

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



CASA RESIDENCIAL

RUA SÃO MATEUS, Nº 34

MATRIZ

MAUÁ / SP

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitória | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863



Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES	3
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	4
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL.....	4
4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL	4
4.2. IMÓVEL RESIDENCIAL	5
4.2.1 – DESCRIÇÃO GERAL	5
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	13
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO.	13
4.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA.....	15
4.3.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SÓCIO-ECONÔMICO DA POPULAÇÃO.	15
4.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.....	15
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	17
5.1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	17
5.2.2 PESQUISA DE MERCADO.....	17
5.3. TRATAMENTO DE DADOS	18
5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....	19
5.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ.....	20
5.6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	22
6. ANEXOS	25

2

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Projeto:** 1295121;
- **Solicitante:** MEGA LEILÕES;
- **Objeto:** Casa Residencial;
- **Endereço:** Rua São Mateus, nº 34 – Matriz – Mauá / SP;
- **Data:** Julho de 2021;
- **Finalidade:** Determinação dos Valor de Mercado e Liquidez.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES (R\$)
a) Valor de Terreno	R\$ 500.000,00 (Quinhentos Mil Reais)
b) Valor de Edificações, Instalações e demais Benfeitorias	R\$ 500.000,00 (Quinhentos Mil Reais)
c) Valor de Mercado (a+b)	R\$ 1.000.000,00 (Hum Milhão de Reais)
d) Valor de Liquidez	R\$ 750.000,00 (Setecentos e Cinquenta Mil Reais)

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel possui boa localização, dotada de infraestrutura, fácil acesso à Avenida Cap. João e com as Ruas Piracicaba, Sorocaba e Jundiaí, assim facilitando o acesso aos demais bairros circunvizinhos.

Quanto às características intrínsecas, o terreno é favorecido pela sua posição de meio de quadra, suas edificações, instalações e demais benfeitorias, estão classificadas como regular, padrão normal e idade aparente 18 anos, o imóvel avaliando, encontra se desocupado.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção em médio prazo, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu a cópia da matrícula de número 38.552, expedida pelo 2º Registro Geral da Comarca de Mauá. Cópia do referido documento se encontra anexa ao laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, o documento de titulação foi utilizado somente para fins descritivos do imóvel.

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

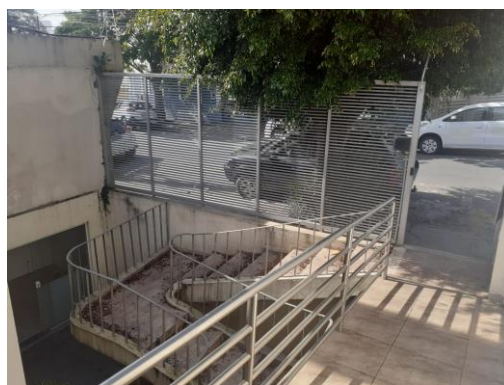
4.2. IMÓVEL RESIDENCIAL

4.2.1 – Descrição Geral

O imóvel avaliando, trata-se de uma casa residencial situada na Rua São Mateus, 34 no bairro denominado Matriz da cidade de Mauá – SP.

CASA RESIDENCIAL						
Características Construtivas						
Ocupação	Uso	Número Pavimento	Idade aparente	Estado Conservação	Padrão construtivo	Obs.
Casa	Residencial	2	18	Regular	Normal	-
Estrutura	Fechamento	Revestimentos Externo	Esquadrias	Cobertura	Cerca	Obs.
Concreto armado	Alvenaria	Massa corrida + Pintura	Alumínio + Vidro	Telha	Muro	-
Instalações e Serviços complementares						
Segurança Eletrônica	Lareira	Churrasqueira	Forno	Piscina	Garagem	Obs.
Não	Não	Não	Não	Não	Não possui	-
Demais Características						
Área Construída Aprox. (m²)	Área de Terreno Aprox. (m²)	Posição	Faces	Fluxo	Vocação	Obs.
330,00	200,00	Meio de Quadra	1	Moderado	Residencial	-

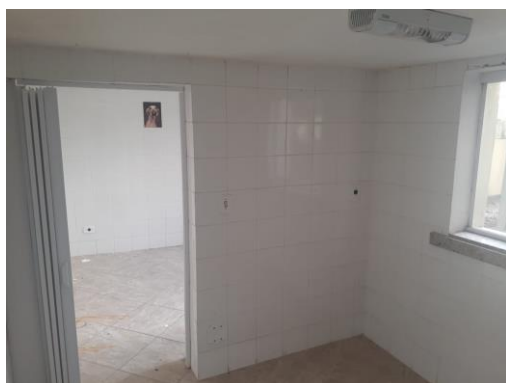
Segue abaixo memorial fotográfico:



Detalhes Gerais

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

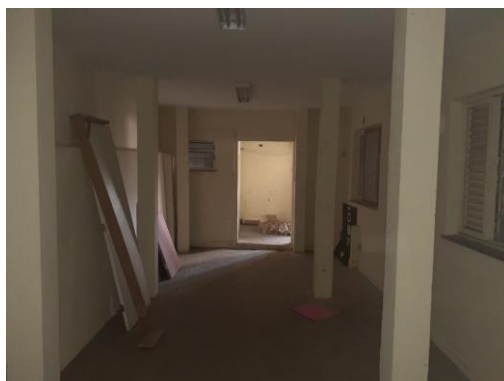
Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar

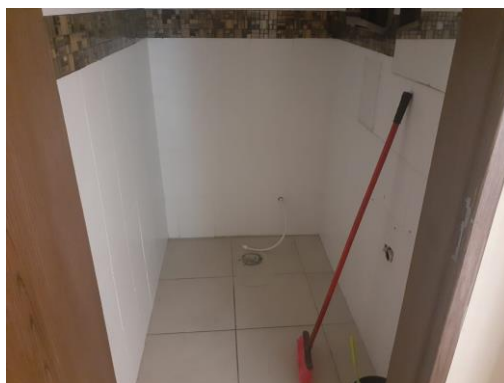
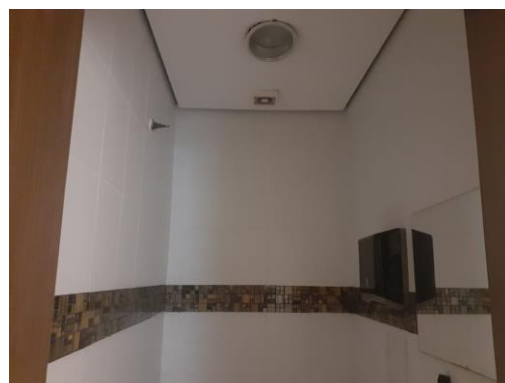
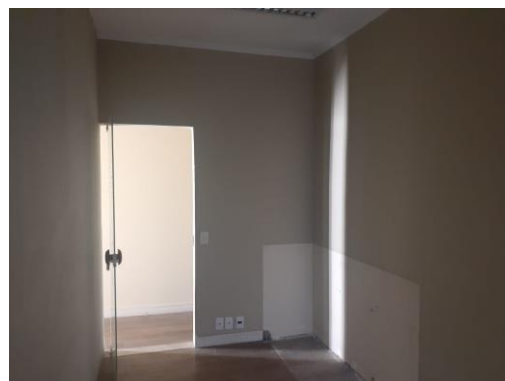
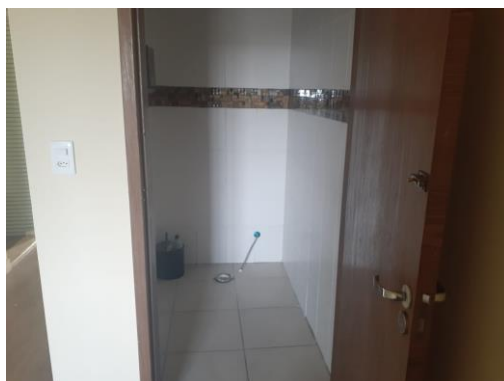
Campo Belo CEP 04604-007

Fone: +55 (11) 2476-5152

Fax: +55 (11) 5041-6793

contato@avalor.com.br

www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

11

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

12

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso.

O imóvel avaliando situa-se na esquina da Rua São Mateus, nº 34 – Matriz – Mauá / SP.

A condição de acesso é favorável. As características são as seguintes:

- **Gabarito viário:** O logradouro de situação é uma via local de pavimentação asfáltica;
- **Tráfego:** A intensidade de tráfego é moderada no logradouro do imóvel.



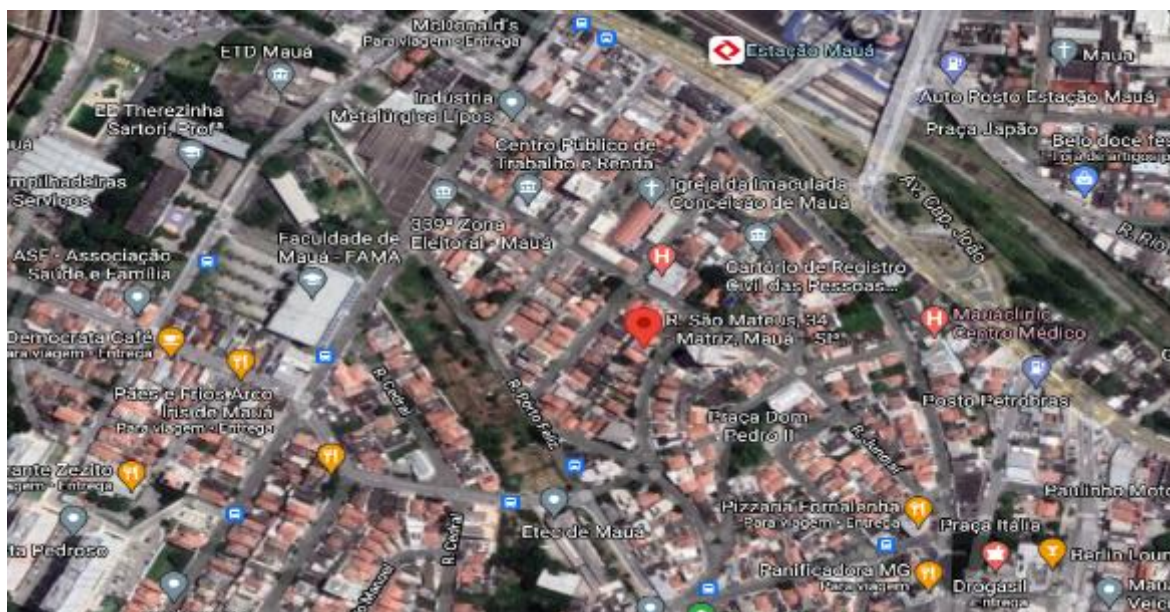
Detalhes acesso – Rua São Mateus

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br



Detalhes Satélite – Google Earth - <https://goo.gl/maps/d5zLSLLKQKkgKUqE8>



Detalhes Maps – Google Maps - <https://goo.gl/maps/d5zLSLLKQKkgKUqE8>

Brasília DF (061) 4063-9218	Natal RN (084) 3034-9160	Belo Horizonte MG (031) 4062-7254	Rio de Janeiro RJ (021) 4063-7862	Salvador BA (071) 4062-7062	Porto Alegre RS (051) 4063-9390	Florianópolis SC (048) 4052-8238	Curitiba PR (041) 4063-8939
Maceió AL (082) 3029-9291	Campo Grande MS (067) 4063-9170	Vitória ES (027) 4062-9439	Goiania GO (062) 4053-9217	Cuiabá MT (065) 4052-9635	Fortaleza CE (085) 4062-9371	Recife PE (081) 4062-9863	

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.3.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de água potável;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Iluminação pública;
- Pavimentações dos logradouros;
- Coleta de lixo;
- Etc.

4.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sócio-Econômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando apresenta características de ocupação residencial.

O padrão dos prédios e casas na vizinhança é normal, o nível Sócio-Econômico da região é médio.

4.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo
- Parques públicos;



São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

- Comércio;
- Metrô;
- Escolas;
- Supermercados;
- Restaurante;
- Centros de Lazer;
- Templos religiosos;
- Lanchonetes;
- Serviços de saúde;
- Etc;

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e,

consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

5.2.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

5.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses.

Foi utilizado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maioria, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR 14653.

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo. Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653/2011 e, por fim, a interpolação dos atributos do imóvel no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel, em Julho de 2021, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR DE MERCADO
CASA RESIDENCIAL	R\$ 1.000.000,00 (Hum Milhão de Reais)

São Paulo | SP

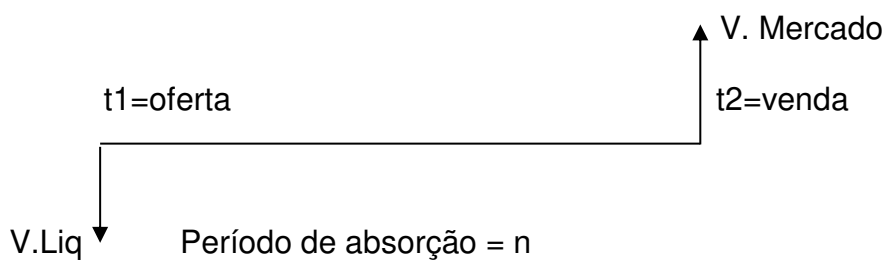
Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

5.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.



Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em quatorze (14) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em Julho de 2021, por arredondamento, equivale à:

ITEM	VALOR DE LIQUIDEZ R\$
CASA RESIDENCIAL	R\$ 750.000,00 (Setecentos e Cinquenta Mil Reais)

21

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

a) Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Tabela 1 página 16 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%

Pontuação alcançada: 17 pontos

Tabela 2 página 18 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	30% - 40%	> 50%
NOTA observar subseção 9.1.			

O Grau de Precisão alcançado é II.

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

São Paulo, 01 de Julho de 2021.



Breno Jardim Kuhn

Eng. Civil – CREA 156.856

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

26

ANEXO 01**MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO**

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

27

QUADRO DE ELEMENTOS PESQUISADOS

Brasília DF (061) 4063-9218	Natal RN (084) 3034-9160	Belo Horizonte MG (031) 4062-7254	Rio de Janeiro RJ (021) 4063-7862	Salvador BA (071) 4062-7062	Porto Alegre RS (051) 4063-9390	Florianópolis SC (048) 4052-8238	Curitiba PR (041) 4063-8939
Maceió AL (082) 3029-9291	Campo Grande MS (067) 4063-9170	Vitoria ES (027) 4062-9439	Goiania GO (062) 4053-9217	Cuiabá MT (065) 4052-9635	Fortaleza CE (085) 4062-9371	Recife PE (081) 4062-9863	



Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Ele.	Endereço	Bairro	Área Construída (m²)	Área Terreno (m²)	Valor de Mercado
1	Rua Pôrto Feliz	Matriz	170,00	170,00	R\$ 848.000,00
2	Rua São Felipe	Matriz	385,00	385,00	R\$ 1.600.000,00
3	Rua da Matriz	Matriz	385,00	259,00	R\$ 1.500.000,00
4	Rua Limeira	Matriz	273,00	273,00	R\$ 1.200.000,00
5	Rua São Mateus	Matriz	425,00	200,00	R\$ 2.000.000,00
6	Rua São Roque	Matriz	456,00	250,00	R\$ 2.200.000,00
7	Rua São Mateus	Matriz	234,00	200,00	R\$ 1.344.000,00
8	Rua São Silvestre	Matriz	200,00	180,00	R\$ 980.000,00
9	Rua Jundiá	Matriz	200,00	150,00	R\$ 800.000,00

Ele.	V. unit. R\$/m²	Padrão	Conservação	Posição	Nº Quartos	Nº Banheiros	Nº Vagas	Contato
1	R\$ 4.988,24	Normal	Novo	Meio de Quadra	2	2	0	(11) 4555-4243
2	R\$ 4.155,84	Normal	Regular	Meio de Quadra	2	1	3	(11) 4555-4243
3	R\$ 3.896,10	Normal	Regular	Meio de Quadra	2	1	3	(11) 97076-5132
4	R\$ 4.395,60	Normal	Regular Novo	Meio de Quadra	3	1	7	(11) 96441-0424
5	R\$ 4.705,88	Normal	Regular Novo	Meio de Quadra	2	2	15	(11) 4555-4243
6	R\$ 4.824,56	Normal	Regular Novo	Esquina	3	1	0	(11) 94994-9432
7	R\$ 5.743,59	Normal	Novo	Meio de Quadra	4	3	8	(11) 4555-4243
8	R\$ 4.900,00	Normal	Novo	Meio de Quadra	3	2	4	(11) 4750-5812
9	R\$ 4.000,00	Normal	Regular	Meio de Quadra	4	2	2	(11) 3412-1001

Ele.	Link
1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-matriz-em-maua-sp.-2-2949791728.html
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-no-bairro-matriz-em-maua-sp.-1-2949791342.html
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-comercial-com-excelente-localizacao-a-venda-385-2947718862.html
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-para-a-locacao-e-venda-no-bairro-matriz-em-2955594392.html
5	https://vivamapio.com/detalhe/3829288/?gallery=1
6	https://vivamapio.com/detalhe/31401608/
7	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-matriz-bairros-maua-com-garagem-234m2-venda-RS1344000-id-2485111097/
8	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-matriz-bairros-maua-com-garagem-200m2-venda-RS980000-id-2518907074/
9	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-matriz-bairros-maua-com-garagem-200m2-venda-RS850000-id-2488282836/

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área Construída (m²)	Atratividade
1	4.988,24	170,00	Alto
2	4.155,84	385,00	Médio
3	3.896,10	385,00	Médio
4	4.395,60	273,00	Médio
5	4.705,88	425,00	Médio
6	4.824,56	456,00	Médio
7	5.743,59	234,00	Alto
8	4.900,00	200,00	Alto
9	4.000,00	200,00	Médio

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes :

- Área Construída (m²) : Variável numérica que define a área construída de cada imóvel expressa em (m²) .
- Atratividade : Variável qualitativa que determina a atratividade do imóvel com base em outras variáveis tais como: Estado de Conservação, Padrão Construtivo, Idade Aparente, Distribuição Arquitetônica, entre outras..

Classificação :

Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3;

Estatísticas Básicas

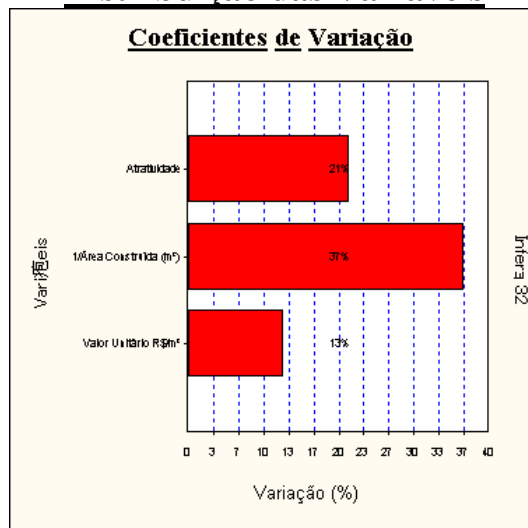
Nº de elementos da amostra : 9
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 6
Desvio padrão da regressão : 362,5280

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R\$/m²	4623,31	580,9268	12,57%
1/Área Construída (m²)	3,7288x10 ⁻³	1,3685x10 ⁻³	36,70%
Atratividade	2,33	0,5000	21,43%

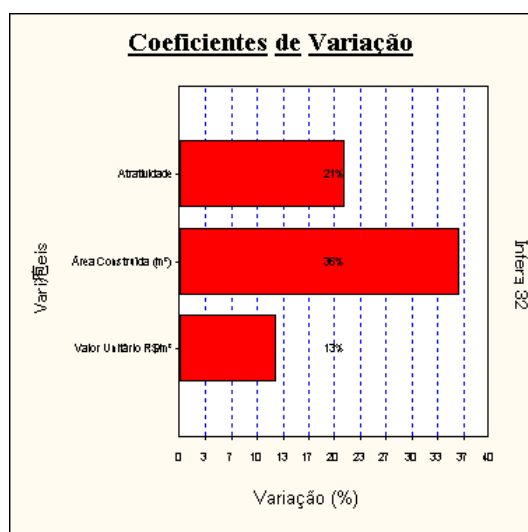
Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

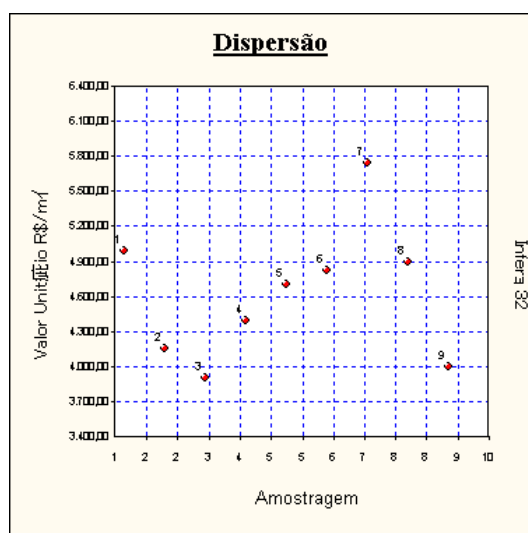
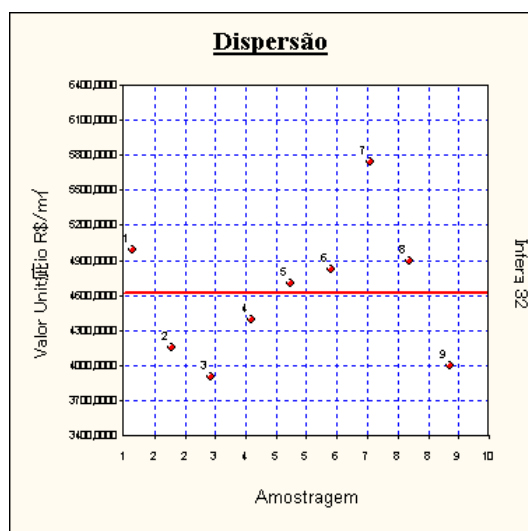
Distribuição das Variáveis**Estatísticas das Variáveis Não Transformadas**

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor Unitário R\$/m²	4623,31	580,9268	3896,10	5743,59	1847,49	12,5651
Área Construída (m²)	303,11	109,7206	170,00	456,00	286,00	36,1981
Atratividade	2,3333	0,5000	2,0000	3,0000	1,0000	21,4285

Distribuição das Variáveis não Transformadas

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Dispersão dos elementos**Dispersão em Torno da Média**

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Tabela de valores estimados e observados

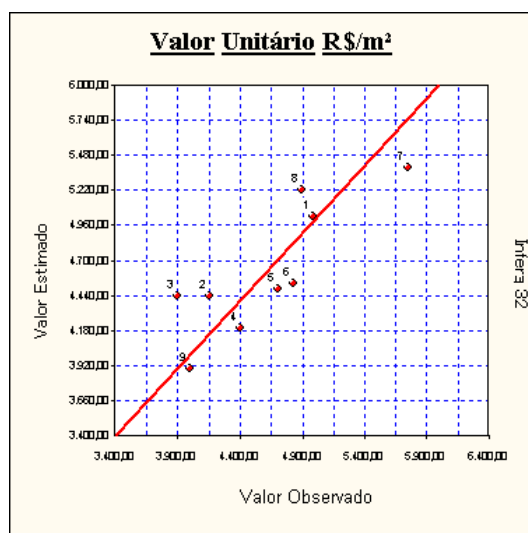
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	4.988,24	5.023,92	35,68	0,7152 %
2	4.155,84	4.435,30	279,46	6,7246 %
3	3.896,10	4.435,30	539,20	13,8396 %
4	4.395,60	4.195,73	-199,87	-4,5470 %
5	4.705,88	4.490,27	-215,61	-4,5818 %
6	4.824,56	4.526,23	-298,33	-6,1836 %
7	5.743,59	5.385,62	-357,97	-6,2325 %
8	4.900,00	5.222,29	322,29	6,5773 %
9	4.000,00	3.895,15	-104,85	-2,6214 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Modelo da Regressão

[Valor Unitário R\$/m²] = 2365,0 - 224823 / [Área Construída (m²)] + 1327,1 x [Atratividade]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R\$/m²] = 2365,0 - 224823 / [Área Construída (m²)] + 1327,1 x [Atratividade]

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Construída (m²)	b1 = -2,2482x10 ⁵	1,3600x10 ⁵	-4,2064x10 ⁵	-29003,9565
Atratividade	b2 = 1327,1447	372,2581	791,1839	1863,1056

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,8414
 Valor t calculado : 3,813
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,7079
 Coeficiente r² ajustado : 0,6106

Classificação : Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m²	Área Construída (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	41609,8100	1,9507x10 ⁸	157,0559	98851,4500
Área Construída (m²)	0,0335	157,0559	1,4012x10 ⁻⁴	0,0822
Atratividade	21,0000	98851,4500	0,0822	51,0000

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,9112x10 ⁶	2	9,5562x10 ⁵	7,271
Residual	7,8855x10 ⁵	6	1,3142x10 ⁵	
Total	2,6998x10⁶	8	3,3747x10⁵	

F Calculado : 7,271

F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 2,5%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m ²	Área Construída (m ²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	0,2987	0,7582
Área Construída (m²)	0,2987	1,0000	0,7251
Atratividade	0,7582	0,7251	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R\$/m ²	Área Construída (m ²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	∞	0,767	2,849
Área Construída (m²)	0,767	∞	2,579
Atratividade	2,849	2,579	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)

As variáveis independentes Área Construída (m²) e Atratividade são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,1342$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Construída (m²)	b1	-2,400	5,3%	Sim
Atratividade	b2	5,177	0,21%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 0,0000

Momento central de 2ª ordem : 87617,7189

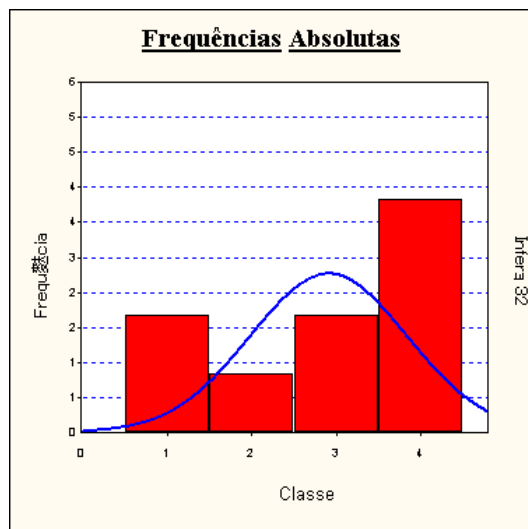
Momento central de 3ª ordem : $-1,3392 \times 10^7$

Momento central de 4ª ordem : $-1,4880 \times 10^6$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,5163	0	0
Curtose	-3,0001	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Histograma



São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Amostragens eliminadas

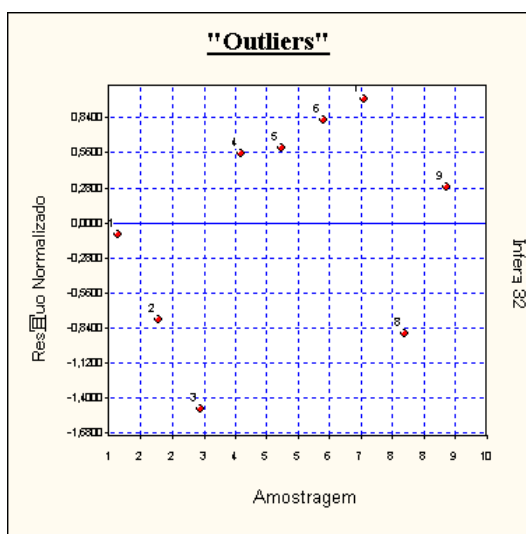
Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$4,2822 \times 10^{-3}$	0,4303	Sim
2	0,0608	0,1977	Sim
3	0,2265	0,1977	Sim
4	0,0357	0,2166	Sim
5	0,0484	0,2384	Sim
6	0,1175	0,2742	Sim
7	0,4025	0,4186	Sim
8	0,1980	0,3337	Sim
9	0,2040	0,6924	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 5
Número de elementos negativos : 4
Número de sequências : 4
Média da distribuição de sinais : 4,5
Desvio padrão : 1,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior . : -0,6827

Limite superior : -1,4056

Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Teste de Sinais

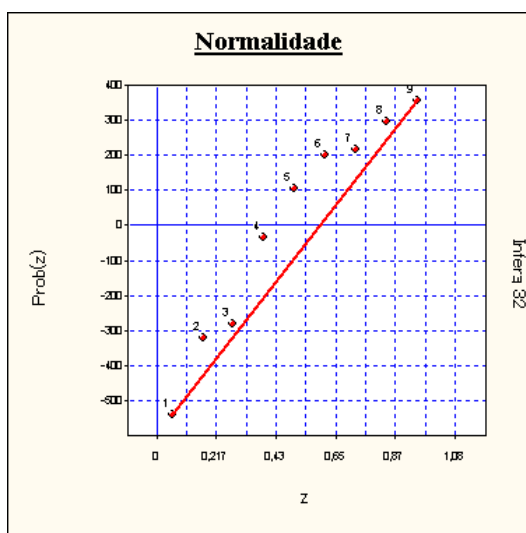
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,3333

Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,6853
 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

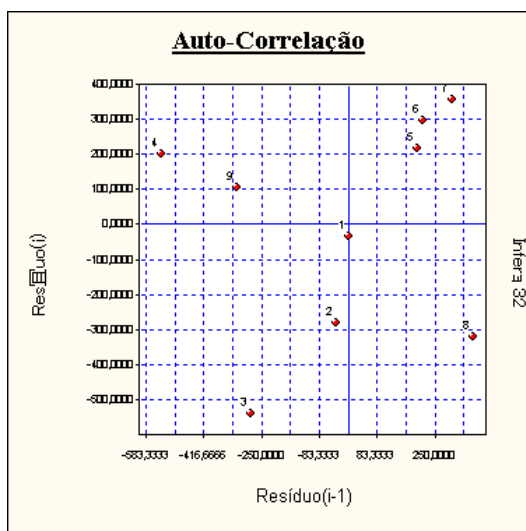
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,54 4-DU = 2,46

**Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).**

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Gráfico de Auto-Correlação

Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Construída (m²)	170,00	456,00	330,00
Atratividade	Médio	Alto	Baixo

Uma das características do Casa Residencial sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Construída (m²) . = 330,00
- Atratividade = Baixo

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Casa Residencial =
 R\$/m² 3.010,83

O modelo utilizado foi :

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = 2365,0 - 224823 / [Área\ Construída\ (m^2)] + 1327,1 \times [Atratividade]$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$/m² 2.364,39

Máximo : R\$/m² 3.657,28

Para um Área de m² 330, teremos :

Valor de Mercado obtido = R\$ 993.575,15

Valor de Mercado mínimo = R\$ 780.247,57

Valor de Mercado máximo = R\$ 1.206.902,73

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Avaliação da Extrapolação

Extrapolção dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Construída (m²)	170,00	456,00	330,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Atratividade	Médio	Alto	Baixo	Dentro do intervalo	Aprovada

* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolção para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área Construída (m²)	2.369,63	3.199,08	3.010,83	Dentro do intervalo
Atratividade	4.337,98	5.665,12	3.010,83	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área Construída (m²)	Aprovada
Atratividade	Aprovada

** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral.

Uma variável independente extrapolou o limite amostral:

- Atratividade

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Construída (m²)	2.874,05	3.147,62	273,58	9,09
Atratividade	2.296,22	3.725,45	1.429,23	47,47
Valor Estimado	2.364,39	3.657,28	1.292,89	42,94

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

REPRODUÇÃO DOS CUSTOS DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E DEMAIS BENFEITORIAS

Item A	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS B	BDI = [(1+A)x(1+F)x(1+L)] - 1 item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2 C	Área (m²) D	Vida Útil E	Idade Aparente F
1	Casa Residencial	19,01%	330,00	67	18
	TOTAL GERAL		330,00		

% vida G=E/D	Vida útil remanescente H	Estado de Conservação I	Val Novo(R\$) M	DEPREC. % N	Val. Aval.(R\$) O=Mx(1-N)
27%	49	Regular	R\$ 649.789,15	20,00%	R\$ 519.831,32
			R\$ 649.789,15		R\$ 519.831,32
Adotado:				R\$ 500.000,00	

Custo Unitário Básico Utilizado: CUB padrão Sinduscon SP - R-1 N = R\$ 1.838,39/m²

Estimação Custo Unitário de Construção

$$C = [CUB + \frac{OE+OI+(Ofe-Ofd)}{S}] (1+A) (1+F) (1+L)$$

Onde:

OE (orçamento de elevadores) =	0
OI (orçamento de instalações) =	0
Ofe-Ofd (orçam. de fundações especiais - orçam. de fundações diretas) =	0
A (Taxa de administração) =	10%
F (Custo Financeiro) mês =	1%
Prazo de obra =	6
F (Custo Financeiro) meses obra =	3,04%
L (Lucro da Construtora) =	5%

$$(1+A) \times (1+F) \times (1+L) = 0,190086023 \quad 19,01\%$$

**São Paulo | SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

44

ANEXO 02**DOCUMENTAÇÃO LEGAL**

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

 **RO Nº 2 - REGISTRO GERAL** fls. 753

04

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ - SP

MATRÍCULA: 38.552 FICHA: -01- Mauá, 17 de Fevereiro de 2000

IMÓVEL: Casa n.º 46 da Rua São Mateus, e seu respectivo terreno com área de 200,00m², constituído pelo lote 16 da quadra 05 da Gleba "D", perímetro urbano, medindo o terreno 10,00m de frente para a referida via pública, à direita de quem da Rua São Mateus se dirige à Rua Piracicaba, a 35,80m do ponto onde termina a curva da Rua Jundiá com a Rua São Mateus; por 20,00m da frente aos fundos, em ambos os lados; tendo nos fundos, a mesma medida da frente; confinando pelo lado esquerdo, com propriedade de Eva Wildmann; pelo lado direito e fundos, com propriedade de Noêmia Pedroso Bueno ou sucessores.

Inscrição Fiscal n.º 02.011.017.

PROPRIETARIA: BENEDICTA DA CONCEIÇÃO MARIANO, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua São Mateus, 46.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 2.552, feita aos 15/01/1971, neste Serviço Registral.

A Oficial Interina *(LAIS ADELIA FUZZO POVEDA)*

Av. 1- 17 de Fevereiro de 2000.

ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTANTES
 Título prenotado sob n.º 60.163 aos 07/02/2000.
 Pela escritura abaixo registrada, foi autorizada a presente averbação, para constar que, o imóvel objeto desta, atualmente confina pelo lado direito, de quem da Rua São Mateus sai para o imóvel, com o lote 15; pelo lado esquerdo, confina com o lote 17; e, pelos fundos, confina com o lote 09, conforme prova a certidão n.º 2035/99.

A Oficial Interina *(LAIS ADELIA FUZZO POVEDA)*

R.2- 17 de Fevereiro de 2000.

VENDA E COMPRA
 Por escritura datada de 17/07/1978, do Segundo Tabelião de Notas desta cidade, livro 031, folhas 050, BENEDICTA DA CONCEIÇÃO MARIANO.

continua no verso

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitória | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

MATRÍCULA 38.552	FICHA -01- VERSO
----------------------------	-------------------------------

também conhecida por BENEDICTA DA CONCEIÇÃO MARIANNO, brasileira, solteira, maior, professora, titular do RG n.º 1.130.582, inscrita no CPF/MF sob n.º 103.099.858/20, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua São Mateus, 46, **VENDEU** o imóvel objeto desta, pelo valor de Cr\$242.000,00, a ABIGAIL DE MELLO FERRAZ, professora, titular do RG n.º 2.169.358-SSP/SP, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com JOSE MARIA FERRAZ, titular do RG n.º 2.111.613-SSP/SP, inseridos em comum no CPF/MF sob n.º 094.058.798/04, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua São Mateus, 46.

VALOR VENAL: R\$80.851,07.

A Oficial Interina _____ (LAIS ADELIA FUZZO POVEDA)

Av.3- 30 de Maio de 2011.

ALTERAÇÃO DO NÚMERO
 Título prenotado sob nº 98.407 aos 17/05/2011.
 Pela escritura adiante registrada, foi autorizada a presente averbação para constar que o prédio existente sobre o imóvel objeto desta possui atualmente o número 34 da Rua São Mateus, conforme prova ora arquivada.
 O escrevente _____ (Marco Antonio Ribeiro dos Santos). A escrevente _____ (Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria).

Av.4- 30 de Maio de 2011.

ÓBITO
 Pela escritura abaixo registrada, foi autorizada a presente averbação para constar que JOSE MARIA FERRAZ faleceu aos 04/12/2006, conforme prova ora arquivada.
 O escrevente _____ (Marco Antonio Ribeiro dos Santos). A escrevente _____ (Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria).

R.5- 30 de Maio de 2011. Continua na ficha 02

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUA - SP

MATRÍCULA	FICHA
38.552	2

Maio de maio de 2011

PARTILHA

Pela escritura de inventário e partilha lavrada aos 18/04/2011, no Quinto Tabelião de Notas da Comarca de Santo André, deste Estado, livro 305, folhas 264/267, dos bens deixados por falecimento de JOSE MARIA FERRAZ, titular do RG nº 2.111.613-1-SSP/SP, **O IMÓVEL OBJETO DESTA**, avaliado em R\$161.769,86 (cento e sessenta e um mil, setecentos e sessenta e nove reais e oitenta e seis centavos), foi partilhado em favor da viúva meeira ABIGAIL DE MELLO FERRAZ, do lar, titular do RG nº 2.169.358-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 903.673.918-72, já qualificada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Ribeirão Pires, 68, Jardim Haydee, na proporção de 50%; e dos herdeiros DEISE DE MELLO FERRAZ PAGLIARIN, advogada, titular do RG nº 17.900.184-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 085.312.798-01, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com JUANRIBE PAGLIARIN, advogado, titular do RG nº 7.809.593-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 674.454.978-20, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Jamaris, 64, apartamento 231B, Bairro Moema, na proporção de 12,50%; DULCE DE MELO FERRAZ, brasileira, solteira, maior, advogada, titular do RG nº 19.397.720-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 111.870.558-08, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Ribeirão Pires, 68, Jardim Haydee, na proporção de 12,50%; DIONE DE MELLO FERRAZ, brasileira, solteira, maior, professora, titular do RG nº 23.025.963-7-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 192.682.568-35, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Ribeirão Pires, 68, Jardim Haydee, na proporção de 12,50%; e DIVALDO DE MELLO FERRAZ, técnico mecânico, titular do RG nº 23.025.962-5-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 252.285.378-30, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com LUCIA REGINA CARREIRA DE MELLO FERRAZ, esteticista, titular do RG nº 20.054.302-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 140.192.198-18, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Jundiaí, deste Estado, na Rua Armando Giamarco, 413, Bairro Mirante de Jundiaí, na proporção de 12,5%.

(Continua no Verso)

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

MATRÍCULA	FICHA
38.552	2
VERSO	

O escrevente Marco Antonio Ribeiro dos Santos (Marco Antonio Ribeiro dos Santos). A escrevente Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria (Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria).

R.6- 28 de Junho de 2011.

VENDA E COMPRA
 Título prenotado sob nº 98.856 aos 17/06/2011.
 Pela escritura datada de 09/06/2011, do Primeiro Tabelião de Notas desta Comarca, livro 414, folhas 083/087, ABIGAIL DE MELLO FERRAZ, na proporção de 50%; DEISE DE MELLO FERRAZ PAGLIARIN, com autorização de seu esposo JUANRIBE PAGLIARIN, na proporção de 12,50%; DULCE DE MELO FERRAZ, na proporção de 12,50%; DIONE DE MELLO FERRAZ, na proporção de 12,50%; e DIVALDO DE MELLO FERRAZ, com autorização de sua esposa LUCIA REGINA CARREIRA DE MELLO FERRAZ, na proporção de 12,50%, todos já qualificados, **VENDERAM O IMÓVEL OBJETO DESTA**, pelo valor de R\$315.000,00 (trezentos e quinze mil reais), a ZIED INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO EM EDIFICAÇÕES LTDA - ME, com sede nesta cidade, na Avenida Portugal, 408-A, Jardim Pilar, inscrita no CNPJ sob nº 07.388.587/0001-05.

O escrevente Marco Antonio Ribeiro dos Santos (Marco Antonio Ribeiro dos Santos). A escrevente Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria (Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria).

Av.7- 25 de Outubro de 2019.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA
 Título prenotado sob nº 144.172 aos 24/09/2019.
 Pelo instrumento particular datado de 17/10/2019 e nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, foi determinada a presente averbação para constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, (processo nº 1001657-90.2017.8.26.0348, na Primeira Vara Cível desta Comarca), movida pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, em face de ZIED

(Continua na Ficha Nº 3)

Pag.: 0004/005
 Certidão na última página

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Bn. 737
 REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ - SP
 CNS 12.060-0
 MATRÍCULA: 38.552 FICHA: 3
 Mauá, 25 de outubro de 2019

CONSTRUÇÃO E REFORMA EM EDIFICAÇÕES EIRELI, anteriormente denominada ZIED INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO EM EDIFICAÇÕES LTDA - ME, já qualificada; ELISANGELA TORRES BARBOSA, inscrita no CPF/MF sob nº 253.906.098-67; e ISRAEL RIBEIRO DE ALMEIDA, inscrito no CPF/MF sob nº 124.556.828-03, cujo valor da causa é de R\$941.186,15 (novecentos e quarenta e um mil, cento e oitenta e seis reais e quinze centavos).

A escrevente substituta Vanessa Gleice Luzia Vjeira Maria

Certifico e dou fê que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art. 19 § 1º da Lei 6.015 / 73) e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200 - 2, de 24 de agosto de 2001, devendo, para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Certifico ainda que os imóveis situados nesta Comarca passaram a pertencer a esta Circunscrição Imobiliária a partir de 30/12/66, sendo que, anteriormente, pertenciam à 1ª Circunscrição Imobiliária de Santo André. A presente certidão reflete a situação desta matrícula até a data de ontem.

Mauá, 29 de abril de 2021.



Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico <http://aisel.org.br>
1206059C30385593C313048217

Brasilia | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

RESUMO

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: MEGA LEILÕES.

EMPRESA: ZIED Construção e Reforma Em Edificações Eireli

OBJETOS: Veículos.

FINALIDADE: Apoio a Operação Judicial.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

R\$ 79.286,00

(SETENTA E NOVE MIL DUZENTOS E OITENTA E SEIS REAIS)

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1 LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.....	3
1.2 NORMATIVAS.....	4
2. CARACTERIZAÇÃO DOS BENS	4
3. MÉTODOS UTILIZADOS	5
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	6
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	6
6. AVALIAÇÃO.....	6
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	7
8. ENCERRAMENTO	8
ANEXOS	

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS

O presente laudo trata da avaliação dos Veículos da Empresa **ZIED Construção e Reforma Em Edificações Eireli**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob nº 07.388.587/0001-05, localizada na Rua São Mateus, 34 - Matriz - Mauá - SP.

Foi considerado para avaliação o estado aparente dos veículos, ou seja, como se encontram, podendo estes apresentar danos no seu todo ou em partes, ou ainda peças/partes faltantes.

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício oculto. Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

Todas as premissas listadas acima implicam em deságio no valor dos produtos arrematados, sendo, portanto, estes valores abaixo do mercado. O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

Os valores finais apontados no presente estudo estão todos expressos em Reais.

1.2 NORMATIVAS

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo relacionadas. Segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os valores deste laudo se enquadram no quanto à fundamentação e precisão como Grau I.

As normas observadas na emissão deste relatório são:

- NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- NBR – 14653-5 – Avaliações de Bens – Parte 5: Máquinas, Equipamentos, Instalações e bens industriais em geral – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) *NBR 14653 Avaliação de bens*.

2. CARACTERIZAÇÃO DOS BENS

De acordo com a vistoria realizada na Rua São Mateus, 34 - Matriz - Mauá - SP, os bens avaliando constituem-se de todos veículos de propriedade da empresa ZIED Construção e Reforma Em Edificações Eireli encontrados no local.

Após vistoria os veículos foram removidos para um estacionamento pago localizado à **Rua Mergenthaler, 933 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP**

Os veículos estão descritos na listagem que segue em anexo ao presente laudo, onde informamos a descrição do bem e seu respectivo valor, além de documentação fotográfica com a devida identificação dos bens.

3. MÉTODOS UTILIZADOS

A metodologia aplicada é função, basicamente da natureza dos bens avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 5 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

No presente caso, optamos pelo “**Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição dos valores.

Foram analisadas as suas características e estado de conservação e então depreciados de acordo com a comparação com as fontes de informação de mercado.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

-Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

-Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem por objetivo servir de apoio à operação judicial no *Processo 1011098-95.2017.8.26.0348 da 3ª Vara Cível da Comarca de Mauá - SP*, determinando valor dos veículos da empresa ZIED Construção e Reforma Em Edificações Eireli descritos, para venda em leilão, determinando valor justo de mercado dos veículos pertencentes a massa falida, com base em pesquisa de mercado para posterior alienação em leilão judicial.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

O presente trabalho está classificado como grau I quanto à fundamentação e precisão conforme a pontuação atingida para fins de classificação das avaliações, segundo a Norma de Avaliação NBR – 14.653-5 - Avaliação de Máquinas, Equipamentos, Instalações e Complexos Industriais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

6. AVALIAÇÃO

Para realização da Avaliação foi realizada pesquisa junto a fabricantes, revendedores e representantes comerciais.

A pesquisa verificou, com a devida cautela, a similaridade do equipamento avaliando, se fora de linha, com o ora fabricado, ponderando as características produtivas e funcionais.

Nos valores relacionados não estão agregados os custos de transporte.

Foram usadas como referência para determinação dos valores as seguintes fontes de informação:

<https://veiculos.fipe.org.br?carro/ford/7-2021/003139-9/2012/g/mlkbsnylzkp>
<https://veiculos.fipe.org.br?carro/citroen/7-2021/011111-2/2012/g/qg0l8bqg72j4>
<https://veiculos.fipe.org.br?carro/ford/7-2021/003139-9/2011/g/lwygn666r8p>

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Após a realização dos cálculos podemos concluir que na data base do presente laudo o valor para a venda dos bens descritos no mesmo é:

R\$ 79.286,00

(SETENTA E NOVE MIL DUZENTOS E OITENTA E SEIS REAIS)

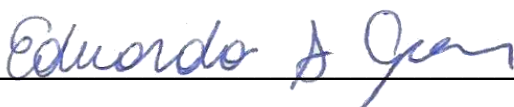
8. ENCERRAMENTO

O presente trabalho está redigido em 8 (oito) páginas numeradas sequencialmente e impressas em um único lado, excluindo-se os seus anexos que obedecem a numeração própria e independente.

Em anexo:

- Listagem de Valor composta por 1 página numerada.
- Documentação Fotográfica composta por 9 páginas numeradas sequencialmente.

São Paulo, 13 de julho de 2021.



EDUARDO SILVEIRA GOMES

Engenheiro de Produção Mecânica – CREA 5070722530

PLANILHA DE VALORES

RELATÓRIO DE BENS ARRECADADOS

DATA BASE: JULHO / 2021
VALORES EM R\$

EMPRESA: ZIED CONSTRUÇÃO E REFORMA EM EDIFICAÇÕES EIRELI
ENDEREÇO: RUA MERGENTHALER, 933 - VILA LEOPOLDINA, SÃO PAULO - SP

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR DE VENDA
1,000	VEÍCULOS	
1,001	AUTOMÓVEL FORD COURIER 1.6 L MOTOR FLEX COR: BRANCA ANO: 2012 PLACA: FBP-7884	24.500,00
1,002	AUTOMÓVEL CITRÖEN C3 PICASSO EXCLUSIVE AUTOMÁTICO COR: PRATA ANO: 2012 PLACA: FBP-8256	32.130,00
1,003	AUTOMÓVEL FORD COURIER 1.6 L MOTOR FLEX COR: BRANCA ANO: 2011 PLACA: ETY-5086	22.650,00
TOTAL VEÍCULOS		79.280,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/07/2021 às 14:12, sob o número WMAU21700752090. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011098-95.2017.8.26.0348 e código 3EF4098.

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



ITEM 1,001 - AUTOMÓVEL FORD COURIER 1.6 L MOTOR FLEX COR: BRANCA ANO: 2012 PLACA: FBP-7884



ITEM 1,001 - AUTOMÓVEL FORD COURIER 1.6 L MOTOR FLEX COR: BRANCA ANO: 2012 PLACA: FBP-7884



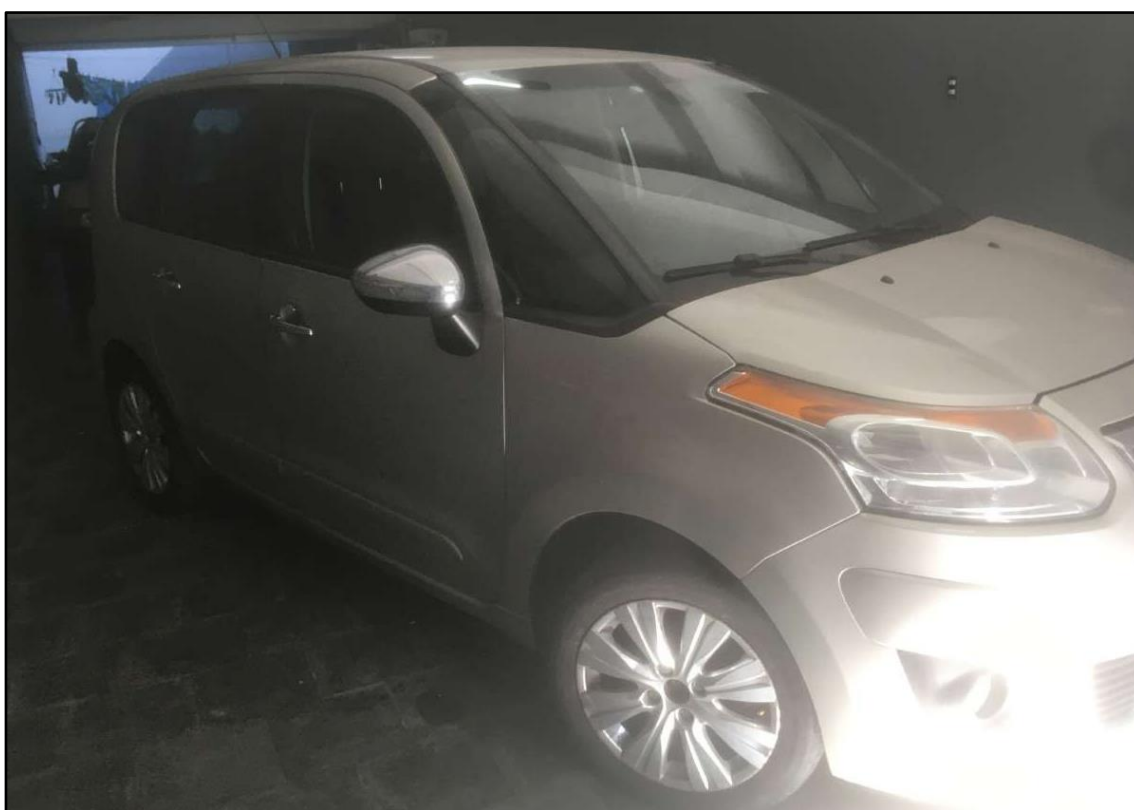
ITEM 1,001 - AUTOMÓVEL FORD COURIER 1.6 L MOTOR FLEX COR: BRANCA ANO: 2012 PLACA: FBP-7884



ITEM 1,001 - AUTOMÓVEL FORD COURIER 1.6 L MOTOR FLEX COR: BRANCA ANO: 2012 PLACA: FBP-7884



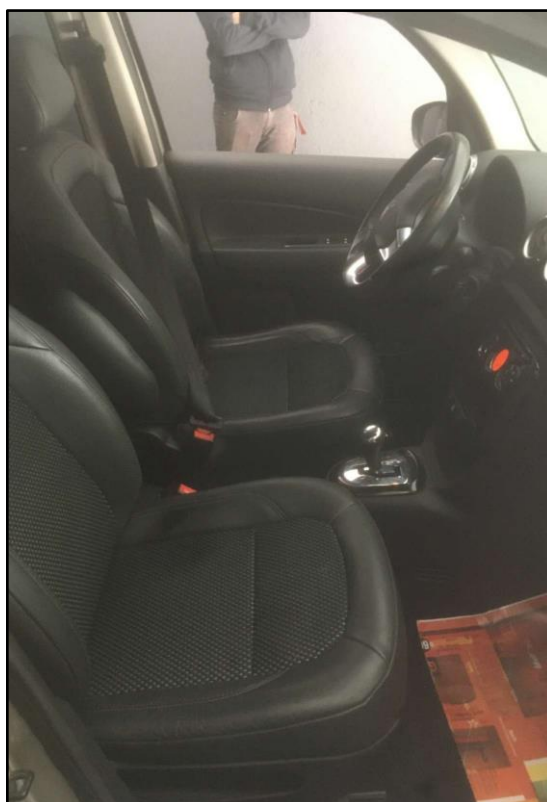
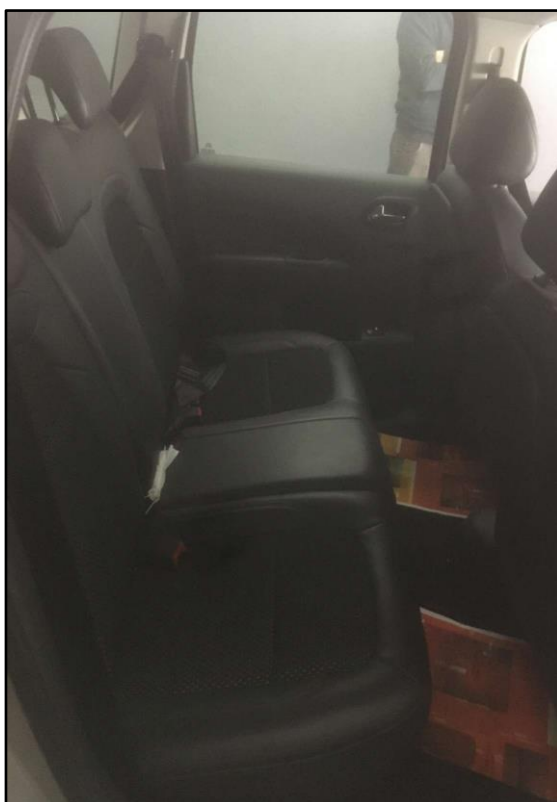
**ITEM 1,002 - AUTOMÓVEL CITRÖEN C3 PICASSO EXCLUSIVE
AUTOMÁTICO COR: PRATA ANO: 2012 PLACA: FBP-8256**



**ITEM 1,002 - AUTOMÓVEL CITRÖEN C3 PICASSO EXCLUSIVE
AUTOMÁTICO COR: PRATA ANO: 2012 PLACA: FBP-8256**



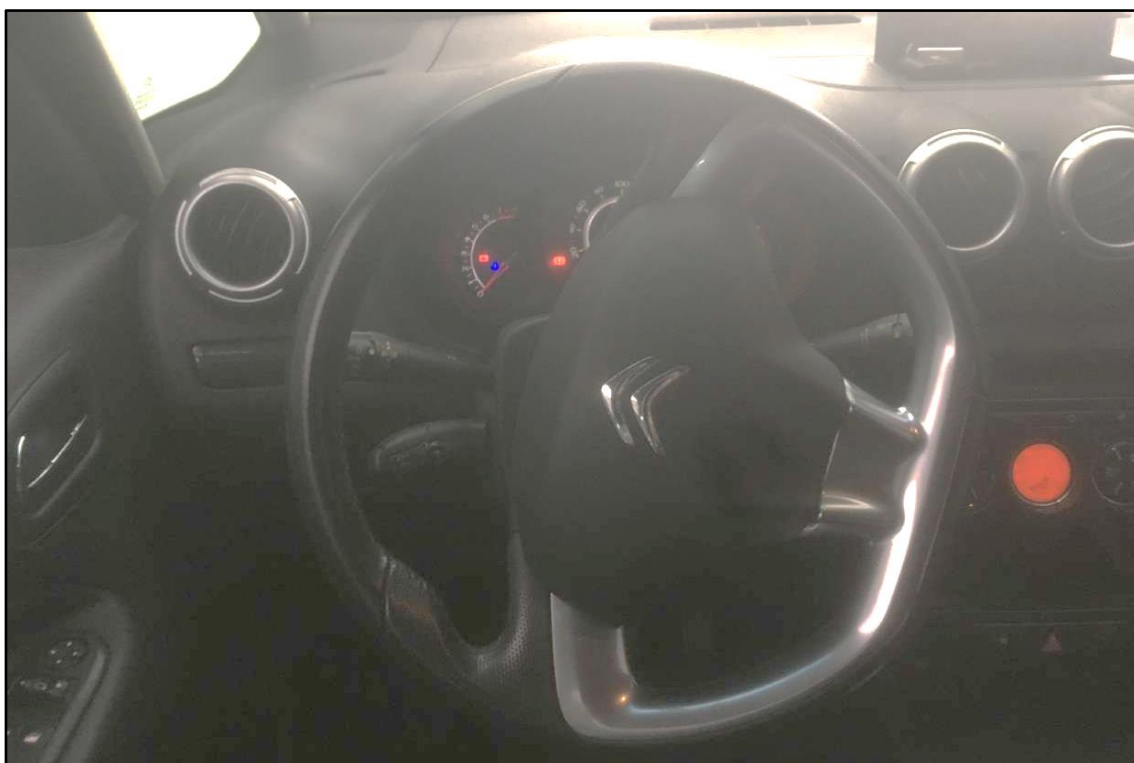
**ITEM 1,002 - AUTOMÓVEL CITRÖEN C3 PICASSO EXCLUSIVE
AUTOMÁTICO COR: PRATA ANO: 2012 PLACA: FBP-8256**



**ITEM 1,002 - AUTOMÓVEL CITRÖEN C3 PICASSO EXCLUSIVE
AUTOMÁTICO COR: PRATA ANO: 2012 PLACA: FBP-8256**



**ITEM 1,002 - AUTOMÓVEL CITRÖEN C3 PICASSO EXCLUSIVE
AUTOMÁTICO COR: PRATA ANO: 2012 PLACA: FBP-8256**



**ITEM 1,002 - AUTOMÓVEL CITRÖEN C3 PICASSO EXCLUSIVE
AUTOMÁTICO COR: PRATA ANO: 2012 PLACA: FBP-8256**



ITEM 1,003 - AUTOMÓVEL FORD COURIER 1.6 L MOTOR FLEX COR: BRANCA ANO: 2011 PLACA: ETY-5086



ITEM 1,003 - AUTOMÓVEL FORD COURIER 1.6 L MOTOR FLEX COR: BRANCA ANO: 2011 PLACA: ETY-5086



ITEM 1,003 - AUTOMÓVEL FORD COURIER 1.6 L MOTOR FLEX COR: BRANCA ANO: 2011 PLACA: ETY-5086



ITEM 1,003 - AUTOMÓVEL FORD COURIER 1.6 L MOTOR FLEX COR: BRANCA ANO: 2011 PLACA: ETY-5086



ITEM 1,003 - AUTOMÓVEL FORD COURIER 1.6 L MOTOR FLEX COR: BRANCA ANO: 2011 PLACA: ETY-5086



ITEM 1,003 - AUTOMÓVEL FORD COURIER 1.6 L MOTOR FLEX COR: BRANCA ANO: 2011 PLACA: ETY-5086