

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

Uma casa construída em terreno urbano sob número 03, da quadra C do loteamento denominado Jardim Itajaí gleba B na cidade de Várzea Paulista – SP com 275,88 metros quadrados de área. Endereço atual Avenida Eduardo de Castro, nº 339.

Matrícula 23.992 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP.

VALOR VENAL DE MERCADO

R\$ 473.500,00 (Quatrocentos e setenta 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

Uma casa construída sobre o terreno urbano sob número 03, da quadra C do loteamento denominado Jardim Itajaí gleba B na cidade de Várzea Paulista – SP com 275,88 metros quadrados de área. Endereço atual Avenida Eduardo de Castro, nº 339.

Matrícula 23.992 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP.

Coordenadas geográficas: 23°12'51.8"S 46°49'48.7"W

Área Construída (m2): 195,00 m2 Estimativa feita com base em imagem aérea do Google Earth

Área do terreno (m2): 275,88 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 com a presença de motocicleta na garagem do imóvel. Sendo assim, 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).

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.

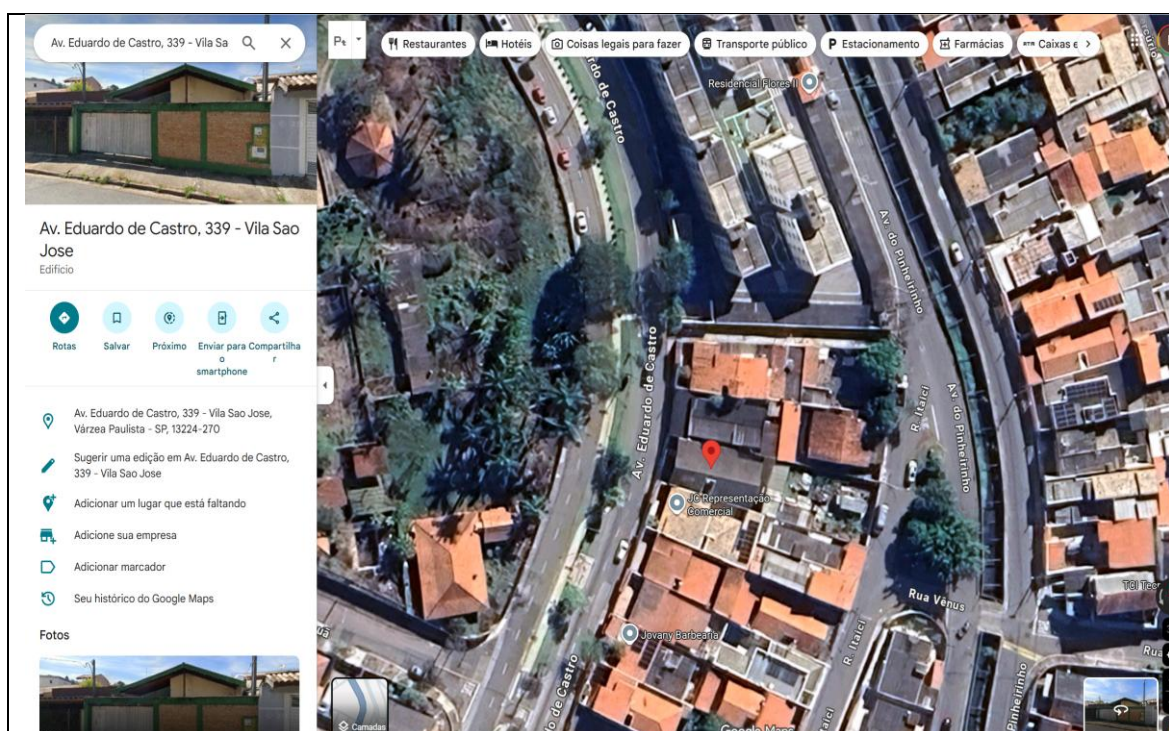
Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e/ou interessados por ele indicado. Sua distribuição a outras partes que não o Solicitante e Interessados, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia deste responsável técnico.

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 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: Avenida Eduardo de Castro, n° 339. Várzea Paulista – SP.

Matrícula 23.992 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP



Fachada do imóvel: Casa construída sobre o terreno urbano sob número 03, da quadra C do loteamento denominado Jardim Itajaí gleba B na cidade de Várzea Paulista – SP. Endereço atual Avenida Eduardo de Castro, nº 339.

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 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 30 elementos coletados no mercado local, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, das quais 26 foram consideradas na avaliação, sendo adotadas uma variável dependente, Valor Unitário, e cinco independentes: Área privativa, Área do terreno, Padrão de acabamento, Estado de conservação e Nº Dormitórios.

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 as seguintes variáveis não se mostraram consistentes e significativas: Distância do centro de Várzea Paulista (km) e Nº Banheiro.

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 m^2 de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 102,00 m^2 a 283,0 m^2 ; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.

(X2) Área terreno: variável independente quantitativa contínua, que informa a área do terreno em m^2 de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 150,00 m^2 a 350,00 m^2 ; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.

(X3) Padrão de acabamento: variável independente dicotômica discreta, que informa o padrão de acabamento de cada elemento amostral, sendo: 1 - Normal Baixo e 2 – Normal. Amplitude da amostra: 1 a 2. Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário.

(X4) Estado de conservação: variável independente dicotômica discreta, que informa o estado de conservação de cada elemento amostral, sendo: 1 - Regular e 2 – Bom / Novo. Amplitude da amostra: 1 a 2. Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário.

(X5) Nº Dormitórios: variável independente quantitativa discreta, que informa o número de dormitórios de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 2 a 5. Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário.

(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\$ 2.000,00 a R\$ 4.933,33.

9. Determinação do valor

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

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo
- 5,16 %	2.853,78	+ 5,75 %
R\$ 527.795,82	R\$ 556.487,45	R\$ 588.477,84

Campo de Arbítrio

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	2.425,71	473.013,45	-15%
Calculado	2.853,78	556.487,45	---
Máximo	3.281,85	639.960,75	+15%
Valor adotado: R\$ 473.500,00			

Equação de regressão:

Função Estimativa: Valor Unitário/R\$ m² = 1/(+0,0005050902345 -0,01090631352 / Área Privativa+2,578672993E-07 * Área do Terreno-8,830923355E-05 * Padrão de acabamento-6,698519557E-05 * Estado de Conservação+0,0002211450754 / N° Dormitórios)

Justificativa para não adoção do valor médio calculado:

Devido modelo estatístico não ter variável oferta e venda, consideramos que há embutidos nos dados amostrais uma margem de negociação bem como a vistoria interna inviabilizada, neste caso optou-se em usar o campo de arbítrio de acordo com a NBR 14653-1 e NBR 14653-2. Para fundamentar utilizamos 15%.

Tendo em vista a finalidade da avaliação, no que se refere à apuração do seu valor venal de mercado, considerando arredondamentos permitidos pela norma (até ±1%), como resultado da avaliação, infere-se ser esta quantia em **R\$ 473.500,00 (Quatrocentos e setenta 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 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 10,91%. 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 32 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, 20 de janeiro de 2026.

FRANCISCO
ZANI:02495438857

 Assinado de forma digital por
FRANCISCO ZANI:02495438857
Dados: 2026.03.23 18:43:09 -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 Várzea Paulista
Data do modelo:	domingo, 15 de março de 2026
Tipologia:	Casas
Pesquisa	MAR_2026

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	26

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Coordenadas	Texto	Texto		Sim
Cidade	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Área Privativa	Numérica	Quantitativa	(X1) Área privativa: variável independente quantitativa continua , que informa a área privativa em m ² de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 102,00 m ² a 283,0 m ² ; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.	Sim
Área do Terreno	Numérica	Quantitativa	(X2) Área terreno: variável independente quantitativa continua , que informa a área do terreno em m ² de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 150,00 m ² a 350,00 m ² ; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Dicotômica	(X3) Padrão de acabamento: variável independente dicotômica discreta , que informa o padrão de acabamento de cada	Sim

			elemento amostral, sendo: 1 - Normal Baixo e 2 - Normal . Amplitude da amostra: 1 a 2. Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário.	
Estado de Conservação	Numérica	Dicotomica	(X4) Estado de conservação: variável independente dicotômica discreta , que informa o estado de conservação de cada elemento 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 do centro Várzea Paulista (km)	Numérica	Quantitativa	(Desabilitada) Distância do centro de Várzea Paulista (km): variáveis independentes quantitativa continua, que informa a distância em quilômetros em linha reta do centro de Várzea Paulista, referência: Coordenadas: -23.211952, -46.832110, de cada dado amostral. Amplitude da amostra: 0,47 km a 3,73 km. Sensibilidade: deveria ser positiva quanto menor a distância maior o valor unitário, mas apresenta resultado oposto, sensibilidade positiva, quanto maior a distância maior o valor unitário, justificando sua desabilitação do modelo.	Não
Nº Dormitórios	Numérica	Quantitativa	(X5) Nº Dormitórios: variável independente quantitativa discreta , que informa o número de dormitórios de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 2 a 5. Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário.	Sim
Nº Banheiros	Numérica	Quantitativa	(Desabilitada) Nº Banheiro: variável independente qualitativa, que informa o número de banheiro, de cada elemento amostral. Amplitude da amostra de 1 a 4. Sensibilidade: deveria ser positiva quanto maior o número de banheiros maior o valor unitário, mas apresenta sensibilidade negativa, resultado	Não

oposto, quanto maior o número de banheiro menor o valor unitário, justificando sua desabilitação do modelo.

Valor Unitário/R\$ m ²	Númerica	Dependente	(Y) Valor unitário (R\$/m ²): variável dependente, Sim representando o valor unitário de cada elemento amostral, ou seja, a relação entre o valor de venda e sua respectiva área privativa.
Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 2.000,00 a R\$ 4.933,33.			

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Privativa	102,00	283,00	181,00	169,60
Área do Terreno	150,00	350,00	200,00	249,54
Padrão de acabamento	1,00	2,00	1,00	1,69
Estado de Conservação	1,00	2,00	1,00	1,73
Nº Dormitórios	2,00	5,00	3,00	2,88
Valor Unitário/R\$ m ²	2.000,00	4.933,33	2.933,33	3.373,72

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9425302 / 0,9120368
Coeficiente de determinação:	0,8883633
Fisher - Snedecor:	31,83
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	5	0,000	31,831
Não Explicada	0,000	20	0,000	
Total	0,000	25		

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

1/Valor Unitário/R\$ m² = +0,0005050902345 -0,01090631352 / Área Privativa +2,578672993E-07 * Área do Terreno - 8,830923355E-05 * Padrão de acabamento -6,698519557E-05 * Estado de Conservação +0,0002211450754 / Nº Dormitórios

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Privativa	1/x	-1,60	12,57
Área do Terreno	x	1,47	15,77
Padrão de acabamento	x	-5,94	0,00
Estado de Conservação	x	-4,53	0,02
Nº Dormitórios	1/x	2,69	1,41
Valor Unitário/R\$ m ²	1/y	6,63	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

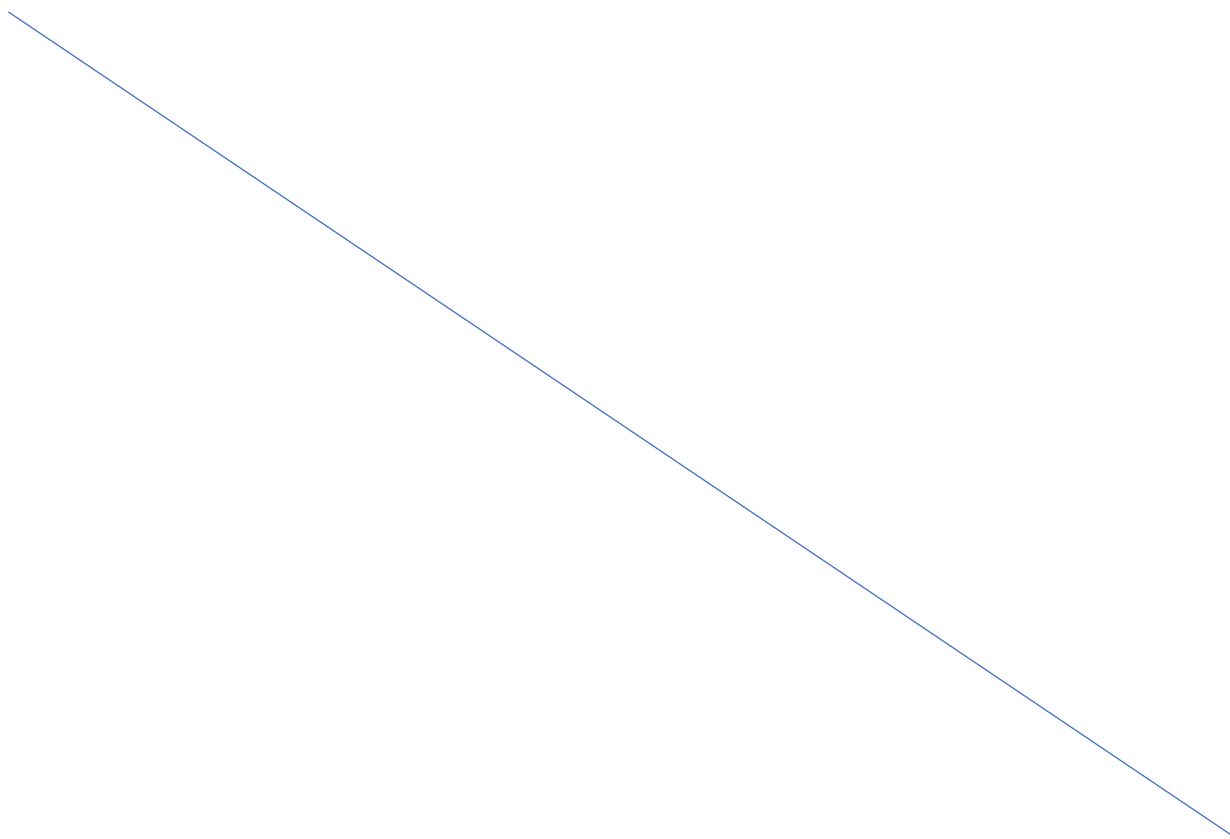
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área Privativa	x1	0,00	-0,79	0,45	0,36	0,43	-0,65
Área do Terreno	x2	-0,79	0,00	-0,29	-0,16	-0,30	0,51
Padrão de acabamento	x3	0,45	-0,29	0,00	0,35	0,08	-0,79
Estado de Conservação	x4	0,36	-0,16	0,35	0,00	0,19	-0,63
Nº Dormitórios	x5	0,43	-0,30	0,08	0,19	0,00	-0,04
Valor Unitário/R\$ m ²	y	-0,65	0,51	-0,79	-0,63	-0,04	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área Privativa	x1	0,00	0,58	0,08	0,07	0,44	0,34
Área do Terreno	x2	0,58	0,00	0,30	0,34	0,09	0,31
Padrão de acabamento	x3	0,08	0,30	0,00	0,48	0,33	0,80
Estado de Conservação	x4	0,07	0,34	0,48	0,00	0,41	0,71
Nº Dormitórios	x5	0,44	0,09	0,33	0,41	0,00	0,52
Valor Unitário/R\$ m ²	y	0,34	0,31	0,80	0,71	0,52	0,00

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

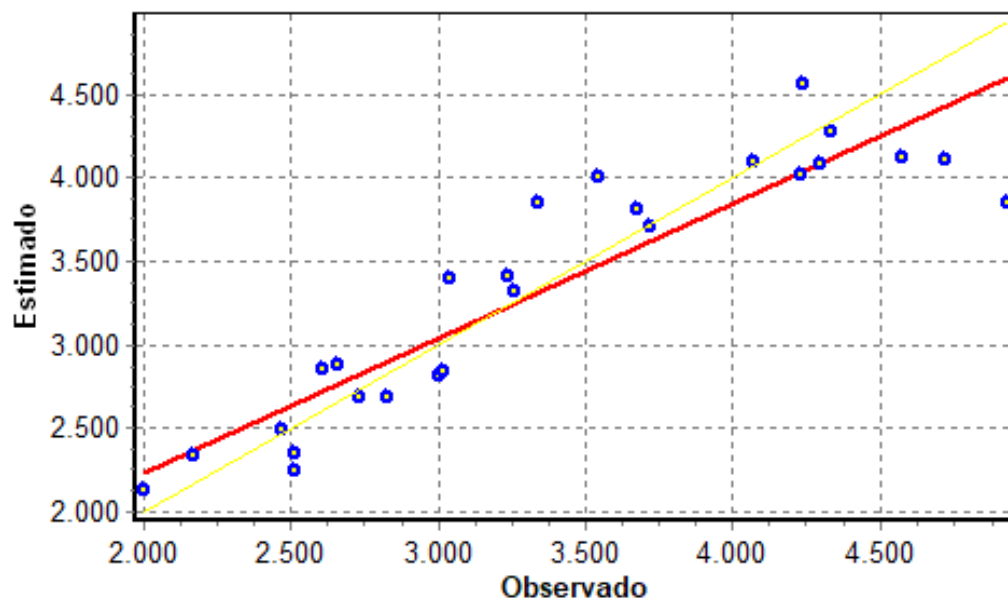
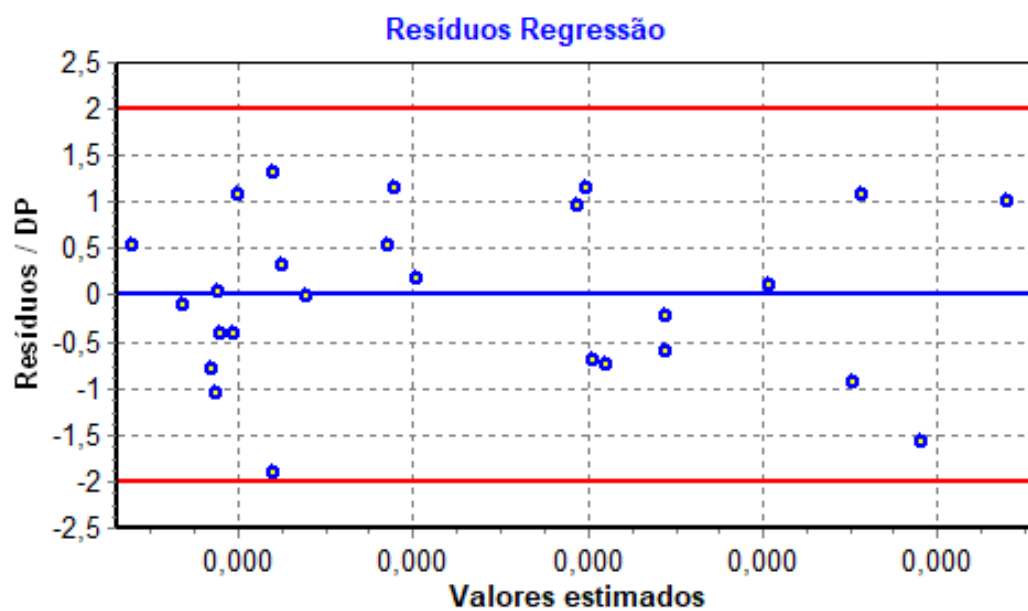
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	0,00033100	0,00035200	-0,00002100	-6,2141%	-0,689089	0,18748900
3	0,00033300	0,00035500	-0,00002200	-6,6585%	-0,742423	0,10250900
4	0,00050000	0,00047000	0,00003000	5,9722%	1,000020	0,08727700
5	0,00030900	0,00029300	0,00001600	5,2002%	0,538044	0,01000600
6	0,00024600	0,00024500	0,00000100	0,4837%	0,039812	0,00004400
7	0,00020300	0,00026000	-0,00005700	-28,2541%	-1,917992	0,05133700
8	0,00035400	0,00037200	-0,00001800	-5,1605%	-0,611791	0,02351800
9	0,00023600	0,00024900	-0,00001200	-5,2567%	-0,416100	0,00508000
11	0,00023300	0,00024500	-0,00001200	-5,2928%	-0,412306	0,00920500
12	0,00027200	0,00026300	0,00000900	3,4500%	0,314261	0,03521400
13	0,00030700	0,00030100	0,00000600	1,8383%	0,188974	0,00308700
14	0,00038400	0,00035000	0,00003400	8,8566%	1,138124	0,08017700
15	0,00023100	0,00023400	-0,00000300	-1,3011%	-0,100611	0,00022200
16	0,00032900	0,00029500	0,00003500	10,5149%	1,159342	0,05278800
17	0,00040500	0,00040200	0,00000300	0,7661%	0,103909	0,00091000
18	0,00046100	0,00042800	0,00003200	7,0364%	1,085489	0,06285700
19	0,00039800	0,00044500	-0,00004700	-11,7384%	-1,566305	0,24540400
22	0,00021200	0,00024400	-0,00003200	-14,9922%	-1,063729	0,04018500
23	0,00039800	0,00042600	-0,00002800	-7,0220%	-0,935309	0,04568900
24	0,00021900	0,00024300	-0,00002400	-10,9308%	-0,800771	0,01407400
25	0,00037600	0,00034700	0,00002900	7,6933%	0,969554	0,17417600
26	0,00036600	0,00037200	-0,00000600	-1,7477%	-0,214137	0,00643100
27	0,00026900	0,00026900	-0,00000100	-0,2156%	-0,019412	0,00001500
28	0,00029900	0,00026000	0,00004000	13,2085%	1,324200	0,02450400
29	0,00023600	0,00022000	0,00001600	6,8701%	0,542630	0,01782000
30	0,00028200	0,00025000	0,00003200	11,4898%	1,085617	0,04620800



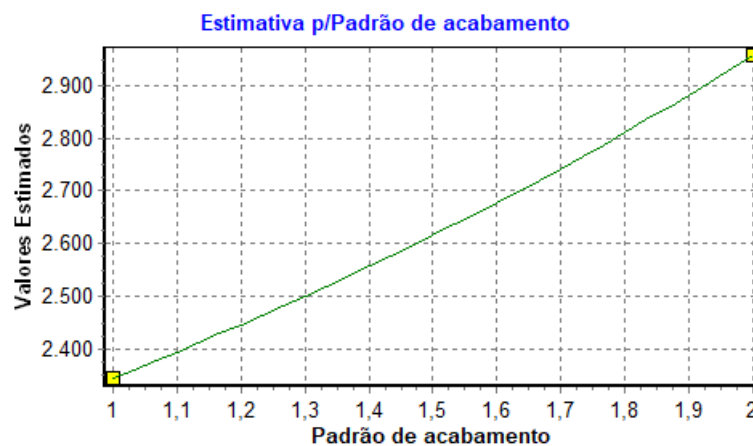
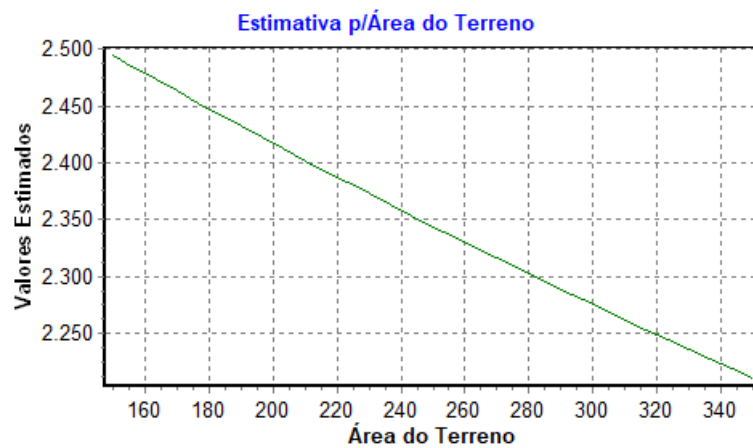
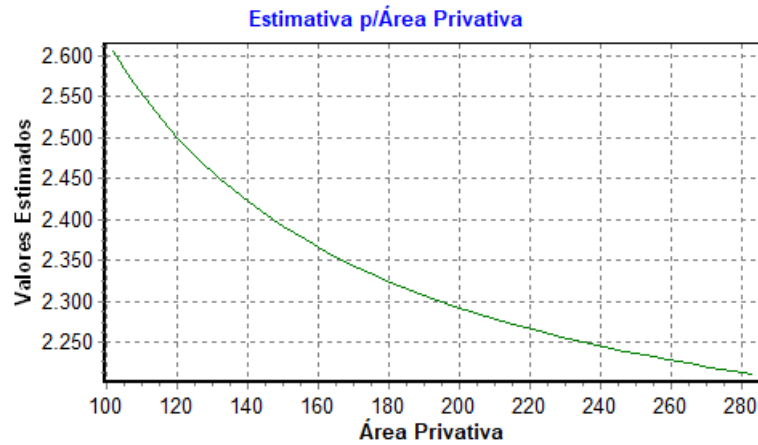
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

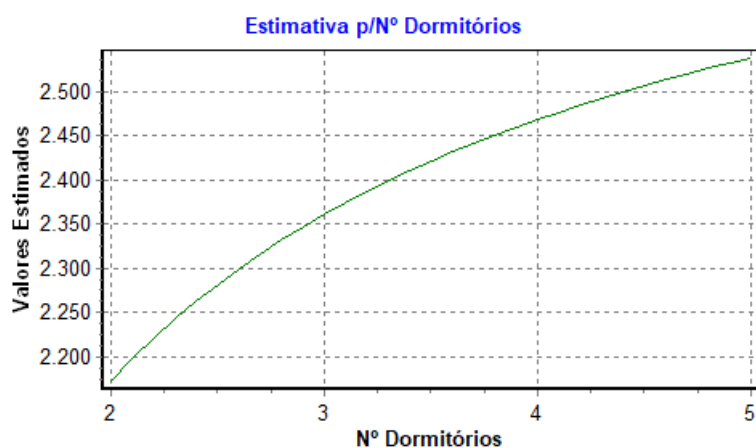
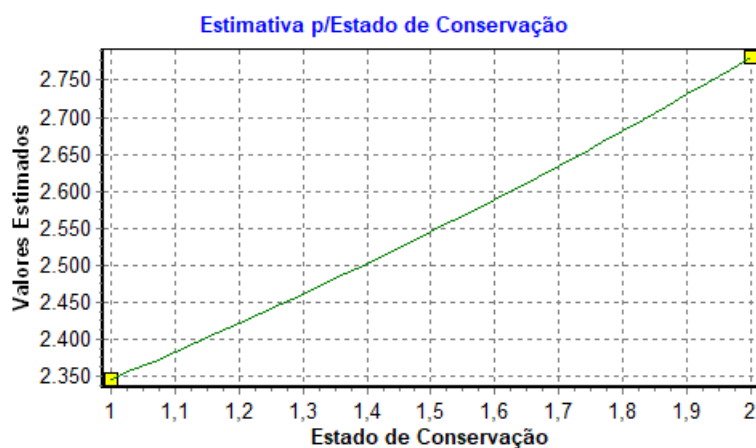
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
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	Coordenadas	Cidade	Bairro
1	*	Rua Itairi	-23.217118, -46.830890	Varzea Paulista	Jardim Itajaí
2		Rua Itairi	-23.217184, -46.830662	Varzea Paulista	Jardim Itajaí
3		Rua Itaici, 295	-23.217193, -46.830245	Varzea Paulista	Jardim Itajaí
4		Rua Itaici, 244	-23.216225, -46.830580	Varzea Paulista	Jardim Itajaí
5		Avenida Eduardo Castro, 520	-23.215878, -46.831242	Varzea Paulista	Vila São Jose
6		Avenida do Pinheirinho	-23.216059, -46.829864	Varzea Paulista	Nucleo Residencial Satélite
7		Rua Lourdes Gomes da Silva Passos, 49	-23.192392, -46.827253	Varzea Paulista	Jardim Novo Mundo
8		Rua Clara Fáber	-23.206835, -	Varzea Paulista	Vila Cristo Redentor

			46.849542		
9		Rua Maceió, 51	-23.241203, - 46.837399	Varzea Paulista	Loteamento Serra dos Cristais
10	*	Rua Roma, 1111	-23.226312, - 46.839433	Varzea Paulista	Jardim Itália
11		Rua Quinze de Agosto	-23.215158, - 46.853467	Varzea Paulista	Jardim Buriti
12		Rua Celestino Castroviejo	-23.214730, - 46.826089	Varzea Paulista	Jardim Paraiso
13		Rua Morumbi, 400	-23.193146, - 46.826442	Varzea Paulista	Jardim America I
14		Rua Meritori Marteletti, 206	-23.215542, - 46.843437	Varzea Paulista	JARDIM MARIA DE FATIMA
15		Rua Paschoal Gianfrancesco, 710	-23.219019, - 46.839068	Varzea Paulista	Jardim das Palmeiras
16		Rua Salvador	-23.240326, - 46.835748	Varzea Paulista	Loteamento Serra dos Cristais
17		Rua Igurupi, 26	-23.216213, - 46.834776	Varzea Paulista	Jardim Cruz Alta
18		Rua Francisco Pereira de Lima	-23.240959, - 46.841830	Varzea Paulista	Jardim Brasil
19		Rua Iguaçu, 533	-23.224514, - 46.844012	Varzea Paulista	Parque Guarani
20	*	Rua Salvador, 200	-23.240694, - 46.835753	Varzea Paulista	Loteamento Serra dos Cristais
21	*	Rua Deolinda Carezzato Sutti	-23.196079, - 46.832801	Varzea Paulista	Cidade Nova II
22		Rua Igurupi	-23.218660, - 46.834279	Varzea Paulista	Jardim Cruz Alta
23		Rua Francisco Pereira de Lima	-23.241554, - 46.842738	Varzea Paulista	Jardim Brasil
24		Rua Iguaçu	-23.224252, - 46.843700	Varzea Paulista	Parque Guarani
25		Rua Neutro	-23.215551, - 46.828582	Varzea Paulista	Nucleo Residencial Satélite
26		Rua Mercurio	-23.215477, - 46.829112	Varzea Paulista	Nucleo Residencial Satélite
27		Rua Lourdes Gomes da Silva Passos	-23.192371, - 46.827287	Varzea Paulista	Cidade Nova II
28		Rua Mambaí, 372	-23.196494, - 46.820761	Varzea Paulista	Jardim America
29		Rua Mariana Ferreira Zaffani	-23.240617, - 46.842125	Varzea Paulista	Jardim Brasil
30		Rua das Camélias, 195	-23.215013, - 46.804463	Varzea Paulista	Residencial das Flore

ID	Desabilitado	Informante	Telefone
1	*	GUIMARÃES SOUSA	(11) 4521-6400
2		GUIMARÃES SOUSA	(11) 4521-6400
3		Mediterraneo Imóveis	(11) 3308-8133
4		Mediterraneo Imóveis	(11) 3308-8133
5		Mediterraneo Imóveis	(11) 3308-8133
6		Home Invest Negócios Imobiliários	(11) 94888-5402

7		Bonafide Negócios Imobiliários	(11) 4523-5757
8		Colonial Imobiliária	(11) 4526-1535
9		Mediterraneo Imóveis	(11) 3308-8133
10	*	Falabellas Negócios E Soluções Imobiliárias	(11) 91050-1122
11		Mediterraneo Imóveis	(11) 3308-8133
12		Marcia Pauli Imóveis	(11) 95230-0400
13		Imperativa Imóveis	(11) 99934-7608
14		Imobiliaria Colina	(11) 4527-4050
15		Mediterraneo Imóveis	(11) 3308-8133
16		Requinte Imóveis	(11) 97146-3452
17		Imobiliaria Colina	(11) 4527-4050
18		Home Brokers Imobiliaria Ltda	(11) 97073-0446
19		Mediterraneo Imóveis	(11) 3308-8133
20	*	IMOBK NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 91338-0101
21	*	Home Brokers Imobiliaria Ltda	(11) 97073-0446
22		Imobiliaria Colina	(11) 4527-4050
23		Home Brokers Imobiliaria Ltda	(11) 97073-0446
24		Mediterraneo Imóveis	(11) 3308-8133
25		Imobiliaria Implanil	(11) 4606-3327
26		Imobiliaria Implanil	(11) 4606-3327
27		Falabellas Negócios E Soluções Imobiliárias	(11) 91050-1122
28		Imobiliaria Colina	(11) 4527-4050
29		Castelo Imóveis	(11) 94749-8986
30		Mediterraneo Imóveis	(11) 3308-8133

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área Privativa	Área do Terreno	Padrão de acabamento	Estado de Conservação	Distância do centro Várzea Paulis (km)	Nº Dormitórios	Nº Banheiros
1	*	341,00	401,00	1	1	0,59	3	2
2		250,00	350,00	2	2	0,70	2	2
3		283,00	341,00	2	1	0,65	5	4
4		250,00	350,00	1	1	0,57	3	1
5		207,00	300,00	2	2	0,47	3	2
6		145,00	200,00	2	2	0,60	3	2
7		150,00	250,00	2	2	2,26	3	4
8		177,00	300,00	1	2	3,73	3	2
9		130,00	250,00	2	2	3,29	3	3
10	*	125,00	200,00	2	2	1,78	3	3
11		107,00	162,00	2	2	2,21	2	1
12		102,00	250,00	2	2	0,69	2	2
13		128,00	199,00	2	1	2,18	3	3
14		165,00	230,00	1	2	1,21	3	3
15		127,00	200,00	2	2	1,06	3	2

16		214,00	300,00	2	2	3,17	3	3
17		243,00	350,00	1	2	0,54	3	3
18		175,00	260,00	1	1	3,29	3	2
19		255,00	250,00	1	1	3,01	3	3
20	*	132,00	250,00	2	2	5,26	3	2
21	*	125,00	175,00	2	2	5,69	3	3
22		125,00	243,00	2	2	0,78	3	3
23		175,00	250,00	1	1	3,44	3	2
24		140,00	203,00	2	2	1,81	3	3
25		143,00	200,00	2	1	0,52	2	2
26		150,00	200,00	1	2	0,50	2	2
27		125,00	200,00	2	2	2,24	2	2
28		149,68	250,00	2	2	2,13	3	2
29		125,00	150,00	2	2	3,33	3	2
30		169,00	250,00	2	2	2,89	4	4

ID	Desabilitado	Valor Unitário/R\$ m²
1	*	2.800,59
2		3.020,00
3		3.003,53
4		2.000,00
5		3.236,71
6		4.068,97
7		4.933,33
8		2.824,86
9		4.230,77
10	*	5.280,00
11		4.299,07
12		3.676,47
13		3.257,81
14		2.606,06
15		4.330,71
16		3.037,38
17		2.469,14
18		2.170,86
19		2.509,80
20	*	4.848,48
21	*	4.880,00
22		4.720,00
23		2.514,29
24		4.571,43
25		2.657,34
26		2.733,33
27		3.720,00
28		3.340,46
29		4.240,00
30		3.544,38

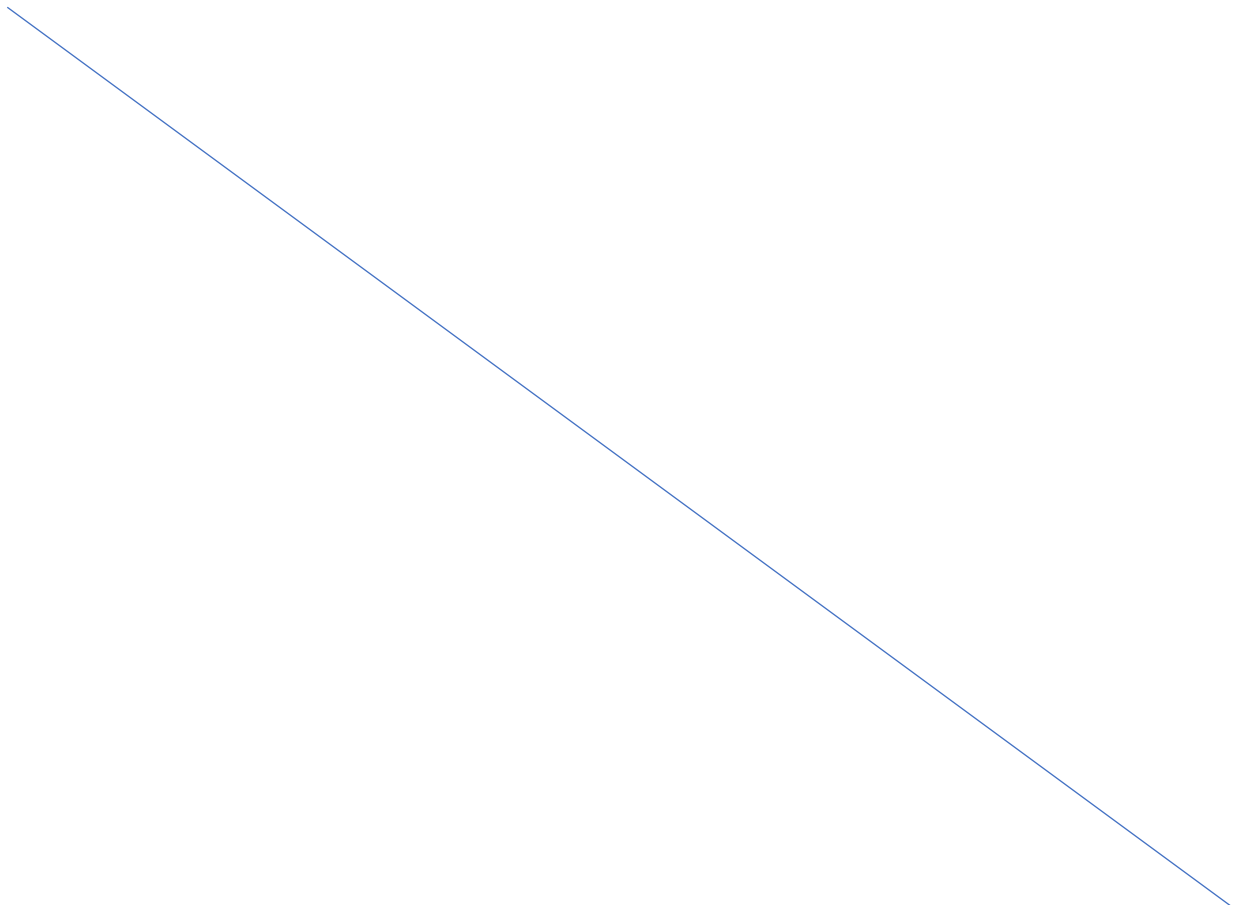
18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.706,65	5,16%	
Valor Médio	2.853,78	-	III
Valor Máximo	3.017,84	5,75%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Avenida Eduardo de Castro, n° 339	-
Coordenadas	-23.214372, -46.830213	-
Cidade	Varzea Paulista	-
Bairro	Jardim Itajaí	-
Informante	-	-
Telefone	-	-
Área Privativa	195,00	Não
Área do Terreno	275,88	Não
Padrão de acabamento	2,00	Não
Estado de Conservação	1,00	Não
Nº Dormitórios	3,00	Não



PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS:

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS														
Dado	Endereço	Coordenadas	Cidade	Bairro	Informante	Telefone	Área Privativa	Área do Terreno	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Distância do centro Várzea Paulist (km)	Nº Dormitórios	Nº Banheiros	Valor Unitário/R\$ m²
1	* Rua Itairi	-23.217118	Varzea Paulist	Jardim Itajai	GUIMARÃES	(11) 4521-640	341,00	401,00	1	1	0,59	3	2	2.800,59
2	Rua Itairi	-23.217184	Varzea Paulist	Jardim Itajai	GUIMARÃES	(11) 4521-640	250,00	350,00	2	2	0,70	2	2	3.020,00
3	Rua Itaici, 295	-23.217193	Varzea Paulist	Jardim Itajai	Mediterraneo	(11) 3308-813	283,00	341,00	2	1	0,65	5	4	3.003,53
4	Rua Itaici, 244	-23.216225	Varzea Paulist	Jardim Itajai	Mediterraneo	(11) 3308-813	250,00	350,00	1	1	0,57	3	1	2.000,00
5	Avenida Eduardo Castro, 520	-23.215878	Varzea Paulist	Vila São Jose	Mediterraneo	(11) 3308-813	207,00	300,00	2	2	0,47	3	2	3.236,71
6	Avenida do Pinheirinho	-23.216059	Varzea Paulist	Nucleo Residência	Home Invest	N(11) 94888-54	145,00	200,00	2	2	0,60	3	2	4.068,97
7	Rua Lourdes Gomes da Silva Passos	-23.192392	Varzea Paulist	Jardim Novo	Bonafide Neg	(11) 4523-575	150,00	250,00	2	2	2,26	3	4	4.933,33
8	Rua Clara Fáber	-23.206835	Varzea Paulist	Vila Cristo Rei	Colonial Imob	(11) 4526-153	177,00	300,00	1	2	3,73	3	2	2.824,86
9	Rua Maceió, 51	-23.241203	Varzea Paulist	Loteamento S	Mediterraneo	(11) 3308-813	130,00	250,00	2	2	3,29	3	3	4.230,77
10	* Rua Roma, 1111	-23.226312	Varzea Paulist	Jardim Itália	Falabella Neg	(11) 91050-11	125,00	200,00	2	2	1,78	3	3	5.280,00
11	Rua Quinze de Agosto	-23.215158	Varzea Paulist	Jardim Burti	Mediterraneo	(11) 3308-813	107,00	162,00	2	2	2,21	2	1	4.299,07
12	Rua Celestino Castroviejo	-23.214730	Varzea Paulist	Jardim Parais	Marcia Pauli	I(11) 95230-04	102,00	250,00	2	2	0,69	2	2	3.676,47
13	Rua Morumbi, 400	-23.193146	Varzea Paulist	Jardim America	Imperativa Im	(11) 99934-76	128,00	199,00	2	1	2,18	3	3	3.257,81
14	Rua Meritoni Marteletti, 206	-23.215542	Varzea Paulist	JARDIM MAR	Imobiliaria Col	(11) 4527-405	165,00	230,00	1	2	1,21	3	3	2.606,06
15	Rua Paschoal Gianfrancesco, 710	-23.219019	Varzea Paulist	Jardim das Pa	Mediterraneo	(11) 3308-813	127,00	200,00	2	2	1,06	3	2	4.330,71
16	Rua Salvador	-23.240326	Varzea Paulist	Loteamento S	Requinte Imóv	(11) 97146-34	214,00	300,00	2	2	3,17	3	3	3.037,38
17	Rua Iguarupi, 26	-23.216213	Varzea Paulist	Jardim Cruz A	Imobiliaria Col	(11) 4527-405	243,00	350,00	1	2	0,54	3	3	2.469,14
18	Rua Francisco Pereira de Lima	-23.240959	Varzea Paulist	Jardim Brasil	Home Brokers	(11) 97073-04	175,00	260,00	1	1	3,29	3	2	2.170,86
19	Rua Iguarupi, 533	-23.224514	Varzea Paulist	Parque Guara	Mediterraneo	(11) 3308-813	255,00	250,00	1	1	3,01	3	3	2.509,80
20	* Rua Salvador, 200	-23.240694	Varzea Paulist	Loteamento S	IMOBK NEG	(11) 91338-01	132,00	250,00	2	2	5,26	3	2	4.848,48
21	* Rua Deolinda Carezzato Sutti	-23.196079	Varzea Paulist	Cidade Nova	Home Brokers	(11) 97073-04	125,00	175,00	2	2	5,69	3	3	4.880,00
22	Rua Iguarupi	-23.218660	Varzea Paulist	Jardim Cruz A	Imobiliaria Col	(11) 4527-405	125,00	243,00	2	2	0,78	3	3	4.720,00
23	Rua Francisco Pereira de Lima	-23.241554	Varzea Paulist	Jardim Brasil	Home Brokers	(11) 97073-04	175,00	250,00	1	1	3,44	3	2	2.514,29
24	Rua Iguarupi	-23.224252	Varzea Paulist	Parque Guara	Mediterraneo	(11) 3308-813	140,00	203,00	2	2	1,81	3	3	4.571,43
25	Rua Neutro	-23.215551	Varzea Paulist	Nucleo Residência	Imobiliaria Im	(11) 4606-332	143,00	200,00	2	1	0,52	2	2	2.657,34
26	Rua Mercurio	-23.215477	Varzea Paulist	Nucleo Residência	Imobiliaria Im	(11) 4606-332	150,00	200,00	1	2	0,50	2	2	2.733,33
27	Rua Lourdes Gomes da Silva Passos	-23.192371	Varzea Paulist	Cidade Nova	Falabella Neg	(11) 91050-11	125,00	200,00	2	2	2,24	2	2	3.720,00
28	Rua Mambai, 372	-23.196494	Varzea Paulist	Jardim America	Imobiliaria Col	(11) 4527-405	149,68	250,00	2	2	2,13	3	2	3.340,46
29	Rua Mariana Ferreira Zaffani	-23.240617	Varzea Paulist	Jardim Brasil	Castelo Imóvel	(11) 94749-88	125,00	150,00	2	2	3,33	3	2	4.240,00
30	Rua das Camélias, 195	-23.215013	Varzea Paulist	Residencial da	Mediterraneo	(11) 3308-813	169,00	250,00	2	2	2,89	4	4	3.544,38

Legenda:

* Dados desabilitados

Legenda:

* Dados desabilitados

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

Fachada do imóvel: Endereço atual Avenida Eduardo de Castro, nº 339 - Várzea Paulista – SP.



Interior da garagem do imóvel
Endereço atual Avenida Eduardo de Castro, nº 339 - Várzea Paulista – SP.



Interior da garagem do imóvel
Endereço atual Avenida Eduardo de Castro, nº 339 - Várzea Paulista – SP.



Interior da garagem do imóvel
Endereço atual Avenida Eduardo de Castro, nº 339 - Várzea Paulista – SP.

Anexo III: MATRÍCULA

LIVRO N.º 2 REGISTRO
do Sistema Geral
de Matrícula de Imóveis

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE JUNDIAÍ

matricula **23992** ficha **01**

Jundiaí, 25 de novembro de 19 80

IMÓVEL: Cadastro PM nº 11.50.16 - UM TERRENO, urbano, sem benfeitorias, sob nº 03, da quadra " C ", do loteamento denominado "JARDIM ITAJAÍ" - Gleba " B ", na cidade de Várzea Pta., comarca de Jundiaí, 2ª Circ. Imobiliária, com a área de 275,88 m², que mede 10,00 metros em linha curva, de frente para a Av. Eduardo de Castro, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando-se de um lado com o lote nº 04; de outro lado com o lote nº 02; e pelos fundos, onde mede 12,07 metros de largura, confronta-se com o lote nº 34.-----

PROPRIETÁRIA: ITAJAÍ - EMPREENDEDORA S/C. LTDA., com sede n/cidade, na av. Dr. Odil Campos Saes, 259, inscrita no CGC. sob nº 50.032.754/0001-00, neste ato, devidamente representada pelos seus sócios. Título Aquisitivo: matrícula nº 19.933 deste cartório, em maior porção. O Of. *Helio Mendes Ribeiro*

R.1/23992 - Conforme escritura de venda e compra, data de 14 / 10 / 1.980, livro 033, fls. 172, do 42 Tabel. de Notas de Jundiaí-SP., o imóvel desta matrícula foi adquirido por FORTUNATO ANTONIO MILANI, RG. nº 4.161.798-SP e CPF. nº 107.725.888-72, brasileiro, funcionário público municipal, casado no regime da comunhão de bens, anterior a lei nº 6.515/77, com DIRCE BULISANI MILANI, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Senador Fonseca nº 658, por compra feita a proprietária supra, pelo preço de Cr\$..... 50.000,00. Jundiaí, 25 de novembro de 1.980. O Oficial *Helio Mendes Ribeiro*

IRP. V segue-verso

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:33:12



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

23.992

ficha

01

verso

R.2 - VENDA E COMPRA:- Nos termos da escritura de venda e --
compra, lavrada aos 28 de setembro de 1990, Livro 211 fls. -
113, pelo Tabelionato de Várzea Paulista, o imóvel desta ma-
trícula foi adquirido por PEDRO DOS SANTOS FILHO, RG nº 7.--
886.075 e CIC nº 712.005.928-91, brasileiro, motorista auto-
nomo, casados pelo regime da comunhão universal de bens, - -
após a lei 6515/77 com ESTER LIMA DOS SANTOS, RG nº 16.366.-
558 e CIC nº 044.149.058-18, brasileira, do lar, conforme --
pacto antenupcial registrado sob nº 3.495, neste cartório, -
residentes à Rua Geraldo Fernandes, nº 175, Jardim São Paulo
na cidade de Indaiatuba-SP, por compra feita aos proprietá-
rios FORTUNATO ANTONIO MILANI, RG nº 4.161.799, funcionário/
público municipal e sua mulher DIRCE BULISANI MILANI, RG nº-
19.803.769, do lar, brasileiros, CIC do casal 107.725.888-72
casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da/
lei 6515/77, residentes à Rua Senador Fonseca, nº 658, cen-
tro, nesta cidade, pela preço de R\$38.000,00.- Jundiaí, - - -
28 OUT. 1990. - Micr. nº 10 62 58 .- O escr. autorizado
José Alfredo Fortarel Barboza (José Alfredo Fortarel Barboza). - - -

Av.3 - NOME CORRETO:- Nos termos do requerimento assinado em
Várzea Paulista, aos 12 de novembro de 1990, pela Oficial --
Maior do Tabelionato de Várzea Paulista, instruído com novo/
traslado que deu origem ao R.2 desta matrícula, é a presente
para constar que o nome correto da esposa do adquirente na--
quele registro é ESTER LIMA DOS SANTOS.- Jundiaí, 28 NOV. 1990
Micr. nº 10 68 47 .- O escr. autorizado, José Alfredo Fortarel Barboza
(José Alfredo Fortarel Barboza). - - -

R.4 - VENDA E COMPRA:- Nos termos da escritura de venda e --
compra, lavrada aos 09 de agosto de 1994, Livro 254 fls. 79,
continua fls. 02



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 10:33:12

LIVRO Nº 2 REGISTRO
do Sistema
Eletrônico de Imóveis
GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE JUNDIAÍ

matrícula

23.992

ficha

02

Jundiaí,

de

18 AGO. 1994

de 19

pelo Tabelionato de Várzea Paulista, o imóvel desta matrícula foi adquirido por DIOGENES AFONSO MORASSUTI, RG nº 11.787.856-SSP/SP e CIC nº 773.590.038-49, mecânico de manutenção, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77 com HELENA MARIA DOS SANTOS MORASSUTI, RG nº 11.787.857-SSP/SP e CIC nº 245.774.188-27, do lar, brasileiros, domiciliados à Rua Artibano Murari, nº 174, Jardim Cruz Alta em Várzea Paulista, por compra feita aos proprietários PEDRO DOS SANTOS FILHO e sua mulher ESTER LIMA DOS SANTOS, já qualificados, pelo preço de R\$1.941,00 (VV. R\$1.971,10). Micr. nº 13 22 7 9.- Jundiaí, 18 AGO. 1994.- O escr. autoriza-do, José Alfredo Fortarel Barboza (José Alfredo Fortarel Barboza). -

Av.5 - RECADASTRO:- Nos termos da escritura citada (R.4), é/ a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se recadastrado na Prefeitura de Várzea Paulista, sob nº 11.050.016.- Micr. nº 13 22 7 9. Jundiaí, 18 AGO. 1994.- O escr. autorizado, José Alfredo Fortarel Barboza (José Alfredo Fortarel Barboza). -

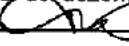
R.06.- SEQUESTRO.- Nos termos do mandado extraído dos autos de sequestro nº 523/94, requerido pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO contra PEDRO DOS SANTOS FILHO perante o Juízo de Direito da 2ª Vara da Comarca de Indaiatuba-SP., procede-se o sequestro deste imóvel em favor do requerente com fundamento no preceito contido no artigo 125 do Código de Processo Penal. Micr. nº 13 4 4 5 1 Jundiaí, 07 de fevereiro de 1995. A escr. autª., Aurea Serequin Erbetta (Aurea Serequin Erbetta).

"continua no verso"


 Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula **23.992** ficha **02**
 verso

AV 07 - INEFICÁCIA - Protocolo n. 247.352, em 27/11/2008. Nos termos do mandado expedido aos 17 de novembro de 2008, extraído dos autos da ação penal, processo n. 248.01.1994.000502-7/000000-000, controle n. 523/1994, proposta pela Justiça Pública contra **PEDRO DOS SANTOS FILHO**, perante o Juízo de Direito do Ofício Criminal da Comarca de Indaiatuba, SP, é a presente para constar que foi **declarada ineficácia da venda e compra objeto do R 04**, desta matrícula. Isento de custas e de emolumentos. Jundiaí, 12 de dezembro de 2008. Conferido por Rosane Aparecida Sereguin. Averbado por  (Cassiano Alves Diniz, escrevente). ####

R 08 - ADJUDICAÇÃO - Protocolo n. 247.352, em 27/11/2008. Nos termos do mandado expedido aos 17 de novembro de 2008, extraído dos autos da ação penal, processo n. 248.01.1994.000502-7/000000-000, controle n. 523/1994, proposta pela Justiça Pública contra **PEDRO DOS SANTOS FILHO**, perante o Juízo de Direito do Ofício Criminal da Comarca de Indaiatuba, SP, este imóvel foi adjudicado em favor da **UNIÃO**, nos termos da Lei n. 7560/86. Isenta de custas e de emolumentos. Emitida DOI. Jundiaí, 12 de dezembro de 2008. Conferido por Rosane Aparecida Sereguin. Averbado por  (Cassiano Alves Diniz, escrevente). ####

PARA SIMPLES CONSULTAS
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

ri digital

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:33:12

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@faleconosco.org.br

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