

São Paulo, 29 de abril 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

Apartamento 07, localizado no andar térreo, Bloco B do Conjunto Residencial Tavares
Condomínio Conjunto Residencial Tavares. Endereço: Avenida Conselheiro Nébias, 291 – Vila Matias.
Santos – SP.

Matrícula 27.078 do 2º Cartório de Registro de Santos - SP.

VALOR VENAL DE MERCADO

R\$ 231.000,00 (Duzentos e Trinta e Um Mil Reais)

IMÓVEL AVALIANDO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Normas Técnicas: NBR 14653-1 e 14653-2

Método: Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento Dados: Estatística Inferencial

Grau de Fundamentação: II - Grau de Precisão: III

Avaliador: Francisco Zani - CREA/SP 0601058902

ART: 2620260680690

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

Apartamento 07, localizado no andar térreo, Bloco B do Conjunto Residencial Tavares, Condomínio Conjunto Residencial Tavares. Endereço: Avenida Conselheiro Nébias, 291 – Vila Matias. Santos – SP. Matrícula 27.078 do 2º Cartório de Registro de Santos – SP

Coordenadas geográficas: 23°56'46.4"S 46°19'18.1"W

(Portaria do condomínio)

Área Privativa do Imóvel (m²): 63,60 m²

Área Comum do Imóvel (m²): 15,50 m²

Fração Ideal: 2,4383%

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 não está ocupado atualmente tendo como base as informações da portaria do condomínio e a própria vistoria. Desta forma, foi possível realizar a vistoria interna apesar do fato de o imóvel estar ligado ao narcotráfico, sem risco a segurança e integridade do vistoriador. Com a vistoria interna pode-se constatar que o imóvel avaliando é usado com estado de conservação ruim.

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 e, adicionalmente, foi possível estimar a área construída não averbada.

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.

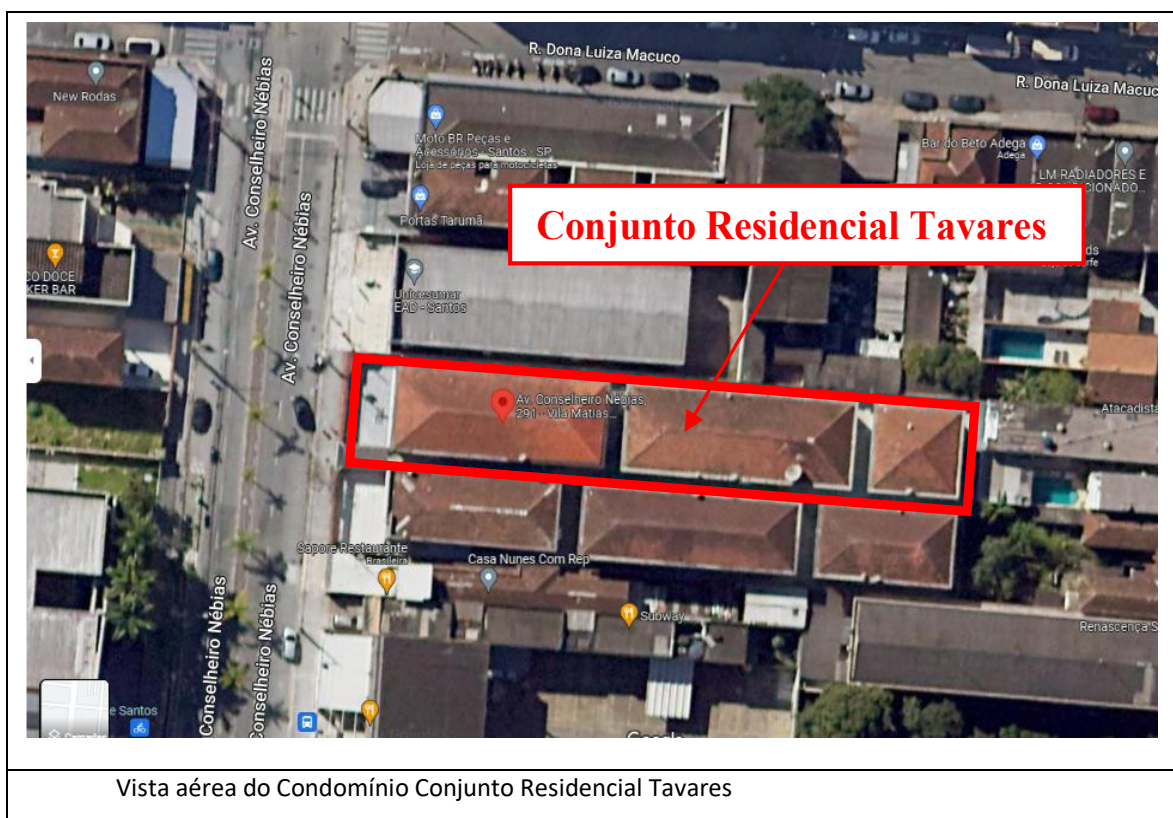
Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e/ou interessados por ele indicado. Sua distribuição a outras partes que não o Solicitante e Interessados, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia deste responsável técnico.

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 de tráfego de veículos e pedestres de normal a intensa, com atividades de comércio com influência regional e boa atratividade próxima à atividade portuária.

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 telefone; sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; sistema de comunicação e televisão; sistema de drenagem de águas pluviais e sistema de esgotamento sanitário.



Área Privativa (m2):	63,60 m2
Área Comum (m2):	15,50 m2
Fração ideal	2,4383%



Fachada do Condomínio Conjunto Residencial Tavares

No **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 30 elementos coletados no mercado local, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, das quais 28 foram consideradas na avaliação, sendo adotadas uma variável dependente, Valor Unitário, seis independentes: Área

privativa, Niv_Ele, Padrão de acabamento, Estado de conservação, Distância polo valorizante e Quantidade de equipamentos.

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

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: 59,00 m^2 a 107,00 m^2 ; 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 21

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

(X3) 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: positiva quanto maior o número maior o valor unitário.

(X4) 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.

(X5) Distância polo valorizante: variável independente quantitativa contínua, que informa a distância em quilômetros em linha reta da localização da Praia do Gonzaga, de cada dado amostral. Amplitude da amostra: 0,92 km a 3,00 km. Sensibilidade: negativa quanto maior a distância em quilômetros menor o valor unitário.

(X6) Quantidade de equipamentos: variável independente quantitativa contínua, que informa a quantidade de equipamentos (em área comum a saber, portaria, salão de festas, ...) disponibilizados no empreendimento, de cada dado amostral. Amplitude da amostra: 0 a 10. Sensibilidade: positiva quanto maior o número de equipamentos 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\$ 3.764,71 a R\$ 8.000,00.

9. Determinação do valor

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

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m²)	Máximo
- 6,06 %	4.268,99	+ 6,45 %
R\$ 255.050,60	R\$ 271.507,68	R\$ 289.026,66

Campo de Arbítrio

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	3.628,64	230.781,50	-15%
Calculado	4.268,99	271.507,68	---
Máximo	4.909,34	312.234,02	+15%
Valor adotado: R\$ 231.000,00			

Equação de regressão:

Função Estimativa: $\text{VALOR UNITÁRIO R\$/m}^2 = e^{(+8,775243379 - 0,01078397155 * \text{ÁREA PRIVATIVA} + 0,007245280446 * \text{NIV_ELEV} + 0,2680156646 * \text{PADRÃO DE ACABAMENTO} + 0,1040511737 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO} - 0,1343668989 * \ln(\text{DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)}) + 0,008792009444 * \text{QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS})}$

Justificativa para não adoção do valor médio calculado:

Devido modelo estatístico não ter a variável oferta e venda, consideramos que há embutidos nos dados amostrais uma margem de negociação e o imóvel apresentar estado de conservação ruim (variável não contemplada no modelo), 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%

Cálculo:

$\text{R\$ } 271.507,68 - 15\% = \text{R\$ } 230.781,50$ arredondando de acordo com a norma em 1% atribuímos o valor em **R\$ 231.000,00**.

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\$ 231.000,00 (Duzentos e trinta e um mil reais)**.

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

10. Especificação da avaliação

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de 15 pontos, sendo que nos itens 2, 3 e 5 grau 2 e nos itens 1, 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 12,51%. 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	3
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	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				2

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

11. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de 33 folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo I – Relatórios Estatísticos a partir do software SisDea;

Anexo II - Relatório de Registros Fotográficos;

Anexo III - Matrícula

Anexo IV –Registro de Responsabilidade Técnica

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

São Paulo, 29 de abril de 2026.

Assinado de forma digital por
FRANCISCO ZANI:02495438857 FRANCISCO ZANI:02495438857
Dados: 2026.04.29 09:06:40 -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 Apartamento Santos
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:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	28

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 m² de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 59,00 m² a 107,00 m². Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.	Sim
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 21 Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário.	Sim

PADRÃO DE ACABAMENTO	Numérica	Dicotomica	(X3) 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: positiva quanto maior o número maior o valor unitário.	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Numérica	Dicotomica	(X4) 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	(X5) Distância polo valorizante: variável independente quantitativa contínua, que informa a distância em quilômetros em linha reta da localização da Praia do Gonzaga, de cada dado amostral. Amplitude da amostra: 0,92 km a 3,00 km. Sensibilidade: negativa quanto maior a distância em quilômetros menor o valor unitário.	Sim
QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	Numérica	Quantitativa	X6) Quantidade de equipamentos: variável independente quantitativa contínua, que informa a quantidade de equipamentos (em área comum a saber, portaria, salão de festas, ...) disponibilizados no empreendimento, de cada dado amostral. Amplitude da amostra: 0 a 10. Sensibilidade: positiva quanto maior o número de equipamentos maior o valor unitário.	Sim
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. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 3.764,71 a R\$ 7.428,57.	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA PRIVATIVA	59,00	107,00	48,00	76,61
NIV_ELEV	6,00	21,00	15,00	13,79
PADRÃO DE ACABAMENTO	1,00	2,00	1,00	1,75
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1,00	2,00	1,00	1,79
DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)	0,92	3,00	2,08	2,26
QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	0,00	10,00	10,00	3,61
VALOR UNITÁRIO R\$/m²	3.764,71	8.000,00	4.235,29	5.754,97

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9496365 / 0,9387783
Coeficiente de determinação:	0,9018095
Fisher - Snedecor:	32,15
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

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	1,045	6	0,174	32,145
Não Explicada	0,114	21	0,005	
Total	1,159	27		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$$\ln(\text{VALOR UNITÁRIO R\$/m}^2) = +8,775243379 - 0,01078397155 * \text{ÁREA PRIVATIVA} + 0,007245280446 * \text{NIV_ELEV} + 0,2680156646 * \text{PADRÃO DE ACABAMENTO} + 0,1040511737 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO} - 0,1343668989 * \ln(\text{DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)}) + 0,008792009444 * \text{QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS}$$
• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$\text{VALOR UNITÁRIO R\$/m}^2 = +6437,053399 * e^{(-0,01078397155 * \text{ÁREA PRIVATIVA})} * e^{(+0,007245280446 * \text{NIV_ELEV})} * e^{(+0,2680156646 * \text{PADRÃO DE ACABAMENTO})} * e^{(+0,1040511737 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO})} * e^{(-0,1343668989 * \ln(\text{DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)})} * e^{(+0,008792009444 * \text{QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS})}$$
• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$$\text{VALOR UNITÁRIO R\$/m}^2 = +6472,018897 * e^{(-0,01078397155 * \text{ÁREA PRIVATIVA})} * e^{(+0,007245280446 * \text{NIV_ELEV})} * e^{(+0,2680156646 * \text{PADRÃO DE ACABAMENTO})} * e^{(+0,1040511737 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO})} * e^{(-0,1343668989 * \ln(\text{DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)})} * e^{(+0,008792009444 * \text{QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS})}$$
• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$$\text{VALOR UNITÁRIO R\$/m}^2 = +6489,572805 * e^{(-0,01078397155 * \text{ÁREA PRIVATIVA})} * e^{(+0,007245280446 * \text{NIV_ELEV})} * e^{(+0,2680156646 * \text{PADRÃO DE ACABAMENTO})} * e^{(+0,1040511737 * \text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO})} * e^{(-0,1343668989 * \ln(\text{DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)})} * e^{(+0,008792009444 * \text{QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS})}$$
10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA PRIVATIVA	x	-4,11	0,05
NIV_ELEV	x	1,40	17,67
PADRÃO DE ACABAMENTO	x	5,97	0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x	2,59	1,69
DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)	ln(x)	-1,59	12,64
QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	x	1,50	14,84
VALOR UNITÁRIO R\$/m ²	ln(y)	36,94	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	0,37	-0,02	-0,40	-0,85	-0,19	-0,56
NIV_ELEV	x2	0,37	0,00	0,40	-0,01	-0,10	0,64	0,26
PADRÃO DE ACABAMENTO	x3	-0,02	0,40	0,00	0,30	0,35	0,49	0,70
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x4	-0,40	-0,01	0,30	0,00	0,40	0,32	0,62
DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)	x5	-0,85	-0,10	0,35	0,40	0,00	0,45	0,69
QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	x6	-0,19	0,64	0,49	0,32	0,45	0,00	0,64

VALOR UNITÁRIO R\$/m²	y	-0,56	0,26	0,70	0,62	0,69	0,64	0,00
-----------------------	---	-------	------	------	------	------	------	------

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	0,39	0,75	0,16	0,82	0,21	0,67
NIV_ELEV	x2	0,39	0,00	0,16	0,23	0,06	0,55	0,29
PADRÃO DE ACABAMENTO	x3	0,75	0,16	0,00	0,24	0,56	0,24	0,79
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x4	0,16	0,23	0,24	0,00	0,03	0,01	0,49
DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)	x5	0,82	0,06	0,56	0,03	0,00	0,38	0,33
QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	x6	0,21	0,55	0,24	0,01	0,38	0,00	0,31
VALOR UNITÁRIO R\$/m²	y	0,67	0,29	0,79	0,49	0,33	0,31	0,00

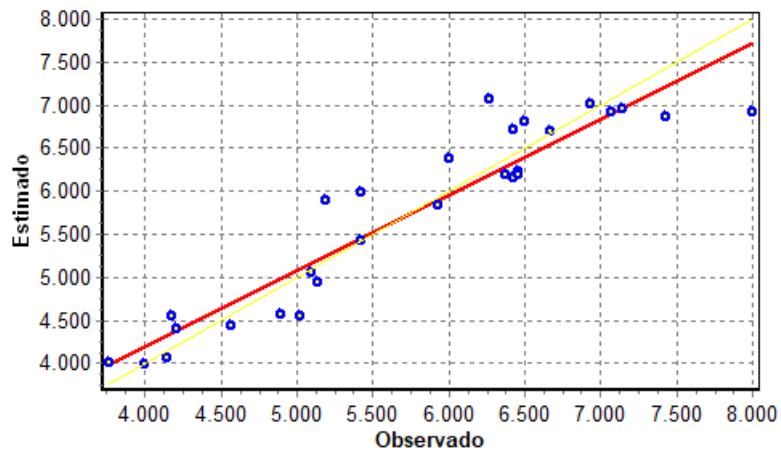
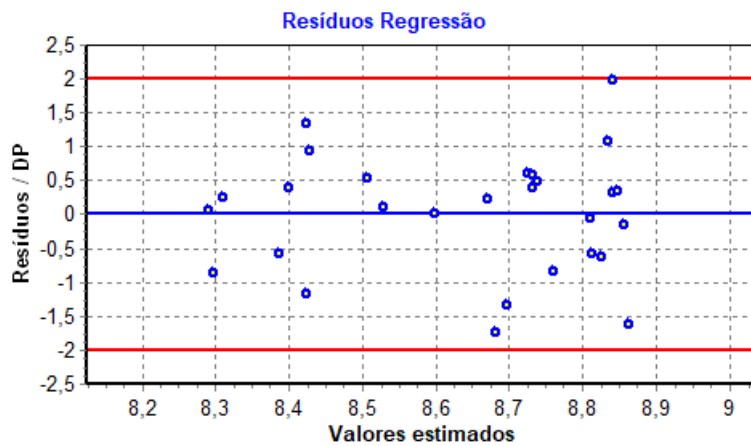
13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,43	8,40	0,03	0,3322%	0,380396	0,04529300
2	8,33	8,31	0,02	0,2295%	0,259754	0,01876600
3	8,55	8,68	-0,13	-1,4972%	-1,740002	0,07136200
5	8,60	8,60	0,00	0,0103%	0,012022	0,00001600
6	8,80	8,81	-0,01	-0,0570%	-0,068221	0,00034900
7	8,77	8,74	0,04	0,4039%	0,481448	0,00879400
8	8,50	8,43	0,07	0,8066%	0,931081	0,07717600
9	8,86	8,84	0,02	0,2608%	0,314064	0,00215000
10	8,87	8,85	0,03	0,2921%	0,352175	0,00291100
11	8,84	8,86	-0,01	-0,1333%	-0,160103	0,00071000
12	8,99	8,84	0,15	1,6300%	1,990370	0,08636900
13	8,91	8,83	0,08	0,8934%	1,081931	0,02631000
14	8,78	8,83	-0,05	-0,5314%	-0,633874	0,01027900
15	8,74	8,86	-0,12	-1,3573%	-1,612443	0,09124700
16	8,77	8,81	-0,04	-0,4928%	-0,587126	0,01421300
17	8,60	8,70	-0,10	-1,1444%	-1,336988	0,08170600
18	8,29	8,29	0,00	0,0450%	0,050688	0,00022200
19	8,34	8,42	-0,09	-1,0331%	-1,170209	0,10274800
20	8,76	8,73	0,03	0,3230%	0,384393	0,00687600
22	8,54	8,51	0,04	0,4517%	0,524429	0,02405100
23	8,54	8,53	0,01	0,0906%	0,105032	0,00117300
24	8,23	8,30	-0,06	-0,7790%	-0,871436	0,05831200
25	8,52	8,42	0,10	1,1563%	1,338785	0,13448300
26	8,77	8,73	0,04	0,4865%	0,579887	0,01564800
27	8,34	8,39	-0,04	-0,5217%	-0,591428	0,03884700
28	8,77	8,72	0,04	0,5010%	0,596806	0,00750600
29	8,70	8,76	-0,06	-0,7046%	-0,832771	0,04973700
30	8,69	8,67	0,02	0,1875%	0,221341	0,01851300

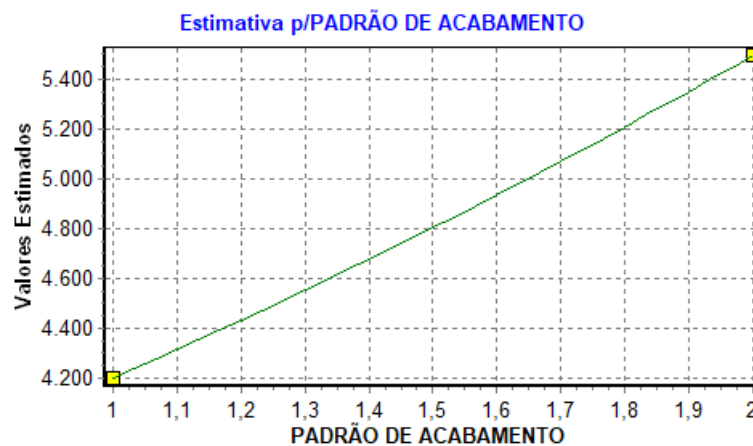
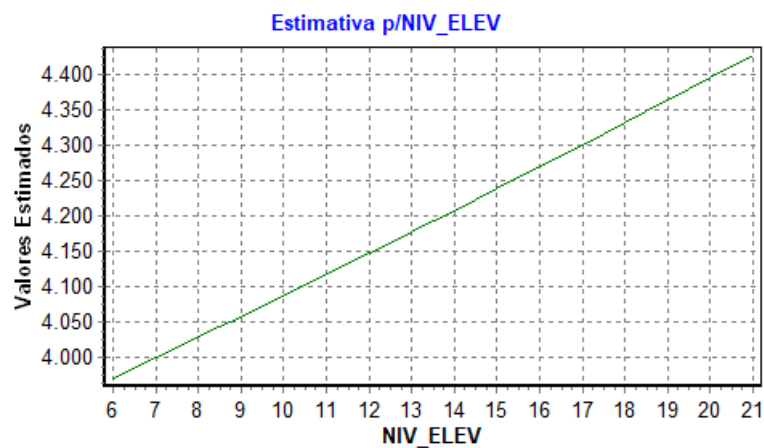
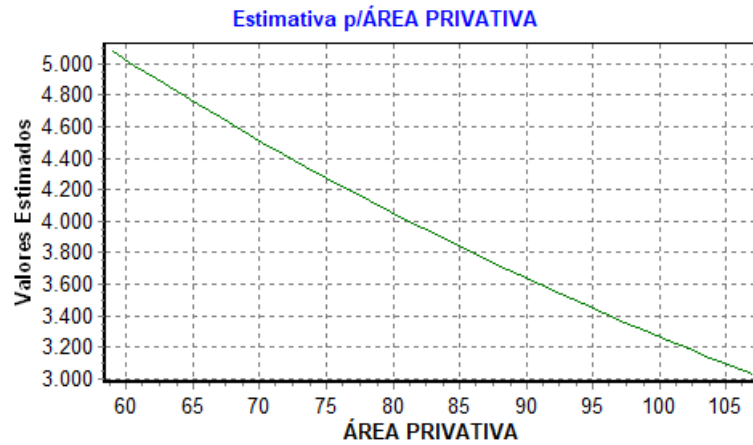
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

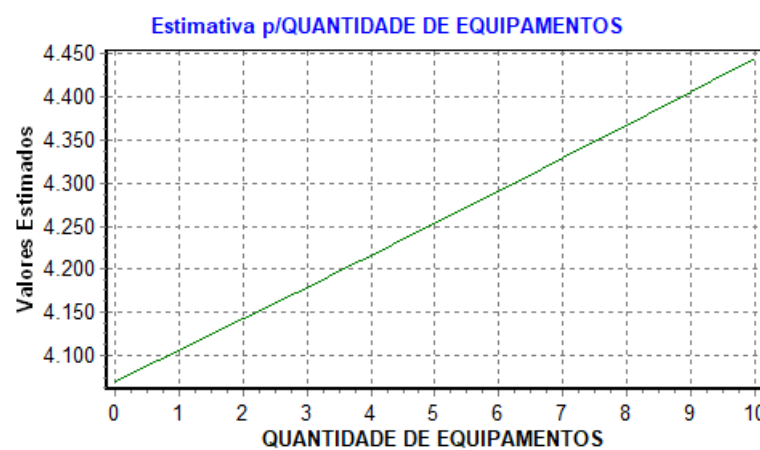
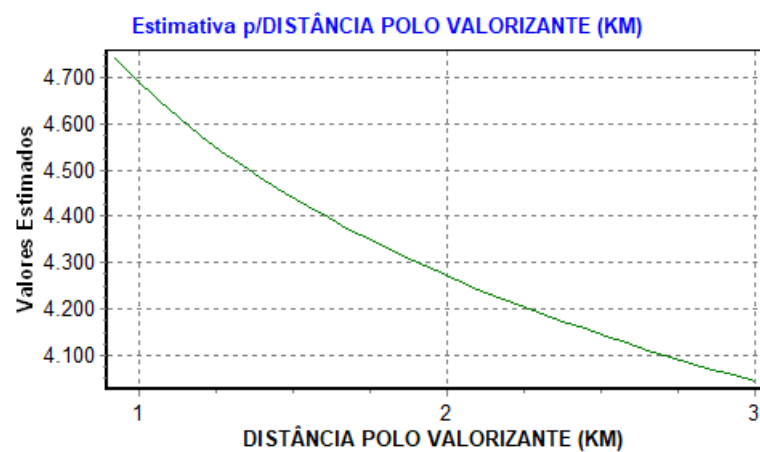
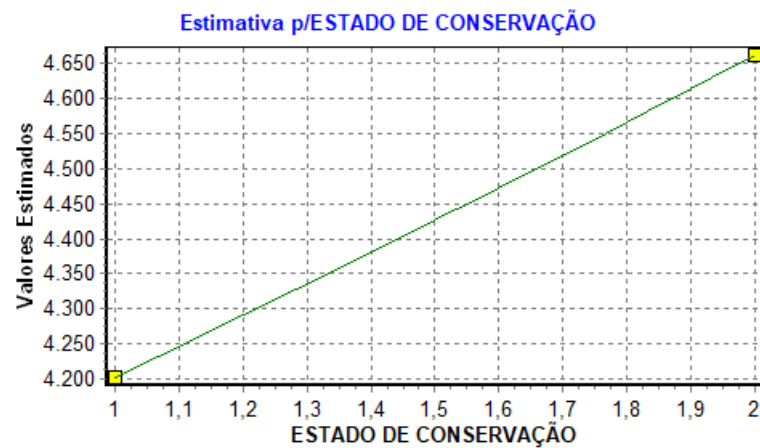
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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 direta**Resíduos 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		Avenida Conselheiro Nébias, nº 291, 3º andar	Conj. Resid. Tavares	Vila Matias	-23.946236, -46.321733
2		Avenida Conselheiro Nébias, nº 291, 1º andar	Conj. Resid. Tavares	Vila Matias	-23.946236, -46.321733
3		Avenida Conselheiro Nébias, apto 1º andar	Edf Legacy Tower	Vila Matias	-23.952941, -46.322792
4	*	Avenida Ana Costa, apto térreo		Gonzaga	-23.953997, -46.330799
5		Rua Benedito Ernesto Guimarães, 147, apto 1º andar		Marapé	-23.956319, -46.348172
6		Rua Professor Torres Homem, 365, apto 2º andar	Condominio Edf Praia Branca	Boqueirão	-23.966252, -46.312261
7		Rua Conselheiro João Alfredo, apto 3º andar	Edf Jurúbia	Macuco	-23.959913, -46.312482
8		Avenida Ana Costa, apto 9º andar	Ed Anchieta	Vila Matias	-23.960815, -46.332450
9		Rua Emílio Ribas, 94, apto 8º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159
10		Rua Emílio Ribas, 94, apto 9º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159
11		Rua Emílio Ribas, 94, apto 10º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159
12		Rua Emílio Ribas, 94, apto 8º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159
13		Rua Emílio Ribas, 94, apto 7º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159
14		Rua Emílio Ribas, 94, apto 6º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159
15		Rua Emílio Ribas, 94, apto 11º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159
16		Rua Emílio Ribas, 94, apto 4º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159
17		Rua Paraná, 100, apto 2º andar		Vila Matias	-23.945749, -46.332792
18		Rua Alameda Barroso, apto térreo	Ed Democrático	Vila Belmiro	-23.958830, -46.336750
19		Rua Alameda Barroso, apto 4º andar	Ed Democrático	Vila Belmiro	-23.958830, -46.336750
20		Rua Conselheiro João Alfredo, apto 4º andar	Edf Jurúbia	Macuco	-23.959913, -46.312482
21	*	Rua Conselheiro João Alfredo, apto 5º andar	Edf Jurúbia	Macuco	-23.959913, -46.312482
22		Avenida Ana Costa, apto 7º andar	Ed Anchieta	Vila Matias	-23.960815, -46.332450
23		Avenida Ana Costa,	Ed Anchieta	Vila Matias	-23.960815, -

		apto 10º andar			46.332450
24		Rua Alameda Barroso, apto 1 andar	Ed Democrático	Vila Belmiro	-23.958830, -46.336750
25		Rua Alameda Barroso, apto 4º andar	Ed Democrático	Vila Belmiro	-23.958830, -46.336750
26		Rua Conselheiro João Alfredo, apto 4º andar	Edf Jurúbia	Macuco	-23.959913, -46.312482
27		Avenida Ana Costa, apto 15º andar	Ed Anchieta	Vila Matias	-23.960815, -46.332450
28		Avenida Ana Costa, 24, apto 2º andar	Phoenix Ana Costa	Vila Matias	-23.944357, -46.330388
29		Avenida Ana Costa, 24, apto 7º andar	Phoenix Ana Costa	Vila Matias	-23.944357, -46.330388
30		Avenida Ana Costa, 24, apto 9º andar	Phoenix Ana Costa	Vila Matias	-23.944357, -46.330388

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1		R3 Imóveis	(13) 3233-1410
2		R3 Imóveis	(13) 3233-1410
3		Mirante Imóveis	(11) 2971-7963
4	*	Paulo Roberto Leardi	(11) 97351-6994
5		Newcore	(11) 4580-4274
6		Fabiana Suplicy	(13) 98130-1891
7		Raquel Nunez	(13) 99143-8300
8		Paulo Roberto Leardi	(11) 97351-6994
9		Paulo Roberto Leardi	(11) 97351-6994
10		Paulo Roberto Leardi	(11) 97351-6994
11		Ana Grande	(13) 99729-0452
12		Wagner Barbieri	(11) 98154-8154
13		Wagner Barbieri	(11) 98154-8154
14		Wagner Barbieri	(11) 98154-8154
15		Wagner Barbieri	(11) 98154-8154
16		Wagner Barbieri	(11) 98154-8154
17		Newcore	(11) 4580-4274
18		Marli Santos	(13) 98200-9337
19		Marli Santos	(13) 98200-9337
20		Raquel Nunez	(13) 99143-8300
21	*	Raquel Nunez	(13) 99143-8300
22		Ab Imóveis	(13) 3284-9393
23		Ab Imóveis	(13) 3284-9393
24		Stella Burns	(13) 99606-9966
25		Rhema Imóveis	(13) 3227-0909
26		Rhema Imóveis	(13) 3227-0909
27		Rhema Imóveis	(13) 3227-0909
28		Elton Ayres Imóveis	(13) 97412-6706
29		Elton Ayres Imóveis	(13) 97412-6706
30		Elton Ayres Imóveis	(13) 97412-6706

Variáveis Numéricas:

ID	Desabil	ÁREA	NIV_ELEV	PADRÃO DE	ESTADO DE	DISTÂNCIA	QUANTIDADE	VALOR
----	---------	------	----------	-----------	-----------	-----------	------------	-------

	itado	PRIVATIVA		ACABAMEN TO	CONSERVAÇ ÃO	POLO VALORIZAN TE (KM)	E DE EQUIPAMEN TOS	UNITÁRIO R\$/m²
1		70,00	7	1	2	3,00	0	4.571,43
2		70,00	9	1	1	3,00	0	4.142,86
3		75,00	11	2	2	2,24	0	5.186,67
4	*	90,00	10	2	2	1,74	0	6.666,67
5		59,00	9	1	2	1,85	0	5.423,73
6		60,00	8	2	2	2,45	0	6.666,67
7		65,00	7	2	2	2,65	0	6.461,54
8		107,00	19	2	1	0,92	2	4.897,20
9		70,00	18	2	2	2,88	10	7.071,43
10		70,00	19	2	2	2,88	10	7.142,86
11		70,00	20	2	2	2,88	10	6.928,57
12		70,00	18	2	2	2,88	10	8.000,00
13		70,00	17	2	2	2,88	10	7.428,57
14		70,00	16	2	2	2,88	10	6.500,00
15		70,00	21	2	2	2,88	10	6.271,43
16		70,00	14	2	2	2,88	10	6.428,57
17		78,00	12	2	2	2,62	7	5.425,64
18		85,00	10	1	1	1,10	0	4.000,00
19		85,00	14	1	2	1,10	0	4.176,47
20		65,00	6	2	2	2,65	0	6.369,23
21	*	65,00	5	2	2	2,65	0	7.692,31
22		107,00	17	2	2	1,00	2	5.140,19
23		107,00	20	2	2	1,00	2	5.093,46
24		85,00	11	1	1	1,10	0	3.764,71
25		85,00	14	1	2	1,10	0	5.023,53
26		65,00	6	2	2	2,65	0	6.461,54
27		107,00	15	2	1	1,00	2	4.205,61
28		70,00	12	2	2	2,93	2	6.428,57
29		70,00	17	2	2	2,93	2	6.000,00
30		70,00	19	2	1	2,93	2	5.928,57

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

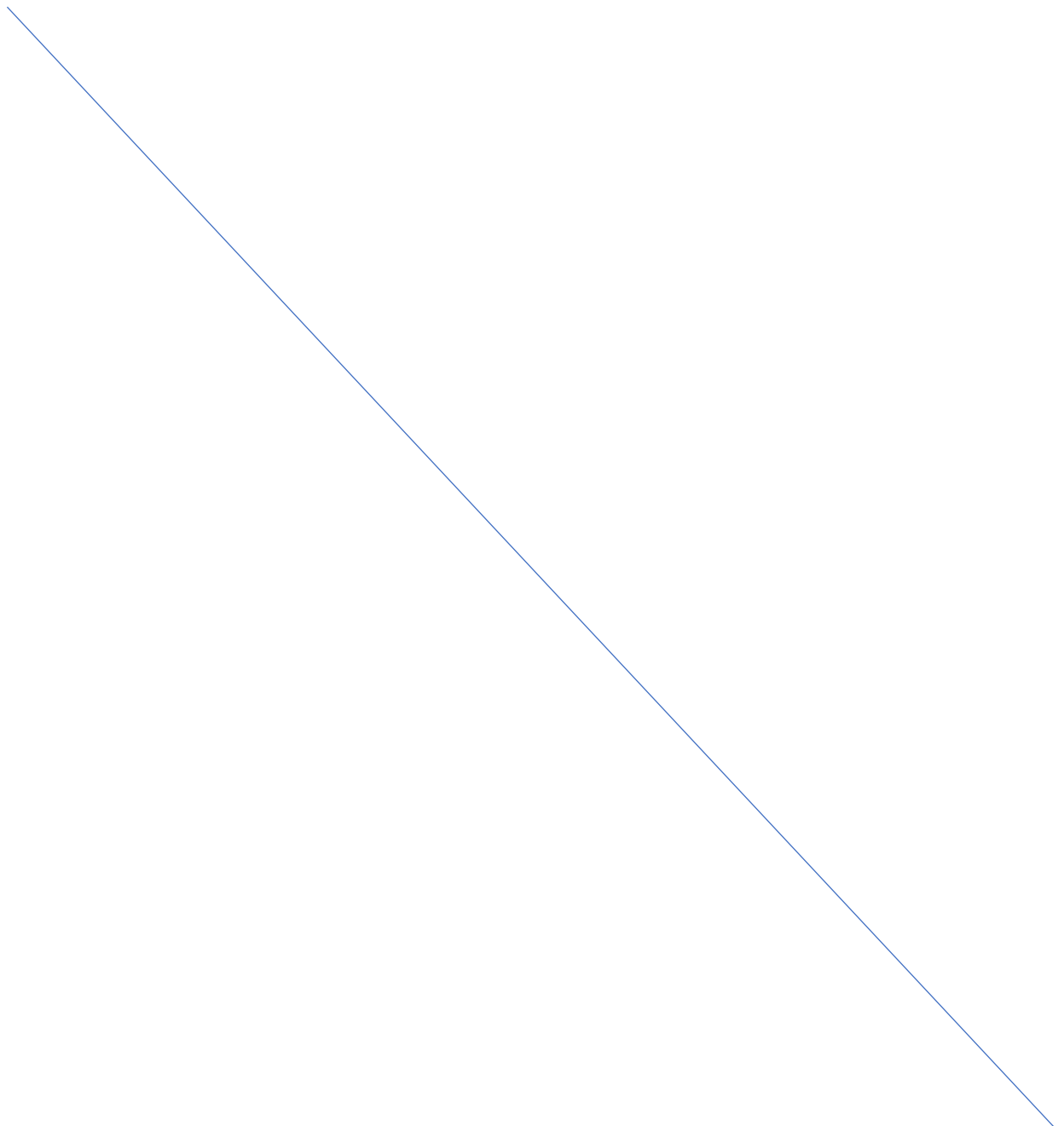
●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.010,23	4.032,01	4.042,95	6,06%	
Valor Médio	4.268,99	4.292,18	4.303,82	-	III
Valor Máximo	4.544,44	4.569,13	4.581,52	6,45%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Avenida Conselheiro Nébias, n° 291, apto 07, Térreo	-
Complemento	Conj. Resid. Tavares	-
Bairro	Vila Matias	-

Coordenadas	-23.946236, -46.321733	-
Informante	-	-
Telefone do informante	-	-
ÁREA PRIVATIVA	63,60	Não
NIV_ELEV	7,00	Não
PADRÃO DE ACABAMENTO	1,00	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1,00	Não
DISTÂNCIA POLO VALORIZANTE (KM)	3,00	Não
QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	0,00	Não



PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS:

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS													
Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Coordenadas	Informante	Telefone do informante	ÁREA PRIVATIVA	NIV. ELE. V	PADRÃO DE ACABAMENTO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DISTÂNCIA DO POLO VALORIZAMENTO	QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	VALOR UNITÁRIO R\$/m²
1	Avenida Conselheiro Nébias, nº 291, 3º andar	Conj. Resid. Tavares	Vila Matias	-23.946236, -46.321733	R3 Imóveis	(13) 3233-1410	70,00	7	1	2	3,00	0	4.571,43
2	Avenida Conselheiro Nébias, nº 291, 1º andar	Conj. Resid. Tavares	Vila Matias	-23.946236, -46.321733	R3 Imóveis	(13) 3233-1410	70,00	9	1	1	3,00	0	4.142,86
3	Avenida Conselheiro Nébias, apto 1º andar	Edf Legacy Tower	Vila Matias	-23.952941, -46.322792	Mirante Imóveis	(11) 2971-7963	75,00	11	2	2	2,24	0	5.186,67
4	* Avenida Ana Costa, apto térreo		Gonzaga	-23.953997, -46.330799	Paulo Roberto Leardi	(11) 97351-6894	90,00	10	2	2	1,74	0	6.666,67
5	Rua Benedito Ernesto Guimarães, 147, apto 1º andar		Marapé	-23.956319, -46.348172	Newcore	(11) 4580-4274	59,00	9	1	2	1,85	0	5.423,73
6	Rua Professor Torres Homem, 365, apto 2º andar	Condomínio Edf Praia Branca	Boqueirão	-23.966252, -46.312261	Fabiana Suplicy	(13) 98130-1891	60,00	8	2	2	2,45	0	6.666,67
7	Rua Conselheiro João Alfredo, apto 3º andar	Edf Jurubia	Macuco	-23.959913, -46.312482	Raquel Nunez	(13) 99143-8300	65,00	7	2	2	2,65	0	6.461,54
8	Avenida Ana Costa, apto 9º andar	Ed Anchieta	Vila Matias	-23.960815, -46.332450	Paulo Roberto Leardi	(11) 97351-6894	107,00	19	2	1	0,92	2	4.897,20
9	Rua Emílio Ribas, 94, apto 8º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159	Paulo Roberto Leardi	(11) 97351-6894	70,00	18	2	2	2,88	10	7.071,43
10	Rua Emílio Ribas, 94, apto 9º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159	Paulo Roberto Leardi	(11) 97351-6894	70,00	19	2	2	2,88	10	7.142,86
11	Rua Emílio Ribas, 94, apto 10º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159	Paulo Roberto Leardi	(13) 99729-0452	70,00	20	2	2	2,88	10	6.928,57
12	Rua Emílio Ribas, 94, apto 8º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159	Ara Grande	(11) 98154-8154	70,00	18	2	2	2,88	10	8.000,00
13	Rua Emílio Ribas, 94, apto 7º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159	Wagner Barbieri	(11) 98154-8154	70,00	17	2	2	2,88	10	7.428,57
14	Rua Emílio Ribas, 94, apto 6º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159	Wagner Barbieri	(11) 98154-8154	70,00	16	2	2	2,88	10	6.500,00
15	Rua Emílio Ribas, 94, apto 11º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159	Wagner Barbieri	(11) 98154-8154	70,00	21	2	2	2,88	10	6.271,43
16	Rua Emílio Ribas, 94, apto 4º andar	Fusion Home	Vila Matias	-23.947932, -46.320159	Wagner Barbieri	(11) 98154-8154	70,00	14	2	2	2,88	10	6.428,57
17	Rua Paraná, 100, apto 2º andar		Vila Matias	-23.945749, -46.332792	Newcore	(11) 4580-4274	78,00	12	2	2	2,62	7	5.425,64
18	Rua Alameda Barroso, apto térreo	Ed Democrático	Vila Belmiro	-23.958830, -46.336750	Mari Santos	(13) 98200-9337	85,00	10	1	1	1,10	0	4.000,00
19	Rua Alameda Barroso, apto 4º andar	Ed Democrático	Vila Belmiro	-23.958830, -46.336750	Mari Santos	(13) 98200-9337	85,00	14	1	2	1,10	0	4.176,47
20	Rua Conselheiro João Alfredo, apto 4º andar	Edf Jurubia	Macuco	-23.959913, -46.312482	Raquel Nunez	(13) 99143-8300	65,00	6	2	2	2,65	0	6.369,23
21	* Rua Conselheiro João Alfredo, apto 5º andar	Edf Jurubia	Macuco	-23.959913, -46.312482	Raquel Nunez	(13) 99143-8300	65,00	5	2	2	2,65	0	7.692,31
22	Avenida Ana Costa, apto 7º andar	Ed Anchieta	Vila Matias	-23.960815, -46.332450	Ab Imóveis	(13) 3284-9393	107,00	17	2	2	1,00	2	5.140,19
23	Avenida Ana Costa, apto 10º andar	Ed Anchieta	Vila Matias	-23.960815, -46.332450	Ab Imóveis	(13) 3284-9393	107,00	20	2	2	1,00	2	5.093,46
24	Rua Alameda Barroso, apto 1º andar	Ed Democrático	Vila Belmiro	-23.958830, -46.336750	Stella Burns	(13) 99606-9966	85,00	11	1	1	1,10	0	3.764,71
25	Rua Alameda Barroso, apto 4º andar	Ed Democrático	Vila Belmiro	-23.958830, -46.336750	Rhema Imóveis	(13) 3227-0909	85,00	14	1	2	1,10	0	5.023,53
26	Rua Conselheiro João Alfredo, apto 4º andar	Edf Jurubia	Macuco	-23.959913, -46.312482	Rhema Imóveis	(13) 3227-0909	65,00	6	2	2	2,65	0	6.461,54
27	Avenida Ana Costa, apto 15º andar	Ed Anchieta	Vila Matias	-23.960815, -46.332450	Rhema Imóveis	(13) 3227-0909	107,00	15	2	1	1,00	2	4.205,61
28	Avenida Ana Costa, 24, apto 2º andar	Phoenix Ana Costa	Vila Matias	-23.944357, -46.330388	Elton Ayres Imóveis	(13) 97412-6706	70,00	12	2	2	2,93	2	6.428,57
29	Avenida Ana Costa, 24, apto 7º andar	Phoenix Ana Costa	Vila Matias	-23.944357, -46.330388	Elton Ayres Imóveis	(13) 97412-6706	70,00	17	2	2	2,93	2	6.000,00
30	Avenida Ana Costa, 24, apto 9º andar	Phoenix Ana Costa	Vila Matias	-23.944357, -46.330388	Elton Ayres Imóveis	(13) 97412-6706	70,00	19	2	1	2,93	2	5.928,57

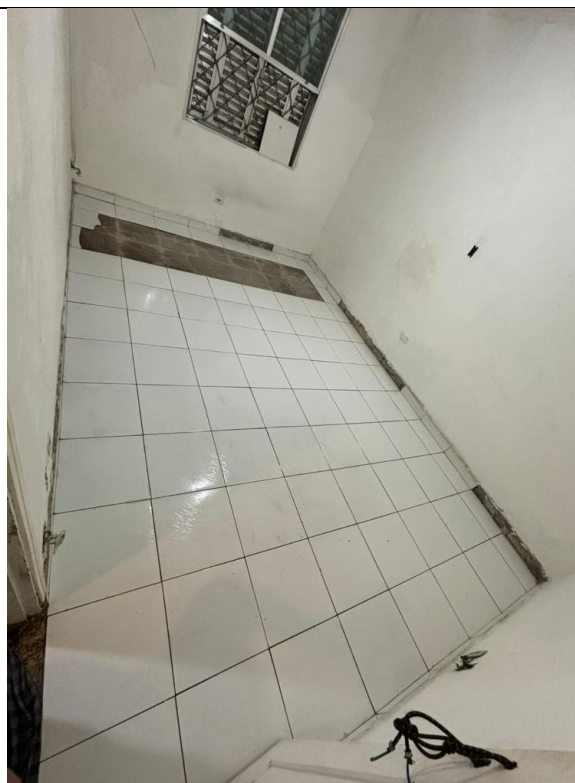
Legenda:
Dados desabilitados

Legenda:

* Dados desabilitados

Anexo II - Relatório de Registros Fotográficos;

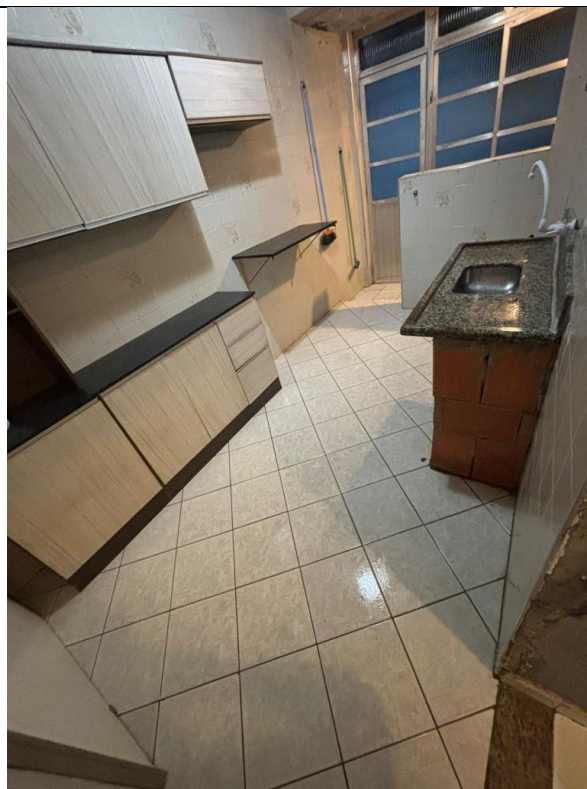
Sala - Apartamento 07, localizado no andar térreo, Bloco B do Conjunto Residencial Tavares.



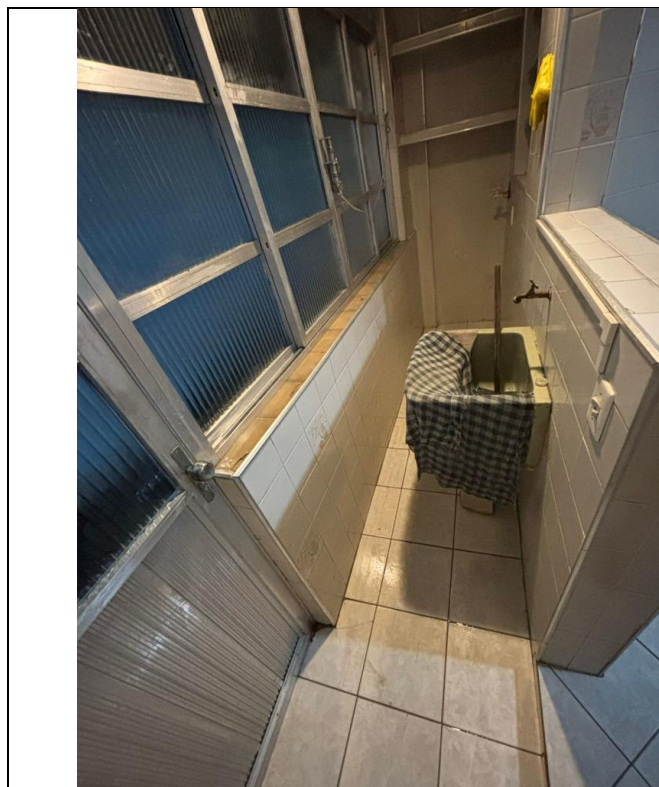
Quarto - Apartamento 07, localizado no andar térreo, Bloco B do Conjunto Residencial Tavares.



Banheiro - Apartamento 07, localizado no andar térreo, Bloco B do Conjunto Residencial Tavares.



Cozinha - Apartamento 07, localizado no andar térreo, Bloco B do Conjunto Residencial Tavares.



Área de serviço - Apartamento 07, localizado no andar térreo, Bloco B do Conjunto Residencial Tavares.



Porta de entrada - Apartamento 07, localizado no andar térreo, Bloco B do Conjunto Residencial Tavares.

Anexo III: MATRÍCULA

CNM: 112474.2.0027078-08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
do Sistema de Registro
MATRÍCULA

2.0 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

27.078

1

Santos, 18 de março de 19 81

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- O apartamento nº 07, localizado no andar térreo ou primeiro pavimento do Bloco B, do Conjunto Residencial Tavares, sito na Avenida Conselheiro Nébias nº 291, confrontando pela frente com o hall de circulação do pavimento, onde tem sua entrada, com as escadarias do bloco e com o apartamento nº 06, de um lado com a área e com o espaço vazio dessa mesma área de circulação situada no centro do conjunto e com as escadarias do bloco, de outro lado com a área e com o espaço vazio dessa mesma área de recuo que confina com propriedade de Ernesto Stipanich e pelos fundos com a área e com o espaço vazio dessa mesma área de recuo situada entre o bloco "B" e o Bloco "C", possuindo uma área construída de 79,10 m²., sendo 63,60 m². de área útil e 15,50 m². de área comum, correspondendo-lhe uma parte ideal no terreno equivalente a 79/3.240 do todo, além de uma co-participação nas coisas de uso comum do Edifício, inclusive a garagem coletiva localizada no pavimento térreo do bloco A. O terreno em seu todo se acha descrito na respectiva especificação condominial.- **PROPRIETÁRIOS:-** JOSÉ DIAS CARDOSO e sua mulher LINDALVA LIMA CARDOSO, brasileiros, ele português, ela do lar, CIC 140.318.848-34, domiciliados em Santos.- **REGISTRO ANTERIOR -** 70.620.-

O 11º Escrevente:

O Oficial Maior:

AV. 1 - 27.078.-

DATA: - 18 de março de 1981.-

Sobre o imóvel objeto desta matrícula, pesa um ônus de hipoteca, do valor atual de Cr\$ 201.633,84, inscrito neste Cartório sob nº 16.625, a favor da Caixa Econômica do Estado de São Paulo S. A.-

O 11º Escrevente:

O Oficial Maior:

R. 2 - 27.078.-

DATA - 18 de março de 1981.-

TRANSMITENTES:- JOSÉ DIAS CARDOSO e sua mulher LINDALVA LIMA CARDOSO, já qualificadas.- **ADQUIRENTES:-** VALDEZIR DE FREITAS SACAEM e sua mulher LUCIA MARIA CORREA SACAEM, brasileiros, ele industrial, ela do lar, CIC 586.698.258-72, domiciliados em Guarujá, neste Estado.- **TÍTULO:** Venda e Compra.- **FORMA:-** Escritura de 20 de fevereiro de 1981, das notas de 5ª Escrivão de Santos.- **VALOR:-** Cr\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil cruzeiros).-

O 11º Escrevente:

O Oficial Maior:

CNM: 112474.2.0027078-08

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

27.078

FICHA

1

VERSO

AV. 3 - 27.078.-

DATA: - 18 de março de 1981.-

Por escritura de 20 de fevereiro de 1981, das notas do 5º Escrivão de Santos e em consequência da venda e compra objeto do R. 2 - 27.078, os adquirentes Valdezir de Freitas Sacavem e sua mulher Lucia Maria Correa Sacavem, já qualificados, assumem a responsabilidade pelo pagamento à credora Caixa Econômica do Estado de São Paulo S. A., com sede em São Paulo, CGC 43.073.394/0001- que compareceu à escritura, da dívida hipotecária a que se refere a AV. 1 - 27.078, do valor atual de Cr\$...... - 281.633,84, obrigando-se a paga-la através de 96 prestações mensais e consecutivas, acrescidas dos juros calculados à taxa de 12% ao ano pela Tabela Price e reajustáveis em função da variação da UPC, cujo valor inicial é de Cr\$ 4.856,75 cada uma (6,57651 UPC do BNH), sendo Cr\$ 4.577,34 referente à amortização de capital e juros, Cr\$ 271,93, referente ao prêmio mensal de Seguro de Riscos Habitacionais e Cr\$ 7,46 correspondente a 2% de I.O.F. + 4%, correspondente à cobrança de 2% sobre o prêmio mensal de seguro, vencendo-se a primeira prestação no dia 24 de fevereiro de 1981 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sujeito o débito assumido, bem como as prestações mensais, à correção monetária.

O 1º Escrevente:

O Oficial Maior:

AV. 4 - 27.078.-

DATA: - 3 de outubro de 1989.-

Por instrumento particular de 15 de março de 1989, a Caixa Econômica do Estado de São Paulo S.A., agência de Santos, autorizou a baixa da hipoteca a que se refere a AV. 1 - 27.078 e objeto da AV. 3 - 27.078, em nome de Valdezir de Freitas Sacavem e sua mulher Lucia Maria Correa Sacavem, à vista da quitação total.-

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:

AV. 5 - 27.078. (cadastro municipal)

DATA:- 06 de março de 2.001.

Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula acha-se cadastrado pela Prefeitura do Município de Santos sob no. 46.012.031.019.

AVERBADO POR:-

LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI,

OF. SUBSTITUTO.

R. 6 - 27.078. (venda e compra)

- (CONTINUA NA FICHA Nº 02) -

SOLICITADO POR: MARILAINÉ PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:36:40

CNM: 112474.2.0027078-08

Operador Nacional
do Sistema de Registro

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

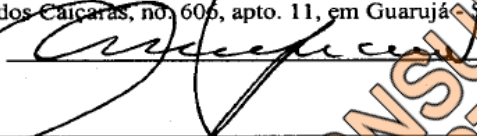
2º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SANTOSMATRÍCULA
27.078FICHA
2

Santos, 06 de março de 20 01

– (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 27.078) –

DATA:– 06 de março de 2.001.

Pela escritura de 22 de dezembro de 2.000, lavrada no 8º Tabelião de Notas de Santos, livro 1.332, páginas 317/319, os proprietários **VALDEZIR DE FREITAS SACAVERM**, RG no. 6.455.533-SSP-SP, industrial e sua mulher **LÚCIA MARIA CORRÊA SACAVERM**, RG no. 12.865.524-SSP-SP, do lar, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob no. 586.698.258-72, casados no regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei 6515/77, residentes e domiciliados à Rua João Maria Júnior, no. 561, nesta cidade, **VENDERAM o imóvel** desta matrícula pelo preço de R\$-22.000,00, à **SHEILA ALESSANDRA DE VASCONCELOS**, RG no. 26.753.600-8-SSP-SP, CPF/MF no. 258.829.888-80, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada à Avenida dos Caçaras, no. 600, apto. 11, em Guarujá - SP. (valor venal R\$-24.349,10)

REGISTRADO POR:  **LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI,**
OF. SUBSTITUTO.

R. 7 – 27.078. (sequestro)

DATA:– 06 de março de 2.003.

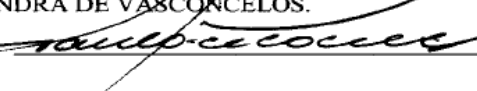
Em cumprimento ao r. mandado expedido em 21 de fevereiro de 2.003, pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Criminal desta comarca, extraído dos autos da ação PENAL (Proc. no. 916/02) movida pelo Ministério Público contra **SHEILA ALESSANDRA DE VASCONCELOS**, anteriormente qualificada, o **imóvel** desta matrícula, foi **SEQUESTRO** nos autos supra.

REGISTRADO POR:  **LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI,**
OF. SUBSTITUTO.

R. 8 – 27.078. (penhora)

DATA:– 16 de dezembro de 2.003.

Em cumprimento ao r. mandado expedido em 29 de setembro de 2.003, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta comarca, extraído dos autos da ação de PROCEDIMENTO ORDINÁRIO (processo no. 655/02), movida pelo **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL TAVARES**, estabelecido nesta cidade à Avenida Conselheiro Nébias, nº 291/293, representado por seu síndico Sr. Ismael de Souza Júnior, brasileiro, casado, controlador de embarque, portador da cédula de identidade RG. no. 13.881.516-1 e inscrito no CPF/MF. sob no. 065.650.688-10, residente no mesmo endereço, apartamento no. 27-B, contra **SHEILA ALESSANDRA DE VASCONCELOS**, anteriormente qualificada, procedo este registro para ficar constando que o **imóvel** desta matrícula, de propriedade da executada, foi **PENHORADO** nos autos supra, sendo de **R\$ 4.539,13** o valor atribuído à ação, tendo sido nomeada depositária a própria executada Sra. **SHEILA ALESSANDRA DE VASCONCELOS**.

REGISTRADO POR:  **PAULO ANGELO CORRÊA,**
escrevente autorizado.

– (SEGUE NO VERSO) –

FICHA

2

MATRÍCULA

27.078

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:36:40

CNM: 112474.2.0027078-08

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de ImóveisMATRÍCULA
27.078FICHA
2
VERSO**R. 9 – 27.078. (transferência de domínio) – Prenotação nº 253.341****DATA:– 14 de outubro de 2.009.**

Conforme carta de sentença expedida em 20 de fevereiro de 2.009, pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Criminal desta Comarca de Santos, extraída dos autos (Proc. n.º. 916/02) da ação Penal movida pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, contra **SHEILA ALESSANDRA DE VASCONCELOS**, anteriormente qualificada, e **REGINALDO LIMA CÂMARA**, e determinação contida no Ofício no. 2.237 GSIPR/SENAD/DCG/CGC/FUNAD-CAP, expedido aos 03 de agosto de 2.009, pela Secretaria Nacional de Políticas Sobre Drogas, assinado por Ramon Fernando Silva, Diretor de Contencioso e Gestão do Fundo Nacional Antidrogas, o imóvel desta matrícula, foi **TRANSFERIDO ao domínio do FUNDO NACIONAL ANTIDROGAS - FUNAD**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 02.845.310/0001-99, localizado na Esplanada dos Ministérios, Bloco A 5º andar sala 521, em Brasília-DF. Valor venal – R\$ 33.875,04.

REGISTRADO POR:–**ANDRÉ LUIZ SILVA BLANCO,****escrevente autorizado.****AV. 10 – 27.078. (transferência de domínio) – Prenotação nº 305.249****DATA:– 31 de março de 2.015.**

Conforme ofício nº 44/CI/SPU/SP, expedido em 11 de março de 2015, pela Secretaria do Patrimônio da União – Superintendência do Estado de São Paulo, o imóvel desta matrícula foi transferido ao domínio da **UNIÃO FEDERAL**, destinado a compor recursos do **FUNDO NACIONAL ANTIDROGAS-FUNAD**.

AVERBADO POR:–**BEL. LUIS FERNANDO****BACELLAR, escrevente autorizado.**

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 24/02/2026 10:36:40

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

Local _____ 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@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