

À
3º Vara Cível de Sumaré - SP

ORDEM - 2427/13
PROCESSO: - 6577-45.2003.8.26.0048

Requerente: MARIA DE FATIMA TENORIO VIEIRA

Requerido: RODOFLORES TRANSPORTES LTDA E OUTROS

Marcos Frederico Rocha e Cunha, Arquiteto e Urbanista, CAU/SP - A25452-5, membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, vem em atenção à solicitação expedida por vossa senhoria, apresentar o seguinte:

Laudo de Avaliação

ORDEM - 2427/13

PROCESSO: - 0006577-45.2003.8.26.0048

1. Solicitante: 3º Vara Cível de Sumaré-SP / Foro de Atibaia 1º Vara Cível

2. PROPRIETÁRIO DOS IMÓVEIS:

Conforme informações contidas nos autos, Aparecido José Flores.

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO: Terreno e residência Urbana.

a) Tipo do Bens: Seis terrenos comerciais / industriais urbanos.

b) Descrição Sumária do Bem:

Terreno 1:

Lote 16 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.

Matrícula : 57.478

Área do Terreno - 360 m²

Há parte de Edificação tipo Cobertura sobre o lote, que é compartilhada com o lote 17.

Terreno 2:

Lote 17 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.

Matrícula : 27.331

Área do Terreno - 360 m²

Há parte de Edificação tipo Cobertura sobre o lote, que é compartilhada com o lote 16.

Terreno 3:

Lote 18 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.

Matrícula : 40.230

Área do Terreno - 360 m²

Não há edificações sobre o lote.

Terreno 4:

Lote 19 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.

Matrícula : 41.963

Área do Terreno - 360 m²

Há edificação tipo escritório sobre o lote.

Terreno 5:

Lote 20 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.

Matrícula : 40.231

Área do Terreno - 360 m²

Não há edificações sobre o lote.

Av. Princesa D'Oeste, 1645 – CJ 62C – Jardim Proença – Campinas – SP - Fones:
19-96104388-32586414-32584388

Terreno 6:

Lote 21 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.
Matrícula : 41.820
Área do Terreno - 360 m²
Há edificação sem valor comercial sobre o lote.

c) Ocupante dos imóveis:

Terreno 1 :
Não identificado.

Terreno 2 :
Não identificado

Terreno 3 :
Não identificado

Terreno 4 :
Não identificado

Terreno 5 :
Não identificado

Terreno 6 :
Não identificado

4. FINALIDADE DO LAUDO:

Conforme determinações dos autos de ORDEM - 2427/13 PROCESSO: - 0006577-45.2003.8.26.0048

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Determinação dos valores de mercado dos imóveis:

Terreno 1:

Lote 16 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.

Matrícula 57.478

Área do Terreno - 360 m²

Edificação compartilhada com o lote 17

Valor do terreno: R\$ 208.000,00 (Duzentos e oito mil reais).

Terreno 2:

Lote 17 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.

Matrícula 27.331

Área do Terreno - 360 m²

Edificação compartilhada com o lote 16.

Valor do terreno: R\$ 208.000,00 (Duzentos e oito mil reais).

Valor da edificação compartilhada entre os lotes 16 e 17: R\$ 84.730,59 (Oitenta e quatro mil setecentos e trinta reais e cinquenta e nove centavos)

Terreno 3:

Lote 18 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.

Matricula 40.230

Área do Terreno - 360 m²

Sem edificação.

Valor do terreno Valor da edificação: R\$84.730,59.
no: **R\$ 208.000,00 (Duzentos e oito mil reais).**

Terreno 4:

Lote 19 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.

Matricula 41.963

Área do Terreno - 360 m²

Valor da edificação: 93.677,69

Valor do terreno: **R\$ 208.000,00 (Duzentos e oito mil reais).**

Valor final da avaliação: **R\$ 301.677,69 (trezentos e um mil seiscentos e setenta e sete reais e sessenta e nove centavos).**

Terreno 5:

Lote 20 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.

Matricula 40.231

Área do Terreno - 360 m²

Sem edificação.

Valor do terreno: **R\$ 208.000,00 (Duzentos e oito mil reais).**

Terreno 6:

Lote 21 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.

Matricula 41.820

Área do Terreno - 360 m²

Edificação sem valor comercial.

Valor do terreno: **R\$ 208.000,00 (Duzentos e oito mil reais).**

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Conforme informação fornecida pela PMS, os lotes 16,17,18 e 19 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP, foram anexados conforme planta aprovada na PMS, no entanto esta unificação não foi averbada, e não foi gerada uma nova matrícula unificada, portanto o que vale são as matrículas individualizadas, informações oficiais dos registros.

Handwritten signature

6.1 - Legislação Municipal:
Não pesquisado

6.2 - Legislação Estadual:
Não pesquisado.

6.3 - Legislação Federal:
Não pesquisado.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDOS:

Terreno 1:

Lote 16 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.
Matricula 57.478
Área do Terreno - 360 m²
Topografia plana
Zoneamento comercial

Terreno 2:

Lote 17 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.
Matricula 27.331
Área do Terreno - 360 m²
Topografia plana
Zoneamento comercial

Terreno 3:

Lote 18 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.
Matricula 40.230
Área do Terreno - 360 m²
Topografia plana
Zoneamento comercial

Terreno 4:

Lote 19 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.
Matricula 41.963
Área do Terreno - 360 m²
Topografia plana
Zoneamento comercial

Terreno 5:

Lote 20 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.
Matricula 40.231
Área do Terreno - 360 m²
Topografia plana
Zoneamento comercial

Terreno 6:

Lote 21 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.
Matricula 41.820

Av. Princesa D'Oeste, 1645 - CJ 62C - Jardim Proença - Campinas - SP - Fones:
19-96104388-32586414-32584388

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Conforme informação fornecida pela PMS, o terreno 1, Lote 19, - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP, foi anexado a outros conforme planta aprovada na PMS, no entanto esta unificação não foi averbada na matrícula, portanto o que vale é a matrícula.

6.1- Legislação Municipal:
Não Pesquisado

6.2 - Legislação Estadual:
Não pesquisado.

6.3 - Legislação Federal:
Não pesquisado.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDOS:

Terreno 1:

Lote 16 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.
Matricula 57.478
Área do Terreno - 360 m²
Topografia plana
Zoneamento comercial

Terreno 2:

Lote 17 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.
Matricula 27.331
Área do Terreno - 360 m²
Topografia plana
Zoneamento comercial

Terreno 3:

Lote 18 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.
Matricula 40.230
Área do Terreno - 360 m²
Topografia plana
Zoneamento comercial

Terreno 4:

Lote 19 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.
Matricula 41.963
Área do Terreno - 360 m²
Topografia plana
Zoneamento comercial

Terreno 5:

Lote 20 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.
Matricula 40.231

Av. Princesa D'Oeste, 1645 - CJ 62C - Jardim Proença - Campinas - SP - Fones:
19-96104388-32586414-32584388

Área do Terreno - 360 m²
Topografia plana
Zoneamento comercial

Terreno 6:

Lote 21 - Quadra z - Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza - Sumaré-SP.
Matricula 41.820

Área do Terreno - 360 m²
Topografia plana
Zoneamento comercial

7.1- Período da vistoria: dia 01/07/2014 - Anexo A.

7.2 - Documentação compulsada: - Conforme autos do processo.

7.3 - Características da região onde se localizam os imóveis:

Vide anexo C - Mapa de localização e comparativos.

Os imóveis avaliados ficam em um bairro de padrão médio baixo da cidade de Sumaré - SP, próximo à fábrica Honda de automóveis, caracterizado por edificações unifamiliares de padrões baixo e ou populares em sua grande maioria, sendo que junto a rodovia anhanguera há imóveis comerciais ou industriais. O imóvel avaliando possui fácil saída para a Rodovia SP330, mas não possui fácil entrada da rodovia para o imóvel.

- usos predominantes:	() industrial	(x) unifamiliar	() multifamiliar	(x) comercial
- padrão const. predominante:	() popular	(X) médio baixo	() médio	() alto
- acesso:	() difícil	(x) razoável	() bom	() ótimo
- topografia	(x) plana	() pouco acidentada	() em aclave	() em declive
- drenagem	(x) seco	() brejoso	() alagadiço	
- densidade ocupacional	() alta	(x) média	() baixa	
- facilidade de estacionamento:	() nenhuma	() pouca	() razoável	(x) grande
- valorização imobiliária	(...) ruim	(x) razoável	() boa	() ótima
- aspectos desvalorizantes	() inundação	() feira livre	() favela	() outros

Av. Princesa D'Oeste, 1645 - CJ 62C - Jardim Proença - Campinas - SP - Fones:
19-96104388-32586414-32584388

- localização:	<input type="checkbox"/> no polo principal, em logradouro principal (considerado para moradia)		
	(...) no polo, em logradouro secundário (considerado para moradia)		
	<input type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro principal		
	<input checked="" type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro secundário		
	<input type="checkbox"/> região mista ou de transição de usos		
- infra-estrutura e melhoramentos públicos:			
<input checked="" type="checkbox"/> água potável	<input checked="" type="checkbox"/> energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> rede de telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> arborização
<input checked="" type="checkbox"/> esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input type="checkbox"/> rede de gás	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública
<input checked="" type="checkbox"/> rede pluvial	<input type="checkbox"/> terra batida	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> sistema viário
- serviços comunitários:			
<input type="checkbox"/> comércio	<input type="checkbox"/> hospital	<input checked="" type="checkbox"/> ensino fundamental	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo
<input type="checkbox"/> bancos	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input type="checkbox"/> ensino superior	<input type="checkbox"/> metrô
<input checked="" type="checkbox"/> supermercados	<input type="checkbox"/> correios	<input type="checkbox"/> lazer e recreação	

8 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O mercado na cidade está em desaceleração, até que o cenário político e econômico do ano de 2014 se defina com a finalização das eleições.

Segundo todas as fontes consultadas os terrenos, com valor de mercado coerente, ou seja, sem especulações, são vendidos de forma generalizada de 6 meses até 12 meses de exposição ao mercado.

Liquidez do imóvel: Baixa em função das anexações e das diferentes ocupações dos imóveis, que não foram identificadas.

9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

Método comparativo direto de dados de mercado
Utilizando-se a regressão linear e redes neurais artificiais com o programa Sisren.

Anexos:

D – Resenha estatística e quadro de pontuação para graus de fundamentação e precisão.

E - Tratamento de dados

Av. Princesa D'Oeste, 1645 – CJ 62C – Jardim Proença – Campinas – SP - Fones:
19-96104388-32586414-32584388

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Anexo F – Planilha de elementos amostrais fichas de elementos amostrais.
Período de pesquisa: 06/2014 a 07/2014

Avaliação do terreno:

Foram pesquisados 25 imóveis em diversas fontes diferentes.

b) Tratamento dos dados:

Anexo D e E.

Foi utilizado para esta avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, pela técnica de Inferência estatística com uso de regressão linear, através do programa Sisren de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Avaliação do terreno:

O laudo foi classificado em Grau I de fundamentação e precisão conforme tabela abaixo.

a) **Fundamentação para os dois imóveis:** (X) Grau I () Grau II () Grau III
15 pontos.

b) **Precisão para as avaliações dos terrenos -**
() Grau I () Grau II (X) Grau III

Em torno do valor médio a variação é de **18,52%, Grau III**, ou seja:

Até 30% - Grau - III

De 30% a 40% - Grau II

Até de 50% - Grau I

Vide anexo – E

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA: JULHO DE 2014

Terreno 1:

Lote 16 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.

Matricula 57.478

Área do Terreno - 360 m²

Edificação compartilhada com o lote 17

Valor do terreno: R\$ 208.000,00 (Duzentos e oito mil reais).

Terreno 2:

Lote 17 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.

Av. Princesa D'Oeste, 1645 – CJ 62C – Jardim Proença – Campinas – SP - Fones:

19-96104388-32586414-32584388

Matricula 27.331

Área do Terreno - 360 m²
Edificação compartilhada com o lote 16.

Valor do terreno: R\$ 208.000,00 (Duzentos e oito mil reais).

Valor da edificação compartilhada entre os lotes 16 e 17: R\$ 84.730,59 (Oitenta e quatro mil setecentos e trinta reais e cinquenta e nove centavos)

Terreno 3:

Lote 18 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.

Matricula 40.230

Área do Terreno - 360 m²
Sem edificação.

**Valor do terreno Valor da edificação: R\$84.730,59.
no: R\$ 208.000,00 (Duzentos e oito mil reais).**

Terreno 4:

Lote 19 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.

Matricula 41.963

Área do Terreno - 360 m²
Valor da edificação: 93.677,69

Valor do terreno: R\$ 208.000,00 (Duzentos e oito mil reais).

Valor final da avaliação: R\$ 301.677,69 (trezentos e um mil seiscentos e setenta e sete reais e sessenta e nove centavos).

Terreno 5:

Lote 20 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.

Matricula 40.231

Área do Terreno - 360 m²
Sem edificação.

Valor do terreno: R\$ 208.000,00 (Duzentos e oito mil reais).

Terreno 6:

Lote 21 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.

Matricula 41.820

Área do Terreno - 360 m²
Edificação sem valor comercial.

Valor do terreno: R\$ 208.000,00 (Duzentos e oito mil reais).

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

Consta na Prefeitura Municipal de Sumaré a anexação dos lotes 16, 17, 18 e 19 entretanto em função desta anexação não ter sido averbada nas matrículas e não ter sido gerada uma só matrícula para os 4 lotes os mesmos foram avaliados conforme consta nos documentos oficiais dos registros dos imóveis.

Para a determinação dos valores das edificações presentes nos lotes 16, 17 e 19, foi utilizada imagem de satélite para a medição da área construída, o padrão das edificações foi determinado de acordo com a vistoria no local e as edificações foram devidamente depreciadas pelo consagrado método de Ross / Heideck (Depreciação pelo Obsolescimento e pelo estado de Conservação) Anexo B.

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde

R – Coeficiente Residual correspondente ao padrão expresso em decimal obtido na tabela 1.

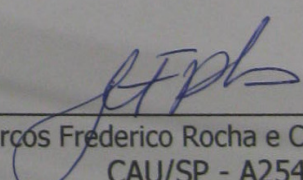
K – Coeficiente de Ross / Heideck encontrado na tabela 2.

14. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Marcos Frederico Rocha e Cunha

15. LOCAL E DATA DO LAUDO:

Campinas, 15 de Julho de 2014.



Marcos Frederico Rocha e Cunha
CAU/SP - A25452-5

Anexo - A - Vistoria

Terreno 1.

Lote 16 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.
Matricula: 57.478

Terreno .

Lote 17 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.
Matricula: 27.331

Terreno 3.

Lote 18 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.
Matricula: 40.230

Terreno 4.

Lote 19 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.
Matricula: 41.963

Terreno 5.

Lote 20 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.
Matricula: 40.231

Terreno 6.

Lote 21 – Quadra z – Lot. Jardim São Francisco- Nova Veneza – Sumaré-SP.
Matricula: 41.820

Foto de satélite do bairro do terreno.

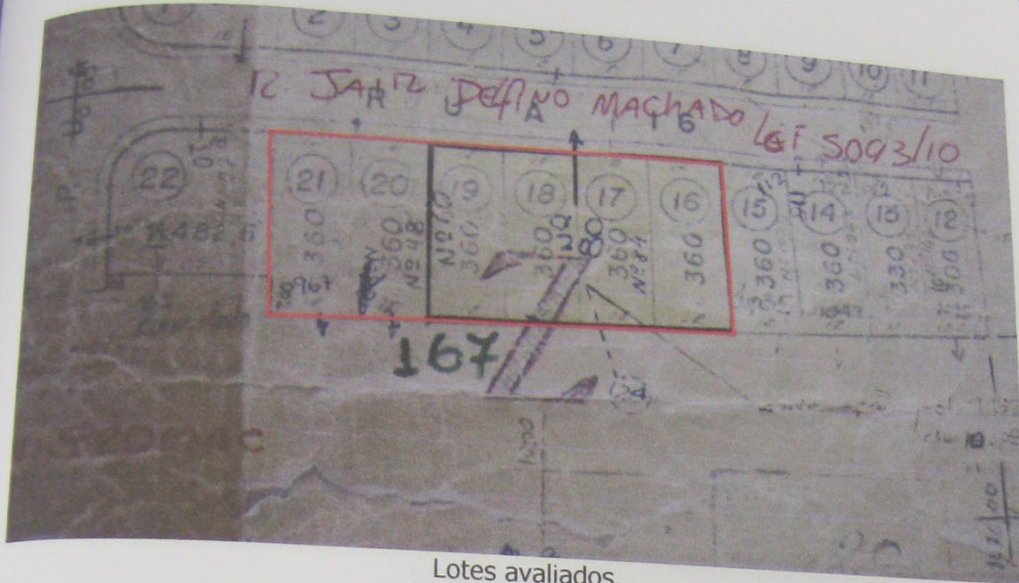


Rua Alvares Machado, 460 Sala 72 – Centro, Campinas-SP
CEP: 13013-071 – F:19-3258-6414 3258-4388

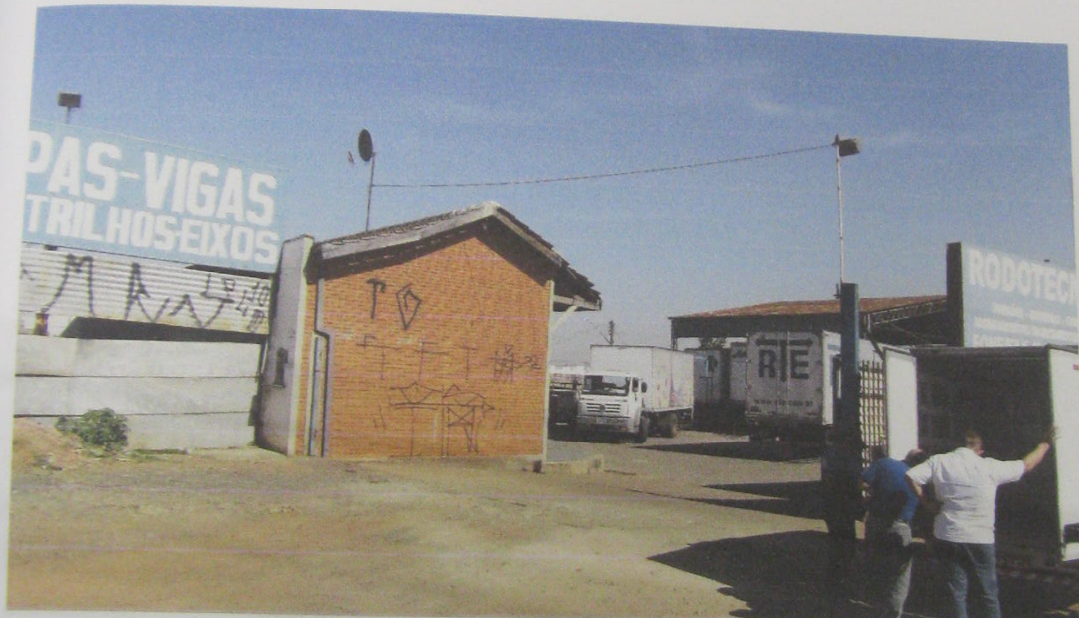
Handwritten signature

Para acessar os autos processuais, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o processo

128



Lotes avaliados.



Entrada da transportadora.

gr

...os autos processuais, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o processo

129
2



Vista do logradouro.



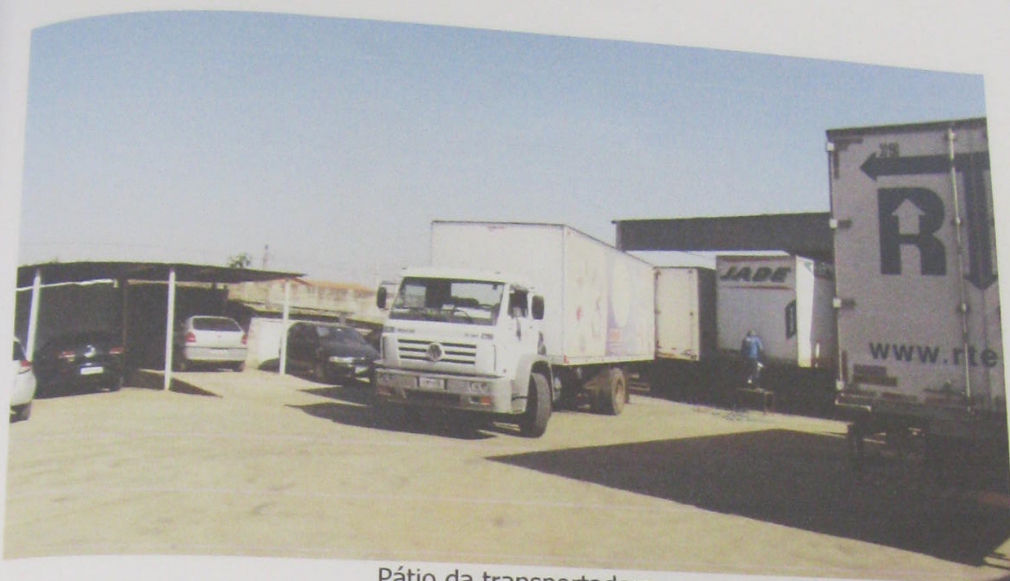
Identificação.

Rua Alvares Machado, 460 Sala 72 – Centro, Campinas-SP
CEP: 13013-071 – F:19-3258-6414 3258-4388

Para acessar os autos processuais, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o processo

gxi

1/30



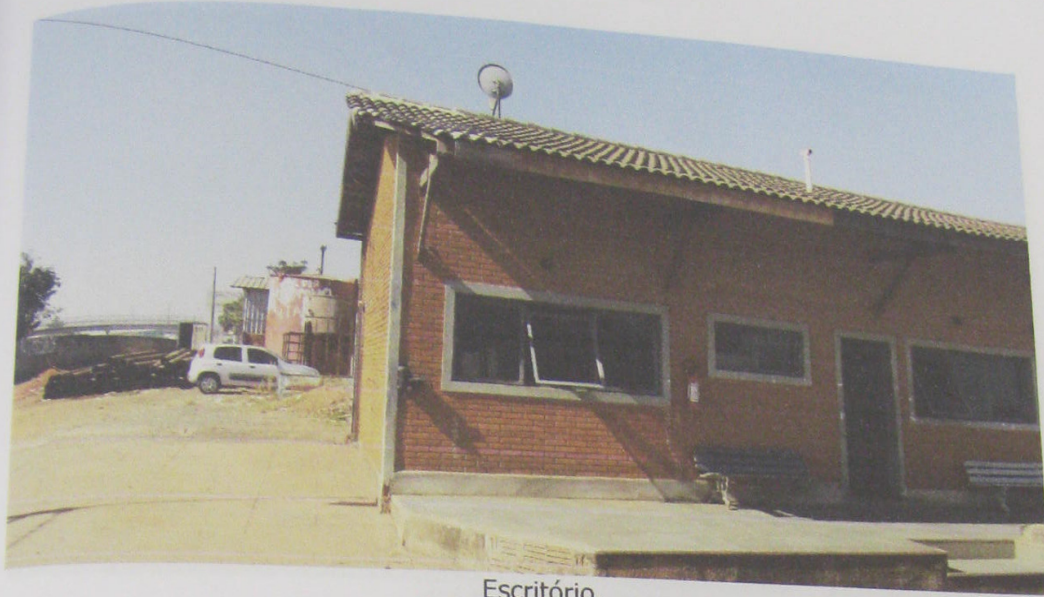
Pátio da transportadora.



Garagem de veículos.

gfr

131



Escritório.



Escritório.

[Handwritten signature]

atos processuais: acesse o site www.tjsp.jus.br informe o processo

1300



Wc dos funcionários.



Escritório.

g

137



Vista do logradouro para os lotes 17 e 16.



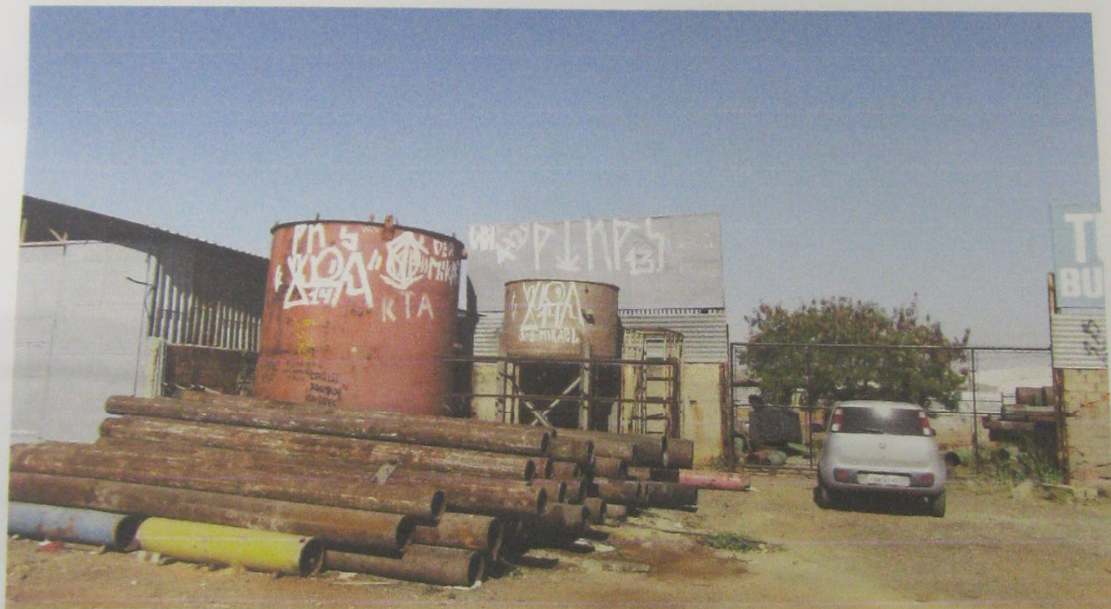
Entrada principal.

Handwritten signature or initials.

139



Lotes 21 e 20.



Lote 21 e 20.

Signature

15/1



Lotes 21 e 20.



Vista do logradouro.

26

Anexo B – Depreciação Ross-Heidecke .

Depreciação da edificação contida nos lotes 16 e 17.

COBERTURA RUSTICA	(m ²)	Custo Pini Res. Popular / m ²	BDI	TOTAL	TOTAL DEPRECIADO
ORÇAMENTO EDIFICAÇÃO	204	R\$ 592,51	1,25	R\$ 151.088,78	R\$ 84.730,59
DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FOC)				COMO NOVA	
FOC = R·K*(1-R)	VIDA REFERENCIAL	VALOR RESIDUAL - R	IDADE APROXIMADA	QUADRO A	K - TABELA 2
	20 ANOS	10%	15 ANOS	E	1
$FOC = 0,1 + 0,512 * (1 - 0,1) =$	0,5608				
R = VIDA RESIDUAL EM %					
K = COEFICIENTE DE HOSS / HEIDECK					
VIDA REAL 10/ VIDA REFENCIAL 20	0,5				
TABELA 2 - E	2	0,512			

Depreciação da edificação contida no lote 19.

RESIDÊNCIA TÉRREA PADRÃO POPULAR	(m ²)	Custo Pini Res. Popular / m ²	BDI	TOTAL	TOTAL DEPRECIADO
ORÇAMENTO EDIFICAÇÃO	108	R\$ 954,22	1,25	R\$ 128.819,70	R\$ 93.677,69
DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FOC)				COMO NOVA	
FOC = R·K*(1-R)	VIDA REFERENCIAL	VALOR RESIDUAL - R	IDADE APROXIMADA	QUADRO A	K - TABELA 2
	70 ANOS	20%	22 ANOS	E	0,314285714
$FOC = 0,2 + 0,659 * (1 - 0,2) =$	0,7272				
R = VIDA RESIDUAL EM %					
K = COEFICIENTE DE HOSS / HEIDECK					
VIDA REAL 22/ VIDA REFENCIAL 70	0,314285714				
TABELA 2 - E	30	0,65			

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature

Anexo C

Mapa de localização dos imóveis e dos dados amostrais.



Rua Alvares Machado, 460 Sala 72 – Centro, Campinas-SP
CEP: 13013-071 – F:19-3258-6414 3258-4388

Handwritten signature

acesse o site www.ijsp.jus.br, informe o processo

Anexo D - Resenha estatística e Pontuação Conforme ABNT 14653-2:2011

Modelo:

Data de Referência:

quinta-feira, 10 de julho de 2014

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 25
- Número de dados considerados: 18

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8110177 / 0,8110177
- Coeficiente Determinação: 0,6577497
- Fisher-Snedecor: 8,97
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 66% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• AREA TERRENO	1/x	1,78	9,75
• COMERCIAL / RESIDENCIAL	x	1,89	7,94
• LOCALIZAÇÃO	x	1,96	7,00

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = +180,4599705 +51426,84013 / AREA TERRENO +114,782229 * COMERCIAL / RESIDENCIAL +139,4964828 * LOCALIZAÇÃO

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• AREA TERRENO COMERCIAL / RESIDENCIAL LOCALIZAÇÃO Valor Unitário	-0,32 -0,40 -0,03	0,22 0,40 0,43
• COMERCIAL / RESIDENCIAL LOCALIZAÇÃO Valor Unitário	0,76 0,72	0,36 0,45

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	*Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente...	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	15
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					1

140

Anexo - E - Tratamento de dados

•Número de variáveis independentes testadas: 6

•**Área do Terreno** - Quantitativa, negativa em relação a variável dependente, contínua.

•**Topografia** - Dicotômica, positiva em relação a variável dependente, discreta. Plano - 1, inclinado - 0.

•**Oferta ou Venda** - Dicotômica, positiva em relação a variável dependente, discreta. Oferta vale mais - 1, venda vale menos - 0.

•**Vocação** - Dicotômica, positiva em relação a variável dependente, discreta. Vocação comercial ou residencial multifamiliar - 1, residencial unifamiliar - 0.

•**Comercial ou residencial** - Dicotômica, positiva em relação a variável dependente, discreta. Comercial - 1, residencial - 0.

•**Localização** - Dicotômica, positiva em relação a variável dependente, discreta. Boa (avenidas / bairros mais valorizados) - 1, regular - 0.

•**Variável dependente** - Valor unitário de área de terreno

Após a realização dos testes estatísticos, foi constatado que as variáveis que mais influenciam na composição dos valores dos imóveis nesta região e data são:

- Área do Terreno
- Comercial ou residencial
- Localização

As demais não passaram no teste de significância e ou apresentaram elevadas probabilidades de serem nulas ou incoerentes.

A aplicação da inferência estatística sobre os elementos comparativos constantes nos anexos, e consideradas as variáveis acima descritas, mostrou que a equação matemática que melhor explica a variação do valor é:

Função Estimativa:

$$\text{Valor Unitário} = +180,4599705 + 51426,84013 \text{ / } \text{AREA} \\ \text{TERRENO} + 114,782229 * \text{COMERCIAL / RESIDENCIAL} + 139,4964828 * \\ \text{LOCALIZAÇÃO}$$

Foram efetivamente utilizados **18** dados comparativos que apresentaram os seguintes resultados estatísticos:

Coefficiente de correlação: **0,8110177 / 0,8110177**

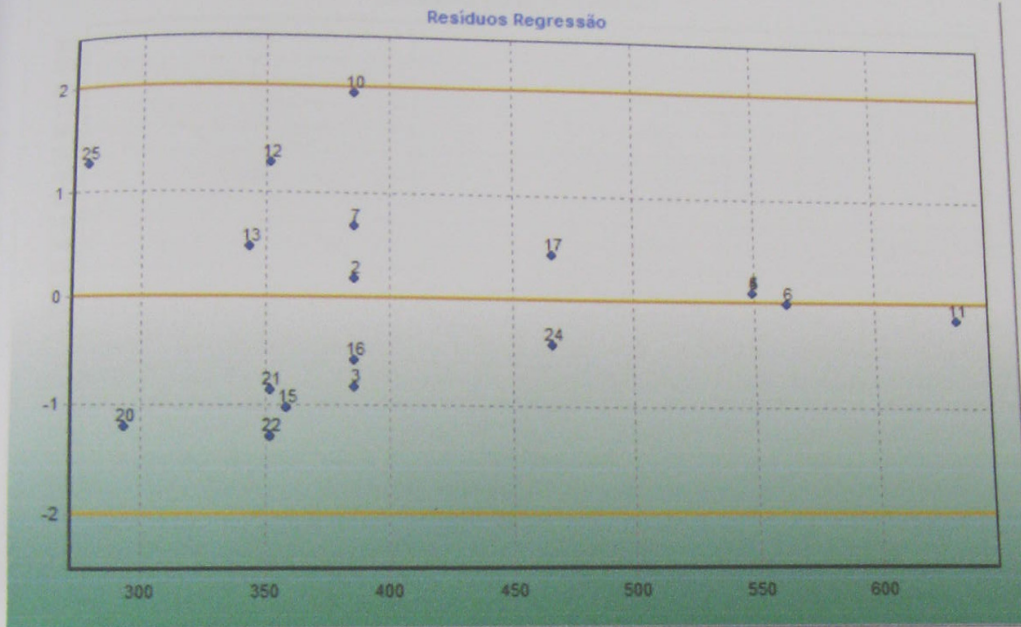
Coefficiente de determinação: **0,6577497**, informa que a equação apresentada explica 65% da variação dos preços.

www.isp.jus.br, informe o processo

JRF

Significância do modelo: **0,01**

Não foi detectada a presença de "outliers" no modelo, que apresentou homocedasticidade, distribuição de resíduos. (dispersão aleatória dos resíduos de regressão, ou variância constante dos resíduos):



As variáveis escolhidas apresentaram as seguintes probabilidades de serem nulas:
Teste de significância:

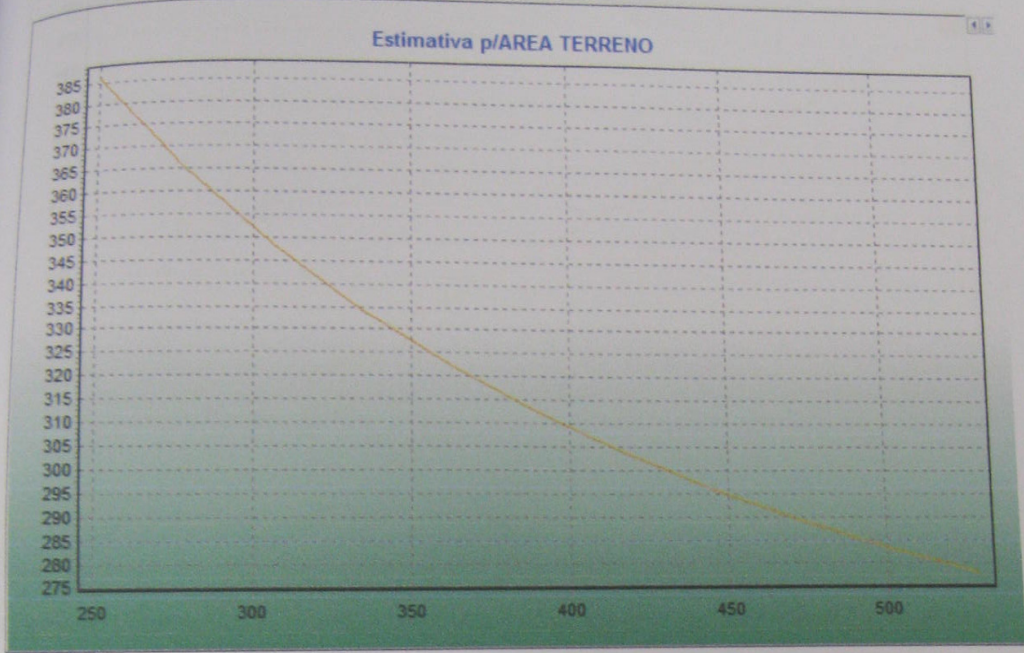
<input checked="" type="checkbox"/>	Variáveis	Equação	Relação	t Calcul...	Signific...
<input checked="" type="checkbox"/>	AREA TERRENO	1/x	-3,66	1,77	9,75
<input type="checkbox"/>	TOPOGRAFIA				
<input type="checkbox"/>	OFERTA / VENDA				
<input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIAL / RESIDENCIAL	x	34,01	1,89	7,93
<input checked="" type="checkbox"/>	LOCALIZAÇÃO	x	41,33	1,96	6,99
<input checked="" type="checkbox"/>	Valor Unitário	x			

O modelo não apresentou colinearidade (valores acima de 80) entre as variáveis independentes escolhidas como mostra a tabela que segue:

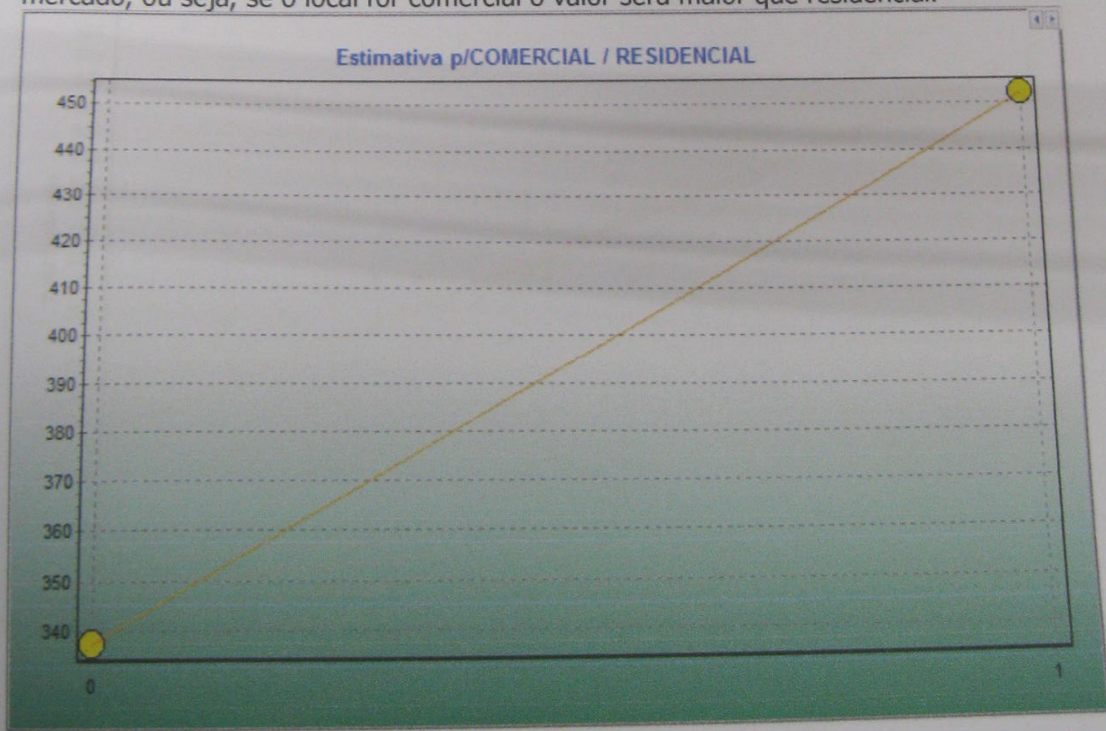
	For...	Variável	AREA TERRE...	COMERCIAL ...	LOCALIZAÇÃO	Valor Unitário
1	1/x	AREA TERRENO		-31	-39	-3
2	x	COMERCIAL / RE...	-31		76	73
3	x	LOCALIZAÇÃO	-39	76		71
4	x	Valor Unitário	-3	73	71	

142

Na análise dos gráficos a estimativa para área do Terreno mostrou-se coerente com o mercado. Quanto maior a área do terreno menor o valor unitário.



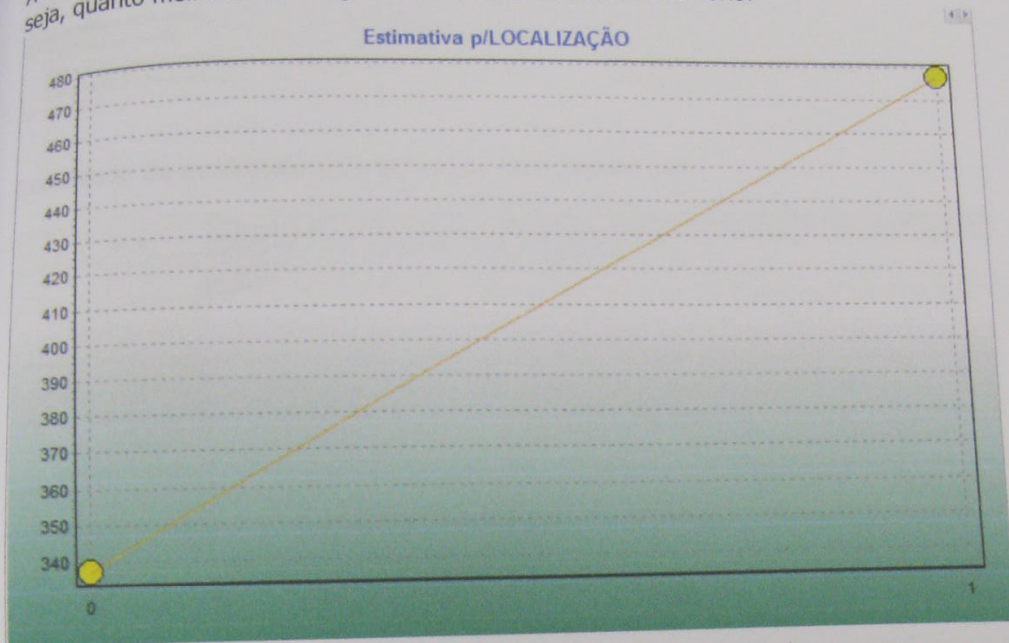
A estimativa para a Comercial ou residencial mostrou-se coerente com o observado no mercado, ou seja, se o local for comercial o valor será maior que residencial.



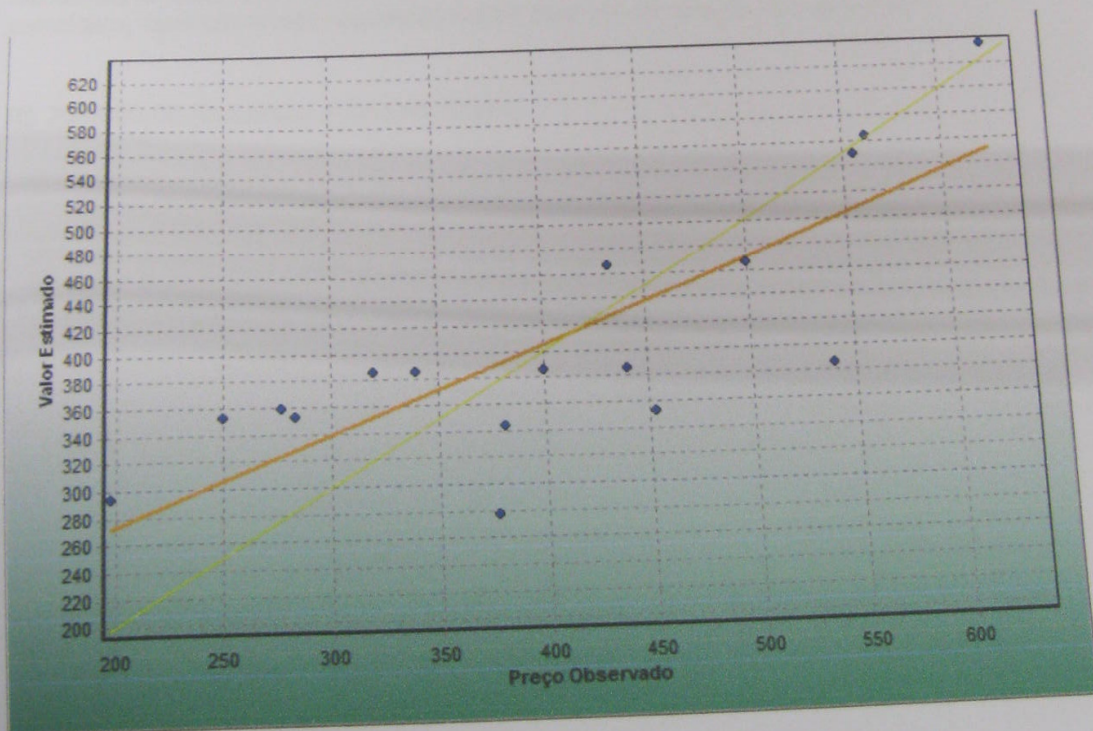
accesse o site www.tjsp.jus.br informe o processo

Handwritten signature

A estimativa para a Localização mostrou-se coerente com o observado no mercado, ou seja, quanto melhor a localização maior o valor unitário de terreno.



O gráfico valor estimado x preços observados apresenta pontos próximos à bissetriz como segue:



144

A tabela que segue mostra a normalidade dos resíduos.

Normalidade dos Resíduos	
-1 e +1 desvios padrões	66%
-1,64 e +1,64 desvios padrões	94%
-1,96 e +1,96 desvios padrões	100%

Resultado da avaliação para terrenos com 360,00 m²:

The screenshot displays a software interface with two main panels. The left panel, titled 'Estimativa', shows statistical data for 'Valor Bruto' (Total: 0,00) and 'Valor Usual' (Mínimo IP: 438,15, Máximo IP: 524,12, Médio: 577,58, Máximo IC: 671,05, Mínimo IP: 697,02). The right panel, titled 'Dados do imóvel avaliado - 1/1', shows 'Área Terreno' as 360,00, 'COMERCIAL / RESIDENCIAL' as 1, and 'LOCALIZAÇÃO' as 1. Below these are 'Campos de Arbitrio', 'Parâmetros' (Nível de Confiança: 80%, Estimativa pela: Média), and 'Coeficientes' (Constante: 1 - 0,8110177 / 0,81).

Valor de Mercado:

R\$ 207.932,76 (Duzentos e sete mil novecentos e trinta e dois reais e setenta e seis centavos).

Adotamos o valor de mercado como sendo o valor médio resultante da inferência estatística, com um arredondamento menor que 1% de acordo com a norma.

R\$ 208.000,00 (Duzentos e Oito Mil Reais).

Para acessar os autos processuais, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o processo

Handwritten signature or mark.

105

Anexo F

Planilha de elementos amostrais.
Fichas de elementos amostrais.

1	COMP	ENDEREÇO	A.T.	TOPO	OF/VENDA
2	1	AV. PROMAC 106,	300,00	1	0
3	2	RUA ANTONIO GOMES SOARES LD 75	250,00	1	1
4	3	RUA TRÊS S/N	250,00	1	1
5	4	RUA MARIA JULIA GALLETAS, S/N	450,00	1	0
6	5	RUA MARIA JULIA GALLETAS, S/N	450,00	1	0
7	6	RUA MARIA JULIA GALLETAS LD 518	400,00	1	0
8	7	RUA JOAO BATISTA EDER LD 193	250,00	1	0
9	8	RUA ANGELICA JOSIANE DA SILVA, 115	350,00	1	0
10	9	RUA DOIS S/N	377,00	1	0
11	10	RUA JOSINA FLORA DE JESUS SILVA, 121	250,00	1	0
12	11	RUA ALDO DE OLIVEIRA MULLER C/ JOSE VEDOVATTO	257,00	1	1
13	12	RUA TRÊS S/N	300,00	1	1
14	13	RUA JOAO FRANCISCO CAMILO LD 30	315,00	1	1
15	14	RUA GOIATUBA LD 189	250,00	0	0
16	15	RUA SEBASTIAO SEVERINO DA PAZ S/N	289,00	1	1
17	16	RUA JOAO FERREIRA COIMBRA S/N	250,00	1	1
18	17	R JOAO F. CAMILO X S. VEDOVATTO	300,00	1	1
19	18	RUA UM 74	250,00	1	1
20	19	RUA FRANCISCO ALVES DE SOUZA 33	250,00	1	1
21	20	RUA 02 S/N	455,00	0	1
22	21	RUA 07 S/N	300,00	1	1
23	22	RUA 13 LD 104	300,00	0	1
24	23	RUA ADHELMA NICOLLETTI	283,00	1	1
25	24	AV. SYLVIO VEDOVATTO * JOAO FR. CAMILO	300,00	1	1
26	25	RUA 5 LD 34	530,00	0	0

1	A	B	C	G	H	I	J
1	COMP	ENDEREÇO	A.T.	COM/RES	LOC.	VALOR	UNIT.
2	1	AV. PROMAC 106,	300,00	1	1	R\$ 130.000,00	R\$ 433,33
3	2	RUA ANTONIO GOMES SOARES LD 75	250,00	0	0	R\$ 100.000,00	R\$ 400,00
4	3	RUA TRÊS S/N	250,00	0	0	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00
5	4	RUA MARIA JULIA GALLETAS, S/N	450,00	1	1	R\$ 250.000,00	R\$ 555,56
6	5	RUA MARIA JULIA GALLETAS, S/N	450,00	1	1	R\$ 250.000,00	R\$ 555,56
7	6	RUA MARIA JULIA GALLETAS LD 518	400,00	1	1	R\$ 225.000,00	R\$ 562,50
8	7	RUA JOAO BATISTA EDER LD 193	250,00	0	0	R\$ 110.000,00	R\$ 440,00
9	8	RUA ANGELICA JOSIANE DA SILVA, 115	350,00	0	0	R\$ 180.000,00	R\$ 514,29
10	9	RUA DOIS S/N	377,00	0	0	R\$ 230.000,00	R\$ 610,08
11	10	RUA JOSINA FLORA DE JESUS SILVA, 121	250,00	0	0	R\$ 135.000,00	R\$ 540,00
12	11	RUA ALDO DE OLIVEIRA MULLER C/ JOSE VEDOVATTO	257,00	1	1	R\$ 160.000,00	R\$ 622,57
13	12	RUA TRÊS S/N	300,00	0	0	R\$ 136.000,00	R\$ 453,33
14	13	RUA JOAO FRANCISCO CAMILO LD 30	315,00	0	0	R\$ 120.000,00	R\$ 380,95
15	14	RUA GOIATUBA LD 189	250,00	0	0	R\$ 145.000,00	R\$ 580,00
16	15	RUA SEBASTIAO SEVERINO DA PAZ S/N	289,00	0	0	R\$ 80.000,00	R\$ 276,82
17	16	RUA JOAO FERREIRA COIMBRA S/N	250,00	0	0	R\$ 85.000,00	R\$ 340,00
18	17	R JOAO F. CAMILO X S. VEDOVATTO	300,00	1	0	R\$ 150.000,00	R\$ 500,00
19	18	RUA UM 74	250,00	1	0	R\$ 180.000,00	R\$ 720,00
20	19	RUA FRANCISCO ALVES DE SOUZA 33	250,00	0	1	R\$ 160.000,00	R\$ 640,00
21	20	RUA 02 S/N	455,00	0	0	R\$ 90.000,00	R\$ 197,80
22	21	RUA 07 S/N	300,00	0	0	R\$ 85.000,00	R\$ 283,33
23	22	RUA 13 LD 104	300,00	0	0	R\$ 75.000,00	R\$ 250,00
24	23	RUA ADHELMA NICOLLETTI	283,00	0	0	R\$ 170.000,00	R\$ 600,71
25	24	AV. SYLVIO VEDOVATTO * JOAO FR. CAMILO	300,00	1	0	R\$ 130.000,00	R\$ 433,33
26	25	RUA 5 LD 34	530,00	0	0	R\$ 200.000,00	R\$ 377,36

Para acessar os autos processuais, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o processo

105

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

146

COMPL	ENDEREÇO	FONTE	BAIRRO
1	AV. PROMAC 106	ELDORADO-19-3854-2149	JD. SÃO LUIZ
2	RUA ANTONIO GOMES SOARES LD 75	ALPHA IMOVEIS 19-3964-9000	JD. VOLUBEFF
3	RUA TRÊS S/N	ELDORADO-19-3854-2149	JD. DULCE
4	RUA MARIA JULIA GALLETASIN	RASIL BROOKERS-19-3753-377	LOT. TERRA NOVA
5	RUA MARIA JULIA GALLETASIN	RASIL BROOKERS-19-3753-377	LOT. TERRA NOVA
6	RUA MARIA JULIA GALLETASIN	RASIL BROOKERS-19-3753-377	LOT. TERRA NOVA
7	RUA JOAO BATISTA EDER LD 193	ALPHA IMOVEIS 19-3964-9000	JD. DULCE
8	RUA ANGELICA JOSIANE DA SILVA 115	ELDORADO-19-3854-2149	JARDIM MINEZOTTA
9	RUA DOIS S/N	ELDORADO-19-3854-2149	JARDIM MINEAPOLIS
10	RUA JOSINA FLORA DE JESUS SILVA 121	LIDIA19-3922-6853	JARDIM SÃO FRANCISCO
11	RUA ALDO DE OLIVEIRA MULLER C/ JOSE VEDOVATTO	LIDIA19-3922-6853	JARDIM SÃO FRANCISCO
12	RUA TRÊS S/N	ELDORADO-19-3854-2149	JARDIM MINEAPOLIS
13	RUA JOAO FRANCISCO CAMILO LD 30	LIDIA 19-3922-6853	JD. SÃO LUIZ
14	RUA GOIATUBA LD189	GAIA IMOVEIS 3025-0178	JD. SÃO LUIZ
15	RUA SEBASTIAO SEVERINO DA PAZ S/N	GAIA IMOVEIS 3025-0178	JD. MANCHESTER
16	RUA JOAO FERREIRA COIMBRA S/N	ELDORADO-19-3854-2149	PQ. PAVAN
17	R. JOAO F. CAMILO X S. VEDOVATTO	ELDORADO-19-3854-2149	SÃO FRANCISCO
18	RUA UM 74	ELDORADO-19-3854-2149	JD. DULCE
19	RUA FRANCISCO ALVES DE SOUZA 33	ELDORADO-19-3854-2149	JD. AMELIA
20	RUA 02 S/N	ELDORADO-19-3854-2149	JD. PAULISTANO
21	RUA 07 S/N	ELDORADO-19-3854-2149	JD. MANCHESTER
22	RUA 13 LD 104	ALPHA IMOVEIS 19-3964-9000	JD. MANCHESTER
23	RUA ADHELMA NICOLLETI	ALPHA IMOVEIS 19-3964-9000	LOT. TERRA NOVA
24	AV. SYLVIO VEDOVATTO * JOÃO FR. CAMILO	AMIZADE IMOVEIS 3922-4000	JARDIM MARACANÁ
25	RUA 5 LD 34	TRIANGULO 3384-6360	JARDIM DULCE

Rua Alvares Machado, 460 Sala 72 – Centro, Campinas-SP
 CEP: 13013-071 – F:19-3258-6414 3258-4388

accesse o site www.itap.jus.br, informe o processo

148



WWW.MCOSTAIMOVEIS.COM.BR

DADO
3
VALOR / M ²
R\$ 320,00

RUA TRÊS S/N				JD. DULCE	
TOPOG.	1	OFERT/VENDA	1	VOCAÇÃO	0
AT:	250	C/R	0	LOCALIZAÇÃO	0
VALOR TERRENO			R\$ 80.000,00		
FONTE:			ELDORADO-19-3854-2149		
TERRENO EM ACLIVE					



DADO
4
VALOR / M ²
R\$ 555,56

RUA MARIA JULIA GALLETA, S/N				LOT. TERRA NOVA	
TOPOG.	1	OFERT/VENDA	0	VOCAÇÃO	0
AT:	450	C/R	1	LOCALIZAÇÃO	1
VALOR TERRENO			R\$ 250.000,00		
FONTE:			BRASIL BROOKERS-19-3753-3770		
TERRENO PLANO COMERCIAL EM FRENTE A RODOVIA					

149

149



DADO
5
VALOR / M ²
R\$ 555,56

RUA MARIA JULIA GALLETA, S/N				LOT. TERRA NOVA	
TOPOG.	1	OFERT/VENDA	0	VOCACÃO	0
AT:	450	C/R	1	LOCALIZAÇÃO	1
VALOR TERRENO			R\$ 250.000,00		
FONTE:			BRASIL BROOKERS-19-3753-3770		
TERRENO PLANO COMERCIAL EM FRENTE A RODOVIA					



DADO
6
VALOR / M ²
R\$ 562,50

RUA MARIA JULIA GALLETA LD 518				LOT. TERRA NOVA	
TOPOG.	1	OFERT/VENDA	0	VOCACÃO	0
AT:	400		1	LOCALIZAÇÃO	1
VALOR			R\$ 225.000,00		
FONTE:			BRASIL BROOKERS-19-3753-3770		
TERRENO PLANO COMERCIAL EM FRENTE A RODOVIA					

Rua Alvares Machado, 460 Sala 72 – Centro, Campinas-SP
 CEP: 13013-071 – F:19-3258-6414 3258-4388

Handwritten signature or mark.

25



DADO
7
VALOR / M ²
R\$ 440,00

RUA JOAO BATISTA EDER LD 193				JD. DULCE	
TOPOG.	1		OFERT/VENDA 0	VOCAÇÃO	0
AT:	250	C/R	0	LOCALIZAÇÃO	0
			VALOR	R\$ 110.000,00	
FONTES:				ALPHA IMOVEIS 19-3964-9000	
TERRENO PLANO RESIDENCIAL					



DADO
8
VALOR / M ²
R\$ 514,29

RUA ANGELICA JOSIANE DA SILVA, 115				JARDIM MINEZOTTA	
TOPOG.	1		OFERT/VENDA 0	VOCAÇÃO	0
AT:	350		0	LOCALIZAÇÃO	0
			VALOR TERRENO	R\$ 180.000,00	
FONTES:				ELDORADO-19-3854-2149	
TERRENO PLANO RESIDENCIAL					



DADO
9

VALOR / M²
R\$ 610,08

RUA DOIS S/N				JARDIM MINEAPOLIS	
TOPOG.	1	OFERT/VENDA	0	VOCAÇÃO	0
AT:	377	C/R	0	LOCALIZAÇÃO	0
VALOR TERRENO			R\$ 230.000,00		
FONTE:		ELDORADO-19-3854-2149			
TERRENO PLANO RESIDENCIAL					



DADO
10

VALOR / M²
R\$ 540,00

RUA JOSINA FLORA DE JESUS SILVA, 121				JARDIM SÃO FRANCISCO	
TOPOG.	1	OFERT/VENDA	0	VOCAÇÃO	0
AT:	250	C/R	0	LOCALIZAÇÃO	0
VALOR TERRENO			R\$ 135.000,00		
FONTE:		LIDIA19-3922-6853			
TERRENO PLANO					

Rua Alvares Machado, 460 Sala 72 – Centro, Campinas-SP
CEP: 13013-071 – F:19-3258-6414 3258-4388

55



DADO	18
VALOR / M ²	R\$ 500,00

R JOAO F. CAMILO X S. VEDOVATTO				SÃO FRANCISCO	
TOPOG.	1		OFERT/VENDA	1	VOCAÇÃO
AT:	300,00	C/R	1		LOCALIZAÇÃO
			VALOR	R\$ 150.000,00	
FONTE:				ELDORADO-19-3854-2149	
TERRENO DE ESQUINA					



DADO	18
VALOR / M ²	R\$ 600,00

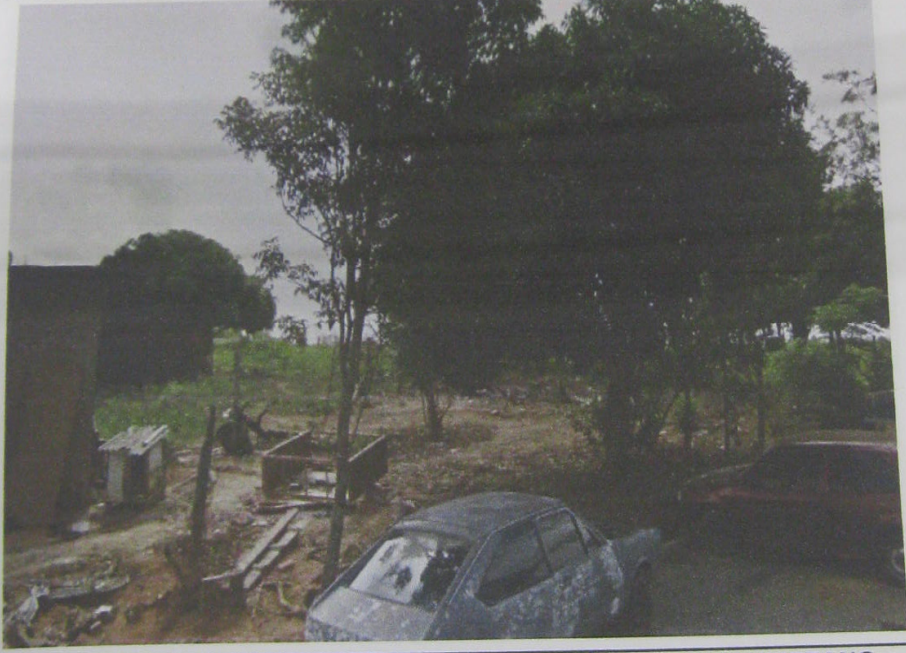
RUA UM 74				JD. DULCE	
TOPOG.	1		OFERT/VENDA	1	VOCAÇÃO
AT:	250,00	C/R	1		LOCALIZAÇÃO
			VALOR	R\$ 150.000,00	
FONTE:				ELDORADO-19-3854-2149	
TERRENO PLANO FR HONDA					

150



DADO
19
VALOR / M ²
R\$ 640,00

RUA FRANCISCO ALVES DE SOUZA 33				JD. AMELIA	
TOPOG.	1	OFERT/VENDA	1	VOCAÇÃO	0
AT:	250,00	C/R	0	LOCALIZAÇÃO	1
			VALOR	R\$ 160.000,00	
FONTE:				ELDORADO-19-3854-2149	
TERRENO PLANO MURADO					



DADO
20
VALOR / M ²
R\$ 197,80

RUA 02, S/N				JD PAULISTANO	
TOPOG.	0	OFERT/VENDA	1	VOCAÇÃO	0
AT:	455,00	C/R	0	LOCALIZAÇÃO	0
			VALOR	R\$ 90.000,00	
FONTE:				ELDORADO-19-3854-2149	
TERRENO COM DECLIVE					

Rua Alvares Machado, 460 Sala 72 – Centro, Campinas-SP
 CEP: 13013-071 – F:19-3258-6414 3258-4388

Handwritten signature

158



DADO
23
VALOR / M ²
R\$ 600,71

RUA ADHELMA NICOLLETTI				LOT. TERRA NOVA		
TOPOG.	1		OFERT/VENDA	1	VOCAÇÃO	0
AT:	283,00	C/R	0		LOCALIZAÇÃO	0
			VALOR		R\$ 170.000,00	
FONTE:					ALPHA IMOVEIS 19-3964-9000	
PLANO						



DADO
24
VALOR / M ²
R\$ 433,33

AV. SYLVIO VEDOVATTO * JOÃO FR. CAMILO				JARDIM MARACANÃ		
TOPOG.	1		OFERT/VENDA	1	VOCAÇÃO	0
AT:	300,00	C/R	1		LOCALIZAÇÃO	0
			VALOR		R\$ 130.000,00	
FONTE:					AMIZADE IMOVEIS 3922-4000	
PLANO						

Rua Alvares Machado, 460 Sala 72 – Centro, Campinas-SP
 CEP: 13013-071 – F:19-3258-6414 3258-4388

Anexo G – Ressalvas do Trabalho

- A - As condições de segurança das instalações elétricas, hidráulicas e gás, bem como dos elevadores e demais equipamentos não foram examinadas no laudo.
- B - Não foram verificados quaisquer projetos executivos, e nem plantas aprovadas em órgãos públicos ou privados, por este motivo a área foi conferida no local e determinada de forma aproximada juntamente com as informações obtidas junto a PMS.
- C - Consideramos válidas e verdadeiras as documentações e informações apresentadas a este profissional.
- D - Este signatário não verificou débitos referentes a impostos estaduais e federais referente ao objeto desta avaliação.
- E - Este signatário declara não ter interesse algum no resultado do Laudo de Avaliação.
- F - Não foram realizadas medições nos imóveis, avaliando e comparativos, por isso considera-se que a área apresentada nos documentos e informações prestadas sejam verdadeiras.
- G - Não foi feita pesquisa de restrição legal ou ônus de matrícula.
- H - Não foram realizadas pesquisas possessórias do imóvel.
- I - Consideramos o imóvel livre de restrição ou passivo ambiental.
- J - Consideramos que as máquinas e equipamentos do imóvel estão em perfeito estado de funcionamento.
- K - Este trabalho tem validade somente na data de referência ao final do trabalho e para os objetivos da 3º Vara Cível de Sumaré conforme os autos do processo 2427/13.