

# 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



### SALA COMERCIAL

Rua Alfredo Guedes – Nº 1949 - Sala 1009

Edifício Racz Center

Alto

PIRACICABA - 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) 4063-8911

**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) 4062-9811

**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                                                                                               | 4  |
| 2. RESUMO DA AVALIAÇÃO                                                                                        | 4  |
| 3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL                                                                              | 5  |
| 3.1. TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS                                                                                    | 5  |
| 3.2. SALA COMERCIAL                                                                                           | 5  |
| 3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO                                                                                 | 12 |
| 3.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO                                                            | 12 |
| 3.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA                                                                                  | 13 |
| 3.3.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. | 14 |
| 3.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.                                                  | 14 |
| 4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO                                                                                   | 15 |
| 4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO                                                                                   | 15 |
| 4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA                                                                                  | 16 |
| 4.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL                                                                                      | 16 |
| 4.3.1 METODOLOGIA APLICADA                                                                                    | 16 |
| 4.3.2 PESQUISA DE MERCADO                                                                                     | 16 |
| 4.3.3 TRATAMENTO DE DADOS                                                                                     | 17 |
| 4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO                                                                         | 17 |
| 4.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO                                                                               | 18 |
| 5. ANEXOS                                                                                                     | 22 |

## SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializado em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

## NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios

## 1. PRELIMINARES

- **Laudos:** 1345221;
- **Solicitante:** Antônio Carlos de Campos Machado ;
- **Objeto:** Sala Comercial;
- **Endereço:** Rua Alfredo Guedes, Nº 1949 – Sala 1009 – Bairro Alto, Piracicaba - SP;
- **Data:** Dezembro de 2021;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado e Liquidez.

## 2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

| ITEM              | (R\$)                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| VALOR DE MERCADO  | <b>R\$ 173.000,00</b><br>(Cento e setenta e três mil Reais)   |
| VALOR DE LIQUIDEZ | <b>R\$ 153.000,00</b><br>(Cento e cinquenta e três mil Reais) |

### 3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

#### 3.1. TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante nos forneceu cópia da matrícula nº 950, expedida pelo 2º Ofício do Registro de Imóveis de Piracicaba – SP e do espelho do IPTU. As cópias dos referidos documentos encontram-se anexadas ao final do laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

#### 3.2. SALA COMERCIAL

O imóvel em questão trata-se de uma sala comercial número 1009 da qual possui uma área privativa de 42,05m<sup>2</sup> localizada na Rua Alfredo Guedes, Nº 1949 – Sala 1009 – Bairro Alto, Piracicaba - SP.

| SALA COMERCIAL                                      |                  |                         |                  |                         |                    |      |
|-----------------------------------------------------|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|--------------------|------|
| Características Construtivas                        |                  |                         |                  |                         |                    |      |
| Ocupação                                            | Uso              | Formato                 | Idade aparente   | Estado Conservação      | Padrão construtivo | Obs. |
| Sala                                                | Comercial        | Regular                 | 25 anos          | Regular/Reparos simples | Normal             | -    |
| Estrutura                                           | Fechamento       | Revestimentos Externo   | Esquadrias       | Cobertura               | Cerca              | Obs. |
| Concreto armado                                     | Alvenaria        | Massa corrida + Pintura | Alumínio + Vidro | Telhas                  | -                  | -    |
| Distribuição Arquitetônica e Revestimentos Internos |                  |                         |                  |                         |                    |      |
| Dependência                                         | Pisos            | Paredes                 | Teto             | Esquadrias              | Observações        |      |
| SALA PRINCIPAL                                      | Tacos de Madeira | Massa Corrida + Pintura | Gesso            | Alumínio + Vidro        | -                  |      |
| BANHEIRO                                            | CERÂMICA         | AZULEJO                 | LAJE / GESSO     | ALUMÍNIO + VIDRO        | -                  |      |

## 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

Segue memoria fotográfico abaixo:



**Detalhes Gerais**

**Brasília | DF**  
 (061) 4063-9218

**Natal | RN**  
 (084) 3034-9160

**Maceió | AL**  
 (082) 3029-9291

**Belo Horizonte | MG**  
 (031) 4062-7254

**Campo Grande | MS**  
 (067) 4063-9170

**Rio de Janeiro | RJ**  
 (021) 4063-7862

**Vitoria | ES**  
 (027) 4062-9439

**Salvador | BA**  
 (071) 4062-7062

**Goiania | GO**  
 (062) 4053-9217

**Porto Alegre | RS**  
 (051) 4063-9390

**Cuiabá | MT**  
 (065) 4052-9635

**Florianópolis | SC**  
 (048) 4052-8238

**Fortaleza | CE**  
 (085) 4062-9371

**Curitiba | PR**  
 (041) 4063-8939

**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

**Maceió | AL**  
 (082) 3029-9291

**Belo Horizonte | MG**  
 (031) 4062-7254

**Campo Grande | MS**  
 (067) 4063-9170

**Rio de Janeiro | RJ**  
 (021) 4063-7862

**Vitoria | ES**  
 (027) 4062-9439

**Salvador | BA**  
 (071) 4062-7062

**Goiania | GO**  
 (062) 4053-9217

**Porto Alegre | RS**  
 (051) 4063-9390

**Cuiabá | MT**  
 (065) 4052-9635

**Florianópolis | SC**  
 (048) 4052-8238

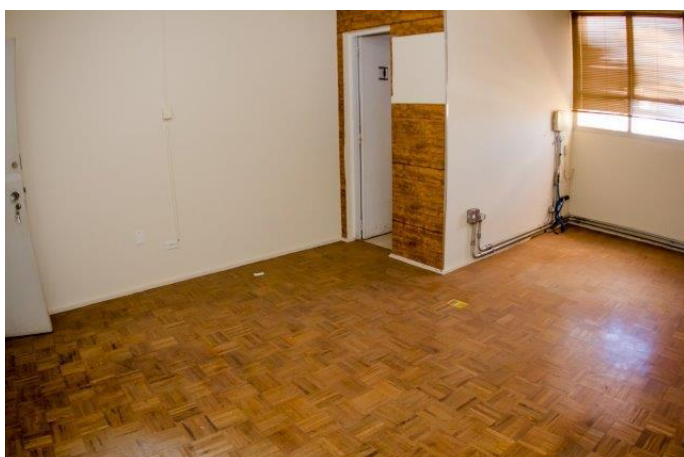
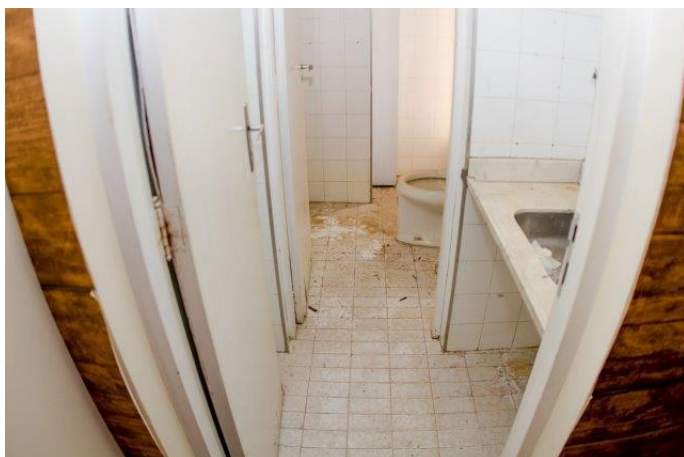
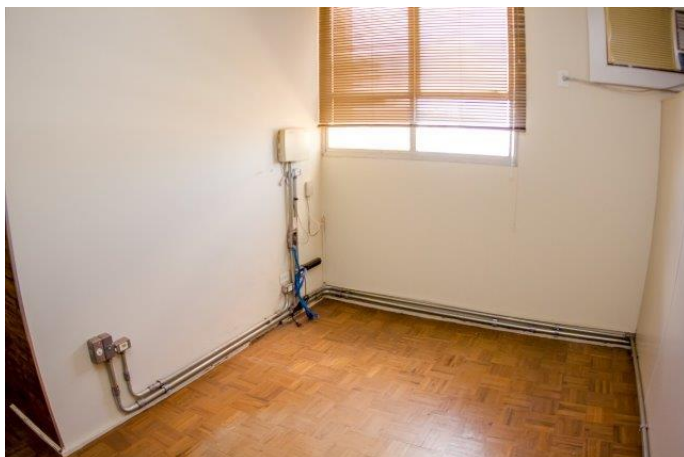
**Fortaleza | CE**  
 (085) 4062-9371

**Curitiba | PR**  
 (041) 4063-8939

**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

## 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

**Maceió | AL**  
 (082) 3029-9291

**Belo Horizonte | MG**  
 (031) 4062-7254

**Campo Grande | MS**  
 (067) 4063-9170

**Rio de Janeiro | RJ**  
 (021) 4063-7862

**Vitória | ES**  
 (027) 4062-9439

**Salvador | BA**  
 (071) 4062-7062

**Goiania | GO**  
 (062) 4053-9217

**Porto Alegre | RS**  
 (051) 4063-9390

**Cuiabá | MT**  
 (065) 4052-9635

**Florianópolis | SC**  
 (048) 4052-8238

**Fortaleza | CE**  
 (085) 4062-9371

**Curitiba | PR**  
 (041) 4063-8939

**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

### 3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situa-se na Rua Alfredo Guedes, Nº 1949 – Sala 1009 – Centro, Piracicaba - SP. As condições de acesso são favoráveis.

As características são as seguintes:

**Gabarito viário:** O logradouro de situação se constitui em via arterial que recebe pavimentação asfáltica;

**Tráfego:** A intensidade de tráfego é moderada no logradouro do imóvel;

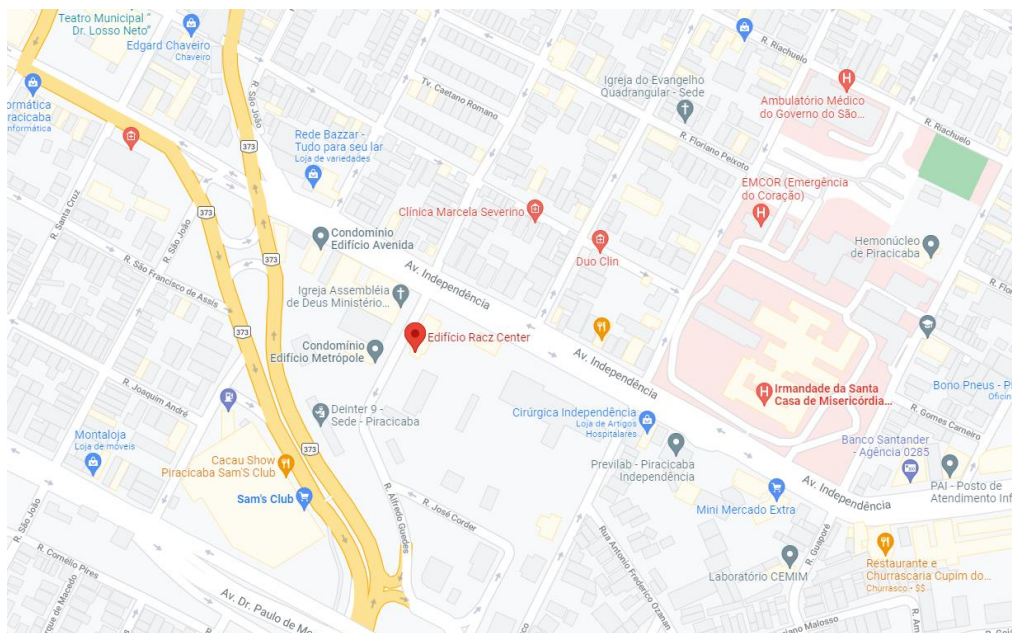
**Transporte coletivo:** Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações;



**Detalhes do Acesso:** Rua Alfredo Guedes

## 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 Mapa de Localização – Google Maps -** <https://goo.gl/maps/hcae7pCbJMtiWeg9>



**Detalhes Satélite – Google Earth -** <https://goo.gl/maps/hcae7pCbJMtiWeg9>

**Brasília | DF**  
 (061) 4063-9218

**Natal | RN**  
 (084) 3034-9160

**Maceió | AL**  
 (082) 3029-9291

**Belo Horizonte | MG**  
 (031) 4062-7254

**Campo Grande | MS**  
 (067) 4063-9170

**Rio de Janeiro | RJ**  
 (021) 4063-7862

**Vitoria | ES**  
 (027) 4062-9439

**Salvador | BA**  
 (071) 4062-7062

**Goiania | GO**  
 (062) 4053-9217

**Porto Alegre | RS**  
 (051) 4063-9390

**Cuiabá | MT**  
 (065) 4052-9635

**Florianópolis | SC**  
 (048) 4052-8238

**Fortaleza | CE**  
 (085) 4062-9371

**Curitiba | PR**  
 (041) 4063-8939

**Recife | PE**  
 (081) 4062-9863

### 3.3.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de água potável;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Etc.;

### 3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação comercial e residencial.

O padrão construtivo dos empreendimentos na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

### 3.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3,0 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo
- Comércio;
- Restaurantes;
- Escola;

- Hotel;
- Supermercados;
- Postos de Combustíveis;
- Segurança pública;

## 4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

### 4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

Quanto às características extrínsecas, a região onde se situa o imóvel apresenta boa localização, ficando próximo das Avenidas Independência, Doutor Paulo de Moraes, Comendador Luciano Guidotti, José Micheletti, assim facilitando o acesso aos demais bairros da cidade.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido pela sua boa distribuição arquitetônica, estado de conservação considerados entre regular e reparos simples, padrão construtivo normal e idade aparente de 25 anos.

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

## 4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

## 4.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.3.1 Metodologia Aplicada

**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, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2019.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

### 4.3.2 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).

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.

### 4.3.3 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 maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR 14653.

## 4.4. 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-14.653/2019 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 dos imóveis, em Dezembro de 2021, corresponde, por arredondamento, a:

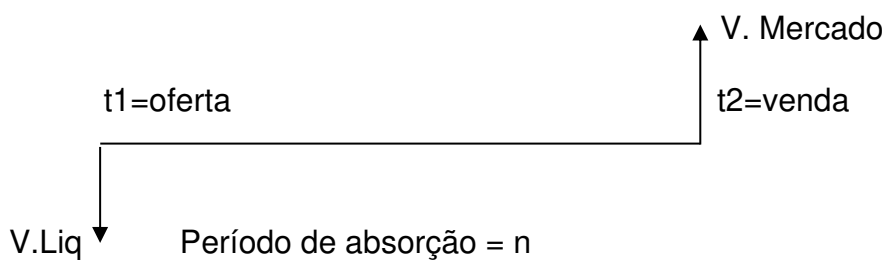
| ITEM             | VALOR (R\$)                                          |
|------------------|------------------------------------------------------|
| VALOR DE MERCADO | R\$ 173.000,00<br>(Cento e setenta e três mil Reais) |

#### 4.5. 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.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em seis (6) 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 Novembro de 2021, por arredondamento, equivale à:

| ITEM              | VALOR (R\$)                                            |
|-------------------|--------------------------------------------------------|
| VALOR DE LIQUIDEZ | R\$ 153.000,00<br>(Cento e cinquenta e três mil Reais) |

#### 4.6. 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<br><br>Admitida para apenas uma variável, desde que:<br><br>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 | Apresentação de . informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo<br><br>Admitida, desde que:<br><br>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 |
| 5    | Extrapolação                                                                                                                                    | Não admitida                                                                                         | b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável                                                                                                                                                                                                          | b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis simultaneamente                                                                                                                                                                |
| 6    | Nível de significância $\alpha$ (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: 15 pontos

## 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 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.

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% - 50% | > 50% |
| NOTA Observar subseção 9.1.                                                        |       |           |       |

O Grau de Precisão alcançado é III.

## 5. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

**Anexo 1:** Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

**Anexo 2:** Documentação Legal

São Paulo, 14 de Dezembro de 2021.

**Avalor Engenharia**

**CREA 1697050**

**CNPJ 13016939/0001-96**

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**Natal | RN**  
(084) 3034-9160

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

**Belo Horizonte | MG**  
(031) 4062-7254

**Campo Grande | MS**  
(067) 4063-9170

**Rio de Janeiro | RJ**  
(021) 4063-7862

**Vitoria | ES**  
(027) 4062-9439

**Salvador | BA**  
(071) 4062-7062

**Goiania | GO**  
(062) 4053-9217

**Porto Alegre | RS**  
(051) 4063-9390

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

**Florianópolis | SC**  
(048) 4052-8238

**Fortaleza | CE**  
(085) 4062-9371

**Curitiba | PR**  
(041) 4063-8939

**Recife | PE**  
(081) 4062-9863

**São Paulo | 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

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

**São Paulo | 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

## 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 privativa (m²) | Valor (R\$)    |
|-----|----------------------------------|------------|---------------------|----------------|
| 1   | Rua Alfredo Guedes               | Alto       | 85m²                | R\$ 153.000,00 |
| 2   | Rua Alfredo Guedes               | Alto       | 42,05m²             | R\$ 175.000,00 |
| 3   | Rua Alfredo Guedes               | Alto       | 42m²                | R\$ 170.000,00 |
| 4   | Rua Alfredo Guedes               | Alto       | 85m²                | R\$ 173.000,00 |
| 5   | Rua Alfredo Guedes               | Alto       | 51m²                | R\$ 190.000,00 |
| 6   | Avenida Cezira Giovanoni Moretti | Santa Rosa | 100m²               | R\$ 290.000,00 |
| 7   | Rua São José                     | Centro     | 35m²                | R\$ 120.000,00 |
| 8   | Praça José Bonifácio             | Centro     | 34m²                | R\$ 120.000,00 |
| 9   | Rua XV de Novembro               | Centro     | 68m²                | R\$ 110.000,00 |

| Ele | Valor Unit. (R\$) | Conservação  | Padrão      | Contato         |
|-----|-------------------|--------------|-------------|-----------------|
| 1   | R\$ 2.352,94      | Regular      | Normal      | (19) 3372-5000  |
| 2   | R\$ 4.161,71      | Novo         | Normal/Alto | (19) 3433-9473  |
| 3   | R\$ 4.047,62      | Novo         | Normal      | (19) 3422-2168  |
| 4   | R\$ 2.588,24      | Regular      | Normal      | (19) 2105-4444  |
| 5   | R\$ 3.725,49      | Novo         | Normal      | (19) 2106-9700  |
| 6   | R\$ 2.900,00      | Regular/Novo | Normal      | (19) 99540-2222 |
| 7   | R\$ 3.428,57      | Regular/Novo | Normal      | (19) 2534-0844  |
| 8   | R\$ 3.529,41      | Regular/Novo | Normal      | (19) 98358-0545 |
| 9   | R\$ 1.617,65      | Regular      | Normal      | (19) 98129-2999 |

| Ele | Link                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alto-bairros-piracicaba-com-garagem-85m2-venda-RS200000-id-2533171174/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alto-bairros-piracicaba-com-garagem-85m2-venda-RS200000-id-2533171174/</a>                         |
| 2   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alto-bairros-piracicaba-92m2-venda-RS180000-id-2479203473/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alto-bairros-piracicaba-92m2-venda-RS180000-id-2479203473/</a>                                                 |
| 3   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alto-bairros-piracicaba-com-garagem-87m2-venda-RS170000-id-2515561885/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alto-bairros-piracicaba-com-garagem-87m2-venda-RS170000-id-2515561885/</a>                         |
| 4   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alto-bairros-piracicaba-com-garagem-85m2-venda-RS220000-id-2497532640/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alto-bairros-piracicaba-com-garagem-85m2-venda-RS220000-id-2497532640/</a>                         |
| 5   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alto-bairros-piracicaba-com-garagem-51m2-venda-RS190000-id-2503602703/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alto-bairros-piracicaba-com-garagem-51m2-venda-RS190000-id-2503602703/</a>                         |
| 6   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-piracicaba-100m2-venda-RS290000-id-2525822474/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-piracicaba-100m2-venda-RS290000-id-2525822474/</a>                                           |
| 7   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-piracicaba-35m2-venda-RS120000-id-2540959375/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-piracicaba-35m2-venda-RS120000-id-2540959375/</a>                                             |
| 8   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-2-quartos-centro-bairros-piracicaba-34m2-venda-RS120000-id-2538051984/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-2-quartos-centro-bairros-piracicaba-34m2-venda-RS120000-id-2538051984/</a>                         |
| 9   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-piracicaba-com-garagem-68m2-venda-RS110000-id-2487790584/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-piracicaba-com-garagem-68m2-venda-RS110000-id-2487790584/</a> |

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 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

## 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 (m²) | Atratividade |
|--------|-----------------------|-----------|--------------|
| 1      | 2.352,94              | 85,00     | Baixo        |
| 2      | 4.161,71              | 42,05     | Alto         |
| 3      | 4.047,62              | 42,00     | Alto         |
| 4      | 2.588,24              | 85,00     | Baixo        |
| 5      | 3.725,49              | 51,00     | Alto         |
| 6      | 2.900,00              | 100,00    | Médio        |
| 7      | 3.428,57              | 35,00     | Médio        |
| 8      | 3.529,41              | 34,00     | Médio        |
| 9      | 1.617,65              | 68,00     | Baixo        |

**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 (m²) : Variável numérica que define a área do imóvel expressa em (m²) .
- Atratividade : Variável qualitativa que determina a atratividade do imóvel com base em outras variáveis, tais como Idade Aparente, Conservação, Nº de Vagas, entre outros;.

**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 : 0,1588

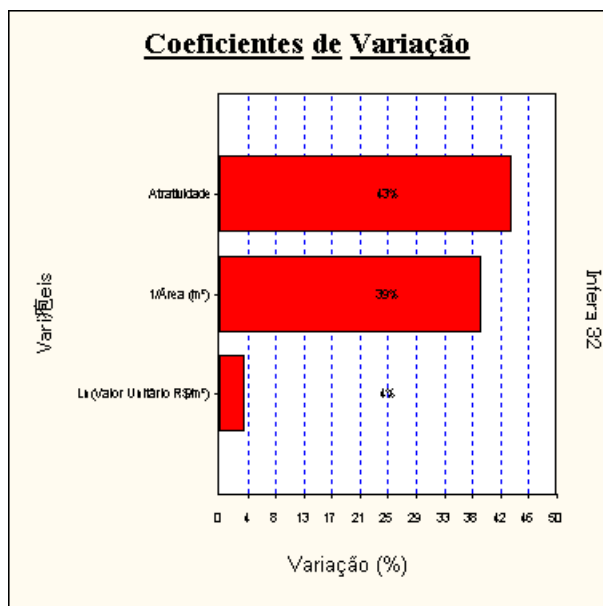
| Variável                  | Média  | Desvio Padrão           | Coef. Variação |
|---------------------------|--------|-------------------------|----------------|
| Ln(Valor Unitário R\$/m²) | 8,0171 | 0,3062                  | 3,82%          |
| 1/Área (m²)               | 0,0192 | 7,4988x10 <sup>-3</sup> | 38,92%         |
| Atratividade              | 2,00   | 0,8660                  | 43,30%         |

**Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9**

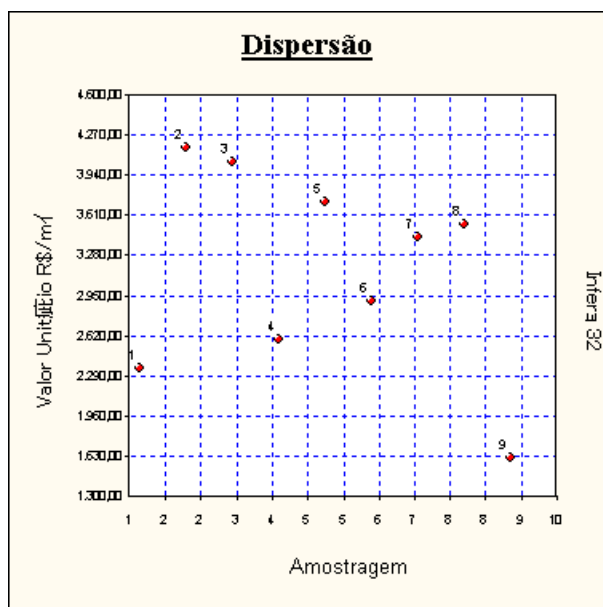
## São Paulo I SP

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



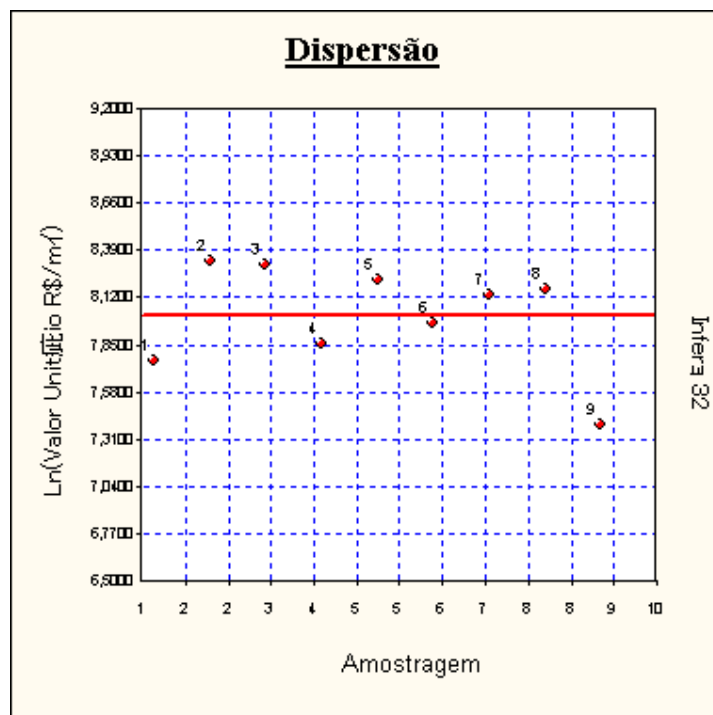
## Dispersão dos elementos



## 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

## Dispersão em Torno da Média



## Tabela de valores estimados e observados

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

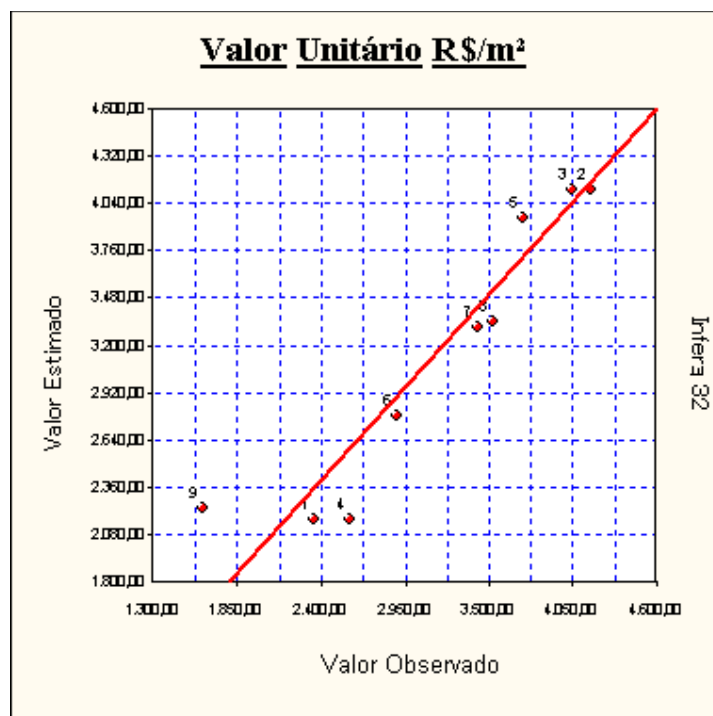
| Nº Am. | Valor observado | Valor estimado | Diferença | Variação % |
|--------|-----------------|----------------|-----------|------------|
| 1      | 2.352,94        | 2.171,81       | -181,13   | -7,6980 %  |
| 2      | 4.161,71        | 4.116,76       | -44,95    | -1,0802 %  |
| 3      | 4.047,62        | 4.117,86       | 70,24     | 1,7353 %   |
| 4      | 2.588,24        | 2.171,81       | -416,43   | -16,0893 % |
| 5      | 3.725,49        | 3.957,76       | 232,27    | 6,2346 %   |
| 6      | 2.900,00        | 2.778,62       | -121,38   | -4,1856 %  |
| 7      | 3.428,57        | 3.310,92       | -117,65   | -3,4314 %  |
| 8      | 3.529,41        | 3.337,29       | -192,12   | -5,4435 %  |
| 9      | 1.617,65        | 2.232,94       | 615,29    | 38,0361 %  |

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.

**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

**Valores Estimados x Valores Observados**

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

**Modelo da Regressão**

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 7,3092 + 9,4378 / [\text{Área (m}^2)] + 0,26305 \times [\text{Atratividade}]$$

**Modelo para a Variável Dependente**

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(7,3092 + 9,4378 / [\text{Área (m}^2)] + 0,26305 \times [\text{Atratividade}])$$

## Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

| Variáveis    | Coefficiente | D. Padrão | Mínimo  | Máximo  |
|--------------|--------------|-----------|---------|---------|
| Área (m²)    | b1 = 9,4377  | 9,0196    | -3,5483 | 22,4238 |
| Atratividade | b2 = 0,2630  | 0,0781    | 0,1506  | 0,3754  |

## Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8935  
 Valor t calculado ..... : 4,873  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)  
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,7983  
 Coeficiente r² ajustado ..... : 0,7311

**Classificação : Correlação Forte**

## Tabela de Somatórios

|                       | 1       | Valor Unitário R\$/m² | Área (m²)               | Atratividade |
|-----------------------|---------|-----------------------|-------------------------|--------------|
| Valor Unitário R\$/m² | 72,1546 | 579,2275              | 1,4021                  | 146,1609     |
| Área (m²)             | 0,1734  | 1,4021                | 3,7913x10 <sup>-3</sup> | 0,3757       |
| Atratividade          | 18,0000 | 146,1609              | 0,3757                  | 42,0000      |

## Análise da Variância

| Fonte de erro | Soma dos quadrados | Graus de liberdade | Quadrados médios | F calculado |
|---------------|--------------------|--------------------|------------------|-------------|
| Regressão     | 0,5990             | 2                  | 0,2995           | 11,87       |
| Residual      | 0,1513             | 6                  | 0,0252           |             |
| Total         | 0,7503             | 8                  | 0,0937           |             |

F Calculado : 11,87  
 F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,8%

**Aceita-se a hipótese de existência da regressão.**

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

**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

**Correlações Parciais**

|                       | Valor Unitário R\$/m² | Área (m²) | Atratividade |
|-----------------------|-----------------------|-----------|--------------|
| Valor Unitário R\$/m² | 1,0000                | 0,6457    | 0,8726       |
| Área (m²)             | 0,6457                | 1,0000    | 0,5575       |
| Atratividade          | 0,8726                | 0,5575    | 1,0000       |

**Teste t das Correlações Parciais**

Valores calculados para as estatísticas t :

|                       | Valor Unitário R\$/m² | Área (m²) | Atratividade |
|-----------------------|-----------------------|-----------|--------------|
| Valor Unitário R\$/m² | ∞                     | 2,072     | 4,377        |
| Área (m²)             | 2,072                 | ∞         | 1,645        |
| Atratividade          | 4,377                 | 1,645     | ∞            |

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

**Significância dos Regressores (bicaudal)**

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,1342

| Variável     | Coefficiente | t Calculado | Significância | Aceito |
|--------------|--------------|-------------|---------------|--------|
| Área (m²)    | b1           | 1,260       | 25%           | Sim    |
| Atratividade | b2           | 4,057       | 0,7%          | Sim    |

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de  $\beta$  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 :  $3,3730 \times 10^{-19}$   
 Momento central de 2ª ordem : 0,0168  
 Momento central de 3ª ordem :  $-3,0567 \times 10^{-3}$   
 Momento central de 4ª ordem :  $-3,3963 \times 10^{-4}$

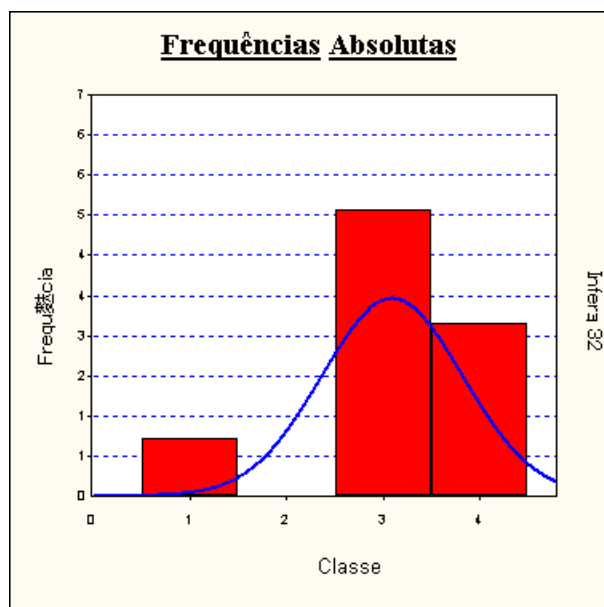
| Coeficiente | Amostral | Normal | t de Student |
|-------------|----------|--------|--------------|
| Assimetria  | -1,4017  | 0      | 0            |
| Curtose     | -4,2010  | 0      | Indefinido   |

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

## Intervalos de Classes

| Classe | Mínimo  | Máximo  | Freq. | Freq.(%) | Média                   |
|--------|---------|---------|-------|----------|-------------------------|
| 1      | -0,3223 | -0,1979 | 1     | 11,11    | -0,3223                 |
| 2      | -0,1979 | -0,0734 | 0     | 0,00     | 0,0000                  |
| 3      | -0,0734 | 0,0509  | 5     | 55,56    | $2,1700 \times 10^{-3}$ |
| 4      | 0,0509  | 0,1754  | 3     | 33,33    | 0,1038                  |

## 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

## 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      | 0,0522                  | 0,3008  | Sim    |
| 2      | $8,3175 \times 10^{-4}$ | 0,2780  | Sim    |
| 3      | $2,0863 \times 10^{-3}$ | 0,2780  | Sim    |
| 4      | 0,2503                  | 0,3008  | Sim    |
| 5      | 0,0383                  | 0,3427  | Sim    |
| 6      | 0,0250                  | 0,3881  | Sim    |
| 7      | 0,0169                  | 0,3902  | Sim    |
| 8      | 0,0590                  | 0,4429  | Sim    |
| 9      | 0,7322                  | 0,2780  | 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 : 6  
Número de elementos negativos : 3  
Número de sequências ..... : 6  
Média da distribuição de sinais : 4,5  
Desvio padrão ..... : 1,500

## Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior . : 1,2247  
Limite superior : 0,4082  
Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

*Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.*

## 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

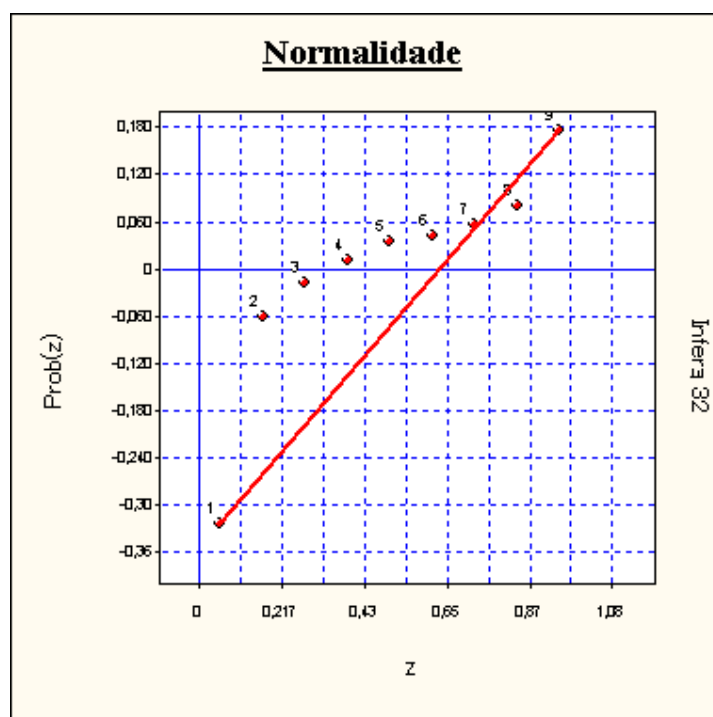
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 1,0000

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) : 1,6692  
 (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

## São Paulo I SP

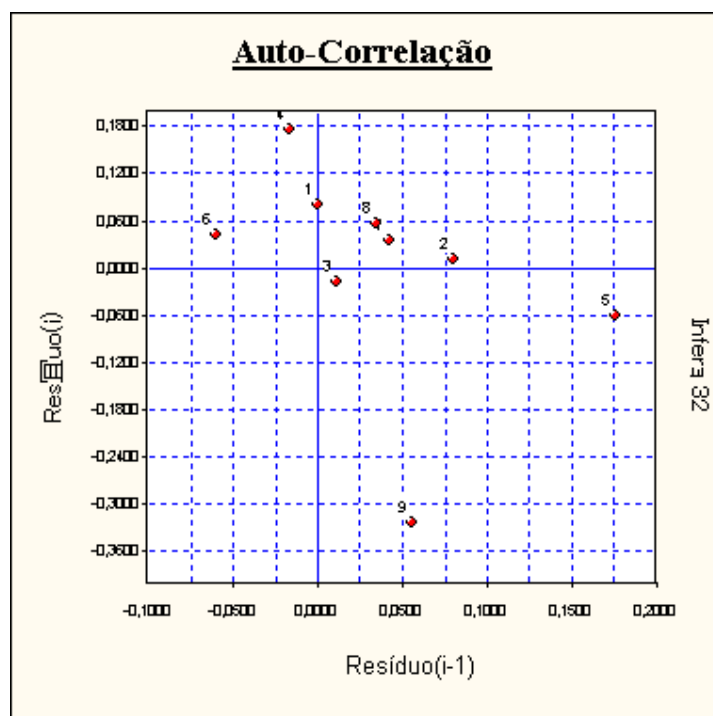
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

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.

## 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 (m²)        | 34,00        | 100,00       | 42,05            |
| Atratividade     | Baixo        | Alto         | Alto             |

Nenhuma característica da Sala Comercial 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 (m²) ..... = 42,05
- Atratividade ... = Alto

Estima-se Valor Unitário R\$/m² da Sala Comercial =  
R\$/m² 4.116,76

O modelo utilizado foi :

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = Exp( 7,3092 + 9,4378 / [Área\ (m^2)] + 0,26305 \times [Atratividade])$

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

Mínimo : R\$/m² 3.649,10

Máximo : R\$/m² 4.644,35

*O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)*

Para uma Área de m² 42,0499, teremos :

Valor Justo de Mercado obtido = R\$ 173.109,61

Valor Justo de Mercado mínimo = R\$ 153.444,51

Valor Justo de Mercado máximo = R\$ 195.294,94

**Avaliação da Extrapolação**

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

| Variável     | Limite inferior | Limite superior | Valor no ponto de avaliação | Varição em relação ao limite | Aprovada (*) |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------|--------------|
| Área (m²)    | 34,00           | 100,00          | 42,05                       | Dentro do intervalo          | Aprovada     |
| Atratividade | Baixo           | Alto            | Alto                        | 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.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

## 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

| Variável     | Valor estimado no limite inferior | Valor estimado no limite superior | Valor estimado no ponto de avaliação | Maior variação      |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Área (m²)    | 4.341,44                          | 3.614,67                          | 4.116,76                             | Dentro do intervalo |
| Atratividade | 2.432,62                          | 4.116,76                          | 4.116,76                             | Dentro do intervalo |

| Variável     | Aprovada (**) |
|--------------|---------------|
| Área (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. Nenhuma variável independente extrapolar o limite amostral.**

## 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 (m²)                | 3.882,44        | 4.365,21        | 482,77          | 11,71                 |
| Atratividade             | 3.678,92        | 4.606,70        | 927,78          | 22,39                 |
| E(Valor Unitário R\$/m²) | 3.178,96        | 5.331,21        | 2.152,25        | 30,58                 |
| Valor Estimado           | 3.649,10        | 4.644,35        | 995,25          | 24,00                 |

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

**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

**ANEXO 02****DOCUMENTAÇÃO LEGAL**

**Anexos**

**Piracicaba . SP**

Fone/fax: (19) 3447-3500

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS FÍSICAS DE PIRACICABA/SP**

**DECLARAÇÃO**, a pedido verbal do (s.s) interessado (s.s) que revendo o Livro 2 de Registro Geral deste Cartório de Registro de Imóveis, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

|                                            |                       |                                      |                   |
|--------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-------------------|
| <b>LIVRO Nº 2</b><br><b>REGISTRO GERAL</b> | <b>MATRÍCULA:</b> 950 | <b>DATA:</b> 17 de fevereiro de 1976 | <b>Ficha:</b> -1- |
|--------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-------------------|

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Sala nº 1.009, situada no 10º andar, do Edifício "RACZ - CENTER", com frente para a Rua Alfredo Guedes nº 1.949, em Piracicaba, com a área útil de 42.050 metros quadrados, área comum de 37.571 m², área de circulação 7,81 m² totalizando a área global de 87.431 m², que correspondem a fração ideal de 0,937% com referência a propriedade do terreno e das coisas comuns, localizado na parte anterior do edifício, dando frente para a Rua Alfredo Guedes e confrontando à esquerda com as unidades de final "8" e "9" (10) e nos fundos com o corredor de circulação dos andares, e o direito ao uso da vaga nº 13, localizada no 1º pavimento ou pavimento térreo do Edifício, MATRÍCULA: 856, INSCRIÇÃO Nº 6, do Livro 8- CH nº 1 e R-3-1/-002.

**PROPRIETÁRIOS:** RACZ CONSTRUTORA S/A (CGC 61.185.799/001), com sede em São Paulo, FRANCIS GEORGE CHERRY, (CIC 538.098.178) economista e sua mulher NICOLE MARIE COLETTE CHERRY, do lar, domiciliados em São Paulo, Piracicaba, 17 de fevereiro de 1976. A escrevente autorizada, *Isabel Teixeira de Almeida* (Isabel Teixeira de Almeida), Protocolado e Microfilmado sob nº 2.011

**R-01 - REGISTRO - R-01/950 -** Por escritura de compra e venda, quitação parcial, desligamento com pacto adjecto de hipoteca, de 25/03/1977, do (3º tabelião), RACZ CONSTRUTORA S/A, (CGC 61.185.799/001), com sede em São Paulo, e FRANCIS GEORGE CHERRY, (RG. 6.712.599), e sua mulher Nicole Marie Colette Cherry, Ele economista e ela do lar, domiciliados em São Paulo, transmitiram a ANTONIO CARLOS DE CAMPOS MACHADO (CPF 035.467.488/91), advogado e sua mulher Maria Aparecida Fernandes Campos Machado (CPF 572.901.808/87), professora, domiciliados em São Paulo, pelo valor de Cr\$ \$ 766.922,10, incluindo o valor de outro imóvel, o imóvel objeto desta matrícula, e como interveniente quitante a Federal São Paulo S/A - Crédito Imobiliário, Piracicaba, 31 de março de 1977. O Oficial maior, *Isabel Teixeira de Almeida* (Isabel Teixeira de Almeida), Protocolado e Microfilmado sob nº 2.011

**R-02 - REGISTRO - R-02/950 -** Por escritura de compra e venda, quitação parcial, desligamento com pacto de hipoteca de 25/03/1977, do (3º tabelião), ANTONIO CARLOS DE CAMPOS MACHADO, (CPF 035.467.488/91), advogado e sua mulher Maria Aparecida

**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP (V. Verso)**

# 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

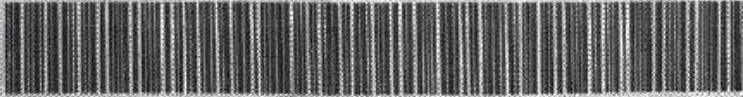
contato@avalor.com.br

www.avalor.com.br

| PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA                                 |  |  |  |  |  |  | IMPOSTO PREDIAL |  | IMPOSTO TERRITORIAL URBANO |  | TAXA DE SERVIÇOS PÚBLICOS |  |
|-----------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|-----------------|--|----------------------------|--|---------------------------|--|
| IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE SERVIÇOS PÚBLICOS 2020 |  |  |  |  |  |  | ÁREA DO TERRENO |  | ÁREA DO PREDIO             |  | ÁREA DO LOTE              |  |
| 01 00 0091 1200 0098 80512                                            |  |  |  |  |  |  | 3.710,00        |  | 87,43                      |  | 0,00                      |  |
| RACZ CONSTRUTORA S A                                                  |  |  |  |  |  |  | 12              |  | 0105                       |  | 2,00                      |  |
| RUA ALFREDO GUEDES                                                    |  |  |  |  |  |  | 1949            |  | 0105                       |  | 9                         |  |
| Apto: 1009                                                            |  |  |  |  |  |  | CIDADE ALTA     |  | 797                        |  | PINHEIROS                 |  |
| RUA ANTONIO GOUVEIA GIUDICE                                           |  |  |  |  |  |  | 09460-000       |  | SAO PAULO - SP             |  |                           |  |
| 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS                                    |  |  |  |  |  |  | QUADRA:         |  | LOTE:                      |  |                           |  |
| QUADRA:                                                               |  |  |  |  |  |  | LOTE:           |  |                            |  |                           |  |
| 1º - VALOR VENAL DO TERRENO                                           |  |  |  |  |  |  | 3.994,08        |  |                            |  |                           |  |
| 2º - VALOR VENAL DO PREDIO                                            |  |  |  |  |  |  | 35.233,42       |  |                            |  |                           |  |
| 3º - VALOR VENAL TOTAL                                                |  |  |  |  |  |  | 39.227,50       |  |                            |  |                           |  |
| 4º - VALOR DO IMPOSTO                                                 |  |  |  |  |  |  | 137,30          |  |                            |  |                           |  |
| 5º - VALOR DA TAXA DE SERVIÇOS PÚBLICOS                               |  |  |  |  |  |  | 324,08          |  |                            |  |                           |  |
| 6º - VALOR TOTAL DOS TRIBUTOS                                         |  |  |  |  |  |  | 461,38          |  |                            |  |                           |  |
| 7º - VALOR DA PARCELA                                                 |  |  |  |  |  |  | 51,27           |  |                            |  |                           |  |

| PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA                   |                      | IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO |        | E TAXAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS 2020 |  |
|---------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|--------|-----------------------------------|--|
| CODIGO DE BARRA                                         | 011270444            | CPF                                  | 80512  |                                   |  |
| IDENTIFICACAO DO IMÓVEL                                 | 01.03.0091.1200.0098 |                                      |        |                                   |  |
| RECEBIMENTO                                             | 13/03/2020           | VALOR DA TAXA - REAIS                | 324,08 |                                   |  |
| *** COTA ÚNICA ***                                      |                      | VALOR DO IMPOSTO - REAIS             | 137,30 |                                   |  |
| JÁ COM 5% DE DESCONTO SOMENTE SOBRE O VALOR DO I.P.T.U. |                      | VALOR TOTAL DOS TRIBUTOS - REAIS     | 454,51 |                                   |  |
| SINALELA AUTENTICAR NA BANCAL                           |                      |                                      |        |                                   |  |
| VIA CONTRIBUINTE                                        |                      |                                      |        |                                   |  |

| PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA                                                |                      | IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO |        | E TAXAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS 2020 |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|--------|-----------------------------------|--|
| CODIGO DE BARRA                                                                      | 011270444            | CPF                                  | 80512  |                                   |  |
| IDENTIFICACAO DO IMÓVEL                                                              | 01.03.0091.1200.0098 |                                      |        |                                   |  |
| *** COTA ÚNICA ***                                                                   |                      | VALOR DA TAXA - REAIS                | 324,08 |                                   |  |
| JÁ COM 5% DE DESCONTO SOMENTE SOBRE O VALOR DO I.P.T.U.                              |                      | VALOR DO IMPOSTO - REAIS             | 137,30 |                                   |  |
|                                                                                      |                      | VALOR TOTAL DOS TRIBUTOS - REAIS     | 454,51 |                                   |  |
| AUTENTICACAO MECANICA VERSO                                                          |                      |                                      |        |                                   |  |
| 81620000004-9 54513327202-5 00313001127-7 04440000000-4                              |                      |                                      |        |                                   |  |
|  |                      |                                      |        |                                   |  |

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PILAR DO SUL

FORO DE PILAR DO SUL

VARA ÚNICA

Praça Padre Luiz Trentini, 330, Centro - CEP 18185-000, Fone: (15)

34148759, Pilar do Sul-SP - E-mail: pilardosul@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

## CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0000822-55.1999.8.26.0444**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - Propriedade**  
 Requerente: **Ministerio Publico do Estado de Sao Paulo**  
 Requerido: **Accm Administracao e Participacoes Sc Ltda e outros**  
 Prazo para Cumprimento: **\* dias**  
 Valor da Causa: **R\$ 10.000,00**

Carta Precatória expedida por interesse do Ministério Público

**DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA DO FORO DE PILAR DO SUL DA COMARCA DE PILAR DO SUL**

**DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE PIRACICABA**

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). DAIANE VALIATI BALLOTTIN RONSANI, MM. Juiz(a) de Direito da Vara Única do Foro de Pilar do Sul, Estado de São Paulo, na forma da lei etc.

**FAZ SABER** ao(à) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada à qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos da ação em epígrafe.

**FINALIDADE: CONSTATE** as condições do imóvel (Sala Comercial) localizado na Rua Alfredo Guedes, nº 1949 – Sala 1009 – Bairro Alto, Piracicaba-SP, de acordo com o seguinte despacho transcrito: "Vistos. F. 4752: **Expeça-se mandado de constatação do bem ofertado para substituição da garantia, devidamente instruído com o laudo de fls. 4708/4748, a fim de que o Sr. Oficial de Justiça certifique nos autos quais as condições do imóvel e se é o mesmo apresentado no referido laudo de avaliação.** A seguir, vista às partes, em quinze dias. Por fim, voltem-me. Intime-se. Pilar do Sul, 18 de março de 2022".

**ADVERTÊNCIA:** Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha **[x6ewl4]** ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc. devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

**PROCURADOR(ES):** Dr(a). Nome do Advogado da Parte Ativa Principal << Informação indisponível >>, OAB nº OAB do Advogado da Parte Ativa Principal << Informação indisponível >>.

## TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável CUMPRASE, se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à Justiça. Pilar do Sul, 08 de agosto de 2022. Erasmão de Gois Vieira, Escrivão Judicial II.

0000822-55.1999.8.26.0444

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DAIANE VALIATI BALLOTTIN RONSANI e ERASMO DE GOIS VIEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000822-55.1999.8.26.0444 e o código AE24037.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOAO BATISTA MENDONCA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 0007796-81.2022.8.26.0451 e o código D3C4C96.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FALCÃO EIRP/RAUNDA DANIEDORA, BREVIA POLITES AUTOCONSUMO LTDA e o código 2D2945.13:08.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000820-85.2022.8.26.0451 e o código D40C43874.









**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PIRACICABA****FORO DE PIRACICABA****1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA**

Rua Moraes Barros, 468, ., Centro - CEP 13400-353, Fone: (19) 3372-3351, Piracicaba-SP - E-mail: piracicabafaz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0007796-81.2022.8.26.0451**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Diligências**  
 Requerente: **Ministério Público do Estado de São Paulo**  
 Requerido: **ACCM Administração e Participação SC Ltda**  
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça **Julio Cesar Gabriel (25425)**

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 451.2022/031819-7 dirigi-me ao endereço indicado, Rua Alfredo Guedes, nº 1949, sala 1009 – Alto, e lá estando, PROCEDI A CONSTATAÇÃO do bem indicado no presente. O imóvel trata-se do mesmo apresentado no laudo de avaliação, sendo que encontra-se em regular estado de conservação, trata-se uma sala comercial, com um banheiro, piso em taco, uma divisória, janelas em alumínio, conforme fotos feitas do local e anexas ao processo.

O referido é verdade e dou fé.

Piracicaba, 29 de agosto de 2022.

Número de Cotas:1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

Rua Bernardino de Campos, 55, -, Dos Alemães - CEP 13417-100, Fone: (19) 3433-4177, Piracicaba-SP -

## AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Processo nº 0006519-25.2025.8.26.0451

2ª VARA FAZENDA PÚBLICA

Aos 25 dias do mês de NOVEMBRO do ano de 2025, nesta cidade de Piracicaba, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao Respeitável mandado junto, expedido na ação de CARTA PECATÓRIA CÍVEL – PENHORA/DEPOSITO/AVALIAÇÃO que MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO move a ACCM – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA, pelo qual procedi a PENHORA E AVALIAÇÃO do(s) bem(ns) abaixo descritos:

“IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ALFREDO GUEDES, 1949, SALA 1009 – BAIRRO ALTO, PIRACICABA – SP, MATRICULADO SOB Nº 950 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIRACICABA/SP, SENDO QUE O IMÓVEL ENCONTRA-SE FECHADO E DESOCUPADO E AVALIO PELO VALOR MÉDIO DE MERCADO E POR ESTIMATIVA, E CONSULTANDO SITES E IMOBILIÁRIAS ESPECIALIZADAS POR R\$ 150.000,00 ( CENTO E CINQUENTA MIL REAIS).”

Em seguida lavrei este auto, que lido e achado conforme, é assinado por mim, Oficial de Justiça.

O OFICIAL DE JUSTIÇA