

São Paulo, 23 de março de 2026

Para Senhora:

Marilaine Borges de Paula

Leiloeira Oficial e Rural, Matr. JUCESP nº 601

CPF: 122.197.428-90

Av. Braz Olaia Acosta, 727 5º andar, Jardim. Califórnia. CEP: 14027-130 Ribeirão Preto - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

SUMÁRIO

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

IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel

Um apartamento número 122, localizado no 12º pavimento do Edifício Los Angeles – Edifício 3, integrante do empreendimento denominado City Park III situado à Rua Demerval da Fonseca número 451, no Parque Savoy City no 38º subdistrito Vila Matilde - SP, com área real privativa de 55,19 metros quadrados, área real comum de 47,707 metros quadrados e área real total de 102,897 metros quadrados.

MATRÍCULA 107.120 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP.

VALOR VENAL DE MERCADO

R\$ 283.500,00 (Duzentos e oitenta e três 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

Um apartamento número 122, localizado no 12º pavimento do Edifício Los Angeles – Edifício 3, integrante do empreendimento denominado City Park III situado à Rua Demerval da Fonseca número 451, no Parque Savoy City no 38º subdistrito Vila Matilde - SP, com área real privativa de 55,19 metros quadrados, área real comum de 47,707 metros quadrados e área real total de 102,897 metros quadrados.

MATRÍCULA 107.120 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – SP.

Coordenadas geográficas: 23°34'29.6"S 46°29'30.1"W

Área Privativa (m2): 55,19 m2

Área Total (m2): 102,897 m2

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

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

Pode-se constatar durante a vistoria no local que o imóvel avaliando está ocupado atualmente por inquilinos tendo como base as informações da portaria do condomínio. Desta forma, e 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 realizada 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

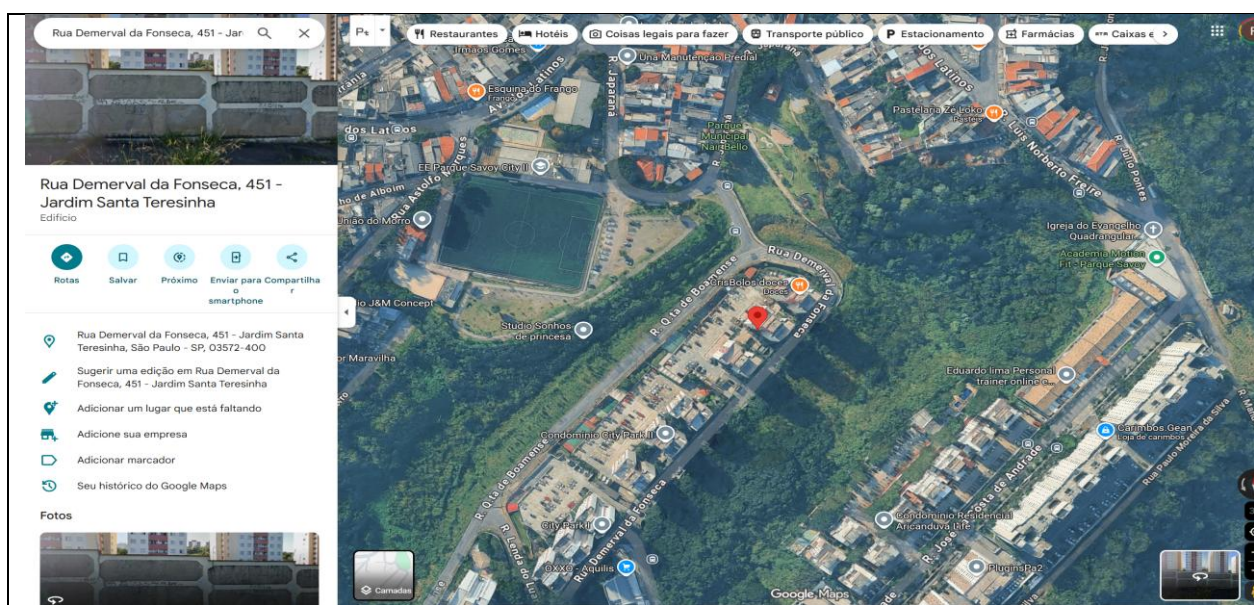
Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e/ou interessados por ele indicado. Sua distribuição a outras partes que não o Solicitante e Interessados, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia deste responsável técnico.

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

6. Caracterização do Imóvel Avaliando

A região é formada por construções de padrão médio e possui intensidade baixa de tráfego de veículos e pedestres, com vocação residencial e 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 Demerval da Fonseca número 451, no Parque Savoy City Vila Matilde - SP.
 Apartamento número 122, situado no 12º pavimento do Edifício Los Angeles - City Park III
 MATRÍCULA 107.120 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – SP



Fachada do imóvel: Rua Demerval da Fonseca número 451, no Parque Savoy City Vila Matilde - SP. Apartamento número 122, situado no 12º pavimento do Edifício Los Angeles - City Park III.

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 com utilização residencial/comercial, inserido dentro do perímetro urbano, apresentando valorização já estabilizadas.

Considerando as características do imóvel avaliando no contexto estudado, com padrão construtivo de qualidade normal, excetuando que a origem dominial e recente ocupação do bem é remetida possivelmente a integrantes do **narcotráfico**, o que pode passar insegurança a potenciais arrematantes do bem em leilão, especialmente aqueles que pretendariam habitar no local, dito imóvel passa a ter sua **atratividade** reduzida, sendo que em condições normais seria entre **média** e **alta**, contudo, no caso em questão, entende-se que passa a ser **média**.

8. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

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

Para obter o valor de mercado de venda do imóvel avaliando por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 36 elementos coletados no mercado local, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, das quais 30 foram consideradas na avaliação, sendo adotadas uma variável dependente, Valor Unitário, e quatro independentes: Área privativa, Niv_Ele, Estado de conservação e Distância polo valorizante 9km).

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

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, desenvolvido modelo de regressão, onde a seguinte variável não se mostrou consistentes e significativas: Pavimento, Padrão de acabamento, Quantidade de equipamentos e Tipologia.

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

(X1) Área privativa: variável independente quantitativa contínua, que informa a área privativa em m² de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 32,00 m² a 68,00 m²; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.

(X2) Niv_Elev: variável independente proxy discreta que procura identificar a influência do posicionamento vertical do imóvel no prédio, está definida da seguinte forma:

Térreo=10; demais andares = 10 + andar, prédios c/elevador

Térreo=7; demais andares = 10 - andar, prédios s/elevador

Amplitude da amostra: 6 a 20

Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário.

(X3) Estado de conservação: variável independente dicotômica discreta, que define o Estado de conservação do imóvel (unidade), de cada dado amostral, sendo: 1 = Regular e 2 = Bom / Novo. Amplitude da amostra: 1 a 2. Sensibilidade: positiva quanto maior o número maior o valor unitário.

(X4) Distância polo valorizante (km) : variável independente quantitativa contínua que informa a distância em linha reta da localização do imóvel até o Shopping Aricanduva (Referência coordenadas: -23.566137, -46.505309), de cada dado amostral. Amplitude da amostra: 1,60 km a 14,00 km. Sensibilidade: negativa quanto maior a distância menor 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\$ 4.191,49 a R\$ 9.843,75

9. Determinação do valor

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

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo
- 5,09 %	6.041,70	+ 5,36 %
R\$ 316.475,04	R\$ 333.441,20	R\$ 351.316,91

Campo de Arbítrio

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	5.135,44	283.424,93	-15%
Calculado	6.041,70	333.441,20	---
Máximo	6.947,95	383.457,36	+15%
Valor adotado: R\$ 283.500,00			

Equação de regressão:

Função Estimativa: $\text{VALOR UNITÁRIO R\$/m}^2 = e^{(+7,606650669 + 32,87699537 / \text{ÁREA PRIVATIVA} + 0,009632849809 * \text{NIV_ELEV} + 0,2241584903 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO} - 0,02052063155 * \text{DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)})}$

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\$ 283.500,00 (Duzentos e oitenta e três 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 14 pontos, sendo que no item 1 grau 1; nos Itens 3 e 5 grau 2; nos itens 2, 4 e 6, grau 3. Portanto, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II.

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de 10,45%. 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	3
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	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				2

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

11. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de 36 folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo I – Relatórios Estatísticos a partir do software SisDea;

Anexo II - Relatório de Registros Fotográficos;

Anexo III - Matrícula

Anexo IV –Registro de Responsabilidade Técnica

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

São Paulo, 23 de março de 2026.

FRANCISCO
ZANI:02495438857

Assinado de forma digital por
FRANCISCO ZANI:02495438857
Dados: 2026.03.24 08:13:06 -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:	Apartamento São Paulo JD Santa Tereza
Data do modelo:	segunda-feira, 16 de março de 2026
Tipologia:	Apartamentos
Pesquisa	MAR_2026

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	36
Dados utilizados no modelo:	30

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Coordenadas	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone do informante	Texto	Texto		Sim
ÁREA PRIVATIVA	Numérica	Quantitativa	(X1) Área privativa: variável independente quantitativa contínua, que informa a área privativa em m ² de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 32,00 m ² a 68,00 m ² . Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.	Sim
PAVIMENTO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	(Desabilitada) Pavimento: variáveis independentes qualitativa discreta, de cada dado amostral, sendo seus atributos: 1 = Térreo SEM Elevador 2 = 1º, 2º, 3º, 4º ou 5º andar SEM Elevador 3 = Térreo COM Elevador 4 = Qualquer andar c/exceção do Térreo COM Elevador Amplitude da amostra: 2 a 4	Não

			Sensibilidade: deveria ser positiva quanto maior o número maior o valor unitário, mas a sensibilidade verificada nos dados amostrais se mostra inversas, quanto maior o número menor valor unitário, justificando desabilitar esta variável.	
NIV_ELEV	Numérica	Proxy	(X2) Niv_Elev: variável independente proxy discreta que procura identificar a influência do posicionamento vertical do imóvel no prédio, está definida da seguinte forma: Térreo=10; demais andares = 10 + andar, prédios c/elevador Térreo=7; demais andares = 10 - andar, prédios s/elevador Amplitude da amostra: 6 a 20 Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário.	Sim
PADRÃO DE ACABAMENTO	Numérica	Dicotomica	(Desabilitada) Padrão de acabamento: variável independente dicotômica discreta, que define o Padrão de Acabamento do imóvel (unidade), de cada dado amostral, sendo: 1 = Normal (com aspectos de Baixo) e 2 = Normal (forte predominância). Amplitude da amostra: 1 a 2. Sensibilidade: deveria ser positiva quanto maior o número maior o valor unitário, mas a sensibilidade verificada nos dados amostrais se mostra inversas, quanto maior o número menor valor unitário, justificando desabilitar esta variável	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Numérica	Dicotomica	(X3) Estado de conservação: variável independente dicotômica discreta, que define o Estado de conservação do imóvel (unidade), de cada dado amostral, sendo: 1 = Regular e 2 = Bom / Novo. Amplitude da amostra: 1 a 2. Sensibilidade: positiva quanto maior o número maior o valor unitário.	Sim
DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)	Numérica	Quantitativa	(X4) Distância polo valorizante (km) : variável independente quantitativa continua que informa a distância em linha reta da localização do imóvel até o Shopping Aricanduva (Referência coordenadas: -23.566137, -46.505309), de cada dado amostral.	Sim

Amplitude da amostra: 1,60 km a 14,00 km.

Sensibilidade: negativa quanto maior a distância menor o valor unitário.

QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	Numérica	Quantitativa	(Desabilitada) Quantidade de equipamentos: variável independente quantitativa, que define o número de equipamentos de lazer e área comum do empreendimento de cada dado amostral, sendo: 1 = Com 0 ou 1 equipamento; 2 = Com 2 equipamentos; 3 = Com 3 equipamentos; 4 = Com 4 equipamentos....	Não
			Amplitude da amostra: 2 a 9.	
			Sensibilidade: deveria ser positiva quanto maior o número maior o valor unitário, mas a sensibilidade verificada nos dados amostrais se mostra inversas, quanto maior o número menor valor unitário, justificando desabilitar esta variável.	
TIPOLOGIA	Numérica	Dicotomica	(Desabilitada) Tipologia: variável independente dicotômica discreta, que define a tipologia do imóvel, sendo: 0 - Apartamento convencional e 1 - Apartamento Kitnet.	Não
			Amplitude da amostra: 0 a 1.	
			Sensibilidade: deveria ser positiva quanto maior o número maior o valor unitário, mas a sensibilidade verificada nos dados amostrais se mostra inversas, quanto maior o número menor valor unitário, justificando desabilitar esta variável.	
VALOR UNITÁRIO R\$/m ²	Numérica	Dependente	(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.	Sim
			Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 4.191,49 a R\$ 9.843,75	

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA PRIVATIVA	32,00	68,00	36,00	49,77
NIV_ELEV	6,00	20,00	14,00	11,03
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1,00	2,00	1,00	1,90

DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)	1,60	14,00	12,40	5,69
VALOR UNITÁRIO R\$/m²	4.191,49	9.843,75	5.652,26	6.407,93

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9065562 / 0,8830729
Coefficiente de determinação:	0,8218442
Fisher - Snedecor:	28,83
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	60%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,002	4	0,501	28,832
Não Explicada	0,434	25	0,017	
Total	2,436	29		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{VALOR UNITÁRIO R\$/m}^2) = +7,606650669 + 32,87699537 / \text{ÁREA PRIVATIVA} + 0,009632849809 * \text{NIV_ELEV} + 0,2241584903 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO} - 0,02052063155 * \text{DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{VALOR UNITÁRIO R\$/m}^2 = +1976,907539 * e^{(+32,87699537 / \text{ÁREA PRIVATIVA})} * e^{(+0,009632849809 * \text{NIV_ELEV})} * e^{(+0,2241584903 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO})} * e^{(-0,02052063155 * \text{DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

VALOR UNITÁRIO R\$/m² = +2011,529525 * e⁺(+32,87699537 / ÁREA PRIVATIVA) * e⁺(+0,009632849809 * NIV_ELEV) * e⁺(+0,2241584903 * ESTADO DE CONSERVAÇÃO) * e⁺(-0,02052063155 * DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM))

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

VALOR UNITÁRIO R\$/m² = +2029,067237 * e⁺(+32,87699537 / ÁREA PRIVATIVA) * e⁺(+0,009632849809 * NIV_ELEV) * e⁺(+0,2241584903 * ESTADO DE CONSERVAÇÃO) * e⁺(-0,02052063155 * DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM))

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA PRIVATIVA	1/x	6,93	0,00
NIV_ELEV	x	1,37	18,33
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x	2,64	1,40
DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)	x	-3,52	0,17
VALOR UNITÁRIO R\$/m ²	ln(y)	36,35	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	0,17	0,08	-0,33	0,78
NIV_ELEV	x2	0,17	0,00	0,10	0,06	0,23
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x3	0,08	0,10	0,00	-0,30	0,40
DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)	x4	-0,33	0,06	-0,30	0,00	-0,61
VALOR UNITÁRIO R\$/m ²	y	0,78	0,23	0,40	-0,61	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	0,10	0,40	0,30	0,81
NIV_ELEV	x2	0,10	0,00	0,01	0,28	0,26
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x3	0,40	0,01	0,00	0,05	0,47
DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)	x4	0,30	0,28	0,05	0,00	0,58
VALOR UNITÁRIO R\$/m ²	y	0,81	0,26	0,47	0,58	0,00

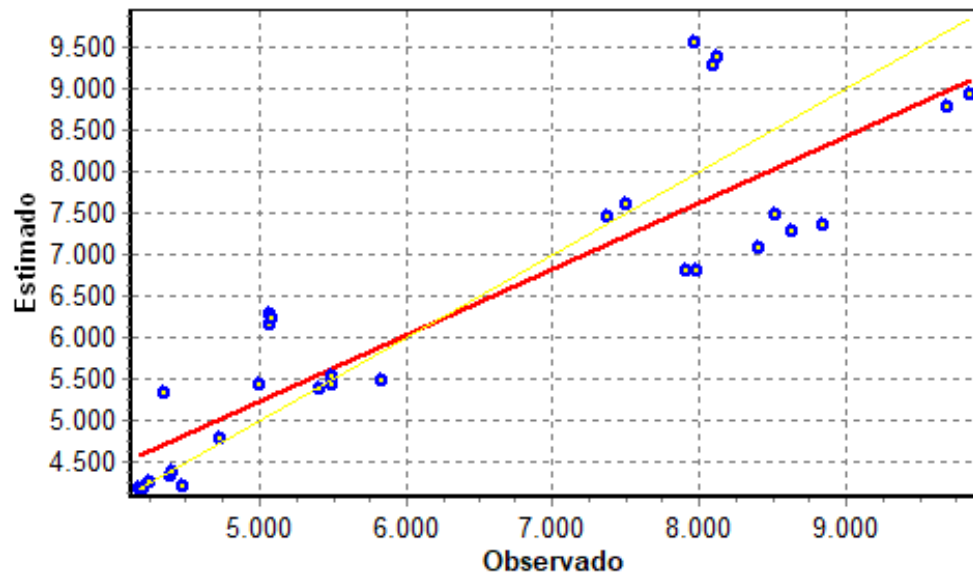
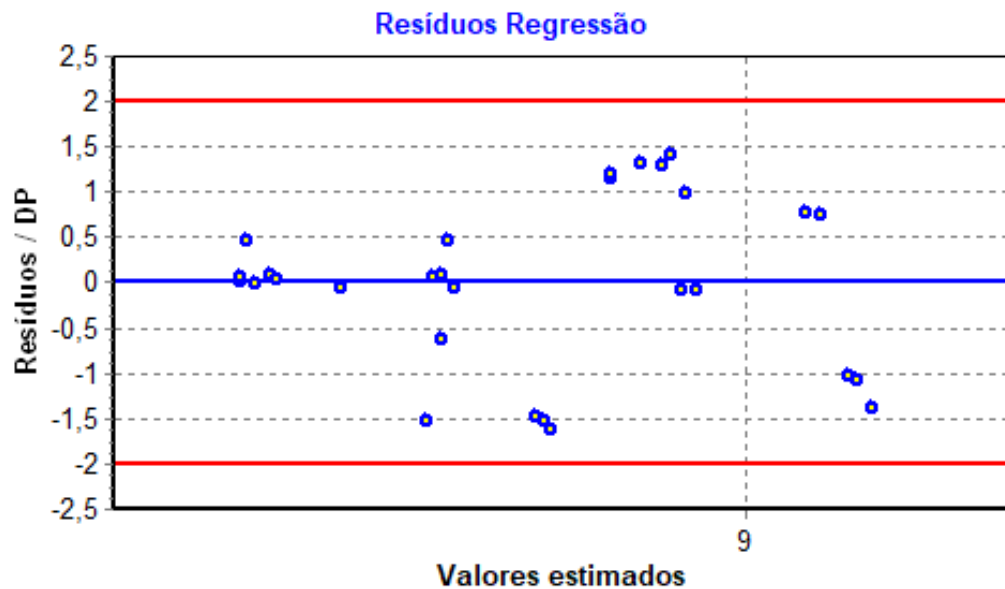
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,46	8,47	-0,01	-0,0942%	-0,060476	0,00144700
2	8,53	8,75	-0,21	-2,5023%	-1,620258	0,07321300
4	8,53	8,73	-0,19	-2,2765%	-1,474044	0,04714300
5	8,54	8,74	-0,20	-2,3465%	-1,520000	0,05514600
7	8,67	8,61	0,06	0,7050%	0,463961	0,00503500
8	8,61	8,60	0,01	0,1385%	0,090511	0,00023100
9	9,00	9,14	-0,14	-1,5217%	-1,039219	0,04282400
10	8,98	9,16	-0,18	-2,0192%	-1,376665	0,10396200
11	9,00	9,15	-0,14	-1,5939%	-1,088921	0,05010300
12	8,90	8,92	-0,01	-0,1213%	-0,081972	0,00021500
13	8,92	8,94	-0,01	-0,1386%	-0,093857	0,00017200
14	8,98	8,82	0,15	1,6791%	1,143805	0,02188400
15	8,98	8,82	0,16	1,7721%	1,208261	0,02442000
16	9,18	9,08	0,10	1,0961%	0,763566	0,04303100
17	9,19	9,10	0,10	1,0587%	0,738785	0,02785400
18	8,67	8,61	0,06	0,7050%	0,463961	0,00503500
19	8,61	8,62	-0,01	-0,0852%	-0,055704	0,00006400
20	8,52	8,60	-0,08	-0,9790%	-0,632832	0,01127900
21	8,60	8,59	0,01	0,0732%	0,047752	0,00008000
22	8,34	8,34	0,00	0,0174%	0,011021	0,00002300
26	8,35	8,34	0,01	0,0781%	0,049455	0,00046800
27	8,38	8,58	-0,20	-2,4123%	-1,534313	0,12854300
28	8,35	8,36	0,00	-0,0293%	-0,018602	0,00001900
29	8,39	8,39	0,01	0,0716%	0,045574	0,00013200
30	8,39	8,38	0,01	0,1466%	0,093352	0,00050400
32	8,41	8,35	0,06	0,7262%	0,463451	0,01219100
33	9,04	8,86	0,17	1,9244%	1,319871	0,02632300
34	9,06	8,89	0,17	1,8941%	1,302942	0,06502300
35	9,05	8,92	0,13	1,4313%	0,983104	0,09663100
36	9,09	8,90	0,19	2,0409%	1,407491	0,10416900

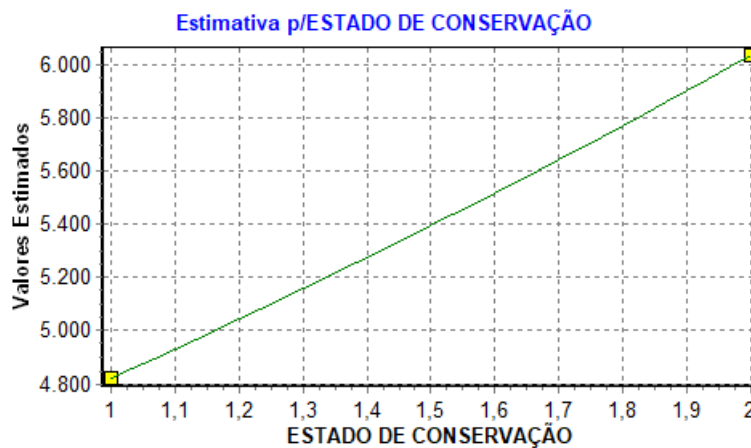
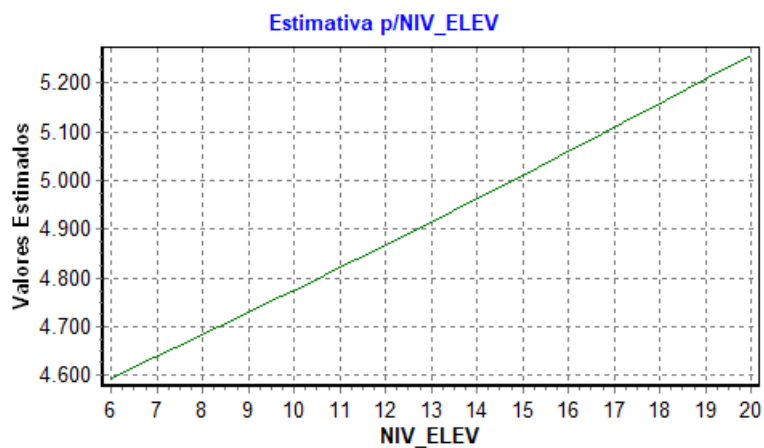
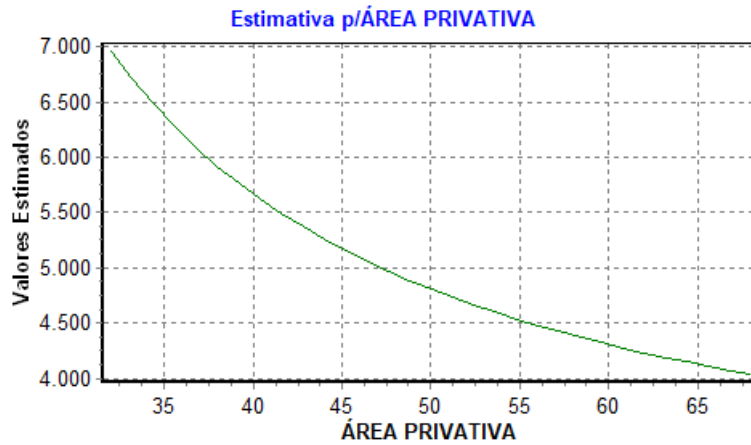
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

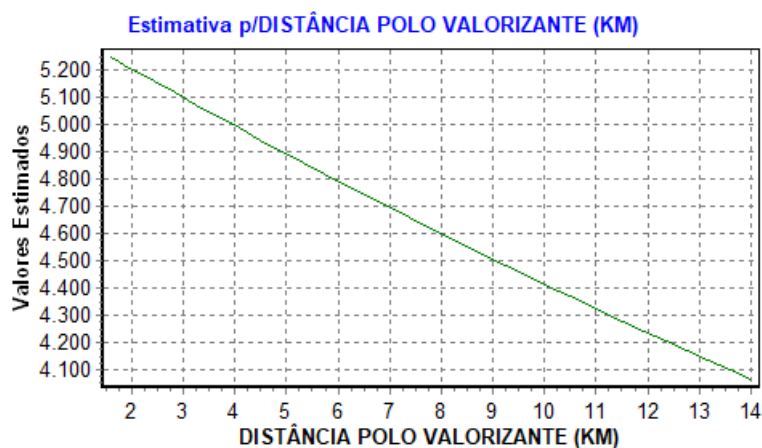
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	3
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
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 diretaResíduos da Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Coordenadas
1		Rua Dermeval da Fonseca, n° 451, apto térreo	Condomínio City Park III	Jardim Santa Tereza	-23.574642, -46.492300
2		Rua Dermeval da Fonseca, n° 451, apto 3º andar	Condomínio City Park III	Jardim Santa Tereza	-23.574642, -46.492300
3	*	Rua Dermeval da Fonseca, n° 451, apto 2º andar	Condomínio City Park III	Jardim Santa Tereza	-23.574642, -46.492300
4		Rua Dermeval da Fonseca, n° 451, apto 1º andar	Condomínio City Park III	Jardim Santa Tereza	-23.574642, -46.492300
5		Rua Dermeval da Fonseca, n° 451, apto 2º andar	Condomínio City Park III	Jardim Santa Tereza	-23.574642, -46.492300
6	*	Rua Dermeval da Fonseca, n° 451, apto 2º andar	Condomínio City Park III	Jardim Santa Tereza	-23.574642, -46.492300
7		Rua Comandante Juliano Tena, 318, apto 2º andar	Residencial Roma	Jardim Santa Tereza	-23.537243, -46.496429
8		Rua Comandante Juliano Tena, 318, apto 3º andar	Residencial Roma	Jardim Santa Tereza	-23.537243, -46.496429
9		Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 3º andar	Residencial Taiti	Jardim Santa Tereza	-23.535596, -46.495933
10		Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 6º andar	Residencial Taiti	Jardim Santa Tereza	-23.535596, -46.495933
11		Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 6º andar	Residencial Taiti	Jardim Santa Tereza	-23.535596, -46.495933

12		Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 3º andar	Residencial Taiti	Jardim Santa Tereza	-23.535596, -46.495933
13		Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 1º andar	Residencial Taiti	Jardim Santa Tereza	-23.535596, -46.495933
14		Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 2º andar	Residencial Taiti	Jardim Santa Tereza	-23.535596, -46.495933
15		Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 2º andar	Residencial Taiti	Jardim Santa Tereza	-23.535596, -46.495933
16		Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 2º andar	Residencial Taiti	Jardim Santa Tereza	-23.535596, -46.495933
17		Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 1º andar	Residencial Taiti	Jardim Santa Tereza	-23.535596, -46.495933
18		Rua Comandante Juliano Tena, 318, apto 2º andar	Residencial Roma	Jardim Santa Tereza	-23.537243, -46.496429
19		Rua Comandante Juliano Tena, 318, apto 1º andar	Residencial Roma	Jardim Santa Tereza	-23.537243, -46.496429
20		Rua Comandante Juliano Tena, 318, apto 3º andar	Residencial Roma	Jardim Santa Tereza	-23.537243, -46.496429
21		Rua Comandante Juliano Tena, 318, apto 3º andar	Residencial Roma	Jardim Santa Tereza	-23.537243, -46.496429
22		Rua Giacomo Cozzareli, 250, apto térreo	Condominio Morada dos Passaros	Jardim Seleste	-23.651391, -46.604310
23	*	Rua Giacomo Cozzareli, 250, apto térreo	Condominio Morada dos Passaros	Jardim Seleste	-23.651391, -46.604310
24	*	Rua Giacomo Cozzareli, 250, apto 3º andar	Condominio Morada dos Passaros	Jardim Seleste	-23.651391, -46.604310
25	*	Rua Giacomo Cozzareli, 250, apto 1º andar	Condominio Morada dos Passaros	Jardim Seleste	-23.651391, -46.604310
26		Rua Giacomo Cozzareli, 250, apto térreo	Condominio Morada dos Passaros	Jardim Seleste	-23.651391, -46.604310
27		Rua Giacomo Cozzareli, 250, apto 2º andar	Condominio Morada dos Passaros	Jardim Seleste	-23.651391, -46.604310
28		Avenida Francesco Del Cossa, 19, apto 1º andar	Residencial São Guilherme	Jardim Seleste	-23.649185, -46.602168
29		Avenida Francesco Del Cossa, 19, apto 4º andar	Residencial São Guilherme	Jardim Seleste	-23.649185, -46.602168
30		Avenida Francesco Del Cossa, 19, apto 3º andar	Residencial São Guilherme	Jardim Seleste	-23.649185, -46.602168

31	*	Avenida Francesco Del Cossa, 19, apto 1º andar	Residencial São Guilherme	Jardim Seleste	-23.649185, -46.602168
32		Avenida Francesco Del Cossa, 19, apto terreo	Residencial São Guilherme	Jardim Seleste	-23.649185, -46.602168
33		Rua Major Gomes Ribeiro, 93, apto 4º andar	Edificio Potenza	Jardim Santa Tereza	-23.535727, -46.495718
34		Rua Major Gomes Ribeiro, 93, apto 7º andar	Edificio Potenza	Jardim Santa Tereza	-23.535727, -46.495718
35		Rua Major Gomes Ribeiro, 93, apto 10º andar	Edificio Potenza	Jardim Santa Tereza	-23.535727, -46.495718
36		Rua Major Gomes Ribeiro, 93, apto 8º andar	Edificio Potenza	Jardim Santa Tereza	-23.535727, -46.495718

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1		Ana Paula Reis Garrido	(11) 95494-4898
2		Ricardo Garcia Ferreira	(11) 94244-9997
3	*	Ana Paula Reis Garrido	(11) 95494-4898
4		B E G Imoveis	(11) 2592-9030
5		Douglas Barros	(11) 2506-6350
6	*	Renaldo Moura	(11) 95153-6060
7		J Negrão Imoveis Ltda-Me	(11) 2062-1000
8		J Negrão Imoveis Ltda-Me	(11) 2062-1000
9		J Negrão Imoveis Ltda-Me	(11) 2062-1000
10		J Negrão Imoveis Ltda-Me	(11) 2062-1000
11		J Negrão Imoveis Ltda-Me	(11) 2062-1000
12		Costana Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	(11) 2649-1091
13		Costana Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	(11) 2649-1091
14		Costana Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	(11) 2649-1091
15		Costana Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	(11) 2649-1091
16		Costana Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	(11) 2649-1091
17		Costana Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	(11) 2649-1091
18		Capitular Corretora	(11) 2091-0088

19		Capitular Corretora	(11) 2091-0088
20		Capitular Corretora	(11) 2091-0088
21		Capitular Corretora	(11) 2091-0088
22		IMOBILIÁRIA PROINVEST	(11) 4617-8699
23	*	IMOBILIÁRIA PROINVEST	(11) 4617-8699
24	*	IMOBILIÁRIA PROINVEST	(11) 4617-8699
25	*	IMOBILIÁRIA PROINVEST	(11) 4617-8699
26		IMOBILIÁRIA PROINVEST	(11) 4617-8699
27		IMOBILIÁRIA PROINVEST	(11) 4617-8699
28		Trade Houseempreendimento	(11) 5061-9011
29		Trade Houseempreendimento	(11) 5061-9011
30		Trade Houseempreendimento	(11) 5061-9011
31	*	Trade Houseempreendimento	(11) 5061-9011
32		Trade Houseempreendimento	(11) 5061-9011
33		Nova Criativa Imóveis Ltda	(11) 2746-9797
34		Nova Criativa Imóveis Ltda	(11) 2746-9797
35		Nova Criativa Imóveis Ltda	(11) 2746-9797
36		Nova Criativa Imóveis Ltda	(11) 2746-9797

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	ÁREA PRIVATIVA	PAVIMENTO	NIV_ELEV	PADRÃO DE ACABAMENTO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)	QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS
1		57	4	10	2	1	1,60	8
2		55	4	13	2	2	1,60	8
3	*	55	4	12	2	2	1,60	8
4		55	4	11	2	2	1,60	8
5		55	4	12	2	2	1,60	8
6	*	55	4	12	2	2	1,60	8
7		60	2	8	2	2	3,40	3
8		60	2	7	2	2	3,40	3
9		32	4	13	2	2	3,50	8

10		32	4	16	2	2	3,50	8
11		32	4	14	2	2	3,50	8
12		38	2	7	2	2	3,50	2
13		38	2	9	2	2	3,50	2
14		43	2	8	2	2	3,50	2
15		43	2	8	2	2	3,50	2
16		32	2	7	2	2	3,50	2
17		32	2	9	2	2	3,50	2
18		60	2	8	2	2	3,40	3
19		60	2	9	2	2	3,40	3
20		60	2	7	2	2	3,40	3
21		60	2	6	2	2	3,40	3
22		47	4	10	1	1	14,00	5
23	*	47	4	10	1	2	14,00	5
24	*	47	4	13	1	2	14,00	5
25	*	47	4	11	1	1	14,00	5
26		47	4	10	1	1	14,00	5
27		47	4	12	1	2	14,00	5
28		68	4	11	2	2	14,00	6
29		68	4	14	2	2	14,00	6
30		68	4	13	2	2	14,00	6
31	*	68	4	11	2	2	14,00	6
32		68	4	10	2	2	14,00	6
33		44	4	14	2	2	3,60	9
34		44	4	17	2	2	3,60	9
35		44	4	20	2	2	3,60	9
36		44	4	18	2	2	3,60	9

ID	Desabilitado	TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO R\$/m²
1		0,00	4.736,84
2		0,00	5.072,73
3	*	0,00	4.909,09
4		0,00	5.072,73
5		0,00	5.090,91
6	*	0,00	5.072,73
7		0,00	5.833,33
8		0,00	5.500,00
9		1,00	8.093,75
10		1,00	7.968,75
11		1,00	8.118,75
12		1,00	7.368,42
13		1,00	7.500,00
14		0,00	7.906,98
15		0,00	7.974,42
16		0,00	9.687,50
17		0,00	9.843,75
18		0,00	5.833,33
19		0,00	5.500,00
20		0,00	5.000,00
21		0,00	5.416,67
22		0,00	4.191,49

23	*	0,00	4.255,32
24	*	0,00	4.212,77
25	*	0,00	3.723,40
26		0,00	4.212,77
27		0,00	4.361,70
28		0,00	4.250,00
29		0,00	4.411,76
30		0,00	4.397,06
31	*	0,00	4.264,71
32		0,00	4.485,29
33		0,00	8.409,09
34		0,00	8.636,36
35		0,00	8.522,73
36		0,00	8.840,91

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5.734,28	5.834,71	5.885,58	5,09%	
Valor Médio	6.041,70	6.147,51	6.201,10	-	III
Valor Máximo	6.365,59	6.477,07	6.533,54	5,36%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Dermeval da Fonseca, nº 451, apto 1º andar	-
Complemento	Edifício Los Angeles do Condomínio City Park III,	-
Bairro	Jardim Santa Tereza	-
Coordenadas	-23.574642, -46.492300	-
Informante	-	-
Telefone do informante	-	-
ÁREA PRIVATIVA	55,19	Não
NIV_ELEV	11,00	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	2,00	Não
DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)	1,60	Não

17- PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS:

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Coordenadas	Informante	Teléfono do informante	ÁREA PRIVATIVA	PAVIMENTO	NIV_ELEV	PADRÃO DE ACABAMENTO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DISTÂNCIA POLO VALORIZANT E (KM)	QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO R\$/m³
1	Rua Demerval da Fonseca, nº 451, apto 1º andar	Condomínio City Park III	Jardim Santa Tereza	-23.57492, -46.49230	Ilva Paula Reis Garrido	(11) 95494-4898	57,00	4	10	2	1	1,60	8	0	4.736,84
2	Rua Demerval da Fonseca, nº 451, apto 3º andar	Condomínio City Park III	Jardim Santa Tereza	-23.57492, -46.49230	Ricardo Garcia Ferreira	(11) 94244-9997	55,00	4	13	2	2	1,60	8	0	5.072,73
3	* Rua Demerval da Fonseca, nº 451, apto 2º andar	Condomínio City Park III	Jardim Santa Tereza	-23.57492, -46.49230	Ilva Paula Reis Garrido	(11) 95494-4898	55,00	4	12	2	2	1,60	8	0	4.909,09
4	Rua Demerval da Fonseca, nº 451, apto 1º andar	Condomínio City Park III	Jardim Santa Tereza	-23.57492, -46.49230	B E G Imóveis	(11) 2592-9000	55,00	4	11	2	2	1,60	8	0	5.072,73
5	Rua Demerval da Fonseca, nº 451, apto 2º andar	Condomínio City Park III	Jardim Santa Tereza	-23.57492, -46.49230	Douglas Barros	(11) 2506-6360	55,00	4	12	2	2	1,60	8	0	5.000,91
6	* Rua Demerval da Fonseca, nº 451, apto 2º andar	Condomínio City Park III	Jardim Santa Tereza	-23.57492, -46.49230	Renato Moura	(11) 95153-6060	55,00	4	12	2	2	1,60	8	0	5.072,73
7	Rua Comandante Juliano Tena, 318, apto 2º andar	Residencial Roma	Jardim Santa Tereza	-23.53743, -46.49429	Ilva Paula Reis Garrido	(11) 2062-1000	60,00	2	8	2	2	3,40	3	0	5.833,33
8	Rua Comandante Juliano Tena, 318, apto 3º andar	Residencial Roma	Jardim Santa Tereza	-23.53743, -46.49429	Ilva Paula Reis Garrido	(11) 2062-1000	60,00	2	7	2	2	3,40	3	0	5.500,00
9	Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 3º andar	Residencial Tali	Jardim Santa Tereza	-23.53596, -46.49533	Ilva Paula Reis Garrido	(11) 2062-1000	32,00	4	13	2	2	3,50	8	1	8.093,75
10	Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 8º andar	Residencial Tali	Jardim Santa Tereza	-23.53596, -46.49533	Ilva Paula Reis Garrido	(11) 2062-1000	32,00	4	16	2	2	3,50	8	1	7.988,75
11	Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 8º andar	Residencial Tali	Jardim Santa Tereza	-23.53596, -46.49533	Ilva Paula Reis Garrido	(11) 2062-1000	32,00	4	14	2	2	3,50	8	1	8.118,75
12	Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 3º andar	Residencial Tali	Jardim Santa Tereza	-23.53596, -46.49533	Costana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(11) 2649-1091	38,00	2	7	2	2	3,50	2	1	7.388,42
13	Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 1º andar	Residencial Tali	Jardim Santa Tereza	-23.53596, -46.49533	Costana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(11) 2649-1091	38,00	2	9	2	2	3,50	2	1	7.500,00
14	Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 2º andar	Residencial Tali	Jardim Santa Tereza	-23.53596, -46.49533	Costana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(11) 2649-1091	43,00	2	8	2	2	3,50	2	0	7.906,98
15	Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 2º andar	Residencial Tali	Jardim Santa Tereza	-23.53596, -46.49533	Costana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(11) 2649-1091	43,00	2	8	2	2	3,50	2	0	7.974,42
16	Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 2º andar	Residencial Tali	Jardim Santa Tereza	-23.53596, -46.49533	Costana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(11) 2649-1091	32,00	2	7	2	2	3,50	2	0	9.687,50
17	Rua Major Gomes Ribeiro, 66, apto 1º andar	Residencial Tali	Jardim Santa Tereza	-23.53596, -46.49533	Costana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(11) 2649-1091	32,00	2	9	2	2	3,50	2	0	9.843,75
18	Rua Comandante Juliano Tena, 318, apto 2º andar	Residencial Roma	Jardim Santa Tereza	-23.53743, -46.49429	Capitular Corretora	(11) 2091-0088	60,00	2	8	2	2	3,40	3	0	5.833,33
19	Rua Comandante Juliano Tena, 318, apto 1º andar	Residencial Roma	Jardim Santa Tereza	-23.53743, -46.49429	Capitular Corretora	(11) 2091-0088	60,00	2	9	2	2	3,40	3	0	5.500,00
20	Rua Comandante Juliano Tena, 318, apto 3º andar	Residencial Roma	Jardim Santa Tereza	-23.53743, -46.49429	Capitular Corretora	(11) 2091-0088	60,00	2	7	2	2	3,40	3	0	5.000,00
21	Rua Comandante Juliano Tena, 318, apto 3º andar	Residencial Roma	Jardim Santa Tereza	-23.53743, -46.49429	Capitular Corretora	(11) 2091-0088	60,00	2	6	2	2	3,40	3	0	5.416,67
22	Rua Giacomo Cozzarelli, 250, apto térreo	Condomínio Morada dos Passaros	Jardim Seleste	-23.651391, -46.804310	IMOBILIARIA PROINVEST	(11) 4617-8699	47,00	4	10	1	1	14,00	5	0	4.191,49
23	* Rua Giacomo Cozzarelli, 250, apto térreo	Condomínio Morada dos Passaros	Jardim Seleste	-23.651391, -46.804310	IMOBILIARIA PROINVEST	(11) 4617-8699	47,00	4	10	1	2	14,00	5	0	4.255,32
24	* Rua Giacomo Cozzarelli, 250, apto 3º andar	Condomínio Morada dos Passaros	Jardim Seleste	-23.651391, -46.804310	IMOBILIARIA PROINVEST	(11) 4617-8699	47,00	4	13	1	2	14,00	5	0	4.212,77
25	* Rua Giacomo Cozzarelli, 250, apto 1º andar	Condomínio Morada dos Passaros	Jardim Seleste	-23.651391, -46.804310	IMOBILIARIA PROINVEST	(11) 4617-8699	47,00	4	11	1	1	14,00	5	0	3.723,40
26	Rua Giacomo Cozzarelli, 250, apto térreo	Condomínio Morada dos Passaros	Jardim Seleste	-23.651391, -46.804310	IMOBILIARIA PROINVEST	(11) 4617-8699	47,00	4	10	1	1	14,00	5	0	4.212,77
27	Rua Giacomo Cozzarelli, 250, apto 2º andar	Condomínio Morada dos Passaros	Jardim Seleste	-23.651391, -46.804310	IMOBILIARIA PROINVEST	(11) 4617-8699	47,00	4	12	1	2	14,00	5	0	4.361,70
28	Avenida Francisco Del Cossa, 19, apto 1º andar	Residencial São Guilherme	Jardim Seleste	-23.649165, -46.802168	Trade House Empreendimento	(11) 5061-9011	68,00	4	11	2	2	14,00	6	0	4.250,00
29	Avenida Francisco Del Cossa, 19, apto 4º andar	Residencial São Guilherme	Jardim Seleste	-23.649165, -46.802168	Trade House Empreendimento	(11) 5061-9011	68,00	4	14	2	2	14,00	6	0	4.411,76
30	Avenida Francisco Del Cossa, 19, apto 3º andar	Residencial São Guilherme	Jardim Seleste	-23.649165, -46.802168	Trade House Empreendimento	(11) 5061-9011	68,00	4	13	2	2	14,00	6	0	4.397,06
31	* Avenida Francisco Del Cossa, 19, apto 1º andar	Residencial São Guilherme	Jardim Seleste	-23.649165, -46.802168	Trade House Empreendimento	(11) 5061-9011	68,00	4	11	2	2	14,00	6	0	4.264,71
32	Avenida Francisco Del Cossa, 19, apto 1º andar	Residencial São Guilherme	Jardim Seleste	-23.649165, -46.802168	Trade House Empreendimento	(11) 5061-9011	68,00	4	10	2	2	14,00	6	0	4.485,29
33	Rua Major Gomes Ribeiro, 93, apto 4º andar	Edifício Polterza	Jardim Santa Tereza	-23.535721, -46.495718	Nova Criativa Imóveis Ltda	(11) 2746-9797	44,00	4	14	2	2	3,60	9	0	8.409,09
34	Rua Major Gomes Ribeiro, 93, apto 7º andar	Edifício Polterza	Jardim Santa Tereza	-23.535721, -46.495718	Nova Criativa Imóveis Ltda	(11) 2746-9797	44,00	4	17	2	2	3,60	9	0	8.636,36
35	Rua Major Gomes Ribeiro, 93, apto 10º andar	Edifício Polterza	Jardim Santa Tereza	-23.535721, -46.495718	Nova Criativa Imóveis Ltda	(11) 2746-9797	44,00	4	20	2	2	3,60	9	0	8.522,73
36	Rua Major Gomes Ribeiro, 93, apto 8º andar	Edifício Polterza	Jardim Santa Tereza	-23.535721, -46.495718	Nova Criativa Imóveis Ltda	(11) 2746-9797	44,00	4	18	2	2	3,60	9	0	8.840,91

Legenda:

* Dados desabilitados

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



Fachada do Edifício Los Angeles - City Park III.



Fachada do Edifício Los Angeles - City Park III.



Fachada do Edifício Los Angeles - City Park III.



Recepção do Edifício Los Angeles - City Park III..



Área comum do Edifício Los Angeles - City Park III.



Área comum do Edifício Los Angeles - City Park III.



Área comum do Edifício Los Angeles - City Park III.



Área comum do Edifício Los Angeles - City Park III.



Área comum do Edifício Los Angeles - City Park III.



Área comum do Edifício Los Angeles - City Park III.



Área comum do Edifício Los Angeles - City Park III.



Área comum do Edifício Los Angeles - City Park III.

Anexo III: MATRÍCULA

.OPF Operador Nacional LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
matrícula 107.120	ficha 1	São Paulo, 08 de fevereiro de 2.001
IMÓVEL: - APARTAMENTO Nº 122, localizado no 12º pavimento do "EDIFICIO LOS ANGELES" - (EDIFICIO 3), integrante do empreendimento denominado "CITY PARK III", situado à Rua Demerval da Fonseca, nº 451, no Parque Savoy City, no 38º subdistrito - Vila Matilde, contendo a área real privativa de 55,19m², área real comum de 47,707m², área real total de 102,897m², e fração ideal de 0,55556, cabendo-lhe o direito a uma vaga de estacionamento para um veículo de passeio, localizado no subsolo ou no pavimento térreo. PROPRIETÁRIA: - ROSSI S/A., com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 6º andar, conjunto 61, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.983.715/0001-40. CONTRIBUINTE: - 147.198.0181-0 (maior área). REGISTRO ANTERIOR: - Matrícula nº 96.083 AV-1 de 14 de novembro de 1.996; R-2 nas Matrículas nºs 95.869, 95.870, 95.871, 95.872, 95.873, 95.874, 95.875, 95.876, 95.877, 95.878, 95.879, 95.880, 95.881, 95.882, 95.883, 95.884, 95.885, 95.886, 95.887 e 95.888, de 16 de outubro de 1.996, deste. OFICIAL SUBSTITUTO: <i>[Assinatura]</i> (Livingstone Bueno Alves). AV-1/107.120 - A presente matrícula foi aberta de conformidade com o requerimento datado de 24 de janeiro de 2.001.- São Paulo, 08 de fevereiro de 2.001.- Escrevente substituto, <i>[Assinatura]</i> (Dora Maria de Oliveira Penna). AV-2/107.120. Sobre o imóvel objeto desta matrícula, pesa uma hipoteca registrada sob nº 3, nas matrículas nºs. 95.869, 95.870, 95.871, 95.872, 95.873, 95.874, 95.875, 95.876, 95.877, 95.878, 95.879, 95.880, 95.881, 95.882, 95.883, 95.884, 95.885, 95.886, 95.887 e 95.888, e referida na averbação nº 2, na matrícula nº 96.083, deste, a favor de HUGO ENÉAS SALOMONE, no valor de R\$1.521.630,36.- Hipoteca essa que abrange maior área.- São Paulo, 08 de fevereiro de 2.001.- Escrevente substituto, <i>[Assinatura]</i> (Dora Maria de Oliveira Penna).		
(CONTINUA NO VERSO)		
SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:30:08		



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

107.120

ficha

1 verso

AV-3/ 107.120.- Conforme requerimento datado de 09 de março de 2.001, o credor HUGO ENEAS SALOMONE, desligou da garantia hipotecária remida na averbação nº 2, o apartamento nº 122 constante desta matrícula.- São Paulo, 28 de março de 2.001.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-4/ 107.120. Do instrumento particular referido no registro nº 5, desta matrícula, e Recibo de Imposto Predial relativo ao exercício de 2.002, emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel atualmente, acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 147.198.0469-0.- São Paulo, 19 de novembro de 2.002.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-5/ 107.120.- Por instrumento particular de venda e compra datado de 18 de setembro de 2.002, a proprietária ROSSI S/A., já qualificada, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débito - CND nº sob nº 473602002-21003030, emitida em 05 de setembro de 2.002, pelo INSS, e Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, com Efeito de Negativa sob nº 5.502.966, expedida em 05 de julho de 2.002, pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, transmitiu o imóvel à MISAEL MARCELINO GOMES FILHO, brasileiro, solteiro, maior, militar, RG nº 30.503.764-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 292.635.948-99, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Incaio Altini, nº 22, Itaquera, nesta Capital, pelo preço de R\$52.910,60.- São Paulo, 19 de novembro de 2.002.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

R-6/ 107.120.- Do instrumento particular referido no registro nº 5, desta matrícula, o proprietário MISAEL MARCELINO GOMES FILHO, já qualificado, deu o imóvel em primeira e especial hipoteca a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de -----
(continua na ficha nº 2)

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: *** 197.428-** DATA: 24/02/2026 10:30:08

CNM: 111278.2.0107120-70

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula

107.120

ficha

2

São Paulo, 19 de novembro de 2.002.

(continuação da ficha nº 1)

R\$25.358,96, pagáveis por meio de 120 prestações mensais e sucessivas, nos dois (02) primeiros anos de vigência do prazo de amortização, os valores da prestação de amortização e juros, dos Prêmios de Seguro, serão recalculadas a cada período de 12 meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato. A taxa de administração é reajustada anualmente no dia correspondente à assinatura deste instrumento. Os recálculos da prestação de amortização e juros, serão efetuados com base no saldo devedor, atualizado na forma da cláusula nona, ou seja, o saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura deste contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável as contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - F.G.T.S, mantidos a taxa de juros, o sistema de amortização prazo remanescente deste contrato. A partir do terceiro ano de vigência do prazo de amortização, os valores da prestação de amortização e juros e dos prêmios de seguro poderão ser recalculados trimestralmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato. Sistema de Amortização - Sacre, com a taxa anual de juros nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%, sendo de R\$408,46 o valor da primeira prestação que vencerá no dia 18 de outubro de 2.002, na forma prevista no título. - São Paulo, 19 de novembro de 2.002.- Escrevente substituto, -

(Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-7/ 107.120.- FICA CANCELADA a hipoteca registrada sob nº 6, nesta matrícula, em virtude de autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, nos termos do instrumento particular datado de 14 de maio de 2.009. Valor R\$25.358,96. - São Paulo, 05 de agosto de 2.009. - Escrevente Substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna).

(continua no verso)

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:30:08

CNM: 111278.2.0107120-70

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

107.120

ficha

2

verso

AV-8/107.120.- Da escritura referida no registro nº 10, desta matrícula e Certidão do termo nº 96.069, folhas 112evº, do livro B-0324, emitida em 16 de dezembro de 2.006, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Itaquera, desta Capital, MISAEL MARCELINO GOMES FILHO contraiu matrimônio com ANGELITA MENDES BULGARELLI, passando a contraente a assinar ANGELITA MENDES BULGARELLI GOMES, casamento esse realizado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, São Paulo, 15 de janeiro de 2.010.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-9/107.120.- Da escritura referida no registro nº 10, desta matrícula, ANGELITA MENDES BULGARELLI GOMES é portadora do RG nº 41.131.191-8-SSP/SP e acha-se inscrita no CPF/MF sob nº 375.005.218-20.- São Paulo, 15 de janeiro de 2.010.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-10/107.120.- Por escritura de venda e compra datada de 23 de dezembro de 2.009 (livro 1.535 – págs. 037/038) do Tabelião de Notas do Distrito de Itaquera, desta Capital, o proprietário MISAEL MARCELINO GOMES FILHO, brasileiro, motorista, RG nº 30.503.764-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 292.635.948-99, assistido por sua mulher ANGELITA MENDES BULGARELLI GOMES, brasileira, monitora escolar, RG nº 41.131.191-8-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 375.005.218-20, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Isidoro de Lara, nº 391, apto. 51-C, transmitiu o imóvel a JOSÉ ANACLETO DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, motorista, RG nº 39.015.015-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 092.166.314-57, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Demerval da Fonseca, nº 451, apto. 122, pelo preço de R\$93.000,00.- São Paulo, 15 de janeiro de 2.010.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

(continua na ficha nº 3)

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: *** 197.428-** DATA: 24/02/2026 10:30:08

CNM: 111278.2.0107120-70

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula

107.120

ficha

3

São Paulo, 23 de abril de 2014.

(continuação da ficha nº 2)

AV-11/ 107.120.- Conforme Protocolo da Indisponibilidade, emitido em 11 de abril de 2014, sob nº 201404.1118.00027570-IA-660, extraído dos autos do processo nº 00040535120134036110, da 1ª Vara Cível de Sorocaba, deste Estado, Tribunal Regional Federal da 3ª Região, procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento nº 13/2012 da C.G., para constar que o imóvel desta matrícula de propriedade de JOSÉ ANACLETO DE OLIVEIRA, inscrito no CPF/MF sob nº 092.166.314-57, acha-se **INDISPONÍVEL** - São Paulo, 23 de abril de 2014.- Escrevente Substituto, *[assinatura]* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-12/107.120 - EXPROPRIAÇÃO EM FAVOR DA UNIÃO

Registrado em 13 de setembro de 2024 - Prenotação nº 662.926 de 06/09/2024

Selo Digital: 11127832112ADC0066292624I

Conforme ofício datado de 11 de abril de 2024, expedido nos autos da Ação Penal - Procedimento Ordinário (Processo nº 0004053-51.2013.4.03.6110) assinado eletronicamente pelo MM. Juiz Federal da 1ª Vara Federal da Comarca de Sorocaba, deste Estado, movida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL - PR/SP, em face do proprietário constante do R-10, JOSÉ ANACLETO DE OLIVEIRA, já qualificado, o imóvel objeto da presente matrícula foi declarado de domínio da UNIÃO, nos termos do artigo 63, §4º - A, da Lei 11.343/2006, tendo em vista o trânsito em julgado da sentença condenatória.

Luciana Boccuzzi *[assinatura]*

Escrevente Autorizada

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: *** 197.428-** DATA: 24/02/2026 10:30:08

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; 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.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