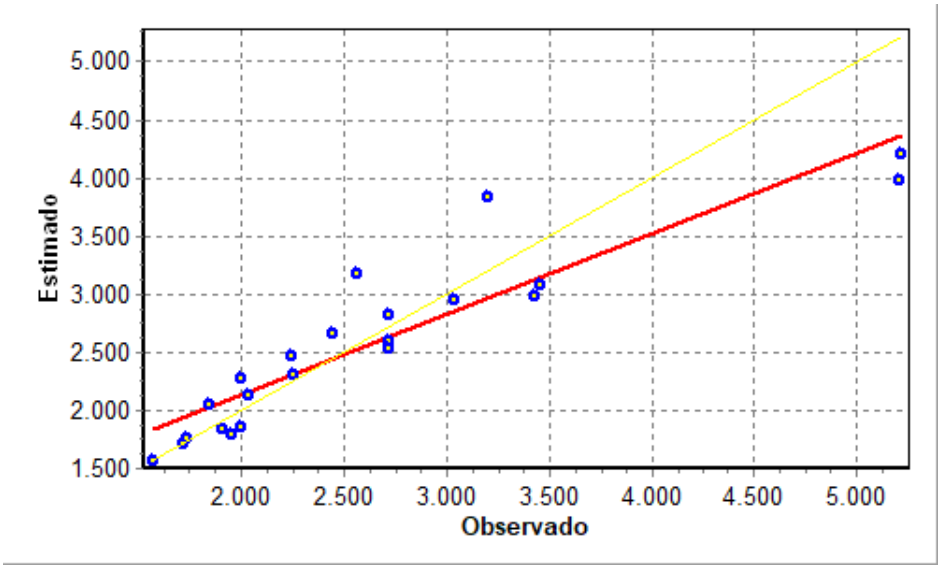
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

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

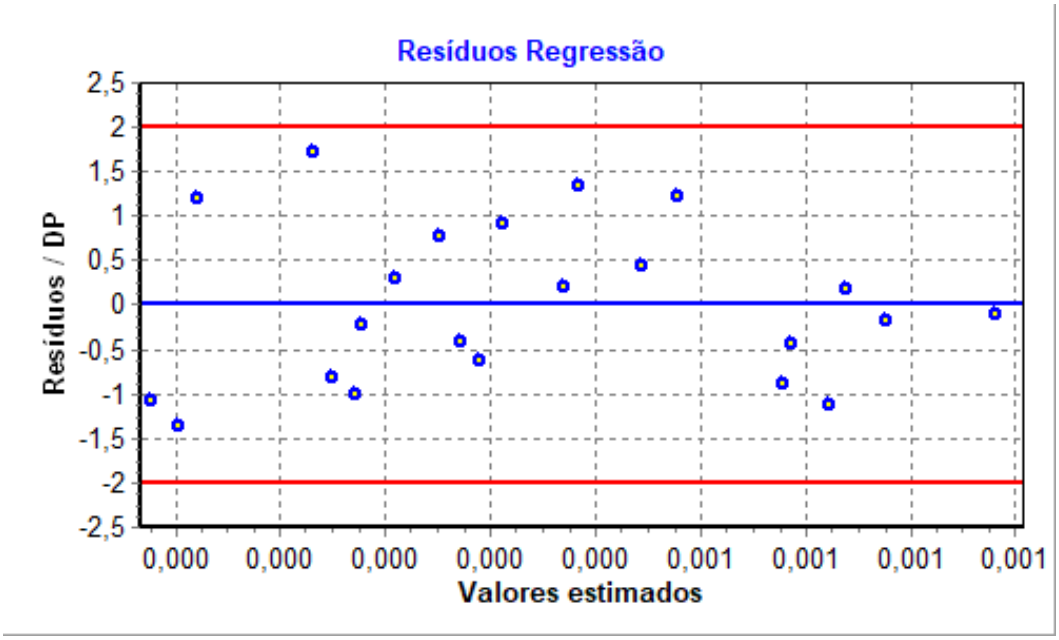
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

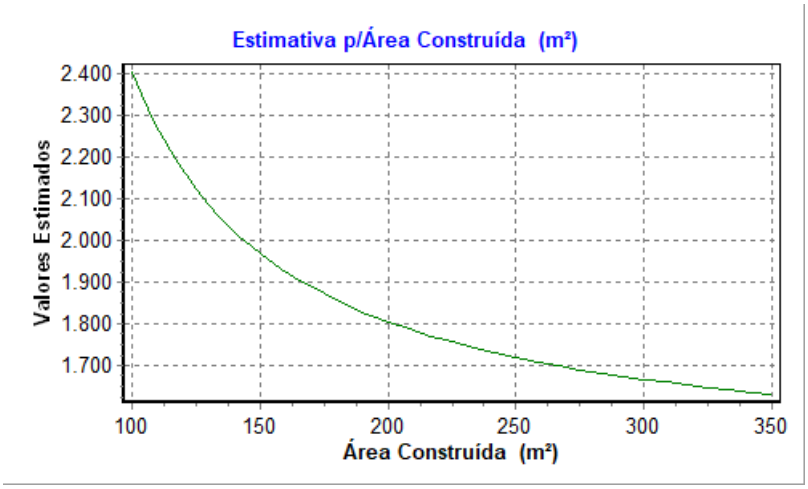


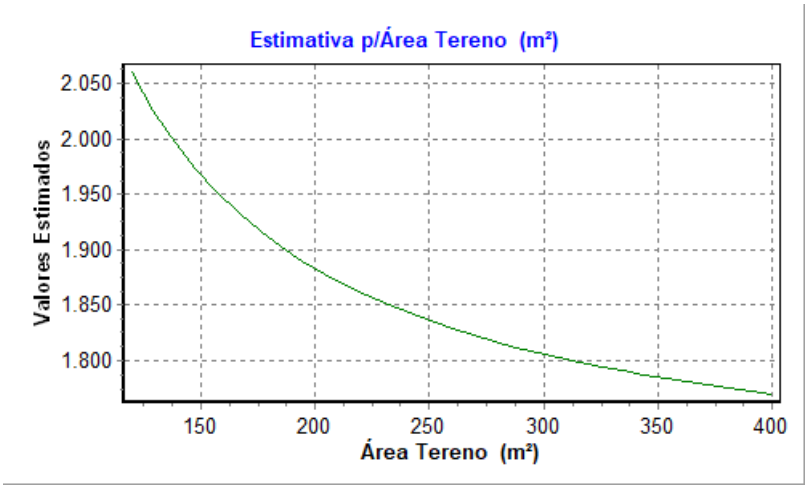
Resíduos da Regressão Linear

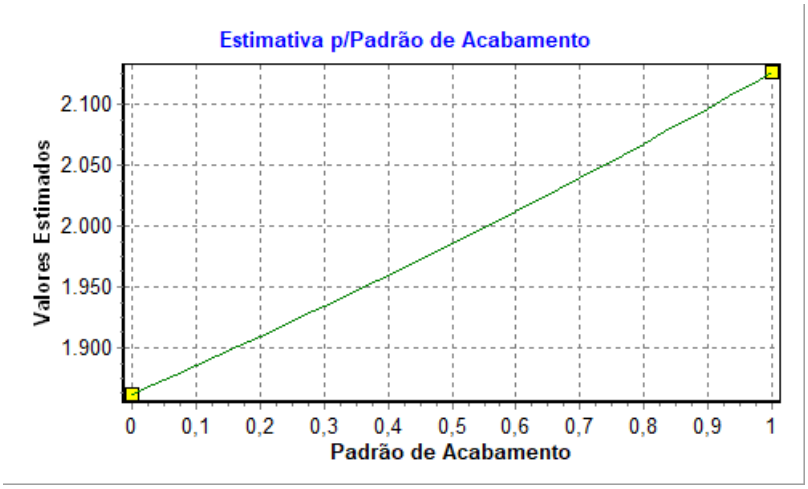


Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

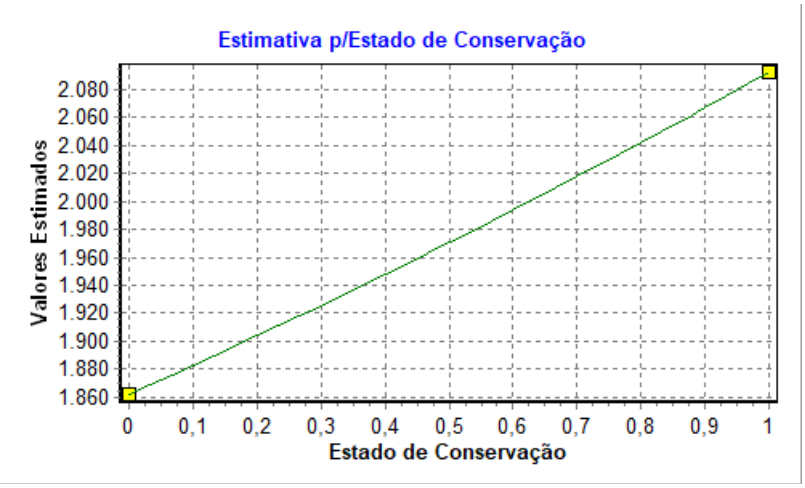
16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**







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



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Coordenadas	Complemento	Bairro
1		Rua Frei Fabiano de Cristo, 276	-23.514732, -46.408246		Jardim Senice
2	*	Rua Espelho Mágico, 17	-23.509559, -46.376614		Vila Jurema
3	*	Rua Manuel Lemes da Silva, 130	-23.493267, -46.383568		Jardim das Oliveiras
4		Rua Igaraçu	-23.502259, -46.408661		Vila Simone
5		Rua Francisco Velasquez	-23.505339, -46.388300		Jardim Camargo Novo
6		Rua Francisco Velasquez	-23.504980, -46.387890		Jardim Camargo Novo
7		Rua dos Jesuítas, 163	-23.532214, -46.395180		Jardim Lourdes
8		Rua Minduri	-23.514133, -46.409327		Jardim Carolina
9		Rua Minduri	-23.513984, -46.409118		Jardim Carolina
10		Rua Desembargador Pedro Augusto do Amaral, 175	-23.503302, -46.369016		Centro
11		Rua Igaraçu	-23.502261, -46.408667		Parque Industrial
12		Rua Montarias, 70	-23.504123, -46.390058		Jardim Ida Guedes
13		Rua Desembargador Pedro Augusto do Amaral	-23.503345, -46.368857		Centro
14		Rua Igaraçu	-23.502503, -46.407467		Parque Industrial
15		Rua José Alexandre Machado	-23.499625, -46.409090		Vila Curuça

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

16		Rua José Cabral Silveira	-23.484752, -46.381551		Jardim das Oliveiras
17	*	Rua Serra dos Aimorés, 132	-23.498947, -46.397447		Vila Parrilla
18		Rua Igaraçu	-23.502333, -46.408462		Parque Industrial
19	*	Rua Professor Zeferino Ferraz, 296	-23.502146, -46.394509		Centro
20		Rua Desembargador Pedro Augusto do Amaral	-23.503420, -46.369572		Centro
21		Rua Desembargador Pedro Augusto do Amaral	-23.503705, -46.370655		Centro
22	*	Rua Desembargador Francisco de Souza Nogueira, 40	-23.498949, -46.369675		Centro
23		Rua Serra do Luar, 69	-23.508989, -46.378356		Centro
24	*	Travessa Nicola de Giosa, 57	-23.511794, -46.395941		Vila São Jose
25	*	Rua Tibursio de Souza	-23.511927, -46.394008		Jardim Camargo Velho
26	*	Rua Antonio de medeiros	-23.511245, -46.397171		Jardim Camargo Velho
27		Rua Guarapiranga	-23.503271, -46.406953		Vila Simone
28		Rua Guarapiranga, 731	-23.503153, -46.406996		Vila Simone
29		Rua Simão Gonçalves, 141	-23.496633, -46.395676		Vila Alabama
30		Rua José Alexandre Machado	-23.496409, -46.410629		Vila Curuça

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1		Magno Imoveis S/S Ltda	(11) 94033-9380
2	*	Tamada	(11) 2682-2320
3	*	Special Imóveis	(11) 2672-7200
4		Robsom Gomes	(11) 2561-3150
5		Renato Rodrigues Da Silva	(11) 2943-6000
6		Renato Rodrigues Da Silva	(11) 2943-6000
7		Lopes Primier	(11) 4580-3030
8		Robsom Gomes	(11) 2561-3150
9		Robsom Gomes	(11) 2561-3150
10		Lopes Primier	(11) 4580-3030
11		Robsom Gomes	(11) 2561-3150
12		W.S. Imoveis Sc Ltda	(11) 2959-8168
13		Lopes Primier	(11) 4580-3030
14		Robsom Gomes	(11) 2561-3150
15		Robsom Gomes	(11) 2561-3150

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

16		Lopes Elite	(11) 4890-2335
17	*	Gabriel Castro	(11) 98250-7675
18		Robsom Gomes	(11) 2561-3150
19	*	Re/Max Diamond X	(11) 3457-9710
20		Lopes Primier	(11) 4580-3030
21		Re/Max Diamond X	(11) 3457-9710
22	*	Pleno Imobiliária	(11) 2235-2443
23		Lopes Freitas	(11) 3466-0400
24	*	Bbl Imóveis	(11) 3058-9916
25	*	Bbl Imóveis	(11) 3058-9916
26	*	Bbl Imóveis	(11) 3058-9916
27		Special Imóveis	(11) 2672-7200
28		Special Imóveis	(11) 2672-7200
29		Dantas & Almir Imoveis Ltda	(11) 95743-2662
30		Robsom Gomes	(11) 2561-3150

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área Construída (m²)	Área Tereno (m²)	Localização	Distância do Polo Valorizante	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação	Valor Unitário
1		236,00	400,00	1	1,40	0	1	1.906,78
2	*	100,00	150,00	2	2,32	1	1	2.500,00
3	*	140,00	200,00	2	2,09	1	1	4.285,71
4		140,00	143,00	1	1,03	1	1	3.428,57
5		160,00	170,00	1	1,09	0	1	1.999,99
6		147,00	160,00	1	1,14	1	1	2.721,09
7		165,00	250,00	1	3,01	1	1	2.242,42
8		105,00	120,00	1	1,40	1	1	5.206,52
9		100,00	120,00	1	1,42	1	1	5.217,39
10		125,00	150,00	2	3,07	1	1	2.560,00
11		300,00	148,00	1	1,04	0	0	1.733,33
12		200,00	250,00	2	0,95	0	0	1.950,00
13		130,00	150,00	2	3,09	1	1	3.461,54
14		250,00	300,00	1	0,92	0	1	2.000,00
15		147,00	250,00	1	1,21	1	1	2.721,09
16		250,00	300,00	1	2,92	1	1	2.036,00
17	*	125,00	200,00	1	0,75	1	1	4.080,00
18		350,00	400,00	1	1,02	0	0	1.571,43
19	*	200,00	600,00	1	0,57	1	1	4.900,00
20		125,00	200,00	1	2,98	1	1	3.040,00
21		200,00	250,00	1	2,87	1	1	2.250,00
22	*	262,00	350,00	1	3,07	1	1	3.625,95
23		150,00	170,00	1	2,13	0	0	1.844,00
24	*	165,00	300,00	1	0,78	1	1	1.666,67
25	*	200,00	250,00	1	0,85	1	1	1.625,00
26	*	150,00	200,00	1	0,68	1	1	2.000,00
27		150,00	200,00	1	0,76	1	1	2.446,67
28		100,00	150,00	1	0,89	1	1	3.200,00
29		250,00	250,00	1	0,95	0	0	1.720,00
30		147,00	300,00	1	1,47	1	1	2.721,09

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

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.465,34	9,90%	
Valor Médio	3.846,01	-	III
Valor Máximo	4.320,62	12,34%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Domingos Moreira Pauzar, 45	-
Coordenadas	-23.507008, -46.394416	-
Complemento		-
Bairro	Jardim Camargo	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área Construída (m²)	100,00	Não
Área Tereno (m²)	148,50	Não
Padrão de Acabamento	1,00	Não
Estado de Conservação	1,00	Não

- Imóvel avaliando 2:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.394,93	8,37%	
Valor Médio	2.613,73	-	III
Valor Máximo	2.876,52	10,05%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Fecho dos Morros, 137	-
Coordenadas	-23.507022, -46.394299	-
Complemento		-
Bairro	Jardim Camargo	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área Construída (m²)	180,00	Não
Área Tereno (m²)	148,50	Não
Padrão de Acabamento	1,00	Não
Estado de Conservação	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

Dados		Endereço	Coordenadas	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área Construída (m²)	Área Terreno (m²)	Localização	Distância do Polo	Padrão de Acabam	Estado de Conserv	Valor Unitário
1		Rua Frei Fabiano de Cristo, 276	-23.514732, -46.408246		Jardim Serrice	Magno Imoveis S/S Ltda	(11) 94033-9380	236,00	400,00	1	1,40	0	1	1.906,78
2	*	Rua Espelho Mágico, 17	-23.509559, -46.376614		Vila Jurema	Tamada	(11) 2682-2320	100,00	150,00	2	2,32	1	1	2.500,00
3	*	Rua Manuel Lemes da Silva, 130	-23.493267, -46.383568		Jardim das Oliveiras	Special Imóveis	(11) 2672-7200	140,00	200,00	2	2,09	1	1	4.285,71
4		Rua Igaraçu	-23.502259, -46.408661		Vila Simone	Robsom Gomes	(11) 2561-3150	140,00	143,00	1	1,03	1	1	3.428,57
5		Rua Francisco Velasquez	-23.505339, -46.388300		Jardim Camargo Novo	Renato Rodrigues Da Silva	(11) 2943-6000	160,00	170,00	1	1,09	0	1	1.999,99
6		Rua Francisco Velasquez	-23.504980, -46.387890		Jardim Camargo Novo	Renato Rodrigues Da Silva	(11) 2943-6000	147,00	160,00	1	1,14	1	1	2.721,09
7		Rua dos Jesuítas, 163	-23.532214, -46.395180		Jardim Lourdes	Lopes Primier	(11) 4580-3030	165,00	250,00	1	3,01	1	1	2.242,42
8		Rua Minduri	-23.514133, -46.409327		Jardim Carolina	Robsom Gomes	(11) 2561-3150	105,00	120,00	1	1,40	1	1	5.206,52
9		Rua Minduri	-23.513984, -46.409118		Jardim Carolina	Robsom Gomes	(11) 2561-3150	100,00	120,00	1	1,42	1	1	5.217,39
10		Rua Desembargador Pedro Augusto do Amaral, 175	-23.503302, -46.369016		Centro	Lopes Primier	(11) 4580-3030	125,00	150,00	2	3,07	1	1	2.560,00
11		Rua Igaraçu	-23.502261, -46.408667		Parque Industrial	Robsom Gomes	(11) 2561-3150	300,00	148,00	1	1,04	0	0	1.733,33
12		Rua Montarias, 70	-23.504123, -46.390058		Jardim Ida Guedes	W.S. Imoveis Sc Ltda	(11) 2959-8168	200,00	250,00	2	0,95	0	0	1.950,00
13		Rua Desembargador Pedro Augusto do Amaral	-23.503345, -46.368857		Centro	Lopes Primier	(11) 4580-3030	130,00	150,00	2	3,09	1	1	3.461,54
14		Rua Igaraçu	-23.502503, -46.407467		Parque Industrial	Robsom Gomes	(11) 2561-3150	250,00	300,00	1	0,92	0	1	2.000,00
15		Rua José Alexandre Machado	-23.499625, -46.409090		Vila Curuça	Robsom Gomes	(11) 2561-3150	147,00	250,00	1	1,21	1	1	2.721,09
16		Rua José Cabral Silveira	-23.484752, -46.381551		Jardim das Oliveiras	Lopes Elite	(11) 4890-2335	250,00	300,00	1	2,92	1	1	2.036,00
17	*	Rua Serra dos Aimorés, 132	-23.498947, -46.397447		Vila Parrilla	Gabriel Castro	(11) 98250-7675	125,00	200,00	1	0,75	1	1	4.080,00
18		Rua Igaraçu	-23.502333, -46.408462		Parque Industrial	Robsom Gomes	(11) 2561-3150	350,00	400,00	1	1,02	0	0	1.571,43
19	*	Rua Professor Zeferino Ferraz, 296	-23.502146, -46.394509		Centro	Re/Max Diamond X	(11) 3457-9710	200,00	600,00	1	0,57	1	1	4.900,00
20		Rua Desembargador Pedro Augusto do Amaral	-23.503420, -46.369572		Centro	Lopes Primier	(11) 4580-3030	125,00	200,00	1	2,98	1	1	3.040,00
21		Rua Desembargador Pedro Augusto do Amaral	-23.503705, -46.370655		Centro	Re/Max Diamond X	(11) 3457-9710	200,00	250,00	1	2,87	1	1	2.250,00
22	*	Rua Desembargador Francisco de Souza Nogueira, 40	-23.498949, -46.369675		Centro	Pleno Imobiliária	(11) 2235-2443	262,00	350,00	1	3,07	1	1	3.625,95
23		Rua Serra do Luar, 69	-23.508989, -46.378356		Centro	Lopes Freitas	(11) 3466-0400	150,00	170,00	1	2,13	0	0	1.844,00
24	*	Travessa Nicola de Giosa, 57	-23.511794, -46.395941		Vila São Jose	Bbl Imóveis	(11) 3058-9916	165,00	300,00	1	0,78	1	1	1.666,67
25	*	Rua Tibursio de Souza	-23.511927, -46.394008		Jardim Camargo Velho	Bbl Imóveis	(11) 3058-9916	200,00	250,00	1	0,85	1	1	1.625,00
26	*	Rua Antonio de medeiros	-23.511245, -46.397171		Jardim Camargo Velho	Bbl Imóveis	(11) 3058-9916	150,00	200,00	1	0,68	1	1	2.000,00
27		Rua Guarapiranga	-23.503271, -46.406953		Vila Simone	Special Imóveis	(11) 2672-7200	150,00	200,00	1	0,76	1	1	2.446,67
28		Rua Guarapiranga, 731	-23.503153, -46.406996		Vila Simone	Special Imóveis	(11) 2672-7200	100,00	150,00	1	0,89	1	1	3.200,00
29		Rua Simão Gonçalves, 141	-23.496633, -46.395676		Vila Alabama	Dantas & Almir Imoveis Ltda	(11) 95743-2662	250,00	250,00	1	0,95	0	0	1.720,00
30		Rua José Alexandre Machado	-23.496409, -46.410629		Vila Curuça	Robsom Gomes	(11) 2561-3150	147,00	300,00	1	1,47	1	1	2.721,09

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

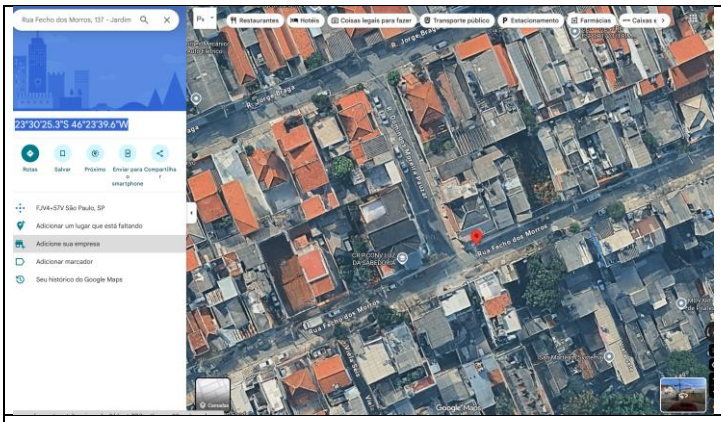
Anexo II - Relatório de Registros Fotográficos (1 folhas);

PRM-B.GONCALVES-MANIFESTAÇÃO-2352/2025

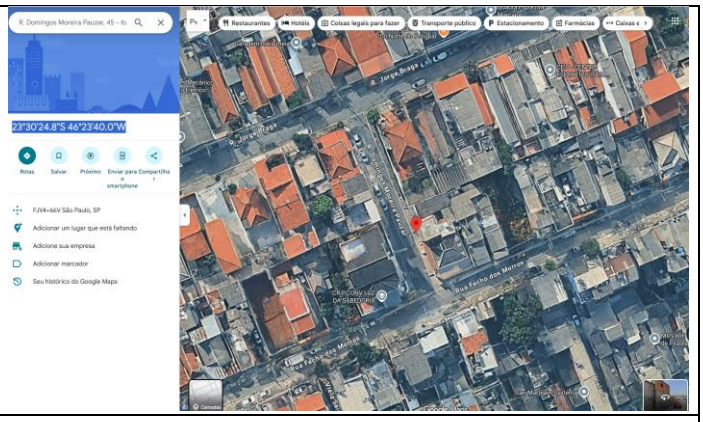
MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
Procuradoria da República no Município de Bento Gonçalves/RS

Compulsando os autos, verifica-se que o Lote nº 09, matriculado sob o nº 150.013, foi desmembrado pela Prefeitura de São Paulo, passando a constituir dois cadastros distintos: nº 134.462.0031-1, correspondente ao imóvel situado na Rua Domingos Moreira Pauzar, nº 45, cujo contribuinte é José Ferreira de Andrade; e nº 134.462.0030-3, referente ao imóvel localizado na Rua Fecho dos Morros, nº 137, que tem como contribuintes Josefa da Silva Pereira e Gilberto Francisco Pereira (evento 8.4, p. 16). Segundo avaliação realizada em 09/11/2017, o valor de mercado do referido lote foi estimado em R$ 300.000,00 (evento 8.4, p. 17).

Lote 09: Matrícula 150.013 foi desmenbrado em
Cadastro 134.462.0031-1 Rua Domingos Moreira Pauzar, 45.
Área estimada de construção 100 m2. Área estimada de terreno: 148,5 m2 23°30'24.8"S 46°23'40.0"W
Cadastro 134.462.0030-3 Rua Fecho dos Morros, 137.
Área estimada de construção 180 m2. Área estimada de terreno: 148,5 m2 23°30'25.3"S 46°23'39.6"W
.



Lote 09: Matrícula 150.013 foi desmenbrado em
Cadastro 134.462.0030-3 Rua Fecho dos Morros, 137.
Área estimada de construção 180 m2.
.

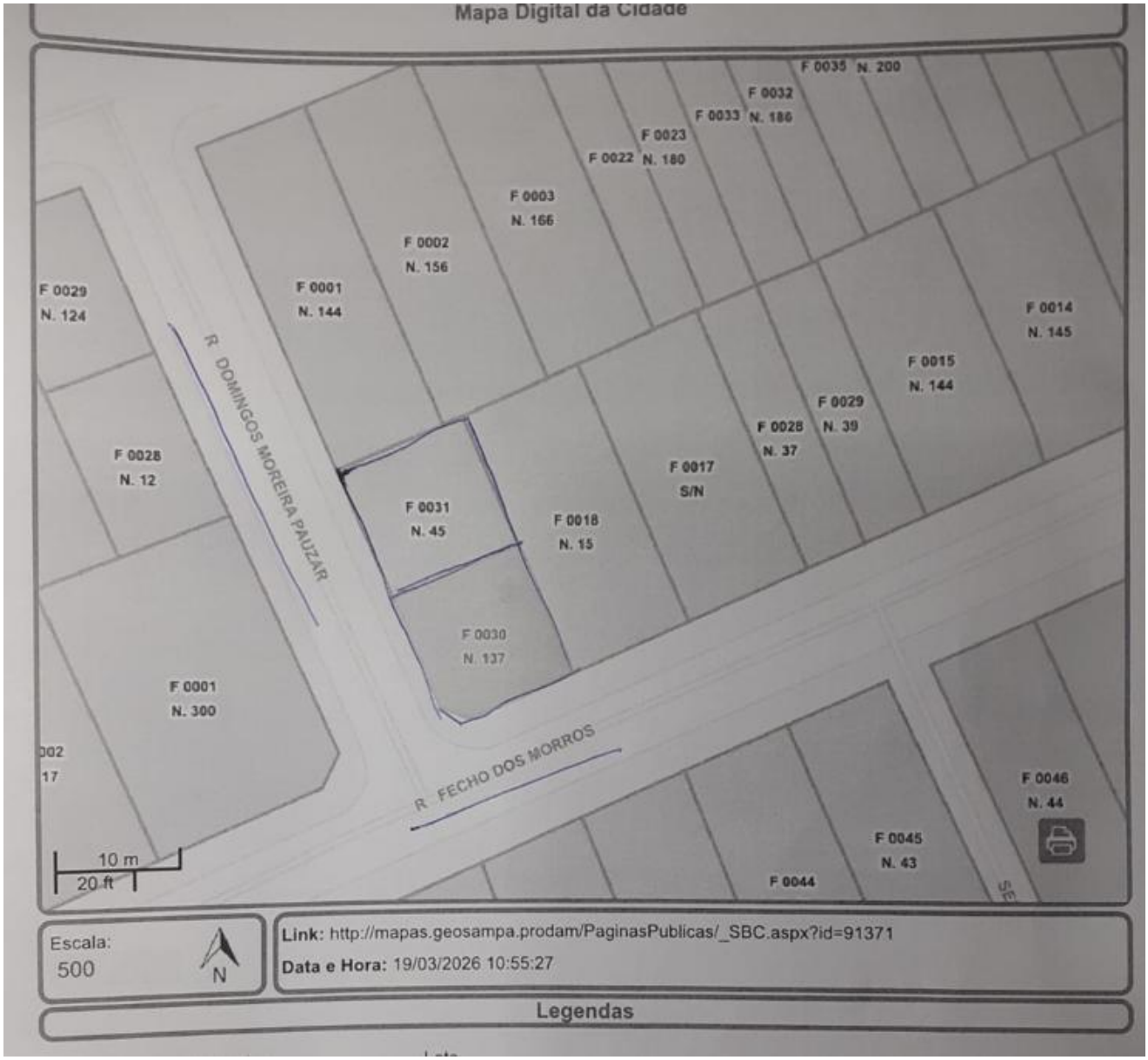


Lote 09: Matrícula 150.013 foi desmenbrado em
Cadastro 134.462.0031-1 Rua Domingos Moreira Pauzar, 45.
Área estimada de construção 100 m2 .

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

	
Lote 09: Matrícula 150.013 foi desmenbrado em Cadastro 134.462.0030-3 Rua Fecho dos Morros, 137. Área estimada de 180 m2. .	Lote 09: Matrícula 150.013 foi desmenbrado em Cadastro 134.462.0031-1 Rua Domingos Moreira Pauzar, 45. Área estimada de 100 m2 .
	
Lote 09: Matrícula 150.013 foi desmenbrado em Cadastro 134.462.0030-3 Rua Fecho dos Morros, 137. Área estimada de 180 m2. .	Lote 09: Matrícula 150.013 foi desmenbrado em Cadastro 134.462.0031-1 Rua Domingos Moreira Pauzar, 45. Área estimada de 100 m2 .
	
Lote 09: Matrícula 150.013 foi desmenbrado em Cadastro 134.462.0030-3 Rua Fecho dos Morros, 137. Área estimada de 180 m2. .	Lote 09: Matrícula 150.013 foi desmenbrado em Cadastro 134.462.0031-1 Rua Domingos Moreira Pauzar, 45. Área estimada de 100 m2 .

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

Anexo III: MATRÍCULA

CNM 111187.2.0150013-10

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Capital

matrícula 150.013 | ficha 01

São Paulo, 21 de novembro de 2005

IMÓVEL:- **UM TERRENO,** situado na Rua Quatro, lote 09 da quadra 07, do Jardim Camargo, no **Distrito de Itaim Paulista,** medindo 12,00m de frente para a referida rua, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, nos fundos mede 12,00m, confinando do lado direito, de quem olha da rua para o imóvel, com o lote 08, do lado esquerdo com a Rua 08, e nos fundos com o Parque Fazenda Velha, com a área de 297,00m2.

CONTRIBUINTE:- 134.462.0019-2

PROPRIETÁRIA:- **MARIA GUEDES PENTEADO DE CAMARGO**, brasileira, viúva, proprietária, residente e domiciliada na Avenida Angélica, nº.1851.

REGISTRO ANTERIOR:- Tr.2.960 do 9º Registro, e Loteamento Inscrito em 20.05.1961, sob nº.117 neste Registro.

O ESCREVENTE SUBSTITUTO,

Nsa.

R.1/150.013 - São Paulo, 21 de novembro de 2005.

Por Mandado passado aos 27/10/2005, e Assinado pelo MM. Juiz Federal, Dr. Roberto Schaan Ferreira, da Vara Federal Criminal – Subsecção Judiciária de Caxias do Sul/RS, e em face da decisão proferida nos Autos do Pedido de Busca e Apreensão Criminal nº 2005.71.07.005167-9, é feito este registro para constar que, foi decretado o **SEQUESTRO** do imóvel objeto desta matrícula. - O Escrevente Habilitado, (Carlos Alberto Bento). O Escrevente Substituto,

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

BJ-SM - 1 SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:24:40

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

Valide aqui
este documento

PEDIDO Nº. 1227014 GUIA Nº. 208/2025
Código da internet: 4171847

CERTIDÃO – 12º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matricula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES de ÔNUS ou DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS ou PESSOAIS, REIPERSECUTORIAS e TÍTULOS PRENOTADOS, até a data de **27/10/2025**, integralmente notificados na presente cópia **CERTIFICO** ainda que, a presente certidão é reprodução autentica da ficha a que se refere, extraída nos termos da legislação em vigor.

O **DISTRITO DE ITAIM PAULISTA** criado Pela Lei nº 2.343 de 14/05/1.980, pertence a este Oficial desde 14/05/1.980 até a presente data, tendo sido desmembrado do DISTRITO DE SÃO MIGUEL PAULISTA, que também pertence a este Oficial desde 21/11/1.942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

São Paulo, 29/10/2025.

Certidão assinada por **Edson Alves Miranda, Escrevente Habilitado,** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo da primeira folha.

Selo Digital: 1111873E3000000148491725B

Valor cobrado pela Certidão

Oficial	R$ **0,00**
Estado	R$ **0,00**
Secretaria da Fazenda	R$ **0,00**
Tribunal de Justiça	R$ **0,00**
Registro Civil	R$ **0,00**
Ministério Público	R$ **0,00**
Município	R$ **0,00**
TOTAL	**R$ 0,00**

Buscador: Edson Alves Miranda **Digitador:** henriferroni

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar está certidão até trinta dias após a data de sua expedição.

Rua: Major Angelo Zanchi, nº 623 – Penha de França – CEP 03633-000 – Site: www.12ri.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KM69C-WAD3H-HJEA8-RNHMQ

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

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

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

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