EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DO FORO DE LINS
2° VARA CÍVEL

Processo n°: 0003017-14.2024.8.26.0322
Classe – Assunto: Dissolução
Requerente: Micaelly Francisco Zanarolli
Requerido: Kaique Zanarolli Toledo

ABNER JOSÉ ROMÃO FARIAS, Engenheiro Civil, CREA-SP 5071283379, CPF 486.454.838-23, perito judicial nomeado e compromissado nos presentes autos, vem respeitosamente à Presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
Pede deferimento.

Osasco, 10 de Junho de 2025.

Abner José Romão Farias
Engenheiro Civil
CREA-SP 5071283379
ART: 2620250993648

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Sumário

1. LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO – FICHA RESUMO 3
2. INTRODUÇÃO: 4
3. DADOS DO SOLICITANTE: 4
4. FINALIDADE: 4
5. OBJETIVO: 4
6. OBJETO DA AVALIAÇÃO - IMÓVEL: 4
7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES: 4
8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: 5
   8.1. ASPECTOS GERAIS: 5
   8.2. LOCALIZAÇÃO: 5
   8.3. INFRAESTRUTURA: 6
   8.4. ATIVIDADES EXISTENTES: 6
9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO: 7
   9.1. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA 7
   9.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO 7
   9.3. ASPECTOS CONSTRUTIVOS 8
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO 9
11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 18
12. PESQUISA DE DADOS – AMOSTRA: 18
13. METODOLOGIA EMPREGADA 18
14. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS 18
   14.1. TRATAMENTO DE DADOS 18
   14.2. IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS 19
15. DETERMINAÇÃO DO VALOR E DATA DE REFERÊNCIA: 26
   15.1. DADOS DO IMÓVEL CONSIDERADOS PARA A PROJEÇÃO: 26
   15.2. EQUAÇÃO MATEMÁTICA DO MODELO: 26
   15.3. VALOR DE MERCADO: VENDA: 26
16. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 28
17. CONCLUSÃO: 29
18. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES 29
19. CONSIDERAÇÕES FINAIS 29
20. ANEXOS 30

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

1. LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO – FICHA RESUMO

Endereço do Imóvel:
Rua Dona Maria Angelina, n° 66 – Jardim Oriental

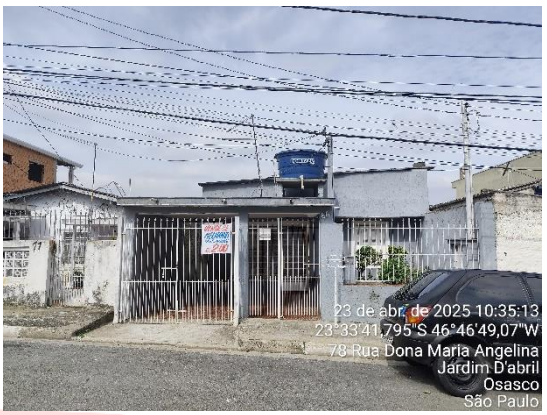
Cidade	**UF**
Osasco	SP

Objetivo da Avaliação:
Determinação do valor de mercado

Finalidade da Avaliação:
Venda

Solicitante e/ou Interessado:
Tribunal de Justiça de São Paulo - Micaelly Francisco Zanarolli

Proprietário:
Kaique Zanarolli Toledo e outros



Tipo de Imóvel:
CASA

Áreas Imóvel:
Área do Terreno: 235,20m²
Área construída: 161,98m²

Metodologia:
Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência estatística

Especificação (fundamentação/precisão):
Grau de Fundamentação **II**
Grau de Precisão **III**

Pressupostos e Ressalvas:

Imóvel considerado de regular capacidade de absorção pelo mercado devido ao razoável número de ofertas junto ao mercado local e pela conjuntura econômica atual do país.

O autor do laudo não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando e tão pouco em relação ao solicitante.

O laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se na matricula do imóvel, de número 46.329 do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, em observações feitas durante vistoria realizada no local e em informações obtidas junto a imobiliárias, administradora de imóveis, anúncios classificados e anúncios de internet, na coleta de elementos amostrais compatíveis com o imóvel avaliado.

Caracterização do Imóvel:
Padrão: Normal/Baixo
Conservação: Novo – Não habitado.

Valor total de avaliação do Imóvel:

R$ 543.000,00
(Quinhentos e Quarenta e Três Mil Reais)

Valor Máximo Admissível:
R$ 671.104,20
Valor Mínimo Admissível:
R$ 543.230,71
Perspectivas de Liquidez do Imóvel:
NORMAL

São Paulo, 10 de Junho de 2025

Assinatura do Responsável Técnico
Abner José Romão Farias
Engenheiro Civil
CREA – SP 5071283379

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

2. INTRODUÇÃO:

O presente laudo apresenta o resultado de avaliação de valor de mercado do imóvel, situado na Rua Dona Maria Angelina, n° 66, Lote 10 da quadra 17 do loteamento denominado Jardim Oriental, Osasco, estado de São Paulo.

3. DADOS DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação refere-se aos autos da Ação de Cumprimento de Sentença n° 0003017-14.2024.8.26.0322, proposta por Micaelly Francisco Zanarolli, representada legalmente por Jessica Camargo Francisco Zanarolli, em face de Kaique Zanarolli Toledo, coproprietário de 16,66% da parte ideal do imóvel objeto da presente avaliação.

4. FINALIDADE:

Para fins de avaliação de Bens (penhora).

5. OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado para venda do imóvel (penhora).

6. OBJETO DA AVALIAÇÃO - IMÓVEL:

Trata-se de um Imóvel do tipo residência unifamiliar, localizado na Rua Dona Maria Angelina, n° 66 – Jardim Oriental, Osasco, estado de São Paulo.

O terreno possui formato retangular com área de 235,20m², sendo testada de 7,70m e profundidade de 29,60m.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

No desenvolvimento deste trabalho não houve ressalvas ou fatores limitantes.

O autor não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando e tão pouco em relação ao solicitante.

O laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

- Matrícula apresentada: Nº 46.329 Registro de Imóveis, do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Osasco;

- Em observações/informações constatadas in loco quando da vistoria que foi realizada com acompanhamento;

- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local tais como imobiliárias, moradores, vendedores na coleta de elementos amostrais compatíveis com o imóvel avaliado.

- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

8.1. ASPECTOS GERAIS:

O imóvel avaliado está localizado no bairro Jardim Oriental, situado na região sudoeste do município de Osasco/SP. Trata-se de uma área predominantemente residencial, composta majoritariamente por unidades unifamiliares. A região é atendida por infraestrutura urbana básica, incluindo serviços de transporte público, coleta de resíduos sólidos, além de contar com equipamentos públicos como escola, creche e unidade de segurança pública.

8.2. LOCALIZAÇÃO:

A região onde o avaliando está localizado é uma área predominantemente residencial, com presença de comércios locais, escolas e linhas de transporte coletivo. A região conta com fácil acesso à Avenida Prefeito Hirant Sanazar e à Avenida Prestes Maia, importantes eixos viários que conectam o bairro às regiões centrais de Osasco e à cidade de São Paulo, por meio da Rodovia Raposo Tavares e da Marginal Pinheiros.

Além disso, a proximidade com bairros como Jardim D'Abril e Umuarama contribui para o desenvolvimento da infraestrutura urbana local. A mobilidade urbana é favorecida por linhas de ônibus que atendem à região, embora não haja estações nas imediações imediatas.

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.



Fig. 01 – Imagem de Satélite - Situação no Contexto Urbano
Fonte: https://www.google.com.br/maps
Editado pelo autor

Coordenadas geográficas do imóvel: 23°33'42.0"S 46°46'49.3"W

8.3. INFRAESTRUTURA:

A infraestrutura da região é composta por:

- ✓ Ruas pavimentadas;
- ✓ Iluminação pública;
- ✓ Transporte Coletivo;
- ✓ Coleta de resíduos sólidos;
- ✓ Rede de água potável;
- ✓ Esgotamento pluvial;
- ✓ Rede de energia elétrica;
- ✓ Telefone;
- ✓ Redes de cabeamentos para transmissão de dados, comunicação e televisão;
- ✓ Esgotamento sanitário.

8.4. ATIVIDADES EXISTENTES:

Região de uso predominantemente residencial, composto por residências e condomínios de blocos residenciais, atendidos por comércio/serviço de apoio ao bairro, como padarias, mercado, farmácias, lojas de roupas, dentre outros.

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:

9.1. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

A documentação disponível para análise foi a matrícula do imóvel, nela foi possível obter informações como: a localização do imóvel, confrontações e sua respectiva medida de terreno.

Conforme mencionado, o laudo e a avaliação foram embasados na Associação Brasileira de Normas Técnicas nas NBR's 14653-1 Avaliação de bens Parte:1 Procedimentos gerais e 14653-2 Avaliação de bens Parte:2 Imóveis urbanos.

9.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações coletadas na matrícula nº 46.329 do 1° CRI de Osasco, o imóvel objeto desta avaliação está localizado na Rua Dona Maria Angelina, nº 66 – Jardim Oriental, Osasco/SP. A matrícula descreve o imóvel como um terreno com casa de morada, não mencionando, contudo, a área construída.

O terreno possui área total de 235,20m², e, conforme verificado em vistoria técnica, há uma área construída estimada de 166,27m², considerando as edificações atualmente existentes, incluindo garagem.

O imóvel é composto por duas unidades residenciais:

Residência 1: Constituída por hall de entrada, sala, cozinha, dois dormitórios, banheiro e lavanderia nos fundos. Apresenta necessidade de reparos simples a relevantes, destacando-se: Rachaduras no hall de entrada; Trincas e infiltrações na laje da cozinha; Um dos dormitórios com presença de trincas e infiltração. Área construída: 80,82m² e área de terreno correspondente: 134,61m².

Residência 2: Composta por um quarto, sala, cozinha e banheiro com acabamento, além de um dormitório e um banheiro sem acabamento. Apresenta problemas de umidade ascendente, exigindo reparos de acabamento nas paredes internas e externas, com gravidade variando de simples a relevantes. Área construída total: 85,45m² e área de terreno correspondente: 100,59m².

Durante a vistoria, foi verificada a existência de um quarto e um banheiro na Residência 2, com área construída de 17,14m², executados em alvenaria sem acabamento (padrão diferente), porém passíveis de avaliação.

De acordo com a Norma ABNT NBR 12721:2006 – Item 5.7 (Área Equivalente), subitem 5.7.3 – Coeficientes Médios, foi adotado o coeficiente médio de 0,75, aplicável a

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

área privativa sem acabamento, para cálculo da área equivalente.

Resumo das Áreas Construídas consideradas para avaliação:

- Área construída com acabamento (Residência 1 + Residência 2): 149,13m²;
- Área construída sem acabamento (passível de avaliação): 17,14m²;
- Cálculo de área equivalente: 17,14m² × 0,75 = 12,85m²;
- Área construída total considerada para fins de avaliação: 149,13m² + 12,85m² = 161,98m².

9.3. ASPECTOS CONSTRUTIVOS

Residência 1:

Paredes:	**Acabamentos Áreas molhadas:**	**Acabamentos Áreas secas:**	**Padrão de Acabamento:**	**Estado de Conservação:**
Alvenaria	Piso: Cerâmica comercial Parede: Azulejo - total	Piso de madeira e Cerâmica comercial Parede: Pintura	Médio/Baixo	Necessitando de reparos simples a importantes: 0,668 (*Ross Heidecke*)

Residência 2:

Paredes:	**Acabamentos Áreas molhadas:**	**Acabamentos Áreas secas:**	**Padrão de Acabamento:**	**Estado de Conservação:**
Alvenaria	Piso: Cerâmica comercial e cimento queimado Parede: Pintura (Necessita de reparos as paredes)	Piso de Cerâmica comercial e cimento queimado Parede: Pintura (Necessita de reparos as paredes)	Médio/Baixo	Necessitando de reparos simples a importantes: 0,668 (*Ross Heidecke*)*

O imóvel foi classificado como padrão de construção "médio/Baixo", conforme a tabela do CUB – SindusCon/SP, referência de abril de 2025, em razão das características construtivas e do nível de acabamento observado durante a vistoria.

A inspeção técnica foi realizada em 23 de abril de 2025, às 10h30. Constatou-se tratar-se de edificação em alvenaria com estrutura em concreto armado, cobertura composta por laje e telhas de fibrocimento.

O imóvel encontra-se atualmente ocupado, conforme segue:

- Residência 1: Ocupada pela Sra. Maria Aparecida Soares, tia do requerido;
- Residência 3: Ocupada pelo Sr. Alexandre Oliveira Zanarolli de Castro, filho do herdeiro Bruno Henrique Zanarolli de Castro, cujo nome consta na certidão de matrícula do imóvel. Alexandre é sobrinho do requerido. O quarto e o banheiro sem acabamento, pertencentes à Residência 2, encontram-se desocupados e sem utilização no momento da vistoria.

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Imagem 01: Fachada do imovel.



Imagem 02: Garagem do imóvel.

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.



Imagem 03: Garagem do imóvel.



Imagem 04: Sala de estar residência 01 do imóvel.

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.



Imagem 05: Cozinha da residência 01 do imóvel.



Imagem 06: Quarto 01 da residência 01 do imóvel.

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.



Imagem 07: Quarto 02 da residência 01 do imóvel.



Imagem 08: Banheiro da residência 01 do imóvel.

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.



Imagem 09: Corredor lateral do imóvel.



Imagem 10: Área de serviço 01 do imóvel.

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.



Imagem 11: Porão da residência 01 do imóvel.



Imagem 12: Quintal da residência 02 do imóvel.

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.



Imagem 13: Quarto extra da residência 02 do imóvel.



Imagem 14: Área de serviço da residência 02 do imóvel.

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.



Imagem 15: Quarto da residência 02 do imóvel.



Imagem 16: Cozinha da residência 02 do imóvel.

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

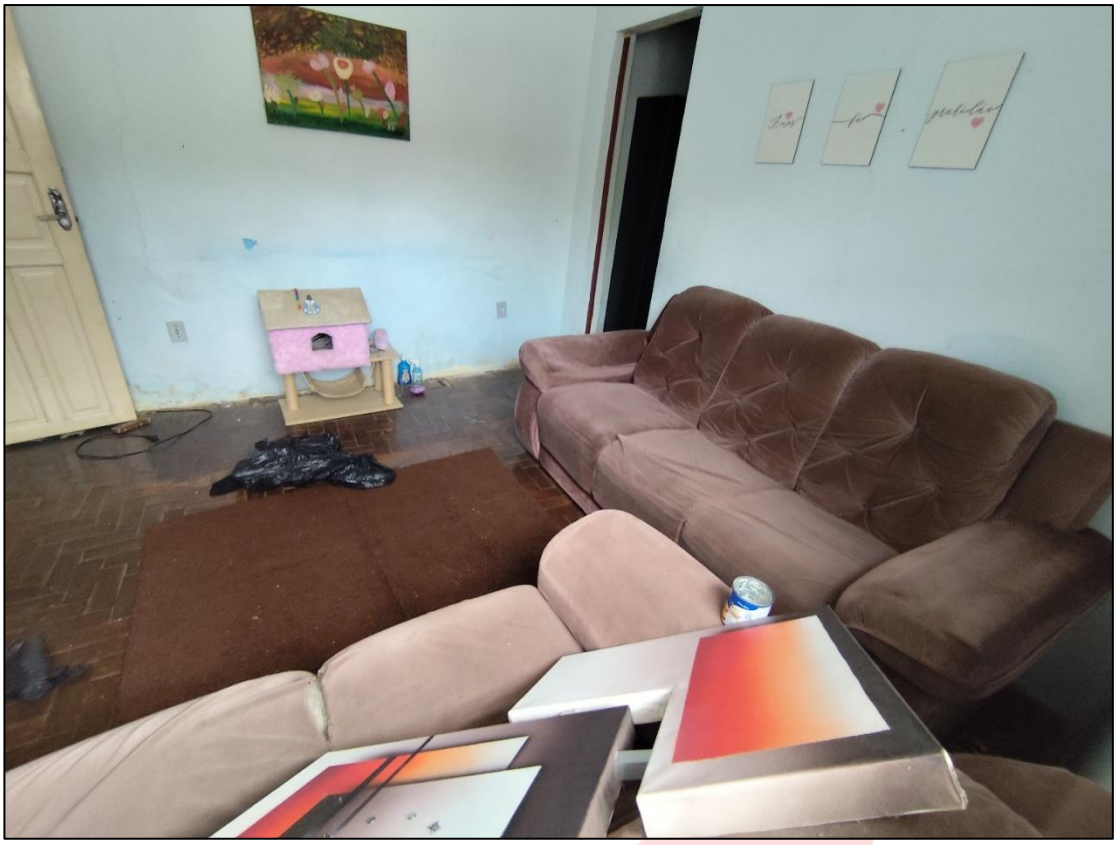


Imagem 17: Sala de estar da residência 02 do imóvel.

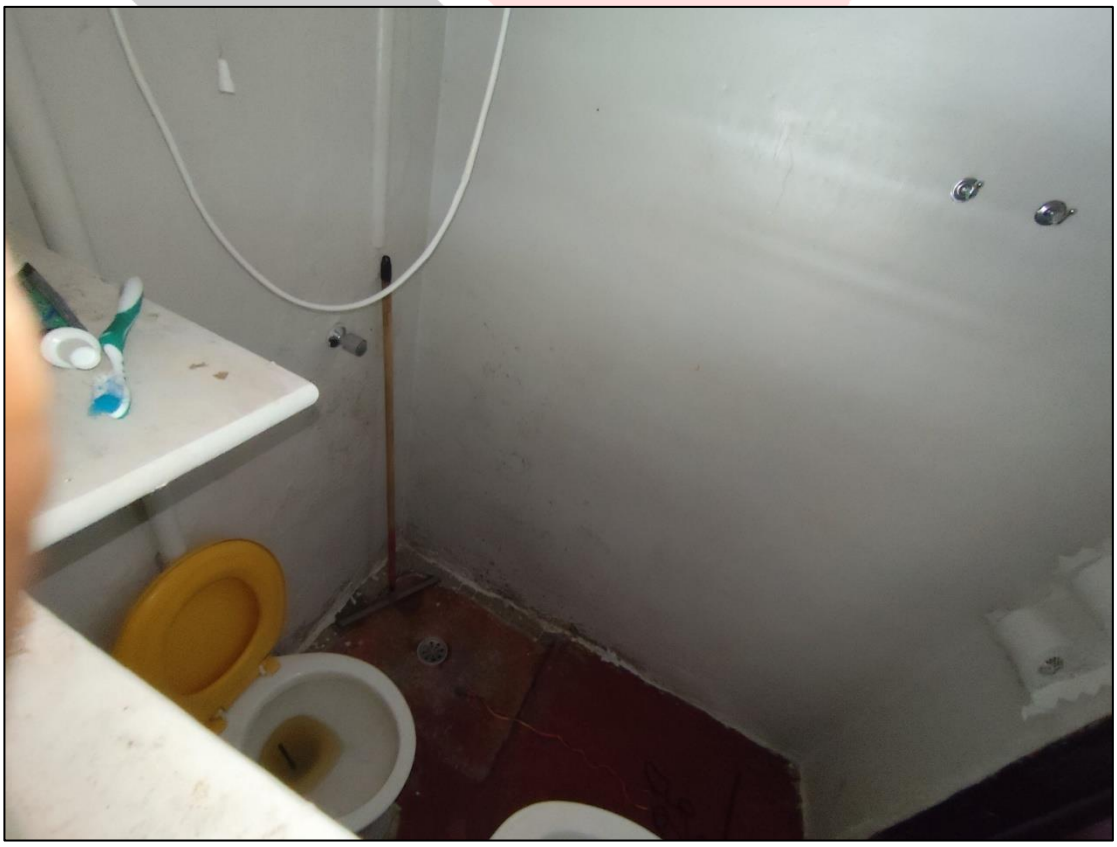


Imagem 18: Banheiro da residência 02 do imóvel.

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atualmente, considerando o número elevado de oferta de imóveis, o mercado apresenta-se recessivo sem, ainda, indicar uma diminuição dos valores, porém sinalizando uma estabilização destes, a depender da evolução das questões econômicas e políticas do País. A liquidez do imóvel é normal considerando a velocidade de venda dentro da média de mercado.

12. PESQUISA DE DADOS – AMOSTRA:

Foram desenvolvidos diversos contatos junto a imobiliárias, administradora de imóveis, anúncios classificados e anúncios de internet.

O resultado final desta etapa contabilizou um elenco de informações de 32 (trinta e dois) elementos, dentre os quais 27 (vinte e sete) elementos foram passíveis de aproveitamento, sendo os restantes rejeitados por se apresentarem inconsistentes.

Estes dados, bem como os resultados do cálculo estatístico elaborado, podem ser verificados em anexo ao presente trabalho.

13. METODOLOGIA EMPREGADA

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear – “TS-Sisreg”

O processo de inferência estatística consiste em investigar o grau e a forma de relacionamento entre as diversas variáveis, interligadas de alguma maneira, que influenciam a composição do valor de um bem; a partir das amostras procede-se a investigação de uma equação de regressão (modelo estatístico) que seja representativa da situação do mercado imobiliário em análise.

14. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

- **Período de pesquisa:** de 23/05/2025 a 28/05/2025.

14.1. TRATAMENTO DE DADOS

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Modelo Estatístico:

Para obter o valor de mercado da residência por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/ estatístico, contando com os elementos coletados, considerando os que foram efetivamente passíveis de aproveitamento, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R$), e seis variáveis independentes sendo efetivas no modelo: área construida, área do terreno, padrão x conservação, distância ao centro, quantidade de vagas de garagem cobertas e quantidade de suítes. Sendo duas variáveis independentes não efetivas no modelo: Quantidade de Quartos e Quantidade de banheiros.

14.2. IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

Número de Dados de mercado utilizados: 32

Residencias Unifamiliares: 27 elementos efetivamente utilizados.

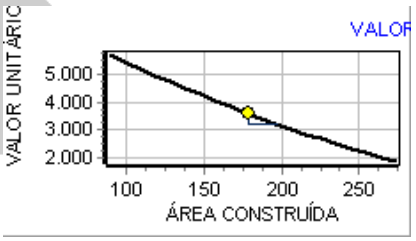
CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 32	Total	: 9
Utilizados	: 27	Utilizadas	: 7
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 20

Variáveis Independentes Efetivas no Modelo:

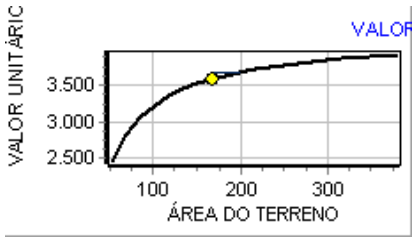
X_1 ÁREA CONSTRUÍDA

Área construída do imóvel, em m².
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 90,00 a 283,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -11,10 % na estimativa



X_2 ÁREA DO TERRENO

Área do Terreno do imóvel, em m².
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 54,00 a 378,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,67 % na estimativa



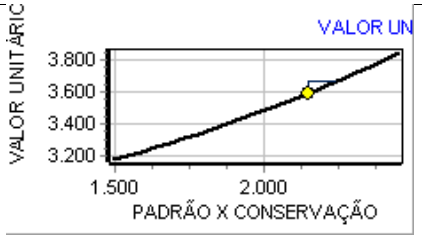
X_3 PADRÃO X CONSERVAÇÃO

PADRÃO X CONSERVAÇÃO - SENDO, PADRÃO, OBTIDO

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

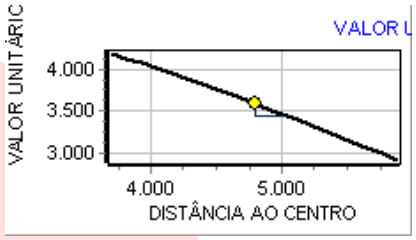
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

ATRAVÉS DA TABELA CUB SINDUSCON UF/M². E CONSERVAÇÃO, OBTIDO ATRAVÉS DO MÉTODO ROSS-HEIDECKE, COM OS SEGUINTES FATORES DE DEPRECIAÇÃO. NOVA = 1,00, ENTRE NOVA E REGULAR = 0,9968, REGULAR = 0,9748, ENTRE REGULAR E NECESSITA DE REPAROS SIMPLES = 0,9191, NECESSITA DE REPAROS SIMPLES = 0,819, NECESSITA DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES = 0,668, NECESSITA DE REPAROS IMPORTANTES = 0,474.
Tipo: Proxy
Amplitude: 1492,38 a 2451,35
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,12 % na estimativa



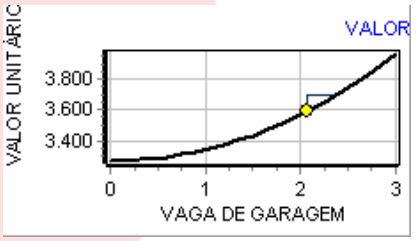
X_4 DISTÂNCIA AO CENTRO

Distância em metros do empreendimento até o Centro do município.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 3700,00 a 6000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -3,87 % na estimativa



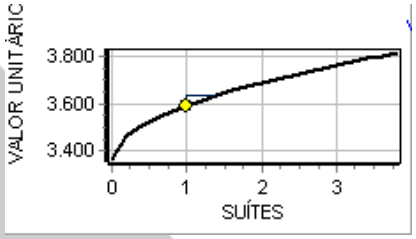
X_5 VAGA DE GARAGEM

Número de vagas de garagem cobertas do imóvel.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,82 % na estimativa



X_6 SUÍTES

Quantidade de suítes no imóvel.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 1,18 % na estimativa



Variáveis Independentes não Efetivas no Modelo:

* QUARTOS

Quantidade de quartos no imóvel.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 6,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

A Variável quantidade de quartos foi testada no modelo, porem foi desabilitada por não ter sido considerada efetiva para fins de representatividade neste modelo estatístico.

* BANHEIROS

Quantidade de banheiros no imóvel, incluindo lavabos.
Tipo: Quantitativa

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Amplitude: 0,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

A Variável quantidade de banheiro foi testada no modelo, porem foi desabilitada por não ter sido considerada efetiva para fins de representatividade neste modelo estatístico.

Variável Dependente:

Y VALOR UNITÁRIO

Valor unitário considerando: Valor total dividido pela área construída do Imóvel.
Tipo: Dependente
Amplitude: 1760,00 a 5928,57

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

Linearidade: A linearidade do modelo foi testada conforme disposto no item A.2.1 da NBR 14.653-2, obtendo os seguintes resultados:

Coeficiente de correlação linear (r): igual a 0,94878 ou 94,88% indicando que as variáveis utilizadas no modelo têm forte influência na formação do valor unitário.

Coeficiente de determinação linear (r^2): igual 0,90019 indicando que 90,02% da formação dos preços de mercado, considerando os elementos amostrais considerados, foi explicada pelas variáveis inseridas no modelo.

Variáveis			Dados	
Total	Consideradas		Total	Considerados
9	7		32	27
Graus de Liberdade			20	
Determinação				Correlação
Linear	Não Linear		Ajustado	Linear
0,900191	0,905176		0,870249	0,948784
Fisher-Snedecor			Desvio Padrão	
F calculado	Significância		Linear	Não Linear
30,06	0,01		3,57	417,49
Normalidade dos Resíduos			D-Watson (Dependente)	
-1 a +1	-1,64+1,64	-1,96+1,96	D Calculado	2,15
74 %	92 %	96 %	Não auto-regressão 95%	
Cálculo			Outliers	
Tipo	Critério	Equação	Linear	Não Linear
Geral	Linear	32	0	0

Significância do modelo: o valor de Fisher-Snedecor calculado, de 30,06390 é superior ao valor tabelado, confirmando a hipótese de existência da regressão ao nível de significância de 1 %, o que indica que a probabilidade de a equação matemática ser interpretativa do fenômeno investigado é 99%, apresentando boa aderência:

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

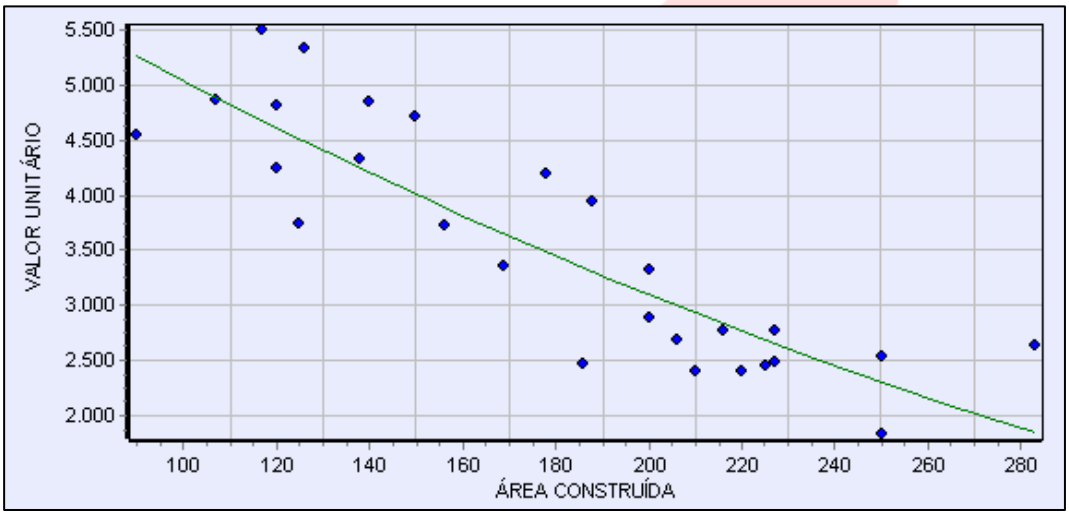
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

F-SNEDECOR		**D-WATSON**	
F-Calculado	: 30,06390	D-Calculado	: 2,14942
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

Não Auto-Regressão: negadas, pela estatística de Durbin-Watson, conforme tabela acima, com índice de confiabilidade mínima de 95%, para a variável dependente, a hipótese de ocorrência de auto-regressão (positiva ou negativa), logo, admite-se que a distribuição de resíduos ocorre de forma homogênea.

Incremento dos regressores (hipóteses): os incrementos dos regressores confirmam as tendências da influência dos mesmos na formação do valor (hipóteses) e demonstram coerência com o que se esperava do mercado:

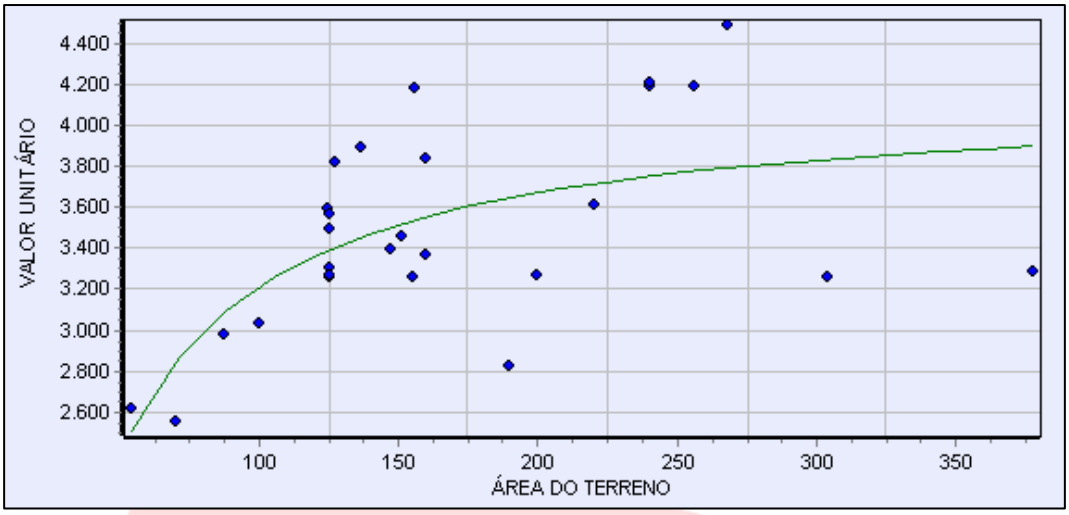
- Quando se aumenta a variável/regressor “Área construída”, o valor unitário (R$/m²) diminui, correlação negativa (-), vide gráfico abaixo:



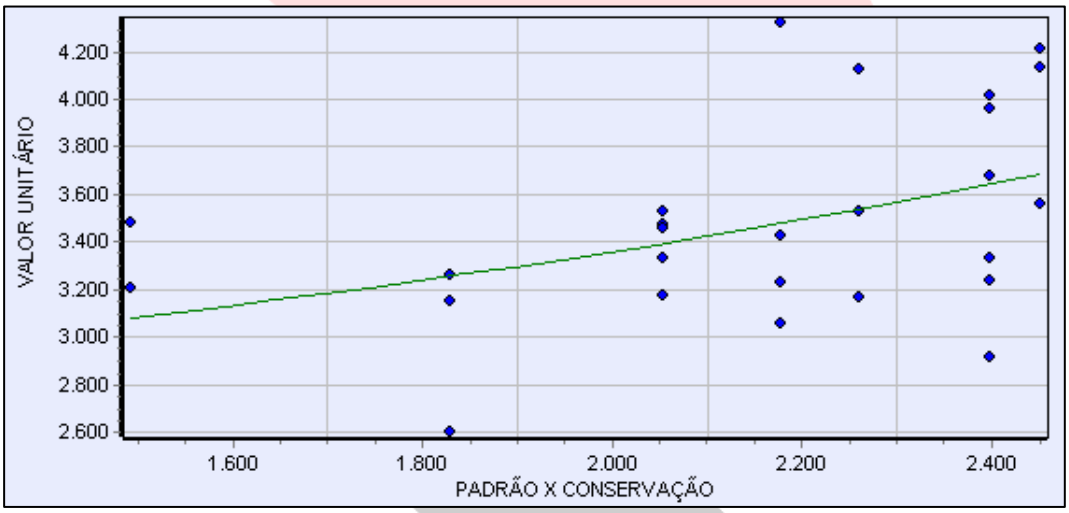
- Quando se aumenta a variável/regressor “Área do terrreno”, o valor unitário (R$/m²) aumenta, correlação positiva (+), vide gráfico abaixo:

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

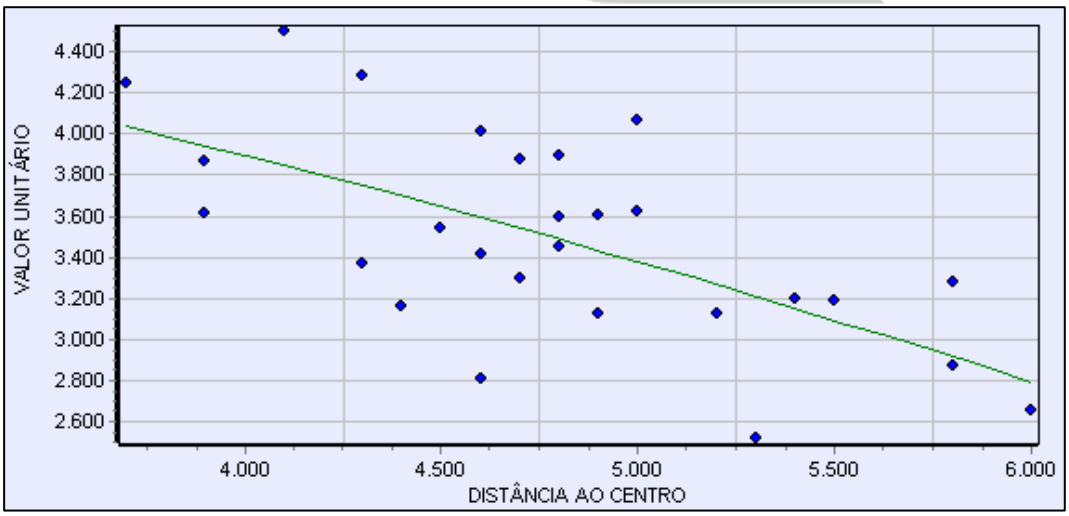
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.



- Quando se aumenta a variável/regressor “Padrão x Conservação”, o valor unitário (R$/m²) aumenta, correlação positiva (+), vide gráfico abaixo:



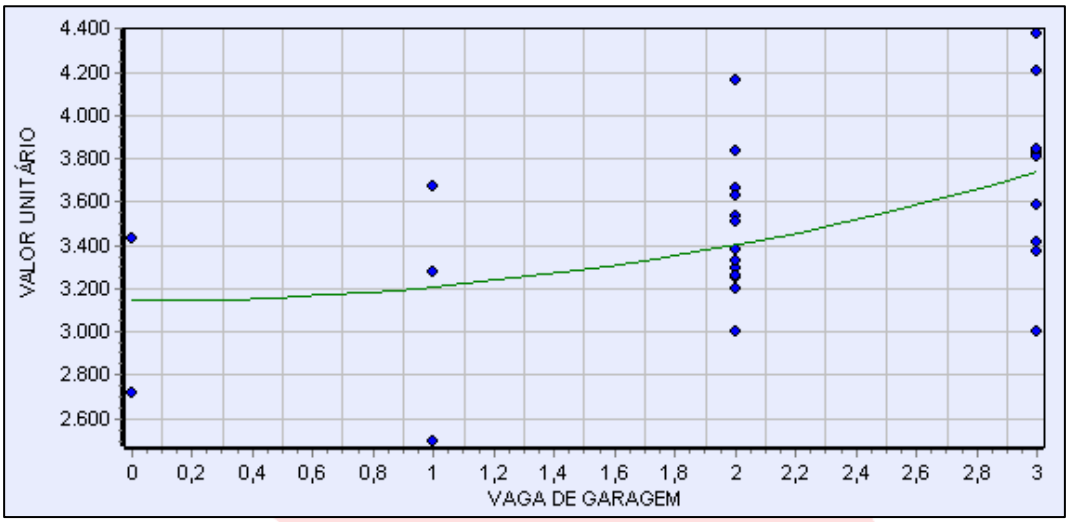
- Quando se aumenta a variável/regressor “Distância ao centro”, o valor unitário (R$/m²) diminui, correlação negativa (-), vide gráfico abaixo:



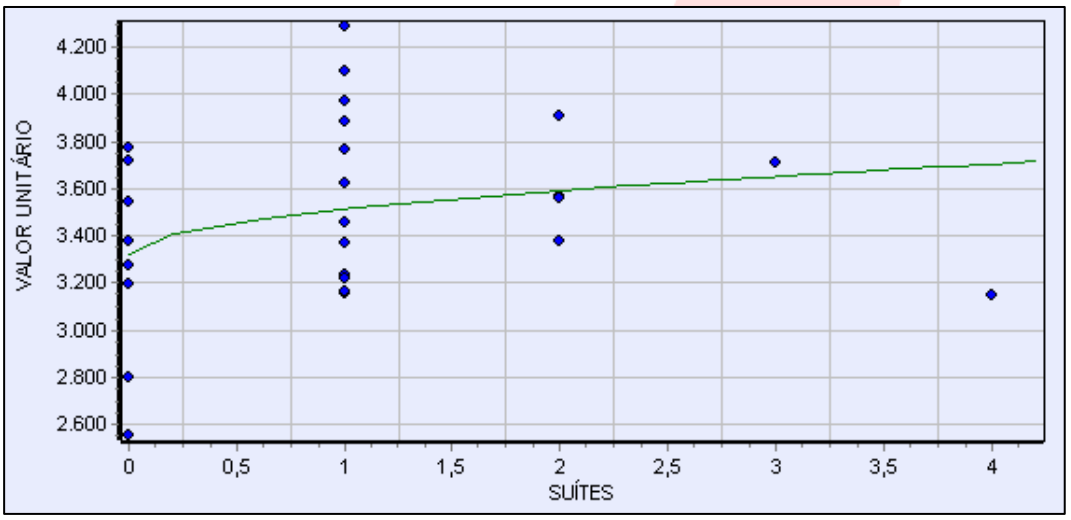
Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

- Quando se aumenta a variável/regressor “Vaga de Garagem”, o valor unitário (R$/m²) aumenta, correlação positiva (+), vide gráfico abaixo:



- Quando se aumenta a variável/regressor “Suítes”, o valor unitário (R$/m²) aumenta, correlação positiva (+), vide gráfico abaixo:



Normalidade de resíduos: a normalidade dos resíduos apresentada foi de {74%; 92%; 96%}, atendendo aos requisitos estabelecidos: {64%-75%; 89%-95%; 95%-100%}.

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	74
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	96

Multicolinearidade: Correlação entre as variáveis utilizadas no modelo, de forma

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

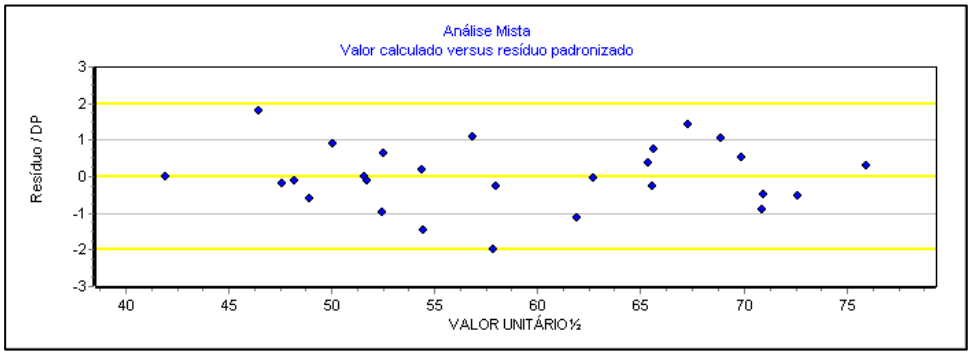
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

esperada no mercado, não trazendo qualquer distorção ao modelo estatístico, considerando imóvel avaliado com características coerentes às correlações verificadas.

Correlações entre variáveis Isoladas Parciais

ÁREA CONSTRUÍDA		
• ÁREA DO TERRENO	-22	68
• PADRÃO X CONSERVAÇÃO	-13	37
• DISTÂNCIA AO CENTRO	-24	69
• VAGA DE GARAGEM	2	48
• SUÍTES	9	34
• VALOR UNITÁRIO	-78	94
ÁREA DO TERRENO		
• PADRÃO X CONSERVAÇÃO	-3	25
• DISTÂNCIA AO CENTRO	3	45
• VAGA DE GARAGEM	-8	28
• SUÍTES	4	29
• VALOR UNITÁRIO	-11	66
PADRÃO X CONSERVAÇÃO		
• DISTÂNCIA AO CENTRO	-1	29
• VAGA DE GARAGEM	12	19
• SUÍTES	22	3
• VALOR UNITÁRIO	35	45
DISTÂNCIA AO CENTRO		
• VAGA DE GARAGEM	6	41
• SUÍTES	-14	12
• VALOR UNITÁRIO	-10	67
VAGA DE GARAGEM		
• SUÍTES	29	6
• VALOR UNITÁRIO	24	51
SUÍTES		
VALOR UNITÁRIO	16	33

Homocedasticidade: os resíduos apresentam um comportamento na distribuição dos resíduos de forma aleatória, ou seja, apresenta um comportamento homocedástico (vide gráfico abaixo):



Outliers: Não houve, tanto na análise “linear”, quanto “não linear”, a presença de

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

"outliers" no modelo.

Outliers	
Linear	Não Linear
0	0

Número de dados de mercado utilizados: dos 32 (trinta e dois) elementos amostrais coletados, foram considerados 27 (vinte e sete) ao final do tratamento dos dados. Os cinco elementos excluídos apresentaram-se dispersos, caracterizando valores excessivos ou abaixo da média dos demais elementos amostrais ou ainda pontos influenciantes que podem alterar o comportamento de mercado.

15. DETERMINAÇÃO DO VALOR E DATA DE REFERÊNCIA:

Para a determinação do valor do imóvel foi utilizado o *software* TS-Sisreg. Os dados extraídos estão expressos a seguir:

15.1. DADOS DO IMÓVEL CONSIDERADOS PARA A PROJEÇÃO:

Segue abaixo os valores projetados para a obtenção do valor unitário de venda do avaliando.

Área construída: 161,98m² (conforme cálculo de área de padrão diferente devido à falta de acabamento de um quarto e banheiro)
Área do Terreno: 235,20m²
Padrão x Conservação: 1.492,38
Distância ao Centro: 3.800m
Vaga de Garagem: 01
Suítes: 0

15.2. EQUAÇÃO MATEMÁTICA DO MODELO:

Procedidas às análises, o modelo proposto foi considerado satisfatório, apresentando a seguinte equação de regressão, que melhor representa o mercado em questão:

VALOR UNITÁRIO = (96,853102 +-0,17697802 * ÁREACONSTRUÍDA +-831,76641 * 1/ÁREA DOTERRENO +1,5021369e-06 * PADRÃOX CONSERVAÇÃO² +-5,1831965e-07 *DISTÂNCIA AO CENTRO² +0,62831269 * VAGA DEGARAGEM² +1,9177551 * SUÍTES½) ^2

15.3. VALOR DE MERCADO: VENDA:

Considerando os valores acima especificados e dos cálculos apresentados, podemos adotar o seguinte valor de mercado já arredondado, válido para o período:

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Casa unifamiliar: R$ 543.000,00 (Quinhentos e quarenta e três mil reais)

O intervalo de confiança para o valor total calculado de venda para o avaliando, conforme tabela abaixo:

Valor Mínimo:	R$ 543.230,71
Valor Calculado	**R$ 605.479,62**
Valor Máximo:	R$ 671.104,20

Na avaliação foi utilizado o valor mínimo do intervalo de confiança, pelo modelo estatístico ser composto por dados de oferta e não possuir a variável oferta/venda e, por ser compatível com os imóveis assemelhados da região.

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Data de referência:
02/06/2025 14:24:14

Informações complementares:
- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 7
- Número de dados: 32
- Número de dados considerados: 27

Resultados Estatísticos:
Linear
- Coeficiente de correlação: 0,948784
- Coeficiente de determinação: 0,900191
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,870249
- Fisher-Snedecor: 30,06

Significância: 0,01

Não-Linear
- Coeficiente de determinação: 0,905176

Normalidade dos resíduos
- 74% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• ÁREA CONSTRUÍDA	x	-12,01	0,01	-11,10 %

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

• ÁREA DO TERRENO	1/x	-3,93	0,08	2,67 %
• PADRÃO X CONSERVAÇÃO	x²	2,26	3,54	2,12 %
• DISTÂNCIA AO CENTRO	x²	-4,06	0,06	-3,87 %
• VAGA DE GARAGEM	x²	2,66	1,52	2,82 %
• SUÍTES	x½	1,56	13,39	1,18 %
VALOR UNITÁRIO	y½			

VALOR UNITÁRIO = (96,853102 +-0,17697802 * ÁREACONSTRUÍDA +-831,76641 * 1/ÁREA DOTERRENO +1,5021369e-06 * PADRÃOX CONSERVAÇÃO² +-5,1831965e-07 *DISTÂNCIA AO CENTRO² +0,62831269 * VAGA DEGARAGEM² +1,9177551 * SUÍTES½) ^2

Dados do imóvel avaliado:

- ÁREA CONSTRUÍDA 161,98
- ÁREA DO TERRENO 235,20
- PADRÃO X CONSERVAÇÃO 1.492,38
- DISTÂNCIA AO CENTRO 3.800,00
- VAGA DE GARAGEM 1,00
- SUÍTES 0,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VALOR UNITÁRIO Médio: 3.737,99
- VALOR UNITÁRIO Mínimo: 3.353,69

VALOR UNITÁRIO Máximo: 4.143,13

Precisão: Grau III

16. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão.

ITEM		GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	X		
3	Identificação de dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, (somatório do valor das duas caudas), máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).		X	
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	X		
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		16		

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO	II

Descrição	Graus de Precisão		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	III	II	I
	X		

➔ Grau de Fundamentação: II

➔ Grau de Precisão: III

17. CONCLUSÃO:

Considerando as especificações descritas e os cálculos apresentados anteriormente, o valor de mercado do imóvel, já devidamente arredondado, e válido para a data da presente avaliação, é:

V= R$ 543.000,00 (Quinhentos e Quarenta e Três Mil Reais).

Dessa forma, o coproprietário Kaique Zanarolli Toledo, detentor de 16,66% da parte ideal do imóvel, possui uma fração equivalente a:

R$ 90.463,80 (Noventa Mil, Quatrocentos e Sessenta e Três Reais e Oitenta Centavos)

18. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

19. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo consta de 30 (trinta) páginas, sendo a primeira e a última assinadas e datadas.

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

20. ANEXOS

- I - Ficha de Vistoria do Avaliando;
- II – Certidão de Matrícula do Avaliando;
- III- Planilha de Dados Coletados;
- IV- Resumo dos Dados Coletados;
- V - Tratamentos de Dados - Relatório completo;
- VI - Anotação de Responsabilidade técnica.

Termos em que, Pede deferimento.

São Paulo, 10 de Junho de 2025.

_____

Abner José Romão Farias
Engenheiro Civil
CREA-SP 5071283379
ART: 2620250993648

Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

NOME DA EMPRESA:

CHECK LIST
ROTEIRO DE ANALISE UNIDADE ISOLADA - CASA

O.S. Nº : 0003017-19.2024.8.26.0322 DATA: 23 / abril / 25

NOME CLIENTE: Micaelly Francisco Zanarolli

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ENDEREÇO VISTORIADO - RUA: Dona Maria Angelina - Jardim Oriental, Osasco, SP

NUMERAÇAO PREDIAL [X] Sim 66 [ ] Não

INFRA-ESTRUTURA URBANA

[X] Agua	[X] Esgoto pluvial	[X] Energia elétrica	[X] Esgoto ou fossa
[X] Iluminação Pública	[ ] Gás canalizado	[X] Telefone	[X] Pavimentação

POLOS VALORIZANTES		POLOS DESVALORIZANTES		
[X] Sem influência	[ ] Parques	[ ] Sem influência	[ ] Aterro Sanitário	[X] Torres/ Linhas de recepção e transmição
[ ] Empreendimentos	[ ] Shoping Center	[ ] Empreendimentos	[ ] Sub-Habitação	
[ ] Indústria	[ ] Outros	[ ] Indústria	[ ] Estação de Tratamento	

topografia

INFORMANTE

Valor Pretendido : R$ _____ **CLASSIFICAÇÃO**

Nome do informante: _____ [ ] Comprador [ ] Corretor [ ] Outros

Contato (Telefone ou e-mail): _____ [ ] Vendedor [ ] Imobiliária

UNIDADE

DIVISÃO INTERNA:						Outros Porão
4	Quartos	2	Circulação	____	Quarto de empregada	Deposito de material
0	Banheiros Sociais	0	Despensa	____	Varanda/sacada	Jardim
3	Banheiros Privativos	2	Área de serviço	____	Nº de armários completos	
0	Lavabos	2	Sala			

VAGAS DE GARAGEM

1 Cobertas _____ Descobertas

IDADE APARENTE: [ ] Novo _____ Anos

POSIÇÃO		IMPLANTAÇÃO	FECHAMENTO DO LOTE	PISO
[ ] Isolada	[ ] Geminada nas laterais	[X] Isolada	[ ] Inexistente	[X] Com Revestimento
[ ] Junto às laterais	[X] Ocupa todo o terreno	[ ] Geminada	[ ] Parcial	[ ] Sem revestimento
[ ] Junto a uma das laterais		[ ] Justaposta	[X] Total	

COBERTURA		EQUIPAMENTOS DA UNIDADE		
[X] Fibrocimento	[ ] Telha Metálica	[ ] Churrasqueira	[ ] Hidromassagem	[ ] Aquecimento Solar
[ ] Telha de Barro	[ ] Madeira	[ ] Lareira	[ ] Quadra	[ ] Ar-Condicionado
[ ] Telha de Concreto	[ ] Outros	[ ] Piscina	[ ] Sauna	

ESQUADRIAS

FACHADA PRINCIPAL

[ ] Aluminio	[ ] Vidro Temperado	[X] Aço	[ ] Madeira	[ ] PVC

DEMAIS

[ ] Aluminio	[ ] Vidro Temperado	[ ] Aço	[ ] Madeira	[ ] PVC

PADRÃO DE ACABAMENTO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
[ ] Minimo	[ ] Normal	[ ] Luxo	[ ] Ruim (residual)	[ ] Regular
[ ] Baixo	[ ] Normal / Alto		[X] Reparos importantes	[ ] Bom
[X] Normal / Baixo	[ ] Alto		[ ] Reparos simples	[ ] Novo

CHECK LIST

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

ROTEIRO DE ANALISE UNIDADE ISOLADA - CASA

USOS PREDOMINANTES

[X] Residencial Unifamiliar [ ] Residencial Multifamiliar [ ] Comercial [ ] Industrial [ ] Instiicional

SERVIÇOS DISPONÍVEIS NO BAIRRO

[X] Coleta de lixo [X] Transporte coletivo [X] Comércio [ ] Rede bancária

[X] Escola [ ] Saúde [X] Segurança [ ] Lazer

TERRENO

COTA / GREIDE

[ ] Mesmo nível [X] Abaixo [ ] Acima

INCLINAÇÃO

[ ] Plano [X] Declive [ ] Aclive

SITUAÇÃO

[X] Meio de quadra [ ] Esquina

[ ] Quadra inteira [ ] Outros

SUPERFÍCIE

[X] Seco [ ] Brejoso

[ ] Alagável [ ] Outros

USO DA UNIDADE

[X] Residencial [ ] Comercial [ ] Industrial [ ] Misto

TETO

[ ] Forro [X] Laje

[ ] Telhado Aparente [ ] Outros

FECHAMENTO DAS PAREDES

[X] Alvenaria [ ] Madeira [ ] Outros

[ ] Gesso [ ] Madeira/Alvenaria

O imóvel apresenta condições de estabilidade e solidez? [X] Sim [ ] Não _____

O imóvel apresenta condições de habitabilidade? [X] Sim [ ] Não _____

O imóvel apresenta vícios de contrução aparente? Sim [ ] Não [X] Fissuras _____

[X] Manchas de umidade _____

CROQUI [ ] Outro _____

JANELAS PERPENDICULARES À DIVISA

[ ] NÃO

[ ] SIM _____

ABERTURAS IRREGULARES (PARALELOS À DIVISA, VOLTADAS PARA AMBIENTE

[ ] NÃO

[ ] SIM _____

PINTURA EXTERNA NAS DIVISAS: [ ] SIM [ ] NÃO

PINTURA: [ ] EXTERNA [ ] INTERNA

ÁREAS APARENTEMENTE NÃO AVERBAI_____

_____

SOLUÇÃO DE ESGOTO SANITÁRIO: [ ] FOSSA SÉPTICA [ ] ESGOTO

EMPRESA:_____

ENDEREÇO:

CK LIST
A - CASA EM CONDOMÍNIO - COMPLEMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

CONDOMÍNIO

Equipamentos

- ☐ Portaria ou Guarita
- ☐ Equipamento de Segurança
- ☐ Salão de Festas
- ☐ Play Ground
- ☐ Sauna/ ou Ofurô
- ☐ Quadra Poliesportiva
- ☐ Quadra de Tênis
- ☐ Mini Quadra
- ☐ Piscina
- ☐ Espaço com Churrasqueira
- ☐ Aquecimento Solar
- ☐ Gerador
- ☐ Campo de futebol/ Mini Golfe
- ☐ Poço Artesiano

Fechamento de Contorno do Condomínio

- ☐ Alvenaria
- ☐ Alambrado
- ☐ Cerca Viva
- ☐ Grade Metálica

Fechamento de Contorno do Condomínio

- ☐ Total
- ☐ Parcial
- ☐ Inexistente

Inserção do Condomínio

- ☐ Isolado
- ☐ Inserido em Conjunto Habitacional
- ☐ Inserido em outro Condomínio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

CNM: 111526.2.0046329-56

1.o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 46.329 | FOLHA 1 | LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 06 de outubro de 1986.-

IMOVEL:- Casa de morada e respectivo terreno com frente para a Rua Dona Maria Angelina, nº 10, representado pelo lote 10, da quadra 17 do Jardim Oriental, com as seguintes caracteristicas e confrontações: O terreno localiza-se do lado esquerdo da referida via pública contados de quem por esta vai em direção da rua Suiça, distante desta 50,30ms; medindo 7,70ms de frente para a citada rua Dona Maria Angelina; 29,20ms do lado direito de quem olha o imovel, por 29,60ms do lado es-- querdo, e nos fundos mede 8,30ms, encerrando a area de 235,20 ms2; confrontando de ambos os lados e nos fundos com Jamil = Beyruti e sua mulher e outros.

CADASTRO:- 23242.43.21.0106.00000.

PROPRIETáRIOS:- HENRIQUE ANTONIO ZANAROLLI, brasileiro, guarda civil, casado com CREUSA SOARES ZANAROLLI, no regime da = comunhão de bens, em 18 de dezembro de 1954, residente e domiciliado em Osasco-sp.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 32.163 da 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital-sp.

O Escrevente Autorizado, (Joel Benazzi Clemente)

O Oficial,

(Bel. Yrecê Sampaio Trench) Recibo nº 70.338

R. 1, em 06 de outubro de 1986.

Pelo Formal de Partilha, expedido pelo 4º Ofício local, devidamente assinado pela MM. Juiza de Direito da 4ª Vara Cível- desta Comarca, Dra. Iracema Mendes Garcia em 09 de setembro/ de 1985., extraído dos Autos nº 1.085/77 de Inventário, dos

-continua no verso-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA LUCIA DE AZAZF.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o código 1400000XXXXXX e o código 1400000XXXXXX.
Impresso em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549

CNM: 111526.2.0046329-56

MATRÍCULA 46.329 | FOLHA 1

dos bens deixados pelo falecimento do proprietário Henrique = Antonio Zanarolli, homologada a partilha dos bens, por sen--- tença em 19 de junho de 1985., que transitou em julgado em == 05 de setembro de 1985., o imovel matriculado, estimado em == Cr$16.289,00, foi partilhado entre a viuva meeira: CREUSA == SOARES ZANAROLLI, brasileira, do lar, RG.5.099.171, CPF. Nº. 075.513.738/53, residente e domiciliada a Rua Dna. Maria Angelina, nº 10, Jardim Oriental, Osasco-sp; e as herdeiras: === MARIA CRISTINA ZANAROLLI, menor púbere, estudante, RG.8.729.9 07, CPF. 003.684.888/37, residente e domiciliada a Rua Maria/ Angelina, 10, Jd. Oriental, Osasco-sp, e, ILZA MARIA BISPO = ZANAROLLI, menor impúbere, RG.18.327.444, residente e domiciliada a Rua Da. Maria Angelina, 10, Jd. Oriental, Osasco-sp;- cabendo a viuva meeira, uma parte no valor de Cr$8.144,50 e a cada um dos demais, uma parte no valor de Cr$4.072,25.

O Escrevente Autorizado, (Joel Benazzi Clemente)

Recibo nº 70.338

CONTINUA NA FICHA 02

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ABRENADO DE MATTOS ARQUIVO E LIBERTADO em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código 21MJU.NSQR-AZAZF.

CNM: 111526.2.0046329-56

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 46.329 | FOLHA 2 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 18 de dezembro de 2020

CNS 11.152-6

Av. 2, em 18 de dezembro de 2.020.
Conforme Formal de Partilha expedido em 13 de outubro de 2.020, digitalmente assinado pelo Dr. Fernando Dominguez Guiguet Leal, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca, extraído dos autos da Ação de Arrolamento Sumário – Inventário e Partilha, processo digital n. 1008804-88.2020.8.26.0405, homologado por sentença em 09 de julho de 2.020, transitada em julgado em 14 de setembro de 2.020 e Notificação de Lançamento do IPTU - Exercício de 2.020, o imóvel matriculado possui atualmente junto à Prefeitura local a **INSCRIÇÃO CADASTRAL** n. **23242.43.21.0106.00.000.02**.
A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 362.874, em 20 de novembro de 2.020. Microfilme n. 317219

Av. 3, em 18 de dezembro de 2.020.
Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação n. 2 e Certidão de Casamento expedida em 09 de dezembro de 2.020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 17º Subdistrito – Bela Vista, Comarca da Capital/SP, extraída da Matrícula 111286 01 55 1954 2 00078 112 0016295-98, o **NOME** correto da coproprietária é **CREUSA SOARES ZANAROLI**.
A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 362.874, em 20 de novembro de 2.020. Microfilme n. 317219

Av. 4, em 18 de dezembro de 2.020.
Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação n. 2 e Comprovante de Situação Cadastral emitido em 27 de novembro de 2.020, o número correto do **CPF** da coproprietária Creusa Soares Zanaroli é **875.513.738-53**.
A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 362.874, em 20 de novembro de 2.020. Microfilme n. 317219

Av. 5, em 18 de dezembro de 2.020.
Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação n. 2 e Certidão de Casamento expedida em 23 de dezembro de 1.991, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito local, extraída do Termo n. 17.136, lavrado às folhas 254 do livro B-56, a coproprietária Maria Cristina Zanarolli **CASOU-SE** sob o regime da comunhão parcial de bens, no dia 15 de maio de 1.982, com JOÃO RODRIGUES DE SOUZA, brasileiro, comerciante, filho de João Vieira de Souza e de Maria Teresa de Souza.

Continua no Verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA BRENNA ADVOGADOS ASSOCIADOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/Autenticacao.aspx, informe o código 25061000301717000021360032 e o código verificador: AZAZF.

CNM: 111526.2.0046329-56

MATRÍCULA 46.329 | FOLHA 2

VERSO

A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 362.874, em 20 de novembro de 2.020. Microfilme n. 317219

Av. 6, em 18 de dezembro de 2.020.
Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação n. 2 e Certidão de Casamento mencionado na averbação n. 5, em virtude do casamento, a coproprietária passou a assinar: **MARIA CRISTINA ZANAROLLI DE SOUZA**.
A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 362.874, em 20 de novembro de 2.020. Microfilme n. 317219

Av. 7, em 18 de dezembro de 2.020.
Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação n. 2 e Certidão de Casamento mencionada na averbação n. 5, a coproprietária Maria Cristina Zanarolli de Souza **DIVORCIOU-SE**, por sentença proferida em 06 de setembro de 1.991, transitada em julgado.
A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 362.874, em 20 de novembro de 2.020. Microfilme n. 317219

Av. 8, em 18 de dezembro de 2.020.
Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação n. 2 e Certidão de Casamento mencionada na averbação n. 5, em virtude do divórcio, a coproprietária voltou a assinar o nome de solteira, ou seja, **MARIA CRISTINA ZANAROLLI**.
A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 362.874, em 20 de novembro de 2.020. Microfilme n. 317219

Av. 9, em 18 de dezembro de 2.020.
Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação n. 2 e Certidão de Casamento expedida em 11 de dezembro de 2.020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito da Sede, Comarca de Osasco, extraída da Matrícula n. 115022 01 55 1992 2 00146 244 0044126-41, a coproprietária Ilza Maria Bispo Zanarolli **CASOU-SE** sob o regime da comunhão parcial de bens, no dia 16 de maio de 1.992, com CLÁUDIO ROBERTO DE PAULA TOLEDO, brasileiro, CPF/MF n. 161.000.478-70, filho de Benedita de Paula Toledo.
A Escrevente Autorizada,

Continua na Ficha 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABRENAD DE REGISTRADORES DE IMOVEIS DO BRASIL e Registro em Serviços de Registro de Imóveis do Brasil, em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://www.registradores.org.br/validar, informe o código 1106202522070042254900000 ou leia o QR-Code.

CNM: 111526.2.0046329-56

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 46.329 | FOLHA 3 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 18 de dezembro de 2020

CNS 11.152-6

(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 362.874, em 20 de novembro de 2.020. Microfilme n. 317219

Av. 10, em 18 de dezembro de 2.020.
Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação n. 2 e Certidão de Casamento mencionada na averbação n. 9, em virtude do casamento, a coproprietária passou a assinar: **ILZA MARIA BISPO ZANAROLLI TOLEDO**.
A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 362.874, em 20 de novembro de 2.020. Microfilme n. 317219

Av. 11, em 18 de dezembro de 2.020.
Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação n. 2 e Certidão de Óbito materializada em 08 de maio de 2.020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 21º Subdistrito – Saúde, Comarca de São Paulo/SP e assinada eletronicamente em 08 de maio de 2.020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito local, extraída da Matrícula n. 115055 01 55 1992 4 00056 213 0054268 13, a coproprietária Ilza Maria Bispo Zanarolli Toledo **FALECEU** no dia 23 de outubro de 1.992.
A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 362.874, em 20 de novembro de 2.020. Microfilme n. 317219

Av. 12, em 18 de dezembro de 2.020.
Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação n. 2 e cópia autenticada da Certidão de Óbito expedida em 22 de abril de 2.020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede, Comarca de Jundiaí/SP, extraída da Matrícula n. 116509 01 55 2020 4 00238 074 0107611-70, a coproprietária Creusa Soares Zanaroli **FALECEU** no dia 09 de abril de 2.020.
A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 362.874, em 20 de novembro de 2.020. Microfilme n. 317219

R. 13, em 18 de dezembro de 2.020.
Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação n. 2, em virtude do falecimento da coproprietária Creusa Soares Zanaroli, aposentada, RG n. 5.099.171-1-SSP/SP, a parte ideal que possuía correspondente a **50% do imóvel** desta matrícula, avaliada em R$71.689,10, foi **PARTILHADA** entre a herdeira filha: **MARIA CRISTINA ZANAROLLI**, brasileira, aposentada, RG n.

Continua no Verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABRENAD DE REGISTRADORES DE IMOVEIS DO ESTADO DE SAO PAULO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - SP, em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pgdConferirDocumento.do, informe o código 1400000C2A1MOQ0 e o código AZAZF.

CNM: 111526.2.0046329-56

MATRÍCULA 46.329 | FOLHA 3

VERSO

8.729.907-0-SSP/SP, atualmente residente e domiciliada na Rua Dona Maria Angelina, n. 77, Jardim D'Abril, nesta cidade; e os herdeiros netos: **KAIQUE ZANAROLLI TOLEDO**, brasileiro, operador de loja, RG n. 44.096.711-9-SSP/SP, CPF/MF n. 402.508.798-75, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com JÉSSICA CAMARGO FRANCISCO ZANAROLLI, brasileira, do lar, RG n. 46.632.225-2-SSP/SP, CPF/MF n. 391.185.548-65, residentes e domiciliados na Rua Santos Dumont, n. 1.809, Centro, Andradina/SP; **KAIO ZANAROLLI TOLEDO**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG n. 43.403.870-2-SSP/SP, CPF/MF n. 402.508.788-01, residente e domiciliado na Rua Doutor Carlos, n. 640, Rancho Grande, Itu/SP; e **BRUNO HENRIQUE ZANAROLLI DE CASTRO**, brasileiro, solteiro, maior, bancário, RG n. 41.263.333-4-SSP/SP, CPF/MF n. 330.814.388-70, residente e domiciliado na Estrada das Palmas, n. 1.401, Aptº 711, bloco 7, Metalúrgicos, nesta cidade; **cabendo a herdeira filha uma parte ideal correspondente a 3/6 da parte ora partilhada, avaliada em R$35.844,55, e a cada um dos herdeiros netos caberá uma parte ideal correspondente a 1/6 da parte ora partilhada, avaliada em R$11.948,18.**

A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 362.874, em 20 de novembro de 2.020. Microfilme n. 317219

Av. 14, em 18 de dezembro de 2.020.
Conforme Formal de Partilha mencionado na averbação n. 2 e Comunicado n. 00.596/20 expedido pela Prefeitura local em 7 de dezembro de 2.020, a casa residencial sob o n. 10 passou a ostentar o **N. 66** da Rua Dona Maria Angelina.

A Escrevente Autorizada,
(Analy Dias Picosque Silva).
Prot. Oficial 362.874, em 20 de novembro de 2.020. Microfilme n. 317219

CONTINUA NA FICHA
04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRADINA 1 SERVICO REGISTRAL DE IMOVEIS, em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o código 1400000XXXXXX e o código de verificação: 1400000XXXXXX.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 46.329 | FOLHA 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 30 de março de 2022

CNS 11.152-6

R. 15, em 30 de março de 2.022.
Conforme Formal de Partilha expedido em 10 de fevereiro de 2.022, devidamente assinado pelo Dr. Fernando Dominguez Guiguet Leal, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro local, extraído dos autos de Ação de Arrolamento Sumário – Inventário e Partilha, processo digital n. 1012434-55.2020.8.26.0405, homologado por sentença em 10 de dezembro de 2.021, transitado em julgado 09 de fevereiro de 2.022, em virtude do falecimento da coproprietária Ilza Maria Bispo Zanarolli Toledo, CPF/MF n. 123.999.058,81, averbado sob o n. 11, a parte ideal que possuía correspondente a **1/4 do imóvel** matriculado, avaliado em R$35.844,55, foi **PARTILHADO** entre aos herdeiros filhos: **KAIQUE ZANAROLLI TOLEDO**, casado com JÉSSICA CAMARGO FRANCISCO ZANAROLLI; **KAIO ZANAROLLI TOLEDO**; e **BRUNO HENRIQUE ZANAROLLI DE CASTRO**, vendedor, já qualificados; **cabendo 1/3 da parte ora partilhada do imóvel, a cada herdeiro filho, avaliada em R$11.948,18**.
O Escrevente Autorizado, (Jonatan Garcia Moura da Silva).
Prot. Oficial 388.418, em 22 de março de 2.022. Microfilme n. 337377

Av.16 - **PENHORA**
Em 09 de abril de 2025.
Conforme Certidão de Penhora de 03 de abril de 2025, expedida através do sistema "penhora on line", extraída dos autos da Ação de Execução Civil, e Decisão de 25 de fevereiro de 2025, ambas expedidas pelo 2º Ofício Cível da Comarca de Lins/SP, ordem 0003017-14.2024.8.26.0322, em que **JESSICA CAMARGO FRANCISCO ZANAROLLI**, já qualificada, move em face de **KAIQUE ZANAROLLI TOLEDO**, já qualificado, **16,66% do imóvel** desta matrícula foi **PENHORADO**, para garantia da dívida de R$15.363,20, tendo sido nomeado depositário: Kaique Zanarolli Toledo, já qualificado.
Selo digital 1115263E1000000081154725X
Escrevente Mayara Cordeiro de Godoy
Prenotação 450.424 de 07 de março de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABRENAO DE MATTOS RODRIGUES, liberado nos autos de Sa 4/04/2025 às 10:06:44 em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código 7ER1.NS00.AZAZF.

MATRÍCULA | FOLHA

VERSO

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

CNS 11.152-6

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO – SP

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1° da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1.996 o referido imóvel pertenceu à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. . Osasco, quarta-feira, 9 de abril de 2025.

Claudia Regina Andrioli - Escrevente

Ao Oficial:	R$ 0,00
Ao Estado:	R$0,00
Ao IPESP:	R$0,00
Ao Reg. Civil:	R$0,00
Ao Trib. Jus.:	R$0,00
Ao ISS:	R$0,00
Ao FEDMP:	R$0,00
TOTAL:	R$0,00

Para conferir a procedência deste documento Efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse O endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

1115263E3000000081168925L

Protocolo: 450424

Certidão Expedida em 09/04/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é valida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, 'c')

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE RICARDO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgcj/Assinado.aspx e informe o processo 1003017-74.2024.8.26.0032 e código 000000000

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: A3MQD-7Z5GT-NS9QR-AZAZF

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Claudia Regina Andrioli (CPF ***.623.148-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/A3MQD-7Z5GT-NS9QR-AZAZF

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABRENA DE REMATTA 8 RODRIGUES, liberado nos autos em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código 7Z5GT-NS9QR-AZAZF.

ANEXO III - PLANILHA COM OS DADOS COLETADOS

Elemento Amostral	Data da Coleta:	Data de Referência	Fonte (Nome e Telefone)		Endereço completo do imóvel (Rua, número, quadra e lote, bairro)	Bairro	Cidade	Área terreno (m²)	Área Construida (m²)	PXC	Distância ao centro (m)	Nº de Pavimentos	N.º vagas coberta	Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Fonte (Oferta/Venda)
1	23/05/2025	1	RE/MAX TERRA I	(11) 3014-7304	Rua Augusto Acácio Teixeira, 15	Jardim D' Abril	Osasco	151	227	2053,36	4600	2	2	4	2	4	598.500	2.636,56	Oferta
2	23/05/2025	1	CONTEM SOLUCOES IMOBILIARIAS	(11) 3681-1870	Rua José Simões Ferreira Filho, 137	Jardim D' Abril	Osasco	256	126	2053,36	5000	3	2	3	1	2	650.000	5.158,73	Oferta
3	23/05/2025	1	RE/MAX TERRA I	(11) 3014-7304	Rua Bruno Bizarro, 188	Jardim D' Abril	Osasco	160	117	1492,38	4700	1	2	2	0	2	520.000	4.444,44	Oferta
4	23/05/2025	1	MK Prime Imóveis	(11) 95035-2116	Rua Itália, 83	Jardim D' Abril	Osasco	60	72	2397,25	3080	2	1	2	2	2	521.000	7.236,11	Oferta
5	23/05/2025	1	Valentina Caran Imóveis	(11) 3178-4633	Avenida Prestes Maia, 754	Jardim D' Abril	Osasco	132	223	2397,25	4600	3	2	3	1	1	950.000	4.260,09	Oferta
6	23/05/2025	1	Alisson real imóveis	(11) 94741-8962	Rua Argentina, 106	Jardim D' Abril	Osasco	125	140	2397,25	3700	2	3 ou +	3	3	4	830.000	5.928,57	Oferta
7	23/05/2025	1	Anne vergel consultoria imobiliária	(11) 95455-1966	R. Lázaro Gabriel de Oliveira, 46	Jardim D' Abril	Osasco	125	169	2177,80	4800	3	2	2	0	2	550.000	3.254,44	Oferta
8	23/05/2025	1	Equipe imóveis	(11) 99973-7490	R. Panamericana, 111	Jardim D' Abril	Osasco	240	178	2451,35	4300	2	3 ou +	3	1	3	940.000	5.280,90	Oferta
9	23/05/2025	1	Urbany	(11) 3713-3736	R. Uruguai, 41	Jardim D' Abril	Osasco	100	138	2177,80	3900	3	3 ou +	3	1	2	660.000	4.782,61	Oferta
10	26/05/2025	2	Krisos corretora imobiliária	(11) 99872-4247	R. Joaquim Lapas Veiga, 497	Jardim D' Abril	Osasco	127	188	1492,38	4600	2	1	2	0	3	532.000	2.829,79	Oferta
11	26/05/2025	2	As corretoras	(11) 99848-4696	R. Vergínio Flaibam, 94	Jardim D' Abril	Osasco	133	190	2451,35	4700	2	2	3	1	2	850.000	4.473,68	Oferta
12	26/05/2025	2	Patamar Imobiliária Sociedade Simples	(11) 94016-2148	Rua Manoel Siqueira Gonçalves, 223	Jardim D' Abril	Osasco	220	250	1829,72	4700	1	2	4	2	1	550.000	2.200,00	Oferta
13	26/05/2025	2	ELISANGELA SANTIAGO	(11) 98166-6224	Rua Joaquim Alves de Oliveira Dória, 66	Jardim D' Abril	Osasco	125	156	2451,35	4500	3	2	3	1	3	649.990	4.166,60	Oferta
14	26/05/2025	2	Elaine Pereira	(11) 98650-1770	Rua Portugal, 470	Jardim D' Abril	Osasco	200	225	2260,27	4400	2	0	3	1	3	540.000	2.400,00	Oferta
15	26/05/2025	2	RICARDO LAR ADMINISTRACAO DE IMÓVEIS	(11) 3768-9959	Rua Ermídio Scaldelai, 154	Jardim D' Abril	Osasco	125	120	1829,72	4800	2	1	3	0	3	470.000	3.916,67	Oferta
16	26/05/2025	2	Orsi brokers	(11) 99945-8450	Rua Clóvis de Sales Santos, 73	Jardim D' Abril	Osasco	160	250	2053,36	5800	2	3 ou +	2	0	2	440.000	1.760,00	Oferta
17	26/05/2025	2	Lares e andares imóveis	(11) 97285-2561	Rua Manuel Martins Collaço, 183	Jardim D' Abril	Osasco	378	227	1829,72	5300	1	3 ou +	5	4	4	550.000	2.422,91	Oferta
18	26/05/2025	2	Bussocaba imóveis	(11) 2284-1400	Rua Dr. Nemésio Bailão, 82	Jardim D' Abril	Osasco	240	107	2397,25	5800	1	0	4	0	1	500.000	4.672,90	Oferta
19	26/05/2025	2	MK Prime Imóveis	(11) 95035-2116	Rua Padre Adolfo Moran, 23	Jardim D' Abril	Osasco	125	90	2397,25	6000	2	3 ou +	2	2	2	450.000	5.000,00	Oferta
20	26/05/2025	2	PRABITAR NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	(11) 3644-8875	Rua Manoel Siqueira Gonçalves, 198	Jardim D' Abril	Osasco	133	119	2053,36	4700	2	1	3	1	2	350.000	2.941,18	Oferta
21	26/05/2025	2	Imobiliária Esperança de Osasco	(11) 3681-4155	Rua Clarinda Camargo dos Santos, 05	Jardim D' Abril	Osasco	190	186	2397,25	4600	3	1	3	0	2	480.000	2.580,65	Oferta
22	27/05/2025	3	RE/MAX TERRA I	(11) 3014-7304	Rua Altemar Dutra, 148	Jardim D' Abril	Osasco	124,26	216	2397,25	4900	3	2	3	0	3	649.000	3.004,63	Oferta
23	27/05/2025	3	Mk Prime Imóveis	(11) 95035-2116	Rua Tomé de Souza, 314, casa 02	Jardim D' Abril	Osasco	46,2	60	2053,36	3900	3	2	2	2	2	460.000	7.666,67	Oferta
24	27/05/2025	3	Imobiliária Esperança De Osasco Sc Ltda	(11) 3681-4155	Rua Paulo de Camargo Gartner, 34	Jardim D' Abril	Osasco	136,5	200	2451,35	4800	2	2	3	1	3	740.000	3.700,00	Oferta
25	27/05/2025	3	Lopes Osasco	(11) 3685-1855	Rua Roberto de Molina Cintra, 101	Jardim D' Abril	Osasco	304,2	200	2177,80	4300	3	3 ou +	3	0	3	670.000	3.350,00	Oferta
26	27/05/2025	3	Canada Imoveis	(11) 2135-7300	Rua Colômbia, 168	Jardim D' Abril	Osasco	70	220	2053,36	3900	2	2	3	1	3	480.000	2.181,82	Oferta
27	27/05/2025	3	Bussocaba Imóveis	(11) 2284-1400	Avenida Novo Osasco, 411	Bussocaba	Osasco	283	268	2177,80	4100	2	2	4	1	4	750.000	2.798,51	Oferta
28	28/05/2025	4	Massaro imóvel	(11) 98091-1587	Rua Caçapava, 76	Bussocaba	Osasco	156	150	2260,27	5000	2	3 ou +	3	1	3	785.000	5.233,33	Oferta
29	28/05/2025	4	Imobiliária Esperança de Osasco	(11) 3681-4155	Rua Vinícius de Moraes, 08	Bussocaba	Osasco	155	120	2397,25	4900	2	2	3	1	3	550.005	4.583,38	Oferta
30	28/05/2025	4	Mk Prime Imóveis	(11) 95035-2116	Rua Santos Futebol Clube, 339	Bussocaba	Osasco	54	125	2053,36	5500	2	2	3	1	1	380.000	3.040,00	Oferta
31	28/05/2025	4	Mk Prime Imóveis	(11) 95035-2116	Rua Dimas Tavares , 143	Bussocaba	Osasco	87	210	2260,27	5200	2	2	3	1	2	480.000	2.285,71	Oferta
32	28/05/2025	4	Júlia Dantas Silva	(11) 98990-4201	Rua Paulo Aparecido Pereira, 1	Bussocaba	Osasco	147,29	206	2053,36	5400	2	3 ou +	6	0	3	550.000	2.669,90	Oferta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

ANEXO IV- Resumo dos Dados Coletados

Elemento Nº:	01	Preço:	R$598.500,00	Imobiliária:	RE/MAX Terra I
Informante: Viva Real		Telefone: (11) 3014-7304		Código: 2768565217	
Endereço: Rua Augusto Acácio Teixeira, 15 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 6m Área: 227m² (6m x 19m) Situação: Meio de quadra					
Setor: Quadra: IF: Zona: Topografia: Plano / Semiplano					
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 23/05/2025		



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	02	Preço:	R$ 650.000,00	Imobiliária:	Contem soluções mobiliárias
Informante: Viva Real		Telefone:(11) 3681-1870		Código: 2794449116	
Endereço: Rua José Simões Ferreira Filho, 137 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 5,90m	Área: 126m²	(5,90m x 10m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 23/05/2025		



Elemento Nº:	03	Preço:	R$ 520.000,00	Imobiliária:	RE/MAX Terra I
Informante: Viva Real		Telefone: (11) 3014-7304		Código: 2791739813	
Endereço: Rua Bruno Bizarro, 188 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 7,5m	Área: 117m²	(7,5m x 16m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 23/05/2025		



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	04	Preço:	R$ 521.000,00	Imobiliária:	RE/MAX Terra I
Informante: Viva real		Telefone: (11) 95035-2116		Código: 2773137543	
Endereço: Rua Itália, 83 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 4,2	Área: 72m²	(4,2m x 12m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 23/05/2025		



Elemento Nº:	05	Preço:	R$ 950.000,00	Imobiliária:	Valentina Caran Imóveis
Informante: Zap imóveis		Telefone: (11) 3178-4633		Código: 2747212609	
Endereço: Avenida Prestes Maia, 754 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 6,5m	Área: 223m²	(6,5m x 16m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 23/05/2025		



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	06	Preço:	R$ 830.000,00	Imobiliária:	Alisson real imóveis
Informante: Chaves na mão		Telefone: (11) 94741-8962		Código: 550	
Endereço: Rua Argentina, 106 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 5	Área: 140m²	(5m x 20m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 23/05/2025		



Elemento Nº:	07	Preço:	R$ 550.000,00	Imobiliária:	Anne vergel consultoria imobiliária
Informante: Chaves na mão		Telefone: (11) 95455-1966		Código: AP010877	
Endereço: R. Lázaro Gabriel de Oliveira, 46 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 6m	Área: 169m²	(6m x 16,4m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 23/05/2025		



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	08	Preço:	R$ 940.000,00	Imobiliária:	Equipe imóveis
Informante: Chaves na mão		Telefone: (11) 99973-7490		Código: SO0127	
Endereço: R. Panamericana, 111 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada:8m	Área: 178m²	(8m x 10m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 23/05/2025		



Elemento Nº:	09	Preço:	R$ 660.000,00	Imobiliária:	Urbany
Informante: Chaves na mão		Telefone: (11) 3713-3736		Código: SO4707	
Endereço: R. Uruguai, 41 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 4,2m	Área: 138m²	(4,2m x 20m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 23/05/2025		



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	10	Preço:	R$ 532.000,00	Imobiliária:	Krisos corretora imobiliária
Informante: Chaves na mão Telefone: (11) 99872-4247 Código: JB33641					
Endereço: R. Joaquim Lapas Veiga, 497 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 9,6m Área: 127m² (9,6m x 10m) Situação: Meio de quadra					
Setor: Quadra: IF: Zona: Topografia: Plano / Semiplano					
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente Data Coleta: 26/05/2025					



Elemento Nº:	11	Preço:	R$ 850.000,00	Imobiliária:	As corretoras
Informante: Chaves na mão Telefone: (11) 99848-4696 Código: CA05892					
Endereço: R. Vergínio Flaibam, 94 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 7m Área: 190m² (7m x 15,8m) Situação: Meio de quadra					
Setor: Quadra: IF: Zona: Topografia: Plano / Semiplano					
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente Data Coleta: 26/05/2025					



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	12	Preço:	R$ 550.000,00	Imobiliária:	Patamar Imobiliária Sociedade Simples
Informante: Zap imóveis Telefone: (11) 94016-2148 Código: 2804593842					
Endereço: Rua Manoel Siqueira Gonçalves, 223 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 11,3 Área: 250m² (11,3m x 12,9m) Situação: Meio de quadra					
Setor: Quadra: IF: Zona: Topografia: Plano / Semiplano					
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente Data Coleta: 26/05/2025					



Elemento Nº:	13	Preço:	R$ 649.990,00	Imobiliária:	Elisangela Santiago
Informante: Zap imóveis Telefone: (11) 98166-6224 Código: 2449384994					
Endereço: Rua Joaquim Alves de Oliveira Dória, 66 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 5m Área: 156m² (5m x 16,4m) Situação: Meio de quadra					
Setor: Quadra: IF: Zona: Topografia: Plano / Semiplano					
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente Data Coleta:26/05/2025					



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	14	Preço:	R$ 540.000,00	Imobiliária:	Elaine Pereira
Informante: Zap imóveis		Telefone: (11) 98650-1770		Código:2599363444	
Endereço: Rua Portugal, 470 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada:11	Área: 225m²	(11m x 10m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Aclive 5 a 10%		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta:26/05/2025		



Elemento Nº:	15	Preço:	R$ 470.000,00	Imobiliária:	Ricardo Lar Administração de Imóveis
Informante: Zap imóveis		Telefone: (11) 3768-9959		Código: 2752425017	
Endereço: Rua Ermídio Scaldelai, 154 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 6,26m	Área: 120m²	(6,26m x 13,9m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta:26/05/2025		



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	16	Preço:	R$ 440.000,00	Imobiliária:	Orsi brokers
Informante: Chaves na mão		Telefone: (11) 99945-8450			Código: 1462
Endereço: Rua Clóvis de Sales Santos, 73 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 7,5m	Área: 250m²	(7,5m x 16,7m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta:26/05/2025		



Elemento Nº:	17	Preço:	R$ 550.000,00	Imobiliária:	Lares e andares imóveis
Informante: Chaves na mão		Telefone: (11) 97285-2561			Código:CA2786_LARES
Endereço: Rua Manuel Martins Collaço, 183 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 17,5m	Área: 378m²	(17,5m x 17,9m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta:26/05/2025		



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	18	Preço:	R$ 500.000,00	Imobiliária:	Bussocaba imóveis
Informante: Chaves na mão	Telefone: (11) 2284-1400		Código: CA0469_BUSSOC		
Endereço: Rua Dr. Nemésio Bailão, 82 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 12m	Área: 240m²	(12m x 13,7m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta:26/05/2025		



Elemento Nº:	19	Preço:	R$ 450.000,00	Imobiliária:	MK Prime Imóveis
Informante: Chaves na mão	Telefone: (11) 95035-2116		Código: 2654111253		
Endereço: Rua Padre Adolfo Moran, 23 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 9,5m	Área: 90m²	(9,5m x m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta:26/05/2025		



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	20	Preço:	R$ 350.000,00	Imobiliária:	Prabitar Negócios Imobiliários LTDA
Informante: Viva Real		Telefone: (11) 3644-8875			Código: 2796312914
Endereço: Rua Manoel Siqueira Gonçalves, 198 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 4,75m	Área: 119m²	(4,75m x 15m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta:26/05/2025		



Elemento Nº:	21	Preço:	R$ 480.000,00	Imobiliária:	Esperança de Osasco
Informante: Viva Real		Telefone: (11) 3681-4155			Código: 2716254906
Endereço: Rua Clarinda Camargo dos Santos, 05 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 4,2m	Área: 186 m²	(4,2m x 14,8m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta:26/05/2025		



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	22	Preço:	R$ 649.000,00	Imobiliária:	RE/MAX Terra I
Informante: Viva Real		Telefone:(11) 3014-7304			Código: 2791739418
Endereço: Rua Altemar Dutra, 148 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 5,7m	Área: 261 m²	(5,7m x 21,8m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 27/05/2025		



Elemento Nº:	23	Preço:	R$ 460.000,00	Imobiliária:	Mk Prime Imóveis
Informante: Viva Real		Telefone: (11) 95035-2116			Código: 2806849926
Endereço: Rua Tomé de Souza, 314, casa 02 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 3,30m	Área: 60m²	(3,30m x 14m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 27/05/2025		



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	24	Preço:	R$ 740.000,00	Imobiliária:	Esperança De Osasco
Informante: Zap Imóveis		Telefone: (11) 3681-4155			Código: 2811149126
Endereço: Rua Paulo de Camargo Gartner, 34 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 7,5m	Área: 200m²	(7,5m x 18,2m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 27/05/2025		



Elemento Nº:	25	Preço:	R$ 670.000,00	Imobiliária:	Lopes Osasco
Informante: Zap Imóveis		Telefone: (11) 3685-1855			Código: 2810664961
Endereço: Rua Roberto de Molina Cintra, 101 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 11,7m	Área: 200m²	(11,7m x 26m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Aclive 5 a 10%		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 27/05/2025		



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	26	Preço:	R$ 480.000,00	Imobiliária:	Canada Imóveis
Informante: Zap Imóveis		Telefone: (11) 2135-7300			Código: 2808518835
Endereço: Rua Colômbia, 168 Bairro: Jardim D'Abril					
Testada: 5m	Área: 220m²	(5m x 14m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 27/05/2025		



Elemento Nº:	27	Preço:	R$ 750.000,00	Imobiliária:	Bussocaba imóveis
Informante: Chaves na mão		Telefone: (11) 2284-1400			Código: CA0613_BUSSOC
Endereço: Avenida Novo Osasco, 411 Bairro: Bussocaba					
Testada: 6m	Área: m²	(6m x 20m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 27/05/2025		



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	28	Preço:	R$ 785.000,00	Imobiliária:	Massaro imóvel
Informante: Chaves na mão			Telefone: (11) 98091-1587		Código: R01
Endereço: Rua Caçapava, 75 Bairro: Bussocaba					
Testada: 5,2m	Área: 150m²		(5,2m x 30m) Situação: Meio de quadra		
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente				Data Coleta: 28/05/2025	



Elemento Nº:	29	Preço:	R$ 550.005,00	Imobiliária:	Esperança de Osasco
Informante: Viva real			Telefone: (11) 3681-4155		Código: 2716253557
Endereço: Rua Vinícius de Moraes, 08 Bairro: Bussocaba					
Testada: 5m	Área: 120m²		(5m x 31m) Situação: Meio de quadra		
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente				Data Coleta: 28/05/2025	



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	30	Preço:	R$ 380.000,00	Imobiliária:	Mk Prime Imóveis
Informante: Viva real		Telefone: (11) 95035-2116		Código: 2709056607	
Endereço: Rua Santos Futebol Clube, 339 Bairro: Bussocaba					
Testada: 4,5m	Área: 125m²	(4,5m x 12m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 28/05/2025		



Elemento Nº:	31	Preço:	R$ 480.000,00	Imobiliária:	Mk Prime Imóveis
Informante: Viva real		Telefone: (11) 95035-2116		Código: 2713218293	
Endereço: Rua Dimas Tavares, 143 Bairro: Bussocaba					
Testada: 10m	Área: 210m²	(10m x 8,7m) Situação: Meio de quadra			
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 28/05/2025		



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Elemento Nº:	32	Preço:	R$ 550.000,00	Imobiliária:	Júlia Dantas Silva
Informante: Viva real		Telefone: (11) 98990-4201		Código: 2801215425	
Endereço: Rua Paulo Aparecido Pereira, 1 Bairro: Bussocaba					
Testada: 10,3m		Área: m²	(10,3m x 14,3m)	Situação: Meio de quadra	
Setor:	Quadra:	IF: Zona:	Topografia: Plano / Semiplano		
Melhoramentos: Rede de água, rede de esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, rede telefônica e telefonia móvel.					
Consistência do Solo: Consistente			Data Coleta: 28/05/2025		



Rua Rubens Capp, Parque das Bandeiras | Osasco/SP Tel.: (11) 97642-8037
E-mail: abner@rekaiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Laudo de Avaliação de Imóvel - Inferência Estatística

Imóvel – Processo n°: 0003017-14.2024.8.26.0322
Responsável Técnico: Abner José Romão Farias

TECSYS ENGENHARIA

MODELO: Rua Dona Maria Angelina, n° 66 – Jardim Oriental Data: 06/06/2025

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 32	Total	: 9
Utilizados	: 27	Utilizadas	: 7
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 20

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y½

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,94878	Total	: 2559,29428
Determinação	: 0,90019	Residual	: 255,43975
Ajustado	: 0,87025	Desvio Padrão	: 3,57379

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 30,06390	D-Calculado	: 2,14942
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	74
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

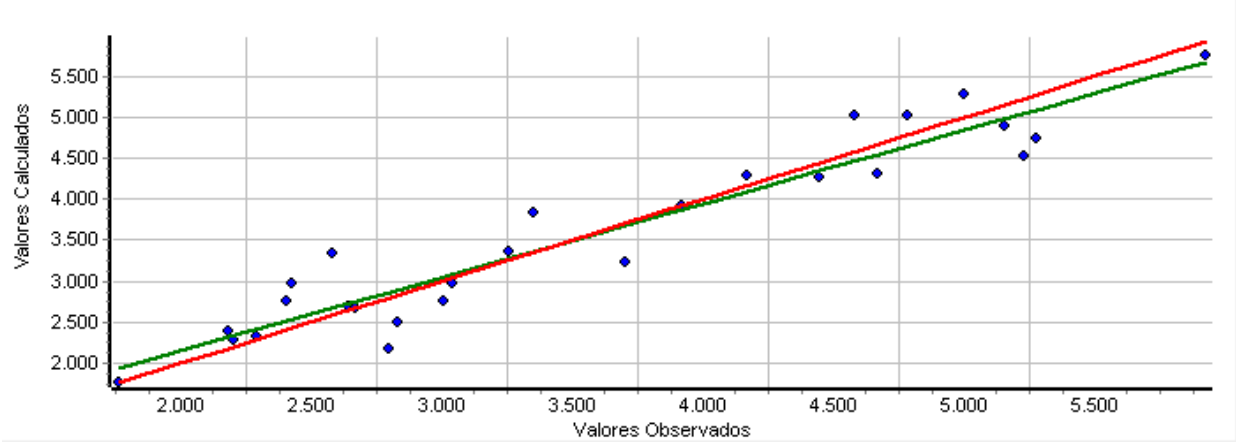
$$Y = (96,853102 + -0,176978 * X_1 + -831,766414 * 1/X_2 + 0,000002 * X_3 ^2 + -0,000001 * X_4 ^2 + 0,628313 * X_5 ^2 + 1,917755 * X_6 ½)^2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

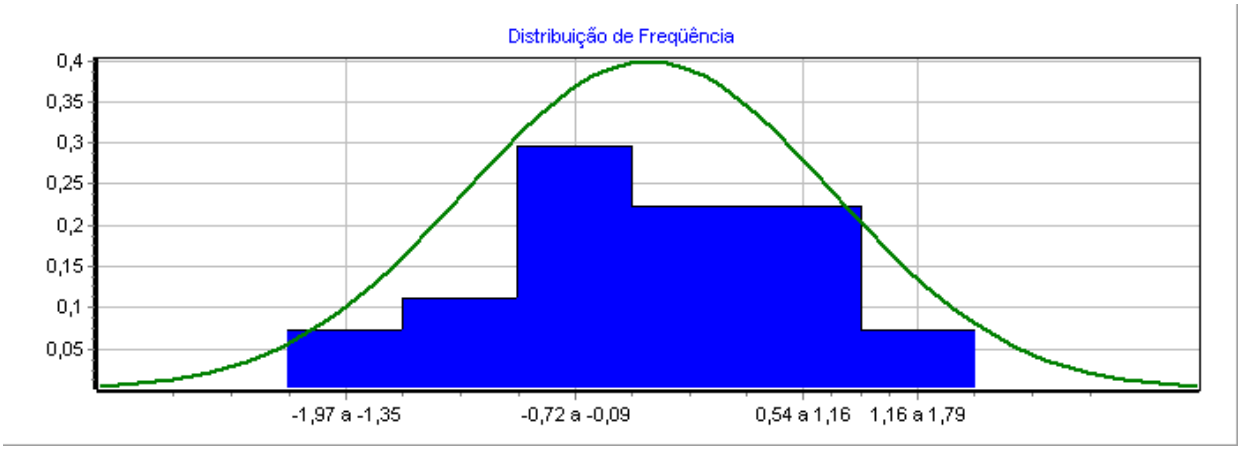
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 3566,04	Coefic. Aderência	: 0,90518
Variação Total	: 36762737,39	Variação Residual	: 3485996,03
Variância	: 1361582,87	Variância	: 174299,80
Desvio Padrão	: 1166,87	Desvio Padrão	: 417,49

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

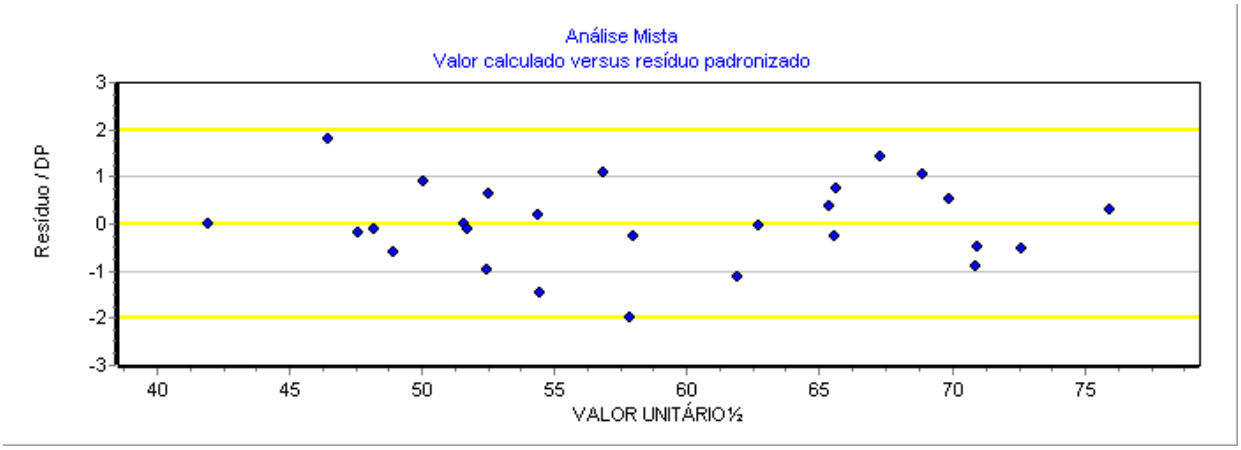
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

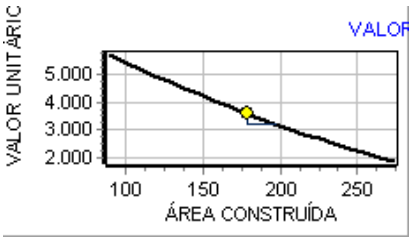


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

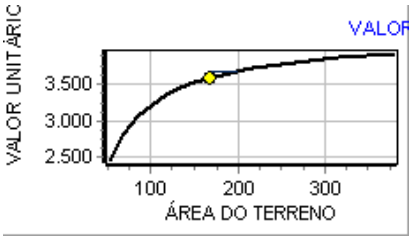
X_1 ÁREA CONSTRUÍDA

Área construída do imóvel, em m².
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 90,00 a 283,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -11,10 % na estimativa



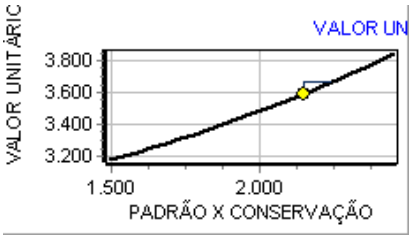
X_2 ÁREA DO TERRENO

Área do Terreno do imóvel, em m².
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 54,00 a 378,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,67 % na estimativa



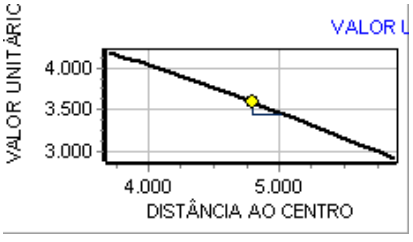
X_3 PADRÃO X CONSERVAÇÃO

PADRÃO X CONSERVAÇÃO - SENDO, PADRÃO, OBTIDO ATRAVÉS DA TABELA CUB SINDUSCON UF/M². E CONSERVAÇÃO, OBTIDO ATRAVÉS DO MÉTODO ROSS-HEIDECKE, COM OS SEGUINTES FATORES DE DEPRECIAÇÃO. NOVA = 1,00, ENTRE NOVA E REGULAR = 0,9968, REGULAR = 0,9748, ENTRE REGULAR E NECESSITA DE REPAROS SIMPLES = 0,9191, NECESSITA DE REPAROS SIMPLES = 0,819, NECESSITA DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES = 0,668, NECESSITA DE REPAROS IMPORTANTES = 0,474.
Tipo: Proxy
Amplitude: 1492,38 a 2451,35
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,12 % na estimativa



X_4 DISTÂNCIA AO CENTRO

Distância em metros do empreendimento até o Centro do município.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 3700,00 a 6000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -3,87 % na estimativa

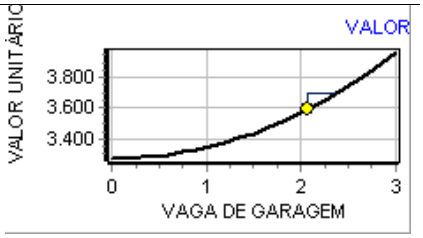


X_5 VAGA DE GARAGEM

Número de vagas de garagem cobertas do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,82 % na estimativa



* QUARTOS

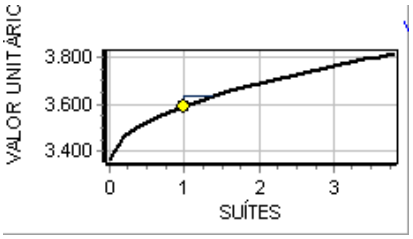
Quantidade de quartos no imóvel.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 6,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

* BANHEIROS

Quantidade de banheiros no imóvel, incluindo lavabos.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X_6 SUÍTES

Quantidade de suítes no imóvel.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 1,18 % na estimativa



Y VALOR UNITÁRIO

Valor unitário considerando: Valor total dividido pela área construída do Imóvel.
Tipo: Dependente
Amplitude: 1760,00 a 5928,57

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,87025)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

X_1 ÁREA CONSTRUÍDA	x	-12,01	0,01	-0,01429
X_2 ÁREA DO TERRENO	1/x	-3,93	0,08	0,78092
X_3 PADRÃO X CONSERVAÇÃO	x²	2,26	3,54	0,84499
X_4 DISTÂNCIA AO CENTRO	x²	-4,06	0,06	0,77443
X_5 VAGA DE GARAGEM	x²	2,66	1,52	0,83283
X_6 SUÍTES	x½	1,56	13,39	0,86134

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA DO TERRENO	PADRÃO X CONSERVAÇÃO	DISTÂNCIA AO CENTRO	VAGA DE GARAGEM	SUÍTES	VALOR UNITÁRIO
X_1	x		68	37	69	48	34	94
X_2	1/x	-22		25	45	28	29	66
X_3	x^2	-13	-3		29	19	3	45
X_4	x^2	-24	3	-1		41	12	67
X_5	x^2	2	-8	12	6		6	51
X_6	$x^{1/2}$	9	4	22	-14	29		33
Y	$y^{1/2}$	-78	-11	35	-10	24	16	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

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
2620250993648

1. Responsável Técnico

ABNER JOSÉ ROMÃO FARIAS

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2621911790**

Registro: **5071283379-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua DONA MARIA ANGELINA** N°: **66**

Complemento: Bairro: **JARDIM D'ABRIL**

Cidade: **Osasco** UF: **SP** CEP: **06033-040**

Processo Judicial: **0003017-14.2024.8.26.0322** Data de Nomeação: **27/02/2025** Vinculada à Art n°:

Valor: R$ **2.050,88** Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua DONA MARIA ANGELINA** N°: **66**

Complemento: Bairro: **JARDIM D'ABRIL**

Cidade: **Osasco** UF: **SP** CEP: **06033-040**

Data de Início: **23/04/2025**

Previsão de Término: **13/06/2025**

Coordenadas Geográficas: **23°33'42.0"S ;46°46'49.3"W**

Finalidade: **Judicial** Código:

Proprietário: **Kaique Zanarolli Toledo** CPF/CNPJ: **402.508.798-75**

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração					
1	**Avaliação**	**de imóveis**	**para fins residenciais**	**161,98000**	**metro quadrado**
	Laudo	**de imóveis**	**para fins residenciais**	**1,00000**	**unidade**

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

5. Observações

Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel com objetivo de determinação do valor de mercado. Localizado no endereço Rua Dona Maria Angelina, 66 - Jardim Oriental, Osasco - SP, CEP: 06033-040. Área aproximada da construção 161,98m² e área do terreno 235,20m².

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ **de** _____ **de** _____

Local **data**

ABNER JOSÉ ROMÃO FARIAS - CPF: 486.454.838-23

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

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 contratual.

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

CREA-SP

Valor ART R$ **103,03** Registrada em: **10/06/2025** Valor Pago R$ **103,03** Nosso Numero: **2620250993648** Versão do sistema

Impresso em: 10/06/2025 18:28:10

Auteticação de ART
2620250993648

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABNER JOSE ROMAO FARIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/06/2025 às 22:07 , sob o número WLIS25700422549
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003017-14.2024.8.26.0322 e código cHpUtOQc.