

# 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



## IMÓVEL RESIDENCIAL

RUA IZAIAS TEIXEIRA BORGES, Nº 40

CENTRO

**CASSILÂNDIA – MS**

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

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

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

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

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

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

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

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

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

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

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

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

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

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

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

**São Paulo | SP**

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

## SUMÁRIO

1. PRELIMINARES .....	3
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO .....	3
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	4
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL .....	4
4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL .....	4
4.2. IMÓVEL RESIDENCIAL .....	5
4.2.1 – DESCRIÇÃO GERAL .....	5
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	8
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO .....	8
4.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA .....	10
4.3.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SÓCIO-ECONÔMICO DA POPULAÇÃO .....	10
4.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS .....	10
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO .....	11
5.1. METODOLOGIA APLICADA .....	11
5.1.1. AVALIAÇÃO DE TERRENO .....	13
5.1.2. METODOLOGIA APLICADA .....	13
5.1.3. PESQUISA DE MERCADO .....	13
5.2. TRATAMENTO POR FATORES .....	15
5.2.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO .....	16
5.3. AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS .....	16
5.3.1. METODOLOGIA APLICADA .....	16
5.3.2. IDENTIFICAÇÃO DE CUSTO PELO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (ABNT NBR 12721) .....	17
5.3.3. DEPRECIAÇÃO FÍSICA .....	18
5.3.4. CUSTO DE REEDIÇÃO DE EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES .....	18
5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO .....	19
5.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ .....	20
5.6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	21
6. ANEXOS .....	26

**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

## 1. PRELIMINARES

- **Projeto:** 1277021;
- **Solicitante:** Megaleilões;
- **Objeto:** Imóvel Residencial;
- **Endereço:** Rua Izaias Teixeira Borges, Nº 40, centro, Cassilândia/MS;
- **Data:** Junho de 2021;
- **Finalidade:** Determinação dos Valores de Mercado e Liquidez.

## 2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR R\$
a) Terreno Urbano	<b>R\$ 140.000,00</b> (Cento e quarenta mil Reais)
b) Edificações, instalações e benfeitorias	<b>R\$ 50.000,00</b> (Cinquenta mil Reais)
c) Valor de Mercado (a + b)	<b>R\$ 190.000,00</b> (Cento e noventa mil Reais)
d) Valor de liquidez	<b>R\$ 150.000,00</b> (Cento e cinquenta mil Reais)

### São Paulo | SP

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

## 3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

Quanto às características extrínsecas, o imóvel possui boa localização, próximo das Avenidas Juraci Lucas, Presidente Dutra, da Saudade, com fácil acesso as demais regiões da cidade.

Quanto às características intrínsecas, edificações e benfeitorias, apresenta estado de conservação como reparos importantes, idade aparente de 30 anos, assentes em amplo terreno.

A vistoria foi realizada *in loco* nas datas dos dias 17.06.2021 (sem permissão de entrar) e 21.06.2021 (com entrada permitida). O imóvel encontra-se ocupado pelo Sr. Deir, em que informa que está morando nele já cerca de 13 anos

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

## 4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

### 4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

O contratante forneceu cópia da matrícula número 203 expedida pelo Oficial registro de Imóveis da Cidade de Cassilândia – MS. Cópia do referido documento se encontra anexo no final do laudo.

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

## São Paulo | SP

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

## 4.2. IMÓVEL RESIDENCIAL

### 4.2.1 – Descrição Geral

O imóvel se trata de uma casa residencial, de padrão construtivo normal/baixo, em estado de conservação em reparos importantes e idade aparente de 30 anos, possuindo uma área construída de 94,81 m<sup>2</sup> e um terreno de 6.050,000m<sup>2</sup>, na cidade de Cassilândia – MS.

Segue abaixo memorial fotográfico:



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

Vitória | ES  
 (027) 4062-9439

Goiania | GO  
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
 (085) 4062-9371

Recife | PE  
 (081) 4062-9862

# 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



### 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

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

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

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

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

**Recife | PE**  
(081) 4062-9862



# 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



### 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

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

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

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

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

**Recife | PE**  
(081) 4062-9862

## São Paulo | SP

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



Detalhes Gerais

## 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

O imóvel avaliando situa-se na Rua Izaias Teixeira Borges, Nº 40, no centro da cidade de Cassilândia/MS .

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

- **Gabarito viário:** O logradouro de situação é uma via local de pavimentação de asfalto;
- **Tráfego:** A intensidade de tráfego é baixo.

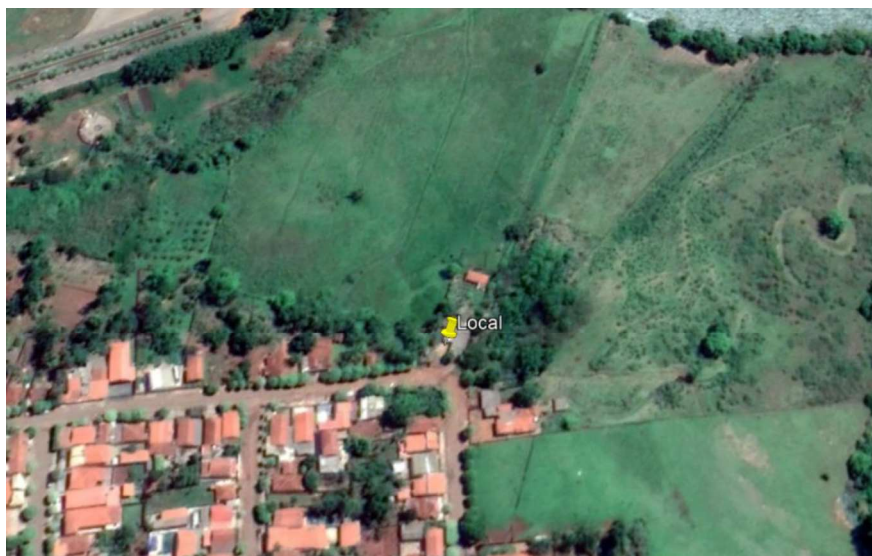




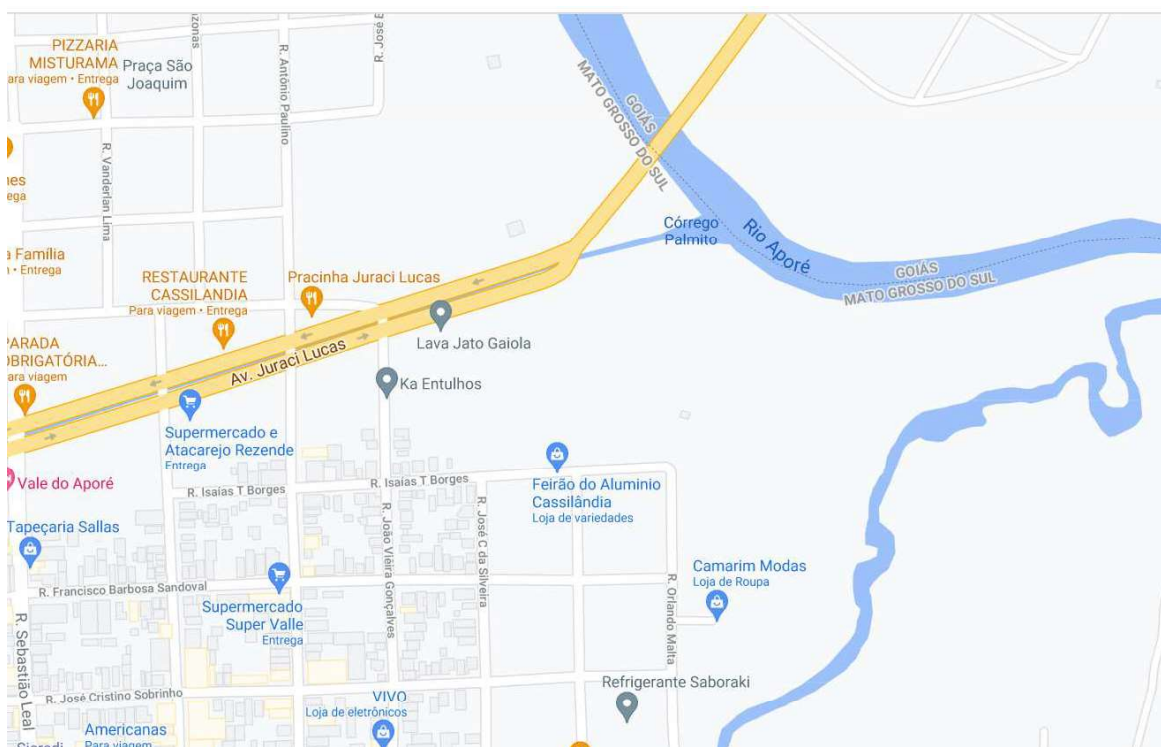
Engenharia de Avaliações

**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



Detalhes Satélite – Google Earth



Detalhes Maps – Google Maps

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

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

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

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

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

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

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

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

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

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

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

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

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

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

**Recife | PE**  
(081) 4062-9862

### São Paulo | SP

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

#### 4.3.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

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

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

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

O padrão dos prédios e casas na vizinhança é normal/baixo, o nível sócio-econômico da região é médio.

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

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 5 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo
- Faculdades;
- Comércio;

### 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

- Industrias de pequeno/médio porte;
- Rede bancária;
- Restaurante;
- Posto de combustível;
- Templos religiosos;
- Serviços de saúde;
- Serviços automobilísticos ;
- Etc;

## 5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

### 5.1. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Evolutivo definido pela NBR 14.653 conforme segue:

#### 8.2.4 Método evolutivo

8.2.4.1 A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:  $VI = (VT + VB) \cdot FC$

Onde:

VI e o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

# 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

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

8.2.4.3 Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o subaproveitamento ou superaproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes. 8.2.4.4 Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

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

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

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

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

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

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

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

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

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

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

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

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

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

**Recife | PE**  
(081) 4062-9862

**São Paulo | SP**

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

## 5.1.1. AVALIAÇÃO DE TERRENO

### 5.1.2. 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 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

### 5.1.3. 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.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

### 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

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

**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

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

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.

## 5.2. TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de

**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

avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;

c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

### 5.2.1. Determinação do Valor de Mercado

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de terreno do imóvel avaliando, em Junho de 2021, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR R\$
Terreno Urbano	R\$ 140.000,00 (Cento e quarenta mil Reais)

## 5.3. AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS

### 5.3.1. Metodologia Aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

8.3.1 Método da quantificação do custo: “Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas”.



**São Paulo | SP**

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

**5.3.2. Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)**

Para a estimativa do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd) (1 + A)(1 + F)(1 + L))}{S}$$

Onde: C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

$$[(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)] - 1$$

A taxa de administração adotada foi de 5%;

**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

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de obras estimado em 6 meses, resulta em um custo financeiro total de 3,04%

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

Portanto, o BDI calculado é de:

$$[ (1 + 0,05) \times (1 + 0,0304) \times (1 + 0,05) ] - 1 = 13,60\%$$

**5.3.3. Depreciação Física**

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

**5.3.4. Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações**

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação. Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliando, em Junho de 2021, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR R\$
Edificações, instalações e benfeitorias	R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil Reais)

**São Paulo | SP**

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

## 5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno = R\$ 140.000,00;

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R\$ 50.000,00;

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

$$VI = (VT = 140.000,00 + 50.000,00) \times 1,0 = R\$ 190.000,00;$$

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Junho de 2021, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR R\$
a) Terreno Urbano	<b>R\$ 140.000,00</b> (Cento e quarenta mil Reais)
b) Edificações, instalações e benfeitorias	<b>R\$ 50.000,00</b> (Cinquenta mil Reais)
c) Valor de Mercado (a + b)	<b>R\$ 190.000,00</b> (Cento e noventa mil Reais)



Engenharia de Avaliações

**São Paulo | SP**

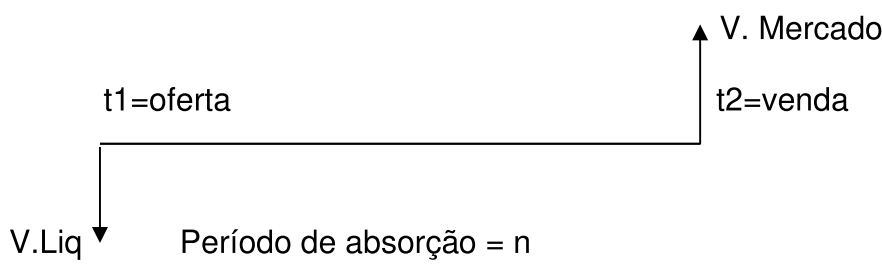
Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

**5.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ**

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

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

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



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

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

Onde:

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

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

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em doze (12) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9862

**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

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 os imóveis avaliados, em Junho de 2021, por arredondamento, equivale à:

ITEM	VALOR R\$
Valor de liquidez	R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil Reais)

## 5.6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

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

### a) Graus de fundamentação com o uso do tratamento por fatores:

Tabela 4 página 18 da NBR 14.653:

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*a
No caso de utilização de menos de três dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,50 a 2,00, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Pontuação = 6

**Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios.**

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:



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

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores.**

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9862



**b) Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1.			

**Pontuação alcançada: 6 pontos.**

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação II.





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

**c) Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Tabela 11 página 22 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado.

Tabela 12 página 23 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1.			

**Pontuação alcançada: 6 pontos**

Segundo as tabelas acima o método evolutivo alcançou o Grau de Fundamentação II.

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9862



# 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

## 6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

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

**Anexo 2:** Documentação Legal

São Paulo, 29 de Junho de 2021.



**Breno Jardim Kuhn**

**Eng. Civil – CREA 156.856**

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

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

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

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

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

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

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

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

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

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

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

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

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

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

**Recife | PE**  
(081) 4062-9862

# 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

27

### ANEXO 01

### MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

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

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

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

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

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

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

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

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

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

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

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

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

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

**Recife | PE**  
(081) 4062-9862

## São Paulo I 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

## PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

## Pesquisa de Mercado:

1	<b>Localização:</b>	Rua Izaías Teixeira Borges				
	<b>Bairro:</b>	Centro	<b>Cidade:</b>	Cassilândia	<b>UF:</b>	MS
	<b>Situação:</b>	1 Frente	<b>Telefone:</b>	(11)96786-2327		
	<b>Infraestrutura Pública:</b>	Completa	<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Área (m²):</b>	9.404,00
	<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Topografia:</b>	Plana	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 210.000,00
	<b>Acesso:</b>	Favorável	<b>Vocação:</b>	Residencial	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 22,33
	2.	<b>Localização:</b>	Rua Cinco			
<b>Bairro:</b>		Centro	<b>Cidade:</b>	Cassilândia	<b>UF:</b>	MS
<b>Situação:</b>		1 Frente	<b>Telefone:</b>	(54) 2991-1000		
<b>Infraestrutura Pública:</b>		Completa	<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Área (m²):</b>	4.091,98
<b>Superfície:</b>		Seca	<b>Topografia:</b>	Semiplana	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 1.000.000,00
<b>Acesso:</b>		Favorável	<b>Vocação:</b>	Residencial	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 244,38
3.		<b>Localização:</b>	Av. Juraci Lucas			
	<b>Bairro:</b>	Centro	<b>Cidade:</b>	Cassilândia	<b>UF:</b>	MS
	<b>Situação:</b>	1 Frente	<b>Telefone:</b>	(67) 99196-7403		
	<b>Infraestrutura Pública:</b>	Completa	<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Área (m²):</b>	858,00
	<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Topografia:</b>	Semiplana	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 231.660,00
	<b>Acesso:</b>	Favorável	<b>Vocação:</b>	Comercial/Residencial	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 270,00
	4.	<b>Localização:</b>	Rua Francisco Cardoso			
<b>Bairro:</b>		Centro	<b>Cidade:</b>	Cassilândia	<b>UF:</b>	MS
<b>Situação:</b>		1 Frente	<b>Telefone:</b>	(67) 99600-0355		
<b>Infraestrutura Pública:</b>		Completa	<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Área (m²):</b>	500,00
<b>Superfície:</b>		Seca	<b>Topografia:</b>	Aclive	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 70.000,00
<b>Acesso:</b>		Favorável	<b>Vocação:</b>	Residencial	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 140,00
5.		<b>Localização:</b>	Rua Claudionor Coelho Rocha			
	<b>Bairro:</b>	Região Central	<b>Cidade:</b>	Cassilândia	<b>UF:</b>	MS
	<b>Situação:</b>	1 Frente	<b>Telefone:</b>	(67) 3596-7297		
	<b>Infraestrutura Pública:</b>	Completa	<b>Posição:</b>	Meio de Quadra	<b>Área (m²):</b>	400,00
	<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Topografia:</b>	Semiplana	<b>Valor (R\$)</b>	R\$ 45.000,00
	<b>Acesso:</b>	Favorável	<b>Vocação:</b>	Residencial	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	R\$ 112,50



Engenharia de Avaliações

**São Paulo I 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

**Homogeneização para Avaliação:**

Nº	Valor R\$	Área. Terreno m²	f- Área #	f- Localização #	f-Oferta #	f-Topografia #	f-Posição #	f-Superfície #	Homogein. R\$/m²		
1	R\$ 210.000,00	9404,00	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	23,34		
2	R\$ 1.000.000,00	4091,98	0,60	0,65	0,80	0,75	0,65	0,70	26,02		
3	R\$ 231.660,00	858,00	0,55	0,60	0,80	0,80	0,75	0,55	23,52		
4	R\$ 70.000,00	500,00	0,75	0,70	0,80	0,70	0,75	0,75	23,15		
5	R\$ 45.000,00	400,00	0,80	0,75	0,80	0,75	0,75	0,75	22,78		
									Média	23,76	
									Saneamento	Mín.	20,20
										Máx.	27,33

**Cálculo do Valor do Imóvel:**

Área do Imóvel Avaliando (m²):  Valor unit.(R\$/m²):  Valor do Imóvel (R\$) :

**VALOR TOTAL (R\$):**

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9862



# 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

30

## CUSTO DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

**Brasília | DF**  
 (061) 4063-9218

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

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

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

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

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

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

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

**Maceió | AL**  
 (082) 3029-9291

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

**Vitória | ES**  
 (027) 4062-9439

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

**Cuiabá | MT**  
 (065) 4052-9635

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

**Recife | PE**  
 (081) 4062-9862



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

Item A	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS B	BDI = [(1+A)x(1+F)x(1+L)] - 1 item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2 C	Área (m²) D	Vida Útil E	Idade Aparente F	% vida G=E/D
1	Imóvel Residencial	22,61%	94,81	67	30	45%
<b>TOTAL GERAL</b>			<b>94,81</b>			

Vida útil remanescente H	Estado de Conservação I	Val Novo (R\$) M	DEPREC. % N	Val. Aval.(R\$) O=Mx(1-N)
37	Reparos Importantes	R\$ 155.698,49	68,50%	R\$ 49.045,02
		<b>R\$ 155.698,49</b>		<b>R\$ 49.045,02</b>
			<b>Adotado:</b>	<b>R\$ 50.000,00</b>

Custo Unitário Básico Utilizado: CUB padrão Sinduscon MS Residencial

R\$ 1.339,43/m²

Estimação Custo Unitário de Construção

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

Onde:

- OE (orçamento de elevadores) =
- OI (orçamento de instalações) = 0
- Ofe-Ofd (orçam. de fundações especiais - orçam. de fundações diretas) = 0
- A (Taxa de administração) = 10%
- F (Custo Financeiro) mês = 1%

- Prazo de obra = 6
- F (Custo Financeiro) 6 meses obra = 6,15%
- L (Lucro da Construtora) = 5%

$$(1+A) \times (1+F) \times (1+L) = 0,226055774 \quad 22,61\%$$

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9862

# 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

### ANEXO 02

### DOCUMENTAÇÃO LEGAL

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

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

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

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

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

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

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

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

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

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

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

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

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

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

**Recife | PE**  
(081) 4062-9862







Para verificar a validade das informações, acesse [www.registradores.org.br/validacao.aspx](http://www.registradores.org.br/validacao.aspx) e digite o b/n nº 01.020.974-4874-0943-773-5064.120.95776

**Cartório do 1.º Ofício**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
CASSILÂNDIA - MT.

**ÉDIO AMIN** **LIVRO N.º 2**  
Oficial **REGISTRO GERAL**  
FICHA Nº 1-203

---

**MATRÍCULA N.º 203** - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Uma casa residencial, construída de tábuas, coberta de telhas, com quatro (4) cômodos e seu respectivo terreno nesta cidade, na Fazenda Salto, com a área superficial de SEIS MIL E CINQUENTA (6.050) METROS QUADRADOS, confrontando-se, ao Nascente com Abadio Gonçalves de Freitas ou seu sucessor; ao Poente, com Pedro Alves Ferreira, ao Norte, com o Rio Apuré; e, ao Sul, com uma rua sem denominação. REGISTRO ANTERIOR: Transcrição, nº 4.603 fls. 30 do livro 3-M deste ofício.

**PROPRIETÁRIOS:** José Adriano Leitão e sua mulher dona Eunice Barbosa Leitão, brasileiros, casados, proprietários, inscritos em conjunto no CPF sob nº 030 046 351, residentes nesta cidade, e a filha de Frederico Ferreira Barbosa e de Amábilis Nazi Barbosa. Cassilândia, 02 de abril de 1976

*Mellauto* Escrevente

---

**R 1-203** - TRANSMITENTES: José Adriano Leitão e sua mulher dona Eunice Barbosa Leitão, brasileiros, casados, proprietários, residentes nesta cidade, inscritos em conjunto no CPF, sob nº 030 046 351, e a filha de Frederico Ferreira Barbosa e de Amábilis Nazi Barbosa. ADQUIRENTE: DR. ANTONIO TEIXEIRA DE LIMA, brasileiro, casado, médico, residente nesta cidade, titular do C.T.C. nº 030 407 391. TÍTULO: Venda e Compra. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada nas notas do Cartório do 1º Ofício desta Comarca, em 31 de março de 1976, livro 40, fls. 69. VALOR: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil cruzeiros). CONDIÇÕES: Não há especiais.

Cassilândia, 02 de abril de 1976

*Mellauto* Escrevente

---

**AV. 2/203** - Da escritura referida no registro seguinte, consta que o imóvel acha-se inscrito no Cadastro Municipal sob nº 00.S.GHO. 0101.050. Dou fé.

Cassilândia, 14 de agosto de 1981.

*[Assinatura]* Oficial.

---

**R. 3/203** - Pela escritura lavrada pelo Tabelião local, em 14/08/81, Livro 68, fls. 087, os proprietários Dr. Antonio Teixeira de Lima, médico, e sua mulher dona Maria de Lourdes Almeida Teixeira, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, inscritos em conjunto no CPF sob nº 030 407 391/15, VENDERAM o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de CR\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil cruzeiros), a SEBASTIÃO PAES ANANIAS, brasileiro, solteiro, menor idade, com 16 anos de idade, lavrador, residente nesta cidade, dependente do C.T.C. nº 230 203 001/00, filho de João Ananias Paes, brasileiro, casado, lavrador, e residente nesta cidade, inscrita no CPF sob nº 230 203 001/00.

Cassilândia, 14 de agosto de 1981.

*[Assinatura]* Oficial.

continua no verso.

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
 Registradores

Este documento foi assinado digitalmente por PAULO HERNANDES BARBOSA SILVA - 21/01/2021 11:00:00 PROTOCOLO: 5210101000580

Pag.: 001/009  
 Certidão na última página



Engenharia de Avaliações

**São Paulo I SP**

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 8140397448744084b7795084120857a

<b>Cartório do 1.º Ofício</b>	
<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
<b>CASSILÂNDIA - MT</b>	
<b>EDIO AMIN</b> <small>Objeto</small>	<b>LIVRO N.º 2</b> <b>REGISTRO GERAL</b>
FICHA Nº 1/203	
<b>R. 4/203 - VENDA</b>	Pela escritura de venda e compra lavrada pelo 2º Tabelião desta Comarca, em 07 de fevereiro de 1984, Livro 042, fls. 157, o proprietário Sebastião Paes Ananias, brasileiro, solteiro, estudante, emancipado, conforme registro nº 12/83, fls. 100 do Livro E-1 do Cartório de Registro Civil local, residente e domiciliado à Rua José Cristino Sobrinho, nº 08, nesta cidade, inscrito no CPF sob nº 337.944.-481/20, VENDEU o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de Cr\$ 1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros), a ASSUNÇÃO LEONEL DE URZEDO, RG. 402.449-SSP/MT, e CIC 312.102.101/00, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com Ana Maria da Silva Urzedo, lavrador, residente no município de Paranaíba, neste Estado. Dou fé.-  Cassilândia, 15 de fevereiro de 1984.- <i>Meire Elvira Cardoso</i> Aux. Judiciário.
<b>AV. 5/203 - ATUAL DENOMINAÇÃO DE RUA</b>	Da escritura referida no registro seguinte, consta que o imóvel confronta-se atualmente, no Sul, com a Rua Isaias Teixeira Borges (antes sem denominação). Dou fé.-  Cassilândia, 25 de setembro de 1985.- <i>Meire Elvira Cardoso</i> Aux. Judiciário.-
<b>R. 6/203 - VENDA</b>	Pela escritura de venda e compra lavrada pelo 2º Tabelião desta Comarca, em 20 de setembro de 1985, Livro 046, fls. 140, os proprietários Assunção Leonel de Urzedo, PE. 402.449-SSP/MT, e CIC 312 102 101/00, lavrador e sua mulher, dona Ana Maria da Silva Urzedo, RG. 204.662-SSP/MS., do lar, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados no município de Paranaíba, neste Estado, VENDERAM o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de Cr\$ 2.000.000 (Dois milhões de cruzeiros), a OLÍRIA PEREIRA DE SOUZA, RG. nº 1.600.003-60 e CIC 230 199 561/53, brasileira, solteira, maior, do lar, residente à rua Isaias Teixeira Borges, nº 10, nesta cidade. Dou fé.-  Cassilândia, 25 de setembro de 1985.- <i>Meire Elvira Cardoso</i> Aux. Judiciário.-
<b>R. 7/203 - PARTILHA</b>	Conforme FORMAL DE PARTILHA datado de 19 de junho de 1991, expedido pela Dra Edna Serrou Casy, MMª Juíza de Direito da 2ª Vara desta Comarca, extraído dos Autos Nº 019/91, de Arrolamento dos bens deixados - por falecimento de Olíria Pereira de Souza, CIC 230.199.561/53, - julgado por sentença datada de 13.06.91, que transitou em julgado, faz-se o presente para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado por Cr\$=50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), foi PARTILHADO, saindo em pagamento em partes iguais, aos seguintes adquirentes: - 1)- EDUARDE FERREIRA DA SILVA, CIC 081.798.831/91, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com Francisca Nunes da Silva, proprietário, residente e domiciliado à rua Wladislau Garcia Gomes, 770, nesta cidade; 2)- e AUROZA MARIA DE JESUS, CIC 404.201.791/34, brasileira, solteira, maior, do lar, residente e domiciliada à rua Wladislau Garcia-Gomes, 770, nesta cidade. Emolumentos:- Cr\$=2.800,00. Tabela

continua na ficha 02.

Pag.: 002/009  
 Certidão na última página

Certidão emitida pelo SREI  
 www.registradores.org.br  
 Registradores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO POMPEU LUCCAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2022 às 17:13, sob o número WCAS22701196574. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003324-71.2016.8.26.0114 e código C3AFDD7.

## 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

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 CASSILÂNDIA - MS

LIVRO N.º 2  
 REGISTRO GERAL

Vencido: - 203 -      Ficha: -02-      Bel. Eclio Amin      OREMI

V. Cr\$-Nihil, Rec. nº 16013, Dou fê.-  
 Cassilândia, 25 de junho de 1991.-  
*Neive Elaine Sabosa* Escrevente.-

---

**R. 8/203 - VENDA** - Pela escritura de venda e compra lavrada pelo 1º Tabelião desta Comarca, em 04 de setembro de 1992, Livro 117, fls. 031/032, os co-proprietários, Edjalme Pereira da Silva, RG. 132.699-MS., alfaiate e sua mulher Francisca Nunes da Silva, RG 115.591-MT., professora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes à rua Wladislau Garcia, Gomes, 770, nesta cidade, inscritos em conjunto no CPF sob nº 081.798.831/91; e Auroza Maria de Jesus, RG. 000768262-MS e CIC 404.201.591/34, brasileira, solteira, do lar, residente à rua Wladislau Garcia Gomes, 770, nesta cidade, **VENDERAM** o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de Cr\$-10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), a **JEÓVA SEBASTIÃO DA SILVA**, RG. 405.394-MT e CIC 048.930.771/04, brasileiro, casados sob o regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, com Antonia de Oliveira Silva, pecuarista, residente à rua Isaías Teixeira Borges, 152, nesta cidade. **CADASTRO MUNICIPAL:-** 01.4.045.0100.001. Dou fê.-  
 Cassilândia, 06 de outubro de 1992.-  
*Neive Elaine Sabosa* Escrevente.-

---

**AV. 9/203 - PACTO COMISSÓRIO** - Da escritura referida no registro anterior (R. 8), consta que a venda foi feita sob as condições resolutivas, nos termos do artigo 1.163 do Código de Civil Brasileiro (PACTO COMISSÓRIO) e que o preço da venda, no total de Cr\$-10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), representados por uma Nota Promissória, será pago no dia 05 de dezembro de 1992. Dou fê.-  
 CANCELADA:- Cassilândia, 06 de outubro de 1992.-  
 AV. 10/203 *Neive Elaine Sabosa* Escrevente.-

---

**AV. 10/203 - CANCELAMENTO** - Conforme requerimento do proprietário, datado de 16 de dezembro de 1992, instruído com Nota Promissória devidamente quitada em 03.12.92, expedientes esses que ficam arquivados sob nº 9.182, em dosário próprio, faz-se a presente averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO** do pacto comissório averbado sob nº 9/203, face ao pagamento da dívida, ficando desde já, sem mais nenhum efeito e valor. **Excluídos:-** Cr\$-76.609,00. Tabela V. Cr\$-35.358,00. Rec. nº 20385. Dou fê.-  
 Cassilândia, 06 de janeiro de 1993.-  
*Neive Elaine Sabosa* Escrevente.-

---

**R. 11/203 - VENDA** - Pela escritura de venda e compra lavrada pelo 1º Tabelião desta Comarca, em 08 de maio de 1995, Livro 124, fls. 155, os proprietários Jeová Sebastião da Silva, RG. 405.394-MT e CIC 048.930.771/04, comerciante e sua mulher Antonia de Oliveira Silva, CIC 596.121.691/87, do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes à

CONTINUA NO VERSO

Pag. 0034009  
 Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO POMPEU LUCAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2022 às 17:13, sob o número WCAS22701196574. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003324-71.2016.8.26.0114 e código C3AFDD7.



Engenharia de Avaliações

**São Paulo I SP**

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

Para verificar a autenticidade, acesse <http://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 8142097448744064477358841208576

MATRICULA	FILIA
- 203 -	-02-
Rua Isaias Teixeira Borges, 152, nesta cidade, ela filha de José Domingos de Oliveira e de Onofina Maria de Oliveira, <b>VENDERAM</b> o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$-17.000,00 (dezesete mil reais); a <b>SILVENIO CORSO</b> , RG. 000.140.044-SSP/MS e CIC 273.535.751/15, brasileiro, solteiro, corretor, residente a rua Isaias Teixeira Borges, Nº 08, nesta cidade. Dou 16.-	
Cassilândia, 13 de junho de 1995.- <i>Márcia Cilene Salvoza</i> Escrevente.-	
<b>R. 12/203 - PENHORA - EXECUÇÃO FISCAL</b>	Conforme Auto de Penhora datado de 13 de outubro de 1999 (dossie 7.907), lavrado nos Autos de Execução Fiscal Nº 323/99 - 1ª. Vara, que a Prefeitura Municipal de Cassilândia, move contra o proprietário Silvenio Corso, é feito o presente registro para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi <b>PENHORADO</b> na referida execução, para garantia da dívida no valor de R\$-196,97 (Cento e noventa e seis reais e noventa e sete centavos).- Registro feito de acordo com a Portaria Nº 10/96 da Direção do Foro. Emolumentos:- Nihil. Dou 16.-
Cancelado: AV. 14	Cassilândia, 09 de novembro de 1999.- <i>Márcia Cilene Salvoza</i> Escrevente.-
<b>R. 13/203 - PENHORA - EXECUÇÃO FISCAL</b>	Conforme Auto de Penhora datado de 13 de novembro de 2000 (Dossie Nº 8.349), lavrado nos Autos de Execução Fiscal Nº 540/00 - 2ª Vara local, que a Prefeitura Municipal de Cassilândia, move contra o proprietário, Silvenio Corso, é feito o presente registro para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula, foi <b>PENHORADO</b> na referida execução para garantia da dívida, no valor de R\$-199,11 (Cento e noventa e nove reais e onze centavos).- Registro feito de acordo com a Portaria Nº 10/96, da Direção do Foro. Emolumentos:- Nihil. Dou 16.-
Cancelado: AV. 15	Cassilândia, 20 de novembro de 2000.- <i>Márcia Cilene Salvoza</i> Escrevente.-
<b>AV. 14/203 - CANCELAMENTO</b>	Protocolo 73.021, de 14/04/2010 - Nos termos do Mandado Judicial datado de 14 de abril de 2010, suscitado pelo Dr. Silvio C. Prado, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, expedido nos autos de Execução Fiscal nº 007.99.901997-3 (anterior 323/99), que a Municipalidade de Cassilândia, move em face de Silvenio Corso, faz-se a presente averbação para ficar constando o <b>CANCELAMENTO</b> da penhora registrada sob Nº R. 12/203. Emolumentos:- R\$-30,00. Funjeco: 10% - R\$-3,00. Funjeco: 3% - R\$-0,90. Selo de autenticidade:- ADI 15384. Dou 16.-
	Cassilândia, 14 de abril de 2010.- <i>Márcia Cilene Salvoza</i> 2ª Substituta.-

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
 Registradores

Pag.: 004/006  
 Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO POMPEU LUCAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2022 às 17:13, sob o número WCAS22701196574. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003324-71.2016.8.26.0114 e código C3AFDD7.

## São Paulo I 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

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CASSILÂNDIA - MS**

Matrícula  
203

Folha  
03

Bel. Édlio Amin  
 Oficial



LIVRO Nº 2  
 REGISTRO GERAL

**AV. 15/203 - CANCELAMENTO** - Protocolo 73.179, de 11/05/2010. - Conforme Mandado de Cancelamento de Penhora, datado de 22 de abril de 2010, expedido por Marclony Pereira da Silva, Assistente Judiciário, por ordem do Dr. Silvio C. Prado, MMº Juiz de Direito da 2ª Vara desta Comarca, extraído dos Autos Nº 007.00.000133-0, de Execução Fiscal, faz-se a presente averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO** da penhora objeto do R. 13/203, face à quitação do débito. Emolumentos: R\$-30,00. Funjccc. 10%: R\$-3,00. Funjccc. 3%: R\$-0,90. Selo de Autenticidade: ADJ 08617. Dou fé.

Cassilândia, 11 de maio de 2010.

*Márcia Eilene Barbosa* 2ª Substituta.

**AV. 16/203 - ÁREA CONSTRUÍDA** - Protocolo 73.460, de 29/06/2010 - Conforme requerimento do proprietário, datado de 29 de junho de 2010, instruído com Certidão datada de 29 de junho de 2010, faz-se a presente averbação para ficar constando que, a casa residencial, de madeira, existente no corpo da matrícula, tem 22,00 m2. de área construída e recebeu o Nº 40 da Rua Izaias Teixeira Borges. Emolumentos: R\$-30,00. Funjccc. 10% - R\$-3,00. Funjccc. 3% R\$-0,90. Selo de autenticidade: ADJ 95309. Dou fé.

Cassilândia, 29 de junho de 2010.

*Márcia Eilene Barbosa* 2ª Substituta.

**AV. 17/203 - DEMOLIÇÃO** - Protocolo 73.532, de 12.07.2010 - Conforme requerimento do proprietário, datado de 09 de julho de 2010, instruído certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, em 29 de junho de 2010, faz-se a presente averbação para ficar constando que a **DEMOLIÇÃO** da casa residencial, em madeira, existente no imóvel, com 22,00 m2. de área construída constante na AV. 16/203. Foi exibida a Certidão Negativa de Débito - CND Nº 044812010-06001170, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (via internet), em 08 de julho de 2010. Emolumentos: R\$-34,00. Funjccc. 10%: R\$-3,40. Funjccc. 3%: R\$-1,02. Selo de autenticidade: ADK 56392. Dou fé.

Cassilândia, 12 de julho de 2010.

*Márcia Eilene Barbosa* 2ª Substituta.

**AV. 18/203 - CONSTRUÇÃO** - Protocolo 73.533, de 12/07/2010 - Conforme requerimento do proprietário, datado de 09 de julho de 2010, instruído com Carta de Habite-se nº 327/2010, expedida pela Prefeitura Municipal, em 28 de junho de 2010, faz-se a presente averbação para ficar constando que no imóvel objeto da presente matrícula, foi construída uma casa residencial, em alvenaria, com 94,81 m2. de área construída, que recebeu o Nº 40 da Rua Izaias Teixeira Borges. Foi exibida a Certidão Negativa de Débito - CND Nº 044812010-06001170,

CONTINUA NO VERSO

Pag.: 005/009  
 -Certidão na última página

Para verificar a autenticidade, acesse o site: www.registradores.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por PAULO FERMINDES BARBOSA SILVA - 21/01/2021 10:00 PROTOCOLO: 5210101000899

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO POMPEU LUCAS e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 16/03/2022 às 17:13, sob o número WCAS22701196574. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003324-71.2016.8.26.0114 e código C3AFDD7.



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

Matrícula: 203

Ficha: 03

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (via internet), em 08 de julho de 2010. Emolumentos: R\$-34,00. Funjecc. 10%: R\$-3,40. Funjecc. 3%: R\$-1,02. Selo de autenticidade: ADK 56393. Dou fé.-

Cassilândia, 12 de julho de 2010.-

*Márcio Silveira Barbosa* 2º Substituto.

---

**R. 19/203 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA -** Protocolo 73.998, de 24/09/10 - Pela Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal nº 237/1506/181598096, emitida nesta cidade, em 23 de setembro de 2010, o proprietário **Silvênio Corso**, qualificado no R. 11, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel matriculado, pelo valor de R\$-50.000,00 (cinquenta mil reais) ao **Banco Bradesco S/A.**, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, em Osasco-SP, por sua agência nesta cidade, em garantia do empréstimo do mesmo valor, ficando constituída, por este registro, a propriedade fiduciária do imóvel, sendo proprietário-fiduciário o BANCO indicado neste registro, devendo o empréstimo ser pago em 120 meses, com **VENCIMENTO FINAL** para 23 de setembro de 2020, à taxa de juros efetiva de 1,86% ao mês e 24,75% ao ano. **CONSTA DA CÉDULA:** a)- Que, o prazo de carência para expedição da intimação, é de quinze (15) dias, contados a partir de qualquer prestação ou obrigação vencida e não paga, no todo ou em parte; b)- que para efeito de leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$-50.000,00 (cinquenta mil reais), tudo sob as demais cláusulas e condições constantes da cédula registrada sob Nº 16.303, por ficha, no RA 3 deste cartório. Emolumentos:- R\$-564,00. Funjecc: 10%: R\$-56,40. Funjecc: 3%: R\$-16,92. Selo de Autenticidade nº ADM 04848. Dou fé.- Rec. 041349

ph/Cassilândia, 24 de setembro de 2010.-

*Márcio Silveira Barbosa* 2º Substituto.

---

**AV. 20/203 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE -** Protocolo 76.267, de 18/11/2011.

Nos termos do requerimento emitido na cidade de Porto Alegre-RS., em 27 de setembro de 2011, instruído com a prova da intimação do devedor/fiduciante, **Silvênio Corso** (qualificado no R. 11) e com a certidão do decurso do prazo sem que houvesse a purgação da mora (doatê nº 13.570), fez-se a presente averbação, de acordo com o artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, para ficar constando a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula a favor do credor/fiduciário, **BANCO BRADESCO S/A.**, (qualificado no R 19). O ITBI foi pago através do DAM Nºs 665197 e 666748, emitidos pela Prefeitura Municipal local, em 30/08/2011 e 20/10/2011, nos valores respectivos de R\$-2.129,94 e R\$-633,47. Emolumentos: R\$-34,00. Funjecc: R\$-3,40. Funjecc: 3%: R\$-1,02. Selo digital: ABV 31608-500. Recibo 44903. Dou fé.-

Cassilândia, 21 de novembro de 2011.-

*Márcio Silveira Barbosa* 2º Substituto.

CONTRIBUIÇÃO NA FICHA Nº -04-

Pag.: 000/009  
Certidão na última página

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 81420874-4874-4084-b773-95884208576

Este documento foi assinado digitalmente por MÁRCIO SILVEIRA BARBOSA SILVA - 21/10/2011 10:00:PM/OTCCO.CD.52310101000808  
 Registradores www.registradores.org.br  
 Certidão emitida pelo SRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO POMPEU LUCAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2022 às 17:13, sob o número WCAS22701196574. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003324-71.2016.8.26.0114 e código C3AFDD7.

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CASSILÂNDIA - MS**

Matrícula  
203

Ficha  
04

Bel. **Éclio Amin**  
 Oficial

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

**AV. 21/2012 - 1ª e 2ª LEILÕES - Protocolo 77.864, de 27/09/2012.**

Nos termos do requerimento do Banco Bradesco S/A., datado de 18 de setembro de 2012, acompanhado de cópias autenticadas das Atas datadas de 17 de janeiro de 2012 e 31 de janeiro de 2012, firmadas pelo leiloeiro oficial Ilto Antonio Martins, faz-se a presente averbação para constar que foi cumprida a exigência contida no artigo 27 da Lei 9.514/97, tendo sido realizados as 1ª e 2ª leilões sem que tenha havido licitantes. Emolumentos:- R\$-34,00. Funjccc: 10% - R\$-3,40. Funjccc: 3% - R\$-1,02. Selo digital: ADQ 23718-716. Recibo: 47148. Dou fé.-

Cassilândia, 03 de outubro de 2012.-  
*Wlles Cilene Barbosa* 2ª Substituta.-

**AV. 22/2012 - EXTINÇÃO DA DÍVIDA - Protocolo 77.864, de 27/09/2012.**

Nos termos do requerimento do Banco Bradesco S/A., datado de 18 de setembro de 2012, acompanhado de uma via do **TERMO DE QUITAÇÃO** datado de 02 de fevereiro de 2012, faz-se a presente averbação para constar que o credor fiduciário deu quitação da dívida ao devedor fiduciante, nos termos do artigo 27, § 6º da Lei 9.514/97. Emolumentos:- R\$-34,00. Funjccc: 10% - R\$-3,40. Funjccc: 3% - R\$-1,02. Selo digital: ADQ 23719-070. Recibo: 47148. Dou fé.-

Cassilândia, 03 de outubro de 2012.-  
*Wlles Cilene Barbosa* 2ª Substituta.-

**R. 23/2012 - VENDA - Protocolo 78.141, de 09/11/2012.-**

Pela escritura pública de venda e compra a prestação, de bem imóvel com pacto adjecto de alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.514/97, lavrada pelo 1º Tabelião desta Comarca, em 08 de novembro de 2012, Livro 164, fls. 242/247, o proprietário, **Banco Bradesco S/A.**, com sede na cidade de Deus, Vila Yara, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ 60.746.948/0001-12, com seu Estatuto Vigente aprovado pela A.G.E/A.G.O. realizado em 10.03.2011 e devidamente registrada na JUCESP sob nº 121.256/11-0, em 31.03.2011, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$-55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), a **ECCO DO BRASIL INFORMÁTICA E ELETRÔNICOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Pierre Simon de Laplace, 901, Módulo 7, Bairro Techno Park, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.827.094/0001-90, com seu contrato social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 35.218.437.764, em sessão de 11 de agosto de 2003, com última alteração e consolidação do contrato social, realizada em 09 de outubro de 2012, devidamente arquivado na JUCESP sob nº 436.929/12-0, em sessão de 09 de outubro de 2012. Emolumentos: R\$-1.353,00 (calculados sobre a avaliação de R\$-102.518,16), Funjccc: 10% - R\$-135,30. Funjccc: 3% - R\$-40,59. Selo digital: ADY 66816-814. Dou fé.-

Cassilândia, 20 de novembro de 2012.-  
*Wlles Cilene Barbosa* 2ª Substituta.-

Pag.: 007/009  
 Certidão na última página

Para verificar a autenticidade acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o Idem 81420974-4874-4064-0773-5164-1204077a

Este documento foi assinado digitalmente por PAULO HERMANDES BARBOSA S/A. V. - 21/10/2012 11:00:00 PROTOCOLO 5210101003980  
 Certificação emitida pelo IRT  
 www.registradores.org.br



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

Matrícula

**203**

Folia

**04**

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

**R. 24/203 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo 78.141, de 09/11/2012.**

Da escritura referida no registro anterior (R. 23), consta que a proprietária, **ECCO DO BRASIL INFORMÁTICA E ELETRÔNICOS LTDA.** (qualificada no R. 23), na qualidade de devedora/fiduciante, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, a favor de **BANCO BRADESCO S/A.**, CNPJ Nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", S/Nº, Vila Yara, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, em garantia da dívida no valor de R\$-41.250,00 (quarenta e um mil, duzentos e cinquenta reais), a ser pago em doze (12) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ 3.437,50 (três mil, quatrocentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos) cada uma, sem acréscimos, vencendo-se a primeira em 11 de setembro de 2012 e a última em 11 de agosto de 2013. **Prazo de carência:** a) - No caso de mora superior a sessenta (60) dias no pagamento de qualquer das prestações, o devedor fiduciante será intimado a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação; b) - que, para efeito de leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$-55.000,00, tudo sob as demais cláusulas e condições constantes da escritura ora registrada. Emolumentos: R\$-564,00. Funjeco: 10% - R\$-56,40. Funjeco: 3% - R\$-16,92. Selo digital: ADY 66817-179. Dou fé.

Cassilândia, 20 de novembro de 2012.

*Wlaine Cilene Barbosa* 2ª Substituta.

---

**AV. 25/203 - CANCELAMENTO - Protocolo 81.995, de 27/08/2014.**

Da escritura pública de compra e venda lavrada pelo Oficial do Registro Civil e Notas da cidade de Santana de Parnaíba, comarca de Barueri, Estado de São Paulo, em 06 de agosto de 2014, Livro 672, páginas 215/218, instruído com termo de quitação e liberação de garantia, firmado pelo credor, Banco Bradesco S.A., datado de 25 de junho de 2014, faz-se a presente averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO** do registro nº R. 24/203, em face da liquidação total da dívida. Emolumentos: R\$-44,00. Funjeco: 10% - R\$-4,40. Funjeco: 3% - R\$-1,32. Fundep: 6% - R\$-2,64. Funde-PGE - 4% - R\$-1,76. Selo digital: AIA 39656-061. Rec. 55658. Dou fé.

Cassilândia, 27 de agosto de 2014.

*Wlaine Cilene Barbosa* 2ª Substituta.

---

**R. 26/203 - VENDA - Protocolo 81.995, de 27/08/2014.**

Pela escritura de compra e venda lavrada pelo Oficial do Registro Civil e Notas da cidade de Santana de Parnaíba, comarca de Barueri, Estado de São Paulo, em 06 de agosto de 2014, Livro 672, páginas 215/218, a firma proprietária, Ecco do Brasil Informática e Eletrônicos Ltda., CNPJ/MF sob nº 05.827.094/0001-90, com sede na Avenida Pierre Simon de Laplace, 901, Módulo 7, Techno Park, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, com seu contrato social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 54.630/14-9, em sessão de 05/02/2014, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$-65.000,00 (sessenta e cinco mil

CONTINUA NA FOLHA Nº 05

Pag.: 008/009  
 Certidão na última página

Para verificar a autenticidade acesse o site: https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash: 81420974-4874-4064-b773-6184-12038798

Este documento foi assinado digitalmente por PAULO HERMANDES BARBOSA S. VA. Nº 21601202110000 PER/OTOCOLADO S.2101010000390

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO POMPEU LUCAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2022 às 17:13, sob o número WCAS22701196574. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003324-71.2016.8.26.0114 e código C3AFDD7.



## São Paulo I 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

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CASSILÂNDIA - MS**

Matrícula: 283      Ficha: 05

Bel. Édio Amin  
Oficial

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

---

reais), a **FER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ Nº 02.020.934/0001-10, com sede na Rua Antonio de Castro Prado, 293, Taquaral, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, com seu contrato social datado de 06.01.2014, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 35.227.970.496, em sessão de 21.02.2014. O IIBI foi pago através do DAM Nº 1014766, expedido pela Prefeitura Municipal, em 01.08.2014, no valor de R\$-4.455,63, calculados sobre a avaliação de R\$-222.781,49. Emolumentos: R\$-2.313,00. Funjccc: 10% - R\$-231,30. Funjccc: 3% - R\$-69,39. Funadep: 6% - R\$-138,78. Funde-PGE: 4% - R\$-92,52. Selo digital: AIA 39657-416. Rec. 55658. Dou fé.-

Cassilândia, 27 de agosto de 2014.-  
Wlêre Cilene Barbosa 2ª Substituta.

---

**AV. 27/203 - INDISPONIBILIDADE - Protocolo 90.318, de 20/03/2019.**

Conforme ordem de indisponibilidade protocolo número 201903.1815.00675754-LA-110, Processo nº 16033247120168260114, tendo como emissor o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - SP - Campinas - Central 9º Ofício Cível (site: [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br)), recebida em 18/03/2019, às 15:45:43 horas, é feita a presente averbação para constar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel desta matrícula. Emolumentos: Isento (Art. 16 da Lei 3.003/2005). Selo Digital: AAC 05540-283-IGB. Dou fé.-

Cassilândia, 20 de março de 2019.-  
Wlêre Cilene Barbosa 2ª Substituta.

---

**AV. 28/203 - ARROLAMENTO DE BENS - Protocolo 91.815, de 10/01/2020.**

Nos termos do Ofício de 27 de dezembro de 2019, assinado digitalmente por Angelucia Damasceno Vieira, Matrícula 803691, Delegada da Receita Federal do Brasil em Campinas, Estado de São Paulo, faz-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, faz parte do **ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS** promovido pela Receita Federal no Processo nº 11829.720074/2019-67. Sem emolumentos. Selo digital: AAE 02176-348-IGB. Dou fé.-

Cassilândia, 13 de janeiro de 2020.-  
Wlêre Cilene Barbosa 2ª Substituta.



---

**CERTIDÃO**  
 Certifico e dou fé que a presente cópia, reprodução autêntica da ficha a que se refere, é extraída como certidão nos termos do artigo 19 § 1º da lei 6.015/73 (Registros públicos), Cassilândia, data e hora constante do rodapé

PAULO HERNANDES BARBOSA SILVA - ESCRIVENTE

---

CONTINUANDO VERSO

Emolumentos: R\$ 29,00	Certidão expedida às 09:52:51 horas do dia 21/01/2021. Certidão assinada digitalmente.
Lei n. 3003: R\$ 2,90	Selo AEL78663-370-ACR *Confirmar a autenticidade desta selo no site <a href="http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisa">www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisa</a>
Funadep 58: R\$ 1,74	ou selo QRCode
Funadep 48: R\$ 1,18	Código de controle de certidão: 
Funadep: R\$ 2,90	
ISS: R\$ 1,45	06025321012021
Selo: R\$ 1,50	Pag.: 009/009
Total: R\$ 40,65	
Funjccc 58: R\$ 1,45	

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULO HERNANDES BARBOSA SILVA - 21/01/2021 10:00 PROTOCOLO S210101003590

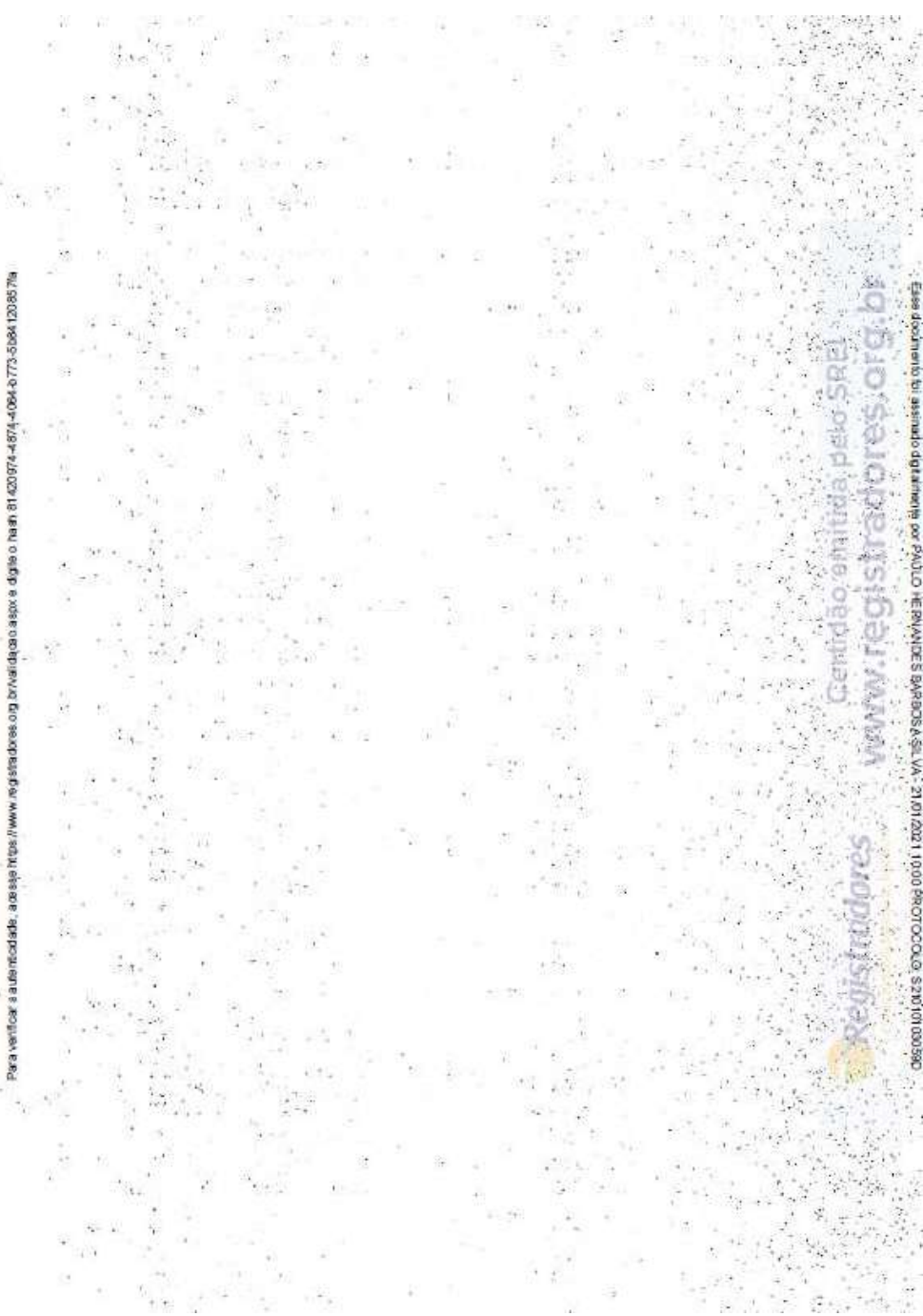
Certificação pelo www.registradores.org.br

# 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



Para verificar a autenticidade acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 814203974-4874-4064-6773-50641208679a

Este documento foi assinado digitalmente por FERNANDO POMPEU LUCAS S.A. em 16/03/2022 às 17:13. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003324-71.2016.8.26.0114 e código C3AFDD7.

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

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

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

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

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

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

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

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

**Maceió | AL**  
(082) 3029-9291

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

**Vitória | ES**  
(027) 4062-9439

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

**Cuiabá | MT**  
(065) 4052-9635

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

**Recife | PE**  
(081) 4062-9862



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO POMPEU LUCAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2022 às 17:13, sob o número WCAS22701196574. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003324-71.2016.8.26.0114 e código C3AFDD7.

## Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 190.000,00

**Data inicial:** 06/2021

**Data de atualização:** 04/2022

**Valor atualizado:** R\$ 209.473,98

O valor R\$ 190.000,00 de 6/2021 atualizado até 4/2022 é R\$ 209.473,98.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

---

### Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

### Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

### Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

## **Observações da AASP**

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 ( $276,543680 \times 84.32\%$ ), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)