São Paulo, 20 de setembro de 2026

Para Senhora:

Marilaine Borges de Paula
Leiloeira Oficial e Rural, Matr. JUCESP nº 601
CPF: 122.197.428-90
Av. Braz Olaia Acosta, 727 5º andar, Jardim. Califórnia. CEP: 14027-130 Ribeirão Preto - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

SUMÁRIO

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

IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel
Um lote de terreno designado pela Prefeitura Municipal de Bragança Paulista - SP, como sendo lote 03-A da quadra M, situado na Rua João Polidori, Jardim São José com área de 614,46 m2.
Em consulta à Prefeitura Municipal recebemos a confirmação (Anexo VI) que no ano de 1996 houve um registro de desdobro PA: 5541/1996 confirmando a área total de 614,46 m2 para o lote 03-A da quadra M.
MATRÍCULA 44.972 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista - SP.

VALOR VENAL DE MERCADO

R$ 277.000,00 (Duzentos e setenta e sete 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: 2620262990931

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

1. Solicitante

Nome: Marilaine Borges de Paula
CPF nº: 122.197.428-90.
Endereço: Av. Braz Olaia Acosta, 727 5º andar, Jardim. Califórnia.
Município/Estado: Ribeirão Preto - SP. CEP: 14027-130.
Telefone: (16) 99717.6595. **E-mail**: marilaine.borges@confiancaleiloes.com.br

2. Finalidade do laudo

Leilão

3. Objetivo da avaliação

Determinação de Valor Venal de Mercado.

4. Imóvel avaliando

Endereço e Matrícula:
Imóvel
Um lote de terreno designado pela Prefeitura Municipal de Bragança Paulista-SP, como sendo lote 03-A da quadra M, situado na Rua João Polidori, Jardim São José com área de 614,46 m2.
Em consulta à Prefeitura Municipal recebemos a confirmação (Anexo VI) que no ano de 1996 houve um registro de desdobro PA: 5541/1996 confirmando a área total de 614,46 m2 para o lote 03-A da quadra M.
MATRÍCULA 44.972 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista - SP.

Coordenadas geográficas: 22°58'30.7"S 46°32'12.4"W
Área Construída (m2): Terreno vazio sem edificações.
Área Total do Terreno (m2): 614,46 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, cadastro na prefeitura municipal de Bragança Paulista, informações da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista (Anexo VI) e dimensões comparadas com as obtidas através de imagens Google Earth assim como as aquelas constatadas durante a vistoria no local do imóvel.

Pode-se constatar durante a vistoria no local que o imóvel avaliando está vazio sem edificações, com muros e portão fechando o lote. Pelo fato de o imóvel estar ligado ao narcotráfico, para preservar a segurança e integridade do vistoriador, optou-se pela não tentativa de realização de inspeção interna durante vistoria externa in loco. Com as constatações feitas durante a vistoria externa pode-se concluir ser possível a elaboração da estimativa do imóvel.

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, imagens do Google Earth e cadastro na prefeitura Municipal de Bragança Paulista - SP, 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

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

através das medições realizadas durante a vistoria in loco e de estimativa feita com base em imagem aérea que as dimensões do terreno 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%.

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

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.

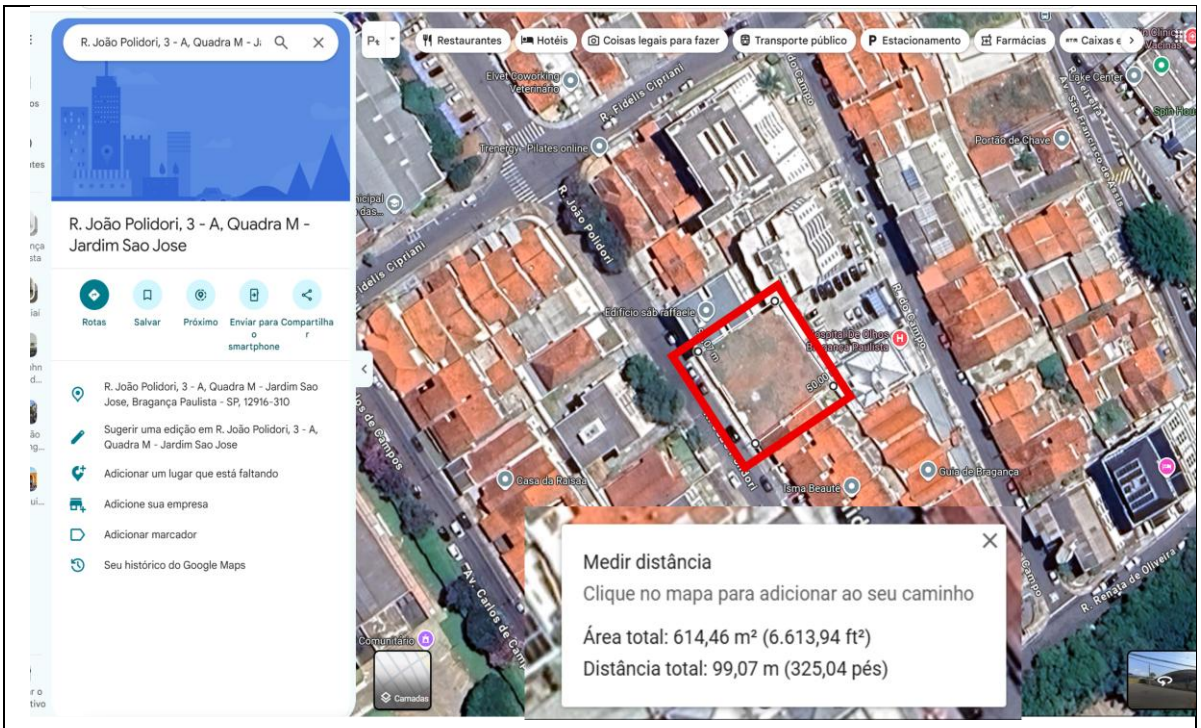
Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e/ou interessados por ele indicado. Sua distribuição a outras partes que não o Solicitante e Interessados, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia deste responsável técnico.

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 baixa a média, com atividades de comércio com influência local.

O imóvel avaliando é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica; possui sistema de transporte coletivo; sistema de coleta de resíduos sólidos; sistema de distribuição de água potável; sistema de distribuição de energia elétrica; sistema de iluminação pública; sistema de telefonia; sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; sistema de comunicação e televisão; sistema de drenagem de águas pluviais e sistema de esgoto sanitário.



Vista aérea do imóvel avaliando: lote 03-A da quadra M, situado na Rua João Polidori, Jardim São José com área de 614,46 m2.

MATRÍCULA 44.972 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista - SP

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com



Fachada do imóvel: Endereço: lote 03-A da quadra M, situado na Rua João Polidori, Jardim São José com área de 614,46 m2.

MATRÍCULA 44.972 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista - SP.

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 periférico com utilização predominantemente residencial, inserido dentro do perímetro urbano, apresentando valorização já estabilizadas.

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

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

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 25 elementos coletados no mercado local, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, das quais 20 foram consideradas na avaliação, sendo adotadas uma variável dependente, Valor Unitário, e três independentes: Área (m²), Inserção e Distância centro km.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos estão detalhados no Anexo I: Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor.

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

(X1) Área m²: variável independente quantitativa continua, que informa a área em m² de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 125,00 m² a 1.250,00 m²; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário.

(X2) Inserção: variável independente dicotômica, que informa a inserção de cada elemento amostral, sendo: 0 - isolado e 1 – em condomínio. Amplitude da amostra : 0 a 1 Sensibilidade: positiva, quanto maior o número maior o valor unitário.

(X2) Distância centro em km: variável independente quantitativa, que informa a distância em km do centro de Bragança Paulista de cada elemento amostral. Amplitude da amostra: 2,10 a 17,20 km. Sensibilidade: negativa, quanto maior a distância menor o valor unitário.

(Y) Valor unitário (R$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento amostral, ou seja, a relação entre o valor de venda e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R$ 206,40 a R$ 1.200,00.

9. Determinação do valor

Atributos de entrada referente

Área (m²)	614,46
Inserção	0
Distância centro km	3

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

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

Mínimo	Unitário Calculado (R$/m²)	Máximo
- 6,55%	481,46	+ 7,54 %
R$ 276.465,42	R$ 295.837,43	R$ 318.128,80

Campo de Arbítrio

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	409,24	251.461,61	-15%
Calculado	481,46	295.837,43	---
Máximo	553,68	340.214,21	+15%
Valor adotado: **R$ 277.000,00**			

Equação de regressão:

Função Estimativa:

Valor Unitário = 1/(-0,0009565509819+2,856633953E-06 * Área (m²)

-0,0003452294032 * Inserção+0,00116354317 * ln (Distância centro km))

Justificativa para não adoção do valor médio calculado:

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

Tendo em vista a finalidade da avaliação, no que se refere à apuração do seu valor venal de mercado, considerando arredondamentos permitidos pela norma (até ±1%), como resultado da avaliação, infere-se ser esta quantia em **R$ 277.000,00 (Duzentos e setenta e sete 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 14 pontos, sendo que no item 1 grau 1; nos Itens 2 e 3 grau 2; nos itens 4, 5 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 14,09%. Logo, este trabalho apresenta Grau de Precisão III.

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				**2**

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

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

11. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de 34 folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo I – Relatórios Estatísticos a partir do software SisDea;
Anexo II - Relatório de Registros Fotográficos;
Anexo III - Matrícula
Anexo IV –Registro de Responsabilidade Técnica
Anexo V – Curriculum vitae assinado pelo profissional avaliador (Art. 4º, I da Portaria nº 11.488 de 22/09/21)

São Paulo, 20 de setembro de 2026.

FRANCISCO ZANI:02495438857

Assinado de forma digital por FRANCISCO ZANI:02495438857
Dados: 2026.09.20 07:53:56 -03'00'

Francisco Zani - Engenheiro Civil
CREA/SP 0601058902
CPF: 024.954.388 – 57
ART: 2620262990931

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Anexo I - Relatórios Estatísticos a partir do software SisDea

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Francisco Zani
Modelo:	Terreno Bragança Paulista
Data do modelo:	terça-feira, 15 de setembro de 2026
Tipologia:	Lotes
Pesquisa	SET_2026

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	20

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Link anuncio	Texto	Texto		Sim
Coordenadas	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Área (m²)	Numérica	Quantitativa		Sim
Inserção	Numérica	Quantitativa		Sim
Distância centro km	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor Unitário	Numérica	Quantitativa		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área (m²)	125,00	1.250,00	1.125,00	347,35
Inserção	0,00	1,00	1,00	0,65
Distância centro km	2,10	17,20	15,10	5,25
Valor Unitário	206,40	1.200,00	993,60	780,40

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9772126 / 0,7758038
Coeficiente de determinação:	0,9549445
Fisher - Snedecor:	113,04
Significância do modelo (%):	0,00

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	113,039
Não Explicada	0,000	16	0,000	
Total	0,000	19		

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

1/Valor Unitário = -0,0009565509819 +2,856633953E-06 * Área (m²) -0,0003452294032 * Inserção +0,00116354317 * ln (Distância centro km)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área (m²)	x	13,31	0,00
Inserção	x	-2,92	1,00
Distância centro km	ln(x)	10,39	0,00
Valor Unitário	1/y	-4,56	0,03

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área (m²)	x1	0,00	-0,27	0,03	0,80
Inserção	x2	-0,27	0,00	0,05	-0,33
Distância centro km	x3	0,03	0,05	0,00	0,57

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Valor Unitário	y	0,80	-0,33	0,57	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área (m²)	x1	0,00	0,50	0,89	0,96
Inserção	x2	0,50	0,00	0,57	0,59
Distância centro km	x3	0,89	0,57	0,00	0,93
Valor Unitário	y	0,96	0,59	0,93	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00101700	0,00097900	0,00003800	3,7193%	0,156027	0,00073700
2	0,00085700	0,00101300	-0,00015600	-18,1663%	-0,642323	0,01191500
4	0,00125500	0,00117900	0,00007700	6,0951%	0,315604	0,00723000
5	0,00094400	0,00132400	-0,00038100	-40,3649%	-1,571095	0,16738600
7	0,00218200	0,00192000	0,00026200	12,0279%	1,082824	0,03999000
8	0,00083300	0,00109800	-0,00026400	-31,7228%	-1,090498	0,10940800
9	0,00125500	0,00117900	0,00007700	6,0951%	0,315604	0,00723000
10	0,00108400	0,00145800	-0,00037300	-34,4349%	-1,540480	0,10514100
11	0,00115000	0,00078500	0,00036500	31,7545%	1,506393	0,24976800
12	0,00156900	0,00128300	0,00028700	18,2655%	1,182397	0,03865500
13	0,00120000	0,00104600	0,00015400	12,8640%	0,636786	0,01122100
14	0,00136400	0,00110900	0,00025500	18,7070%	1,052294	0,02850100
15	0,00407700	0,00386800	0,00020900	5,1334%	0,863315	0,45512300
16	0,00110200	0,00115700	-0,00005500	-5,0267%	-0,228415	0,00160100
19	0,00196900	0,00209200	-0,00012400	-6,2769%	-0,509799	0,13397000
20	0,00150400	0,00153200	-0,00002800	-1,8747%	-0,116309	0,00056800
21	0,00138900	0,00130800	0,00008100	5,8190%	0,333387	0,00264000
22	0,00102400	0,00105100	-0,00002800	-2,6976%	-0,113919	0,00035900
24	0,00484500	0,00492700	-0,00008200	-1,6978%	-0,339322	0,20318000
25	0,00108500	0,00139800	-0,00031300	-28,8875%	-1,292470	0,07775000

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

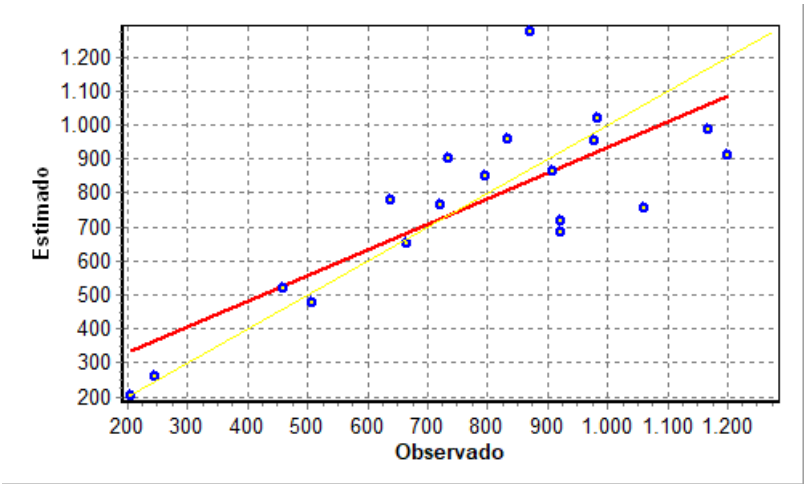
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

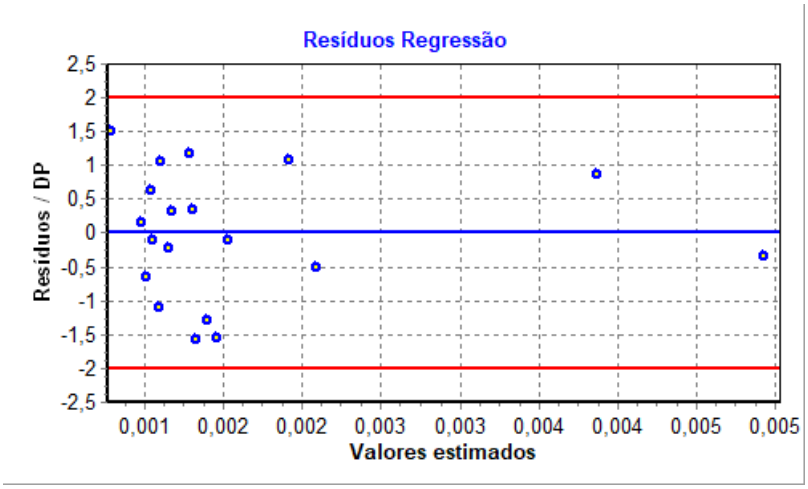
Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

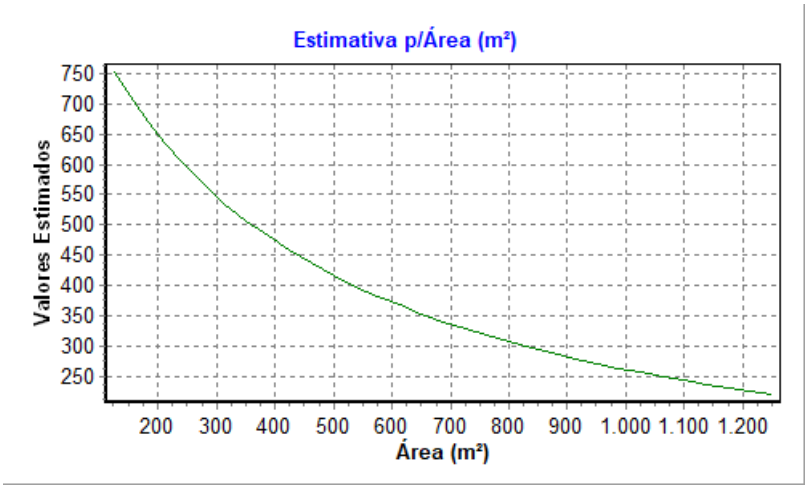


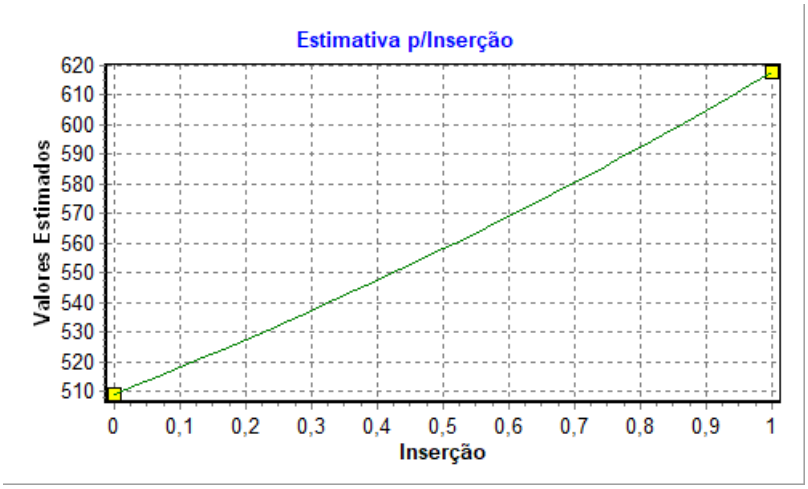
Resíduos da Regressão Linear

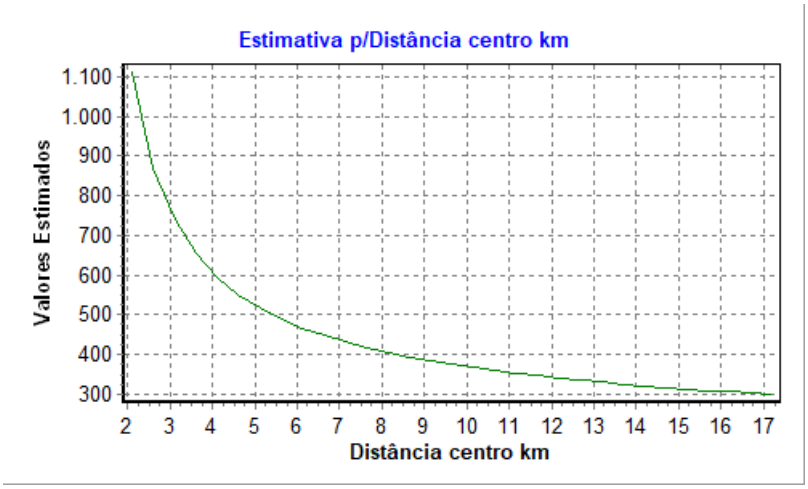


Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**







Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Link anuncio	Coordenadas	Complemento
1		Rua Arthur Siqueira	Lotes/Terrenos para venda em Jardim São José - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.979819, -46.539313	Condominio Ille de France
2		Rua Arthur Siqueira	Lotes/Terrenos para venda em Jardim São José - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.979408, -46.539087	Condominio Ille de France
3	*	Avenida Salvador Markowicz	Lotes/Terrenos para venda em Jardim Santa Helena - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.992323, -46.528022	Condominio Residencial Portal de Bragança
4		Rua Trindade Acedo Paranhos, 274	Lotes/Terrenos para venda em Jardim São José - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.978083, -46.542022	
5		Rua Arthur Siqueira	Lotes/Terrenos para venda em Jardim São José - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.977555, -46.540501	
6	*	Rua Sagui, 1	Lotes/Terrenos para venda em Uberaba - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.942974, -46.577887	Residencial Vila Verde
7		Rua Tartaruga, lote 17	Lotes/Terrenos para venda com 1 quartos e 347 m² em Villa Verde - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.939146, -46.578400	Residencial Vila Verde
8		Rua Osório Bacchin	Lotes/Terrenos para venda com e 45 m² em Jardim Morumbi - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.927036, -46.532649	
9		Rua Trindade Acedo Paranhos, 274	Lotes/Terrenos para venda em Jardim São José - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.977503, -46.542047	
10		Rua Gavião Real, 1000	Lotes/Terrenos para venda em Condomínio Villa Verde Bragança - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.936477, -46.581228	Condomínio Villa Verde Bragança
11		Rua Bertrando Molinari	Lotes/Terrenos para venda com :amenity e 253 m² em Matadouro - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.944494, -46.533989	
12		Rua Mico Leão Dourado, 100	Lotes/Terrenos para venda em Condomínio	-22.971821, -46.529832	Condomínio Villa Verde Bragança

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

			Villa Verde Bragança - Bragança Paulista, SP - Viva Real		
13		Alameda Jacarandá Paulista	Lotes/Terrenos para venda com Piscina e 300 m² em Residencial Floresta São Vicente - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.974515, -46.558318	Residencial Floresta São Vicente
14		Alameda Jacarandá Paulista, 300	Lotes/Terrenos para venda com Mobiliado e 300 m² em Residencial Floresta São Vicente - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.975685, -46.559523	Residencial Floresta São Vicente
15		Estrada Jurandir Furtado de Almeida	Lotes/Terrenos para venda com :amenity e 530 m² em Morro Grande da boa vista - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-23.001253, -46.432109	
16		Rua Vital, 348	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-piemonte-bairros-braganca-paulista-159m2-venda-RS144340-id-2911065232/?source=ranking%2Crp	-22.930640, -46.567015	Residencial Piemonte
17	*	Rua Dois	Lotes/Terrenos para venda em Uberaba - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.932068, -46.562112	
18	*	Rua Aníbal dos Santos	Lotes/Terrenos para venda com e 631 m² em Jardim Santa Rita de Cássia - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.962077, -46.534530	
19		Alameda da Nobreza, s/n	Lotes/Terrenos para venda em Villa Verde - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.952810, -46.556749	Condominio Villa Real
20		Rua Lobo Guará, lote 28	Lotes/Terrenos para venda em Villa Verde - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.936480, -46.581223	Residencial Villa Verde
21		Alameda das Jussaras	Lotes/Terrenos para venda com Piscina e 250 m² em Condomínio Portal da Serra - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.945662, -46.509170	Condominio Portal da Serra
22		Rua Mont Blanc, Lote 03	Lotes/Terrenos para venda com Piscina e 302 m² em Residencial e Comercial Ille de France - Bragança	-22.981775, -46.539421	Condominio Ille de France

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

			Paulista, SP - Viva Real		
23	*	Avenida Junquilho, 1239	Lotes/Terrenos para venda em Parque Caeté - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-23.022999, -46.543468	
24		Rua Luiz Mendes Ferreira, 0021	Lotes/Terrenos para venda em Bosque das Pedras - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-23.004026, -46.523756	
25		Rua Araponga, 0	Lotes/Terrenos para venda em Villa Verde - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.939227, -46.581758	Residencial Villa Verde

ID	Desabilitado	Bairro	Informante	Telefone
1		Jardim São Jose	ReMax Rede Nardo	(11) 96855-2815
2		Jardim São Jose	Kasa Construtora	(11) 98918-8840
3	*	Jardim Santa Helena	Premium Negocios Imobiliarios Braganca Paulista	(11) 99511-0143
4		Jardim São Jose	ReMax Rede Nardo	(11) 96855-2815
5		Jardim São Jose	A Favorita Imóveis Bragança Ltda	(11) 93622-0136
6	*	Uberaba	INVEST IMÓVEIS ATIBAIA LTDA	(11) 99515-4861
7		Villa Verde	ReMax Perfil	(11) 95583-2600
8		Jardim Morumbi	ReMax Perfil	(11) 95583-2600
9		Jardim São José	ReMax Rede Nardo	(11) 96855-2815
10		Villa Verde Bragança	Newcore	(11) 4580-4274
11		Matadouro	ReMax Rede Nardo	(11) 96855-2815
12		Villa Verde Bragança	Newcore	(11) 4580-4274
13		Residencial Floresta São Vicente	ReMax Perfil	(11) 95583-2600
14		Residencial Floresta São Vicente	ReMax Perfil	(11) 95583-2600
15		Morro Grande da boa vista	ReMax Perfil	(11) 95583-2600
16		Jardins	Newcore	(11) 4580-4274
17	*	Uberaba	ReMax Rede Nardo	(11) 96855-2815
18	*	Jardim Santa Rita de Cássia	ReMax Rede Nardo	(11) 96855-2815
19		Jardim América	ReMax Rede Nardo	(11) 96855-2815
20		Villa Verde	ReMax Rede Nardo	(11) 96855-2815
21		Guaripocaba	ReMax Perfil	(11) 95583-2600
22		Jardim São Jose	ReMax Perfil	(11) 95583-2600
23	*	Parque Caete	ReMax Rede Nardo	(11) 96855-2815
24		Bosque das Pedras	ReMax Rede Nardo	(11) 96855-2815
25		Villa Verde	ReMax Rede Nardo	(11) 96855-2815

Variáveis Numéricas:

ID	Desabil	Área (m²)	Inserção	Distância	Valor

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

	itado			centro km	Unitário
1		300,00	1,00	3,40	983,33
2		300,00	1,00	3,50	1.166,67
3	*	432,00	1,00	6,20	979,17
4		300,00	0,00	3,00	796,67
5		351,00	0,00	3,00	1.059,83
6	*	226,00	1,00	7,10	1.305,31
7		347,00	1,00	6,80	458,21
8		125,00	0,00	4,30	1.200,00
9		300,00	0,00	3,00	796,67
10		162,00	1,00	7,20	922,10
11		253,00	0,00	2,40	869,57
12		203,00	1,00	5,60	637,24
13		300,00	1,00	3,60	833,33
14		300,00	1,00	3,80	733,33
15		530,00	0,00	17,20	245,28
16		159,00	1,00	5,60	907,80
17	*	2.511,00	0,00	4,30	75,67
18	*	631,00	0,00	1,50	459,59
19		886,00	1,00	2,10	507,90
20		188,00	1,00	7,20	664,89
21		250,00	1,00	5,10	720,00
22		302,00	1,00	3,60	976,82
23	*	3.600,00	0,00	11,80	71,94
24		1.250,00	0,00	7,30	206,40
25		141,00	1,00	7,20	921,99

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	449,93	6,55%	
Valor Médio	481,46	-	III
Valor Máximo	517,74	7,54%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua João Polidore	-
Link anuncio		-
Coordenadas	-22.975208, -46.536778	-
Complemento		-
Bairro	Jardim São Jose	-
Informante	-	-
Telefone	-	-
Área (m²)	614,46	Não
Inserção	0,00	Não
Distância centro km	3,00	Não

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

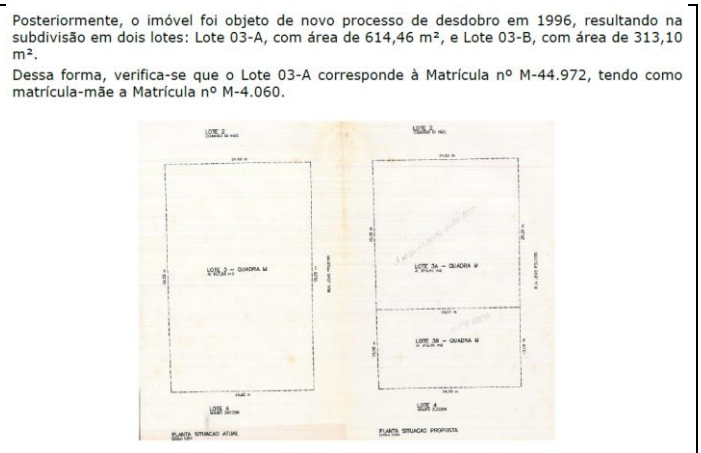
PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS:

Dado		Endereço	Link anuncio	Coordenadas	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área (m²)	Inserção	Distância centro km	Valor Unitário
1		Rua Arthur Siqueira	Lotes/Terrenos para venda em Jardim São José - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.979819, -46.539313	Condomínio Ile de France	Jardim São Jose	RelMax Rede Nardo	(11) 98855-2815	300,00	1	3,40	993,33
2		Rua Arthur Siqueira	Lotes/Terrenos para venda em Jardim São José - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.979408, -46.539087	Condomínio Ile de France	Jardim São Jose	Kasa Construtora	(11) 98918-8940	300,00	1	3,50	1.166,67
3	*	Avenida Salvador Markowicz	Lotes/Terrenos para venda em Jardim Santa Helena - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.992323, -46.538022	Condomínio Residencial Portal de	Jardim Santa Helena	Premium Negocios Imobiliarios Bragan	(11) 99511-0143	432,00	1	6,20	979,17
4		Rua Trindade Acebo Paranhos, 274	Lotes/Terrenos para venda em Jardim São José - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.978083, -46.542022		Jardim São Jose	RelMax Rede Nardo	(11) 98855-2815	300,00	0	3,00	796,67
5		Rua Arthur Siqueira	Lotes/Terrenos para venda em Jardim São José - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.977555, -46.540501		Jardim São Jose	A Favorita Imóveis Braganca Lista	(11) 93622-0136	351,00	0	3,00	1.059,83
6	*	Rua Sagui, 1	Lotes/Terrenos para venda em Uberaba - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.942974, -46.577887	Residencial Vila Verde	Uberaba	INVEST IMÓVEIS ATIBAIA LTDA	(11) 99515-4861	226,00	1	7,10	1.305,31
7		Rua Tartaruga, lote 17	Lotes/Terrenos para venda com 1 quartos e 347 m² em Vila Verde - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.939146, -46.578400	Residencial Vila Verde	Vila Verde	RelMax Perfil	(11) 95583-2800	347,00	1	6,80	458,21
8		Rua Osório Bacchin	Lotes/Terrenos para venda com e 45 m² em Jardim Morumbi - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.927036, -46.532649		Jardim Morumbi	RelMax Perfil	(11) 95583-2800	125,00	0	4,30	1.200,00
9		Rua Trindade Acebo Paranhos, 274	Lotes/Terrenos para venda em Jardim São José - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.977303, -46.542047		Jardim São José	RelMax Rede Nardo	(11) 98855-2815	300,00	0	3,00	796,67
10		Rua Gavião Real, 1000	Lotes/Terrenos para venda em Condomínio Villa Verde Bragança - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.939477, -46.581228	Condomínio Villa Verde Bragança	Villa Verde Bragança	Newcore	(11) 4580-4274	162,00	1	7,20	922,10
11		Rua Bertrando Molinari	Lotes/Terrenos para venda com :amenity e 253 m² em Matadouro - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.944494, -46.533989		Matadouro	RelMax Rede Nardo	(11) 98855-2815	253,00	0	2,40	869,57
12		Rua Mico Leão Dourado, 100	Lotes/Terrenos para venda em Condomínio Villa Verde Bragança - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.971821, -46.529832	Condomínio Villa Verde Bragança	Villa Verde Bragança	Newcore	(11) 4580-4274	203,00	1	5,60	637,24
13		Alameda Jacarandá Paulista	Lotes/Terrenos para venda com Piscina e 300 m² em Residencial Floresta São Vicente - Bragança Paulista, SP - Viva	-22.974515, -46.568318	Residencial Floresta São Vicente	Residencial Floresta São Vi	RelMax Perfil	(11) 95583-2800	300,00	1	3,60	833,33
14		Alameda Jacarandá Paulista, 300	Lotes/Terrenos para venda com Mobiliado e 300 m² em Residencial Floresta São Vicente - Bragança Paulista, SP - \	-22.975685, -46.569523	Residencial Floresta São Vicente	Residencial Floresta São Vi	RelMax Perfil	(11) 95583-2800	300,00	1	3,80	733,33
15		Estrada Jurandir Furtado de Almeida	Lotes/Terrenos para venda com :amenity e 530 m² em Morro Grande da boa vista - Bragança Paulista, SP - Viva Re	-23.001253, -46.432109		Morro Grande da boa vista	RelMax Perfil	(11) 95583-2800	530,00	0	17,20	245,28
16		Rua Vital, 340	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-piemonte-bairros-braganca-paulista-150m2-venda-RS1444	-22.939064, -46.567015	Residencial Piemonte	Jardins	Newcore	(11) 4580-4274	159,00	1	5,60	907,80
17	*	Rua Dois	Lotes/Terrenos para venda em Uberaba - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.932068, -46.562112		Uberaba	RelMax Rede Nardo	(11) 98855-2815	2.511,00	0	4,30	75,67
18	*	Rua Aníbal dos Santos	Lotes/Terrenos para venda com e 631 m² em Jardim Santa Rita de Cássia - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.962077, -46.534530		Jardim Santa Rita de Cássia	RelMax Rede Nardo	(11) 98855-2815	631,00	0	1,50	459,59
19		Alameda da Nobreza, s/n	Lotes/Terrenos para venda em Vila Verde - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.952810, -46.556749	Condomínio Vila Real	Jardim América	RelMax Rede Nardo	(11) 98855-2815	886,00	1	2,10	507,90
20		Rua Lobo Guará, lote 28	Lotes/Terrenos para venda em Vila Verde - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.936480, -46.581223	Residencial Vila Verde	Vila Verde	RelMax Rede Nardo	(11) 98855-2815	188,00	1	7,20	664,89
21		Alameda das Jussaras	Lotes/Terrenos para venda com Piscina e 250 m² em Condomínio Portal da Serra - Bragança Paulista, SP - Vila Real	-22.945662, -46.539170	Condomínio Portal da Serra	Guapiocaba	RelMax Perfil	(11) 95583-2800	250,00	1	5,10	720,00
22		Rua Mont Blanc, Lote 03	Lotes/Terrenos para venda com Piscina e 302 m² em Residencial e Comercial Ile de France - Bragança Paulista, SP	-22.991775, -46.539421	Condomínio Ile de France	Jardim São Jose	RelMax Perfil	(11) 95583-2800	302,00	1	3,60	976,82
23	*	Avenida Junquilho, 1239	Lotes/Terrenos para venda em Parque Caeté - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-23.022999, -46.543468		Parque Caete	RelMax Rede Nardo	(11) 98855-2815	3.600,00	0	11,80	71,94
24		Rua Luiz Mendes Ferreira, 0021	Lotes/Terrenos para venda em Bosque das Pedras - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-23.004026, -46.523756		Bosque das Pedras	RelMax Rede Nardo	(11) 98855-2815	1.250,00	0	7,30	206,40
25		Rua Araponga, 0	Lotes/Terrenos para venda em Vila Verde - Bragança Paulista, SP - Viva Real	-22.939227, -46.581758	Residencial Vila Verde	Vila Verde	RelMax Rede Nardo	(11) 98855-2815	141,00	1	7,20	921,99

Legenda:
Dados desabilitados

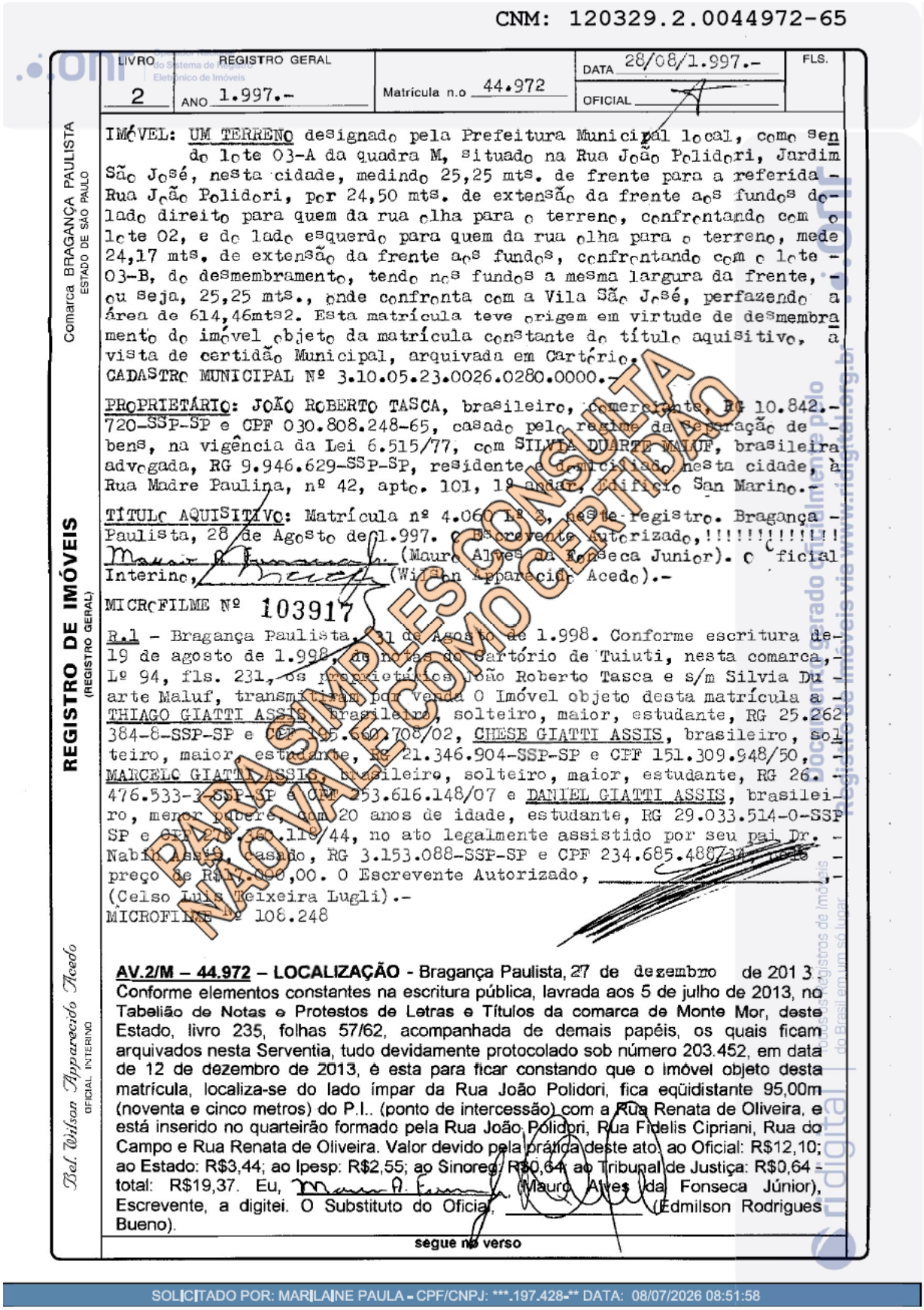
Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

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

	
Fachada do imóvel: lote 03-A da quadra M, situado na Rua João Polidori, Jardim São José com área de 614,46 m2. MATRÍCULA 44.972 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista - SP.	Logradouro: Rua João Polidori, Jardim São José, Bragança Paulista – SP - lote 03-A da quadra M, MATRÍCULA 44.972.
	
Vista interna do imóvel: lote 03-A da quadra M, situado na Rua João Polidori, Jardim São José com área de 614,46 m2. MATRÍCULA 44.972 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista - SP	Vista interna do imóvel: lote 03-A da quadra M, situado na Rua João Polidori, Jardim São José com área de 614,46 m2. MATRÍCULA 44.972 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista - SP
	
Vista aérea do imóvel: lote 03-A da quadra M, situado na Rua João Polidori, Jardim São José com área de 614,46 m2 obtida durante a vistoria externa. MATRÍCULA 44.972 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista - SP.	Projeto de desdobro de 1996 definido a área de 614,46 m2 para o imóvel lote 03-A da quadra M, situado na Rua João Polidori, Jardim São José com área de 614,46 m2. MATRÍCULA 44.972 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista – SP. Anexo VI.

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Anexo III: MATRÍCULA



CNM: 120329.2.0044972-65

LIVRO 2 | REGISTRO GERAL | ANO 1.997.- | Matrícula n.o 44.972 | DATA 28/08/1.997.- | OFICIAL | FLS.

Comarca BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

Bel. Wilson Apparecido Acedo
OFICIAL INTERINO

IMÓVEL: UM TERRENO designado pela Prefeitura Municipal local, como sendo lote 03-A da quadra M, situado na Rua João Polidori, Jardim São José, nesta cidade, medindo 25,25 mts. de frente para a referida Rua João Polidori, por 24,50 mts. de extensão da frente aos fundos do lado direito para quem da rua olha para o terreno, confrontando com o lote 02, e do lado esquerdo para quem da rua olha para o terreno, mede 24,17 mts. de extensão da frente aos fundos, confrontando com o lote 03-B, do desmembramento, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 25,25 mts., onde confronta com a Vila São José, perfazendo a área de 614,46mts2. Esta matrícula teve origem em virtude de desmembramento do imóvel objeto da matrícula constante do título aquisitivo, a vista de certidão Municipal, arquivada em Cartório.
CADASTRO MUNICIPAL Nº 3.10.05.23.0026.0280.0000.-

PROPRIETÁRIO: JOÃO ROBERTO TASCA, brasileiro, comerciante, RG 10.842.720-SSP-SP e CPF 030.808.248-65, casado pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SILVIA DUARTE MALUF, brasileira advogada, RG 9.946.629-SSP-SP, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Madre Paulina, nº 42, apto. 101, 1º andar, Edifício San Marino.-

TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 4.060 Lº 3, deste registro. Bragança Paulista, 28 de Agosto de 1.997. O Escrevente Autorizado, !!!!!!!!!!!!! (Mauro Alves da Fonseca Junior). O Oficial Interino, (Wilson Apparecido Acedo).-

MICROFILME Nº 103917

R.1 - Bragança Paulista, 31 de Agosto de 1.998. Conforme escritura de 19 de agosto de 1.998, de notas do Cartório de Tuiuti, nesta comarca, Lº 94, fls. 231, os proprietários João Roberto Tasca e s/m Silvia Duarte Maluf, transmitiram por venda O Imóvel objeto desta matrícula a THIAGO GIATTI ASSIS, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG 25.262.384-8-SSP-SP e CPF 395.660.708/02, CHESE GIATTI ASSIS, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG 21.346.904-SSP-SP e CPF 151.309.948/50, MARCELO GIATTI ASSIS, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG 26.476.533-3-SSP-SP e CPF 253.616.148/07 e DANIEL GIATTI ASSIS, brasileiro, menor púbere, com 20 anos de idade, estudante, RG 29.033.514-0-SSP-SP e CPF 276.460.118/44, no ato legalmente assistido por seu pai Dr. Nabih Assis, casado, RG 3.153.088-SSP-SP e CPF 234.685.488/34, pelo preço de R$17.000,00. O Escrevente Autorizado, _____, (Celso Luis Teixeira Lugli).-
MICROFILME Nº 108.248

AV.2/M – 44.972 – LOCALIZAÇÃO - Bragança Paulista, 27 de dezembro de 2013. Conforme elementos constantes na escritura pública, lavrada aos 5 de julho de 2013, no Tabelião de Notas e Protestos de Letras e Títulos da comarca de Monte Mor, deste Estado, livro 235, folhas 57/62, acompanhada de demais papéis, os quais ficam arquivados nesta Serventia, tudo devidamente protocolado sob número 203.452, em data de 12 de dezembro de 2013, é esta para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, localiza-se do lado ímpar da Rua João Polidori, fica eqüidistante 95,00m (noventa e cinco metros) do P.I.. (ponto de intercessão) com a Rua Renata de Oliveira, e está inserido no quarteirão formado pela Rua João Polidori, Rua Fidelis Cipriani, Rua do Campo e Rua Renata de Oliveira. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$12,10; ao Estado: R$3,44; ao Ipesp: R$2,55; ao Sinoreg: R$0,64; ao Tribunal de Justiça: R$0,64 - total: R$19,37. Eu, _____ (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).

segue no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 08/07/2026 08:51:58

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

CNM: 120329.2.0044972-65

R.3/M – 44.972 - **VENDA E COMPRA** - Bragança Paulista, 27 de dezembro de 2013. Conforme elementos constantes na escritura que deu origem a averbação número 2, nesta matrícula, é este para ficar constando que o proprietário, Thiago Giatti Assis, já qualificado, transmitiu por venda **PARTE correspondente a 25% (vinte e cinco por cento)** do imóvel aqui matriculado, a **1) MARCELO GIATTI ASSIS**, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade (RG) número 26.476.533-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob número 253.616.148-07, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com KELLI PATRÍCIA PORTES DE ALMEIDA ASSIS (brasileira, professora, portadora da cédula de identidade (RG) número 28.382.302-SSP-SP, e inscrita no CPF/MF sob número 278.460.258-30), residente e domiciliado na cidade de Monte Mor, deste Estado, na Rua Francisco Glicério, número 94, centro; **2) DANIEL GIATTI ASSIS**, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade (RG) número 29.033.514-0-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob número 278.360.118-44, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA DALILA MOREIRA ASSIS (brasileira, farmacêutica, portadora da cédula de identidade (RG) número 54.457.317-1-SSP-SP, e inscrita no CPF/MF sob número 045.107.116-62), residente e domiciliado na cidade de Monte Mor, deste Estado, na Rua Francisco Glicério, número 94, centro; e **3) CHESE GIATTI ASSIS**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, portador da cédula de identidade (RG) número 21.346.904-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob número 151.309.948-50, residente e domiciliado na cidade de Monte Mor, deste Estado, na Rua Francisco Glicério, número 72, centro; pelo preço de R$9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais), sendo o valor venal do imóvel para o exercício 2013 de R$9.315,21 (nove mil, trezentos e quinze reais e vinte e um centavos), correspondente a parte aqui registrada. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$336,08; ao Estado: R$95,52; ao Ipesp: R$70,75; ao Sinoreg: R$17,69; ao Tribunal de Justiça: R$17,69 - total: R$537,73. Eu, _____ (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, o digitei. O Substituto do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).

R.4/M – 44.972 – VENDA E COMPRA – Bragança Paulista, 05 de agosto de 2019. Conforme elementos constantes em escritura pública, lavrada aos 24 de julho de 2019, no 1º. Tabelião de Notas desta cidade e comarca de Bragança Paulista, livro 1294, página 266, protocolada nesta Serventia, sob número 256.877, em data de 26 de julho de 2019, é este para ficar constando que os proprietários, MARCELO GIATTI ASSIS, com autorização de sua mulher, Kelli Patrícia Portes de Almeida Assis; DANIEL GIATTI ASSIS, autorizada por sua mulher, Maria Dalila Moreira Assis; e CHESE GIATTI ASSIS, solteira, todos devidamente qualificados, sendo dos dois primeiros na qualidade de proprietários exclusivos de 5/6 (cinco sextas) parte do imóvel aqui descrito, sem qualquer comunicação com suas mulheres, à vista do que temos no registro de número 1, desta matriz; e, em outro momento, junto com suas citadas mulheres, cuja titularidade se expõe no registro de número 3, da mencionada tábula registrária, correspondente, aí, a 1/6 (uma sexta) parte do aludido bem, alienaram a totalidade do mesmo, à **ISABEL CRISTINA DO PRADO LUSVARGUI**, CNH 02279578861, emitida pelo DETRAN-SP, aos 13 de junho de 2017, onde consta o RG 29641655-SSP-SP e o CPF 310.825.128-77, empresária, casada com FERNANDO MARQUES LUSVARGUI, RG 44.086.140-8-SSP-SP e CPF 342.005.018-64, advogado, pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei federal 6.515/77, nos termos da escritura de Pacto Antenupcial devidamente registrada sob número 16.187, livro 3-Auxiliar, desta Serventia, brasileiros, com endereço comercial nesta cidade, na Rua Teixeira, número 352, 4°. andar, sala 41, Edifício Espelho do Lago Office Center, Bairro do Taboão, pelo valor de R$800.000,00 (oitocentos mil reais). Valor venal exercício 2019: R$53.525,61 (cinquenta e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais e sessenta e um centavos). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$1.855,28; ao Estado: R$527,29; a Secretaria da Fazenda: R$360,90; ao Sinoreg: R$97,65; ao Tribunal de Justiça: R$127,33; ao Ministério Público: R$89,05; ao ISSQN: R$55,66 - total: R$3.113,16. Eu, _____ (Luciano Cerqueira Acedo), Escrevente, o digitei. O Substituto Designado do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).

Selo digital número: 12032932100000R4M4497219O.

"continua na ficha número 2"

PARA SIMPLES CONSULTA
SEM VALOR COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 08/07/2026 08:51:58

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

CNM: 120329.2.0044972-65

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº	DATA	FICHA
2		44.972	28/agosto/1997	2

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS — CNS: 12032-9

Sérgio Busso - OFICIAL

AV.5/M – 44.972 – PACTO ANTENUPCIAL - Bragança Paulista, 05 de agosto de 2019. Conforme elementos constantes em requerimento, inserto na redação da escritura pública que deu origem ao registro anterior, desta matrícula, que se fazia acompanhar da certidão extraída do registro número 16.187, do livro número 3 - Registro Auxiliar, expedida por esta Serventia, é esta para ficar constando que o regime de bens em referência no pacto antenupcial noticiado no citado registro, celebrado entre Isabel Cristina do Prado Lusvargui e Fernando Marques Lusvargui, envolveu também os direitos em que a contratante Isabel Cristina tem no imóvel objeto desta matrícula, como se vê no registro de número 4, desta peça matricial, ficando, desta forma, tais direitos a ter como titular somente a pessoa da citada Isabel. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R$16,58; ao Estado: R$4,71; a Secretaria da Fazenda: R$3,23; ao Sinoreg: R$0,87; ao Tribunal de Justiça: R$1,14; ao Ministério Público: R$0,80; ao ISSQN: R$0,50 - total: R$27,83. Eu, _____ (Luciano Cerqueira Acedo), Escrevente, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).
Selo digital número: 1203293310000AV5M4497219W.

AV.6/M – 44.972 – PENHORA – Bragança Paulista, 3 de agosto de 2022. Conforme elementos constantes em certidão de penhora datada de 28 de junho de 2022, expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo 2º Ofício Cível, Foro Central, Itapetininga, SP, por meio eletrônico (Penhora Online PH000427644), protocolada nesta Serventia, sob número 290.520, na data de 28 de julho de 2022, é esta para ficar constando que **parte correspondente a 16,67% (dezesseis, sessenta e sete por cento) do IMÓVEL aqui descrito** acha-se **PENHORADO**, nos autos do processo de Execução Civil, número de ordem 0000688-622022, em que figura como exequente: **CRISTIANO APARECIDO ALVES DE MELO** (CPF/MF 227.400.508-79), e como executada, a proprietária, **ISABEL CRISTINA DO PRADO LUSVARGHI** (CPF/MF 310.825.128-77), já devidamente qualificada nesta peça matriz, garantindo o débito objeto da execução no valor de R$35.581,45, envolvendo o imóvel aqui descrito, tendo sido nomeado depositário do bem, a supracitada executada/devedora, e proprietária do imóvel, Isabel Cristina do Prado Lusvarghi. Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado. Nada se deve pela prática deste ato, uma vez que foi estendido aos interessados os benefícios da assistência judiciária gratuita. Eu, _____ (Michael Araújo Silva), Escrevente Autorizado, a digitei. A Substituta do Oficial, _____ (Priscila Aparecida de Souza).
Selo digital número: 1203293E10000AV6M4497222L

AV.7/M – 44.972 - SEQUESTRO - Bragança Paulista, 13 de março de 2023. Conforme elementos constantes no Ofício número 710017229790, expedido aos 08 de março de 2023, pela 4ª. Vara Federal de Porto Alegre – Seção Judiciária do Rio Grande do Sul, assinado eletronicamente pelo Juiz Federal, Dr. Guilherme Beltrami, dos autos de sequestro - medidas assecuratórias número 5065254-85.2021.4.04.7100/RS, protocolado nesta Serventia sob número 297.543, em data de 09 de março de 2023, é esta para ficar constando ter o imóvel em trato nesta matrícula, sido objeto de SEQUESTRO, dentro do que temos no Código de Processo Penal, mais precisamente a partir de seu art. 125. A presente averbação é feita em virtude do que foi determinado pelo Meritíssimo Juiz do feito, Dr. Guilherme Beltrami, que desconsiderou as exigências que este Oficial fez em momento anterior, quando da análise do referido ofício, oportunidade em que entendeu não estar ele a obedecer os princípios registrários aplicáveis à espécie. Nada se deve pela prática deste ato. Eu, _____ (Luciano Cerqueira Acedo), Escrevente, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, _____ (Edmilson Rodrigues Bueno).
Selo digital número: 1203293E10000AV7M4497223H

"Continua no verso"

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 08/07/2026 08:51:58

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

CNM: 120329.2.0044972-65

"verso da matrícula 44.972 – ficha número 2"

AV.8/M – 44.972 – INDISPONIBILIDADE – Bragança Paulista, 13 de dezembro de 2024. A presente averbação é feita nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202409.1118.03573908-IA-409, divulgado pela Internet através da Central de Indisponibilidade, cujo endereço eletrônico é www.indisponibilidade.org.br, expedido em 11 de setembro de 2024, pelo STJ – Superior Tribunal de Justiça -> TJRS – Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, 1E Vara Cível de Erechim/RS, protocolado nesta Serventia sob número 319.157, na data de 29 de novembro de 2024, é esta para ficar constando a **INDISPONIBILIDADE** dos direitos que **ISABEL CRISTINA DO PRADO LUSVARGHI** – CPF/MF 310.825.128-77, tem no imóvel objeto desta matrícula, conforme decisão proferida nos autos do processo nº 50152927020228210013. Os emolumentos devidos pela prática do ato em questão, serão pagos quando de seu cancelamento, como previsto no subitem 408.4, do Cap. XX, das NSCGJustiça., e, também à vista do que temos no subitem 2.4, das Notas Explicativas da tabela dirigida aos Registradores de Imóveis, que está a fazer parte da Lei 11.331/2002. Título qualificado e digitado por Flavia Bortoleto Michetti de Almeida, escrevente autorizada. A Substituta do Oficial, (Priscila Aparecida de Souza).

SELO DIGITAL NÚMERO: 1203293E10000AV8M4497224D

AV.9/M – 44.972 – INDISPONIBILIDADE – Bragança Paulista, 13 de dezembro de 2024. A presente averbação é feita nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202411.0718.03896379-IA-680, divulgado pela Internet através da Central de Indisponibilidade, cujo endereço eletrônico é www.indisponibilidade.org.br, expedido em 07 de novembro de 2024, pelo STJ – Superior Tribunal de Justiça -> TJRS – Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, 1E Vara Cível de Erechim/RS, protocolado nesta Serventia sob número 319.157, na data de 29 de novembro de 2024, é esta para ficar constando a **INDISPONIBILIDADE** dos direitos que **ISABEL CRISTINA DO PRADO LUSVARGHI** – CPF/MF 310.825.128-77, tem no imóvel objeto desta matrícula, conforme decisão proferida nos autos do processo nº 50152701220228210013. Os emolumentos devidos pela prática do ato em questão, serão pagos quando de seu cancelamento, como previsto no subitem 408.4, do Cap. XX, das NSCGJustiça., e, também à vista do que temos no subitem 2.4, das Notas Explicativas da tabela dirigida aos Registradores de Imóveis, que está a fazer parte da Lei 11.331/2002. Título qualificado e digitado por Flavia Bortoleto Michetti de Almeida, escrevente autorizada. A Substituta do Oficial, (Priscila Aparecida de Souza).

SELO DIGITAL NÚMERO: 1203293E10000AV9M4497224B

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis, do Brasil em um só lugar.

SOLICITADO POR: MARILAINE PAULA - CPF/CNPJ: ***.197.428-** DATA: 08/07/2026 08:51:58

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

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
2620262990931

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 OLAIA ACOSTA** Nº: **727**
Complemento: **5o andar** Bairro: **JARDIM CALIFÓRNIA**
Cidade: **Ribeirão Preto** UF: **SP** CEP: **14026-040**
Contrato: Celebrado em: **01/09/2026** Vinculada à Art nº:
Valor: R$ **1600,00** Tipo de Contratante: **Pessoa Física**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida BRAZ OLAIA ACOSTA** Nº: **727**
Complemento: **5o andar** Bairro: **JARDIM CALIFÓRNIA**
Cidade: **Ribeirão Preto** UF: **SP** CEP: **14026-040**
Data de Início: **01/09/2026**
Previsão de Término: **30/11/2026**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	**Avaliação**	**de edificação**	**1,00000**	**unidade**

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

5. Observações

Elaboração de 1 laudo de avaliação de imóvel urbano, matrícula: nº 44.972 do CRI Bragança Paulista 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.confea.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: acessar link Fale Conosco do site acima

Valor ART R$ **108,39** Registrada em: **18/09/2026** Valor Pago R$ **108,39** Nosso Numero: **2620262990931**
Impresso em: 18/09/2026 17:05:52

Autenticação de ART
2620262990931

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

FRANCISCO ZANI:02495438857

Assinado de forma digital por FRANCISCO ZANI:02495438857
Dados: 2026.09.18 17:17:11 -03'00'

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

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 analise 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 International
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 avalição de máquinas, equipamentos e complexos industriais

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

- 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 Pericia 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 Petroleo 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 Industria Quimica 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

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Anexo VI

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento – Divisão de Planejamento

Cópia de Planta

Protocolo nº: 37690/2026

1- Dados fornecidos pelo interessado:

Requerente: RODOLFO RODRIGO CARVALHO DE ARAUJO

Finalidade: Solicitação de cópia de planta do Jardim São José.

Informa-se que o processo foi encaminhado via e-mail em 02/09/2026, contendo a cópia do loteamento Jardim São José nos formatos PDF e JPEG, encontrando-se atualmente arquivado.

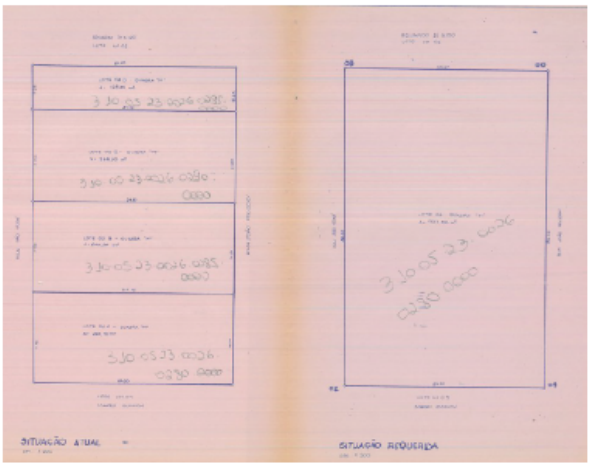
Após o envio, o requerente apresentou questionamento, em resposta ao e-mail, referente à divergência entre a área indicada no mapa encaminhado e a área constante na Certidão de Matrícula e na Certidão de Valor Venal, conforme transcrição abaixo:

"Olhando o mapa percebemos que o LOTE 03-A da QUADRA M tem o tamanho de 311.35 M², olhando a Certidão de Matrícula que está em anexo junto com a Certidão de Valor Venal verifico que o terreno é o dobro, aparentemente no mapa que enviaram deve ser o 03-A e 03-B junto que corresponde a matrícula, poderiam verificar se tem alguma atualização na Prefeitura, um mapa atual, algo para nos fornecer de informação para confirmar as informações da matrícula e da certidão de valor venal?" Diante do exposto, o presente parecer tem por objetivo analisar a divergência apontada pelo requerente e verificar a existência de eventual atualização dos registros e/ou mapas disponíveis junto à Prefeitura, visando esclarecer as informações referentes à identificação e à área do imóvel.

Após consulta ao histórico e aos arquivos internos desta Secretaria, verificou-se que a imagem disponibilizada corresponde ao projeto original do "Desmembramento do Jardim São José", datado de 1955.

Ressalta-se que, ao longo dos anos, foram realizadas alterações na configuração dos lotes, ocasionando modificações nas respectivas áreas e metragens quadradas em relação ao projeto original.

Consta, ainda, nos arquivos internos desta Secretaria, registro de uma unificação realizada no ano de 1993, tendo como proprietário à época João Roberto Tasca, resultando em uma área total de 927,56 m² para o imóvel.



Projeto Aprovado – Unificação PA:6258/1993

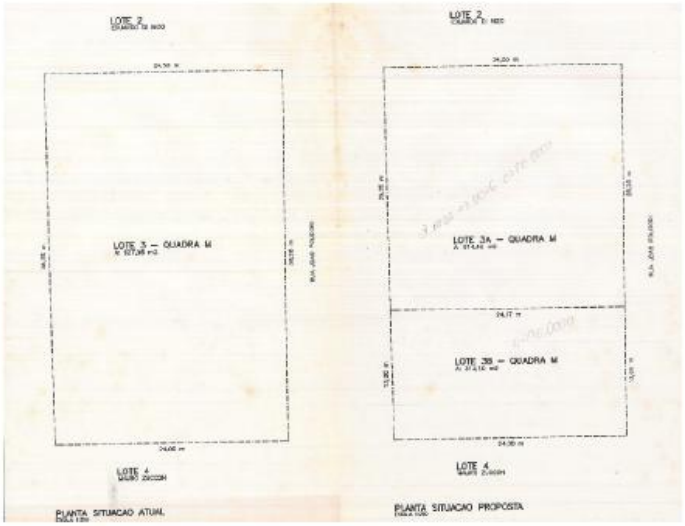
Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 – Centro – CEP: 12914-000 – Bragança Pta. – SP
Telefone: (11) 4034-7028 – e-mail: diplan@braganca.sp.gov.br

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento – Divisão de Planejamento

Posteriormente, o imóvel foi objeto de novo processo de desdobro em 1996, resultando na subdivisão em dois lotes: Lote 03-A, com área de 614,46 m², e Lote 03-B, com área de 313,10 m².

Dessa forma, verifica-se que o Lote 03-A corresponde à Matrícula nº M-44.972, tendo como matrícula-mãe a Matrícula nº M-4.060.



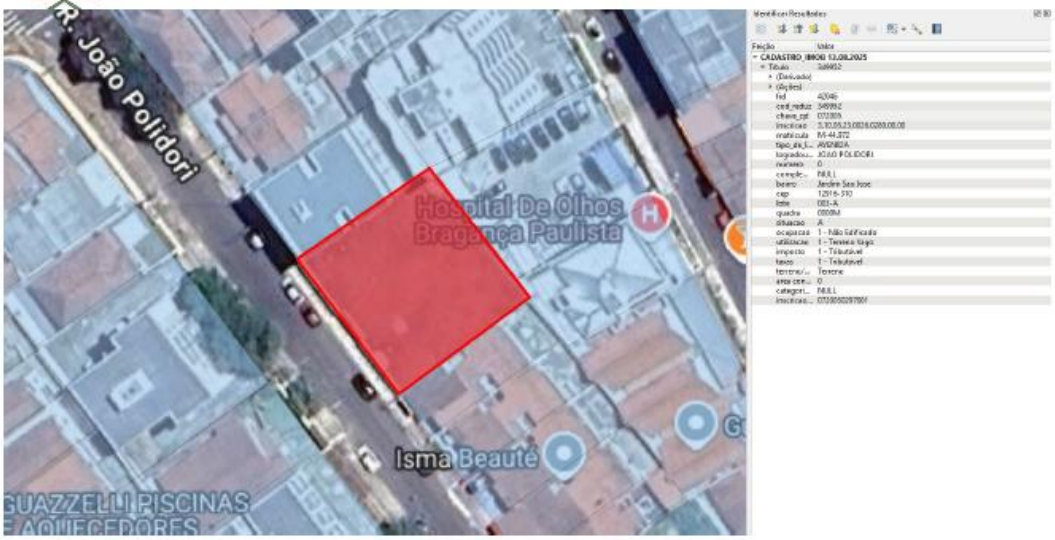
Projeto Aprovado – Desdobro PA:5541/1996

Informa-se, ainda, que esta Secretaria não dispõe, até o presente momento, de um mapa atualizado do loteamento Jardim São José que contemple todas as alterações realizadas na configuração dos lotes ao longo dos anos. Entretanto, esta Secretaria possui, em seus arquivos e sistemas internos, informações cadastrais referentes aos imóveis, bem como registros dos processos que resultaram em alterações na configuração e nas áreas dos lotes. Dessa forma, para a análise da situação atual do imóvel, devem ser consideradas as informações cadastrais e os registros dos processos administrativos existentes, em conjunto com a documentação imobiliária apresentada pelo requerente.

Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 – Centro – CEP: 12914-000 – Bragança Pta. – SP
Telefone: (11) 4034-7028 – e-mail: diplan@braganca.sp.gov.br

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento – Divisão de Planejamento



Dados atualizado do Lote

Bragança Paulista, 15 de setembro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
JULIA RISSI CORRALLO
Data: 15/09/2026 16:03:13-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Júlia Rissi Corrallo
Estagiaria da DIPLAN

gov.br Documento assinado digitalmente
CECILIA MARTINS MOLINA
Data: 15/09/2026 16:12:23-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Cecília Martins Molina
Chefe da DIPLAN/SMP

Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 – Centro – CEP: 12914-000 – Bragança Pta. – SP
Telefone: (11) 4034-7028 – e-mail: diplan@braganca.sp.gov.br

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

Mapa Original do Desmembramento do Jardim São José – ano 1955.



Lote 3-A Quadra M
Matrícula 44.972

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certifico e dou fé que o imóvel abaixo descrito:

Endereço: Avenida JOAO POLIDORI, 0 - Jardim Sao Jose - BRAGANÇA PAULISTA - SP - Cep. 12916-310
Matrícula: M-44.972
Lançado em nome de: Proprietário, ISABEL CRISTINA DO PRADO LUSVARGHI, Documento: 310.825.128-77

Inscrição Cadastral: 3.10.05.23.0026.0280.00.00	Código do Imóvel: 349952
Quadra: 0000M	Lote: 003-A
Área do terreno: 614,46	Área Construída: 0

O imóvel tem o valor venal para o exercício de **2026** de : R$ **263.517,31**

Certidão Emitida em 03/09/2026

---Validade de 30 dias ---

Estrada Particular para Jarinu 2845 – Bairro Caxambu - Jundiaí/SP (11) 4584-2010 98193-1228
CEP:13215-970 Caixa Postal 3067 zanifrancisco@gmail.com