

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

Uma casa construída em terreno urbano constituído por parte do lote 01 da quadra I, do loteamento denominado TABA MARAJOARA, localizado no Bairro do Baruel em Suzano – SP com 125,00 metros quadrados de área. Endereço atual Rua Geraldo Gomes Sandim, 144 conforme informações da prefeitura municipal de Suzano - Inscrição Cadastral: 70.014.067 conforme averbação 03 da matrícula 60.919. Casa com 3 pavimentos e área estimada em 170m2.

Matrícula 60.919 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP.

VALOR VENAL DE MERCADO

R\$ 304.500,00 (Trezentos e quatro 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

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

Uma casa construída em terreno urbano constituído por parte do lote 01 da quadra I, do loteamento denominado TABA MARAJOARA, localizado no Bairro do Baruel em Suzano – SP com 125,00 metros quadrados de área. Endereço atual Rua Geraldo Gomes Sandim, 144 conforme informações da prefeitura municipal de Suzano - Inscrição Cadastral: 70.014.067 conforme averbação 03 da matrícula 60.919. Casa com 3 pavimentos e área estimada em 170m2.

Matrícula 60.919 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP.

Coordenadas geográficas: 23°35'11.3"S 46°18'08.3"W

Área Construída (m2): 170,00 m2. Estimativa feita com base em imagem aérea do Google Earth.

Área do terreno (m2): 125,00 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 tendo como base as evidências observadas durante a vistoria como a presença de atividade comercial de estética automotiva motocicleta no imóvel. 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 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). Para variável (X2) Área terreno m^2 , por se tratar de lotes em áreas urbanas residenciais com área até 300,00 m^2 , a sensibilidade é positiva, diferente de pesquisa de dados amostrais quando envolvem área de lotes até 5.000 m^2 , onde a sensibilidade esperada é negativa. Existe correlação maior que 80% entre as variáveis Área construída (m^2) e Área terreno (m^2), mas pelo fato do avaliando manter as características da amostra em relação a este ponto, o modelo foi mantido em consonância com a NBR 14.653.

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

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

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

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

De acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do **IBAPE-SP** (*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*), em sua versão de 2011:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).”.

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

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

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

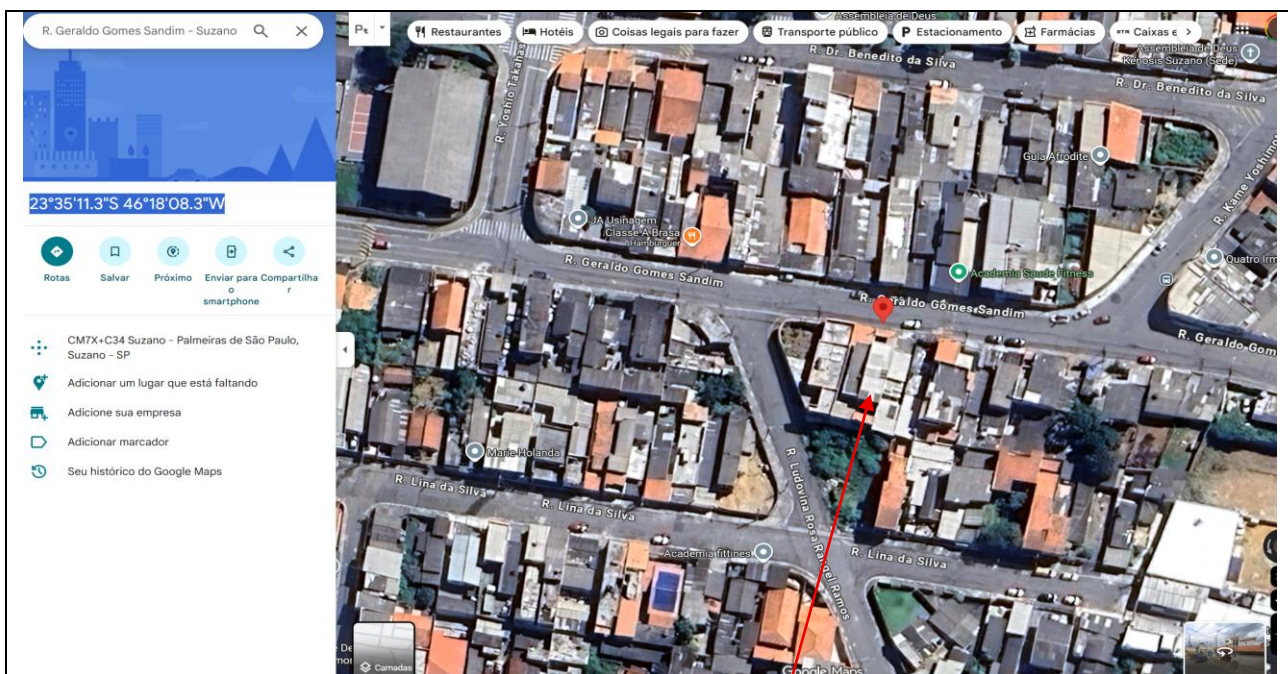
Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e/ou interessados por ele indicado. Sua distribuição a outras partes que não o Solicitante e Interessados, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia deste responsável técnico.

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

6. Caracterização do Imóvel Avaliando

A região é formada por construções de 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:

Endereço: Rua Geraldo Gomes Sandim, 144. Suzano – SP.

Matrícula 60.919 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP



Fachada do imóvel: Endereço: Rua Geraldo Gomes Sandim, 144. Suzano – SP.

Matrícula 60.919 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP.

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 29 foram consideradas na avaliação, sendo adotadas uma variável dependente, Valor Unitário, e cinco independentes: Área construída, Área terreno, Distância do Polo Valorizante, Padrão de acabamento e Estado de conservação.

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

(X1) Área construída m²: variável independente quantitativa contínua, que informa a área construída em m² de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 100,00 m² a 275,00 m²; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.

(X2) Área terreno m²: variável independente quantitativa contínua, que informa a área do terreno em m² de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 90,00 m² a 270,00 m²; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário.

Nota: Por se tratar de lotes em áreas urbanas residenciais com área até 300,00 m², a sensibilidade é positiva, diferente de pesquisa de dados amostrais quando envolvem área de lotes até 5.000 m², onde a sensibilidade esperada é negativa. Observação inserida em prepostos e ressalvas do laudo.

(X3) Distância do polo valorizante: variável independente qualitativa contínua, que informa a Distância em quilômetro em linha reta Centro Suzano referência: Coordenadas: -23.536710, -46.311532 de cada elemento amostral; Amplitude da amostra de 0,95 km a 15,09 km Sensibilidade: negativa, quanto maior a distância menor valor unitário

(X4) 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.

(X5) 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\$ 945,45 a R\$ 4.400,00.

9. Determinação do valor

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

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo
- 14,62 %	2.105,36	+ 14,62 %
R\$ 305.591,71	R\$ 357.911,82	R\$ 410.231,94

Campo de Arbítrio

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	1.789,56	304.225,20	-15%
Calculado	2.105,36	357.911,82	---
Máximo	2.421,17	411.598,9	+15%
Valor adotado: R\$ 304.500,00			

Função Estimativa:

Valor Unitário = $-2698,266368 + 503406,833 / \text{Área Construída (m}^2\text{)} + 11,75115815 * \text{Área Terreno (m}^2\text{)} - 72,16460582 * \text{Distância do Polo Valorizante} + 298,3059156 * \text{Padrão de Acabamento} + 469,9530708 * \text{Estado de Conservação}$

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 $\pm 1\%$), como resultado da avaliação, infere-se ser esta quantia em **R\$ 304.500,00 (Trezentos e quatro 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% em torno do valor central da estimativa é de 29,24%. Logo, este trabalho apresenta Grau de Precisão III.

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

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

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

11. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de 33 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 16:06:27 -03'00'

Francisco Zani - Engenheiro Civil

CREA/SP 0601058902

CPF: 024.954.388 – 57

ART: 2620260680690

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

Autor:	Francisco Zani
Modelo:	Modelo de Casa Suzano
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:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	29

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 contínua , que informa a área construída em m² de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 100,00 m² a 275,00 m². Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.	Sim
Área Terreno (m²)	Numérica	Quantitativa	(X2) Área terreno m²: variável independente quantitativa contínua , que informa a área do terreno em m² de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 90,00 m² a 270,00 m². Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário. Nota: Por se tratar de lotes em áreas urbanas residenciais com área até 300,00 m², a sensibilidade é positiva, diferente de pesquisa	Sim

			de dados amostrais quando envolvem área de lotes até 5.000 m ² , onde a sensibilidade esperada é negativa. Observação inserida em prepostos e ressalvas do laudo.	
Distância do Polo Valorizante	Numérica	Quantitativa	(X3) Distância do polo valorizante: variável independente qualitativa contínua, que informa a Distância em quilômetro em linha reta Centro Suzano referência: Coordenadas: -23.536710, -46.311532 de cada elemento amostral. Amplitude da amostra de 0,95 km a 15,09 km. Sensibilidade: negativa, quanto maior a distância menor valor unitário	Sim
Padrão de Acabamento	Numérica	Dicotômica	(X4) 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
Estado de Conservação	Numérica	Dicotômica	(X5) 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.	Sim
Valor Unitário	Numérica	Quantitativa	(Y) Valor unitário (R\$/m ²): 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\$ 945,45 a R\$ 4.400,00.	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Construída (m ²)	100,00	275,00	175,00	145,45
Área Terreno (m ²)	90,00	270,00	180,00	134,97

Distância do Polo Valorizante	0,95	15,09	14,14	3,47
Padrão de Acabamento	0,00	1,00	1,00	0,69
Estado de Conservação	0,00	1,00	1,00	0,76
Valor Unitário	945,45	4.400,00	3.454,55	2.891,69

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9185367 / 0,9185367
Coeficiente de determinação:	0,8437096
Fisher - Snedecor:	24,83
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	13433074,598	5	2686614,920	24,832
Não Explicada	2488367,913	23	108189,909	
Total	15921442,511	28		

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

Valor Unitário = $-2698,266368 + 503406,833 / \text{Área Construída (m}^2) + 11,75115815 * \text{Área Terreno (m}^2) - 72,16460582 * \text{Distância do Polo Valorizante} + 298,3059156 * \text{Padrão de Acabamento} + 469,9530708 * \text{Estado de Conservação}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
-----------	---------	--------	---------

Área Construída (m²)	1/x	4,85	0,01
Área Terreno (m²)	x	2,92	0,76
Distância do Polo Valorizante	x	-2,97	0,68
Padrão de Acabamento	x	1,51	14,41
Estado de Conservação	x	2,41	2,42
Valor Unitário	y	-2,19	3,88

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área Construída (m²)	x1	0,00	-0,92	-0,33	0,56	0,42	0,78
Área Terreno (m²)	x2	-0,92	0,00	0,47	-0,56	-0,40	-0,67
Distância do Polo Valorizante	x3	-0,33	0,47	0,00	-0,33	-0,31	-0,48
Padrão de Acabamento	x4	0,56	-0,56	-0,33	0,00	0,67	0,70
Estado de Conservação	x5	0,42	-0,40	-0,31	0,67	0,00	0,67
Valor Unitário	y	0,78	-0,67	-0,48	0,70	0,67	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área Construída (m²)	x1	0,00	0,91	0,57	0,16	0,23	0,71
Área Terreno (m²)	x2	0,91	0,00	0,59	0,25	0,14	0,52
Distância do Polo Valorizante	x3	0,57	0,59	0,00	0,13	0,12	0,53
Padrão de Acabamento	x4	0,16	0,25	0,13	0,00	0,34	0,30
Estado de Conservação	x5	0,23	0,14	0,12	0,34	0,00	0,45
Valor Unitário	y	0,71	0,52	0,53	0,30	0,45	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	3.800,00	4.017,22	-217,22	-5,7163%	-0,660397	0,03196500
2	3.318,18	3.687,31	-369,13	-11,1244%	-1,122229	0,02339600
3	2.702,70	2.979,86	-277,16	-10,2548%	-0,842618	0,01556600
4	2.533,33	2.509,69	23,64	0,9333%	0,071879	0,00045100
5	2.896,55	2.775,93	120,62	4,1644%	0,366723	0,00523000
6	3.362,07	2.871,42	490,65	14,5938%	1,491695	0,43948800
7	2.932,33	3.233,70	-301,36	-10,2773%	-0,916218	0,01070300
8	2.962,96	2.945,67	17,29	0,5836%	0,052574	0,00004700
9	2.916,67	3.381,59	-464,92	-15,9401%	-1,413462	0,02334600
10	2.785,71	2.699,94	85,77	3,0790%	0,260770	0,01320500
12	3.461,54	3.279,81	181,73	5,2499%	0,552495	0,00374800
13	3.664,12	3.202,10	462,03	12,6095%	1,404668	0,01982400
14	3.492,86	3.146,80	346,06	9,9075%	1,052088	0,01620000
15	2.916,67	2.962,77	-46,11	-1,5808%	-0,140179	0,00298900
16	4.351,85	3.790,10	561,75	12,9084%	1,707862	0,07342900

17	2.000,00	2.250,41	-250,41	-12,5207%	-0,761317	0,05741100
18	2.551,85	2.375,38	176,48	6,9156%	0,536526	0,13093300
19	2.622,95	3.232,72	-609,77	-23,2475%	-1,853843	0,03836000
20	3.166,67	3.496,22	-329,55	-10,4070%	-1,001919	0,01391600
21	2.539,68	2.308,09	231,59	9,1188%	0,704081	0,03452400
22	4.400,00	4.093,11	306,89	6,9748%	0,933020	0,05208200
23	2.395,21	2.439,80	-44,59	-1,8618%	-0,135577	0,00233800
24	2.349,73	2.063,16	286,57	12,1957%	0,871228	0,05042900
25	2.712,77	2.804,75	-91,98	-3,3906%	-0,279641	0,00464000
26	3.536,36	3.561,86	-25,49	-0,7209%	-0,077510	0,00008900
27	1.659,00	1.508,63	150,37	9,0637%	0,457148	0,00987600
28	945,45	1.216,15	-270,70	-28,6315%	-0,822985	0,60148900
29	1.756,76	1.989,94	-233,18	-13,2734%	-0,708924	0,02203500
30	3.125,00	3.034,85	90,15	2,8846%	0,274062	0,00132600

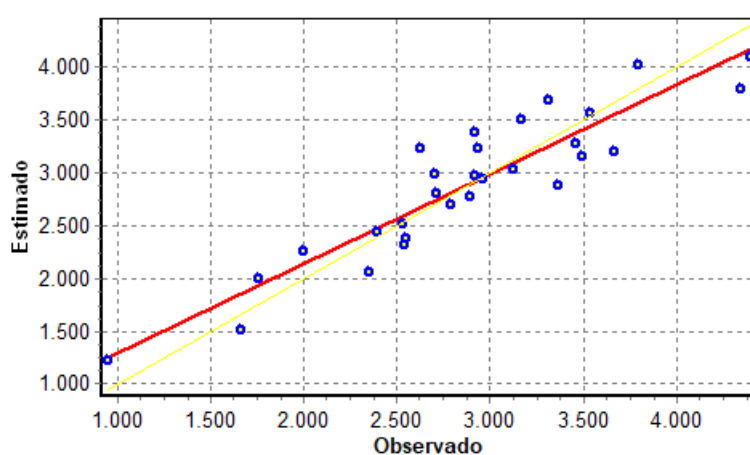
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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	10%	20%	30%	2

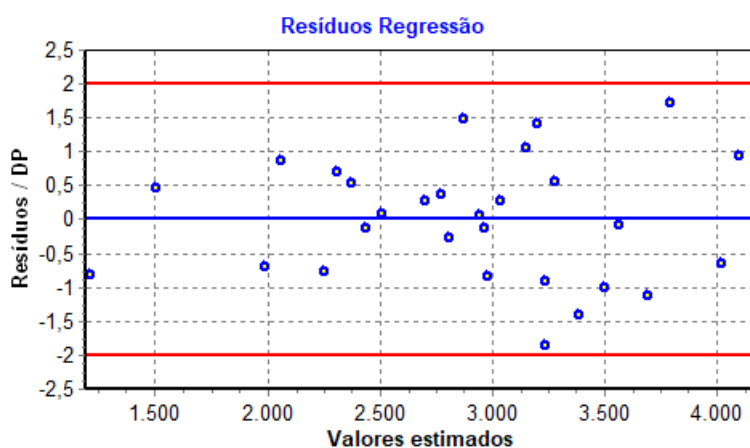
	para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)				
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

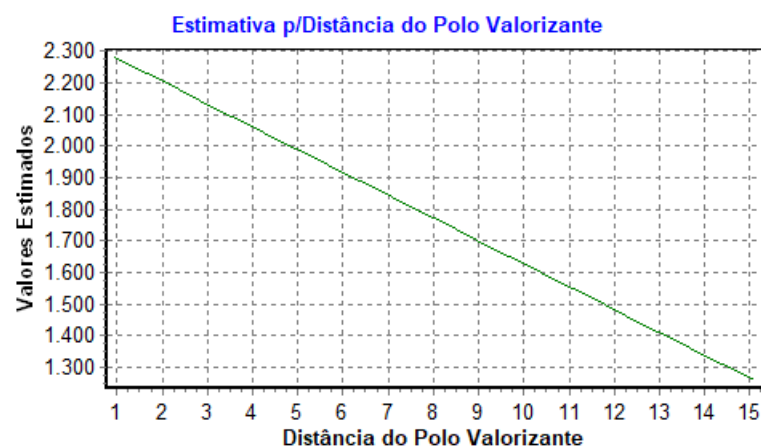
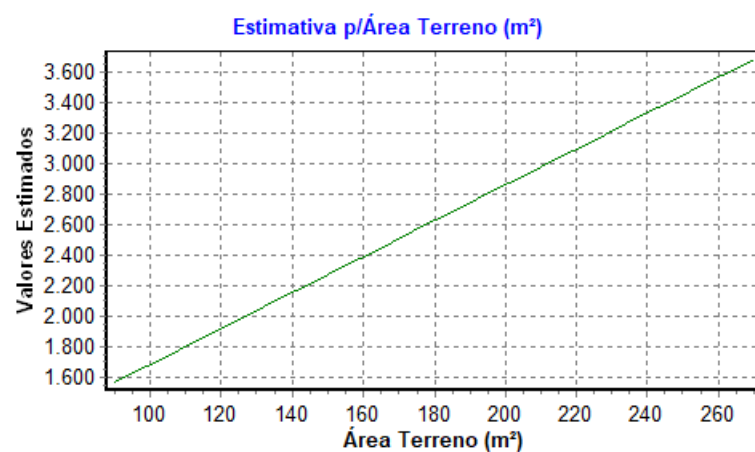
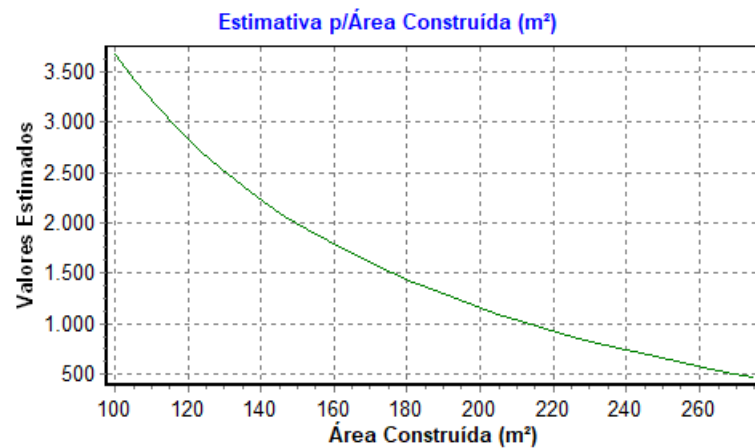
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

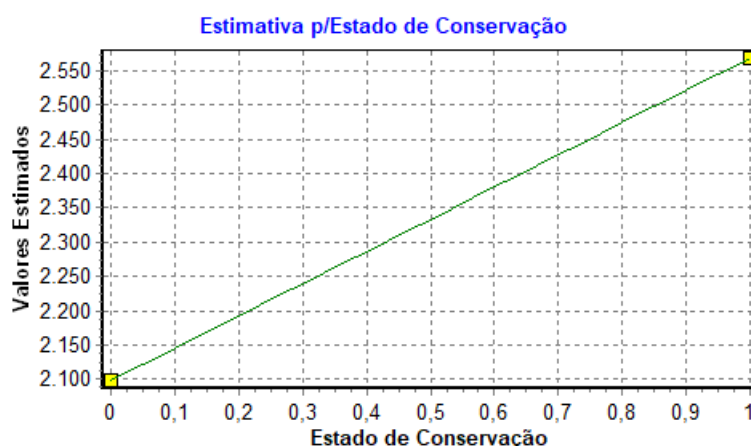
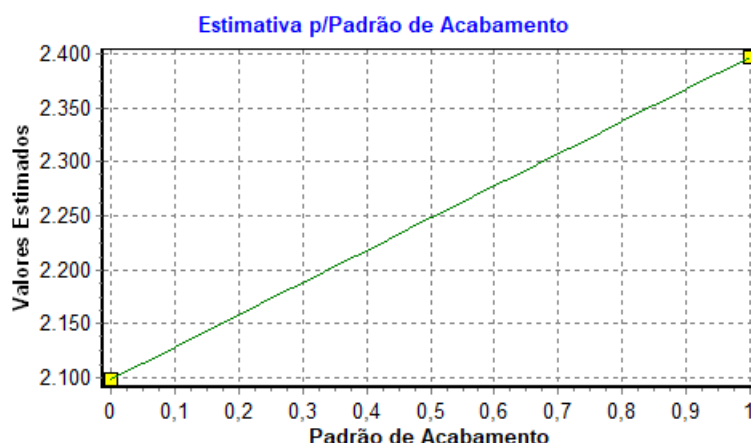


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Coordenadas	Complemento	Bairro
1		Rua Jonas Martins Costa, Nº 121	-23.504636, -46.305118		Cidade Boa Vista
2		Rua Pedro Cirilo Sanches, Nº 75	-23.552197, -46.305145		Vila Figueira
3		Rua Duque de Caxias, Nº 130	-23.529992, -46.310550		Parque Maria Helena
4		Rua Oshigue Mifune, Nº 1251A478B	-23.569614, -46.317445		Jardim das Flores
5		Rua Professor Roberto David, Nº 765	-23.552783, -46.303795		Jardim Lincoln
6		Rua Benvinda Lima Corrêa, Nº 136	-23.632535, -46.322496		Jardim Planalto
7		Rua Euclides Damiani, Nº 443	-23.538213, -46.299346		Vila Amorim
8		Rua Oswaldo Ângelo Cicone, Nº 142	-23.503540, -46.310089		Sesc

9		Rua Lhubinko Raykov, Nº 330	-23.560260, - 46.336361		Jardim Saúde
10		Rua Corifeu de Azevedo Marques, Nº 1351A378B	-23.526637, - 46.314776		Parque Maria Helena
11	*	Rua Um	-23.525646, - 46.323502		Jardim Elisa
12		Rua Alfredo Batista Pizzolato, Nº 221	-23.545348, - 46.304794		Vila Figueira
13		Rua Ivo Miguel da Silva, Nº 28	-23.561001, - 46.295461		Vila Colorado
14		Rua Kaneji Kodama	-23.548620, - 46.305689		Vila Figueira
15		Rua Dom Gaspar, Nº 250	-23.499892, - 46.306577		Cidade Boa Vista
16		Rua Carlos Rodrigues de Faria, Nº 51	-23.539570, - 46.295830		Vila Amorim
17		Rua Carl Willian Cooper	-23.541796, - 46.303238		Vila Amorim
18		Rua Ângelo Crepaldi, Nº 291	-23.570210, - 46.334461		Parque Residencial Casa Branca
19		Rua Paulo Sampaio, Nº 588	-23.508463, - 46.294912		Jardim Varan
20		Rua José Papaiz, Nº 42	-23.539550, - 46.287341		Jardim Natal
21		Rua Suíça, Nº 119	-23.496999, - 46.278643		Jardim São José
22		Rua Alfredo Batista Pizzolato, Nº 39	-23.543179, - 46.305202		Vila Figueira
23		Avenida Taiaçupeba, Nº 512	-23.543054, - 46.298502		Vila Amorim
24		Rua Rosa Reis Xavier, Nº 65	-23.549486, - 46.313408		Vila Adelino
25		Rua Albano Costa, Nº 151	-23.548830, - 46.320455		Jardim Nena
26		Rua Francisco Carlos Moriconi, Nº 95	-23.543124, - 46.293465		Vila Nova Amorim
27		Rua José Vicente de Paula, Nº 584	-23.497896, - 46.271212		Jardim São Bernardino
28		Rua Guenter Koralewski, Nº 1455A078B	-23.669773, - 46.344811		Recanto Ouro Fino
29		Rua Ailton Simões de Oliveira, Nº 97	-23.496963, - 46.273900		Jardim São Bernardino
30		Rua Sete, Nº 140	-23.491251, - 46.325409		Vila Helena

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1		Concept Imoveis Ltda	(11) 4748-1110
2		Concept Imoveis Ltda	(11) 4748-1110
3		Concept Imoveis Ltda	(11) 4748-1110
4		Amaral Negocios	(11) 4742- 1238
5		Concept Imoveis Ltda	(11) 4748-1110
6		Concept Imoveis Ltda	(11) 4748-1110

7		Concept Imoveis Ltda	(11) 4748-1110
8		Connexão Imoveis	(11) 94005- 1511
9		Concept Imoveis Ltda	(11) 4748-1110
10		Amaral Negocios	(11) 4742-1238
11	*	Imperio Visão Imóveis	(11) 2891- 4335
12		Connexão Imoveis	(11) 94005- 1511
13		Concept Imoveis Ltda	(11) 4748-1110
14		Concept Imoveis Ltda	(11) 4748-1110
15		Connexão Imoveis	(11) 94005-1511
16		Connexão Imoveis	(11) 94005-1511
17		Red Consultoria De Imóveis S/C Ltda	1147414800
18		Zaca Imóveis	11 91320-3980
19		Concept Imoveis Ltda	(11) 4748-1110
20		Connexão Imoveis	11 940051511
21		Concept Imoveis Ltda	(11) 4748-1110
22		Concept Imoveis Ltda	(11) 4748-1110
23		Connexão Imoveis	11 940051511
24		Amaral Negocios Imobiliarios Ltda - Me	1147421238
25		Connexão Imoveis	11 940051511
26		Connexão Imoveis	11 940051511
27		Ókas Negócios Imobiliários	1152951692
28		Imperio Visão Imóveis	1128914335
29		Leticia Pereira	11 99989-4516
30		Connexão Imoveis	11 940051511

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área Construída (m²)	Área Terreno (m²)	Distância do Polo Valorizante	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação	Valor Unitário
1		100,00	100,00	3,63	1	1	3.800,00
2		110,00	100,00	1,86	1	1	3.318,18
3		148,00	135,00	1,08	1	1	2.702,70
4		150,00	115,00	3,71	1	1	2.533,33
5		145,00	117,00	1,95	1	1	2.896,55
6		116,00	105,00	10,70	1	1	3.362,07
7		133,00	125,00	1,25	1	1	2.932,33
8		135,00	120,00	3,65	1	1	2.962,96
9		120,00	117,00	3,58	1	1	2.916,67
10		140,00	135,00	1,14	1	0	2.785,71
11	*	132,00	130,00	1,74	1	1	2.265,15
12		130,00	121,00	1,17	1	1	3.461,54
13		131,00	129,00	3,14	1	1	3.664,12
14		140,00	135,00	1,46	1	1	3.492,86
15		120,00	110,00	4,11	0	1	2.916,67
16		108,00	100,00	1,61	1	1	4.351,85
17		135,00	110,00	1,01	0	0	2.000,00
18		270,00	260,00	4,38	0	1	2.551,85
19		122,00	110,00	3,55	1	1	2.622,95
20		120,00	120,00	2,48	1	1	3.166,67

21		126,00	120,00	5,53	0	0	2.539,68
22		100,00	90,00	0,95	1	1	4.400,00
23		167,00	150,00	1,51	0	1	2.395,21
24		183,00	180,00	1,45	0	0	2.349,73
25		188,00	185,00	1,62	1	1	2.712,77
26		110,00	90,00	1,97	1	1	3.536,36
27		220,00	200,00	5,98	0	0	1.659,00
28		275,00	270,00	15,09	0	0	945,45
29		148,00	145,00	5,78	0	0	1.756,76
30		128,00	120,00	5,24	1	1	3.125,00

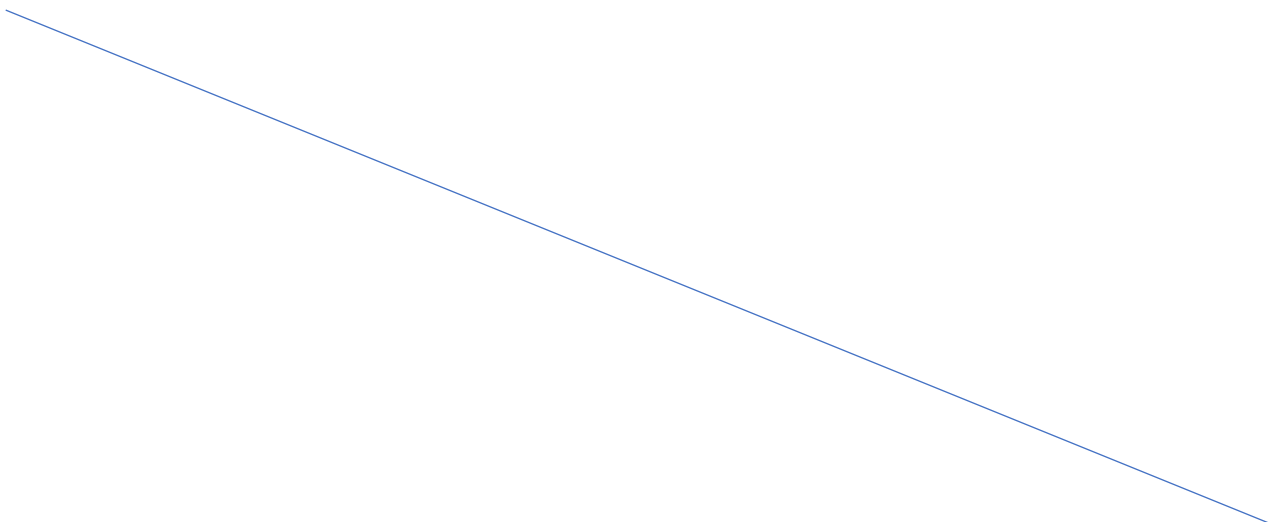
18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.797,60	14,62%	
Valor Médio	2.105,36	-	III
Valor Máximo	2.413,13	14,62%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Geraldo Gomes Sandin	-
Coordenadas	-23.586275, -46.303474	-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área Construída (m²)	170,00	Não
Área Terreno (m²)	125,00	Não
Distância do Polo Valorizante	5,47	Não
Padrão de Acabamento	1,00	Não
Estado de Conservação	1,00	Não



PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS:

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS												
	Endereço	Coordenadas	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área Construída (m²)	Área Terreno (m²)	Distância do Polo Valorizante	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação	Valor Unitário
1	Rua Jonas Martins Costa, Nº 121	-23.504636, -46.305118		Cidade Boa Vista	Concept Imóveis Ltda	(11) 4748-1110	100,00	100,00	3,63	1	1	3.800,00
2	Rua Pedro Cirilo Sanches, Nº 75	-23.552197, -46.305145		Vila Figueira	Concept Imóveis Ltda	(11) 4748-1110	110,00	100,00	1,86	1	1	3.318,18
3	Rua Duque de Caxias, Nº 130	-23.529992, -46.310550		Parque Maria Helena	Concept Imóveis Ltda	(11) 4748-1110	148,00	135,00	1,08	1	1	2.702,70
4	Rua Ostigue Mifune, Nº 125/A478B	-23.563614, -46.317445		Jardim das Flores	Amaral Negócios	(11) 4742-1238	150,00	115,00	3,71	1	1	2.533,33
5	Rua Professor Roberto David, Nº 765	-23.552783, -46.303795		Jardim Lincoln	Concept Imóveis Ltda	(11) 4748-1110	145,00	117,00	1,95	1	1	2.896,55
6	Rua Benilda Lima Corrêa, Nº 136	-23.632535, -46.322496		Jardim Planalto	Concept Imóveis Ltda	(11) 4748-1110	116,00	105,00	10,70	1	1	3.362,07
7	Rua Euclides Damiani, Nº 443	-23.538213, -46.299346		Vila Amorim	Concept Imóveis Ltda	(11) 4748-1110	133,00	125,00	1,25	1	1	2.932,33
8	Rua Oswaldo Ângelo Ciccone, Nº 142	-23.503540, -46.310089		Sesc	Comexão Imóveis	(11) 94005-1511	135,00	120,00	3,65	1	1	2.962,96
9	Rua Lhubirko Raykov, Nº 330	-23.560260, -46.336361		Jardim Saúde	Concept Imóveis Ltda	(11) 4748-1110	120,00	117,00	3,58	1	1	2.916,67
10	Rua Corifeu de Azevedo Marques, Nº 135/A378B	-23.526637, -46.314776		Parque Maria Helena	Amaral Negócios	(11) 4742-1238	140,00	135,00	1,14	1	0	2.785,71
11	* Rua Um	-23.525646, -46.323502		Jardim Elisa	Imperio Visão Imóveis	(11) 2891-4335	132,00	130,00	1,74	1	1	2.265,15
12	Rua Alfredo Baista Pizzolati, Nº 221	-23.545348, -46.304794		Vila Figueira	Comexão Imóveis	(11) 94005-1511	130,00	121,00	1,17	1	1	3.461,54
13	Rua Ivo Miguel da Silva, Nº 28	-23.561001, -46.295461		Vila Colorado	Concept Imóveis Ltda	(11) 4748-1110	131,00	129,00	3,14	1	1	3.664,12
14	Rua Kareiji Kodama	-23.548620, -46.305689		Vila Figueira	Concept Imóveis Ltda	(11) 4748-1110	140,00	135,00	1,46	1	1	3.492,86
15	Rua Dom Gaspar, Nº 250	-23.498982, -46.306577		Cidade Boa Vista	Comexão Imóveis	(11) 94005-1511	120,00	110,00	4,11	0	1	2.916,67
16	Rua Carlos Rodrigues de Faria, Nº 51	-23.539570, -46.295630		Vila Amorim	Comexão Imóveis	(11) 94005-1511	108,00	100,00	1,61	1	1	4.351,85
17	Rua Carl William Cooper	-23.541796, -46.303238		Vila Amorim	Red Consultoria De Imóveis S/C Ltda	1147414800	135,00	110,00	1,01	0	0	2.000,00
18	Rua Ângelo Crepaldi, Nº 291	-23.570210, -46.334461		Parque Residencial Casa Branca	Zaca Imóveis	11 91320-3980	270,00	260,00	4,38	0	1	2.551,85
19	Rua Paulo Sampaio, Nº 588	-23.508463, -46.294912		Jardim Varan	Concept Imóveis Ltda	(11) 4748-1110	122,00	110,00	3,55	1	1	2.622,95
20	Rua José Papaiz, Nº 42	-23.539550, -46.287341		Jardim Natal	Comexão Imóveis	11 940051511	120,00	120,00	2,48	1	1	3.166,67
21	Rua Suíça, Nº 119	-23.496999, -46.278643		Jardim São José	Concept Imóveis Ltda	(11) 4748-1110	126,00	120,00	5,53	0	0	2.539,68
22	Rua Alfredo Baista Pizzolati, Nº 39	-23.543179, -46.305202		Vila Figueira	Concept Imóveis Ltda	(11) 4748-1110	100,00	90,00	0,95	1	1	4.400,00
23	Avenida Taiacupeba, Nº 512	-23.543054, -46.298502		Vila Amorim	Comexão Imóveis	11 940051511	167,00	150,00	1,51	0	1	2.395,21
24	Rua Rosa Reis Xavier, Nº 65	-23.549486, -46.313408		Vila Adelino	Amaral Negócios Imobiliarios Ltda - Me	1147421238	183,00	180,00	1,45	0	0	2.349,73
25	Rua Albano Costa, Nº 151	-23.548830, -46.320455		Jardim Nera	Comexão Imóveis	11 940051511	188,00	185,00	1,62	1	1	2.712,77
26	Rua Francisco Carlos Moriconi, Nº 95	-23.543124, -46.293465		Vila Nova Amorim	Comexão Imóveis	11 940051511	110,00	90,00	1,97	1	1	3.536,36
27	Rua José Vicente de Paula, Nº 584	-23.497896, -46.271212		Jardim São Bernardino	Ólas Negócios Imobiliários	1152951692	220,00	200,00	5,98	0	0	1.659,00
28	Rua Guentier Koralewski, Nº 1455A078B	-23.669773, -46.344811		Recanto Ouro Fino	Imperio Visão Imóveis	1128914335	275,00	270,00	15,09	0	0	945,45
29	Rua Aliton Simões de Oliveira, Nº 97	-23.496963, -46.273900		Jardim São Bernardino	Leticia Pereira	11 99989-4516	148,00	145,00	5,78	0	0	1.756,76
30	Rua Sete, Nº 140	-23.491251, -46.325409		Vila Helena	Comexão Imóveis	11 940051511	128,00	120,00	5,24	1	1	3.125,00

Legenda:
Dados desabilitados

Legenda:

* Dados desabilitados

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

Fachada do imóvel: Endereço: Rua Geraldo Gomes Sandim, 144. Suzano – SP. Matrícula 60.919 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP.



Fachada do imóvel: Endereço: Rua Geraldo Gomes Sandim, 144. Suzano – SP. Matrícula 60.919 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP.

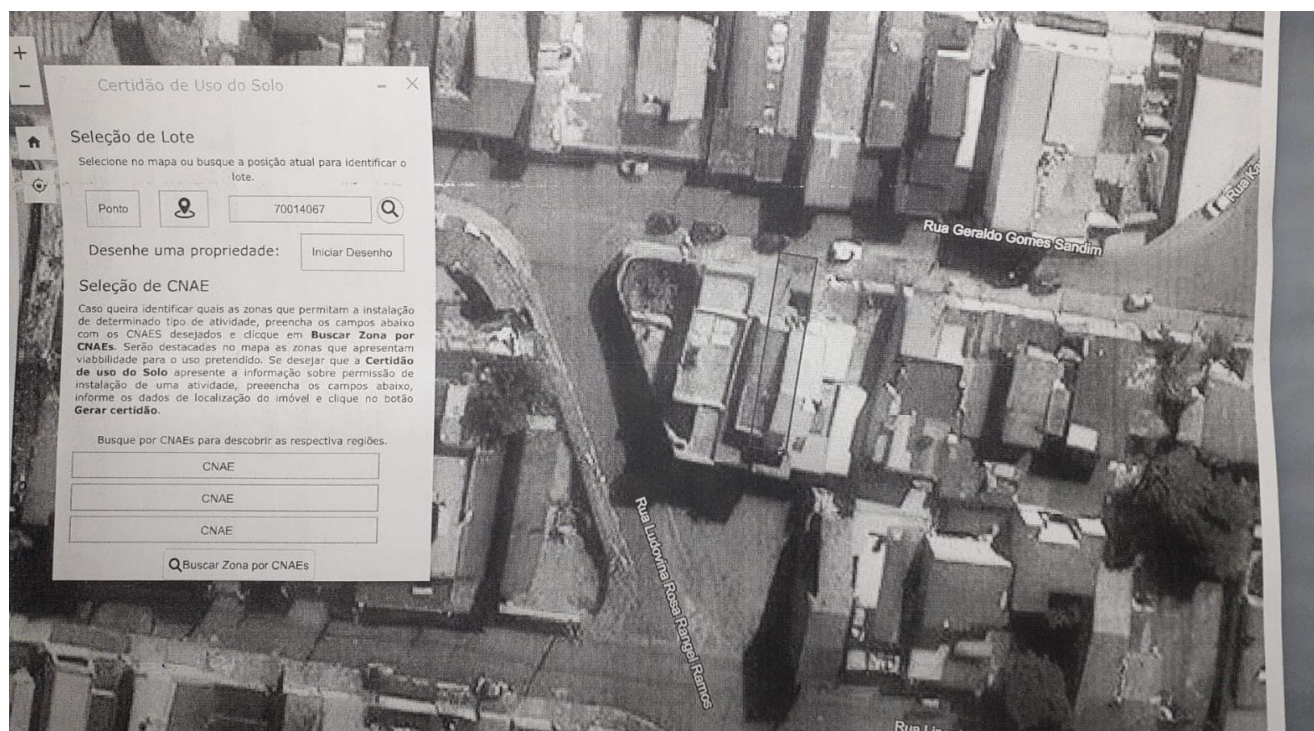


Interior da garagem do imóvel: Rua Geraldo Gomes Sandim, 144. Suzano – SP. Matrícula 60.919 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP.



Interior da garagem do imóvel: Rua Geraldo Gomes Sandim, 144. Suzano – SP. Matrícula 60.919 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP.

Informações obtidas na prefeitura municipal de Suzano – SP.



CHECKLIST – ORDEM DE SERVIÇO 163 / 164

Rua Geraldo Gomes Sandim 144

ENDEREÇO: *Avenida Eduardo de Castro, nº 339, Jardim Itajaí, Várzea Paulista-SP*

IMÓVEL ESTÁ OCUPADO? (*5*) PERÍODO: *8 meses*

INQUILINO: (*x*) PROPRIETÁRIO: ()

NOME: *Lucas dos Santos* - CONTATO: *11-93446 8260*

ADMINISTRADORA: _____

CONTATO: _____

SINDICO/ZELADOR: _____

CONTATO: _____

Av.03/em 03 de junho de 2009. (Contribuinte)

Pela escritura pública de compra e venda lavrada aos 22 de maio de 2009, Livro 433, fls. 204/206, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, complementada pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2009, verifica-se que o imóvel objeto da presente está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n.º 70.014.067.

16:33

Anexo III: MATRÍCULA

CNM: 123620.2.0060919-97

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matricula 60.919 Ficha 01 Suzano, 23 de janeiro de 2009

IMÓVEL: UM TERRENO constituído por PARTE do LOTE 01, da QUADRA "I", do loteamento denominado TABA MARAJOARA, localizado no Bairro do Baruel, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Mede 5,00 metros de frente para a Rua Geraldo Gomes Sandim, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito que quem da Rua olha para o terreno, com o remanescente do lote 01, do lado esquerdo com o lote 02, tendo nos fundos 5,00 metros, onde confronta com parte do lote 15, encerrando a área de 125,00 metros quadrados.

CONTRIBUINTE: 70.014.055, em maior área

PROPRIETÁRIOS: 1) RICARDO PRETES NETO, brasileiro, comerciante, RG M-1.282.935-SSP/MG, CPF 251.981.816-68, casado aos 14/10/06 sob o regime da comunhão parcial de bens, com SUELI MOREIRA DOS SANTOS PRETES, brasileira, comerciante, RG 14.502.112-SSP/SP, CPF 054.946.188-46, residentes e domiciliados na Rua Bernardo José Pereira Sobrinho, 494, Jardim cacique, Suzano-SP, e 2) ANDRÉ RICARDO PRETES, brasileiro, solteiro, maior, operador de caldeira, RG 27.912.541-0-SSP/SP, CPF 261.523.098-08, residente e domiciliado na Rua René Ventura Sales, 285, Vila Colorado, Suzano-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.07/51.732 de 26 de janeiro de 2005, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO:

VINICIO DE SOUZA COUTINHO VVE
Av.01/em 23 de janeiro de 2009 (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento dos proprietários 1) ANDRÉ RICARDO PRETES e 2) RICARDO PRETES NETO casado com SUELI MOREIRA DOS SANTOS PRETES, já qualificados, datado de 10 de dezembro de 2008.

SUBSTITUTO:

P.123.645-mic.702 VINICIO DE SOUZA COUTINHO VVE

"CONTINUA NO VERSO"

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:28:13

CNM: 123620.2.0060919-97

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Matrícula

60.919

Ficha

01

Verso

R.02/em 23 de abril de 2009. (Venda)

Pela escritura pública de compra e venda lavrada ao 12 de agosto de 2008, Livro 372, fls. 382 a 384, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, os 1) RICARDO PRETES NETO e sua mulher SUELI MOREIRA DOS SANTOS PRETES, e 2) ANDRE RICARDO PRETES, já qualificados, VENDERAM a MARIA ELENA ORZECOWSKI, brasileira, solteira, maior, RG 19.537.564-SSP/SP, CPF 085.695.978-27, residente e domiciliada na Rua Geraldo Gomes Sandim, 157, Jardim Leblon, Suzano-SP, o imóvel objeto da presente pelo valor de R\$ 2.000,00 (V. V. R\$ 2.013,77).

SUBSTITUTO:

P.124.876-mic-713

VIVICIO DE SOUZA COUTINHO

KCAM

Av.03/em 03 de junho de 2009. (Contribuinte)

Pela escritura pública de compra e venda lavrada aos 22 de maio de 2009, Livro 433, fls. 204/206, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, complementada pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2009, verifica-se que o imóvel objeto da presente está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n.º 70.014.067.

SUBSTITUTA:

P.125.610-mic.719

RAFAELA DE MORAIS ALVES

KCAM

R.04/em 03 de junho de 2009. (Venda)

Pela mesma escritura mencionada na Av.03 desta matrícula, a proprietária MARIA ELENA ORZECOWSKI, comerciante, já qualificada, VENDEU a 1) JOSE ANACLETO DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, pedreiro, RG 39.015.015-0-SSP/SP, CPF 092.166.314-57, e 2) LINDINALVA

" Continua na Ficha Nº 02 "

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: *** 197.428-** DATA: 24/02/2026 10:28:13

CNM: 123620.2.0060919-97

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
60.919Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 03 de junho

2009
de

ALMEIDA SIMÕES, brasileira, solteira, maior, do lar, RG 14.852.919-7-SSP/SP, CPF 047.815.448-86, ambos residentes e domiciliados na Rua Catarina Parente Irente, 364, Jardim Cacique, Suzano-SP, o imóvel objeto da presente pelo valor de R\$ 3.000,00 (V.V. R\$ 2.013,77).

SUBSTITUTA:

P.125.610-mic.719

RAFAELA DE MORAIS ALVES

KCAM

Av.05/em 23 de abril de 2014. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 11/04/2014, às 18:02 sob Protocolo Indisponibilidade nº 201404.1118.00027570-IA-660, do Tribunal Regional Federal da 3ª Região de São Paulo-SP, Processo nº 00040535120134036110 perante a 1ª Vara Cível de Sorocaba-SP, procedo a presente averbação para constar a decretação da INDISPONIBILIDADE DOS BENS de JOSÉ ANACLETO DE OLIVEIRA, já qualificado, conforme consignado no Registro nº 9.423, feito nesta data no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens, desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.164.676

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

" Continua no Verso "

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:28:13

CNM: 123620.2.0060919-97

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Matrícula

60.919

Ficha

02

Verso

R.06/em 22 de agosto de 2023. (Usucapião)

Pelo Mandado de Registro de Usucapião, expedido ao 01/08/2023 pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro e Comarca de Suzano-SP, extraído do processo digital nº 1000866-55.2019.8.26.0606, da Ação de Procedimento Comum Cível - Usucapião Conjugal, tendo como **requerente**: LINDINALVA ALMEIDA SIMÕES, pensionista, residente e domiciliada na Rua Geraldo Gomes Sandim, 144, Tabo Marajoara, Suzano-SP e como **requerido**: JOSE ANACLETO DE OLIVEIRA, ambos já qualificados, procedo o presente para constar que foi ordenado o registro da sentença declaratória de usucapião prolatada aos 13/06/2023, transitada em julgado aos 06/07/2023, que declarou em favor da **requerente** LINDINALVA ALMEIDA SIMÕES, o domínio integral do imóvel objeto desta matrícula, cujo valor estimado nos autos é de R\$ 40.001,25 (V.V. R\$ 52.516,25). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 14/08/2023, às 17:02 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.240.486

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

R.07/em 23 de julho de 2024. (Incorporação ao Patrimônio)

Em cumprimento à Decisão/Ofício, expedida aos 15/12/2023, pela Justiça Federal de 1ª Grau, Subseção Judiciária de Sorocaba-SP, transitada em julgado aos 21/08/2023, extraída do processo nº 0004053-51.2013.4.03.6110, de Ação Penal - Procedimento Ordinário(283), em que figura como **autor**: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL-PR/SP, e como **réu**: JOSÉ ANACLETO DE OLIVEIRA, já qualificado, acompanhada da Decisão aos Embargos de Terceiro, prolatada aos 05/06/2019, procedo o presente registro, a fim de constar que, **50% do imóvel** objeto da presente foi incorporado ao patrimônio da **UNIAO**,

" Continua na Ficha Nº 03 "

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:28:13

CNM: 123620.2.0060919-97

LIVRO N.º 2 Operador Nacional
Sistema de Registro
Imobiliário **REGISTRO
GERAL**

CNS 12362-0

Matrícula
60.919Ficha
03**Registro de Imóveis**

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

23 de julho de 2024

nos termos do artigo 63, § 4º A, II, da Lei 11.343/2006, assegurado o direito a meação, fração de 50% em favor de LINDINALVA ALMEIDA SIMÕES. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 17/07/2024, às 16:50 e não foi encontrada nenhuma ocorrência, com exceção da já lançada. SELO DIGITAL:1236203e10000r528084m724s.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.250.545

VANESSA VANGNAR FELCHETTE

KCAM

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:28:13

CNM: 123620.2.0060919-97

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Matricula

Ficha

Verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:28:13

Anexo IV - Registro de Responsabilidade Técnica

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
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 OLÁIA 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 OLÁIA 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

Elaboração

1

Avaliação

de edificação

Quantidade

Unidade

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; 23952 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

Local de data de

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.confex.org.br

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

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima

Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 19/03/2026

Valor Pago R\$ 108,39

Nosso Número: 2620260680690

Impresso em: 19/03/2026 09:32:01

Autenticação de ART
2620260680690

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

FRANCISCO ZANI:02495438857

Assinado de forma digital por FRANCISCO

ZANI:02495438857

Dados: 2026.03.23 11:36:11 -03'00'

Anexo V – Curriculum vitae assinado pelo profissional avaliador (Art. 4º, I da Portaria nº 11.488 de 22/09/21)**CURRICULUM VITAE****1- DADOS PESSOAIS**

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

2- Endereço Residencial:

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

3- Documentos

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

4- Resumo

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

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

5- Formação Acadêmica

Graduação em Engenharia Mecânica UNICAMP - Universidade Estadual de Campinas	Período: 1976 a 1980
Pós-Graduação em Engenharia de Segurança do Trabalho FUNDACENTRO - MACKENZIE – São Paulo	Período: 1982 a 1983
Pós-Graduação Lato Sensu em Gestão Empresarial FGV – Fundação Getúlio Vargas	Período: 2000 a 2001
Pós-Graduação Lato Sensu MBA Executivo Internacional FGV – Fundação Getúlio Vargas / OHIO University – College of Business	Período: 2002
Graduação em Engenharia Civil FPJ – ANHANGUERA – Jundiaí	Período: 2008 a 2011
Pós-Graduação Lato Sensu em Engenharia Diagnóstica – Patologia e Perícias na Construção Civil INBEC / UNIP – Instituto Brasileiro de Educação Continuada / Universidade Paulista	Período: 2015 a 2018

6- Cursos Complementares

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

- IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia	2016
Perícias em edificações e aspectos técnico-legais na construção civil	
- IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia	2015
Curso de Perícia Judicial	
- Rui Juliano Perícias	2015
Curso de Engenharia de Avaliações Imobiliárias – Imóveis urbanos com Inferência Estatística	
- Pelli Sistemas – Básico e Avançado	2015-2024
Dimensionamento de Estruturas em Aço	
-CBCA – Centro Brasileiro de Construção em Aço	2015
Líder Coach e FeedBack	
- f&m Eva Hirsch Pontes	2015
Sistemas Estruturais em Aço	
-CBCA – Centro Brasileiro de Construção em Aço	2014
TPM – Manutenção Produtiva Total	
- Loss Prevention	2014
Manutenção Centrada em Confiabilidade	
- ASTREIN - Assessoria e Treinamento Industrial	2012
Gestão de Projetos	
- USP Fundação Carlos Alberto Vanzolini	2011
Análise de Investimento na Indústria Petroquímica	
- IBP Instituto Brasileiro de Petróleo e Gas	2009
International Strategic Business Leadership	
- OHIO University – College of Business	2001
RBI Inspeção Baseada em Risco – Caldeiras, Vasos de Pressão, Tanques e Tubulações	
- GRINSP Grupo Regional de Inspeção de Equipamentos SP	1999
26 Missão Técnica do IMAN à Ásia – Japão e China	
- Instituto IMAN	1999
TPM – Manutenção Produtiva Total	
- IMAN Instituto	1997
Utilização do Código ASME – Projeto de Vasos de Pressão	
- ABIQUIM – Associação Brasileira da Indústria Química	1996
Curso de Inspeção de Caldeiras e Vasos de Pressão	
- UNICAMP – Escola de Extensão	1995
Controle de Perdas/Segurança de Sistemas	
- National Loss Control Institute	1989
Manutenção Preventiva	
- CATHO Progresso Profissional	1989
Medição e Análise de Vibrações	
- ASTREIN - Assessoria e Treinamento Industrial	1988
Lubrificação Industrial	
- ASTREIN - Assessoria e Treinamento Industrial	1986
GENCO PROGRAM – Análise de Situação e Tomada de Decisão	
- Kepner Tregoe	1985
Seminário de Secagem e Eletrotermia	
- Eletricidade Moderna	1984

7- Idiomas

Português,
Inglês.

FRANCISCO
ZANI:02495438857



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

Francisco Zani
CPF: 024.954.388-57