

São Paulo, 01 de junho 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 11, localizado no primeiro pavimento do empreendimento denominado Residencial Souk, com entrada pela Rua Muritiba, 281 no município de Santo André-SP, com área privativa de 49,83 metros quadrados e 2 vagas de garagem no pavimento térreo.

Matrícula 181.124 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André-SP.

VALOR VENAL DE MERCADO

R\$ 273.000,00 (Duzentos e Setenta e Três 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: 2620261705567

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 11, localizado no primeiro pavimento do empreendimento denominado Residencial Souk, com entrada pela Rua Muritiba, 281 no município de Santo André-SP, com área privativa de 49,83 metros quadrados e 2 vagas de garagem no pavimento térreo.

Matrícula 181.124 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André-SP

Coordenadas geográficas: 23°40'22.8"S 46°32'40.3"W (Portaria do condomínio)

Área Privativa do Imóvel (m2): 49,83 m2

Área Comum do Imóvel (m2): 53,914 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 externa no local do imóvel.

Pode-se constatar durante a vistoria no local que o imóvel avaliando está ocupado atualmente tendo como base as informações da portaria do condomínio. Desta forma, não foi possível realizar a vistoria interna e nem das áreas comuns do condomínio onde está localizado o imóvel avaliando. Entretanto, foi possível realizar a avaliação tomando-se como base imóveis em situação paradigma conforme previsão em norma técnica.

As áreas informadas como sendo relativas ao imóvel avaliando foram obtidas por meio de consulta às documentações fornecidas, levantamento feito durante a vistoria externa in loco e imagens do Google Earth, sendo que, por questão de escopo do trabalho contratado, este Avaliador não executou medições com precisão topográfica in loco com a finalidade de ratificar as grandezas especificadas no título dominial. Entretanto, restou comprovado através das medições realizadas durante a vistoria in loco e de estimativa feita com base em imagem aérea que as dimensões do terreno e construção são compatíveis com as das grandezas consignadas na matrícula.

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Já o **valor de liquidação forçada**, consiste no valor do bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado.

O Laudo tem como base os critérios e requisitos estabelecidos nas normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), **NBR 14653 - Avaliações de Bens - Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

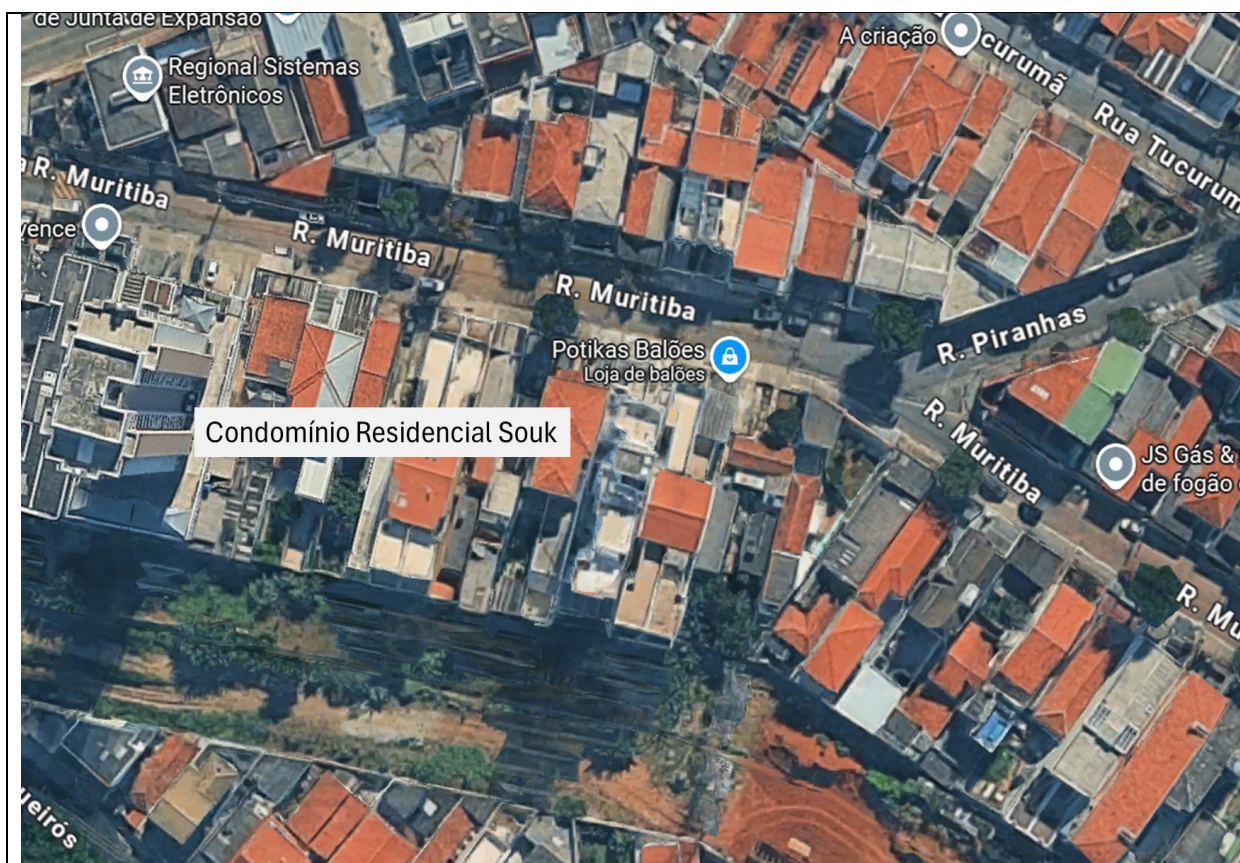
Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e/ou interessados por ele indicado. Sua distribuição a outras partes que não o Solicitante e Interessados, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia deste responsável técnico.

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

6. Caracterização do Imóvel Avaliando

A região é formada por construções de padrão **médio** e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres de normal a intensa, com atividades de comércio com influência regional e boa atratividade.

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.



Vista aérea do Condomínio Residencial Souk

Área Privativa (m2):	49,83 m2
Área Comum (m2):	53,914m2



Fachada do Condomínio Residencial Souk

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, 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 29 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, cinco variáveis independentes: Área privativa, Padrão de acabamento, Estado de conservação e Distância do polo valorizante.

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

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, desenvolvido modelo de regressão, onde a seguinte variável não se mostrou consistentes e significativas: Varanda e Número de equipamentos:

(Desabilitada) Varanda: variáveis independentes dicotômica discreta, que informa se possui varanda em cada dado amostral, sendo seus atributos: 1 = Não ; 2 = Sim. Amplitude da amostra: 2. Sensibilidade: positiva quanto maior o número maior o valor unitário. Nos dados amostrais o número de varanda foi constante, todos os dados possuem varanda, justificando a desabilitação desta variável.

(Desabilitada) Número de equipamentos: variável independente quantitativa discreta, que informa o número de equipamentos em área comum a disposição do imóvel de cada elemento amostral; Amplitude da amostra de 1 a 2. Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior valor unitário, neste caso a sensibilidade verificada foi negativa, justificando a desabilitação desta variável.

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

(X1) Área privativa: variável independente quantitativa contínua, que informa a área privativa em m² de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 45,00 m² a 126,00 m²; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário.

(X2) Padrão de acabamento: variável independente dicotômica discreta, que informa o padrão de acabamento de cada elemento amostral, sendo: 1 = Normal e 2 = Normal alto. Amplitude da amostra: 1 a 2 ; Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior valor unitário.

(X3) 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 valor unitário.

(X4) Distância polo valorizante: variável independente quantitativa contínua, que informa a distância em km do polo valorizante, referência Shopping ABC, coordenadas: -23.667895, -

46.532685 de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 0,26 km a 5,66 km ; Sensibilidade: negativa, quanto maior a distância menor valor unitário.

(X5) Vaga: variável independente quantitativa discreta, que informa o número de vaga de garagem de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 1 a 2 Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário.

(Y) Valor unitário (R\$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento amostral, ou seja, a relação entre o valor de venda e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 5.000,00 a R\$ 11.061,54.

9. Determinação do valor

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

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
- 3,69 %	6.437,21	+ 3,83 %
R\$	R\$ 320.766,41	R\$

Campo de Arbítrio

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	5.471,63	272.651,32	-15%
Calculado	6.437,21	320.766,41	---
Máximo	7.402,80	368.881,52	+15%
Valor adotado: R\$ 273.000,00			

Equação de regressão:

Valor unitário = e[^](+7,808862001+0,0009473149208 * Área privativa+0,2354849593 * Padrão de acabamento+0,2682370844 * Estado de conservação-0,02213083211 * Distância polo valorizante+0,1742058272 * Vaga)

Justificativa para não adoção do valor médio calculado:

Devido modelo estatístico não ter variável oferta e venda, e sendo a avaliação em situação paradigma, 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%

Cálculo:

R\$ 320.766,41 – 15% = R\$ 272.651,32 arredondando de acordo com a norma em 1% atribuímos o valor em R\$ 273.000,00.

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 ±1%), como resultado da avaliação, infere-se ser esta quantia em **R\$ 273.000,00 (Duzentos e setenta e três 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 13 pontos, sendo que no item 1 grau 1, nos itens 2, 3 e 5 grau 2 e 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 7,52%. 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 30 folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo I – Relatórios Estatísticos a partir do software SisDea;

Anexo II - Relatório de Registros Fotográficos;

Anexo III - Matrícula

Anexo IV –Registro de Responsabilidade Técnica

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

São Paulo, 01 de junho de 2026.

Francisco Zani - Engenheiro Civil
CREA/SP 0601058902
CPF: 024.954.388 – 57
ART: 2620261705567

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

Autor:	Francisco Zani
Modelo:	Apartamento Santo André_2026
Data do modelo:	quarta-feira, 27 de maio de 2026
Tipologia:	Apartamentos
Pesquisa	MAI_2026

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	29
Dados utilizados no modelo:	26

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Coordenadas	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone do informante	Texto	Texto		Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	(X1) Área privativa: variável independente quantitativa contínua, que informa a área privativa em m ² de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 45,00 m ² a 126,00 m ² ; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário.	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Dicotômica	(X2) Padrão de acabamento: variável independente dicotômica discreta, que informa o padrão de acabamento de cada elemento amostral, sendo: 1 = Normal e 2 = Normal alto. Amplitude da amostra: 1 a 2 ; Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior valor unitário.	Sim
Estado de conservação	Numérica	Dicotômica	(X3) 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:	Sim

			positiva, quanto maior o número maior valor unitário.	
Distância polo valorizante	Numérica	Quantitativa	(X4) Distância polo valorizante: variável independente quantitativa contínua, que informa a distância em km do polo valorizante, referência Shopping ABC, coordenadas: - 23.667895, -46.532685 de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 0,26 km a 5,66 km ; Sensibilidade: negativa, quanto maior a distância menor valor unitário.	Sim
Varanda	Numérica	Dicotômica	(Desabilitada) Varanda: variáveis independentes dicotômica discreta, que informa se possui varanda em cada dado amostral, sendo seus atributos: 1 = Não ; 2 = Sim. Amplitude da amostra: 2. Sensibilidade: positiva quanto maior o número maior o valor unitário. Nos dados amostrais o número de varanda foi constante, todos os dados possuem varanda, justificando a desabilitação desta variável.	Não
Vaga	Numérica	Quantitativa	(X5) Vaga: variável independente quantitativa discreta, que informa o número de vaga de garagem de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 1 a 2 Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário.	Sim
Número de equipamentos	Numérica	Quantitativa	(Desabilitada) Número de equipamentos: variável independente quantitativa discreta, que informa o número de equipamentos em área comum a disposição do imóvel de cada elemento amostral. Amplitude da amostra de 1 a 2. Sensibilidade: positiva , quanto maior o número maior valor unitário, neste caso a sensibilidade verificada foi negativa, justificando a desabilitação desta variável.	Não
Valor unitário	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\$ 5.000,00 a R\$ 11.061,54.	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	45,00	126,00	81,00	75,04
Padrão de acabamento	1,00	2,00	1,00	1,50
Estado de conservação	1,00	2,00	1,00	1,85
Distância polo valorizante	0,26	5,66	5,40	2,13
Vaga	1,00	2,00	1,00	1,35
Valor unitário	5.000,00	11.061,54	6.061,54	7.665,29

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9736165 / 0,9751233
Coeficiente de determinação:	0,9479290
Fisher - Snedecor:	72,82
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	80%
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	1,395	5	0,279	72,818
Não Explicada	0,077	20	0,004	
Total	1,472	25		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,808862001 + 0,0009473149208 * \text{Área privativa} + 0,2354849593 * \text{Padrão de acabamento} + 0,2682370844 * \text{Estado de conservação} - 0,02213083211 * \text{Distância polo valorizante} + 0,1742058272 * \text{Vaga}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +2452,90995 * e^{(+0,0009473149208 * \text{Área privativa})} * e^{(+0,2354849593 * \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0,2682370844 * \text{Estado de conservação})} * e^{(-0,02213083211 * \text{Distância polo valorizante})} * e^{(+0,1742058272 * \text{Vaga})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +2462,326715 * e^{(+0,0009473149208 * \text{Área privativa})} * e^{(+0,2354849593 * \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0,2682370844 * \text{Estado de conservação})} * e^{(-0,02213083211 * \text{Distância polo valorizante})} * e^{(+0,1742058272 * \text{Vaga})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário} = +2467,048645 * e^{(+0,0009473149208 * \text{Área privativa})} * e^{(+0,2354849593 * \text{Padrão de acabamento})} * e^{(+0,2682370844 * \text{Estado de conservação})} * e^{(-0,02213083211 * \text{Distância polo valorizante})} * e^{(+0,1742058272 * \text{Vaga})}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	1,54	14,03
Padrão de acabamento	x	7,56	0,00
Estado de conservação	x	6,69	0,00
Distância polo valorizante	x	-1,84	8,14
Vaga	x	5,63	0,00
Valor unitário	ln(y)	75,77	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área privativa	x1	0,00	0,17	-0,25	-0,60	0,28	0,26
Padrão de acabamento	x2	0,17	0,00	0,43	-0,01	0,40	0,83
Estado de conservação	x3	-0,25	0,43	0,00	0,16	0,09	0,60
Distância polo valorizante	x4	-0,60	-0,01	0,16	0,00	-0,40	-0,27
Vaga	x5	0,28	0,40	0,09	-0,40	0,00	0,66
Valor unitário	y	0,26	0,83	0,60	-0,27	0,66	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
----------	-------	----	----	----	----	----	---

Área privativa	x1	0,00	0,13	0,44	0,37	0,28	0,32
Padrão de acabamento	x2	0,13	0,00	0,58	0,45	0,55	0,86
Estado de conservação	x3	0,44	0,58	0,00	0,28	0,67	0,83
Distância polo valorizante	x4	0,37	0,45	0,28	0,00	0,08	0,38
Vaga	x5	0,28	0,55	0,67	0,08	0,00	0,78
Valor unitário	y	0,32	0,86	0,83	0,38	0,78	0,00

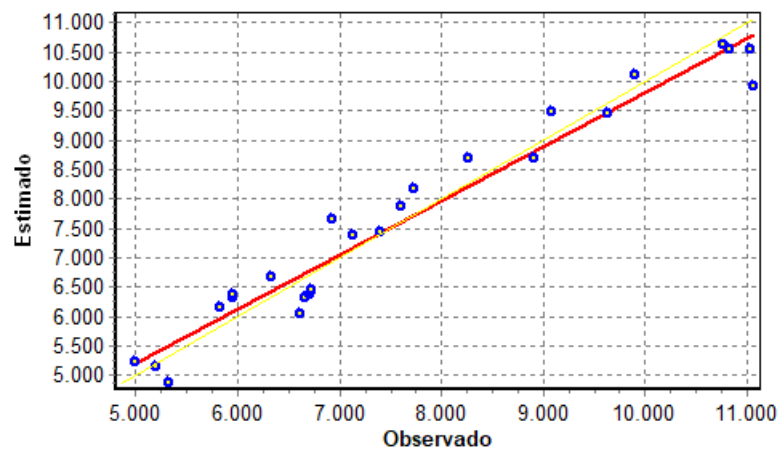
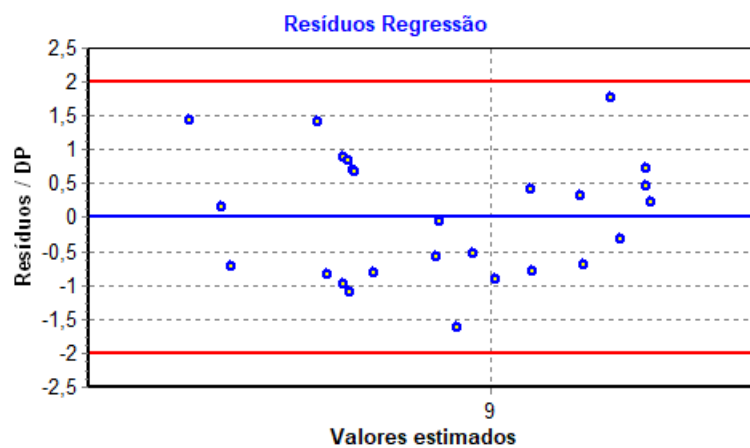
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,67	8,72	-0,05	-0,6002%	-0,840790	0,11467100
2	8,84	8,94	-0,10	-1,1332%	-1,619104	0,33665700
5	8,95	9,01	-0,06	-0,6238%	-0,902170	0,05494600
6	8,81	8,77	0,04	0,4986%	0,709928	0,01272200
7	8,81	8,76	0,05	0,5851%	0,832792	0,01709100
8	8,58	8,49	0,09	1,0310%	1,428897	0,38789400
9	8,69	8,75	-0,06	-0,6939%	-0,974300	0,02459500
10	8,56	8,55	0,01	0,1055%	0,145825	0,00180100
11	9,20	9,22	-0,02	-0,2167%	-0,322113	0,00312700
12	9,31	9,20	0,11	1,1689%	1,758265	0,14646200
13	9,28	9,27	0,01	0,1573%	0,235935	0,00274500
14	9,17	9,15	0,02	0,2099%	0,310969	0,00557800
15	9,02	9,07	-0,05	-0,5522%	-0,804651	0,07279600
16	8,94	8,97	-0,03	-0,3758%	-0,542509	0,01422700
17	8,80	8,75	0,05	0,6178%	0,878715	0,02387000
18	8,91	8,91	0,00	-0,0454%	-0,065360	0,00057800
19	8,80	8,71	0,09	0,9913%	1,408672	0,14144800
20	8,87	8,91	-0,04	-0,3984%	-0,571024	0,04382800
21	8,69	8,76	-0,07	-0,7895%	-1,108680	0,04435200
23	8,81	8,77	0,04	0,4790%	0,682010	0,01473000
24	9,31	9,26	0,04	0,4743%	0,713232	0,03635000
25	9,10	9,07	0,03	0,2898%	0,425820	0,01410600
26	9,29	9,26	0,03	0,3053%	0,458225	0,01128700
27	8,75	8,80	-0,05	-0,5728%	-0,810034	0,02764800
28	9,11	9,16	-0,04	-0,4717%	-0,694621	0,02245100
29	8,52	8,56	-0,05	-0,5334%	-0,733932	0,07462200

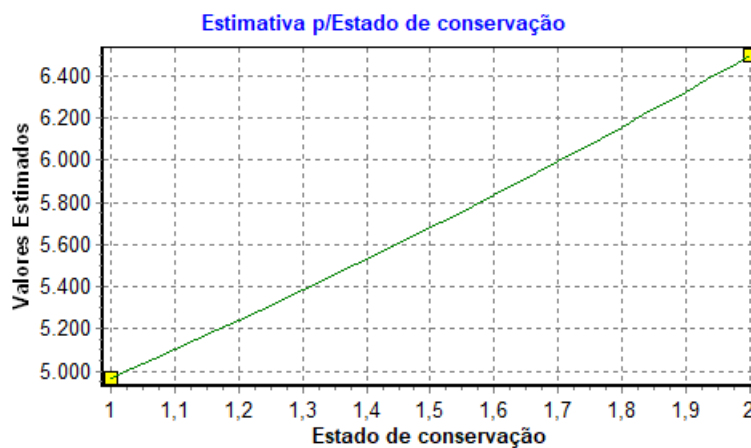
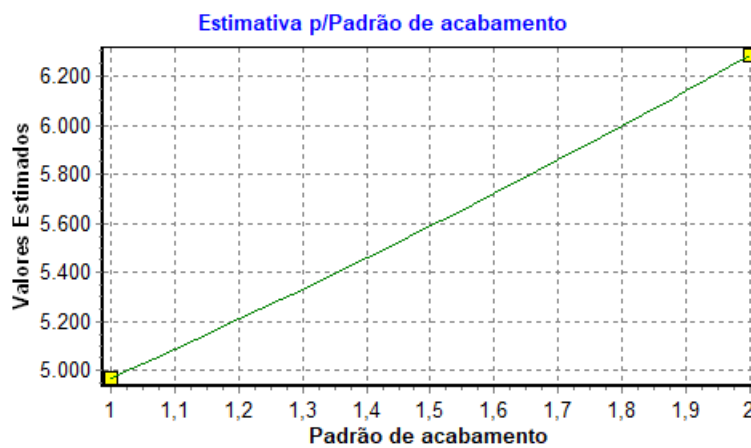
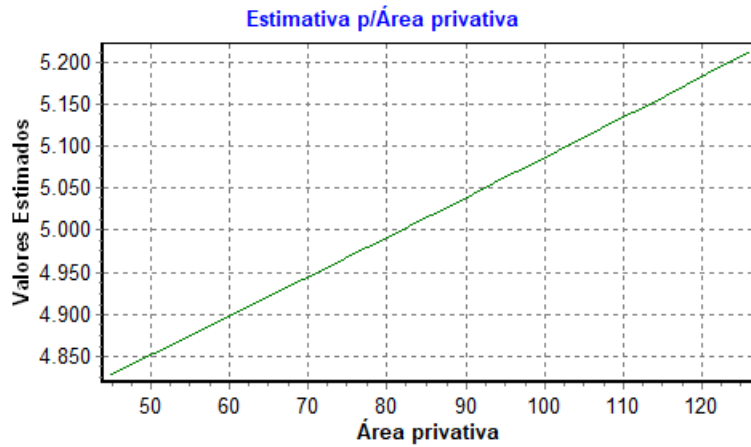
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

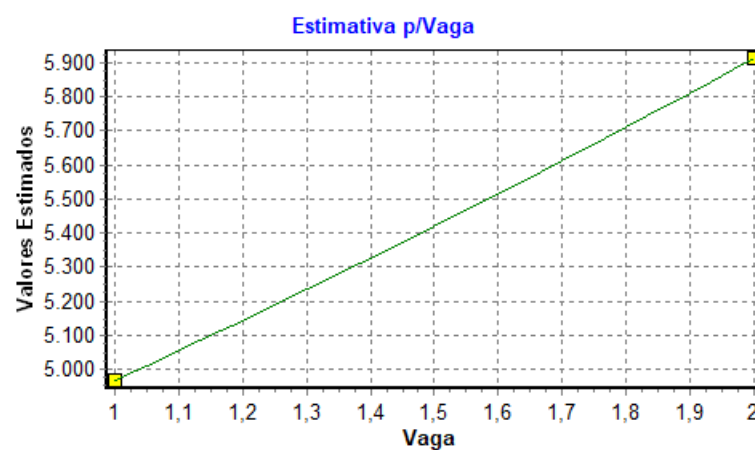
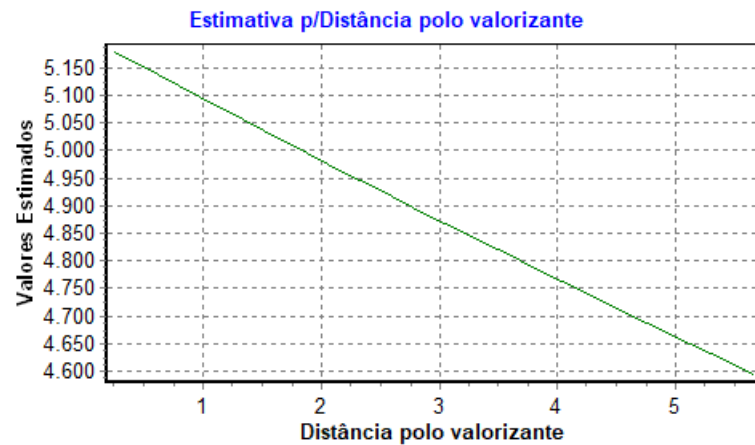
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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 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		Rua Muritiba, 281	Res. Souk	Villa Scarpelli	-23.672918, -46.544626
2		Rua Muritiba, 281	Res. Souk	Villa Scarpelli	-23.672918, -46.544626
3	*	Rua Muritiba, 281	Res. Souk	Villa Scarpelli	-23.672918, -46.544626
4	*	Rua Sigma, 168	Sem Nome	Vila Mazzei	-23.693935, -46.508449
5		Rua Tupi, 100	Res, Aram	Vila Valparaiso	-23.670607, -46.549540
6		Rua Clélia, 1	Sem Nome	Vila Pires	-23.673144, -46.511027
7		Rua Rio Pardo, 85	Sem Nome	Vila Helena	-23.682016, -46.512857
8		Rua Juquiá, 1188	Cond Juquiá	Vila Eldizia	-23.683775, -

					46.525014
9		Rua Francisco Otaviano, 1	Sem Nome	Vila Humaita	-23.671262, - 46.505183
10		Rua Uruguaiana, 401	Edif Uruguaiana	Vila Alzira	-23.669217, - 46.517793
11		Rua Tupi, 1	Mirante Jardim Floresta	Vila Valparaíso	-23.672242, - 46.548205
12		Avenida Doutor Erasmo, 723	Res Macedonia	Vila Assuncao	-23.674460, - 46.524749
13		Rua Tabaiares, 172	VidaBella	Vila Santa Teresa	-23.666886, - 46.530352
14		Rua Baturité, 214	Villagio Bello	Vila Curuçá	-23.646815, - 46.521641
15		Avenida Doutor Alberto Benedetti	Cyanos Garden	Vila Assuncao	-23.666259, - 46.530714
16		Rua Batuira	Sem Nome	Vila Helena	-23.686836, - 46.512202
17		Rua Maria Helena, 63	Sem Nome	Vila Helena	-23.680618, - 46.515265
18		Rua Madri, 390	Cond Plaza da Espanha I	Vila Metalurgica	-23.617633, - 46.538009
19		Rua Olímpia, 1	Sem Nome	Vila Camilopolis	-23.623109, - 46.529594
20		Rua Jacupiranga, 129	Sem Nome	Vila Camilopolis	-23.617016, - 46.531045
21		Rua Campo Grande, 100	Edf Campo Grande I	Vila Homero Thon	-23.667493, - 46.504024
22	*	Rua Silveiras, 370	Sem Nome	Vila Guiomar	-23.657250, - 46.548422
23		Rua Andradina,	Sem Nome	Vila Valparaíso	-23.665228, - 46.549837
24		Rua Piranhas, 50	Resd Blue	Vila Floresta	-23.671764, - 46.540498
25		Rua Adolfo Laves,	Cond Res Dueto Nobile	Vila Valparaíso	-23.664335, - 46.545855
26		Rua Antônio Bastos,	Illinois	Vila Bastos	-23.661515, - 46.535274
27		Rua Navajos, 190	Cond Fall River	Vila Valparaíso	-23.666426, - 46.542748
28		Rua Clélia, 617	Sem Nome	Vila Pires	-23.678595, - 46.508973
29		Rua Xingu, 881	Edf Xingu	Vila Valparaíso	-23.671570, - 46.548931

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1		República Investimentos	(11) 98490-1001
2		República Investimentos	(11) 98490-1001
3	*	República Investimentos	(11) 98490-1001
4	*	Metropolis Brokers	1135653530
5		Donizete Imóveis - VI.	1144353535

		Assunção	
6		V.B Imóveis	11 988879882
7		Lello Vendas	1130180000
8		W Pinto Negócios Imobiliários Ltda	1144369446
9		V.B Imóveis	11 988879882
10		Proh Imóveis	1142320444
11		V.B Imóveis	11 988879882
12		Negócios Top Imobiliária - Ltda	1127747629
13		Metropolis Brokers	1135653530
14		Maxximo Negocios Imobiliarios	1143190620
15		Donizete Imóveis - Jardim	1149943477
16		Donizete Imóveis - Vl. Assunção	1144353535
17		Nobre Abc Imóveis	1127593934
18		Maxximo Negocios Imobiliarios	1143190620
19		Nobre Abc Imóveis	1127593934
20		Santa Sales - Creci 35.354-J	11 935031205
21		Sueli Vicente Redigolo	11 996510786
22	*	Donizete Imóveis - Jardim	1149943477
23		Donizete Imóveis - Jardim	1149943477
24		Proh Imóveis	1142320444
25		Donizete Imóveis VL Assunção	1144353535
26		V.B Imóveis	11 988879882
27		Negócios Top Imobiliária - Ltda	1127747629
28		Negócios Top Imobiliária - Ltda	1127747629
29		Guaíra Imóveis New Corporation - 21699-J-Sp	1141267300

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área privativa	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Distância polo valorizante	Varanda	Vaga	Número de equipamentos
1		96,00	1	1	1,29	1	2	2
2		46,15	1	2	1,29	1	2	2
3	*	46,15	2	2	1,29	1	2	2
4	*	65,00	1	1	3,71	1	1	1
5		59,00	2	2	1,71	1	1	1
6		68,00	1	2	2,28	1	1	1
7		64,00	1	2	2,57	1	1	1
8		50,00	1	1	1,96	1	1	1
9		63,00	1	2	2,84	1	1	1

10		98,00	1	1	1,51	1	1	1
11		96,00	2	2	1,62	1	2	1
12		65,00	2	2	1,08	1	2	1
13		117,00	2	2	0,26	1	2	1
14		48,00	2	2	2,59	1	2	1
15		90,00	2	2	0,27	1	1	1
16		48,00	2	2	2,98	1	1	1
17		48,00	1	2	2,26	1	1	1
18		50,00	2	2	5,63	1	1	1
19		56,00	1	2	4,49	1	1	1
20		45,00	2	2	5,66	1	1	1
21		75,00	1	2	2,92	1	1	1
22	*	160,00	2	2	2,04	1	2	1
23		58,00	1	2	1,75	1	1	1
24		126,00	2	2	0,89	1	2	1
25		115,00	2	2	1,38	1	1	1
26		120,00	2	2	0,74	1	2	1
27		75,00	1	2	1,01	1	1	1
28		55,00	2	2	2,68	1	2	1
29		120,00	1	1	1,71	1	1	1

ID	Desabilitado	Valor unitário
1		5.833,33
2		6.933,91
3	*	7.583,97
4	*	5.846,15
5		7.728,85
6		6.720,59
7		6.703,13
8		5.320,00
9		5.952,38
10		5.193,88
11		9.895,83
12		11.061,54
13		10.769,23
14		9.625,00
15		8.266,67
16		7.604,17
17		6.666,67
18		7.400,00
19		6.607,14
20		7.133,33
21		5.960,00
22	*	15.000,00
23		6.724,14
24		11.031,75
25		8.913,04
26		10.833,33
27		6.333,33
28		9.086,20
29		5.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	6.199,78	6.223,58	6.235,52	3,69%	
Valor Médio	6.437,21	6.461,93	6.474,32	-	III
Valor Máximo	6.683,74	6.709,40	6.722,27	3,83%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Muritibam, 281, apto 11	-
Complemento	Res. Souk	-
Bairro	Villa Scarpelli	-
Coordenadas	-23.672918, -46.544626	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área privativa	49,83	Não
Padrão de acabamento	1,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Distância polo valorizante	1,29	Não
Vaga	1,00	Não

PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS:

Dados	Endereço	Complemento	Bairro	Coordenadas	Informante	Telefone do Informante	Área privativa	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Distância do polo valorizante	Varanda	Vaga	Número de equipamentos	Valor unitário
1	Rua Curitiba, 281	Res. Souk	Vila Scarpelli	-23.672918, -46.544626	Republica Investimentos	(11) 98490-1001	96,00	1	1	1,29	1	2	2	5.833,33
2	Rua Curitiba, 281	Res. Souk	Vila Scarpelli	-23.672918, -46.544626	Republica Investimentos	(11) 98490-1001	46,15	1	1	1,29	1	2	2	6.933,91
3	* Rua Curitiba, 281	Res. Souk	Vila Scarpelli	-23.672918, -46.544626	Republica Investimentos	(11) 98490-1001	46,15	2	2	1,29	1	2	2	7.533,97
4	* Rua Sigma, 168	Sem Nome	Vila Mazzei	-23.693935, -46.508449	Metropolis Brokers	(11) 33653530	65,00	1	1	3,71	1	1	1	5.846,15
5	Rua Tupi, 100	Res. Aram	Vila Valparaíso	-23.670607, -46.549540	Dontzete Imóveis - Vi. Assunção	(11) 44353535	59,00	2	2	1,71	1	1	1	7.728,85
6	Rua Clélia, 1	Sem Nome	Vila Pires	-23.673144, -46.511027	V.B. Imóveis	(11) 988879882	68,00	1	1	2,28	1	1	1	6.720,59
7	Rua Rio Pardo, 85	Sem Nome	Vila Helena	-23.682016, -46.512857	Lello Verdias	(11) 30180000	64,00	1	2	2,57	1	1	1	6.703,13
8	Rua Juquá, 1188	Cond. Juquá	Vila Eldiza	-23.683775, -46.525014	W Pto Negócios Imobiliários Ltda	(11) 44369446	50,00	1	1	1,96	1	1	1	5.320,00
9	Rua Francisco Otaviano, 1	Sem Nome	Vila Humaila	-23.671262, -46.505183	V.B. Imóveis	(11) 988879882	63,00	1	2	2,84	1	1	1	5.952,38
10	Rua Uruguaiara, 401	Edif. Uruguaiara	Vila Alzira	-23.669217, -46.517793	Proh. Imóveis	(11) 42320444	98,00	1	1	1,51	1	1	1	5.193,88
11	Rua Tupi, 1	Mirante Jardim Floresta	Vila Valparaíso	-23.672242, -46.548205	V.B. Imóveis	(11) 988879882	96,00	2	2	1,62	1	2	1	9.895,83
12	Avenida Doutor Erasmo, 723	Res. Macedonia	Vila Assunção	-23.674460, -46.524749	Negócios Top Imobiliária - Ltda	(11) 27747629	65,00	2	2	1,08	1	2	1	11.061,54
13	Rua Taboares, 172	VilaBella	Vila Santa Teresa	-23.666886, -46.530352	Metropolis Brokers	(11) 36653530	117,00	2	2	0,26	1	2	1	10.769,23
14	Rua Batistini, 214	VilaBello	Vila Curuçá	-23.646815, -46.521641	Maximo Negocios Imobiliarios	(11) 43190620	48,00	2	2	2,59	1	2	1	9.625,00
15	Avenida Doutor Alberto Benedetti	Cyranos Garden	Vila Assunção	-23.666259, -46.530714	Dontzete Imóveis - Jardim	(11) 49943477	90,00	2	2	0,27	1	1	1	8.266,67
16	Rua Batuíra	Sem Nome	Vila Helena	-23.688836, -46.512202	Dontzete Imóveis - Vi. Assunção	(11) 44353535	48,00	2	2	2,98	1	1	1	7.604,17
17	Rua Maria Helena, 63	Sem Nome	Vila Helena	-23.680618, -46.515285	Nobre Abc Imóveis	(11) 27593934	48,00	1	2	2,26	1	1	1	6.666,67
18	Rua Madri, 390	Cond. Plaza da Espanha I	Vila Metalurgica	-23.617633, -46.538009	Maximo Negocios Imobiliarios	(11) 43190620	50,00	2	2	5,63	1	1	1	7.400,00
19	Rua Olímpia, 1	Sem Nome	Vila Camilópolis	-23.623109, -46.529594	Nobre Abc Imóveis	(11) 27593934	56,00	1	2	4,49	1	1	1	6.607,14
20	Rua Jacupiranga, 129	Sem Nome	Vila Camilópolis	-23.617016, -46.531045	Santa Sales - Creci 35.354-J	(11) 935031205	45,00	2	2	5,66	1	1	1	7.133,33
21	Rua Campo Grande, 100	Edif. Campo Grande I	Vila Romero Thon	-23.667493, -46.504024	Sueli Vicente Redigolo	(11) 996510786	75,00	1	2	2,92	1	1	1	5.960,00
22	* Rua Silveiras, 370	Sem Nome	Vila Guimar	-23.657250, -46.548422	Dontzete Imóveis - Jardim	(11) 49943477	160,00	2	2	2,04	1	2	1	15.000,00
23	Rua Andradina,	Sem Nome	Vila Valparaíso	-23.665228, -46.549837	Dontzete Imóveis - Jardim	(11) 49943477	58,00	1	2	1,75	1	1	1	6.724,14
24	Rua Piranhas, 50	Resd. Billie	Vila Floresta	-23.671764, -46.540498	Proh. Imóveis	(11) 42320444	126,00	2	2	0,89	1	2	1	11.031,75
25	Rua Adolfo Laves,	Cond. Res Dueto Noble	Vila Valparaíso	-23.664335, -46.545855	Dontzete Imóveis VL Assunção	(11) 44353535	115,00	2	2	1,38	1	1	1	8.913,04
26	Rua Antônio Bastos,	Illinois	Vila Bastos	-23.661515, -46.535274	V.B. Imóveis	(11) 988879882	120,00	2	2	0,74	1	2	1	10.833,33
27	Rua Navajos, 190	Cond. Fall River	Vila Valparaíso	-23.666426, -46.542748	Negócios Top Imobiliária - Ltda	(11) 27747629	75,00	1	2	1,01	1	1	1	6.333,33
28	Rua Clélia, 617	Sem Nome	Vila Pires	-23.678595, -46.508973	Negócios Top Imobiliária - Ltda	(11) 27747629	55,00	2	2	2,68	1	2	1	9.086,20
29	Rua Xingu, 881	Edif. Xingu	Vila Valparaíso	-23.671570, -46.548931	Guaira Imóveis New Corporation - 21699-J-Sp	(11) 41267300	120,00	1	1	1,71	1	1	1	5.000,00

Legenda:

* Dados desabilitados

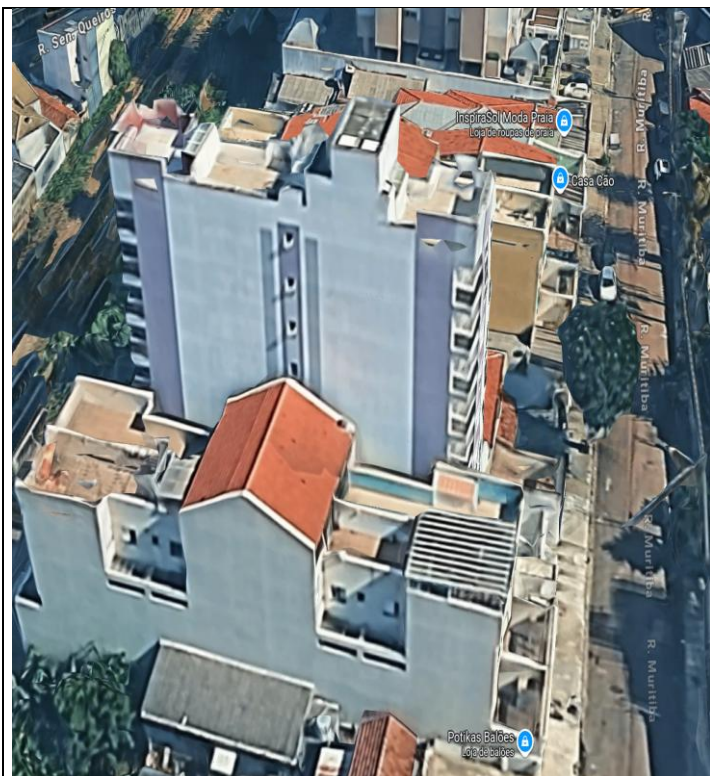
Anexo II - Relatório de Registros Fotográficos;



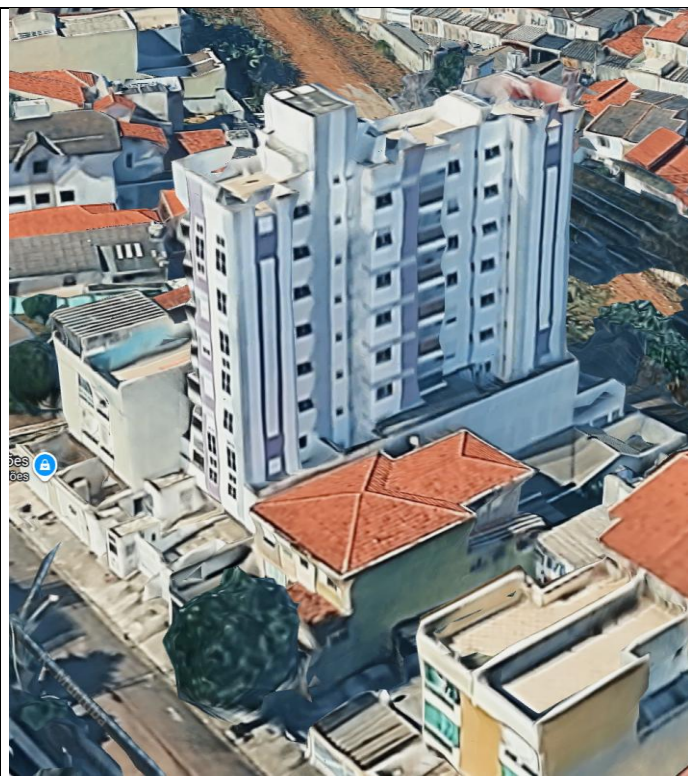
Logradouro.
Rua Muritiba 281. Numeral do Residencial Souk atual é 283



Logradouro.
Rua Muritiba 281. Numeral do Residencial Souk atual é 283



Vista aérea.
Residencial Souk.



Vista aérea
Residencial Souk.

Anexo III: MATRÍCULA

CNM: 111005.2.0181124-82

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ, CNS 11.100-5

MATRÍCULA **181.124** FICHA **1**

Santo André, 1º de abril de 2.024

1110053110ABERTM18112424H

Imóvel: - **Apartamento 11**, localizado na frente, primeiro pavimento do empreendimento denominado **Residencial Souk**, com entrada pelo **número 281** da **Rua Muritiba**. Possui a área real privativa de 66,02m² (49,83m² coberta + 16,19m² descoberta); área real comum de divisão não proporcional de 21,15m² (14,40m² coberta + 6,75m² descoberta) correspondente as **vagas p/ auto 03 e 04** no pavimento térreo; área real comum de divisão proporcional de 53,914m², perfazendo uma área real total construída de 141,084m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas comuns do condomínio de 6,36%. O Residencial Souk foi construído em terreno constituído pelo lote nº 19 da quadra nº. 14 da Vila Floresta, com área de 442,00m², descrito e caracterizado na Matrícula nº. 915.

Proprietária: - **BURJ BRASIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 24.144.540/0001-07, registrada sob NIRE 35229713971 na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), com sede na Avenida Pereira Barreto, nº. 1.395, sala 163, nesta cidade.

Registros anteriores: - Registros nºs 05 (de 05 de Julho de 2.016) e 09 na **Matrícula nº. 915** – Averbação nº 11.

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

R. 01, aos 22 de novembro de 2.024 111005321929425R18112424C

Título prenotado sob nº. 558210, aos 07 de novembro de 2.024.

Venda e compra

Por escritura de 24 de outubro de 2.024, do 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro 1029, folhas 321/326, enviada eletronicamente a esta Serventia sob nº. AC004632515, aos 07 de novembro de 2.024, BURJ BRASIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. transmitiu por venda para **WAGNER ALVES ARRABAL**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da carteira de identidade RG nº. 3.703.683-X-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº. 424.705.878-91, residente e domiciliado na Rua José Cordoba, nº. 303, em São Paulo, Capital, pelo valor de R\$224.400,00, o imóvel objeto da presente matrícula, classificado na Prefeitura Municipal de Santo André sob nº **19.033.353**.

Andréa Mirabeti Arruda Formagio
Escrevente Autorizada

...continua no verso...

SOLICITADO POR: MARILAINA PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 19/05/2026 08:53:28

CNM: 111005.2.0181124-82

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

181.124

FICHA

1

VERSO

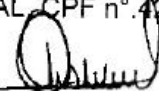
Av.02, aos 20 de dezembro de 2.024.

1110053G134329AV18112424H

Título prenotado sob nº. 560.228 aos 13 de dezembro de 2.024.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 10/12/2024, Protocolo nº. 202412.1015.03750578-IA-580, da 23ª Vara Federal de Curitiba - PR, Processo nº. 50473999720244047000, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de WAGNER ALVES ARRABAL, CPF nº. 424.705.878-91.


 Cristiane Sylvia Pereira - escrevente autorizada

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 19/05/2026 08:59:28

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
2620261705567

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: 50 andar

Bairro: JARDIM CALIFÓRNIA

Cidade: Ribeirão Preto

UF: SP

CEP: 14026-040

Contrato:

Celebrado em: 06/05/2026

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 2160,00

Tipo de Contratante: Pessoa Física

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida BRAZ OLÁIA ACOSTA

Nº: 727

Complemento: 50 andar

Bairro: JARDIM CALIFÓRNIA

Cidade: Ribeirão Preto

UF: SP

CEP: 14026-040

Data de Início: 06/05/2026

Previsão de Término: 31/08/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

de edificação

Quantidade

Unidade

5,00000

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de 5 laudos de avaliação de imóvel urbano, matrículas: 181.125 do 1º CRI Santo André SP, 181.135 do 1º CRI Santo André SP, 181.133 do 1º CRI Santo André SP, 181.124 do 1º CRI Santo André SP e 181.127 do 1º CRI Santo André SP atendendo à NBR 14653-1 e 14653-2.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

FRANCISCO ZANI - CPF: 024.954.388-57

Marilaine Borges de Paula - CPF/CNPJ: 122.197.428-90

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confex.org.br

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

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 30/05/2026

Valor Pago R\$ 108,39

Nosso Número: 2620261705567

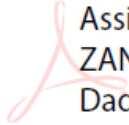
Impresso em: 30/05/2026 17:50:09

Autenticação de ART
2620261705567

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

FRANCISCO
ZANI:02495438857

 Assinado de forma digital por FRANCISCO
ZANI:02495438857
Dados: 2026.05.31 10:11:21 -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