

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 05/10/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.





Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro
Procuradoria Geral

Rio de Janeiro, de setembro de 2022.

Ofício PG/nº ³⁷⁴ /2022
(Processo ALERJ nº 11511/2022)

Ref. Processo nº: 0105323-98.2014.8.19.0001

Sr. Juiz,

Em atenção aos termos do ofício nº 1843/2022/OF, informo que o processo Administrativo Expropriatório está sendo conduzido pela Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, de acordo com as informações prestadas pelos órgãos administrativos desta Casa Legislativa.

Colho o ensejo para renovar os protestos de elevada estima e nímia consideração.

SERGIO PIMENTEL
Procurador-Geral da Assembleia Legislativa
Mat. Nº. 308.271-6

Exmo. Sr.
Dr. DIOGO BARROS BOECHAT
Digníssimo Juiz de Direito
Cartório da 7ª Vara Empresarial
Comarca da Capital

Processo número 11511/2022 fls 08

Trata de ofício nº 1843/2022/OF, encaminhado pelo Excelentíssimo Doutor Juiz da 7ª Vara empresarial da Capital, processo nº 0105323-98.2014.8.19.0001, TJRJ. O presente requer que seja juntado aos autos o laudo de avaliação do conjunto de imóveis que compreende o complexo que integra o antigo campus d Universidade Gama Filho.

Após pesquisa foi verificado que o processo Administrativo Expropriatório está sendo conduzido pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, razão pela qual, devolvo para a Diretoria de Apoio as Comissões Permanentes e que o processo retorne ao cartório da 7ª Vara Empresarial.



Deputado Carlos Macedo
Presidente

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Atualizado em	05/10/2022
Data da Juntada	05/10/2022
Tipo de Documento	Documento
Texto	





Decisão PetCiv 0101261-24.2021.5.01.0000 - Galileo Administracao de Recursos Educacionais s a - falido

CAEX - Coordenadoria de Apoio à Execução <natasha.nobrega@trt1.jus.br>

Ter, 10/05/2022 16:58

Para: Capital - 07 V. Empresarial <cap07vemp@tjrj.jus.br>;Capital - 7ª Vara Empresarial - Gabinete <gab.cap07vemp@tjrj.jus.br>

📎 2 anexos (926 KB)

comprovante de cumprimento.pdf; decisão GALILEO.pdf;

Prezado sr. Diretor,

Venho por meio deste encaminhar ofício bem como comprovante de cumprimento da determinação judicial pela instituição bancária, que ora seguem em anexo, expedido nos autos PetCiv 0101261-24.2021.5.01.0000, por ordem do Exmo Juiz Gestor da Centralização, Fernando Reis de Abreu, para vossa ciência e providências.

A transferência de valores foi realizada ao vosso processo falimentar nº 0105323-98.2014.8.19.0001.

Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos necessários.

Atenciosamente,

Natasha Berbat Nobrega
Analista Judiciário
CAEX - Coordenadoria de Apoio à Execução
Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região
Atendimento pelo e-mail: caex@trt1.jus.br



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região

Petição Cível

0101261-24.2021.5.01.0000

Relator: FERNANDO REIS DE ABREU

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 14/04/2021

Valor da causa: R\$ 13.152.681,10

Partes:

REQUERENTE: GALILEO ADMINISTRACAO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S A -
FALIDO

ADVOGADO: ROSANE CARDOSO LOPES

ADVOGADO: CRISTIANE CARDOSO LOPES MANCANO

REQUERIDO: Tribunal Regional do Trabalho da Primeira Região



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
PetCiv 0101261-24.2021.5.01.0000



Execução

Centralização de Execução

Relatora: MERY BUCKER CAMINHA

REQUERENTE: GALILEO ADMINISTRACAO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S A - FALIDO

REQUERIDO: Tribunal Regional do Trabalho da Primeira Região

PROCESSO CENTRALIZADOR: 0101261-24.2021.5.01.0000

OFÍCIO - Nº 1045/2021

1690

Rio de Janeiro, 07 de julho de 2021.

Requerente:

FALIDO

GALILEO ADMINISTRACAO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S A -

Requerido:

Egrégio Tribunal Regional do Trabalho da Primeira Região

Senhor(a) Gerente,

Determino a Vossa Senhoria que:

1-**TRANSFIRA**, IMEDIATAMENTE, **TODO O SALDO DISPONÍVEL** à disposição do(s) Juízo(s) da(s) Vara(s) abaixo indicada(s), o(s) valor(es) ali também discriminado(s), **COM A INCIDÊNCIA de juros e correção monetária**, tudo com base nos depósitos realizados na **conta judicial nº 2890/ 042/ 01861214-9**, vinculada ao Processo de Centralização das Execuções de GALILEO ADMINISTRACAO DE RECURSOS EDUCACIONAIS SA - FALIDO;

2 - **INFORME** a este Juízo e ao respectivo Juízo destinatário o comprovante desta transferência.

Juízo: 7ª Vara Empresarial da Capital do Rio de Janeiro

Processo falimentar nº 0105323-98.2014.8.19.0001

Conta judicial: Banco do Brasil nº 3200106840222

FERNANDO REIS DE ABREU

Juiz do Trabalho

Ilmo(a). Sr(a). Gerente da

Caixa Econômica Federal- AGÊNCIA 2890

RIO DE JANEIRO/RJ

RIO DE JANEIRO/RJ, 09 de julho de 2021.

FERNANDO REIS DE ABREU

Magistrado



Assinado eletronicamente por: FERNANDO REIS DE ABREU - Juntado em: 09/07/2021 12:18:21 - 2e8edcd
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/21070714074167500000057629315?instancia=2>
Número do processo: 0101261-24.2021.5.01.0000
Número do documento: 21070714074167500000057629315

AT1Q
CAIXA - SIADT

ADMINISTRACAO DE DEPOSITOS DA JUSTICA DO TRABALHO
CONSULTA SALDO

13/01/2022

ADTPO062#10 ADTM062



DADOS CONTA.....: 2890 042 01861214 - 9

DATA ABERTURA.....: 07/01/2022

NUMERO DO PROCESSO: 00045124720185010500

NU PROCESSO.....: 00045124720185010500

SALDO DISPONIVEL...: 18.297.340,48

SALDO BLOQUEADO...: 0,00

SALDO TOTAL.....: 18.297.340,48

CONSULTA EFETUADA

F01=HELP F03=RETORNAR F12=FIM

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: GALILEO ADMINISTRACAO DE RECUR

Réu: NAO INFORMADO

RIO DE JANEIRO - 7 VARA EMPRESARIAL

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001 - ID 081010000079201913

Guia com núm. Conta Judicial disponível no dia seguinte ao

pgto em www.bb.com.br>Governo>Judiciario>Guia Dep. Judicial

Texto de Responsabilidade do Depositante: oficio 1045 2021

Recibo do Pagador



001-9

00190.00009 02836.585014 00107.579179 8 89241829734048

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO CNPJ: 02.578.421/0001-20
TRIBUNAL DE JUSTICA. RJ - PROCESSO: 0105323-98.2014.8.19.0001 - 28538734000148, RIO DE JANEIRO - 7 VARA EMPRESARIAL

Beneficiário Final
TRIBUNAL DE JUSTICA. RJ - 28538734000148
Nosso-Numero 28365850100107579 Nr Documento 81010000079201913 Data de Vencimento 14/03/2022 Valor do Documento 18.297.340,48 (=) Valor Pago 18.297.340,48

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço
BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário
2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

ASSINATURA

CAIXA ECONOMICA FEDERAL
DATA: 13/01/2022 HORA: 17:00:28
TERMINAL: 1100 NSU: 001595
SOLICITACAO DE ENVIO DE TED
PAG0121/STR025 DEP. JUDICIAL EM OUTRO BANCO/IF
VIA DE CAIXA - NAO VALE COMO RECIBO
REMETENTE:
BANCO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL
AG: 2890-8
NOME: TRT
CPF ou CNPJ: 02.578.421/0001-20
TELEFONE: 21 - 3797-4700
DESTINATARIO:
INSTITUCAO FINANCEIRA:
BCO DO BRASIL S.A.
IDENTIFICADOR DEP JUDICIAL: 08101000007920191-3
VALOR DA TED : 18.297.340,48
TARIFA SERVICO : 0,00
TOTAL : 18.297.340,48
A CAIXA NAO SERA RESPONSAVEL PELA DEMORA OU NAO CUMPRIMENTO DA TRANSFERENCIA EM DECORRENCIA DE INFORMACOES INCORRETAS.





Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região

Petição Cível

0101261-24.2021.5.01.0000

Relator: FERNANDO REIS DE ABREU

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 14/04/2021

Valor da causa: R\$ 13.152.681,10

Partes:

REQUERENTE: GALILEO ADMINISTRACAO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S A -
FALIDO

ADVOGADO: ROSANE CARDOSO LOPES

ADVOGADO: CRISTIANE CARDOSO LOPES MANCANO

REQUERIDO: Tribunal Regional do Trabalho da Primeira Região

INTIMAÇÃO

Fica V. Sa. intimado para tomar ciência da Decisão ID 5121c36 proferida nos autos.

Execução

Centralização de Execução

Relator: FERNANDO REIS DE ABREU

REQUERENTE: GALILEO ADMINISTRACAO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S A - FALIDO

REQUERIDO: Tribunal Regional do Trabalho da Primeira Região

DECISÃO

Vistos os autos.

Oficie-se o Juízo da 7ª Vara Empresarial da Capital do Rio de Janeiro informando o cumprimento do ofício N° 1045/2021, de 07/07/21, desta CAEX (id 2e8edcd) pela instituição bancária, conforme comprovante que deve ser anexado ao ofício.

Ante a certidão de id a30184f, informando que conta judicial n° 01861214-9 encontra-se zerada, declaro a extinção do feito sem resolução do mérito, por falta de interesse processual, para fins de estatística e inserção de trânsito em julgado, ante a inexistência de movimentação mais adequada.

Arquive-se o processo físico n° 0004512-47.2018.5.01.0000.

Intimem-se.

Decorrido o prazo *in albis*, dê-se baixa e archive-se.

Confiro força de ofício a esta decisão.

RIO DE JANEIRO/RJ, 25 de janeiro de 2022.

FERNANDO REIS DE ABREU
Juiz Gestor de Centralização



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 07/10/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.**

Processo Nº 0105323-98.2014.8.19.0001

**Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS
S/A**

Laudo de Avaliação

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Tipo de Trabalho:	Avaliação de bens
Objeto:	Terreno
Finalidade:	Determinar valor de compra/venda
Endereço:	Rua José Bonifácio, 140 – Méier – Rio de Janeiro/RJ.

RESULTADO

Com base nos estudos realizados neste trabalho, o valor total do imóvel situado a Rua José Bonifácio, 140 – Méier – Rio de Janeiro/RJ em setembro de 2022 é:

V_t = R\$ 6.350.000,00

(seis milhões trezentos e cinquenta mil reais)

1. INTRODUÇÃO

A A.R. Experts apresenta no presente trabalho suas conclusões relativas ao imóvel no que diz respeito à apuração do valor real deste na data base de setembro de 2022.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A avaliação obedeceu às diretrizes e procedimentos da Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo para a obtenção de valores e formulário complementar.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

No presente trabalho foi visada uma maior valorização do ativo sempre dentro das normas e boas práticas na avaliação de imóveis.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28 de junho de 2022 pela equipe da A.R. Experts, não sendo possível o acesso ao interior do imóvel.

4. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua José Bonifácio, 140 – Méier – Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de um terreno com lotes resultantes de um remembramento que pertencem a Massa Falida Galileo Administração de Recursos Educacionais S/A.

Seguem as fotos da localização, do imóvel e do Projeto Aprovado de Alinhamento.

Figura 1 – Localização do imóvel

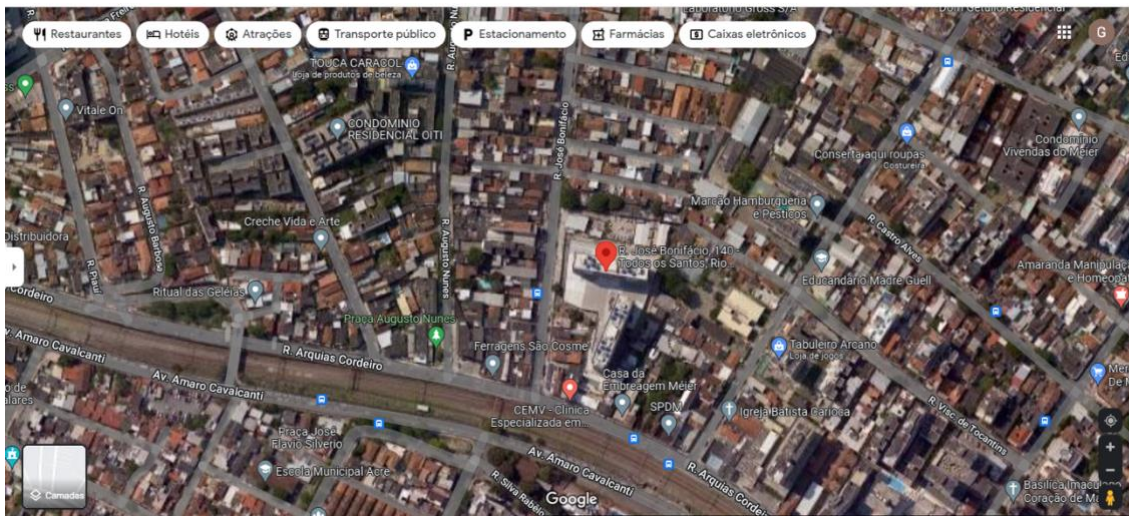
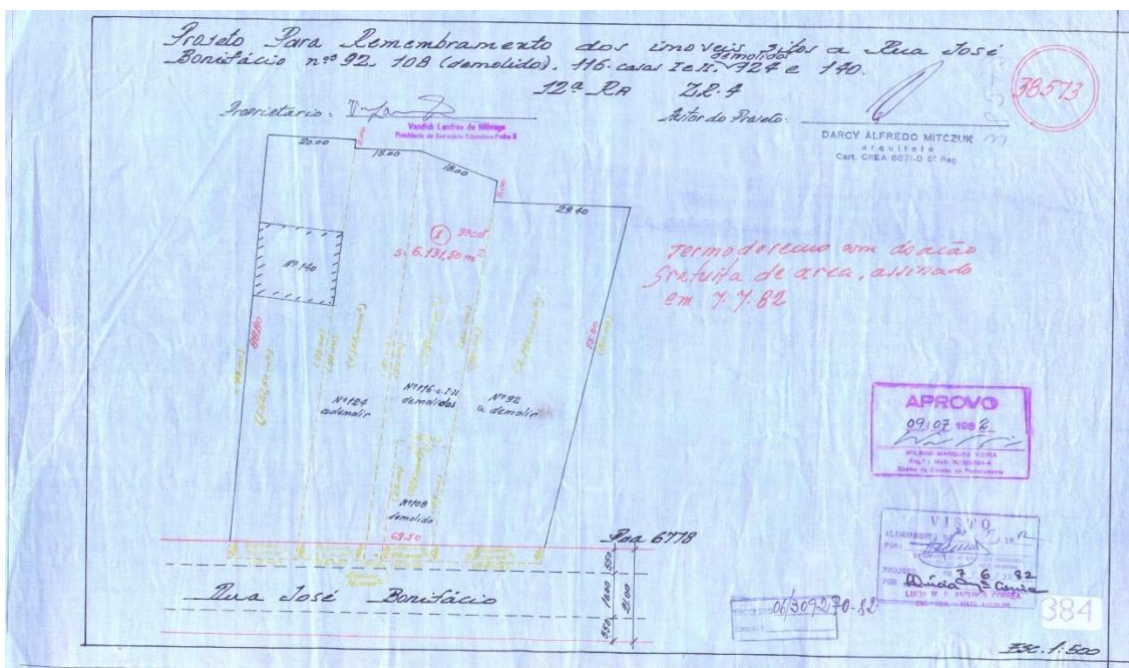


Figura 2 – Projeto Aprovado de Alinhamento



4.1 – Região

Méier é um bairro de classe média e classe média alta localizado na Zona Norte do município do Rio de Janeiro. O bairro é o histórico centro da “Área dos Engenhos”, que hoje é conhecida como Grande Méier.

Faz limite com os bairros Cachambi, Engenho de Dentro, Engenho Novo, Lins de Vasconcelos e Todos os Santos

Possui uma área de 247,09 ha e população, segundo IBGE (2010), de 49,828 habitantes.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno possui uma área de 6.131,50 m², segundo Projeto Aprovado de Alinhamento.

Atualmente no imóvel existe um empreendimento imobiliário residencial, composto por duas torres com um total de 288 apartamentos, realizado pela Incorporadora Tegra, denominado East Side Méier.

A presente avaliação contempla a matrícula 38.880, do 1º Ofício do RGI.

Matrícula nº 38.880, 1º Ofício do RGI	Rua José Bonifácio, 140, Méier, Rio de Janeiro
---------------------------------------	--

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Metodologia

Para a identificação do valor de mercado foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido no item 8.2.1 da NBR 14.653-1 e tratada no item de igual numeração da NBR 14.653-2.

O método consiste na coleta de amostras e no tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, que nos traz, com margem de segurança, o referido valor de mercado.

6.2 Amostragem

O levantamento de dados e escolha das amostras tem por objetivo explicar o comportamento do mercado no qual está inserido o imóvel avaliado e constitui a base de todo o processo avaliatório.

As amostras coletadas possuem, tanto quanto possível, características semelhantes às do avaliando, tais como: finalidade, localização, estrutura dos imóveis, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Não foi possível, contudo, encontrar elementos amostrais com característica “idênticas” às do imóvel observado, pois raramente isso seria possível devido aos seus distintivos.

No presente trabalho foram adotadas amostras de terrenos, como consta no **anexo A.1**, na qual foi elaborado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

6.3 Homogeneização de Valores

Pelas razões expostas no tópico anterior, lançamos mão do tratamento dos dados pelo Método dos Fatores, que foi motivo de amplo debate por parte do Corpo Técnico da A.R. Experts.

Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00, ou seja, as amostras que não respeitaram tais limites foram excluídas deste trabalho.

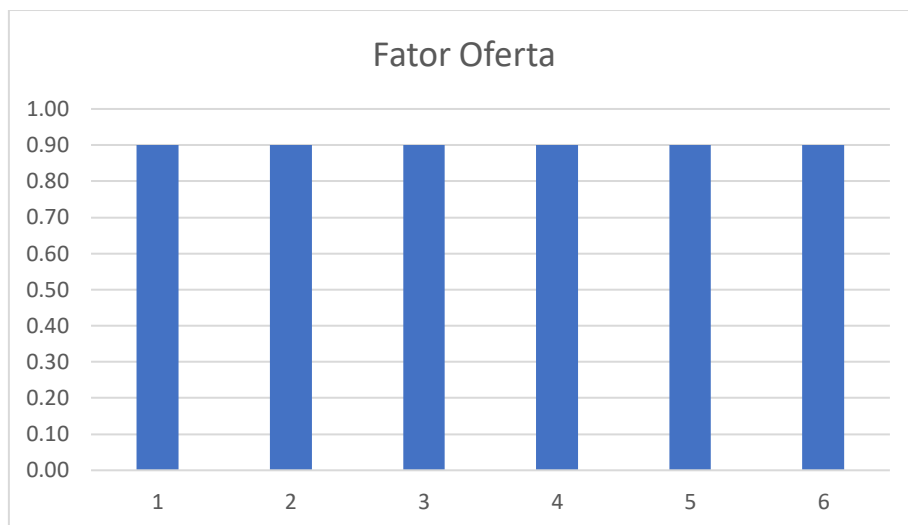
Explicitamos a seguir, para uma melhor compreensão do leitor, cada um dos fatores utilizados:

6.3.1 Fator Oferta

Tratada no item 10.1 da norma do IBAPE/SP, admite-se pela elasticidade dos negócios, a aplicação de 10 % de desconto sobre o valor original pedido.

Sendo assim, o fator (F_o) é igual a 0,9. Segue o gráfico demonstrativo:

Gráfico 1 – Fator Oferta do imóvel



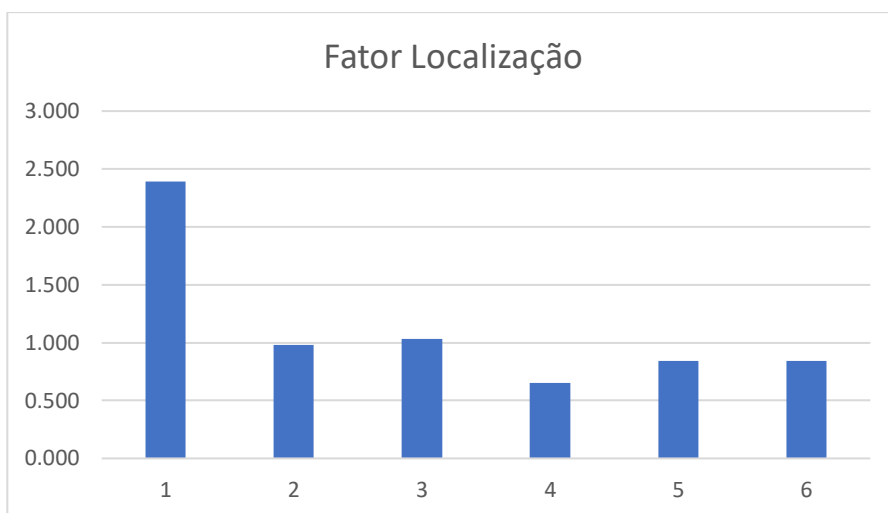
6.3.2 Fator Localização

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando.

Os valores de referência foram retirados da Planta Genérica de Valores do Município (**Anexo A.2**) e disposto na Lei Complementar nº. 133/2009.

Basicamente, para melhores localizações temos um fator menor do que 1 e locais menos privilegiados, um fator maior do que 1. Logicamente para imóveis em um mesmo setor possuímos o valor de referência igual a 1. Segue gráfico evidenciando os fatores:

Gráfico 2 – Fator Localização do imóvel



6.3.3 Fator Área

Talvez um dos fatores mais importantes a ser considerado devido ao tamanho dos lotes avaliados. Certamente os lotes com menores áreas possuirão um maior valor de metro quadrado, sendo assim, o fator de homogeneização deve ser menor do que 1. Para lotes com áreas maiores, o fator deve ser maior do que 1.

Para se chegar o valor utiliza-se um dos seguintes modelos:

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{4}}$$

Se a diferença entre as áreas for menor do que 30 %.

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{8}}$$

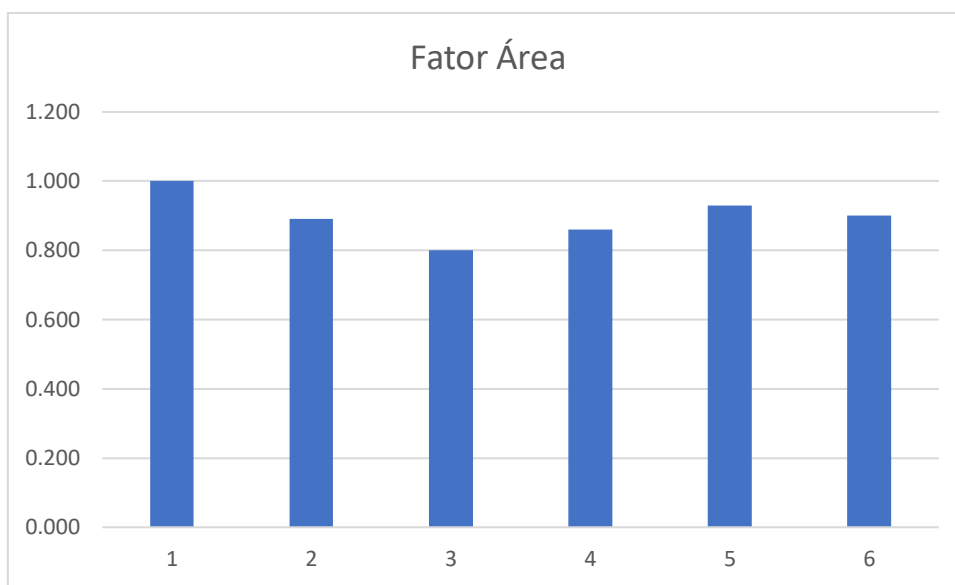
Se a diferença entre as áreas for maior do que 30 %.

Onde:

A_a = Área do imóvel avaliado;

A_i = Área da amostra.

Gráfico 3 – Fator Área



6.3.4 Homogeneização dos Valores

Para se obter os valores unitários homogeneizados, multiplica-se o produto dos fatores calculados pelo valor amostral inicial homogeneizado com o fator oferta.

Sendo assim:

$$Vuf = Vui * Fo * Produto\ dos\ Fatores$$

Segue a tabela resumindo os valores das amostras:

Tabela 1 – Valores Unitários Homogeneizados

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO										
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Testada	Vui x Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	6.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 1.000,00	0,90	1,00	900,00	2,390	1,000	2,390	R\$ 2.151,00
2	2.520,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 1.904,76	0,90	1,00	1714,29	0,980	0,890	0,870	R\$ 1.491,43
3	1.000,00	R\$ 1.260.000,00	R\$ 1.260,00	0,90	1,00	1134,00	1,030	0,800	0,830	R\$ 941,22
4	1.800,00	R\$ 2.650.000,00	R\$ 1.472,22	0,90	1,00	1325,00	0,650	0,860	0,510	R\$ 675,75
5	3.481,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 402,18	0,90	1,00	361,96	0,840	0,930	0,770	R\$ 278,71
6	2.728,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 403,23	0,90	1,00	362,90	0,840	0,900	0,740	R\$ 268,55
AV	6.131,50									
									Média	R\$ 967,78
									Desvio Padrão:	R\$ 738,10
									Chauvenet (d _{msl} /α):	1,730
									Extremo máximo:	R\$ 2.151,00
									Extremo mínimo:	R\$ 268,55
									Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:	1,603071011
										0,947338124

6.4 Verificação de Pertinência das amostras

6.4.1 Método de Chauvenet

Alguns valores medidos podem, em certo ponto, extrapolar a tendência dominante do mercado, em geral podem apenas representar um erro na amostragem, mas também podem evidenciar algum fator importante não considerado e, por esse motivo, as amostras não podem ser descartadas sem um critério consistente.

Para tal eliminação, como previsto na NBR-14.653-2:2011 da ABNT, faz-se o uso de critérios estatísticos excludente. Nesse caso foi utilizado o método de Chauvenet, que especifica que um valor medido pode ser rejeitado se a probabilidade **m** de obter o desvio em relação à média é menor que **1/2n**. A referência (**Rc**) que deve ser respeitada encontra-se no **anexo A.3**.

O cálculo de *r* é dado pela seguinte fórmula:

$$r = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S}$$

Onde:

X_i = valor medido;

X = média dos valores medidos;

S = desvio padrão amostral.

6.4.2 Apresentação dos Cálculos

As verificações começam sempre pelos extremos das amostras uma vez que estes se encontrarem válidos, as intermediárias também se encontrarão.

Para uma amostra ser mantida:

$$r \leq Rc \quad \text{sendo } Rc = 1,73$$

MÉDIA	R\$ 967,78
DESVIO PADRÃO	R\$ 738,10
EXTREMO MÁXIMO	A1 R\$ 2.151,00
EXTREMO MÍNIMO	A6 R\$ 268,55

$$r_1 = \frac{|2.151,00 - 967,78|}{738,10} = 1,60 < 1,73$$

$$r_6 = \frac{|268,55 - 967,78|}{738,10} = 0,94 < 1,73$$

Tem-se com isso que as amostras foram, em sua totalidade, aceitas pelo critério de Chauvenet, tornando-as válidas para a aplicação do método.

6.5 Verificação dos limites de confiança

Após as devidas escolhas de amostras pelos critérios determinados e exclusão das excêntricas pelo critério de Chauvenet, determina-se, como previsto no item 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, o intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central. No caso do presente trabalho, isso indica a faixa de variação de preços do mercado.

Para precisar a situação, faz-se necessário uso de métodos de probabilidade estatística como a distribuição “t” de Student utilizado para o caso de pequenas amostras ($n < 30$).

Os cálculos dos valores mínimos e máximos se dão através das seguintes fórmulas:

$$V_{max} = \bar{V} + t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

$$V_{min} = \bar{V} - t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

t_c = valores percentis para distribuição “t” de Student com (**anexo A.4**), com seis elementos amostrais (**$n = 6$**), cinco graus de liberdade (**$n-1 = 5$**) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Para o valor do metro quadrado do imóvel:

$$V_{max} = R\$ 1.631,25$$

$$V_{min} = R\$ 304,30$$

Os limites determinados pelos cálculos nos levam ao descarte de três amostras, restando três amostras para a determinação do valor final do imóvel.

Segue tabela evidenciando os valores remanescentes:

Tabela 2 – Valor Unitário Evidenciado

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO										
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Testada	Vul x Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
2	2.520,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 1.904,76	0,90	1,00	1714,29	0,980	0,890	0,870	R\$ 1.491,43
3	1.000,00	R\$ 1.260.000,00	R\$ 1.260,00	0,90	1,00	1134,00	1,030	0,800	0,830	R\$ 941,22
4	1.800,00	R\$ 2.650.000,00	R\$ 1.472,22	0,90	1,00	1325,00	0,650	0,860	0,510	R\$ 675,75
AV	6.131,50									
Média:										R\$ 1.036,13
Desvio Padrão:										R\$ 416,04
Extremo máximo:										R\$ 1.491,43
Extremo mínimo:										R\$ 675,75

6.6 Determinação do valor unitário básico

Após concluída toda a etapa de determinação das amostras, os valores são calculados através dos seguintes passos:

- Cálculo da amplitude: diferença entre os valores de máximo e de mínimo do limite de confiança;
- Divisão da amplitude em classes;
- Média ponderada em função da quantidade de amostras nas classes.

Sendo assim, calcula-se:

$$A = 1.491,43 - 675,75 = 815,68$$

$$\frac{A}{3} = \frac{271,89}{3} = 271,89$$

1ª classe – de R\$ 1.491,43 a R\$ 1.219,54

2ª classe – de R\$ 1.219,54 a R\$ 947,64

3ª classe – de R\$ 947,64 a R\$ 675,75

Têm-se então um elemento na 1ª classe, um na 2ª classe e um na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 1^2 + 1^2 = 3$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = R\$ 1.036,13/m^2$$

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de avaliação está diretamente relacionada tanto ao mercado e suas informações extraídas quanto ao empenho do engenheiro de avaliações. Em geral esse grau de fundamentação deve ser estabelecido inicialmente para o contratante, mas um elevado rigor não pode ser garantido uma vez que se depende de funções externas para sua determinação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

O item 9 da NBR 14.653-2:2011 tem por objetivo definir o grau de especificação do laudo em relação à fundamentação e precisão.

7.1 Precisão do estudo

O grau de precisão do estudo é evidenciado na tabela a seguir e leva em conta a amplitude em torno da estimativa de tendência central já calculada no **item 6.6** deste trabalho e o valor unitário encontrado, podendo ser classificado como Grau de precisão III.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

7.2 Grau de fundamentação

O grau de fundamentação com o uso de tratamento por fatores é pontuado pela tabela 3 da NBR 14.653-2 e definido conforme a tabela 4 desta. A seguir estão as imagens das tabelas:

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

Item	Descrição	Grau		
		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

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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

O presente trabalho apresenta grau de fundamentação II, conforme evidenciado.

8. TOMADA DE DECISÃO

Após os tratamentos estatísticos considerados adequados para obtenção do valor unitário do terreno em análise e em virtude dos elementos coletados sofrerem processo de homogeneização, o Corpo Técnico da A.R. Experts opta pela adoção da média saneada evidenciada no **item 6.6.3** e dentro do intervalo de confiança do **item 6.5.3**.

Assim sendo o valor unitário para o terreno será de R\$ 1.036,13/m².

9. VALOR FINAL DO TERRENO

Para chegar ao valor final do terreno multiplica-se o valor considerado na tomada de decisão pela área total do terreno.

$$V_{ft} = V_t * A = 1.036,13 * 6.131,50$$

$$V_t = R\$ 6.353.048,61$$

10. CONCLUSÃO

Com base nos estudos discriminados anteriormente, o valor total do imóvel na data base de setembro de 2022, considerando uma variação de 5% aceitável por norma, é de:

$$V_t = R\$ 6.350.000,00$$

(seis milhões trezentos e cinquenta mil reais)

11. ANEXOS

A.1 – Amostras

A.2 – Planta Genérica de Valores

A.3 – Tabela de Chauvenet

A.4 – Tabela de distribuição de Student

A.5 – Tabela de Ross-Heidecke

A.1 – Amostras

Amostra n.º 1		LOCAL	
	Endereço: Av. Itaoca	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Inhaúma	Fonte de telefone:	Tipos:	BANHEIRO
Área (m²): 6.000,00	Conservação:	Statut:	
Valor de Venda: R\$ 6.000.000,00	R\$ / m²	R\$ 1.000,00	
Obr.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-inhauma-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-6000m2-id-2580516105/			
Amostra n.º 2		LOCAL	
	Endereço: Av. Dom Hélder Câmara	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Piedade	Fonte de telefone:	Tipos:	BANHEIRO
Área (m²): 2.520,00	Conservação:	Statut:	
Valor de Venda: R\$ 4.900.000,00	R\$ / m²	R\$ 1.904,76	
Obr.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-piedade-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-2520m2-id-2570307603/			
Amostra n.º 3		LOCAL	
	Endereço: R. Elisa de Albuquerque, 00	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Todos os Santos	Fonte de telefone:	Tipos:	BANHEIRO
Área (m²): 1.000,00	Conservação:	Statut: Oferta	
Valor de Venda: R\$ 1.260.000,00	R\$ / m²	R\$ 1.260,00	
Obr.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-todos-os-santos-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-1000m2-id-25812/			
Amostra n.º 4		LOCAL	
	Endereço: R. Lópes da Cruz	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Méier	Fonte de telefone:	Tipos:	BANHEIRO
Área (m²): 1.800,00	Conservação:	Statut:	
Valor de Venda: R\$ 2.650.000,00	R\$ / m²	R\$ 1.472,22	
Obr.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-com-piscina-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-1800m2-id-25812/			
Amostra n.º 5		LOCAL	
	Endereço: R. Maranhão	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Méier	Fonte de telefone:	Tipos:	BANHEIRO
Área (m²): 3.481,00	Conservação:	Statut:	
Valor de Venda: R\$ 1.400.000,00	R\$ / m²	R\$ 402,18	
Obr.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-3481m2-id-2574336939/			
Amostra n.º 6		LOCAL	
	Endereço: R. Maranhão	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Méier	Fonte de telefone:	Tipos:	BANHEIRO
Área (m²): 2.728,00	Conservação:	Statut:	
Valor de Venda: R\$ 1.100.000,00	R\$ / m²	R\$ 403,23	
Obr.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-2728m2-id-2574941801/			

A.2 Planta Genérica de Valores

02615-3	AVN ITAOCA	004	1701	1893	1776	1912	054	INHAUMA	924,32	779,43	732,97	518,32	3.931,20
02615-3	AVN ITAOCA	005	1895	2183	1914	2182	054	INHAUMA	924,32	779,43	747,93	528,89	4.492,80
02615-3	AVN ITAOCA	006	2185	2277	2184	2264	054	INHAUMA	1.155,40	987,52	829,80	562,36	6.552,00
02615-3	AVN ITAOCA	007	2279	2351	2266	2374	054	INHAUMA	1.155,40	987,52	829,80	562,36	6.552,00
02615-3	AVN ITAOCA	008	2353	99999	2376	99998	054	INHAUMA	1.155,40	987,52	829,80	562,36	6.552,00
07546-5	RUA LOPES DA CRUZ	001	1	99999	2	99998	063	MEIER	2.326,17	1.891,52	2.913,21	1.925,78	20.020,00
03012-2	RUA MARANHAO	001	1	573	2	578	063	MEIER	1.807,58	1.462,42	2.257,83	1.466,80	14.300,00
06393-3	AVN DOM HELDER CAMARA	034	7747	7851	7738	7870	069	PIEDADE	1.611,94	1.208,73	1.929,83	1.184,75	12.480,00
06393-3	AVN DOM HELDER CAMARA	035	7853	8665	7872	8648	069	PIEDADE	1.611,94	1.208,73	1.929,83	1.184,75	12.480,00
07063-1	RUA ELIZA DE ALBUQUERQUE	001	1	87	2	100	064	TODOS OS SANTOS	1.796,42	1.472,20	1.842,43	1.172,76	7.384,00
07063-1	RUA ELIZA DE ALBUQUERQUE	002	89	99999	102	99998	064	TODOS OS SANTOS	1.881,68	1.542,77	1.842,43	1.172,76	8.320,00

A.3 – Tabela de Chauvenet

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

A.4 – Tabela de distribuição de Student

Tabela 5 Distribuição *t* de Student



gl	Área na cauda superior								
	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005	0,0025	0,001	0,0005
1	1,000	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,894	6,869
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,768
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,689
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,660
30	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646
35	0,682	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	2,996	3,340	3,591
40	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551
45	0,680	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	2,952	3,281	3,520
50	0,679	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	2,937	3,261	3,496
z	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576	2,807	3,090	3,291

Nota: A coluna em destaque é a mais usada.

A.5 – Tabela de Ross-Heidecke

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

12. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:1: Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:2: Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2004.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. IBAPE/SP, 2002.

ZAP IMÓVEIS: https://www.zapimoveis.com.br/?gclid=CjwKCAjwwo-WBhAMEiwAV4dybblrJ4RuuHo-2leQupBuINwDfXPFRkYq7LIUfQ243VwSPMD_xBmpORoCD4wQAvD_BwE&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011 <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1626264408-1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>

O CÁLCULO FUNDAMENTADO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO – IBAPE - <https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2017/08/035.pdf>

CONSULTA DE PROJETO APROVADO DE ALINHAMENTO OU LOTEAMENTO –PAA/PAL:

<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/acervoimagens/ConsultaProjetosPorNumero.asp>

ENCERRAMENTO

Dá-se por encerrado o presente trabalho em 23 (vinte e três) folhas no formato digital A4, impressas em um só lado, das quais quinze compõem o desenvolvimento do trabalho, as sete seguintes os anexos e a última concentram o encerramento do trabalho.

Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2022.

Bruno Peixoto Rangel
Engenheiro - CREA 2014130495

Tarcísio de Miranda Assed Estefan
Engenheiro - CREA 2017119991

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 08/10/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 7ª Vara Empresarial

Av. Erasmo Braga, 115 Lna Central 706 CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 2185 e-mail:
cap07vemp@tjrj.jus.br



CERTIDÃO DE DESENTRANHAMENTO

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Distribuído em : 28/03/2014

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq.
Porte - Requerimento - Convolação de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A

Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS

Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES

Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES

Perito: A.R. EXPERTS LTDA

Certifico e dou fé que, nesta data, cumprindo determinação de Sua Excelência, desentranhei a peça 202207300531 - Petição - HABILITAÇÃO MONICA SILVEIRA X ASSESPA E GALILEO CIVEL - Assinado.pdf de tipo Petição de fls. 24939 à 25018.

Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2022.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Atualizado em 10/10/2022

Data da Juntada 10/10/2022

Tipo de Documento Ofício

Nºdo Documento Of

Texto



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 7ª Vara Empresarial
Av. Erasmo Braga, 115 Lna Central 703 CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 2185 e-mail:
cap07vemp@tjrj.jus.br

9.09
C



Processo Eletrônico

Ofício : 2183/2022/OF

Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2022

Processo Nº: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Distribuição: 28/03/2014

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Sociéd. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq.

Porte - Requerimento - Convolação de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A e outros Massa

Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A e outros

Prezado(a) Senhor(a) Comandante Geral,

Sirvo-me do presente para solicitar sejam esclarecidos os motivos de não terem sido adotadas as providências determinadas por este D. Juízo, consoante fls. 22.938/22.940 e 29.951/22952, cujas cópias seguem em anexo, com prazo de 05 (cinco) dias para cumprimento e resposta a este Juízo, sob pena de incidência de multa diária de R\$ 2000,00 (dois mil reais) .

Atenciosamente,

Diogo Barros Boechat

Juiz de Direito

Código de Autenticação: **4WA6.5GKX.DVAN.PGF3**

Este código pode ser verificado em: (www.tjrj.jus.br - Serviços - Validação de documentos)

AO COMANDO GERAL DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

74
MPFERREIRA

DIOGO BARROS BOECHAT:33057

Assinado em 17/08/2022 18:56:52
Local: TJ-RJ



Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento - Convolução de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A
Administrador Judicial: FREDERICO COSTA RIBEIRO
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES
Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES
Perito: A.R. EXPERTS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Fernando Cesar Ferreira Viana

Em 22/02/2022

Decisão

Fls. 22.933/22.936 (Pet. Administrador Judicial): Noticia o Administrador Judicial, mais uma vez, após já ter em outras oportunidades relatado, nova invasão do prédio situado na Av. Saddock de Sá, n.º 276, Ipanema, Rio Janeiro, por pessoas em situações de rua, as quais vêm promovendo, além da ocupação, deliberadas depredações no imóvel.

Narra que atualmente o modus operandi dos invasores consiste em serrar as grades e o portão situados aos fundos do imóvel com acesso de frente para Logoa Rodrigo de Freista (Av. Epitácio Pessoa, n.º 1.674), e que, para evitar a exposição total do imóvel caso sejam removidos esses limitadores de acesso, já promoveu os devidos serviços de solda e recolocação das barras, o que, porém, não restou suficiente, sendo necessária a construção de muro em alvenaria, cuja execução está em andamento.

Expõe, contudo, que a referida obra sofre o risco iminente de ser posta abaixo pelos referidos invasores, antes mesmo que fique totalmente pronta, razão pela qual requer seja deferida medida assecuratória, no sentido de determinar que o Comandante do Batalhão local destaque policiamento para a área, ao menos nas próximas 96 horas, tempo que considera suficiente para conclusão da obra e secagem do muro, evitando assim possíveis prejuízos materiais, além de garantir a segurança das pessoas que passam diariamente pela localidade.

Pois bem.

O imóvel em destaque constitui relevante e valioso ativo arrecadado junto às Massas

Falidas, o que configura e evidencia a presença do interesse público na sua preservação até a efetiva realização do ativo, com vista ao pagamento da Massa de Credores.

Invasões de propriedade, depredações e furtos a imóveis por parte da população que vive em situação vulnerável, são fatos corriqueiros nos grandes centros populacionais. Público e notório também é que o sistema de segurança pública não tem conseguido adotar políticas públicas que baixem ou controlem tais situações, especialmente em razão do aumento da desigualdade social, gerada principalmente pela falta de emprego, atualmente agravada cruelmente em razão da pandemia da Covid 19.

No entanto, exigir que o sistema de segurança pública, que já se encontra visivelmente deficitário, promova exclusiva proteção a um determinado patrimônio privado - não obstante o interesse público acima destacado - ainda que por poucas horas, extrapola a competência desse juízo falimentar, pois estaria impondo ao Comandante responsável pelo patrulhamento da região, mudança no planejamento de atuação do policiamento local, em benefício específico, o que com certeza contraria o interesse da coletividade que necessita do essencial serviço de segurança pública.

Como solução, reconhecendo a excepcionalidade da situação, e dentro do norte de cooperação e harmonia entre todos os órgãos de atuação do Estado, DETERMINO seja INTIMADO o Comandante do 23º Batalhão de Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro, ou seu Oficial de Dia, para que tome ciência da situação narrada e providencie o reforço do patrulhamento na localidade do imóvel e de todo seu entorno nas próximas 96 horas, a fim de que seja evitado e repellido toda e qualquer tentativa de invasão ao imóvel localizado na Av. Saddock de Sá, n.º 276, Ipanema, Rio Janeiro, em especial, na sua entrada de fundos com acesso de frente para Logoa Rodrigo de Freitas (Av. Epitácio Pessoa, n.º 1.674), devendo para tanto, ser comunicado a todos os policiais de serviço na localidade.

A intimação deve ser realizada pelo Oficial de Justiça em regime de Plantão, com urgência máxima. Expeça-se o mandado.

No mais, voltem conclusos para apreciação dos demais pedidos.

Rio de Janeiro, 22/02/2022.

Fernando Cesar Ferreira Viana - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Fernando Cesar Ferreira Viana

Em ____ / ____ / ____



Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 7ª Vara Empresarial
Av. Erasmo Braga, 115 Lna Central 706CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 2185 e-mail:
cap07vemp@tjrj.jus.br



Código de Autenticação: **45GC.J2CL.DCG6.84A3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

110

FERNANDOVIANA

FERNANDO CESAR FERREIRA VIANA:17528 Assinado em 22/02/2022 22:08:38
Local: TJ-RJ





Plantão 24 Horas
Processo Eletrônico

14/2022/MND

MANDADO DE INTIMAÇÃO

Processo Nº: **0105323-98.2014.8.19.0001** Distribuição: 28/03/2014
Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq.
Porte - Requerimento - Convolação de Recuperação Judicial em Falência
Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A
Administrador Judicial: FREDERICO COSTA RIBEIRO
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES
Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES
Perito: A.R. EXPERTS LTDA
Oficial de Justiça:

Intimado(a): Comandante do 23º Batalhão de Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro, ou seu Oficial de Dia.

Local da Diligência: **23º BATALHÃO DE POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Endereço: **Rua Capitão César de Andrade, 119, Leblon, RJ**

Prazo para Cumprimento: **96 horas.**

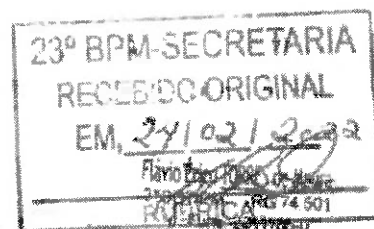
Finalidade: **Intimação do Comandante do 23º Batalhão de Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro, ou seu Oficial de Dia, para que tome ciência da situação narrada (decisão em anexo) e providencie o reforço do patrulhamento na localidade do imóvel e de todo seu entorno nas próximas 96 horas, a fim de que seja evitado e repellido toda e qualquer tentativa de invasão ao imóvel localizado na Av. Saddock de Sá, n.º 276, Ipanema, Rio Janeiro, em especial, na sua entrada de fundos com acesso de frente para Logoa Rodrigo de Freitas (Av. Epitácio Pessoa, n.º 1.674), devendo para tanto, ser comunicado a todos os policiais de serviço na localidade.**

Despacho: "... A intimação deve ser realizada pelo Oficial de Justiça em regime de Plantão, com urgência máxima. Expeça-se o mandado."

O MM. Juiz de Direito, Dr(a) **Fernando Cesar Ferreira Viana**, **MANDA** o Oficial de Justiça designado que, em cumprimento ao presente, extraído dos autos do processo acima referido, dirija-se ao local indicado, ou onde lhe for apontado, e sendo aí proceda à INTIMAÇÃO acima ordenada. Eu, _____ Anna Irene d'Amico - Subst. do Resp. pelo Expediente - Matr. 01/22757, digitei e conferi. E eu, _____ Anna Irene d'Amico - Subst. do Resp. pelo Expediente - Matr. 01/22757, o subscrevo.

Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2022

Fernando Cesar Ferreira Viana
Juiz de Direito



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados das Varas Civ/empr/reg. Pub da Capital

Comarca da Capital
Cartório da 7ª Vara Empresarial
Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001
Mandado: 2022009501
Documento: 14/2022/MND



CERTIDÃO POSITIVA - PESSOA JURÍDICA

Certifico que, em cumprimento ao mandado anexo, nesta data, às 09:00, compareci ao seguinte endereço: indicado no r.mandado, onde, preenchidas as formalidades legais, intimei o(a) 23.Batalhao de Policia Militar, na pessoa do(a) Sr. Flávio Érico Torres de Moura, secretário do Comandante do 23º Batalhão de Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro, RG 74.501 que informou possuir poderes para receber o mandado, ato contínuo recebeu a contrafé e exarou o ciente. Dou fé.

Observação:

Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2022.

Andre Oliveira da Cunha - 01/27107

Resultado do Mandado: Positivo

1282

ANDRECUNHA



ANDRE OLIVEIRA DA CUNHA:27107

Assinado em 24/02/2022 12:21:57
Local: TJ-RJ



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Polícia Militar
Estado-Maior Geral

Ao Sr. Chefe do GCG,

I - Trata-se de OFÍCIO nº 2183/2022, do Cartório da 7ª Vara Empresarial, referente o processo 0105323-98.2014.8.19.0001, que solicita esclarecimentos dos motivos de não terem sido adotadas as providências determinadas por àquele Juízo, cujas cópias, constantes na documentação, seguem em anexo;

II - Este Subsecretário de Gestão Operacional, após despacho do 1º CPA (39764207), encaminha o presente processo rogando envio ao solicitante para conhecimento das medidas adotadas.

Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2022

Rogério Quemento Lobasso - Cel PM
Subsecretário de Gestão Operacional de Polícia Militar
ID 24447307



Documento assinado eletronicamente por **Rogério Quemento Lobasso, Coronel**, em 19/09/2022, às 18:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6, informando o código verificador **39805516** e o código CRC **2D458BC8**.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Polícia Militar
1º CPA

Ao Sr Subsecretário de Gestão Operacional da SEPM

1. Trata-se de OFÍCIO nº 2183/2022, do Cartório da 7ª Vara Empresarial, referente o processo 0105323-98.2014.8.19.0001, que solicita esclarecimentos dos motivos de não terem sido adotadas as providências determinadas por àquele Juízo, cujas cópias, constantes na documentação, seguem em anexo;
2. Através da CI 3820 (39577185) o Cmt do 23º BPM remete a OPol (39577564) confeccionada, à época, para intensificação de policiamento no local.
3. Ao Sr Subsecretário de Gestão Operacional da SEPM, para conhecimento e deliberação

MARCELO DE MENEZES NOGUEIRA – CEL PM

Comandante do 1º CPA

ID 24998656

POR ORDEM

ALEXANDRE DE SOUZA RODRIGUES - CEL PM

CHEFE DO EM/1º CPA

ID: 23428430

Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2022



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre de Souza Rodrigues, Coronel**, em 19/09/2022, às 13:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6, informando o código verificador **39764207** e o código CRC **6203BFED**.



Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro
Primeiro Comando de Policiamento de Área
Vigésimo Terceiro Batalhão de Polícia Militar

25FEV22

ORDEM DE POLICIAMENTO Nº 171/2022
(Ref. Determinação do CMT)

1. FINALIDADE:

Regular as atividades a serem desenvolvidas pela UOp, o **SETOR CHARLIE** deverá intensificar o policiamento no referido local indicado em cumprimento a **Ordem Judicial**, na Apol do 23º BPM.

2. OBJETIVO:

Prover as medidas de Polícia ostensiva, objetivando a preservação da ordem pública e o aumento da segurança no local, coibindo qualquer ato ilícito.

3. EXECUÇÃO:

EFETIVO	HORA	LOCAL	MISSÃO
SETOR CHARLIE	24HS	Av. Saddock de Sá , nº276, Ipanema e na entrada de fundos do imóvel na Av. Epitácio Pessoa nº 1674.	INTENSIFICAR PATRULHAMENTO NO LOCAL.

SOP – Deverá atentar para o fiel cumprimento da ordem e fiscalizar.

4. PRESCRIÇÕES DIVERSAS:

- DATA: De **25 de Fevereiro de 2022 até ordem contraria;**
- HORÁRIO: **Conforme item execução;**
- EFETIVO: **SETOR CHARLIE;**
- ALIMENTAÇÃO/TRANSPORTE: A CARGO DA OPM.
- Uniforme/Armamento/Equipamentos: O próprio para cada de serviço e/ou emprego.
- DISTRIBUIÇÃO/ EMPREGO E RECOMENDAÇÕES SOBRE O SERVIÇO:

MAURILIO NUNES DA CONCEIÇÃO– TEN CEL PM
RG: 60.884 COMANDANTE
ID 2496886-2

DELEGAÇÃO:


FELIPE DO VALLE BAPTISTA – MAJ PM
RG: 77.942 CHEFE P/3



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Polícia Militar
Vigésimo Terceiro Batalhão de Polícia Militar

CI SEPM/23º BPM N°3820

Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2022

Para: SEPM/1º CPA

De: SEPM/23º BPM

Assunto: Informação - PRESTA

Trata-se de OFÍCIO nº 2183/2022, do Cartório da 7ª Vara Empresarial, referente o processo 0105323-98.2014.8.19.0001, que solicita esclarecimentos dos motivos de não terem sido adotadas as providências determinadas por àquele Juízo, cujas cópias, constantes na documentação, seguem em anexo;

Este Comandante informa-vos que as medidas constadas na decisão do MM Dr. Juiz Fernando Cesar Ferreira Vianna Fls 22.938/22.940 e 29.951/29.952 e questionadas pelo OFÍCIO nº 2183/2022, do Cartório da 7ª Vara Empresarial foram cumpridas por este Oficial Superior.

“...providencie o reforço do patrulhamento na localidade do imóvel e de todo seu entorno nas próximas 96 horas, a fim de que seja evitado e repellido toda e qualquer tentativa de invasão no imóvel localizado na Av Saddock de Sá, nº276, Ipanema, Rio de Janeiro, em especial, na sua entrada de fundos com acesso de frente para a lagoa Rodrigo de Freitas (Av Epitácio Pessoa, nº 1.674)...”

Segue em anexo ordem de policiamento N°171/2022, determinada por este Comandante na época dos fatos.

Atenciosamente,

Maurilio Nunes da Conceição – CEL PM
RG 60.884 ID.: 2496886-2
COMANDANTE DO 23º BPM



Documento assinado eletronicamente por **Maurilio Nunes da Conceição, Tenente Coronel**, em 14/09/2022, às 16:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6, informando o código verificador **39577185** e o código CRC **285FDA13**.

Rua Cap Cesar de Andrade, - Bairro Leblon, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.431-010
Telefone: 2334-6712





Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Polícia Militar
Gabinete do Comando Geral

Of.SEPM/GCG N°5054

Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2022

Ao Exmo. Sr. Juiz
Diogo Barros Boechat
Cartório da 7ª Vara Empresarial - Comarca da Capital
End.: Av. Erasmo Braga, N° 115 - - Centro - Rio de Janeiro
E-mail: cap07vemp@tjrj.jus.br

Ref.: Ofício N°: 2183/2022/OF
Processo N°: 0105323-98.2014.8.19.0001

Exmo. Sr Juiz,

Com os cordiais cumprimentos, dirijo-me a V. Ex^a., em resposta ao Ofício N°: 2183/2022/OF referente ao Processo N°: 0105323-98.2014.8.19.0001, que solicita esclarecimentos dos motivos de não terem sido adotadas as providências determinadas por esse Juízo a respeito de implantação de policiamento, a fim de encaminhar instrução prestada pelo Estado Maior Geral, desta Secretaria de Estado de Polícia Militar, que segue em anexo.

Anexos: I - 39355803
II - 39805516
III - 39764207
IV - 39577564
V - 39577185

Atenciosamente,

Renan Gomes de Oliveira – Cel PM
Chefe de Gabinete
ID 24274135



Documento assinado eletronicamente por **Renan Gomes de Oliveira, Coronel**, em 01/10/2022, às 14:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6, informando o código verificador **39817242** e o código CRC **6A4AEC40**.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Atualizado em	10/10/2022
Data da Juntada	10/10/2022
Tipo de Documento	Documento
Texto	



Rec. 10/10/2022

Mônica Entero de Souza
Chefe de Serventia
7ª Vara Empresarial RJ
Mat. 01/23655



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
62ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO
ATOrd 0158000-16.2007.5.01.0062
RECLAMANTE: SAINT CLAIR DOS SANTOS GOMES JUNIOR
RECLAMADO: ASSOCIACAO EDUCACIONAL SAO PAULO APOSTOLO-
ASSESPE

MANDADO DE NOTIFICAÇÃO

DESTINATÁRIO/LOCAL DA DILIGÊNCIA: 7ª Vara Empresarial do
Rio de Janeiro
PALACIO DA JUSTICA, 115, Av. Erasmo Braga, CENTRO, RIO DE JANEIRO/RJ - CEP: 20020-903

O/A MM. Juiz(a) EDSON DIAS DE SOUZA da 62ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais, MANDA ao Sr. Oficial de Justiça a quem este for distribuído que, em seu cumprimento, dirija-se ao endereço acima indicado e, sendo aí, **NOTIFIQUE 7ª Vara Empresarial do Rio de Janeiro** para atendimento ao ofício abaixo.

OFÍCIO PJe

Prezado(a) Senhor(a)/ Senhor(a) Juiz(a),

No interesse do processo acima referido, solicito a V. Exª solicitando-se informações se foi decretada recuperação judicial ou falência da da reclamada Associação Educacional São Paulo Apostolo-Assespa CNPJ: 34.150.771/0001-87, (Processo Nº 0105323-98.2014.8.19.0001), e se a execução em face da referida executada deverá prosseguir perante a Justiça do Trabalho ou se processar diretamente pelos credores trabalhistas, pela via própria, expedindo-se a competente certidão de habilitação de crédito.

Em caso de dúvida, acesse a página:

<http://www.trt1.jus.br/processo-judicial-eletronico>

Atenciosamente,

RIO DE JANEIRO/RJ, 06 de outubro de 2022.

EDSON DIAS DE SOUZA
Magistrado



MANDADO DE NOTIFICAÇÃO

DESTINATÁRIO LOCAL DA DILIGÊNCIA: 7ª Vara Empresarial do Rio de Janeiro
PALACIO DA JUSTICA, 115, Av. Espírito Santo, CENTRO, RIO DE JANEIRO RJ - CEP: 20020-903
O(A) MM. Juiz(a) EDSON DIAS DE SOUZA da 8ª Vara de Trabalho do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais, MANDA ao Sr. Oficial de Justiça para este (os) destinatário(s) que, em seu cumprimento, dirija-se ao endereço acima indicado e, sendo o(s) NOTIFICADO(S), 7ª Vara Empresarial do Rio de Janeiro, para o preenchimento de ofício abaixo.

OFÍCIO PJE

Prezados(as) Senhor(as) Juiz(a)

No interesse do processo acima referido, solicito a V. Ex. solicitar-se informações se há decretada suspensão judicial ou falência da referida Associação Educacional São Paulo Apostolo-Asespa (CNPJ: 34.150.714/0001-87) (Processo Nº 0105327-98/2014, 19.0007) e se a execução em face da referida entidade deverá prosseguir perante a Justiça do Trabalho ou se processar diretamente pelos valores devidos pelas próprias entidades, expedindo-se a competente certidão de habilitação de crédito.

Em caso de dúvidas, acesso a página:

<http://www.trt1.jus.br/processo-judicial-eletronico>



Assinado eletronicamente por: EDSON DIAS DE SOUZA - Juntado em: 06/10/2022 15:18:58 - c930afc
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/22100613150919900000162851800?instancia=1>
Número do processo: 0158000-16.2007.5.01.0062
Número do documento: 22100613150919900000162851800

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 11/10/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário

Tribunal de justiça

Comarca da Capital

Cartório da 7ª Vara Empresarial

Av. Erasmo Braga, 115 Lna Central 706CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 2185 e-mail:
cap07vemp@tjrj.jus.br



CERTIDÃO DE DESENTRANHAMENTO

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Distribuído em : 28/03/2014

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq.
Porte - Requerimento - Convolação de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A

Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS

Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES

Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES

Perito: A.R. EXPERTS LTDA

Certifico e dou fé que, nesta data, cumprindo determinação de Sua Excelência, desentranhei a peça 202207351103 - Petição - Habilitação de Crédito.pdf de tipo Petição de fls. 25037 à 25100.

Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2022.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 14/10/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



**AO D. JUÍZO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

Processo: 0105323-98.2014.8.19.0001

CLAUDIA CAMPOS DE SOUZA,

já qualificada nos autos em epígrafe, autora do INCIDENTE DE DESTITUIÇÃO DOS ADMINISTRADORES JUDICIAIS que move em face de CLEVERSON NEVES ADVOGADOS & CONSULTORIA, na pessoa de CLEVERSON DE LIMA NEVES e OUTROS, que fora protocolizado nos presentes autos, via incidente, vem, respeitosamente, diante de V. Exa. expor e, ao final, requerer:

1. A AUTORA fez o protocolo do referido pedido ao invés de realizar a distribuição por dependência e Vossa Excelência proferiu, no dia 21 de outubro de 2021, decisão ao item 11 das fls. 22.384 determinando o desentranhamento do referido **“Incidente de destituição dos administradores judiciais”** para que o mesmo fosse autuado em apartado e apensado a estes autos principais. No entanto, tal decisão não fora cumprida pelo Cartório até a presente data.

2. Ante o exposto, fora realizado balcão virtual, no dia 31/08/2022, solicitando o cumprimento da referida decisão. A serventia certificou às fls. 24.337, no dia 31/08/2022, o cumprimento de todas as decisões até ali prolatadas. Todavia, deixou de cumprir o item 11 da decisão as fls. 22.384.

3. Em razão disso, foi necessário realizar outro balcão virtual, no dia 06/09/2022, solicitando novamente o cumprimento da referida decisão. Nesta via, conforme Ato Ordinário praticado as fls. 24.378, a Serventia suscitou dúvidas dado a já existir procedimento autuado de N° 0279895-28.2017.8.19.0001 deixando, mais uma vez, de cumprir a decisão acima referida.

4. Registra-se, com a devida vênia, que o procedimento apontado pelo Cartório não se trata de pedido de Destituição de Administradores Judiciais, não tendo correlação com o item 11 do despacho as fls. 22.384.

5. Diante do exposto, **requer a Vossa Excelência, a fim de evitar tumulto processual, que determine o cumprimento do item 11 do despacho as fls. 22.384 para que se autue em apartado e seja apensado aos autos principais o Incidente de Destituição dos Administradores Judiciais para que o regular andamento do feito.**

Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2022

Nestes Termos.

P. Deferimento.

ROSILENE SCALCO

OAB/RJ 123.455

Assinada digitalmente

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 19/10/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.**

Processo Nº 0105323-98.2014.8.19.0001

**Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS
S/A**

RESUMO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO APRESENTADOS

1. INTRODUÇÃO

A A.R. Experts apresenta no presente documento os valores encontrados nos Laudos de Avaliação dos imóveis da ASSESPA no intuito de que um documento contenha todos os valores e as informações dos referentes Laudos dentro dos Autos.

Petição do Administrador Judicial pedindo a avaliação e contendo a listagem dos imóveis a serem avaliados fls.23.033.

Decisão deferindo a avaliação fls. 23.078.

Petição aceitando o encargo, fls. 23.185.

Lista dos imóveis a avaliados.

Matrícula	Localização
Matrícula nº 119.510, 8º Ofício do RGI	Avenida Ministro Edgar Romero, 807, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 214.137, 8º Ofício do RGI	Avenida Ministro Edgar Romero, 817 e 821, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 214.138, 8º Ofício do RGI	Rua Ramiro Monteiro, 28, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 19.851, 8º Ofício do RGI	Rua Ramiro Monteiro, 120, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 93.832, 5º Ofício do RGI	Rua Almirante Saddock de Sá, 245, Ipanema, Rio de Janeiro
Matrícula nº 95.606, 5º Ofício do RGI	Rua Almirante Saddock de Sá, 246, Ipanema, Rio de Janeiro
Matrícula nº 98.598, 5º Ofício do RGI	Rua Almirante Saddock de Sá, 276, Ipanema, Rio de Janeiro
	Rua Almirante Saddock de Sá, 318, Ipanema, Rio de Janeiro
Matrícula nº 38.880, 1º Ofício do RGI	Rua José Bonifácio, 140, Méier, Rio de Janeiro
Matrícula nº 240.661, 9º Ofício do RGI	Estrada do Rio Morto, 555, Vargem Grande, Rio de Janeiro
Matrícula nº 51.389, 9º Ofício do RGI	Estrada do Rio Morto, Lote 1, 32.961 Vargem Grande, Rio de Janeiro
Matrícula nº 51.390, 9º Ofício do RGI	Estrada do Rio Morto, Lote 2, 32.961 Vargem Grande, Rio de Janeiro

Informamos que todos os Laudos já foram apresentados nos Autos, entretanto, no intuito de facilitar a localização e leitura, estão anexos a esta petição.

RESULTADOS

Laudo dos Imóveis de Ipanema, fls. 23.926.

- Imóvel - **Rua Almirante Saddock de Sá, 245.**
- Matrícula - 5º Ofício RGI 93.832

Vt = R\$ 1.670.000,00

(um milhão seiscentos e setenta mil reais)

- Imóvel - **Rua Almirante Saddock de Sá, 246.**
- Matrícula - 5º Ofício RGI 95.606

Vt = R\$ 26.450.000,00

(vinte e seis milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais)

- Imóvel - **Rua Almirante Saddock de Sá, 276.**
- Matrícula - 5º Ofício RGI 93.588

Vt = R\$ 44.560.000,00

(quarenta e quatro milhões e quinhentos e sessenta mil reais)

- Imóvel - **Rua Almirante Saddock de Sá, 318.**
- Matrícula – Sem informações.

Vt = R\$ 21.190.000,00

(vinte e um milhões cento e noventa mil reais)

Laudo dos Imóveis de Vargem Grande, fls. 24.197

- Imóvel Estrada do Rio Morto, 555 – Lotes 1,2 e 3 - Vargem Grande
- Matrículas 9º Ofício do RGI – 240.661, 51.389 e 51.390.

Vt = R\$ 235.000.000,00

(duzentos e trinta e cinco milhões de reais)

Laudo dos Imóveis de Vaz Lobo, fls. 24.549

- **Imóvel** - Av. Ministro Edgar Romero, 807 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ
- Matrícula - 8º Ofício do RGI 119.510

Vt = R\$ 20.300.000,00

(vinte milhões e trezentos mil reais)

- **Imóvel** - Av. Ministro Edgar Romero, 817 e 821 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ.
- Matrícula - 8º Ofício do RGI 214.137

Vt = R\$ 1.350.000,00

(um milhão e trezentos e cinquenta mil reais)

- **Imóvel** - Rua Ramiro Monteiro, 28 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ
- Matrícula - 8º Ofício do RGI 214.138

Vt = R\$ 920.000,00

(novecentos e vinte mil reais)

- **Imóvel** - Rua Ramiro Monteiro, 120 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ
- Matrícula - 8º Ofício do RGI 19.851

Vt = R\$ 2.900.000,00

(dois milhões e novecentos mil reais)

Laudo do Imóvel do Méier, fls. 24.915

- **Imóvel** - Rua José Bonifácio, 140 – Méier – Rio de Janeiro/RJ
- Matrícula - 1º Ofício do RGI 38.880

Vt = R\$ 6.350.000,00

(seis milhões trezentos e cinquenta mil reais)

ENCERRAMENTO

Dá-se por encerrado o presente resumo dos Laudos de Avaliação, em 5 (cinco) folhas no formato digital A4, impressas em um só lado,

Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2022.

Bruno Peixoto Rangel
Engenheiro - CREA 2014130495

Tarcísio de Miranda Assed Estefan
Engenheiro - CREA 2017119991

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.**

Processo Nº 0105323-98.2014.8.19.0001

**Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS
S/A**

Laudo de Avaliação

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Tipo de Trabalho:	Avaliação de bens
Objeto:	3 edifícios comerciais e uma casa
Finalidade:	Determinar valor de compra/venda
Endereço:	Rua Almirante Saddock de Sá, 245 – Ipanema/RJ Rua Almirante Saddock de Sá, 246 – Ipanema/RJ Rua Almirante Saddock de Sá, 276 – Ipanema/RJ Rua Almirante Saddock de Sá, 318 – Ipanema/RJ

RESULTADO

Com base nos estudos realizados neste trabalho, o valor total dos imóveis situados a Rua Almirante Saddock de Sá, 245, 246, 276 e 318 – Ipanema – Rio de Janeiro/RJ em julho de 2022 são, respectivamente:

- Imóvel A - **Rua Almirante Saddock de Sá, 245.**

$$V_t = R\$ 1.670.000,00$$

(um milhão seiscentos e setenta mil reais)

- Imóvel B - **Rua Almirante Saddock de Sá, 246.**

$$V_t = R\$ 26.450.000,00$$

(vinte e seis milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais)

- Imóvel C - **Rua Almirante Saddock de Sá, 276.**

$$V_t = R\$ 44.560.000,00$$

(quarenta e quatro milhões e quinhentos e sessenta mil reais)

- Imóvel D - **Rua Almirante Saddock de Sá, 318.**

$$V_t = R\$ 21.190.000,00$$

(vinte e um milhões cento e noventa mil reais)

1. INTRODUÇÃO

A A.R. Experts apresenta no presente trabalho suas conclusões relativas aos imóveis no que diz respeito à apuração do valor real destes na data base de julho de 2022.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A avaliação obedeceu às diretrizes e procedimentos da Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais, Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo para a obtenção de valores e formulário complementar.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28 de junho de 2022 pela equipe da A.R. Experts.

4. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis estão localizados na Rua Almirante Saddock de Sá, 245, 246, 276 e 318 – Ipanema – Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de uma casa e três prédios pertencentes a Massa Falida Galileo Administração de Recursos Educacionais S/A.

Seguem as fotos da localização de cada imóvel.

Figura 1 – R. Almirante Saddock de Sá, 245.

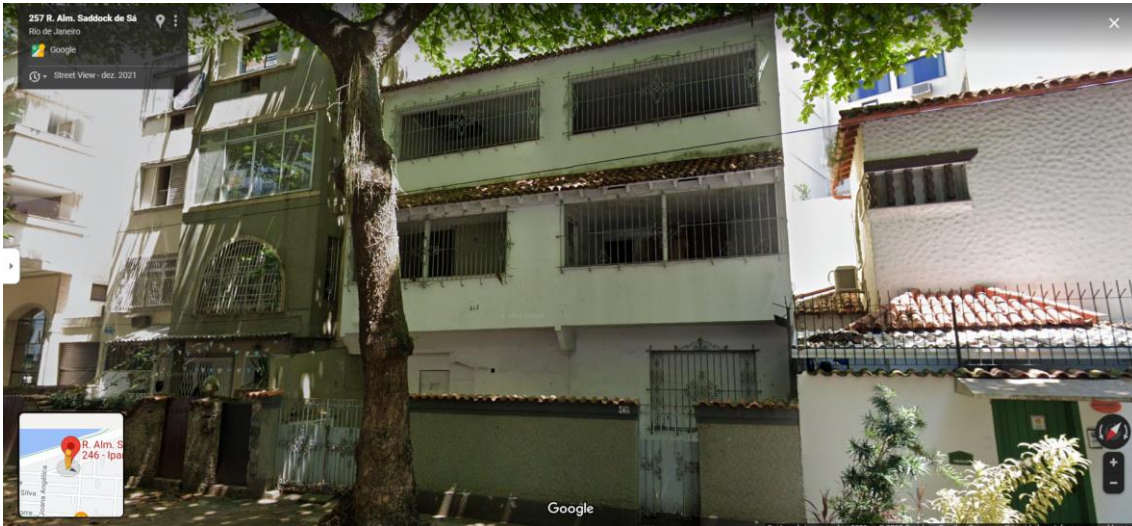


Figura 2 – R. Almirante Saddock de Sá, 246.



Figura 3 – R. Almirante Saddock de Sá, 276.



Figura 4 – R. Almirante Saddock de Sá, 318.



4.1 – Região

O badalado bairro de Ipanema é famoso pela praia de mesmo nome que atrai uma multidão diversificada para tomar banhos de sol e fazer amizades. A rochosa península da Pedra do Arpoador é um ponto muito procurado por surfistas que também oferece trilhas e vistas do pôr do sol. Em direção ao centro, as ruas arborizadas da região contam com requintadas butiques, restaurantes sofisticados e bares descontraídos.

Pertence a Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro, com área de 3,08km² e população, segundo IBGE (2010), de 42.743 habitantes.

5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Para melhor desenvolvimento ao longo do trabalho, cada imóvel será identificado por uma letra.

Os imóveis em questão se encontram ao longo da Rua Almirante Saddock de Sá, com as seguintes referências:

- **Imóvel A:** R. Almirante Saddock de Sá, 245 – Matrícula no 5º Ofício RGI 93832 – casa com 345m² de área, possuindo três pavimentos e necessitando de reparos importantes.
- **Imóvel B:** R. Almirante Saddock de Sá, 246 – Matrícula no 5º Ofício RGI 95606 – prédio com 2.406m² de área, possuindo térreo, puc e 5 pavimentos tipo com salas, necessitando de reparos simples.
- **Imóvel C:** R. Almirante Saddock de Sá, 276 – 245 – Matrícula no 5º Ofício RGI 93588 – prédio com 4.558m² de área, possuindo térreo no nível da Saddock de Sá, outro no nível da Epitácio Pessoa e 5 pavimentos tipo com salas, necessitando de reparos simples a importantes.
- **Imóvel D:** R. Almirante Saddock de Sá, 318 – prédio, com 2.300m² de área estimada, possuindo garagem no subsolo, térreo, puc, e 5 pavimentos tipo com salas, necessitando de reparos simples a importantes.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Metodologia

Para a identificação do valor de mercado foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido no item 8.2.1 da NBR 14.653-1 e tratada no item de igual numeração da NBR 14.653-2.

O método consiste na coleta de amostras e no tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, que nos traz, com margem de segurança, o referido valor de mercado.

6.2 Amostragem

O levantamento de dados e escolha das amostras tem por objetivo explicar o comportamento do mercado no qual está inserido o imóvel avaliado e constitui a base de todo o processo avaliatório.

As amostras coletadas possuem, tanto quanto possível, características semelhantes às do avaliando, tais como: finalidade, localização, estrutura dos imóveis, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Não foi possível, contudo, encontrar Referências amostrais com característica “idênticas” às do imóvel observado, pois raramente isso seria possível devido aos seus distintivos.

No presente trabalho foram adotadas amostras de casas e prédios, como consta no **anexo A.1**, na qual foi elaborado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

6.3 Homogeneização de Valores

Pelas razões expostas no tópico anterior, lançamos mão do tratamento dos dados pelo Método dos Fatores, que foi motivo de amplo debate por parte do Corpo Técnico da A.R. Experts.

Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00, ou seja, as amostras que não respeitaram tais limites foram excluídas deste trabalho.

Explicitamos a seguir, para uma melhor compreensão do leitor, os fatores utilizados:

6.3.1 Fator Oferta

Tratada no item 10.1 da norma do IBAPE/SP, admite-se pela elasticidade dos negócios, a aplicação de 10 % de desconto sobre o valor original pedido.

Sendo assim, o fator (Fo) é igual a 0,9. Seguem os gráficos demonstrativos:

Gráfico 1 – Fator Oferta do imóvel A

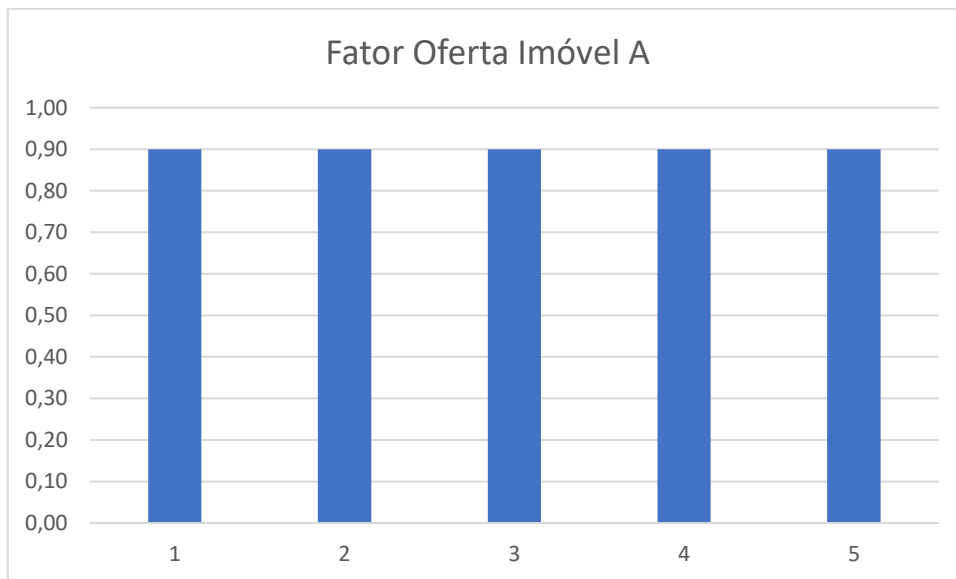


Gráfico 2 – Fator Oferta do imóvel B

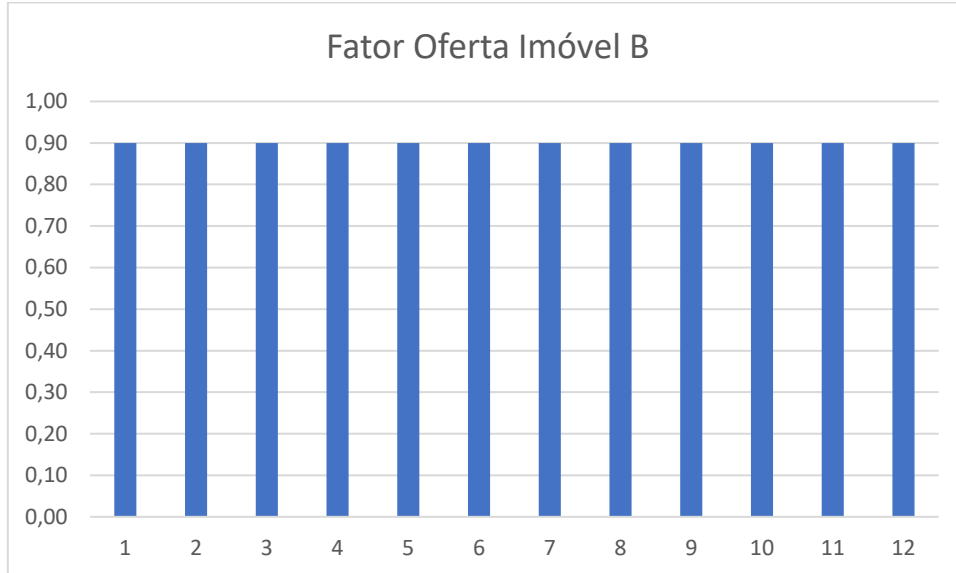


Gráfico 3 – Fator Oferta do imóvel C

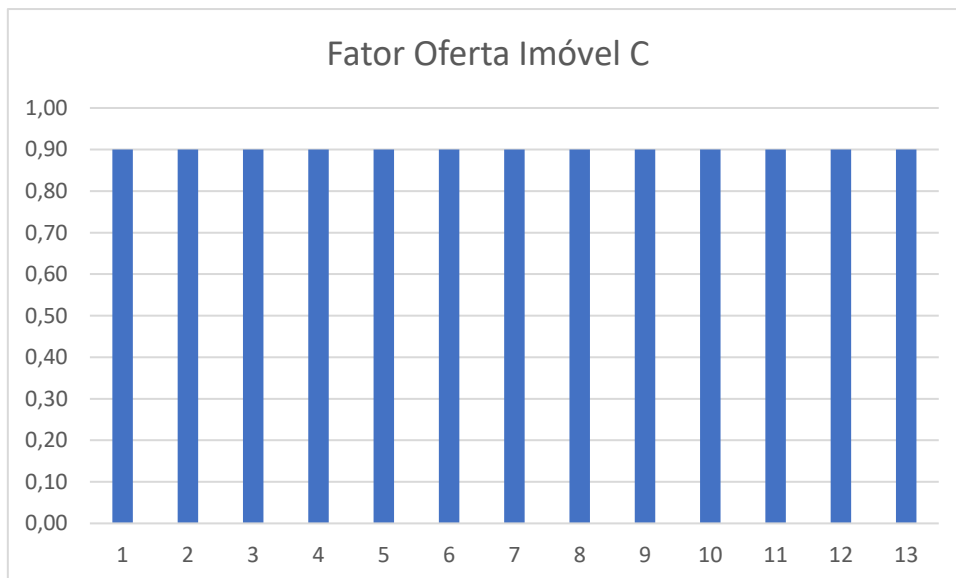
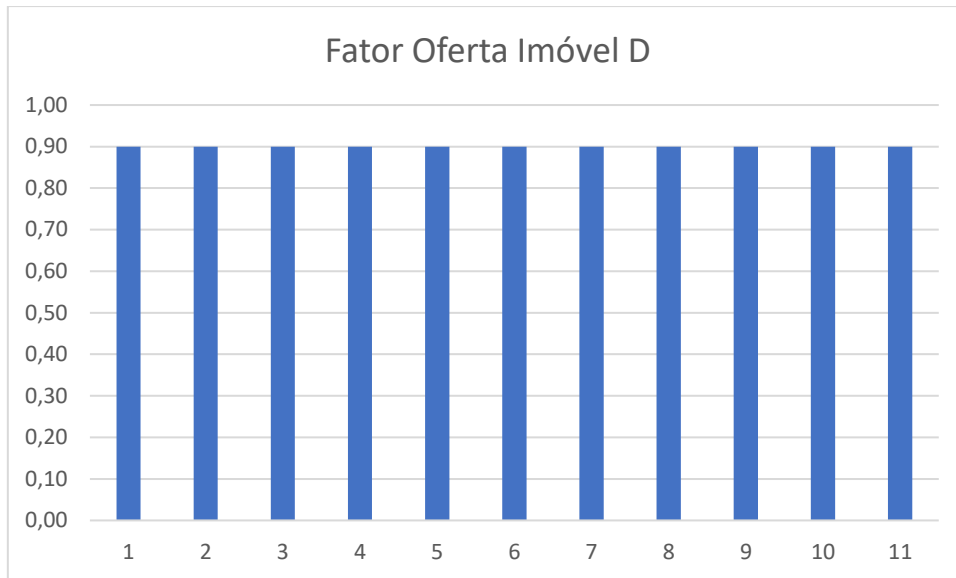


Gráfico 4 – Fator Oferta do imóvel D



6.3.2 – Fator Localização

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando.

Os valores de referência foram retirados da Planta Genérica de Valores do Município, constando no **Anexo A.2** e disposto na Lei Complementar nº. 133/2009.

Basicamente, para melhores localizações temos um fator menor do que 1 e locais menos privilegiados, um fator maior do que 1. Logicamente para imóveis em um mesmo setor possuímos o valor de referência igual a 1. Segue gráfico evidenciando os fatores:

Gráfico 5 – Fator Localização do imóvel A

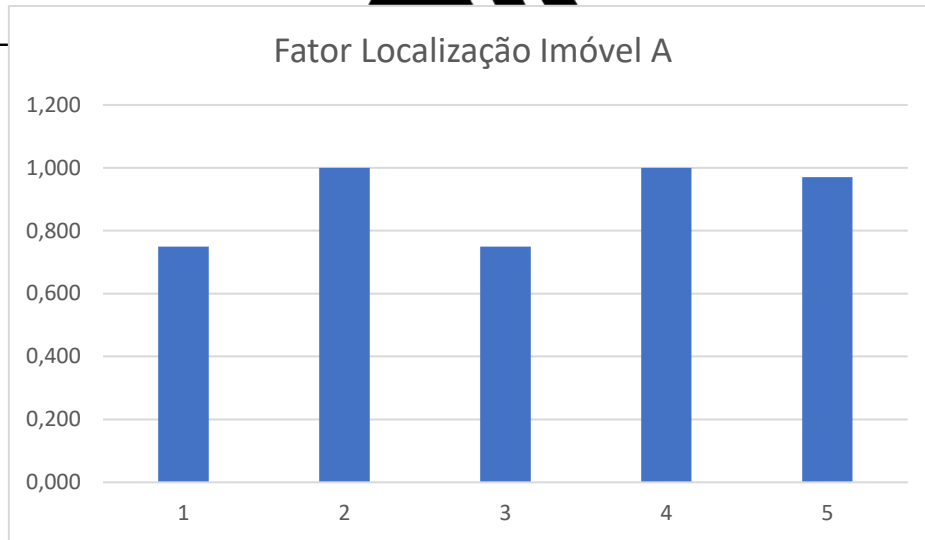


Gráfico 6 – Fator Localização do imóvel B

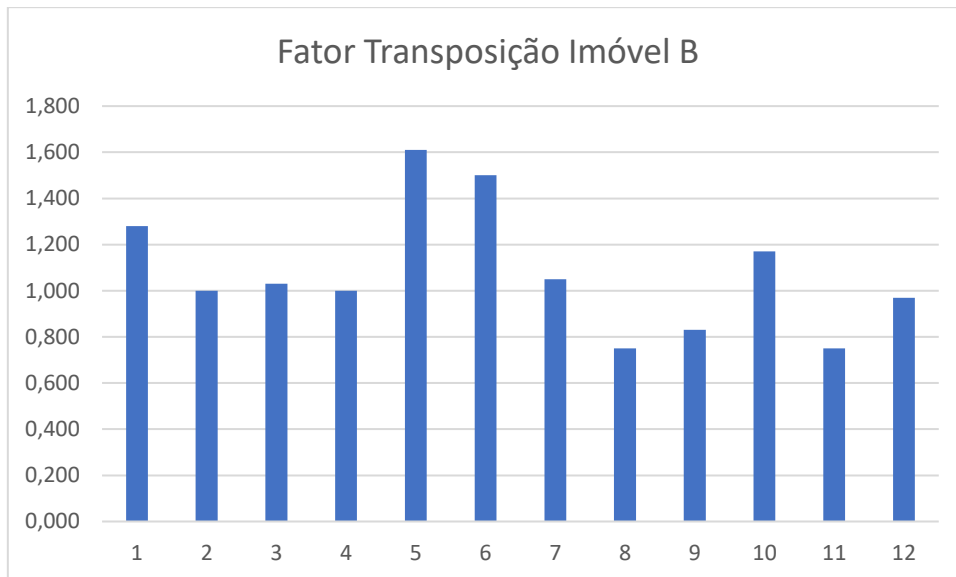


Gráfico 7 – Fator Localização do imóvel C

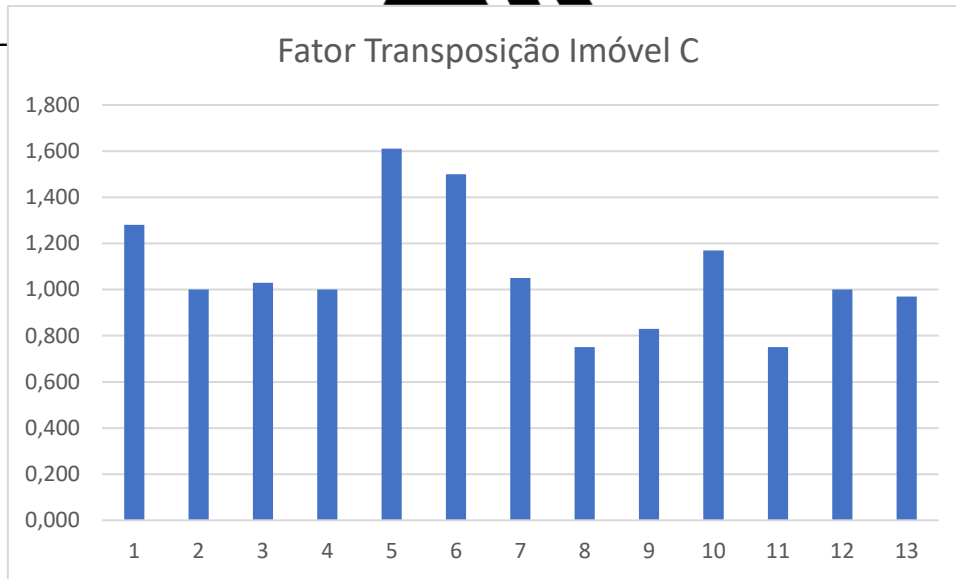
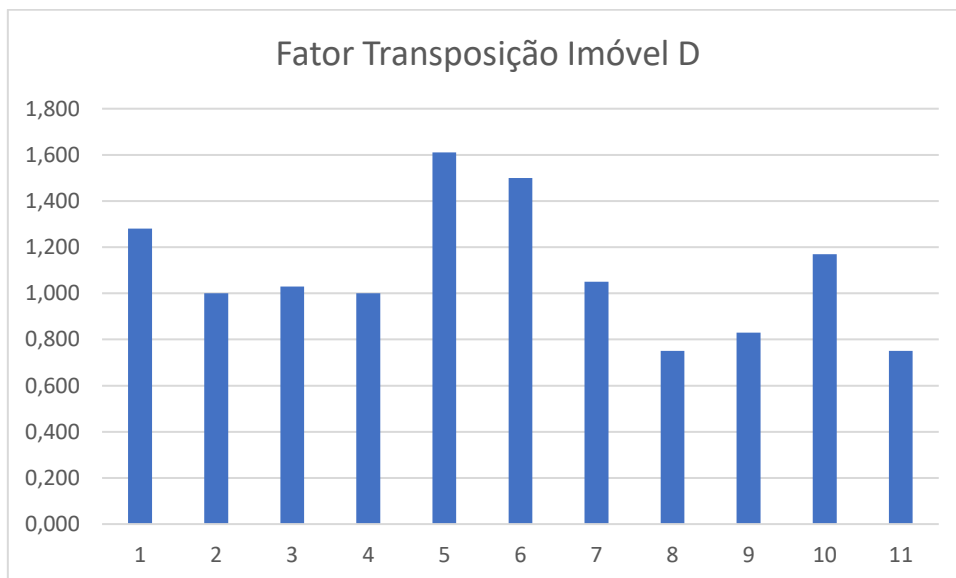


Gráfico 8 – Fator Localização do imóvel D



6.3.3 – Fator Área E X P E R T S

Talvez um dos fatores mais importantes a ser considerado devido ao tamanho dos lotes avaliados. Certamente os lotes com menores áreas possuirão um maior valor de metro quadrado, sendo assim, o fator de homogeneização deve ser menor do que 1. Para lotes com áreas maiores, o fator deve ser maior do que 1.

Para se chegar o valor utiliza-se um dos seguintes modelos:

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{4}}$$

Se a diferença entre as áreas for menor do que 30 %

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{8}}$$

Se a diferença entre as áreas for maior do que 30 %

Onde:

Aa = Área do imóvel avaliado;

Ai = Área da amostra.

Gráfico 9 – Fator área do imóvel A

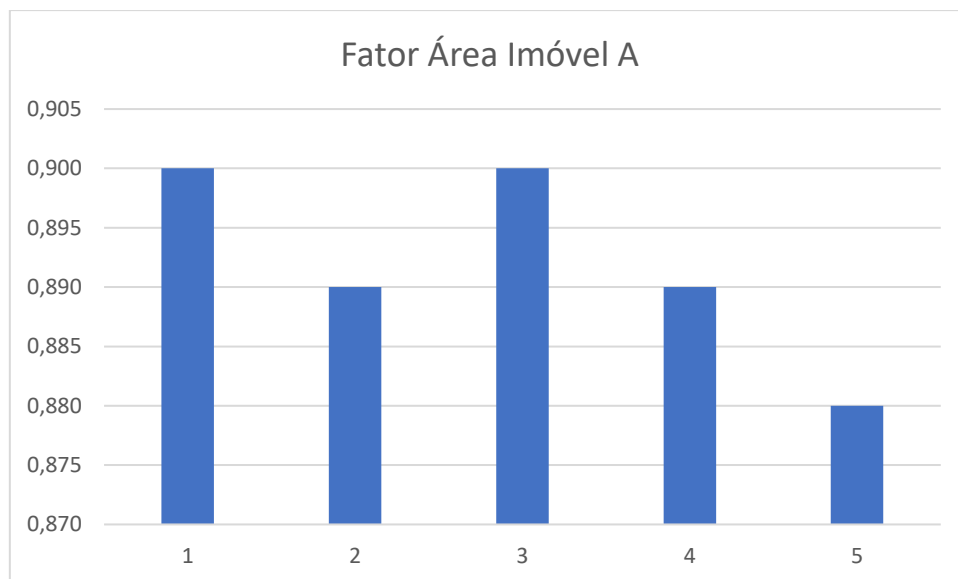


Gráfico 10 – Fator área do imóvel B

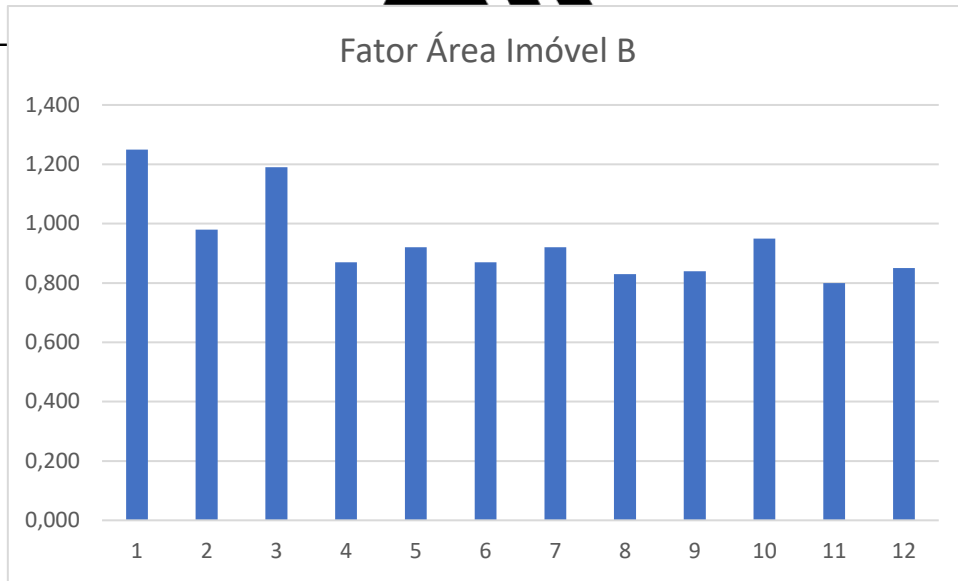


Gráfico 11 – Fator área do imóvel C

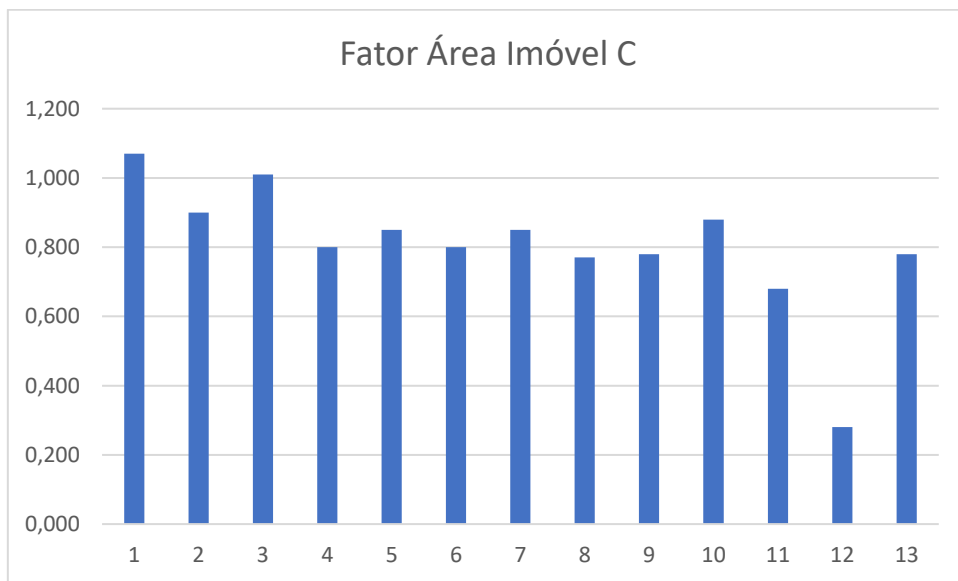
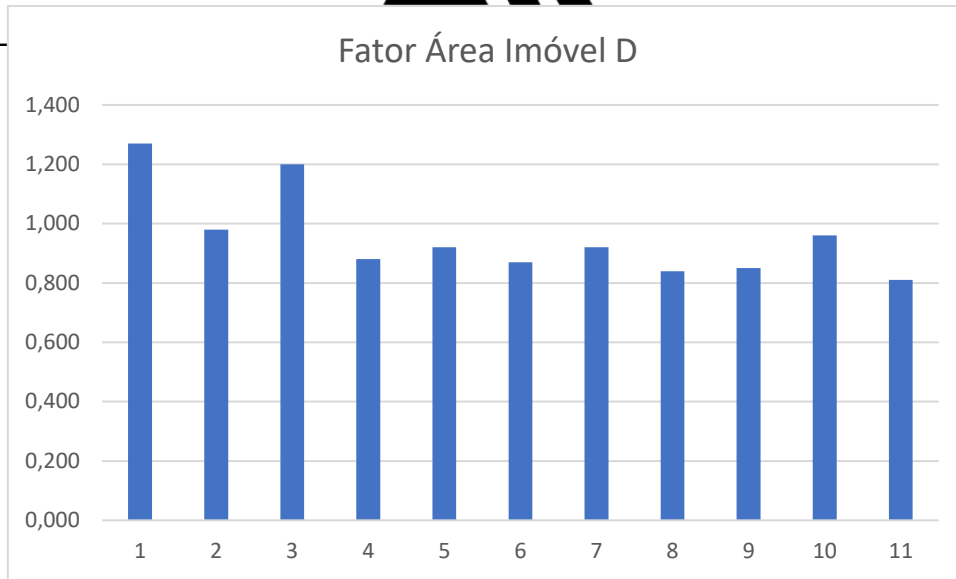


Gráfico 12 – Fator área do imóvel D



6.3.4 Homogeneização dos Valores

Para se obter os valores unitários homogeneizados, multiplica-se o produto dos fatores calculados pelo valor amostral inicial.

Sendo assim:

$$V_{uf} = V_{ui} * [F_o * F_l * F_a]$$

Segue a tabela resumindo os valores das amostras:

Tabela 1 – Valores Unitários Homogeneizados Imóvel A

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	154,00	R\$ 1.540.000,00	R\$ 10.000,00	0,90	0,750	0,900	0,550	R\$ 5.500,00
2	136,00	R\$ 1.860.000,00	R\$ 13.676,47	0,90	1,000	0,890	0,801	R\$ 10.954,85
3	154,00	R\$ 1.890.000,00	R\$ 12.272,73	0,90	0,750	0,900	0,608	R\$ 7.455,68
4	140,00	R\$ 1.900.000,00	R\$ 13.571,43	0,90	1,000	0,890	0,801	R\$ 10.870,71
5	125,00	R\$ 2.900.000,00	R\$ 23.200,00	0,90	0,970	0,880	0,768	R\$ 17.823,17
AV	345							
							Média	R\$ 10.520,88
							Desvio Padrão:	R\$ 4.696,78
							Chauvenet (d_{max}/α):	1,730
							Extremo máximo:	R\$ 17.823,17
							Extremo mínimo:	R\$ 5.500,00
							Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:	1,554744208
								1,06900646

Tabela 2 – Valores Unitários Homogeneizados Imóvel B

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	5.967,00	R\$ 85.000.000,00	R\$ 14.245,01	0,90	1,280	1,250	1,430	R\$ 20.370,37
2	2.000,00	R\$ 24.000.000,00	R\$ 12.000,00	0,90	1,000	0,980	0,882	R\$ 10.584,00
3	4.790,00	R\$ 45.000.000,00	R\$ 9.394,57	0,90	1,030	1,190	1,103	R\$ 10.363,43
4	800,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 20.000,00	0,90	1,000	0,870	0,783	R\$ 15.660,00
5	1.200,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 18.333,33	0,90	1,610	0,920	1,333	R\$ 24.439,80
6	765,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 26.143,79	0,90	1,500	0,870	1,175	R\$ 30.705,88
7	1.200,00	R\$ 12.996.000,00	R\$ 10.830,00	0,90	1,050	0,920	0,869	R\$ 9.415,60
8	547,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 40.219,38	0,90	0,750	0,830	0,560	R\$ 22.532,91
9	600,00	R\$ 14.999.999,00	R\$ 25.000,00	0,90	0,830	0,840	0,627	R\$ 15.687,00
10	1.650,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 9.696,97	0,90	1,170	0,950	1,000	R\$ 9.700,36
11	991,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 22.199,80	0,90	0,750	0,800	0,540	R\$ 11.987,89
12	635,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 47.244,09	0,90	0,970	0,850	0,742	R\$ 35.057,48
AV	2406							
							Média	R\$ 18.042,06
							Desvio Padrão:	R\$ 8.649,09
							Chauvenet ($d_{m,\alpha}/\alpha$):	2,030
							Extremo máximo:	R\$ 35.057,48
							Extremo mínimo:	R\$ 9.415,60
							Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:	1,96730807
								0,9973837

Tabela 3 – Valores Unitários Homogeneizados Imóvel C

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	5.967,00	R\$ 85.000.000,00	R\$ 14.245,01	0,90	1,280	1,070	1,250	R\$ 17.806,27
2	2.000,00	R\$ 24.000.000,00	R\$ 12.000,00	0,90	1,000	0,900	0,810	R\$ 9.720,00
3	4.790,00	R\$ 45.000.000,00	R\$ 9.394,57	0,90	1,030	1,010	0,936	R\$ 8.795,86
4	800,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 20.000,00	0,90	1,000	0,800	0,720	R\$ 14.400,00
5	1.200,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 18.333,33	0,90	1,610	0,850	1,232	R\$ 22.580,25
6	765,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 26.143,79	0,90	1,500	0,800	1,080	R\$ 28.235,29
7	1.200,00	R\$ 12.996.000,00	R\$ 10.830,00	0,90	1,050	0,850	0,803	R\$ 8.699,20
8	547,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 40.219,38	0,90	0,750	0,770	0,520	R\$ 20.904,02
9	600,00	R\$ 14.999.999,00	R\$ 25.000,00	0,90	0,830	0,780	0,583	R\$ 14.566,50
10	1.650,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 9.696,97	0,90	1,170	0,880	0,927	R\$ 8.985,60
11	991,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 22.199,80	0,90	0,750	0,680	0,459	R\$ 10.189,71
12	30,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 150.000,00	0,90	1,000	0,280	0,252	R\$ 37.800,00
13	635,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 47.244,09	0,90	0,970	0,780	0,681	R\$ 32.170,39
AV	4558							
							Média	R\$ 18.065,62
							Desvio Padrão:	R\$ 9.720,18
							Chauvenet (d _{max} /α):	2,100
							Extremo máximo:	R\$ 37.800,00
							Extremo mínimo:	R\$ 8.699,20
							Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:	2,03024757
								0,96360579

Tabela 4 – Valores Unitários Homogeneizados Imóvel D

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	5.967,00	R\$ 85.000.000,00	R\$ 14.245,01	0,90	1,280	1,270	1,450	R\$ 20.655,27
2	2.000,00	R\$ 24.000.000,00	R\$ 12.000,00	0,90	1,000	0,980	0,882	R\$ 10.584,00
3	4.790,00	R\$ 45.000.000,00	R\$ 9.394,57	0,90	1,030	1,200	1,112	R\$ 10.450,52
4	800,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 20.000,00	0,90	1,000	0,880	0,792	R\$ 15.840,00
5	1.200,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 18.333,33	0,90	1,610	0,920	1,333	R\$ 24.439,80
6	765,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 26.143,79	0,90	1,500	0,870	1,175	R\$ 30.705,88
7	1.200,00	R\$ 12.996.000,00	R\$ 10.830,00	0,90	1,050	0,920	0,869	R\$ 9.415,60
8	547,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 40.219,38	0,90	0,750	0,840	0,567	R\$ 22.804,39
9	600,00	R\$ 14.999.999,00	R\$ 25.000,00	0,90	0,830	0,850	0,635	R\$ 15.873,75
10	1.650,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 9.696,97	0,90	1,170	0,960	1,011	R\$ 9.802,47
11	991,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 22.199,80	0,90	0,750	0,810	0,547	R\$ 12.137,74
AV	2300							
							Média	R\$ 16.609,95
							Desvio Padrão:	R\$ 7.128,98
							Chauvenet (d _{max/α}):	1,990
							Extremo máximo:	R\$ 30.705,88
							Extremo mínimo:	R\$ 9.415,60
							Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:	1,97727136
								1,00916855

6.4 Verificação de Pertinência das amostras

6.4.1 Método de Chauvenet

Alguns valores medidos podem, em certo ponto, extrapolar a tendência dominante do mercado, em geral podem apenas representar um erro na amostragem, mas também podem evidenciar algum fator importante não considerado e, por esse motivo, as amostras não podem ser descartadas sem um critério consistente.

Para tal eliminação, como previsto na NBR-14.653-2:2011 da ABNT, faz-se o uso de critérios estatísticos excludente. Nesse caso foi utilizado o método de Chauvenet, que especifica que um valor medido pode ser rejeitado se a probabilidade **m** de obter o desvio em relação à média é menor que **1/2n**. A referência (**Rc**) que deve ser respeitada encontra-se no **anexo A.3**.

O cálculo de *r* é dado pela seguinte fórmula:

$$r = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S}$$

Onde:

X_i = valor medido;

X = média dos valores medidos;

S = desvio padrão amostral.

6.4.2 Apresentação dos Cálculos

As verificações começam sempre pelos extremos das amostras uma vez que estes se encontrarem válidos, as intermediárias também se encontrarão.

Para uma amostra ser mantida:

- **Imóvel A**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 1,73$$

MÉDIA	R\$ 10.520,88
DESVIO PADRÃO	R\$ 4.696,78
EXTREMO MÁXIMO	A5 R\$ 17.823,17
EXTREMO MÍNIMO	A1 R\$ 5.500,00

$$r5 = \frac{|17.823,17 - 10.520,88|}{4.696,78} = 1,55 < 1,73$$

$$r7 = \frac{|5.500,00 - 10.520,88|}{4.696,78} = 1,07 < 1,73$$

- **Imóvel B**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 2,03$$

MÉDIA	R\$ 18.042,06
DESVIO PADRÃO	R\$ 8.649,09
EXTREMO MÁXIMO	A12 R\$ 35.057,48
EXTREMO MÍNIMO	A7 R\$ 9.415,60

$$r12 = \frac{|35.057,48 - 18.042,06|}{8.649,09} = 1,96 < 2,03$$

$$r7 = \frac{|9.415,60 - 18.042,06|}{8.649,09} = 0,99 < 2,03$$

- **Imóvel C**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 2,06$$

MÉDIA	R\$ 18.065,62
DESVIO PADRÃO	R\$ 9.720,18
EXTREMO MÁXIMO	A12 R\$ 37.800,00
EXTREMO MÍNIMO	A7 R\$ 8.699,20

$$r12 = \frac{|37.800,00 - 18.065,62|}{9.720,18} = 2,03 < 2,06$$

$$r7 = \frac{|8.699,20 - 18.065,62|}{9.720,18} = 0,96 < 2,06$$

- **Imóvel D**

$$r \leq Rc \quad \text{sendo } Rc = 1,99$$

MÉDIA	R\$ 16.609,95
DESVIO PADRÃO	R\$ 7.128,98
EXTREMO MÁXIMO	A6 R\$ 30.705,88
EXTREMO MÍNIMO	A7 R\$ 9.415,60

$$r_6 = \frac{|30.705,88 - 16.609,95|}{7.128,98} = 1,97 < 1,99$$

$$r_7 = \frac{|9.415,60 - 16.609,95|}{7.128,98} = 1,00 < 1,99$$

Tem-se com isso que as amostras foram, em sua totalidade, aceitas pelo critério de Chauvenet, tornando-as válidas para a aplicação do método.

6.5 Verificação dos limites de confiança

Após as devidas escolhas de amostras pelos critérios determinados e exclusão das excêntricas pelo critério de Chauvenet, determina-se, como previsto no item 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, o intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central. No caso do presente trabalho, isso indica a faixa de variação de preços do mercado.

Para precisar a situação, faz-se necessário uso de métodos de probabilidade estatística como a distribuição “t” de Student utilizado para o caso de pequenas amostras ($n < 30$).

Os cálculos dos valores mínimos e máximos se dão através das seguintes fórmulas:

$$V_{max} = \bar{V} + t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

$$V_{min} = \bar{V} - t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

t_c = valores percentis para distribuição “t” de Student com (**anexo A.4**):

Imóvel A: cinco elementos amostrais ($n=5$), 4 (quatro) graus de liberdade ($n-1 = 4$) e confiança de **80%**.

Imóvel B: doze elementos amostrais ($n=12$), 11 (onze) graus de liberdade ($n-1 = 11$) e confiança de **80%**.

Imóvel C: treze elementos amostrais ($n=13$), 12 (doze) graus de liberdade ($n-1 = 12$) e confiança de **80%**.

Imóvel D: onze elementos amostrais ($n=11$), 10 (dez) graus de liberdade ($n-1 = 10$) e confiança de **80%**.

Para o valor do metro quadrado do imóvel:

- **Imóvel A:**

$$V_{max} = R\$ 15.522,96$$

$$V_{min} = R\$ 5.518,79$$

- **Imóvel B:**

$$V_{max} = R\$ 22.710,01$$

$$V_{min} = R\$ 13.374,10$$

- **Imóvel C:**

$$V_{max} = R\$ 23.060,25$$

$$V_{min} = R\$ 13.070,98$$

- **Imóvel D:**

$$V_{max} = R\$ 20.690,38$$

$$V_{min} = R\$ 12.529,51$$

Os limites determinados pelos cálculos nos levam ao descarte de duas amostras no imóvel A, nenhuma amostra no imóvel B, nenhuma amostra no imóvel C e nenhuma no imóvel D. Restando três no imóvel A para a determinação do valor final do imóvel.

Segue tabela evidenciando os valores remanescentes:

Tabela 5 – Valor Unitário Evidenciado (Imóvel A)

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
2	136,00	R\$ 1.860.000,00	R\$ 1.860.000,00	0,90	1,00	0,89	0,80	R\$ 10.954,85
3	154,00	R\$ 1.890.000,00	R\$ 12.272,73	0,90	0,75	0,90	0,61	R\$ 7.455,68
4	140,00	R\$ 1.900.000,00	R\$ 13.571,43	0,90	1,00	0,89	0,80	R\$ 10.870,71
AV	345							
Média:								R\$ 9.760,42
Desvio Padrão:								R\$ 1.996,40
Extremo máximo:								R\$ 10.954,85
Extremo mínimo:								R\$ 7.455,68

Tabela 6 – Valor Unitário Evidenciado (Imóvel B)

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	5.967,00	R\$ 85.000.000,00	R\$ 14.245,01	0,90	1,280	1,250	1,430	R\$ 20.370,37
2	2.000,00	R\$ 24.000.000,00	R\$ 12.000,00	0,90	1,000	0,980	0,882	R\$ 10.584,00
3	4.790,00	R\$ 45.000.000,00	R\$ 9.394,57	0,90	1,030	1,190	1,103	R\$ 10.363,43
4	800,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 20.000,00	0,90	1,000	0,870	0,783	R\$ 15.660,00
5	1.200,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 18.333,33	0,90	1,610	0,920	1,333	R\$ 24.439,80
6	765,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 26.143,79	0,90	1,500	0,870	1,175	R\$ 30.705,88
7	1.200,00	R\$ 12.996.000,00	R\$ 10.830,00	0,90	1,050	0,920	0,869	R\$ 9.415,60
8	547,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 40.219,38	0,90	0,750	0,830	0,560	R\$ 22.532,91
9	600,00	R\$ 14.999.999,00	R\$ 25.000,00	0,90	0,830	0,840	0,627	R\$ 15.687,00
10	1.650,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 9.696,97	0,90	1,170	0,950	1,000	R\$ 9.700,36
11	991,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 22.199,80	0,90	0,750	0,800	0,540	R\$ 11.987,89
12	635,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 47.244,09	0,90	0,970	0,850	0,742	R\$ 35.057,48
AV	2406							
Média:								R\$ 18.042,06
Desvio Padrão:								R\$ 8.649,03
Extremo máximo:								R\$ 35.057,48
Extremo mínimo:								R\$ 9.415,60

Tabela 7 – Valor Unitário Evidenciado (Imóvel C)

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	5.967,00	R\$ 85.000.000,00	R\$ 14.245,01	0,90	1,280	1,070	1,250	R\$ 17.806,27
2	2.000,00	R\$ 24.000.000,00	R\$ 12.000,00	0,90	1,000	0,900	0,810	R\$ 9.720,00
3	4.790,00	R\$ 45.000.000,00	R\$ 9.394,57	0,90	1,030	1,010	0,936	R\$ 8.795,86
4	800,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 20.000,00	0,90	1,000	0,800	0,720	R\$ 14.400,00
5	1.200,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 18.333,33	0,90	1,610	0,850	1,232	R\$ 22.580,25
6	765,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 26.143,79	0,90	1,500	0,800	1,080	R\$ 28.235,29
7	1.200,00	R\$ 12.996.000,00	R\$ 10.830,00	0,90	1,050	0,850	0,803	R\$ 8.699,20
8	547,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 40.219,38	0,90	0,750	0,770	0,520	R\$ 20.904,02
9	600,00	R\$ 14.999.999,00	R\$ 25.000,00	0,90	0,830	0,780	0,583	R\$ 14.566,50
10	1.650,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 9.696,97	0,90	1,170	0,880	0,927	R\$ 8.985,60
11	991,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 22.199,80	0,90	0,750	0,680	0,459	R\$ 10.189,71
12	30,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 150.000,00	0,90	1,000	0,280	0,252	R\$ 37.800,00
13	635,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 47.244,09	0,90	0,970	0,780	0,681	R\$ 32.170,39
AV	4558							
Média:								R\$ 18.065,62
Desvio Padrão:								R\$ 9.720,18
Extremo máximo:								R\$ 37.800,00
Extremo mínimo:								R\$ 8.699,20

Tabela 8 – Valor Unitário Evidenciado (Imóvel D)

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO								
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	5.967,00	R\$ 85.000.000,00	R\$ 14.245,01	0,90	1,280	1,270	1,450	R\$ 20.655,27
2	2.000,00	R\$ 24.000.000,00	R\$ 12.000,00	0,90	1,000	0,980	0,882	R\$ 10.584,00
3	4.790,00	R\$ 45.000.000,00	R\$ 9.394,57	0,90	1,030	1,200	1,112	R\$ 10.450,52
4	800,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 20.000,00	0,90	1,000	0,880	0,792	R\$ 15.840,00
5	1.200,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 18.333,33	0,90	1,610	0,920	1,333	R\$ 24.439,80
6	765,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 26.143,79	0,90	1,500	0,870	1,175	R\$ 30.705,88
7	1.200,00	R\$ 12.996.000,00	R\$ 10.830,00	0,90	1,050	0,920	0,869	R\$ 9.415,60
8	547,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 40.219,38	0,90	0,750	0,840	0,567	R\$ 22.804,39
9	600,00	R\$ 14.999.999,00	R\$ 25.000,00	0,90	0,830	0,850	0,635	R\$ 15.873,75
10	1.650,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 9.696,97	0,90	1,170	0,960	1,011	R\$ 9.802,47
11	991,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 22.199,80	0,90	0,750	0,810	0,547	R\$ 12.137,74
AV	2300							
							Média:	R\$ 16.609,95
							Desvio Padrão:	R\$ 7.128,98
							Extremo máximo:	R\$ 30.705,88
							Extremo mínimo:	R\$ 9.415,60

6.6 Determinação do valor unitário básico

Após concluída toda a etapa de determinação das amostras, os valores são calculados através dos seguintes passos:

- Cálculo da amplitude: diferença entre os valores de máximo e de mínimo do limite de confiança;
- Divisão da amplitude em classes;
- Média ponderada em função da quantidade de amostras nas classes.

Sendo assim, calcula-se:

- **Imóvel A**

$$A = 10.954,85 - 7.455,68 = 3.499,17$$

$$\frac{A}{3} = \frac{3.499,17}{3} = 1.166,39$$

1ª classe – de R\$ 10.954,85 a R\$ 9.788,46

2ª classe – de R\$ 9.788,46 a R\$ 8.622,07

3ª classe – de R\$ 8.622,07 a R\$ 7.455,68

Têm-se então dois elementos na 1ª classe, zero na 2ª classe e um na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 4 + 0 + 1 = 5$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = 10.221,36/m^2$$

- **Imóvel B**

$$A = 35.057,48 - 9.415,60 = 25.641,88$$

$$\frac{A}{3} = \frac{25.641,88}{3} = 8.547,29$$

1ª classe – de R\$ 35.057,48 a R\$ 26.510,19

2ª classe – de R\$ 26.510,19 a R\$ 17.962,89

3ª classe – de R\$ 17.962,89 a R\$ 9.415,60

Têm-se então dois elementos na 1ª classe, três na 2ª classe e sete na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 4 + 9 + 49 = 62$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = 13.422,27/m^2$$

- **Imóvel C**

$$A = 37.800,00 - 8.699,20 = 29.100,80$$

$$\frac{A}{3} = \frac{29.100,80}{3} = 9.700,27$$

1ª classe – de R\$ 37.800,00 a R\$ 28.099,73

2ª classe – de R\$ 28.099,73 a R\$ 18.399,47

3ª classe – de R\$ 18.399,47 a R\$ 8.699,20

Têm-se então três elementos na 1ª classe, dois na 2ª classe e oito na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 9 + 4 + 64 = 77$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = 14.634,94/m^2$$

- **Imóvel D**

$$A = 30.705,88 - 9.415,60 = 21.290,28$$

$$\frac{A}{3} = \frac{21.290,28}{3} = 7.096,76$$

1ª classe – de R\$ 30.705,88 a R\$ 23.609,12

2ª classe – de R\$ 23.609,12 a R\$ 16.512,36

3ª classe – de R\$ 16.512,36 a R\$ 9.415,60

Têm-se então dois elementos na 1ª classe, dois na 2ª classe e sete na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 4 + 4 + 49 = 57$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = 13.788,41/m^2$$

7. Especificação da avaliação

A especificação de avaliação está diretamente relacionada tanto ao mercado e suas informações extraídas quanto ao empenho do engenheiro de avaliações. Em geral esse grau de fundamentação deve ser estabelecido inicialmente para o contratante, mas um elevado rigor não pode ser garantido uma vez que se depende de funções externas para sua determinação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

O item 9 da NBR 14.653-2:2011 tem por objetivo definir o grau de especificação do laudo em relação à fundamentação e precisão.

7.1 Precisão do estudo

O grau de precisão do estudo é evidenciado na tabela a seguir e leva em conta a amplitude em torno da estimativa de tendência central já calculada no **item 6.6** deste trabalho e o valor unitário encontrado, podendo ser classificado como Grau de precisão III.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

7.2 Grau de fundamentação

O grau de fundamentação com o uso de tratamento por fatores é pontuado pela tabela 3 da NBR 14.653-2 e definido conforme a tabela 4 da mesma. A seguir estão as imagens das tabelas:

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

Item	Descrição	Grau		
		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

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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

O presente trabalho apresenta grau de fundamentação II, conforme evidenciado.

8. Tomada de decisão

Após os tratamentos estatísticos considerados adequados para obtenção do valor unitário do terreno em análise e em virtude dos elementos coletados sofrerem processo de homogeneização, o Corpo Técnico da A.R. Experts opta pela adoção da média saneada evidenciada no **item 6.6.3** e dentro do intervalo de confiança do **item 6.5.3**.

Assim sendo o valor unitário para cada imóvel antes da depreciação será de:

Imóvel A: R\$ 10.221,36/m².

Imóvel B: R\$ 13.422,27/m².

Imóvel C: R\$ 14.634,94/m².

Imóvel D: R\$ 13.788,41/m².

9. Depreciação dos imóveis

A depreciação pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina. No caso da depreciação de um imóvel, ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e, portanto, de valor. Suas causas podem ser de ordem física e funcional.

É aplicada a todos os métodos de avaliação de bens, sendo a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade.

Para os imóveis aqui avaliados utilizaremos o Método de Depreciação de Heidecke, este método leva em consideração o estado de conservação da benfeitoria. Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada se deprecia de modo regular, enquanto outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro ao lado, proveniente do estudo de Heidecke:

Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K		
Estado de Conservação	Condições Físicas	Coefficient e E%
A	<p>NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS.</p> <p>Com até seis meses de uso e sem danos.</p> <p>Não sofreu nem necessita de reparos.</p> <p>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa</p>	0,00%
B	<p>ENTRE NOVO E REGULAR - apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos.</p> <p>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência</p>	0,32%
C	<p>REGULAR - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; <i>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</i></p> <p>Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.</p>	2,52%
D	<p>ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES. Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. <i>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i></p> <p>Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.</p>	8,09%
E	<p>REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i></p> <p>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.</p>	18,10%
F	<p>ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES.</p> <p>Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. <i>Implica</i></p>	33,20%



	<p><i>restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i></p> <p>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</p>	
G	<p>REPAROS IMPORTANTES - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade.</p> <p><i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i></p> <p>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.</p>	52,60%
H	<p>ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR. Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.</p> <p>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</p>	75,20%
I	<p>SEM VALOR - valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.</p>	

Imóvel A – estado de conservação G

Sendo o K o coeficiente de depreciação,

$$K = 1 - 0,526 = 0,474$$

Com isso o valor por metro quadrado do imóvel depreciado fica da seguinte forma,

$$R\$ 10.221,36 \times 0,474 = R\$ 4.844,92$$

Imóvel B – estado de conservação E

$$K = 1 - 0,181 = 0,819$$

$$R\$ 13.422,27 \times 0,819 = R\$ 10.992,84$$

Imóvel C – estado de conservação F

$$K = 1 - 0,332 = 0,668$$

$$R\$ 14.634,94 \times 0,668 = R\$ 9.776,14$$

Imóvel D – estado de conservação F

$$K = 1 - 0,332 = 0,668$$

$$R\$ 13.788,41 \times 0,668 = R\$ 9.210,65$$

10. Valor final

Para chegar ao valor final do imóvel multiplica-se o valor considerado após a depreciação pela área total do imóvel.

- **Imóvel A**

$$R\$ 4.844,92 \times 345 = R\$ 1.671.497,40$$

- **Imóvel B**

$$R\$ 10.992,84 \times 2406 = R\$ 26.448.773,04$$

- **Imóvel C**

$$R\$ 9.776,14 \times 4558 = R\$ 44.559.646,12$$

- **Imóvel D**

$$R\$ 9.210,65 \times 2300 = R\$ 21.184.495,00$$

11. Conclusão

Com base nos estudos discriminados anteriormente, o valor total dos imóveis na data base de julho de 2022, considerando uma variação de 5% aceitável por norma, é de:

- **Imóvel A**

$$V_t = R\$ 1.670.000,00$$

(um milhão seiscentos e setenta mil reais)

- **Imóvel B**

$$V_t = R\$ 26.450.000,00$$

(vinte e seis milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais)

- **Imóvel C**

$$V_t = R\$ 44.560.000,00$$

(quarenta e quatro milhões e quinhentos e sessenta mil reais)

- **Imóvel D**

$$V_t = R\$ 21.190.000,00$$

(vinte e um milhões cento e noventa mil reais)

12. Anexos

A.1 – Amostras


A.2 – Planta Genérica de valores


A.3 – Tabela de Chauvenet


A.4 – Tabela de distribuição de Student


A.1 – Amostras


Imóvel A


Amostra n.º 1		LOCAL	
	Endereço: Rua Barão de Jaguaripe	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte/ telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 136,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 10.700.000,00	R\$ / m²	R\$ 78.676,47	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-armario-de-cozinha-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-136m2-id-2555738115/		

Amostra n.º 2		LOCAL	
	Endereço: Rua Visconde de Pirajá	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte/ telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 154,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 1.540.000,00	R\$ / m²	R\$ 10.000,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-154m2-id-2555738115/		


Amostra n.º 3		LOCAL	
	Endereço: Rua Nascimento Silva	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte/ telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 136,00	Conservação:	Status:	Difeta
Valor de Venda: R\$ 1.860.000,00	R\$ / m²	R\$ 13.676,47	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-136m2-id-2542639790/		


Amostra n.º 4		LOCAL	
	Endereço: Rua Visconde de Pirajá	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte/ telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 154,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 1.860.000,00	R\$ / m²	R\$ 12.272,73	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-154m2-id-2515874516/		


Amostra n.º 5		LOCAL	
	Endereço: Rua Nascimento Silva	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte/ telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 140,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 1.900.000,00	R\$ / m²	R\$ 13.571,43	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-3-quartos-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-140m2-id-2551589879/		


Amostra n.º 6		LOCAL	
	Endereço: Rua Barão da Torre	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte/ telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 125,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 1.900.000,00	R\$ / m²	R\$ 15.200,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-mobiliado-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-125m2-id-2569032195/		


Imóvel B


Amostra n.º 1		LOCAL	
	Endereço: R. Francisco Sá	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Fonte/ telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 5.967,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 95.000.000,00	R\$ / m²	R\$ 14.245,01	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-99-quartos-com-piscina-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-5967m2-id-25565302/		


Amostra n.º 2		LOCAL	
	Endereço: Av. Nossa Senhora de Copacabana	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Fonte/ telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 2.000,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 24.000.000,00	R\$ / m²	R\$ 12.000,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-2000m2-id-2560509585/		


Amostra n.º 3		LOCAL	
	Endereço: Rua Barata Fibreiro	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 4.790,00	Conservação:	Status:	Oflerta
Valor de Venda: R\$ 45.000.000,00	R\$/m²	R\$ 9.394,57	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-99-quartos-mobiliado-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-4790m2-id-2530964574		

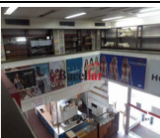
Amostra n.º 4		LOCAL	
	Endereço: Rua Nascimento Silva	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 800,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 16.000.000,00	R\$/m²	R\$ 20.000,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-800m2-id-2569600328/		


Amostra n.º 5		LOCAL	
	Endereço: Rua Silva Castro	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 1.200,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	R\$/m²	R\$ 18.333,33	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1200m2-id-2569363195/		

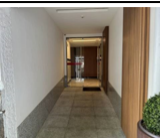
Amostra n.º 6		LOCAL	
	Endereço: Rua Tonelero	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 765,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 20.000.000,00	R\$/m²	R\$ 26.143,79	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-765m2-id-2552598400/		

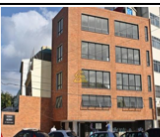
Amostra n.º 7		LOCAL	
	Endereço: Rua Barão da Torre	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 1.200,00	Conservação:	Status:	
Valor de venda: R\$ 12.396.000,00	R\$/m²	R\$ 10.330,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1200m2-id-2556458837/		

Amostra n.º 8		LOCAL	
	Endereço: Rua João Lira	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 547,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	R\$/m²	R\$ 40.219,38	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-mobiliado-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-547m2-id-2565307304/		


Amostra n.º 9		LOCAL	
	Endereço: Rua Vinícius de Moraes	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 600,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 14.999.999,00	R\$/m²	R\$ 25.000,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-copa-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-600m2-id-2550920134/		


Amostra n.º 10		LOCAL	
	Endereço: Rua Figueiredo de Magalhães	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 1.650,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 16.000.000,00	R\$/m²	R\$ 9.696,97	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-22-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1650m2-id-2560029764/		


Amostra n.º 11		LOCAL	
	Endereço: Rua João Lira	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 991,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	R\$/m²	R\$ 22.199,80	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-38-quartos-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-991m2-id-2554214053/		

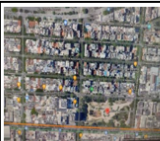
Amostra n.º 13		VAGAS	
	Endereço: Rua Tubia	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 635,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 30.000.000,00	R\$/m²	R\$ 47.244,09	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-635m2-id-2562572754/		

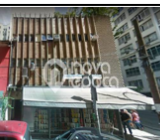
Imóvel C


Amostra n.º 1		LOCAL	
	Endereço: R. Francisco Sá	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 5.987,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 85.000.000,00	R\$/m²	R\$ 14.245,01	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-99-quartos-com-piscina-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-5967m2-id-25565302		

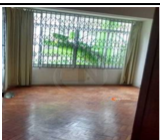
Amostra n.º 2		LOCAL	
	Endereço: Av. Nossa Senhora de Copacabana	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 2.000,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 24.000.000,00	R\$/m²	R\$ 12.000,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-2000m2-id-2560509585/		


Amostra n.º 3		LOCAL	
	Endereço: Rua Barata Ribeiro	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 4.790,00	Conservação:	Status:	Oleña
Valor de Venda: R\$ 45.000.000,00	R\$/m²	R\$ 9.394,57	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-99-quartos-mobiliado-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-4790m2-id-2530964574		

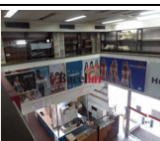
Amostra n.º 4		LOCAL	
	Endereço: Rua Nascimento Silva	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 800,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 16.000.000,00	R\$/m²	R\$ 20.000,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-800m2-id-2569600328/		


Amostra n.º 5		LOCAL	
	Endereço: Rua Silva Castro	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 1.200,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	R\$/m²	R\$ 18.333,33	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1200m2-id-2569363195/		

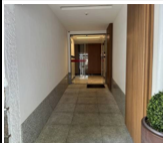
Amostra n.º 6		LOCAL	
	Endereço: Rua Tonelero	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 765,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 20.000.000,00	R\$/m²	R\$ 26.143,78	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-765m2-id-2552598400/		


Amostra n.º 7		LOCAL	
	Endereço: Rua Barão da Torre	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 1.200,00	Conservação:	Status:	
Valor de venda: R\$ 12.996.000,00	R\$/m²	R\$ 10.830,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1200m2-id-2556458837/		


Amostra n.º 8		LOCAL	
	Endereço: Rua João Lira	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 547,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	R\$/m²	R\$ 40.219,38	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-mobiliado-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-547m2-id-2565307304/		

Amostra n.º 9		LOCAL	
	Endereço: Rua Vinícius de Moraes	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 600,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 14.999.999,00	R\$/m²	R\$ 25.000,00	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-copa-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-600m2-id-2550920134/		


Amostra n.º 10		LOCAL	
	Endereço: Rua Figueiredo de Magalhães	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 1.650,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 16.000.000,00	R\$/m²	R\$ 9.696,97	
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-22-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1650m2-id-256029764/		


Amostra n.º 11		LOCAL	
	Endereço: Rua João Lita	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Tipo:	BANHEIRO	
Fonte telefone:	Conservação:	Status:	
Área (m²): 99,00	R\$/m²: R\$ 22.193,80		
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-38-quartos-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-991m2-id-2554214053/		


Amostra n.º 12		LOCAL	
	Endereço: Rua Nascimento Silva	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Tipo:	BANHEIRO	
Fonte telefone:	Conservação:	Status:	
Área (m²): 30,00	R\$/m²: R\$ 150.000,00		
Valor de Venda: R\$ 4.500.000,00	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-mobiliado-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-30m2-id-2561438024/		

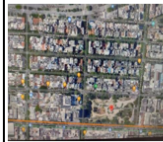
Amostra n.º 13		YAGAS	
	Endereço: Rua Tubira	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Tipo:	BANHEIRO	
Fonte telefone:	Conservação:	Status:	
Área (m²): 635,00	R\$/m²: R\$ 47.244,99		
Valor de Venda: R\$ 30.000.000,00	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-635m2-id-2562572754/		


Imóvel D


Amostra n.º 1		LOCAL	
	Endereço: R. Francisco Sá	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Tipo:	BANHEIRO	
Fonte telefone:	Conservação:	Status:	
Área (m²): 5.967,00	R\$/m²: R\$ 14.245,01		
Valor de Venda: R\$ 85.000.000,00	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-99-quartos-com-piscina-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-5967m2-id-25565302/		

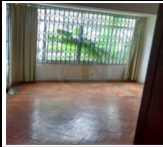
Amostra n.º 2		LOCAL	
	Endereço: Av. Nossa Senhora de Copacabana	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Tipo:	BANHEIRO	
Fonte telefone:	Conservação:	Status:	
Área (m²): 2.000,00	R\$/m²: R\$ 12.000,00		
Valor de Venda: R\$ 24.000.000,00	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-2000m2-id-2560509585/		

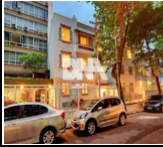
Amostra n.º 3		LOCAL	
	Endereço: Rua Barata Ribeiro	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Tipo:	BANHEIRO	
Fonte telefone:	Conservação:	Status: Oferta	
Área (m²): 4.790,00	R\$/m²: R\$ 9.394,57		
Valor de Venda: R\$ 45.000.000,00	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-99-quartos-mobiliado-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-4790m2-id-2530964574/		

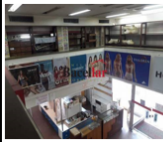
Amostra n.º 4		LOCAL	
	Endereço: Rua Nascimento Silva	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Tipo:	BANHEIRO	
Fonte telefone:	Conservação:	Status:	
Área (m²): 800,00	R\$/m²: R\$ 20.000,00		
Valor de Venda: R\$ 16.000.000,00	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-800m2-id-2569600328/		


Amostra n.º 5		LOCAL	
	Endereço: Rua Silva Castro	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Tipo:	BANHEIRO	
Fonte telefone:	Conservação:	Status:	
Área (m²): 1.200,00	R\$/m²: R\$ 18.333,33		
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1200m2-id-2569363195/		


Amostra n.º 6		LOCAL	
	Endereço: Rua Tonelero	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Copacabana	Tipo:	BANHEIRO	
Fonte telefone:	Conservação:	Status:	
Área (m²): 765,00	R\$/m²: R\$ 26.143,79		
Valor de Venda: R\$ 20.000.000,00	Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-765m2-id-2552598400/		

Amostra n.º 7		LOCAL	
	Endereço: Rua Barão da Torre	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 1200,00	Conservação:	Status:	
Valor de venda: R\$ 12.996.000,00	R\$/m²: R\$ 10.820,00		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1200m2-id-2556458837/		

Amostra n.º 8		LOCAL	
	Endereço: Rua João Lira	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 547,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	R\$/m²: R\$ 40.219,38		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-mobiliado-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-547m2-id-2565307304/		

Amostra n.º 9		LOCAL	
	Endereço: Rua Vinícius de Moraes	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Ipanema	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 600,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 14.899.999,00	R\$/m²: R\$ 25.000,00		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-copa-ipanema-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-600m2-id-2550920134/		

Amostra n.º 10		LOCAL	
	Endereço: Rua Figueiredo de Magalhães	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 1650,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 16.000.000,00	R\$/m²: R\$ 9.696,97		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-22-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-1650m2-id-2560029764/		

Amostra n.º 11		LOCAL	
	Endereço: Rua João Lira	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Leblon	Fonte telefone:	Tipo:	BANHEIRO
Área (m²): 991,00	Conservação:	Status:	
Valor de Venda: R\$ 22.000.000,00	R\$/m²: R\$ 22.199,80		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-38-quartos-leblon-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-991m2-id-2554214053/		

A.2 – Planta Genérica de Valores

Logradouro: RUA BARAO DA TORRE - 066472				Exercício: 2022				
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{ec}	V _o
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim						
001	00001 00039	00002 00040	025-IPANEMA	5156,4200	4775,0200	5385,7900	3670,7900	83707,5600
002	00041 00089	00042 00104	025-IPANEMA	5156,4200	4775,0200	5385,7900	3670,7900	83707,5600
003	00091 00151	00106 00150	025-IPANEMA	6672,4500	6382,0200	7579,1500	5069,3100	143203,6800
004	00153 00313	00152 00326	025-IPANEMA	7709,3100	7529,8800	7813,5600	5069,3100	233824,9500
005	00315 00427	00328 00408	025-IPANEMA	8199,9500	7759,4500	8156,0800	6109,7800	283380,5100
006	00429 00583	00410 00586	025-IPANEMA	9040,5600	8677,7200	8465,3900	6109,7800	291886,1000
007	00585 99999	00588 99998	025-IPANEMA	8549,9100	8218,5900	7579,1500	5069,3100	276720,4800

Logradouro: RUA CEL JOAO OLINTHO - 103531				Exercício: 2022				
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{ec}	V _o
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim						
001	00001 99999	00002 99998	132-RECREIO DOS BANDEIRANTES	3208,0200	3430,7300	3424,6500	2349,2800	24809,0100

Logradouro: RUA CURUZU - 069294				Exercício: 2022				
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{ec}	V _o
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim						
001	00001 00085	00002 00090	010-SAO CRISTOVAO	1386,1100	1073,3100	1527,8700	1113,8600	8354,2500
002	00087 99999	00092 99998	010-SAO CRISTOVAO	944,4300	700,0400	1167,3300	848,0900	4860,6400

Logradouro: PRC AFONSO PENA - 068064				Exercício: 2022				
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{ec}	V _o
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim						
001	00001 99999	00002 99998	033-TIJUCA	3752,5600	3683,4600	4080,0900	2264,0000	63296,1800

Logradouro: AVN N/S DE COPACABANA - 068882				Exercício: 2022				
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{ec}	V _o
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim						
001	00001 00069	00002 00044	023-LEME	6042,7800	4222,5300	6033,2000	4036,0200	172908,0100
002	-	00046 00072	024-COPACABANA	5524,5000	5468,2000	6425,5100	4517,6200	190198,8100
003	00071 00403	00074 00420	024-COPACABANA	5524,5000	5468,2000	6952,4900	4835,6600	190198,8100
004	00405 00417	00422 00432	024-COPACABANA	6054,9400	6028,9700	6952,4900	4835,6600	190198,8100
005	00419 00831	00434 00840	024-COPACABANA	6054,9400	6028,9700	7570,6400	4999,0600	253814,6900
006	00833 00843	00842 00850	024-COPACABANA	6530,8200	6445,4300	7570,6400	4999,0600	253814,6900
007	00845 01381	00852 99998	024-COPACABANA	6362,3100	6291,9900	7570,6400	4999,0600	253814,6900
008	01383 99999	-	024-COPACABANA	6258,9900	6153,7900	7381,3600	4835,6600	253814,6900

014	-----	03586 03828	119-CURICICA	2751,5400	1832,5000	2043,6700	1160,3700	9788,8300
015	-	03830 05818	119-CURICICA	2416,0000	1832,5000	2228,9200	1421,4600	10126,3800
016	-	05820 06334	119-CURICICA	2416,0000	1832,5000	2043,6700	1160,3700	9451,2700
017	-	06336 06852	119-CURICICA	2416,0000	1832,5000	2043,6700	1160,3700	9451,2700

Logradouro: RUA HADDOCK LOBO - 073353				Exercício: 2022				
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{ec}	V _o
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim						
001	00001 00105	00002 00108	009-ESTACIO	2537,6500	1798,0400	2610,8100	1642,8900	33754,6700
002	00107 00167	00110 00170	007-RIO COMPRIDO	2483,1400	2193,6500	3272,4100	2150,3500	39636,1800
003	-	00172 00206	033-TIJUCA	3486,3000	3410,6000	3966,7700	2427,1300	66834,2700
004	-	00208 00212	033-TIJUCA	3486,3000	3410,6000	4527,7600	3085,4700	115057,1400
005	00169 99999	00214 99998	033-TIJUCA	3486,3000	3410,6000	4396,2300	2835,5500	123643,4400

Logradouro: AVN BRASIL - 087049						Exercício: 2022			
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _l	V _{ec}	V _o	
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim							
001	00001 01083	00002 01084	010-SAO CRISTOVAO	1470,8100	1137,2400	1609,0500	1168,4100	11392,1800	
002	-	01086 01400	010-SAO CRISTOVAO	1294,4300	1005,6100	1504,0900	1095,5400	9113,7400	
003	01085 02021	-	010-SAO CRISTOVAO	1294,4300	1005,6100	1504,0900	1095,5400	9113,7400	
004	02023 02533	-	010-SAO CRISTOVAO	1294,4300	1005,6100	1504,0900	1095,5400	9113,7400	
005	02535 02915	-	012-BENFICA	1078,0300	964,9200	1488,5400	962,6900	13808,7200	

Logradouro: RUA VISC DE PIRAJA - 083683						Exercício: 2022			
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _l	V _{ec}	V _o	
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim							
001	00001 00055	00002 00054	025-IPANEMA	8549,9100	8218,5900	9330,9900	6375,2000	357363,7800	
002	00057 00109	00056 00060	025-IPANEMA	8549,9100	8218,5900	9867,4100	6632,2800	357363,7800	
003	-	00062 00112	025-IPANEMA	8549,9100	8218,5900	10054,7700	7331,3800	405039,4400	
004	00111 00301	00114 00328	025-IPANEMA	8549,9100	8218,5900	10326,1800	7331,3800	405039,4400	
005	00303 00611	00330 00616	025-IPANEMA	9040,5600	9136,8600	10776,5300	7758,7700	464105,9100	
006	00613 99999	00618 99998	025-IPANEMA	8795,2200	8448,1600	10054,7700	7331,3800	423483,8400	

Logradouro: RUA BARAO DE JAGUARIBE - 068365						Exercício: 2022			
Num	Trecho		Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _l	V _{ec}	V _o	
	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim							
001	00001 99999	00002 99998	025-IPANEMA	9360,9900	9136,8600	7579,1500	5069,3100	268377,6400	

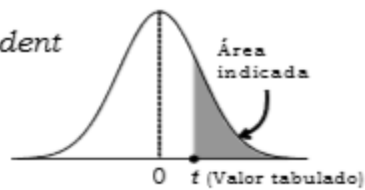
Anexo A.3 – Chauvenet

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

A.4 – Tabela de distribuição de Student

Tabela 5 Distribuição *t* de Student



gl	Área na cauda superior								
	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005	0,0025	0,001	0,0005
1	1,000	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,894	6,869
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,768
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,689
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,660
30	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646
35	0,682	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	2,996	3,340	3,591
40	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551
45	0,680	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	2,952	3,281	3,520
50	0,679	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	2,937	3,261	3,496
z	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576	2,807	3,090	3,291

Nota: A coluna em destaque é a mais usada.

13. Referências

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:1: Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:2: Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2004.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. IBAPE/SP, 2002.

ZAP IMÓVEIS: https://www.zapimoveis.com.br/?gclid=CjwKCAjww-WBhAMEiwAV4dybblrJ4RuuHo-2leQupBuINwDfXPFRkYq7LIUfQ243VwSPMD_xBmpORoCD4wQAvD_BwE&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

ENCERRAMENTO

Dá-se por encerrado o presente trabalho em 45 (quarenta e cinco) folhas no formato digital A4, impressas em um só lado, das quais trinta e três compõem o desenvolvimento do trabalho, as onze seguintes os anexos e a última concentra o encerramento do trabalho. Todas as páginas são rubricadas e essa devidamente assinada pelos engenheiros responsáveis.

Campos dos Goytacazes, 08 de julho de 2022.

Bruno Peixoto Rangel
Engenheiro - CREA 2014130495

Tarcísio de Miranda Assed Estefan
Engenheiro - CREA 2017119991

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.**

Processo Nº 0105323-98.2014.8.19.0001

**Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS
S/A**

Laudo de Avaliação

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Tipo de Trabalho:	Avaliação de bens
Objeto:	Terreno e Prédios
Finalidade:	Determinar valor de compra/venda
Endereço:	Estrada do Rio Morto, 555 – Lotes 1, 2 e 3 - Vargem Grande – Rio de Janeiro/RJ.

RESULTADO

Com base nos estudos realizados neste trabalho, o valor total do imóvel situado a Estrada do Rio Morto, 555 – Lotes 1,2 e 3 - Vargem Grande – Rio de Janeiro/RJ em julho de 2022 é:

$$V_t = R\$ 235.000.000,00$$

(duzentos e trinta e cinco milhões de reais)

1. INTRODUÇÃO

A A.R. Experts apresenta no presente trabalho suas conclusões relativas ao imóvel no que diz respeito à apuração do valor real deste na data base de julho de 2022.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A avaliação obedeceu às diretrizes e procedimentos da Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo para a obtenção de valores e formulário complementar.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

No presente trabalho foi visada uma maior valorização do ativo sempre dentro das normas e boas práticas na avaliação de imóveis.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28 de junho de 2022 pela equipe da A.R. Experts, não sendo possível o acesso ao interior do imóvel.

4. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Estrada do Rio Morto, 555 – Vargem Grande – Rio de Janeiro/RJ.

4.1 – Região

Vargem Grande é um bairro da Zona Oeste do município do Rio de Janeiro. O ponto culminante do município, é o Pico da Pedra Branca, que se localiza no limite com o bairro de Jacarepaguá.

Faz limite com os bairros Recreio dos Bandeirantes, Vargem Pequena, Camorim, Jacarepaguá, além de Senador Camará, Guaratiba e Campo Grande.

Possui uma área de 3.938,04 ha e população, segundo IBGE (2010), de 14.039 habitantes.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de 3 lotes, sendo 3 matrículas diferentes, que não possuem divisão física, estando integrados, com uma área edificada de 18.000 metros quadrados pertencentes à Massa Falida Galileo Administração de Recursos Educacionais S/A, sendo a metragem dos lotes:

- Lote 1 – 667,50 m²
- Lote 2 – 668,75 m²
- Lote 3 – será considerada para esta área uma metragem de 460.842m² de acordo com informações da Planta Aprovada de Alinhamento e verificação deste profissional através de medidas e software de satélite.

A presente avaliação contempla as matrículas 240.661, 51.389 e 51.390 todas do 9º Ofício do RGI.

Matrícula n°	240.661, 9º	Estrada do Rio Morto, 555, Vargem Grande, Rio de Janeiro
Ofício do RGI		
Matrícula n°	51.389, 9º	Estrada do Rio Morto, Lote 1, 32.961 Vargem Grande, Rio de Janeiro
Ofício do RGI		
Matrícula n°	51.390, 9º	Estrada do Rio Morto, Lote 2, 32.961 Vargem Grande, Rio de Janeiro
Ofício do RGI		

Figura 1 – Localização do imóvel



Figura 5 – Lotes em destaque do Projeto Aprovado de Alinhamento

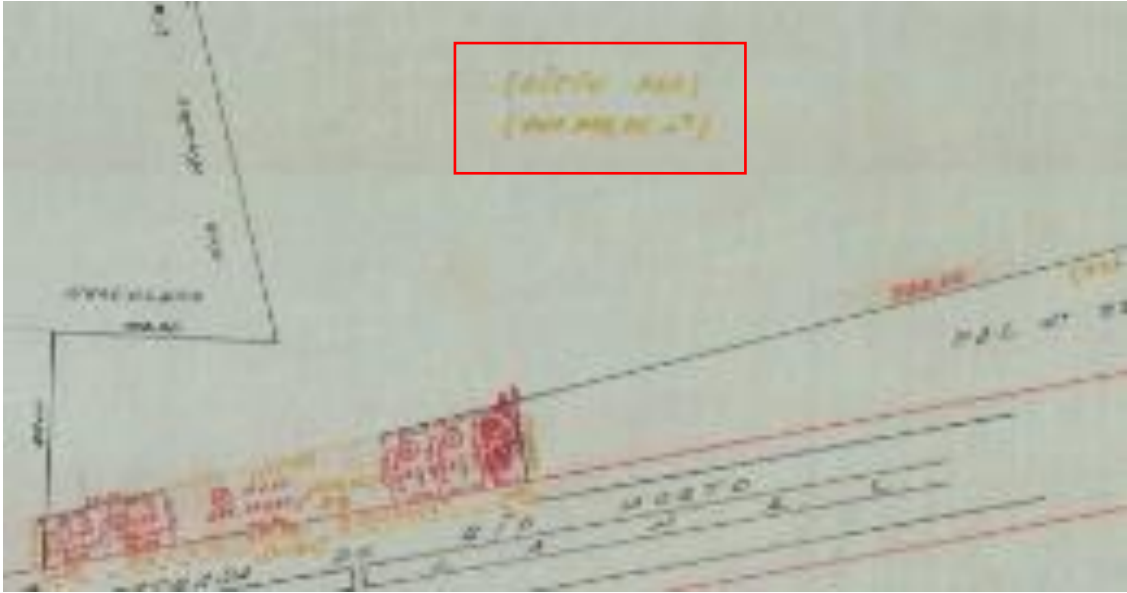


Figura 5 – Lotes em destaque do Projeto Aprovado de Alinhamento

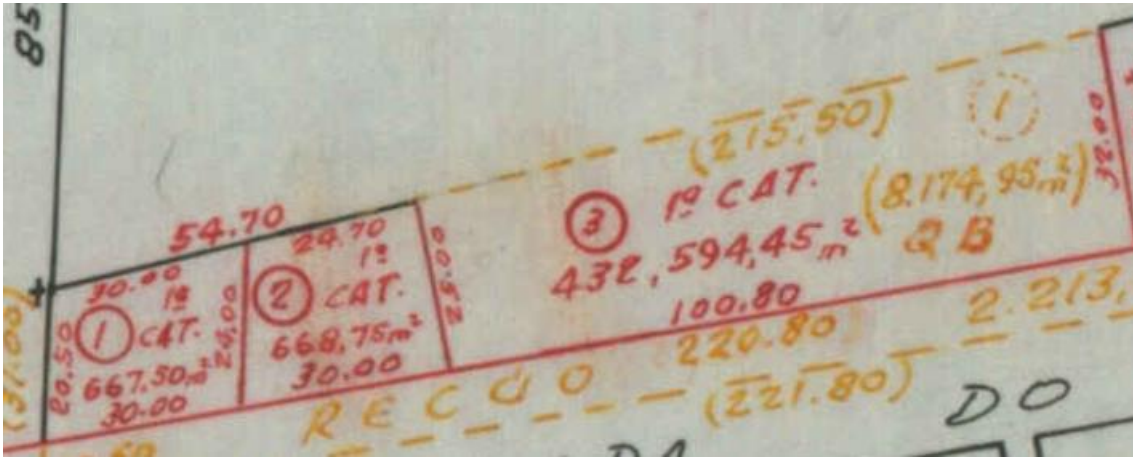
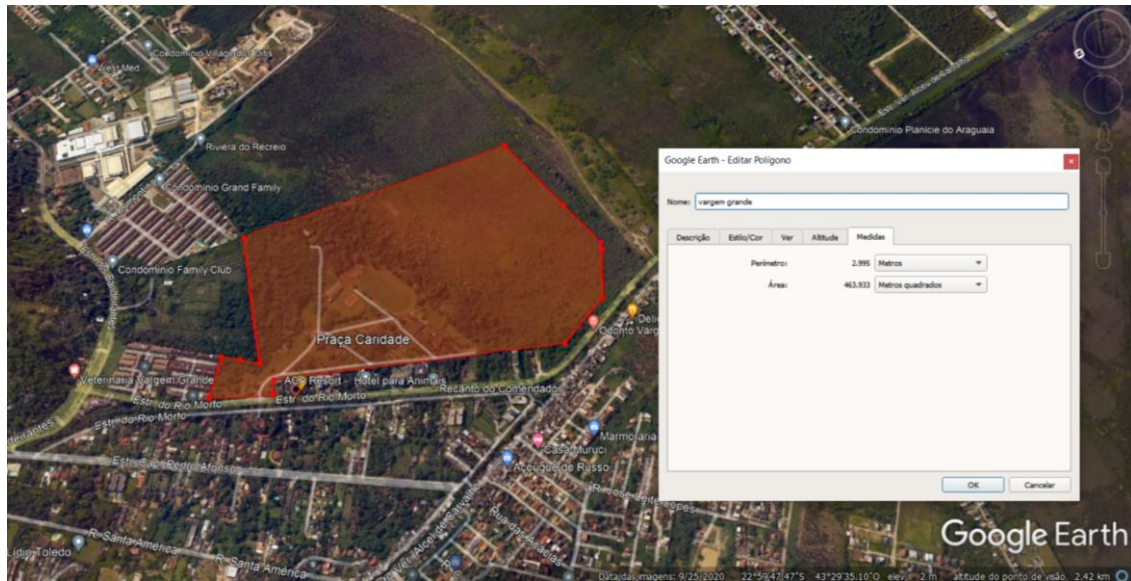


Figura 5 – Lotes em destaque do Projeto Aprovado de Alinhamento



6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Metodologia

Para a identificação do valor de mercado foram adotados dois métodos de avaliação. O primeiro é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido no item 8.2.1 da NBR 14.653-1 e tratada no item de igual numeração da NBR 14.653-2.

O método consiste na coleta de amostras e no tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, que nos traz, com margem de segurança, o referido valor de mercado.

O segundo método é o Evolutivo, definido no item 8.2.4 da NBR 14.653-2, no qual consiste na composição do valor total do imóvel avaliando através do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias depreciado e o fator de comercialização.

6.2 Amostragem

O levantamento de dados e escolha das amostras tem por objetivo explicar o comportamento do mercado no qual está inserido o imóvel avaliado e constitui a base de todo o processo avaliatório.

As amostras coletadas possuem, tanto quanto possível, características semelhantes às do avaliando, tais como: finalidade, localização, estrutura dos imóveis, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Não foi possível, contudo, encontrar elementos amostrais com característica “idênticas” às do imóvel observado, pois raramente isso seria possível devido aos seus distintivos.

No presente trabalho foram adotadas amostras de terrenos, como consta no **anexo A.1**, na qual foi elaborado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

6.3 Homogeneização de Valores

Pelas razões expostas no tópico anterior, lançamos mão do tratamento dos dados pelo Método dos Fatores, que foi motivo de amplo debate por parte do Corpo Técnico da A.R. Experts.

Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00, ou seja, as amostras que não respeitaram tais limites foram excluídas deste trabalho.

Explicamos a seguir, para uma melhor compreensão do leitor, cada um dos fatores utilizados:

6.3.1 Fator Oferta

Tratada no item 10.1 da norma do IBAPE/SP, admite-se pela elasticidade dos negócios, a aplicação de 10 % de desconto sobre o valor original pedido.

Sendo assim, o fator (F_o) é igual a 0,9. Segue o gráfico demonstrativo:

Gráfico 1 – Fator Oferta dos imóveis Lote 1

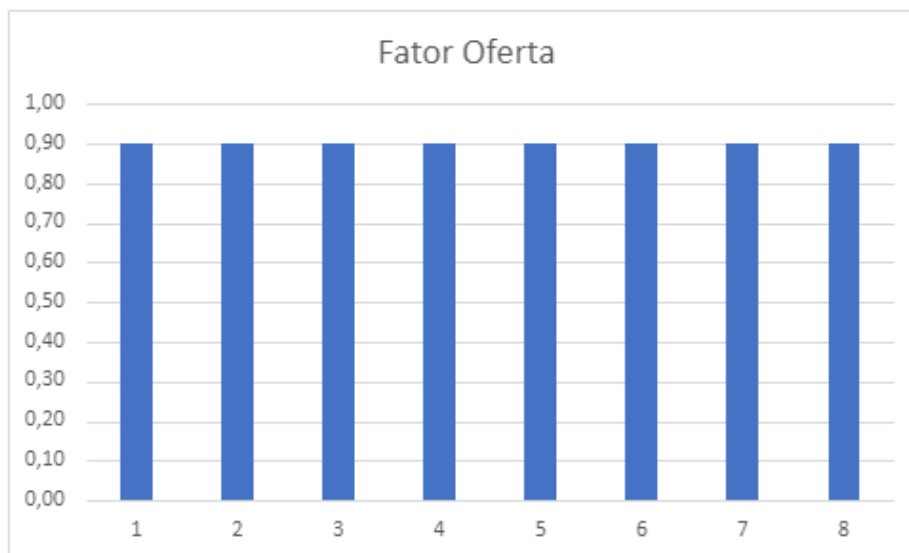


Gráfico 2 – Fator Oferta dos imóveis Lote 2

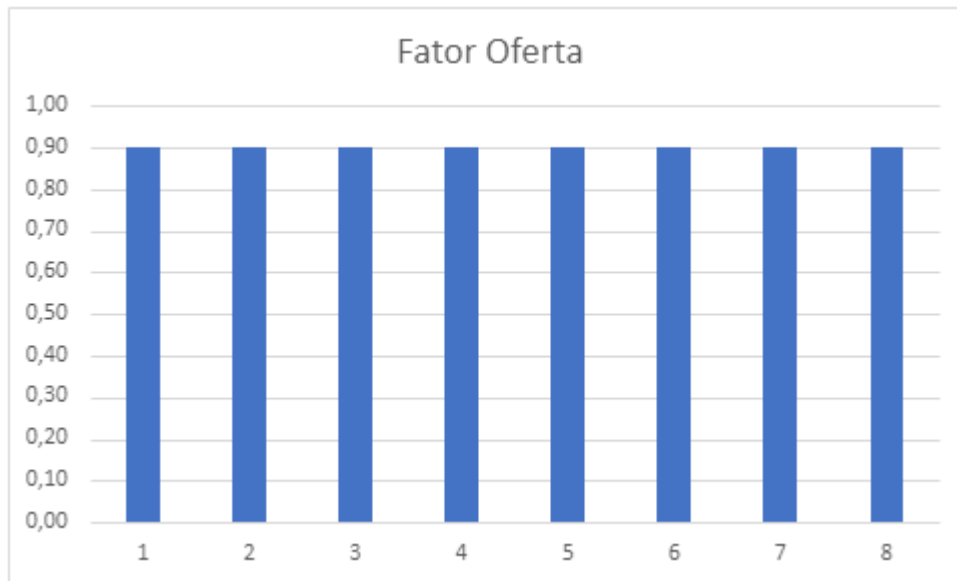
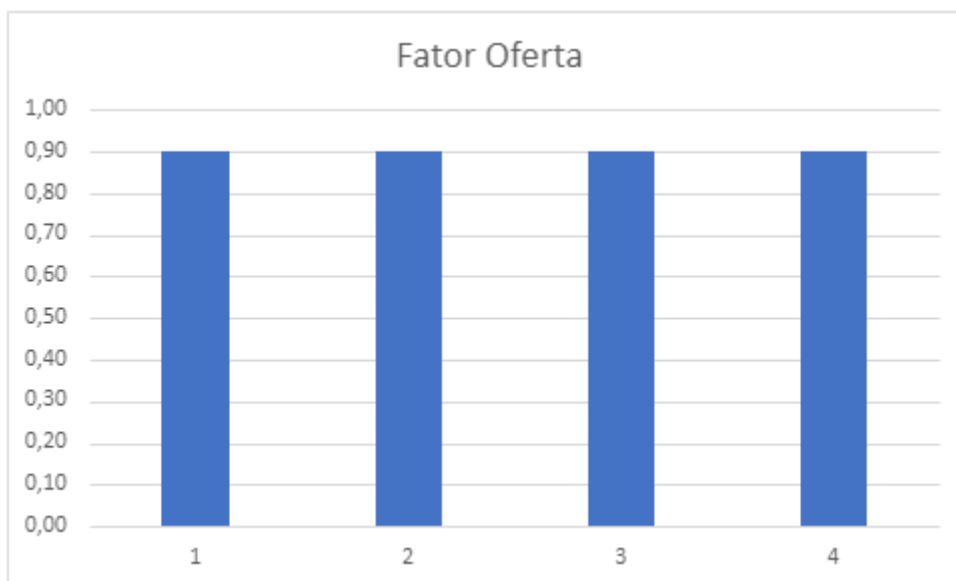


Gráfico 3 – Fator Oferta dos imóveis Lote 3



6.3.2 Fator Localização

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando.

Os valores de referência foram retirados da Planta Genérica de Valores do Município (**Anexo A.2**) e disposto na Lei Complementar nº. 133/2009.

Basicamente, para melhores localizações temos um fator menor do que 1 e locais menos privilegiados, um fator maior do que 1. Logicamente para imóveis em um mesmo setor possuímos o valor de referência igual a 1. Segue gráfico evidenciando os fatores:

Gráfico 4 – Fator Localização dos imóveis Lote 1

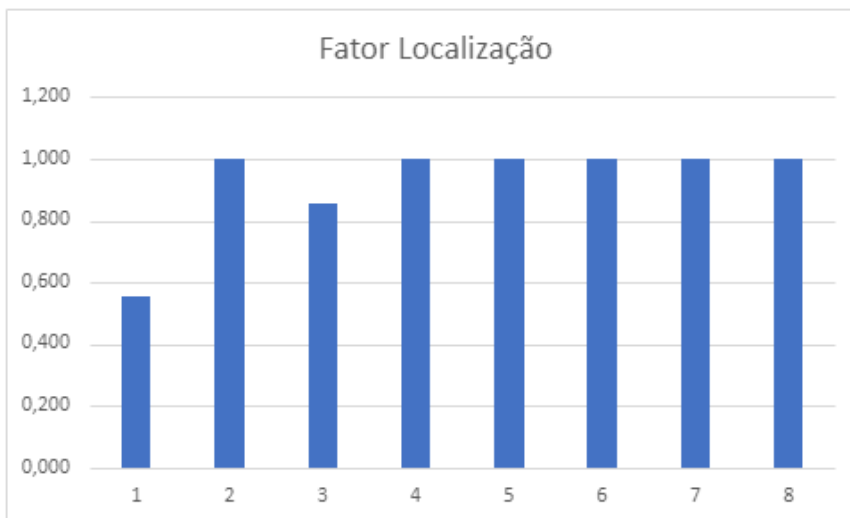


Gráfico 5 – Fator Localização dos imóveis Lote 2

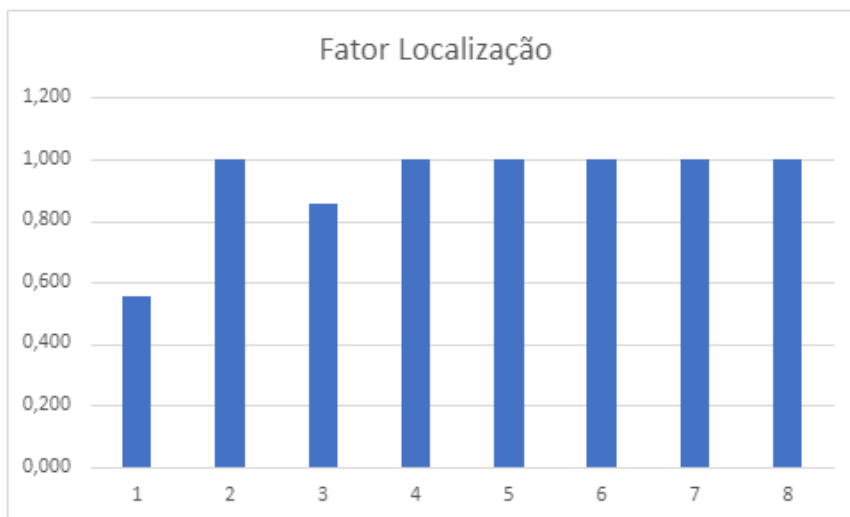
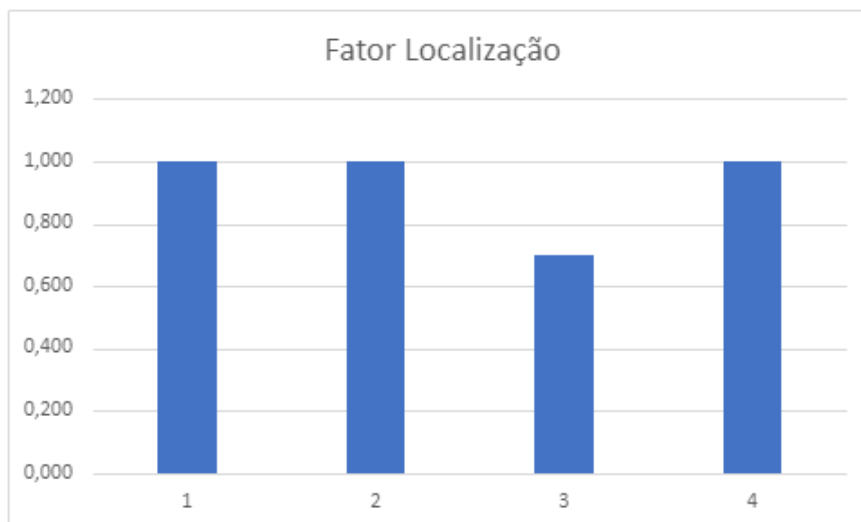


Gráfico 6 – Fator Localização dos imóveis Lote 3



6.3.3 Fator Área

Talvez um dos fatores mais importantes a ser considerado devido ao tamanho dos lotes avaliados. Certamente os lotes com menores áreas possuirão um maior valor de metro quadrado, sendo assim, o fator de homogeneização deve ser menor do que 1. Para lotes com áreas maiores, o fator deve ser maior do que 1.

Para se chegar o valor utiliza-se um dos seguintes modelos:

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{4}}$$

Se a diferença entre as áreas for menor do que 30 %.

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{8}}$$

Se a diferença entre as áreas for maior do que 30 %.

Onde:

Aa = Área do imóvel avaliado;

Ai = Área da amostra.

Gráfico 7 – Fator Área Lote 1

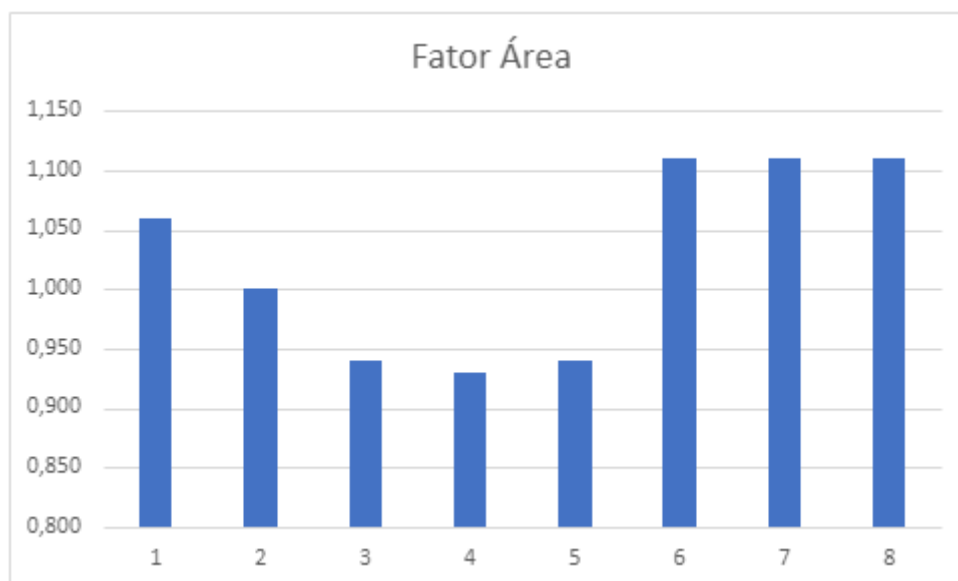


Gráfico 8 – Fator Área Lote 2

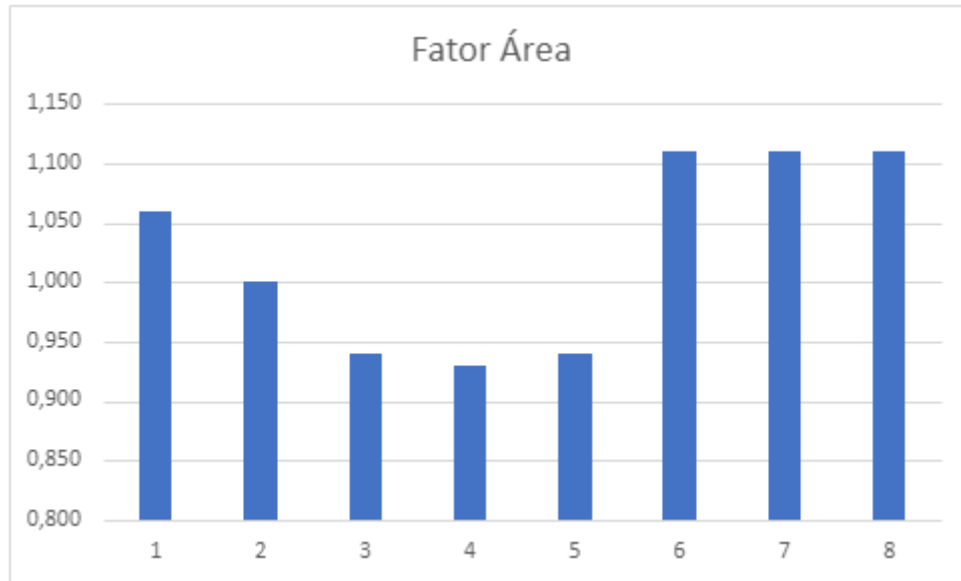
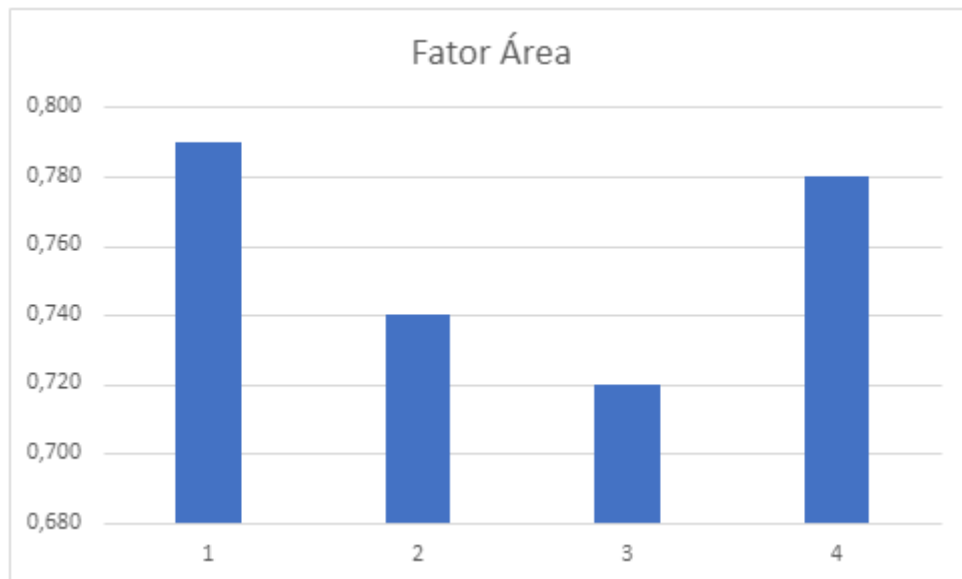


Gráfico 9 – Fator Área Lote 3



6.3.4 Homogeneização dos Valores

Para se obter os valores unitários homogeneizados, multiplica-se o produto dos fatores calculados pelo valor amostral inicial homogeneizado com o fator oferta.

Sendo assim:

$$Vuf = Vui * Fo * Produto\ dos\ Fatores$$

Segue a tabela resumindo os valores das amostras:

Tabela 1 – Valores Unitários Homogeneizados Lote 1

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x FO	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	850,00	R\$ 750.000,00	R\$ 882,35	0,90	794,118	0,557	1,060	0,617	R\$ 489,97
2	652,00	R\$ 650.000,00	R\$ 996,93	0,90	897,239	1,000	1,000	1,000	R\$ 897,24
3	420,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.071,43	0,90	964,286	0,857	0,940	0,797	R\$ 768,54
4	382,00	R\$ 490.000,00	R\$ 1.282,72	0,90	1.154,450	1,000	0,930	0,930	R\$ 1.073,64
5	400,00	R\$ 420.000,00	R\$ 1.050,00	0,90	945,000	1,000	0,940	0,940	R\$ 888,30
6	1.000,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.500,00	0,90	1.350,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 1.498,50
7	1.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 900,00	0,90	810,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 899,10
8	1.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200,00	0,90	1.080,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 1.198,80
AV	667,5								
						Média		R\$ 964,26	
						Desvio Padrão:		R\$ 300,04	
						Chauvenet (d _{max} /α):		1,850	
						Extremo máximo:		R\$ 1.498,50	
						Extremo mínimo:		R\$ 489,97	
						Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:		1,780584735	
								1,580776986	

Tabela 2 – Valores Unitários Homogeneizados Lote 2

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x FO	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	850,00	R\$ 750.000,00	R\$ 882,35	0,90	794,118	0,557	1,060	0,617	R\$ 489,97
2	652,00	R\$ 650.000,00	R\$ 996,93	0,90	897,239	1,000	1,000	1,000	R\$ 897,24
3	420,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.071,43	0,90	964,286	0,857	0,940	0,797	R\$ 768,54
4	382,00	R\$ 490.000,00	R\$ 1.282,72	0,90	1154,450	1,000	0,930	0,930	R\$ 1.073,64
5	400,00	R\$ 420.000,00	R\$ 1.050,00	0,90	945,000	1,000	0,940	0,940	R\$ 888,30
6	1.000,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.500,00	0,90	1350,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 1.498,50
7	1.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 900,00	0,90	810,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 899,10
8	1.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200,00	0,90	1080,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 1.198,80
AV	668,8								
Media									R\$ 964,26
Desvio Padrão:									R\$ 300,04
Chauvenet (d _{max} /α):									1,850
Extremo máximo:									R\$ 1.498,50
Extremo mínimo:									R\$ 489,97
Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:									1,780584735
									1,580776986

Tabela 3 – Valores Unitários Homogeneizados Lote 3

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x FO	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	68.000,00	R\$ 23.000.000,00	R\$ 338,24	0,90	304,412	1,000	0,790	0,790	R\$ 267,21
2	39.635,00	R\$ 13.000.000,00	R\$ 327,99	0,90	295,194	1,000	0,740	0,740	R\$ 242,71
3	33.000,00	R\$ 36.000.000,00	R\$ 1.090,91	0,90	981,818	0,700	0,720	0,420	R\$ 458,18
4	60.000,00	R\$ 12.000.000,00	R\$ 200,00	0,90	180,000	1,000	0,780	0,780	R\$ 156,00
AV	460,842								
Media									R\$ 281,03
Desvio Padrão:									R\$ 127,38
Chauvenet (d _{max} /α):									1,540
Extremo máximo:									R\$ 458,18
Extremo mínimo:									R\$ 156,00
Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:									1,390805964
									0,981542703

6.4 Verificação de Pertinência das amostras

6.4.1 Método de Chauvenet

Alguns valores medidos podem, em certo ponto, extrapolar a tendência dominante do mercado, em geral podem apenas representar um erro na amostragem, mas também podem evidenciar algum fator importante não considerado e, por esse motivo, as amostras não podem ser descartadas sem um critério consistente.

Para tal eliminação, como previsto na NBR-14.653-2:2011 da ABNT, faz-se o uso de critérios estatísticos excludente. Nesse caso foi utilizado o método de Chauvenet, que especifica que um valor medido pode ser rejeitado se a probabilidade m de obter o desvio em relação à média é menor que $1/2n$. A referência (Rc) que deve ser respeitada encontra-se no **anexo A.3**.

O cálculo de r é dado pela seguinte fórmula:

$$r = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S}$$

Onde:

X_i = valor medido;

X = média dos valores medidos;

S = desvio padrão amostral.

6.4.2 Apresentação dos Cálculos

As verificações começam sempre pelos extremos das amostras uma vez que estes se encontrarem válidos, as intermediárias também se encontrarão.

Para uma amostra ser mantida:

- **Lote 1**

$$r \leq Rc \quad \text{sendo } Rc = 1,85$$

MÉDIA	R\$ 964,26
DESVIO PADRÃO	R\$ 300,04
EXTREMO MÁXIMO	A6 R\$ 1.498,50
EXTREMO MÍNIMO	A1 R\$ 489,97

$$r6 = \frac{|1.498,50 - 964,26|}{300,04} = 1,78 < 1,85$$

$$r1 = \frac{|489,97 - 964,26|}{300,04} = 1,58 < 1,85$$

- **Lote 2**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 1,85$$

MÉDIA	R\$ 964,26
DESVIO PADRÃO	R\$ 300,04
EXTREMO MÁXIMO	A6 R\$ 1.498,50
EXTREMO MÍNIMO	A1 R\$ 489,97

$$r6 = \frac{|1.498,50 - 964,26|}{300,04} = 1,78 < 1,85$$

$$r1 = \frac{|489,97 - 964,26|}{300,04} = 1,58 < 1,85$$

- **Lote 3**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 1,54$$

MÉDIA	R\$ 281,03
DESVIO PADRÃO	R\$ 127,38
EXTREMO MÁXIMO	A3 R\$ 458,18
EXTREMO MÍNIMO	A2 R\$ 156,00

$$r3 = \frac{|458,18 - 281,03|}{127,38} = 1,39 < 1,54$$

$$r4 = \frac{|156,00 - 281,03|}{127,38} = 0,98 < 1,54$$

Tem-se com isso que as amostras foram, em sua totalidade, aceitas pelo critério de Chauvenet, tornando-as válidas para a aplicação do método.

6.5 Verificação dos limites de confiança

Após as devidas escolhas de amostras pelos critérios determinados e exclusão das excêntricas pelo critério de Chauvenet, determina-se, como previsto no item 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, o intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central. No caso do presente trabalho, isso indica a faixa de variação de preços do mercado.

Para precisar a situação, faz-se necessário uso de métodos de probabilidade estatística como a distribuição “t” de Student utilizado para o caso de pequenas amostras ($n < 30$).

Os cálculos dos valores mínimos e máximos se dão através das seguintes fórmulas:

$$V_{max} = \bar{V} + t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

$$V_{min} = \bar{V} - t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

tc = valores percentis para distribuição “t” de Student com (**anexo A.4**):

Lote 1: oito elementos amostrais (**n = 8**), sete graus de liberdade (**n-1 = 7**) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Lote 2: oito elementos amostrais (**n = 8**), sete graus de liberdade (**n-1 = 7**) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Lote 3: quatro elementos amostrais (**n = 4**), três graus de liberdade (**n-1 = 3**) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Para o valor do metro quadrado do imóvel:

- **Lote 1**

$$V_{max} = R\$ 1.045,27$$

$$V_{min} = R\$ 883,24$$

- **Lote 2**

$$V_{max} = R\$ 1.045,27$$

$$V_{min} = R\$ 883,24$$

- **Lote 3**

$$V_{max} = R\$ 380,81$$

$$V_{min} = R\$ 181,24$$

Os limites determinados pelos cálculos nos levam ao descarte de três amostras no lote 1, três no lote 2 e uma no lote 3. Restando cinco amostras no lote 1, cinco no lote 2 e três no lote 3 para a determinação do valor final do imóvel.

Segue tabela evidenciando os valores remanescentes:

Tabela 4 – Valor Unitário Evidenciado Lote 1

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x FO	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
2	652,00	R\$ 650.000,00	R\$ 996,93	0,90	897,239	1,000	1,000	1,000	R\$ 897,24
3	420,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.071,43	0,90	964,286	0,857	0,940	0,797	R\$ 768,54
4	382,00	R\$ 490.000,00	R\$ 1.282,72	0,90	1154,450	1,000	0,930	0,930	R\$ 1.073,64
5	400,00	R\$ 420.000,00	R\$ 1.050,00	0,90	945,000	1,000	0,940	0,940	R\$ 888,30
7	1.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 900,00	0,90	810,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 899,10
AV	667,5								
Média									R\$ 905,38
Desvio Padrão:									R\$ 108,60
Extremo máximo:									R\$ 1.073,64
Extremo mínimo:									R\$ 768,54

Tabela 5 – Valor Unitário Evidenciado Lote 2

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x FO	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
2	652,00	R\$ 650.000,00	R\$ 996,93	0,90	897,239	1,000	1,000	1,000	R\$ 897,24
3	420,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.071,43	0,90	964,286	0,857	0,940	0,797	R\$ 768,54
4	382,00	R\$ 490.000,00	R\$ 1.282,72	0,90	1154,450	1,000	0,930	0,930	R\$ 1.073,64
5	400,00	R\$ 420.000,00	R\$ 1.050,00	0,90	945,000	1,000	0,940	0,940	R\$ 888,30
7	1.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 900,00	0,90	810,000	1,000	1,110	1,110	R\$ 899,10
AV	668,8								
Média									R\$ 905,38
Desvio Padrão:									R\$ 108,60
Extremo máximo:									R\$ 1.073,64
Extremo mínimo:									R\$ 768,54

Tabela 6 – Valor Unitário Evidenciado Lote 3

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x FO	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	68.000,00	R\$ 23.000.000,00	R\$ 338,24	0,90	304,412	1,000	0,790	0,790	R\$ 267,21
2	39.635,00	R\$ 13.000.000,00	R\$ 327,99	0,90	295,194	1,000	0,740	0,740	R\$ 242,71
3	33.000,00	R\$ 36.000.000,00	R\$ 1.090,91	0,90	981,818	0,700	0,720	0,420	R\$ 438,18
AV	460,842								
Média									R\$ 322,70
Desvio Padrão:									R\$ 117,97
Extremo máximo:									R\$ 458,18
Extremo mínimo:									R\$ 242,71

6.6 Determinação do valor unitário básico

Após concluída toda a etapa de determinação das amostras, os valores são calculados através dos seguintes passos:

- a) Cálculo da amplitude: diferença entre os valores de máximo e de mínimo do limite de confiança;
- b) Divisão da amplitude em classes;
- c) Média ponderada em função da quantidade de amostras nas classes.

Sendo assim, calcula-se:

- **Lote 1**

$$A = 1.073,64 - 786,54 = 305,10$$

$$\frac{A}{3} = \frac{305,10}{3} = 101,70$$

1ª classe – de R\$ 1.073,64 a R\$ 971,94

2ª classe – de R\$ 971,94 a R\$ 870,24

3ª classe – de R\$ 870,24 a R\$ 768,54

Têm-se então um elemento na 1ª classe, três na 2ª classe e um na classe de número

3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 3^2 + 1^2 = 11$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = R\$ 899,64/m^2$$

- **Lote 2**

$$A = 1.073,64 - 786,54 = 305,10$$

$$\frac{A}{3} = \frac{305,10}{3} = 101,70$$

1ª classe – de R\$ 1.073,64 a R\$ 971,94

2ª classe – de R\$ 971,94 a R\$ 870,24

3ª classe – de R\$ 870,24 a R\$ 768,54

Têm-se então um elemento na 1ª classe, três na 2ª classe e um na classe de número

3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 3^2 + 1^2 = 11$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = R\$ 899,64/m^2$$

- **Lote 3**

$$A = 458,18 - 242,71 = 215,47$$

$$\frac{A}{3} = \frac{215,47}{3} = 71,82$$

1ª classe – de R\$ 458,18 a R\$ 386,36

2ª classe – de R\$ 386,36 a R\$ 314,54

3ª classe – de R\$ 314,54 a R\$ 242,71

Têm-se então um elemento na 1ª classe, nenhum na 2ª classe e dois na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 0^2 + 2^2 = 5$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = R\$ 295,60/m^2$$

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de avaliação está diretamente relacionada tanto ao mercado e suas informações extraídas quanto ao empenho do engenheiro de avaliações. Em geral esse grau de fundamentação deve ser estabelecido inicialmente para o contratante, mas um elevado rigor não pode ser garantido uma vez que se depende de funções externas para sua determinação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

O item 9 da NBR 14.653-2:2011 tem por objetivo definir o grau de especificação do laudo em relação à fundamentação e precisão.

7.1 Precisão do estudo

O grau de precisão do estudo é evidenciado na tabela a seguir e leva em conta a amplitude em torno da estimativa de tendência central já calculada no **item 6.6** deste trabalho e o valor unitário encontrado, podendo ser classificado como Grau de precisão III.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

7.2 Grau de fundamentação

O grau de fundamentação com o uso de tratamento por fatores é pontuado pela tabela 3 da NBR 14.653-2 e definido conforme a tabela 4 desta. A seguir estão as imagens das tabelas:

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

Item	Descrição	Grau		
		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

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

O presente trabalho apresenta grau de fundamentação I, conforme evidenciado.

8. TOMADA DE DECISÃO

Após os tratamentos estatísticos considerados adequados para obtenção do valor unitário do terreno em análise e em virtude dos elementos coletados sofrerem processo de homogeneização, o Corpo Técnico da A.R. Experts opta pela adoção da média saneada evidenciada no **item 6.6.3** e dentro do intervalo de confiança do **item 6.5.3**.

Assim sendo o valor unitário para o terreno será de:

- **Lote 1: R\$ 899,64**
- **Lote 2: R\$ 899,64**
- **Lote 3: R\$ 295,60**

9. VALOR FINAL DO TERRENO

Para chegar ao valor final do terreno multiplica-se o valor considerado na tomada de decisão pela área total do terreno.

- **Lote 1**

$$Vft = Vt * A = 899,64 * 667,50$$

$$Vt = R\$ 600.512,87$$

- **Lote 2**

$$Vft = Vt * A = 899,64 * 668,75$$

$$Vt = R\$ 601.637,43$$

- **Lote 3**

$$Vft = Vt * A = 295,60 * 460.842,00$$

$$Vt = R\$ 136.227.026,82$$

10. VALOR DAS BENFEITORIAS DEPRECIADAS

Para determinação do valor das benfeitorias, foi utilizado o valor dos Custos Unitários Básicos de Construção – CUB/m², que são calculados de acordo com a Lei Federal n° 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 (**anexo A.5**).

Considerando uma área total edificada de 18 mil metros quadrados,

$$Vbenfeitoria = 18.000 * 2.397,23$$

$$Vbenfeitoria = R\$ 43.150.140,00$$

10.1 Depreciação

A depreciação é definida pelo Método de Depreciação de Imóveis de Ross Heidecke (**anexo A.6**), cuja fórmula está descrita abaixo.

$$Pd = \frac{100 - k}{100}$$

Onde,

Pd – percentual de depreciação.

k – percentual definido pela Tabela de Ross-Heidecke de acordo com o estado de conservação do imóvel.

Para o imóvel em questão, foi adotado estado de conservação “c” – regular, com valor de **k = 2,52%**.

$$Pd = \frac{100 - 2,52}{100}$$

$$Pd = 0,9748$$

O valor da benfeitoria depreciada é definido pela multiplicação do valor do imóvel pela porcentagem de depreciação.

$$CB = 43.150.140,00 * 0,9748$$

$$CB = R\$ 42.062.756,47$$

11. VALOR FINAL

A composição final do valor total do imóvel avaliando é obtida da soma dos valores dos terrenos, o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas multiplicadas pelo fator de comercialização.

Para o fator comercialização foi adotado valores médios de acordo com estudos do IBAPE, considerando estrutura de grande porte, do grupo escritórios, padrão médio, com idade de aproximadamente 20 anos, adotando 25% para o fator comercialização.

$$Vt = Lote 1 + Lote 2 + Lote 3$$

$$Vt = 600.512,87 + 601.637,43 + 136.227.026,82$$

$$Vt = R\$ 137.429.177,12$$

$$Vi = (Vt + Cb) * FC$$

$$Vi = (137.429.177,12 + 42.062.756,47) * 1,25$$

$$Vi = R\$ 224.364.916,99$$

12. CONCLUSÃO

Com base nos estudos discriminados anteriormente, o valor total do imóvel na data base de julho de 2022, considerando uma variação de 5% aceitável por norma, visando uma maior valorização do ativo, é de:

V_t = R\$ 235.000.000,00

(duzentos e trinta e cinco milhões de reais)

13. ANEXOS

A.1 – Amostras

A.2 – Planta Genérica de Valores


A.3 – Tabela de Chauvenet


A.4 – Tabela de distribuição de Student


A.5 – Tabela do CUB/m²


A.6 – Tabela de Ross-Heidecke


A.1 – Amostras Lote 1 e 2


Amostra n.º 1		LOCAL	
	Endereço: Estrada dos Bandeirantes, 21084	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Tipos: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 850,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 750.000,00	R\$/ m²: R\$ 882,35		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-ri-850m2-id-2523028352/		


Amostra n.º 2		LOCAL	
	Endereço:	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Tipos: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 852,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 850.000,00	R\$/ m²: R\$ 996,63		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-852m2-id-2535447023/		


Amostra n.º 3		LOCAL	
	Endereço: Estrada do Sacarião	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Tipos: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 420,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 450.000,00	R\$/ m²: R\$ 1.071,43		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-420m2-id-2569407497/		

Amostra n.º 4		LOCAL	
	Endereço: Rua Agapanto	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Tipos: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 382,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 490.000,00	R\$/ m²: R\$ 1.282,72		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-382m2-id-2566591314/		


Amostra n.º 5		LOCAL	
	Endereço: Rua Manoel Queirino	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Tipos: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 400,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 420.000,00	R\$/ m²: R\$ 1.050,00		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-energia-eletrica-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-400m2-id-2559117925/		


Amostra n.º 6		LOCAL	
	Endereço: Estrada do Rio Morto	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Tipos: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 1.000,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 1.500.000,00	R\$/ m²: R\$ 1.500,00		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-1000m2-id-2567905489/		


Amostra n.º 7		LOCAL	
	Endereço: Rua Agapanto	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Tipos: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 1.000,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 900.000,00	R\$/ m²: R\$ 900,00		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-esgoto-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-1000m2-id-2566593856/		


Amostra n.º 8		LOCAL	
	Endereço: Estrada do Rio Morto	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Tipos: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 1.000,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 1.200.000,00	R\$/ m²: R\$ 1.200,00		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-1-quarto-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-1000m2-id-2574336134/		

Amostras Lote 3

Amostra n.º 1		LOCAL	
	Endereço:	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Tipos: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 68.000,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 23.000.000,00	R\$/ m²: R\$ 338,24		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-ri-id-2499463828/		

Amostra n.º 2		LOCAL	
	Endereço: Estrada Paçui	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Vargem Grande		Tipos: BANHEIRO	Status:
Fonte/ telefone:	Área (m²): 33.635,00	Conservação:	
Valor de Venda: R\$ 13.000.000,00	R\$/ m²: R\$ 327,99		
Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-vargem-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-ri-39635m2-id-2567714759/		

Amostra n.º 3			
	Endereço:	Estrada do Mato Alto, 1	
	Bairro:	Campo Grande	Cidade: RIO DE JANEIRO
	Fonte/ telefone:		UF: RJ
	Área (m²):	33.000,00	BANHEIRO:
	Valor de Venda:	R\$ 36.000.000,00	State:
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-1-quartos-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem-33000m2-venda-RS36000000-id-2554004123/		

Amostra n.º 4			
	Endereço:	Estrada dos Bandeirantes	
	Bairro:	Vargem Alta	Cidade: RIO DE JANEIRO
	Fonte/ telefone:		UF: RJ
	Área (m²):	60.000,00	BANHEIRO:
	Valor de Venda:	R\$ 12.000.000,00	State:
Obs.:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-60000-m-sup2--por-r\$12.000.000-2958516187.html		

A.2 Planta Genérica de Valores Lotes 1 e 2

Logradouro: ETR DO SACARRAO - 037556								Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{sc}	V _o		
001	00001 99999	00002 99998	131-VARGEM GRANDE	2060,3000	1753,8000	1405,7400	1164,7500	8978,7200		

Logradouro: RUA AGAPANTO - 109157								Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{sc}	V _o		
001	00001 99999	00002 99998	131-VARGEM GRANDE	2166,8800	1826,6700	1204,9000	998,3500	8570,6100		

Logradouro: RUA MANOEL QUERINO - 109173								Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{sc}	V _o		
001	00001 99999	00002 99998	131-VARGEM GRANDE	2166,8800	1826,6700	1204,9000	998,3500	8570,6100		

Amostras Lote 3

Logradouro: ETR DO MATO ALTO - 031294								Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{sc}	V _o		
001	00001 00757	00002 00758	144-CAMPO GRANDE	1514,2500	1012,3000	1692,6500	974,7700	4680,6300		
002	00759 01585	00760 01656	144-CAMPO GRANDE	1514,2500	1012,3000	1692,6500	1045,1600	4461,2200		

Logradouro: ETR PACUI - 040915								Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _{ij}	V _{sc}	V _o		
001	00001 99999	00002 99998	131-VARGEM GRANDE	1861,4000	1511,8300	1204,9000	998,3500	8978,7200		

028	11061 22773	10918 22774	130-VARGEM PEQUENA	2060,3000	1753,8000	2164,4700	1405,7400	11476,5600
029	22775 25153	22776 25154	131-VARGEM GRANDE	2060,3000	1666,1100	2164,4700	1405,7400	11476,5600
030	25155 28135	25156 28298	131-VARGEM GRANDE	2060,3000	1666,1100	2164,4700	1405,7400	11476,5600
031	28137 28501	28300 28500	131-VARGEM GRANDE	1861,4000	1511,8300	1541,5400	1164,7500	9794,9800
032	28503 29183	28502 29184	131-VARGEM GRANDE	1861,4000	1511,8300	1541,5400	1164,7500	9794,9800
033	29185 29797	29186 29460	131-VARGEM GRANDE	1861,4000	1511,8300	1541,5400	1164,7500	9794,9800
034	29799 99999	29462 99998	131-VARGEM GRANDE	1861,4000	1511,8300	1541,5400	1164,7500	9794,9800

A.3 – Tabela de Chauvenet

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

A.4 – Tabela de distribuição de Student

Tabela 5 Distribuição t de Student



gl	Área na cauda superior								
	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005	0,0025	0,001	0,0005
1	1,000	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,894	6,869
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,768
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,689
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,660
30	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646
35	0,682	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	2,996	3,340	3,591
40	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551
45	0,680	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	2,952	3,281	3,520
50	0,679	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	2,937	3,261	3,496
z	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576	2,807	3,090	3,291

Nota: A coluna em destaque é a mais usada.

A.5 – Tabela do valor de CUB/m²

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2022

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Julho/2022**. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006*.

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.041,14	0,62%	R-1	2.451,85	0,56%	R-1	3.074,86	1,02%
PP-4	1.926,10	0,14%	PP-4	2.343,97	0,34%	R-8	2.479,26	0,61%
R-8	1.833,53	0,13%	R-8	2.056,96	0,34%	R-16	2.621,45	0,28%
PIS	1.419,69	0,08%	R-16	1.993,71	0,37%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.397,23	0,46%	CAL-8	2.553,47	0,51%
CSL-8	2.055,84	0,39%	CSL-8	2.223,09	0,51%
CSL-16	2.744,29	0,27%	CSL-16	2.965,47	0,39%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.141,66	0,42%
GI	1.163,77	0,86%

A.6 – Tabela de Ross-Heidecke

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

14. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:1: Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:2: Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2004.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. IBAPE/SP, 2002.

ZAP IMÓVEIS: https://www.zapimoveis.com.br/?gclid=CjwKCAjwwo-WBhAMEiwAV4dybblrJ4RuuHo-2leQupBuINwDfXPFRkYq7LIUfQ243VwSPMD_xBmpORoCD4wQAvD_BwE&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

IMOVÉL WEB: <https://www.imovelweb.com.br/terrenos-venda-rio-de-janeiro-rj.html>

SIDUSCON-RIO: <https://www.sinduscon-rio.com.br/wp/servicos/custo-unitario-basico/>

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011
<https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1626264408-1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>

O CÁLCULO FUNDAMENTADO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO – IBAPE -
<https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2017/08/035.pdf>

CONSULTA DE PROJETO APROVADO DE ALINHAMENTO OU LOTEAMENTO –PAA/PAL:

<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/acervoimagens/ConsultaProjetosPorNumero.asp>

ENCERRAMENTO

Dá-se por encerrado o presente trabalho em 33 (trinta e três) folhas no formato digital A4, impressas em um só lado, das quais vinte e três compõem o desenvolvimento do trabalho, as nove seguintes os anexos e a última concentram o encerramento do trabalho.

Rio de Janeiro, 5 de agosto de 2022.

Bruno Peixoto Rangel
Engenheiro - CREA 2014130495

Tarcísio de Miranda Assed Estefan
Engenheiro - CREA 2017119991

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.**

Processo Nº 0105323-98.2014.8.19.0001

**Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS
S/A**

Laudo de Avaliação

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Tipo de Trabalho:	Avaliação de bens
Objeto:	Edifícios Comerciais e Terrenos
Finalidade:	Determinar valor de compra/venda
Endereço:	Av. Ministro Edgar Romero, 807 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ Av. Ministro Edgar Romero, 817 e 821 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ R. Ramiro Monteiro, 28 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ R. Ramiro Monteiro, 120 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ

RESULTADO

Com base nos estudos realizados neste trabalho, o valor total dos imóveis são:

Imóvel A: Av. Ministro Edgar Romero, 807 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ

Vt = R\$ 20.300.000,00

(vinte milhões e trezentos mil reais)

Imóvel B: Av. Ministro Edgar Romero, 817 e 821 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ.

Vt = R\$ 1.350.000,00

(um milhão e trezentos e cinquenta mil reais)

Imóvel C: Rua Ramiro Monteiro, 28 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ

Vt = R\$ 920.000,00

(novecentos e vinte mil reais)

Imóvel D: Rua Ramiro Monteiro, 120 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ

Vt = R\$ 2.900.000,00

(dois milhões e novecentos mil reais)

1. INTRODUÇÃO

A A.R. Experts apresenta no presente trabalho suas conclusões relativas aos imóveis no que diz respeito à apuração do valor real destes na data base de julho de 2022.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A avaliação obedeceu às diretrizes e procedimentos da Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo para a obtenção de valores e formulário complementar.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

No presente trabalho foi visada uma maior valorização do ativo sempre dentro das normas e boas práticas na avaliação de imóveis.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28 de junho e 4 de agosto de 2022 pela equipe da A.R. Experts, não sendo possível o acesso ao interior dos imóveis.

4. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis estão localizados na Av. Ministro Edgar Romero, 807 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ, Av. Ministro Edgar Romero, 817 e 821 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ, Rua Ramiro Monteiro, 28 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ, Rua Ramiro Monteiro, 120 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de um complexo de prédios e terrenos pertencentes a Massa Falida Galileo Administração de Recursos Educacionais S/A.

Seguem as fotos das localizações dos imóveis.

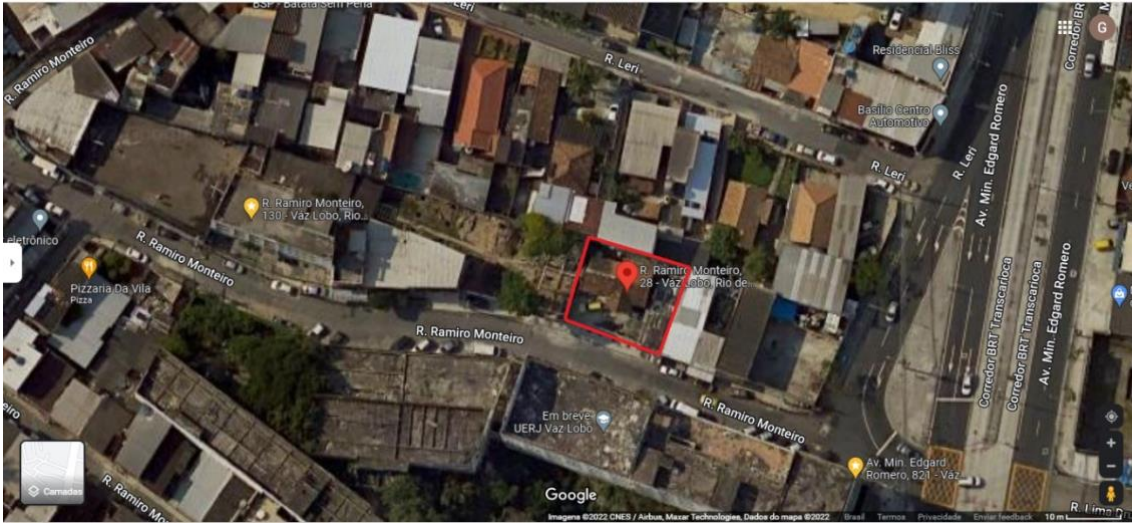
Figura 1 – Localização do imóvel (Av. Ministro Edgar Romero, 807)



Figura 2 – Localização do Imóvel (Av. Ministro Edgar Romero, 817 e 821)



Figura 3 – Localização do Imóvel (Rua Ramiro Monteiro, 28)



Figuras 4 – Localização do Imóvel (Rua Ramiro Monteiro, 120)



4.1 – Região

Vaz Lobo é um bairro situado na Zona Norte do município do Rio de Janeiro. Seu IDH, no ano 2000, era de 0,807, o 83º melhor do município do Rio de Janeiro. Localiza-se entre os bairros de Rocha Miranda, Cavalcanti, Vicente de Carvalho, Irajá, Madureira e Turiaçu.

Possui uma área de 110,12 ha e população, segundo IBGE (2010), de 15.167 habitantes.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis serão divididos em **Imóvel A** (Av. Ministro Edgar Romero, 807, Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ), **Imóvel B** (Av. Ministro Edgar Romero, 817 e 821 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ), **Imóvel C** (Rua Ramiro Monteiro, 28 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ) e **Imóvel D** (Rua Ramiro Monteiro, 120 – Vaz Lobo – Rio de Janeiro/RJ) para uma melhor compreensão e discriminação ao longo do trabalho.

- **Imóvel A:** possui uma área de terreno de 4.374m² e área construída de 9.644,14m², dividida em quatro edifícios, com matrículas 119.510 do 8º Ofício do RGI.
- **Imóvel B:** possui uma área de 729,14m² com matrícula 214.137 do 8º Ofício do RGI.
- **Imóvel C:** possui área de 458,89m² com matrícula 214.138 do 8º Ofício do RGI.
- **Imóvel D:** possui área estimada através de aplicativo de satélite de 838m² de terreno e área construída de aproximadamente 900m², com matrícula informada 19.851 do 8º Ofício do RGI, entretanto esta não foi encontrada.

Matrícula	Localização
Matrícula nº 119.510, 8º Ofício do RGI	Avenida Ministro Edgar Romero, 807, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 214.137, 8º Ofício do RGI	Avenida Ministro Edgar Romero, 817 e 821, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 214.138, 8º Ofício do RGI	Rua Ramiro Monteiro, 28, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;
Matrícula nº 19.851, 8º Ofício do RGI	Rua Ramiro Monteiro, 120, Vaz Lobo, Rio de Janeiro;

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Metodologia

Para a identificação do valor de mercado foram adotados dois métodos de avaliação. O primeiro é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido no item 8.2.1 da NBR 14.653-1 e tratada no item de igual numeração da NBR 14.653-2.

O método consiste na coleta de amostras e no tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, que nos traz, com margem de segurança, o referido valor de mercado.

O segundo método é o Evolutivo, definido no item 8.2.4 da NBR 14.653-2, no qual consiste na composição do valor total do imóvel avaliando através do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias depreciado e o fator de comercialização.

6.2 Amostragem

O levantamento de dados e escolha das amostras tem por objetivo explicar o comportamento do mercado no qual está inserido o imóvel avaliado e constitui a base de todo o processo avaliatório.

As amostras coletadas possuem, tanto quanto possível, características semelhantes às do avaliando, tais como: finalidade, localização, estrutura dos imóveis, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Não foi possível, contudo, encontrar elementos amostrais com características “idênticas” às do imóvel observado, pois raramente isso seria possível devido aos seus distintivos.

No presente trabalho foram adotadas amostras de terrenos, como consta no **anexo A.1**, na qual foi elaborado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

6.3 Homogeneização de Valores

Pelas razões expostas no tópico anterior, lançamos mão do tratamento dos dados pelo Método dos Fatores, que foi motivo de amplo debate por parte do Corpo Técnico da A.R. Experts.

Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00, ou seja, as amostras que não respeitaram tais limites foram excluídas deste trabalho.

Explicitamos a seguir, para uma melhor compreensão do leitor, cada um dos fatores utilizados:

6.3.1 Fator Oferta

Tratada no item 10.1 da norma do IBAPE/SP, admite-se pela elasticidade dos negócios, a aplicação de 10 % de desconto sobre o valor original pedido.

Sendo assim, o fator (F_o) é igual a 0,9. Segue o gráfico demonstrativo:

Gráfico 1 – Fator Oferta do imóvel A

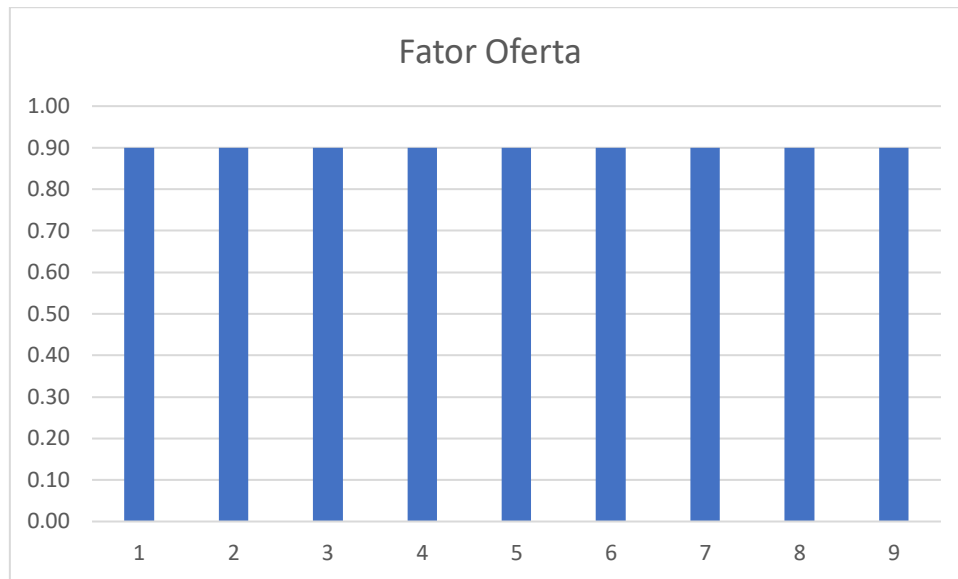
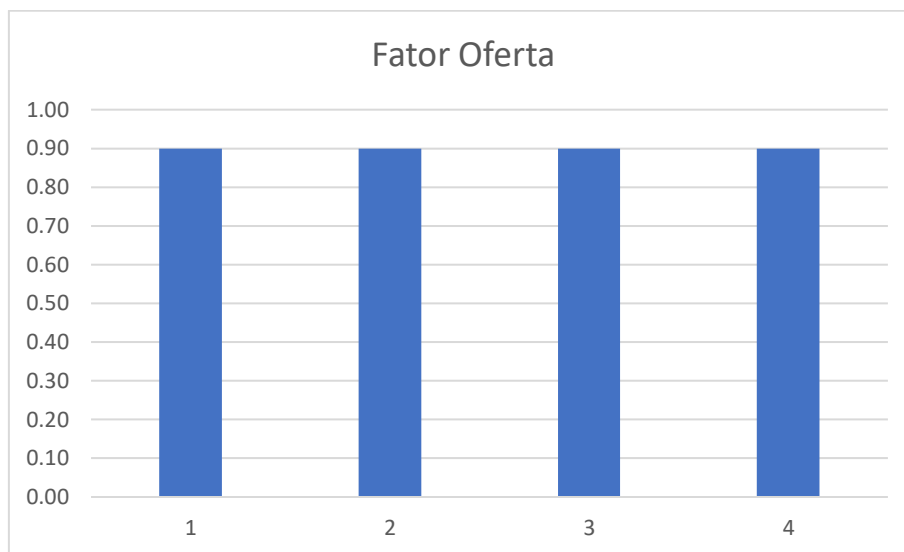


Gráfico 2 – Fator Oferta dos imóveis B, C e D



6.3.2 Fator Localização

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando.

Os valores de referência foram retirados da Planta Genérica de Valores do Município (**Anexo A.2**) e disposto na Lei Complementar nº. 133/2009.

Basicamente, para melhores localizações temos um fator menor do que 1 e locais menos privilegiados, um fator maior do que 1. Logicamente para imóveis em um mesmo setor possuímos o valor de referência igual a 1. Segue gráfico evidenciando os fatores:

Gráfico 3 – Fator Localização do imóvel A

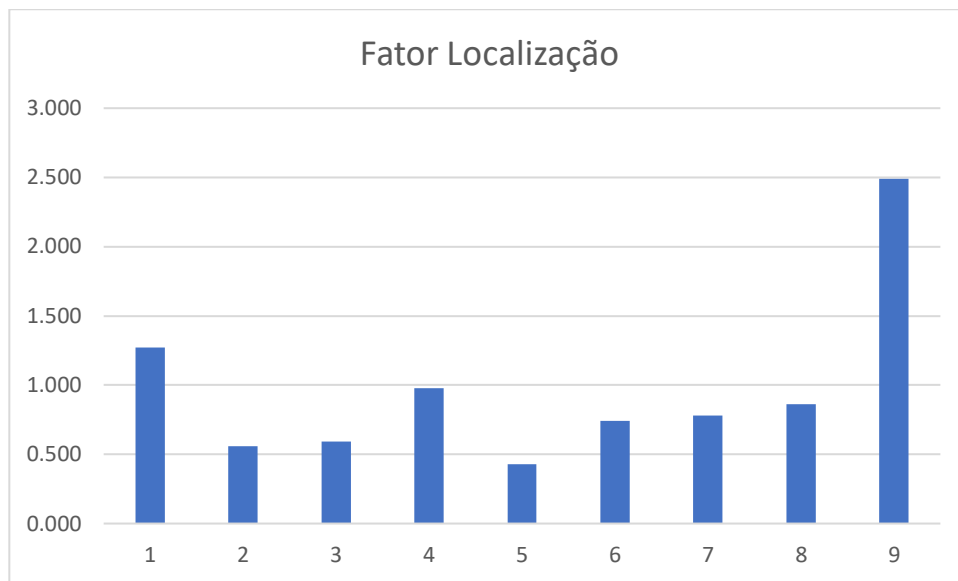
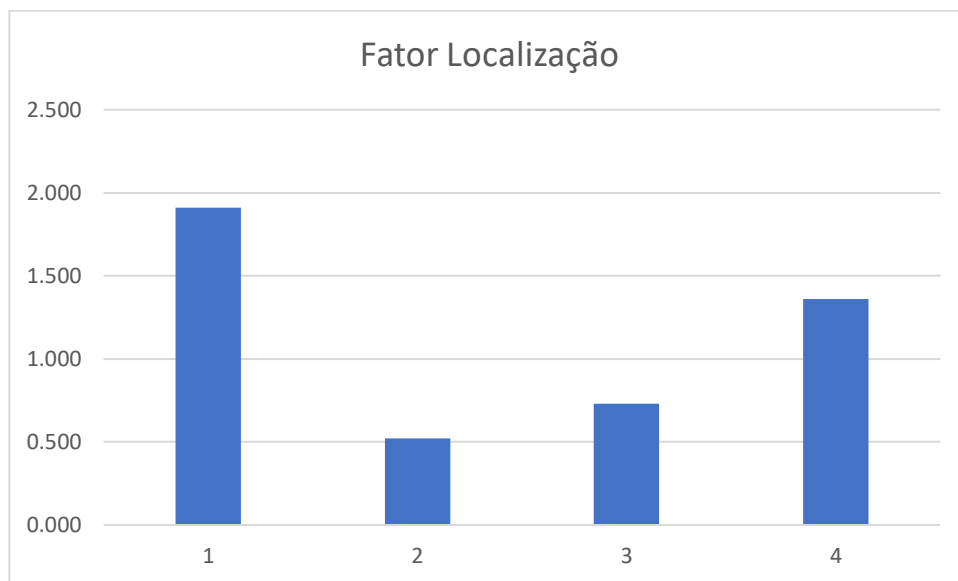


Gráfico 4 – Fator Localização dos imóveis B, C e D



6.3.3 Fator Área

Talvez um dos fatores mais importantes a ser considerado devido ao tamanho dos lotes avaliados. Certamente os lotes com menores áreas possuirão um maior valor de metro quadrado, sendo assim, o fator de homogeneização deve ser menor do que 1. Para lotes com áreas maiores, o fator deve ser maior do que 1.

Para se chegar o valor utiliza-se um dos seguintes modelos:

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{4}}$$

Se a diferença entre as áreas for menor do que 30 %.

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{8}}$$

Se a diferença entre as áreas for maior do que 30 %.

Onde:

Aa = Área do imóvel avaliado;

Ai = Área da amostra.

Gráfico 5 – Fator Área do imóvel A

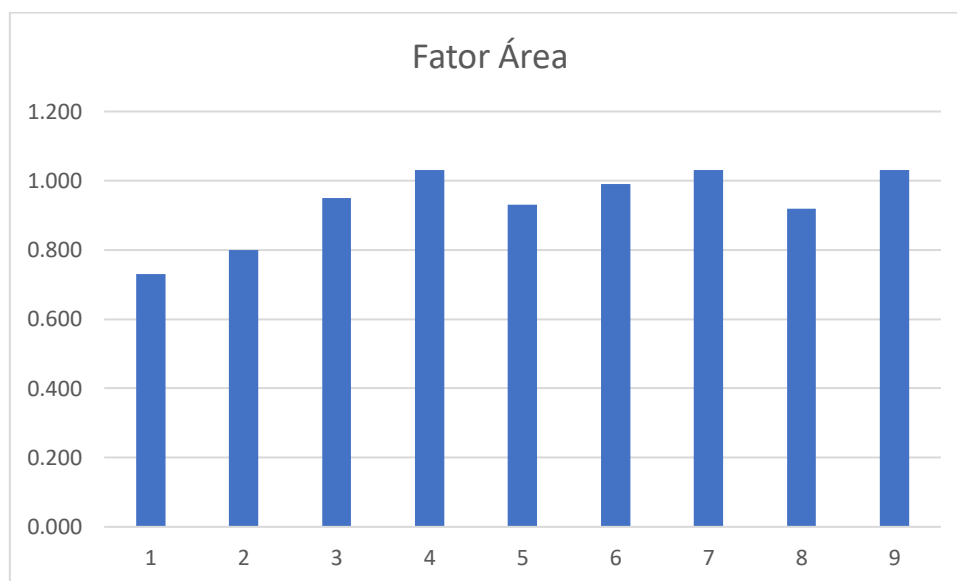


Gráfico 6 – Fator área do imóvel B

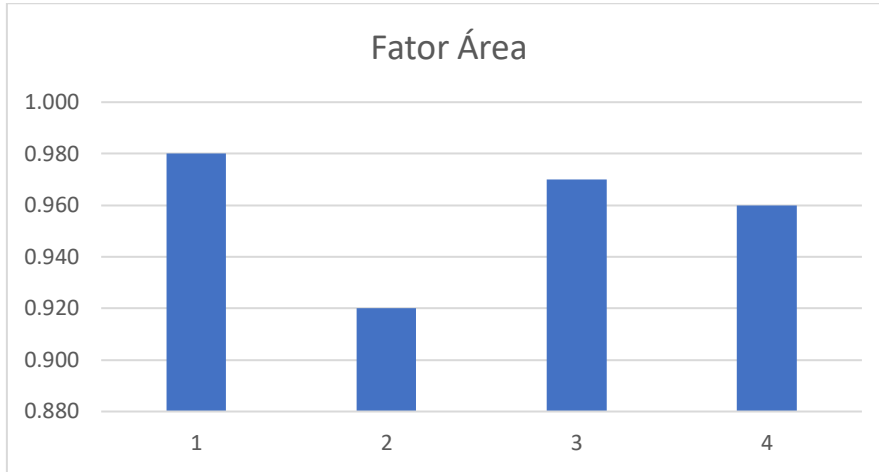


Gráfico 7 - Fator área do imóvel C

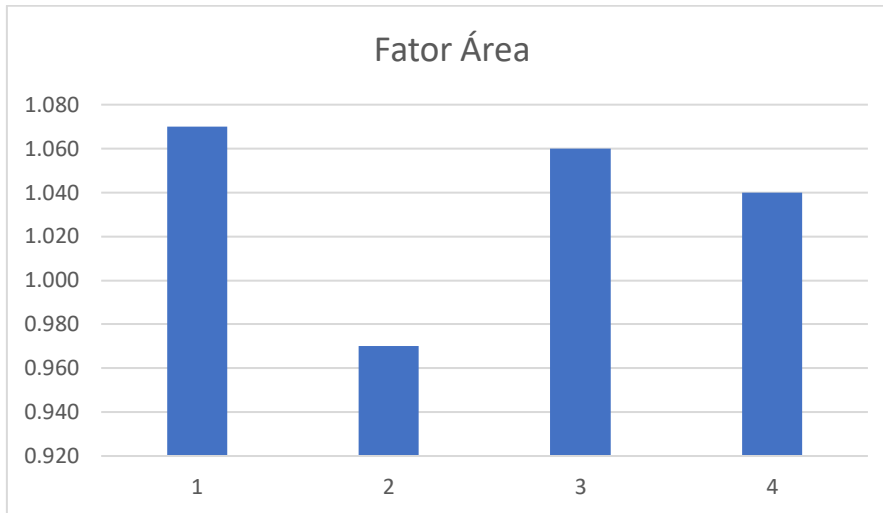
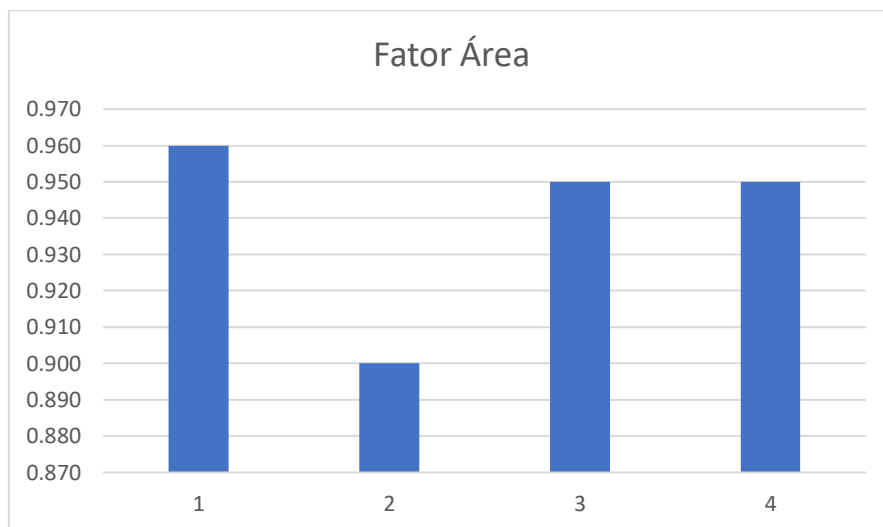


Gráfico 8 – Fator área imóvel D



6.3.4 Homogeneização dos Valores

Para se obter os valores unitários homogeneizados, multiplica-se o produto dos fatores calculados pelo valor amostral inicial.

Sendo assim:

$$V_{uf} = V_{ui} * F_o * \text{Produto dos fatores}$$

Segue a tabela resumindo os valores das amostras:

Tabela 1 – Valores Unitários Homogeneizados imóvel A

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	366,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.229,51	0,90	1106,56	1,270	0,730	1,000	R\$ 1.106,56
2	700,00	R\$ 840.000,00	R\$ 1.200,00	0,90	1080,00	0,560	0,800	0,360	R\$ 388,80
3	2.940,00	R\$ 6.200.000,00	R\$ 2.108,84	0,90	1897,96	0,590	0,950	0,540	R\$ 1.024,90
4	5.000,00	R\$ 14.000.000,00	R\$ 2.800,00	0,90	2520,00	0,980	1,030	1,010	R\$ 2.545,20
5	2.541,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 1.967,73	0,90	1770,96	0,430	0,930	0,360	R\$ 637,54
6	4.120,00	R\$ 9.900.000,00	R\$ 2.402,91	0,90	2162,62	0,740	0,990	0,730	R\$ 1.578,71
7	5.000,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 3.200,00	0,90	2880,00	0,780	1,030	0,810	R\$ 2.332,80
8	2.183,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 1.145,21	0,90	1030,69	0,860	0,920	0,780	R\$ 803,94
9	5.000,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 560,00	0,90	504,00	2,490	1,030	2,520	R\$ 1.270,08
AV	4374								
								Média	R\$ 1.298,73
								Desvio Padrão:	R\$ 735,19
								Chauvenet (d _{max} /α):	1,910
								Extremo máximo:	R\$ 2.545,20
								Extremo mínimo:	R\$ 388,80
								Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:	1,695437799
									1,237669236

Tabela 2- Valores Unitários Homogeneizados imóvel B

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui * Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	600,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 2.500,00	0,90	2250,00	1,910	0,980	1,890	R\$ 4.252,50
2	364,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.021,98	0,90	2719,78	0,520	0,920	0,440	R\$ 1.196,70
3	576,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 2.951,39	0,90	2656,25	0,730	0,970	0,700	R\$ 1.859,38
4	542,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.029,52	0,90	1826,57	1,360	0,960	1,320	R\$ 2.411,07
AV	729,14								
Média									R\$ 2.429,91
Desvio Padrão:									R\$ 1.312,57
Chauvenet (d _{max} /α):									1,540
Extremo máximo:									R\$ 4.252,50
Extremo mínimo:									R\$ 1.196,70
Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:									1,388567271
									0,939539534

Tabela 3 – Valores Unitários Homogeneizados imóvel C

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui * Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	600,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 2.500,00	0,90	2250,00	1,910	1,070	1,980	R\$ 4.455,00
2	364,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.021,98	0,90	2719,78	0,520	0,970	0,490	R\$ 1.332,69
3	576,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 2.951,39	0,90	2656,25	0,730	1,060	0,790	R\$ 2.098,44
4	542,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.029,52	0,90	1826,57	1,360	1,040	1,400	R\$ 2.557,20
AV	458,89								
Média									R\$ 2.610,83
Desvio Padrão:									R\$ 1.329,16
Chauvenet (d _{max} /α):									1,540
Extremo máximo:									R\$ 4.455,00
Extremo mínimo:									R\$ 1.332,69
Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:									1,387466291
									0,961612066

Tabela 4 – Valores Unitários Homogeneizados imóvel D

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	600,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 2.500,00	0,90	2250,00	1,910	0,960	1,870	R\$ 4.207,50
2	364,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.021,98	0,90	2719,78	0,520	0,900	0,420	R\$ 1.142,31
3	576,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 2.951,39	0,90	2656,25	0,730	0,950	0,680	R\$ 1.806,25
4	542,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.029,52	0,90	1826,57	1,360	0,950	1,310	R\$ 2.392,80
AV	838								
								Média	R\$ 2.387,22
								Desvio Padrão:	R\$ 1.316,66
								Chauvenet (d_{max}/α):	1,540
								Extremo máximo:	R\$ 4.207,50
								Extremo mínimo:	R\$ 1.142,31
								Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:	1,38250119
									0,945504175

6.4 Verificação de Pertinência das amostras

6.4.1 Método de Chauvenet

Alguns valores medidos podem, em certo ponto, extrapolar a tendência dominante do mercado, em geral podem apenas representar um erro na amostragem, mas também podem evidenciar algum fator importante não considerado e, por esse motivo, as amostras não podem ser descartadas sem um critério consistente.

Para tal eliminação, como previsto na NBR-14.653-2:2011 da ABNT, faz-se o uso de critérios estatísticos excludente. Nesse caso foi utilizado o método de Chauvenet, que especifica que um valor medido pode ser rejeitado se a probabilidade **m** de obter o desvio em relação à média é menor que **1/2n**. A referência (**Rc**) que deve ser respeitada encontra-se no **anexo A.3**.

O cálculo de *r* é dado pela seguinte fórmula:

$$r = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S}$$

Onde:

X_i = valor medido;

X = média dos valores medidos;

S = desvio padrão amostral.

6.4.2 Apresentação dos Cálculos

As verificações começam sempre pelos extremos das amostras uma vez que estes se encontrarem válidos, as intermediárias também se encontrarão.

Para uma amostra ser mantida:

- **Imóvel A**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 1,91$$

MÉDIA	R\$ 1.298,73
DESVIO PADRÃO	R\$ 735,19
EXTREMO MÁXIMO	A4 R\$ 2.545,20
EXTREMO MÍNIMO	A2 R\$ 388,80

$$r4 = \frac{|2.545,20 - 1.298,73|}{735,19} = 1,69 < 1,91$$

$$r2 = \frac{|388,80 - 1.298,73|}{735,19} = 1,23 < 1,91$$

- **Imóvel B**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 1,54$$

MÉDIA	R\$ 2.429,91
DESVIO PADRÃO	R\$ 1.312,57
EXTREMO MÁXIMO	A1 R\$ 4.252,50
EXTREMO MÍNIMO	A2 R\$ 1.196,70

$$r1 = \frac{|4.252,50 - 2.429,91|}{1.312,57} = 1,38 < 1,54$$

$$r2 = \frac{|1.196,70 - 2.429,91|}{1.312,57} = 0,93 < 1,54$$

- **Imóvel C**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 1,54$$

MÉDIA	R\$ 2.610,83
DESVIO PADRÃO	R\$ 1.329,16
EXTREMO MÁXIMO	A1 R\$ 4.455,00
EXTREMO MÍNIMO	A2 R\$ 1.332,69

$$r1 = \frac{|4.455,00 - 2.610,83|}{1.329,16} = 1,38 < 1,54$$

$$r2 = \frac{|1.332,69 - 2.610,83|}{1.329,16} = 0,96 < 1,54$$

- **Imóvel D**

$$r \leq Rc \text{ sendo } Rc = 1,54$$

MÉDIA	R\$ 2.387,22
DESVIO PADRÃO	R\$ 1.316,66
EXTREMO MÁXIMO	A1 R\$ 4.207,50
EXTREMO MÍNIMO	A2 R\$ 1.142,31

$$r1 = \frac{|4.207,50 - 2.387,22|}{1.316,66} = 1,38 < 1,54$$

$$r2 = \frac{|1.142,31 - 2.387,22|}{1.316,66} = 0,94 < 1,54$$

Tem-se com isso que as amostras foram, em sua totalidade, aceitas pelo critério de Chauvenet, tornando-as válidas para a aplicação do método.

6.5 Verificação dos limites de confiança

Após as devidas escolhas de amostras pelos critérios determinados e exclusão das excêntricas pelo critério de Chauvenet, determina-se, como previsto no item 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, o intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central. No caso do presente trabalho, isso indica a faixa de variação de preços do mercado.

Para precisar a situação, faz-se necessário uso de métodos de probabilidade estatística como a distribuição “t” de Student utilizado para o caso de pequenas amostras ($n < 30$).

Os cálculos dos valores mínimos e máximos se dão através das seguintes fórmulas:

$$V_{max} = \bar{V} + t_c \frac{S}{\sqrt{n - 1}}$$

$$V_{min} = \bar{V} - t_c \frac{S}{\sqrt{n - 1}}$$

Onde:

tc = valores percentis para distribuição “t” de Student (**Anexo A.4**).

- **Imóvel A**

Tem-se que o imóvel se vale de nove elementos amostrais ($n = 9$), oito graus de liberdade ($n-1 = 8$) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Para o valor do metro quadrado do imóvel:

$$V_{max} = R\$ 1.764,00$$

$$V_{min} = R\$ 833,45$$

Os limites determinados pelos cálculos nos levam ao descarte de cinco amostras, restando quatro para a determinação do valor final do imóvel.

Segue tabela evidenciando os valores remanescentes:

Tabela 5 – Valor Unitário Evidenciado

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui x Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	366,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.229,51	0,90	1106,56	1,270	0,730	1,000	R\$ 1.106,56
3	2.940,00	R\$ 6.200.000,00	R\$ 2.108,84	0,90	1897,96	0,590	0,950	0,540	R\$ 1.024,90
6	4.120,00	R\$ 9.900.000,00	R\$ 2.402,91	0,90	2162,62	0,740	0,990	0,730	R\$ 1.578,71
9	5.000,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 560,00	0,90	504,00	2,490	1,030	2,520	R\$ 1.270,08
AV	4374								
Média:									R\$ 1.245,06
Desvio Padrão:									R\$ 244,68
Extremo máximo:									R\$ 1.578,71
Extremo mínimo:									R\$ 1.024,90

- **Imóvel B**

Tem-se que o imóvel se vale de quatro elementos amostrais ($n = 4$), três graus de liberdade ($n-1 = 3$) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Para o valor do metro quadrado do imóvel:

$$V_{max} = R\$ 4.210,77$$

$$V_{min} = R\$ 649,05$$

Os limites determinados pelos cálculos nos levam ao descarte de uma amostra, restando três para a determinação do valor final do imóvel.

Segue tabela evidenciando os valores remanescentes:

Tabela 6 – Valor Unitário Evidenciado

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui * Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
2	364,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.021,98	0,90	2719,78	0,520	0,920	0,440	R\$ 1.196,70
3	576,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 2.951,39	0,90	2656,25	0,730	0,970	0,700	R\$ 1.859,38
4	542,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.029,52	0,90	1826,57	1,360	0,960	1,320	R\$ 2.411,07
AV	729,14								
Média:									R\$ 1.822,38
Desvio Padrão:									R\$ 608,03
Extremo máximo:									R\$ 2.411,07
Extremo mínimo:									R\$ 1.196,70

- **Imóvel C**

Tem-se que o imóvel se vale de quatro elementos amostrais ($n = 4$), três graus de liberdade ($n-1 = 3$) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Para o valor do metro quadrado do imóvel:

$$V_{max} = R\$ 4.414,20$$

$$V_{min} = R\$ 807,46$$

Os limites determinados pelos cálculos nos levam ao descarte de uma amostra, restando três para a determinação do valor final do imóvel.

Segue tabela evidenciando os valores remanescentes:

Tabela 7 – Valor Unitário Evidenciado

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui * Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
2	364,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.021,98	0,90	2719,78	0,520	0,970	0,490	R\$ 1.332,69
3	576,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 2.951,39	0,90	2656,25	0,730	1,060	0,790	R\$ 2.098,44
4	542,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.029,52	0,90	1826,57	1,360	1,040	1,400	R\$ 2.557,20
AV	458,89								
Média									R\$ 1.996,11
Desvio Padrão:									R\$ 618,63
Extremo máximo:									R\$ 2.557,20
Extremo mínimo:									R\$ 1.332,69

- **Imóvel D**

Tem-se que o imóvel se vale de quatro elementos amostrais ($n = 4$), três graus de liberdade ($n-1 = 3$) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Para o valor do metro quadrado do imóvel:

$$V_{max} = R\$ 4.173,62$$

$$V_{min} = R\$ 600,81$$

Os limites determinados pelos cálculos nos levam ao descarte de duas amostras, restando duas para a determinação do valor final do imóvel.

Segue tabela evidenciando os valores remanescentes:

Tabela 8 – Valor Unitário Evidenciado

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO									
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Vui * Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
3	576,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 2.951,39	0,90	2656,25	0,730	0,950	0,680	R\$ 1.806,25
4	542,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.029,52	0,90	1826,57	1,360	0,950	1,310	R\$ 2.392,80
AV	838								
Média									R\$ 2.099,53
Desvio Padrão:									R\$ 414,76
Extremo máximo:									R\$ 2.392,80
Extremo mínimo:									R\$ 1.806,25

6.6 Determinação do valor unitário básico

Após concluída toda a etapa de determinação das amostras, os valores são calculados através dos seguintes passos:

- Cálculo da amplitude: diferença entre os valores de máximo e de mínimo do limite de confiança;
- Divisão da amplitude em classes;
- Média ponderada em função da quantidade de amostras nas classes.

Sendo assim, calcula-se:

- Imóvel A**

$$A = 1.578,71 - 1.024,90 = 553,82$$

$$\frac{A}{3} = \frac{553,82}{3} = 184,61$$

1ª classe – de R\$ 1.578,71 a R\$ 1.394,11

2ª classe – de R\$ 1.394,11 a R\$ 1.209,50

3ª classe – de R\$ 1.209,50 a R\$ 1.024,90

Têm-se então um elemento na 1ª classe, um na 2ª classe e dois na classe de número

3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 1^2 + 2^2 = 6$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = \mathbf{R\$ 1.185,28/m^2}$$

- Imóvel B**

$$A = 2.411,07 - 1.196,70 = 1.214,37$$

$$\frac{A}{3} = \frac{1.214,37}{3} = 404,79$$

1ª classe – de R\$ 2.411,07 a R\$ 2.006,28

2ª classe – de R\$ 2.006,28 a R\$ 1.601,49

3ª classe – de R\$ 1.601,49 a R\$ 1.196,70

Têm-se então um elemento na 1ª classe, um na 2ª classe e um na classe de número

3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 1^2 + 1^2 = 3$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = \text{R\$ } 1.822,38/\text{m}^2$$

- **Imóvel C**

$$A = 2.557,20 - 1.332,69 = 1.224,50$$

$$\frac{A}{3} = \frac{1.224,50}{3} = 408,17$$

1ª classe – de R\$ 2.557,20 a R\$ 2.149,03

2ª classe – de R\$ 2.149,03 a R\$ 1.740,86

3ª classe – de R\$ 1.740,86 a R\$ 1.332,69

Têm-se então um elemento na 1ª classe, um na 2ª classe e um na classe de número

3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 1^2 + 1^2 = 3$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = \text{R\$ } 1.996,11/\text{m}^2$$

- **Imóvel D**

$$A = 2.392,80 - 1.806,25 = 586,55$$

$$\frac{A}{3} = \frac{586,55}{3} = 195,52$$

1ª classe – de R\$ 2.392,80 a R\$ 2.197,29

2ª classe – de R\$ 2.197,29 a R\$ 2.001,77

3ª classe – de R\$ 2.001,77 a R\$ 1.806,25

Têm-se então um elemento na 1ª classe, nenhum na 2ª classe e um na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 0^2 + 1^2 = 2$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = \text{R\$ } 2.099,53/\text{m}^2$$

7. Especificação da avaliação

A especificação de avaliação está diretamente relacionada tanto ao mercado e suas informações extraídas quanto ao empenho do engenheiro de avaliações. Em geral esse grau de fundamentação deve ser estabelecido inicialmente para o contratante, mas um elevado rigor não pode ser garantido uma vez que se depende de funções externas para sua determinação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

O item 9 da NBR 14.653-2:2011 tem por objetivo definir o grau de especificação do laudo em relação à fundamentação e precisão.

7.1 Precisão do estudo

O grau de precisão do estudo é evidenciado na tabela a seguir e leva em conta a amplitude em torno da estimativa de tendência central já calculada no **item 6.6** deste trabalho e o valor unitário encontrado, podendo ser classificado como:

- **Imóvel A:** Grau de precisão II.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

- **Imóvel B:** Grau de precisão I.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

- **Imóvel C:** Grau de precisão I.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

- **Imóvel D:** Grau de precisão III.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

7.2 Grau de fundamentação

O grau de fundamentação com o uso de tratamento por fatores é pontuado pela tabela 3 da NBR 14.653-2 e definido conforme a tabela 4 da mesma. A seguir estão as imagens das tabelas:

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

Item	Descrição	Grau		
		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

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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

O presente trabalho apresenta grau de fundamentação II, conforme evidenciado.

8. Tomada de decisão

Após os tratamentos estatísticos considerados adequados para obtenção do valor unitário do terreno em análise e em virtude de os elementos coletados sofrerem processo de homogeneização, o Corpo Técnico da A.R. Experts opta pela adoção da média saneada evidenciada no **item 6.6.3** e dentro do intervalo de confiança do **item 6.5.3**.

Assim sendo o valor unitário para os terrenos serão de:

- **Imóvel A: R\$ 1.185,28/m²**
- **Imóvel B: R\$ 1.822,38/m²**
- **Imóvel C: R\$ 1.996,11/m²**
- **Imóvel D: R\$ 2.099,53/m²**

9. Valor final do terreno

Para chegar ao valor final do terreno multiplica-se o valor considerado na tomada de decisão pela área total do terreno.

- **Imóvel A**

$$V_{ft} = V_t \cdot A = 1.185,28 \cdot 4.374$$

$$V_{ft} = \mathbf{R\$ 5.184.432,41}$$

(cinco milhões cento e oitenta e cinco mil quatrocentos e trinta e dois reais e quarenta e um centavos)

- **Imóvel B**

$$V_{ft} = V_t \cdot A = 1.822,38 \cdot 729,14$$

$$V_{ft} = \mathbf{R\$ 1.328.772,20}$$

(um milhão trezentos e vinte e oito mil setecentos e setenta e dois reais e vinte centavos)

- **Imóvel C**

$$V_{ft} = V_t \cdot A = 1.996,11 \cdot 458,89$$

$$V_{ft} = \mathbf{R\$ 915.994,21}$$

(novecentos e quinze mil novecentos e noventa e quatro reais e vinte e um centavos)

- **Imóvel D**

$$V_{ft} = V_t \cdot A = 2.099,53 \cdot 838$$

$$V_{ft} = \mathbf{R\$ 1.759.403,81}$$

(um milhão setecentos e cinquenta e nove mil quatrocentos e três reais e oitenta e um centavos)

10. Valor das benfeitorias depreciada

Para determinação do valor das benfeitorias, foi utilizado o valor dos Custos Unitários Básicos de Construção – CUB/m², que são calculados de acordo com a Lei Federal n° 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 (**anexo A.5**).

Considerando uma área total edificada:

- **Imóvel A:** 9.644,14 m²

$$V_{benfeitoria} = 2.055,84 * 9.644,14$$

$$V_{benfeitoria} = \mathbf{R\$ 19.826.808,78}$$

- **Imóvel B:** não possui benfeitorias
- **Imóvel C:** não possui benfeitorias
- **Imóvel D:** 900m²

$$V_{benfeitoria} = 2.055,84 * 900$$

$$V_{benfeitoria} = \mathbf{R\$ 1.850.256,00}$$

10.1 Depreciação

A depreciação é definida pelo Método de Depreciação de Imóveis de Ross Heidecke (**anexo A.6**), cuja fórmula está descrita abaixo.

$$Pd = \frac{100 - k}{100}$$

Onde,

Pd – percentual de depreciação.

k – percentual definido pela Tabela de Ross-Heidecke de acordo com o estado de conservação do imóvel.

- **Imóvel A**

Foi adotado estado de conservação “f” – necessitando de reparos simples a importantes, com valor de **k = 33,20**.

$$Pd = \frac{100 - 33,20}{100}$$

$$Pd = 0,668$$

O valor da benfeitoria depreciada é definido pela multiplicação do valor do imóvel pela porcentagem de depreciação.

$$CB = 19.826.808,78 * 0,668$$

$$CB = R\$ 13.244.308,26$$

- **Imóvel D**

Foi adotado estado de conservação “g” – necessitando de reparos importantes, com valor de **k = 52,60**.

$$Pd = \frac{100 - 52,60}{100}$$

$$Pd = 0,474$$

O valor da benfeitoria depreciada é definido pela multiplicação do valor do imóvel pela porcentagem de depreciação.

$$CB = 1.850.256,00 * 0,474$$

$$CB = R\$ 877.021,35$$

11. Valor final

A composição final do valor total do imóvel avaliando é obtida da junção do valor do terreno, o custo de reprodução das benfeitorias depreciado e o fator de comercialização, sendo este adotado em 10%.

- **Imóvel A**

$$Vi = (Vt + Cb) * FC$$

$$Vi = (5.184.432,41 + 13.244.308,26) * 1,1$$

$$Vi = R\$ 20.271.614,74$$

- **Imóvel B**

$$Vi = R\$ 1.328.772,20$$

- **Imóvel C**

$$Vi = R\$ 915.994,21$$

- **Imóvel D**

$$Vi = (Vt + Cb) * FC$$

$$Vi = (1.759.403,81 + 877.021,35) * 1,1$$

$$Vi = R\$ 2.900.067,68$$

12. Conclusão

Com base nos estudos discriminados anteriormente, o valor total do imóvel na data base de maio de 2022, considerando uma variação de 5% aceitável por norma, é de:

- **Imóvel A**

$$Vt = R\$ 20.300.000,00$$

(vinte milhões e trezentos mil reais)

- **Imóvel B**

$$Vt = R\$ 1.350.000,00$$

(um milhão e trezentos e cinquenta mil reais)

- **Imóvel C**

$$Vt = R\$ 920.000,00$$

(novecentos e vinte mil reais)

- **Imóvel D**

$$Vt = R\$ 2.900.000,00$$

(dois milhões e novecentos mil reais)

13. Anexos

A.1 – Amostras

A.2 – Planta Genérica de Valores








A.3 – Tabela de Chauvenet

A.4 – Tabela de distribuição de Student

A.5 – Tabela do CUB/m²

A.6 – Tabela de Ross-Heidecke

A.1 – Amostras

Amostra n.º 1		LOCAL	
	Enderço: Rua Diniz Barreto	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Madureira	Fonte/ telefone:	Tipos:	BANHEIRO
Área (m²): 366,00	Conservação:	States:	
Valor de Venda: R\$ 450.000,00	R\$/ m²: R\$ 1.223,51		
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-366m2-id-2547534943/			
Amostra n.º 2		LOCAL	
	Enderço: Rua Padre Manso	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Madureira	Fonte/ telefone:	Tipos:	BANHEIRO
Área (m²): 700,00	Conservação:	States:	
Valor de Venda: R\$ 840.000,00	R\$/ m²: R\$ 1.200,00		
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-700m2-id-2512346621/			
Amostra n.º 3		LOCAL	
	Enderço: Av. Ministro Edgar Romero	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Madureira	Fonte/ telefone:	Tipos:	BANHEIRO
Área (m²): 2.940,00	Conservação:	States:	Oflora
Valor de Venda: R\$ 6.200.000,00	R\$/ m²: R\$ 2.108,84		
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-2940m2-id-2512814046/			
Amostra n.º 4		LOCAL	
	Enderço: Rua Carolina Machado, 270	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Madureira	Fonte/ telefone:	Tipos:	BANHEIRO
Área (m²): 5.000,00	Conservação:	States:	
Valor de Venda: R\$ 14.000.000,00	R\$/ m²: R\$ 2.800,00		
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-5000m2-id-2489469809/			
Amostra n.º 5		LOCAL	
	Enderço: Estrada do Portela, 488	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Madureira	Fonte/ telefone:	Tipos:	BANHEIRO
Área (m²): 2.541,00	Conservação:	States:	
Valor de Venda: R\$ 5.000.000,00	R\$/ m²: R\$ 1.967,73		
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-2541m2-id-2568598821/			
Amostra n.º 6		LOCAL	
	Enderço: Av. Miguel Antônio Fernandes	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Recreio dos Bandeirantes	Fonte/ telefone:	Tipos:	BANHEIRO
Área (m²): 4.120,00	Conservação:	States:	
Valor de Venda: R\$ 9.300.000,00	R\$/ m²: R\$ 2.402,91		
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-recreio-dos-bandeirantes-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-4120m2-id-248970558/			
Amostra n.º 7		LOCAL	
	Enderço: Rua Augusto de Vasconcelos, 408	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Campo Grande	Fonte/ telefone:	Tipos:	BANHEIRO
Área (m²): 5.000,00	Conservação:	States:	
Valor de Venda: R\$ 16.000.000,00	R\$/ m²: R\$ 3.200,00		
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-5000m2-id-2523129933/			
Amostra n.º 8		LOCAL	
	Enderço: Av. Osvaldo Aranha	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Praça da Bandeira	Fonte/ telefone:	Tipos:	BANHEIRO
Área (m²): 2.183,00	Conservação:	States:	
Valor de Venda: R\$ 2.500.000,00	R\$/ m²: R\$ 1.145,21		
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-praca-da-bandeira-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-2183m2-id-2545602183/			
Amostra n.º 9		LOCAL	
	Enderço: Av. Comandante Guarany, 0	Cidade: RIO DE JANEIRO	UF: RJ
Bairro: Jacarepaguá	Fonte/ telefone:	Tipos:	BANHEIRO
Área (m²): 5.000,00	Conservação:	States:	
Valor de Venda: R\$ 2.800.000,00	R\$/ m²: R\$ 560,00		
Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj-5000m2-id-2484807709/			

A.2 Planta Genérica de Valores

Logradouro: RUA DINIZ BARRETO - 030650										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{sc}	V _o				
001	00001 99999	00002 99998	083-MADUREIRA	1556,9800	1339,0600	1856,1400	1178,6000	8776,1900				

Logradouro: RUA PADRE MANSO - 011676										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{sc}	V _o				
001	00001 99999	00002 99998	083-MADUREIRA	2018,1400	1734,0200	4228,1200	2702,6600	35902,7000				

Logradouro: AVN MINIST EDGARDO ROMERO - 030429										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{sc}	V _o				
001	00001 00109	00002 00116	083-MADUREIRA	1932,1700	1663,4000	5098,3000	3240,4000	43881,0700				
002	00111 00115	-	083-MADUREIRA	1932,1700	1663,4000	4549,5400	2750,0100	39094,0500				
003	00117 00235	00118 00302	083-MADUREIRA	1932,1700	1663,4000	4549,5400	2750,0100	39094,0500				
004	00237 00241	-	083-MADUREIRA	1932,1700	1663,4000	4549,5400	2750,0100	39094,0500				
005	00243 00299	-	083-MADUREIRA	1932,1700	1663,4000	3749,6200	2416,6600	39094,0500				
006	00301 00455	00304 00448	083-MADUREIRA	1760,2100	1515,1200	3237,4800	1927,2700	28722,1600				
007	00457 00553	00450 00546	083-MADUREIRA	1760,2100	1515,1200	3237,4800	1927,2700	28722,1600				
008	00555 00765	00548 00756	083-MADUREIRA	1760,2100	1515,1200	3021,6500	2249,1500	28640,3400				

Logradouro: RUA CAROLINA MACHADO - 016642										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{sc}	V _o				
001	-	00002 00090	082-CASCADURA	1672,9200	1226,6700	2325,6700	1322,9700	12765,3900				
002	00001 00253	-	082-CASCADURA	1672,9200	1226,6700	2325,6700	1322,9700	12765,3900				
003	-	00092 00310	083-MADUREIRA	1688,2900	1452,9000	2395,7300	1521,2500	19148,0900				
004	00255 01211	00312 00590	083-MADUREIRA	1932,1700	1663,4000	3861,2200	2536,6600	28722,1600				
005	-	00592 00776	083-MADUREIRA	1688,2900	1452,9000	2395,7300	1521,2500	19148,0900				

Logradouro: ETR DO PORTELA - 035147										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{sc}	V _o				
001	00001 00121	00002 00120	083-MADUREIRA	2101,0000	1807,0700	5481,8500	3240,4000	43881,0700				
002	00123 00187	00122 00210	083-MADUREIRA	1932,1700	1848,2200	5481,8500	3240,4000	43881,0700				
003	00189 00235	00212 00234	083-MADUREIRA	2151,0200	1853,3400	5481,8500	3240,4000	43881,0700				
004	00237 00279	00236 00278	083-MADUREIRA	2101,0000	1807,0700	4228,1200	2503,5300	33509,1900				
005	00281 00325	00280 00340	088-OSWALDO CRUZ	1904,0400	1488,0800	2608,4000	1746,7300	20477,8300				
006	00327 00353	00342 00352	085-TURIACU	1649,2500	1387,5400	2096,6600	1337,6900	13962,1400				
007	00355 00389	00354 00388	085-TURIACU	1649,2500	1387,5400	2096,6600	1337,6900	13962,1400				
008	00391 00433	00390 00434	085-TURIACU	1649,2500	1387,5400	2096,6600	1337,6900	13962,1400				
009	00435 99999	00438 99998	085-TURIACU	1510,0900	1257,9900	1726,6700	1101,6200	11353,8300				

Logradouro: AVN MIGUEL ANTONIO FERNANDES - 214361										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{sc}	V _o				
001	00001 99999	00002 99998	132-RECREIO DOS BANDEIRANTES	3043,9700	3137,6800	3183,7000	2198,2600	30301,0800				

Logradouro: RUA AUGUSTO DE VASCONCELOS - 012500										Exercício: 2022		
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{sc}	V _o				
001	00001 00409	00002 00408	144-CAMPO GRANDE	2557,6400	1846,6400	3018,9900	1703,4700	12908,5900				
002	00411 00641	00410 00538	144-CAMPO GRANDE	2496,7500	1794,9600	2916,6600	1703,4700	11701,6000				
003	-	00540 00550	144-CAMPO GRANDE	2496,7500	1794,9600	4605,2700	2339,4400	13422,5700				
004	-	00552 00642	144-CAMPO GRANDE	2496,7500	1794,9600	2916,6600	1703,4700	11701,6000				
005	00643 99999	00644 99998	144-CAMPO GRANDE	2379,0000	1690,5500	2347,1300	1403,6500	10970,2600				

Logradouro: AVN OSWALDO ARANHA - 105361										Exercício: 2022	
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{ec}	V _o			
001	00001 99999	00002 99998	035-MARACANA	2403.5300	2403.5300	2737,7600	1450,2700	41909,2700			

Logradouro: AVN COMTE GUARANY'S - 155218										Exercício: 2022	
Num	Ímpar Ini/Fim	Par Ini/Fim	Bairro	V _{ap}	V _{ca}	V _q	V _{ec}	V _o			
001	00001 99999	00002 99998	115-JACAREPAGUA	1103,9400	950,4000	946,7000	545,3500	5611,6900			

A.3 – Tabela de Chauvenet

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

A.4 – Tabela de distribuição de Student

Tabela 5 Distribuição *t* de Student



gl	Área na cauda superior								
	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005	0,0025	0,001	0,0005
1	1,000	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,894	6,869
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,768
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,689
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,660
30	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646
35	0,682	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	2,996	3,340	3,591
40	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551
45	0,680	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	2,952	3,281	3,520
50	0,679	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	2,937	3,261	3,496
z	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576	2,807	3,090	3,291

Nota: A coluna em destaque é a mais usada.

A.5 – Tabela do valor de CUB/m²

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.397,23	0,46%	CAL-8	2.553,47	0,51%
CSL-8	2.055,84	0,39%	CSL-8	2.223,09	0,51%
CSL-16	2.744,29	0,27%	CSL-16	2.965,47	0,39%

A.6 – Tabela de Ross-Heidecke

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

A.8- Matrículas

8º

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 119510-A	Nº: 01	Lº: 6N - FLS.: 52 Nº: 44049
		cont. 4T 80 61628

MATRÍCULA Nº 119510, FLS. 277 Lº 2DK-0, RENOVADA EM 20/03/2000.
IMÓVEL: AV. MINISTRO EDGARD ROMERO, LOTE 2, P.A 30836, ONDE EXISTE O PRÉDIO Nº807 EM CONSTRUÇÃO, para Av. Ministro Edgard Romero. Medindo o terreno em sua totalidade: 20,00m de frente pela Av. Ministro Edgard Romero e mais 8,00m em curva interna subordinada à um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da rua Ramiro Monteiro, por onde mede 62,50m em reta mais 5,00m em curva interna subordinada à um raio de 70,00m, 45,00m nos fundos, à direita 41,35m limitando com a lateral esquerda do lote 1 mais 21,80m limitando com os fundos do lote 1 alargando o terreno mais 20,80m aprofundando o terreno. **PROPRIETÁRIA:** SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA, CGC nº 34.177.246/0001-55, com sede nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 3-DL, FLS. 7, Nº 96.673 e Lº 3EB, FLS. 268, Nº 110.381 (8º RGI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra à Nuno de Souza Santos Lisboa e sua mulher Iracy Cavalcante Lisboa, conforme escritura de 05/10/1971, lavrada em notas do 3º Ofício desta cidade (Lº 2376, FLS. 51v), registrado em 22/10/1971 e outra parte por compra à Henrique Diamante e sua mulher Rosa Diamante, e outros, conforme escritura de 06/12/1973, lavrada em notas do 13º Ofício desta cidade (Lº 2773, FLS. 7v), registrado em 28/02/1974. v.s.a. Rio de Janeiro, RJ, 20 de março de 2000. O OFICIAL.

AV-1-119510-A CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta em renovação à de nº 119510, fls. 277 do Lº 2DK-0, nos termos do Artigo 464 Parágrafo 1º do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. v.s.a. Rio de Janeiro, RJ, 20 de março de 2000. O OFICIAL.

R-2-119510-A TÍTULO: PROMESSA DE VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato Particular de 12/08/1996, hoje arquivado, re-ratificado por escritura de 11/03/1997, lavrada em notas do 23º Ofício desta cidade, Lº 6.804, FLS. 193. **VALOR:** R\$ 5.000,00 que será pago mediante cláusulas e condições do título. **PROMITENTE VENDEDORA:** SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA, qualificada na matrícula. **PROMITENTE COMPRADORA:** SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - SESPA, GCG/MF nº 34.180.771/0001-87, com sede nesta cidade. v.s.a. Rio de Janeiro, RJ, 20 de março de 2000. O OFICIAL.

AV-3-119510-A- RETIFICAÇÃO AO ATO R-2 "EX-OFFICIO"- Com fulcro no artigo 213 Parágrafo 1º da Lei 6015/73 e com base no título que deu origem ao referido ato, arquivado e microfilmado em 20/03/2000, fica o mesmo retificado quanto ao valor para R\$2.918.000,00, e não como constou. ssn. Rio de Janeiro, RJ, 04 de maio de 2000. O OFICIAL.

R-4-119510-A- TÍTULO: COMPRA E VENDA; **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 17/03/2000, lavrada em notas do 23º Ofício desta cidade (Lº 7708 fls. 064) re-ratificada por outra de 19/04/2000 lavrada nas mesmas notas (Lº 7708 fls.182). **VALOR** R\$2.918.000,00. **ITBI GUIA Nº** 642564 em 17/03/2000. **VENDEDORA:** SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA, qualificada na matrícula. **COMPRADORA** SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - SESPA, qualificada no ato R-2. ssn. Rio de Janeiro, RJ, 04 de maio de 2000. O OFICIAL.

CONTINUA NO VERSO.

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 214138	Nº: 01	Lº: 4AU FLS.: 92 Nº: 141276

IMÓVEL: RUA RAMIRO MONTEIRO, PRÉDIO Nº 28 e respectivo terreno medindo em sua totalidade: de frente 29,55m, à direita 14,27m confrontando com a Rua Ramiro Monteiro s/nº junto e depois do nº 28, à esquerda 16,40m confrontando com a Avenida Ministro Edgard Romero nºs 817/821, e nos fundos 30,30m confrontando com a Rua Leri nºs 29, 41 e 51. **PROPRIETÁRIOS:** 1) ABILIO RAMOS DE ALMEIDA; 2) JOAQUIM RAMOS DE ALMEIDA, maiores. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 3-I, fls. 126 sob nº 14185 (4º RGI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a Francisco Amado Machado e sua mulher Carolina Amado Machado, conforme escritura de 13/06/1923, lavrada na 7ª Pretoria Cível, registrada em 13/07/1923. dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de maio de 2010. O OFICIAL

AV-1-214138 – CONSIGNAÇÃO. A presente matrícula foi aberta face o Mandado de Vistoria, averbado hoje sob nº 214136/AV-1 (FM). dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de maio de 2010. O OFICIAL

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 214137	Nº: 01	Lº: 4 FLS.: 254 Nº: 2001 CONT. Lº 4AU FLS. 86 Nº141191

IMÓVEL: AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO, PRÉDIOS NºS 817 e 821 e respectivo terreno medindo em sua totalidade: 18,30m de frente, confrontando com a Avenida Ministro Edgard Romero nºs 817/821; à direita 42,80m confrontando com a Rua Ramiro Monteiro, lado par; à esquerda 41,25m confrontando com a Avenida Ministro Edgard Romero nº 825; aos fundos 16,40m confrontando com a Rua Ramiro Monteiro nº 28, lado chanfrado medindo 2,25m. **PROPRIETÁRIOS:** 1) ABILIO RAMOS DE ALMEIDA; 2) JOAQUIM RAMOS DE ALMEIDA, maiores. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 3-I, fls. 126 sob nº 14185 (4º RGI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por compra a Francisco Amado Machado e sua mulher Carolina Amado Machado, conforme escritura de 13/06/1923, lavrada na T. Pretoria Cível, registrada em 13/07/1923. dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de maio de 2010. O OFICIAL.

AV-1-214137 – CONSIGNAÇÃO. A presente matrícula foi aberta face o Mandado de Vistoria averbado hoje sob nº 214136/AV-1 (FM). dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de maio de 2010. O OFICIAL.

R-2-214137 - **TÍTULO:** PROMESSA DE VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 13/04/1972, lavrada em notas do 2º Ofício desta cidade (Lº 2544, fls. 59), prenotada sob nº 611459 em 09/02/2010, rerratificada por outra de 20/07/1972, lavrada nas mesmas notas (Lº 2544, fls. 89v), acompanhadas de requerimento de 19/10/2009, hoje arquivados. **VALOR:** CR\$5.400,00; base de cálculo: R\$506.877,33 (Secretaria Municipal de Fazenda). **PROMITENTES VENDEDORES:** 1) ABILIO RAMOS DE ALMEIDA, brasileiro, solteiro, maior, do comercio, residente nesta cidade; 2) JOAQUIM RAMOS DE ALMEIDA casado com ISMENIA DOS ANJOS ALMEIDA. **PROMITENTES COMPRADORES:** 1) ERICO RIBEIRO, brasileiro, casado, funcionário público estadual, residente nesta cidade; 2) DJALMA PEIXOTO GUIMARÃES, brasileiro, casado, funcionário público, residente nesta cidade. **PROPORÇÃO:** 1/2 para cada um dos promitentes compradores. dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de maio de 2010. O OFICIAL.

R-3-214137 - **TÍTULO:** COMPRA E VENDA. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 02/02/1976, lavrada em notas do 2º Ofício desta cidade (Lº 2912, fls. 27), prenotada sob nº 611460 em 09/02/2010. **VALOR:** CR\$5.400,00; base de cálculo: R\$506.877,33 (Secretaria Municipal de Fazenda). **TRANSMISSÃO:** Guia nº 2402823 em 26/01/1976. **VENDEDORES:** 1) ABILIO RAMOS DE ALMEIDA, CI/IFP nº 442.086, CPF nº 101.462.207; 2) Espólio de ISMÊNIA DOS ANJOS ALMEIDA que também assinava Ismênia Maria dos Anjos Almeida, representada por seu inventariante Joaquim Ramos de Almeida, conforme Alvará nº 801 expedido pelo 2º Ofício da 3ª VOS desta cidade. **COMPRADORES:** ERICO RIBEIRO, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens com DULCINEA GUIMARÃES RIBEIRO; 2) DJALMA PEIXOTO GUIMARÃES casado pelo regime da comunhão de bens com HELOISA BENEVOTO GUIMARÃES, brasileiro, funcionário público, CPF nºs 024.852.442 e 024.892.367, residentes nesta cidade. dst. Rio de Janeiro, RJ, 25 de maio de 2010. O OFICIAL.

R-4-214137 - **TÍTULO:** PARTILHA DE METADE DO IMÓVEL. **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha dado e passado em 01/08/2001, pelo Juízo de Direito da 12ª VOS da Comarca da Capital/RJ (processo nº 44491), contendo sentença de 09/07/1986, prenotado sob nº 611465 em 09/02/2010. **VALOR:** Cz\$12.500,00; base de cálculo: R\$506.877,33 (Secretaria Municipal de Fazenda). **TRANSMISSÃO:** Guia nº 564-024033-6 em 27/01/1983. **TRANSMITENTE:** Espólio de ERICO RIBEIRO. **ADQUIRENTES:** 1) DULCINEA GUIMARÃES RIBEIRO, brasileira, viúva, do lar, CI/IFP nº 1.418.399 de 02/09/1957, CPF nº 024.892.447-87; 2) PAULO CESAR GUIMARÃES RIBEIRO, brasileiro, CI/IFP nº 3.325.695, CPF nº

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:04/08/2022 14:35:39



8º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ARNALDO COLOCCI NETTO
Rua da Alfândega, nº 91 - 3º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 2221-4341 Fax: (21) 2222-0085
e-mail: cartorio@8ri-rj.com.br

22/026924

CERTIFICO, atendendo ao pedido feitas as buscas necessárias nos livros deste Serviço Registral, desde 26 de julho de 1937, data de sua instalação, até hoje, que com referência ao imóvel sito à **RUA RAMIRO MONTEIRO Nº 120, CONSTAM APENAS** as seguintes prenotações: em 11/01/1974, no Lº 1-P, às fls. 188, sob nº 283.566, Partilha, em nome de **ACELY DA C. PINHEIRO**; em 09/12/1977, no Lº 1-A, às fls. 152, sob nº 40.201, Venda e Cessão (Lº 2.951, fls. 04, 6º Ofício), em nome da **SOCIEDADE EDUCACIONAL E DE SERVIÇOS DE COMPUTAÇÃO SOEDUCO LTDA.**; em 09/12/1977, no Lº 1-A, às fls. 152, sob nº 40.202, Promessa de Venda (Lº 2.892, fls. 46, 6º Ofício), em nome da **SOCIEDADE EDUCACIONAL E DE SERVIÇOS DE COMPUTAÇÃO SOEDUCO LTDA.**; em 09/03/1979, no Lº 1-B, às fls. 260, sob nº 61.680, Certidão de Partilha (1ª VOS, 1º Ofício, 23/06/1978), em nome de **ALUISIO PINHEIRO**; em 09/03/1979, no Lº 1-B, às fls. 260, sob nº 61.681, Requerimento, em nome de **ANA MOURA**, tendo as referidas prenotações seus registros adiados, em virtude de **DÚVIDA** encaminhada à Vara de Registros Públicos através do Ofício nº 272/80, de 13/08/1980, encontrando-se o imóvel **SUB-JÚDICE**, conforme Processos nºs. 74267/80 e 2000.001.085326-0, da Vara de Registros Públicos. QUE consta prenotado em 31/03/2011, no Lº 1-BU, às fls. 61, sob nº 634.134, Penhora-Judicial (14/01/2011), 8ª Vara Federal de Execução Fiscal, Mandado nº 0053.000031-1/2011, Processo nº 2006.51.01.527153-5, em nome da **FAZENDA NACIONAL - INSS. QUE Vivian B. de O. Silva**, deu buscas. Digitada por: Cláudia Queiroz. O Oficial. ✓

8º OFÍCIO DE IMÓVEIS

Oficial ARNALDO COLOCCI NETTO - Matr. 06/1441

Substitutos:

- Carlos Eduardo F. Colocci
Mat. Nº: 943655
- Nilza de C. L. Marques
Mat. Nº: 941646
- Fábio de O. Marques
Mat. Nº: 948427

- Pedro Augusto F. Colocci
Mat. Nº: 944137
- Isabella Correa N. Peres
Mat. Nº: 946115

- Ana Maria P. Barbosa
Mat. Nº: 944166
- Glaucemilde P. S.Souza
Mat. Nº: 941647

Rio de Janeiro, 11/08/2022. ✓



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EEEG/97206 EIP



Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/SFE_CPA/Default.aspx

Emol:	91,14
Fundperj:	4,55
FETJ:	4,55
Funperj:	4,55
Funarpen:	3,64
I.S.S.:	4,89
Total:	128,81

RECIBO nº 22/026924, do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de R\$ 128,81 de BRUNO PEIXOTO RANGEL, pela emissão da presente certidão, solicitada em 11/08/2022. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 2d25ad7e-e3fe-42ec-a21d-5a35b280f0ae

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por NILZA DE CARVALHO LEAL MARQUES - 16/08/2022 11:59 PROTOCOLO: S22080159088D

14. Referências

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:1: Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:2: Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2004.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. IBAPE/SP, 2002.

ZAP IMÓVEIS: https://www.zapimoveis.com.br/?gclid=CjwKCAjww-WBhAMEiwAV4dybblrJ4RuuHo-2leQupBuINwDfXPFRkYq7LIUfQ243VwSPMD_xBmpORoCD4wQAvD_BwE&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

ENCERRAMENTO

Dá-se por encerrado o presente trabalho em 39 (trinta e nove) folhas no formato digital A4, impressas em um só lado, das quais vinte e nove compõem o desenvolvimento do trabalho, as nove seguintes os anexos e a última concentra o encerramento do trabalho. Todas as páginas são rubricadas e essa devidamente assinada pelos engenheiros responsáveis.

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2022.

Bruno Peixoto Rangel
Engenheiro - CREA 2014130495

Tarcísio de Miranda Assed Estefan
Engenheiro - CREA 2017119991

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.**

Processo Nº 0105323-98.2014.8.19.0001

**Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS
S/A**

Laudo de Avaliação

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Tipo de Trabalho:	Avaliação de bens
Objeto:	Terreno
Finalidade:	Determinar valor de compra/venda
Endereço:	Rua José Bonifácio, 140 – Méier – Rio de Janeiro/RJ.

RESULTADO

Com base nos estudos realizados neste trabalho, o valor total do imóvel situado a Rua José Bonifácio, 140 – Méier – Rio de Janeiro/RJ em setembro de 2022 é:

$$V_t = R\$ 6.350.000,00$$

(seis milhões trezentos e cinquenta mil reais)

1. INTRODUÇÃO

A A.R. Experts apresenta no presente trabalho suas conclusões relativas ao imóvel no que diz respeito à apuração do valor real deste na data base de setembro de 2022.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A avaliação obedeceu às diretrizes e procedimentos da Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo para a obtenção de valores e formulário complementar.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

No presente trabalho foi visada uma maior valorização do ativo sempre dentro das normas e boas práticas na avaliação de imóveis.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28 de junho de 2022 pela equipe da A.R. Experts, não sendo possível o acesso ao interior do imóvel.

4. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua José Bonifácio, 140 – Méier – Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de um terreno com lotes resultantes de um remembramento que pertencem a Massa Falida Galileo Administração de Recursos Educacionais S/A.

Seguem as fotos da localização, do imóvel e do Projeto Aprovado de Alinhamento.

Figura 1 – Localização do imóvel

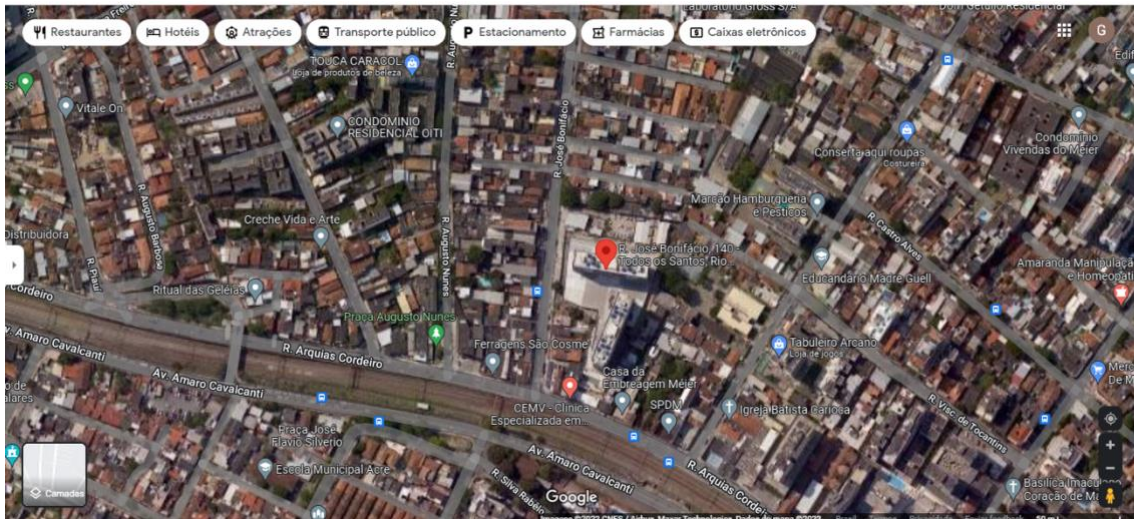
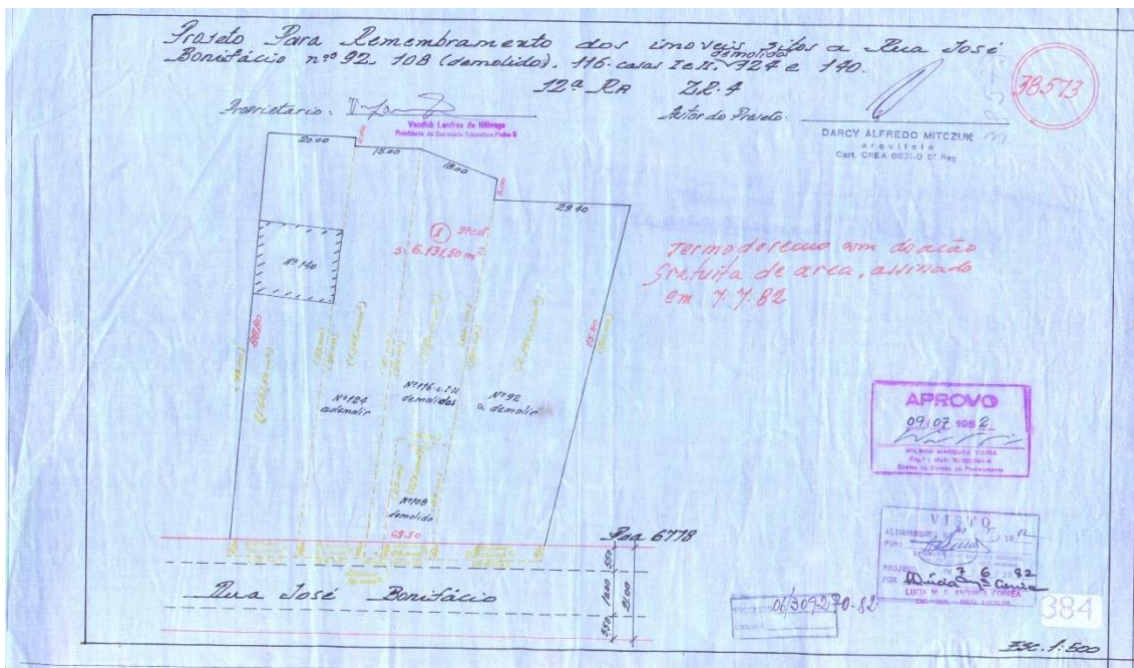


Figura 2 – Projeto Aprovado de Alinhamento



4.1 – Região

Méier é um bairro de classe média e classe média alta localizado na Zona Norte do município do Rio de Janeiro. O bairro é o histórico centro da “Área dos Engenhos”, que hoje é conhecida como Grande Méier.

Faz limite com os bairros Cachambi, Engenho de Dentro, Engenho Novo, Lins de Vasconcelos e Todos os Santos

Possui uma área de 247,09 ha e população, segundo IBGE (2010), de 49,828 habitantes.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno possui uma área de 6.131,50 m², segundo Projeto Aprovado de Alinhamento.

Atualmente no imóvel existe um empreendimento imobiliário residencial, composto por duas torres com um total de 288 apartamentos, realizado pela Incorporadora Tegra, denominado East Side Méier.

A presente avaliação contempla a matrícula 38.880, do 1º Ofício do RGI.

Matrícula nº 38.880, 1º Ofício do RGI	Rua José Bonifácio, 140, Méier, Rio de Janeiro
---------------------------------------	--

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Metodologia

Para a identificação do valor de mercado foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido no item 8.2.1 da NBR 14.653-1 e tratada no item de igual numeração da NBR 14.653-2.

O método consiste na coleta de amostras e no tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, que nos traz, com margem de segurança, o referido valor de mercado.

6.2 Amostragem

O levantamento de dados e escolha das amostras tem por objetivo explicar o comportamento do mercado no qual está inserido o imóvel avaliado e constitui a base de todo o processo avaliatório.

As amostras coletadas possuem, tanto quanto possível, características semelhantes às do avaliando, tais como: finalidade, localização, estrutura dos imóveis, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Não foi possível, contudo, encontrar elementos amostrais com característica “idênticas” às do imóvel observado, pois raramente isso seria possível devido aos seus distintivos.

No presente trabalho foram adotadas amostras de terrenos, como consta no **anexo A.1**, na qual foi elaborado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

6.3 Homogeneização de Valores

Pelas razões expostas no tópico anterior, lançamos mão do tratamento dos dados pelo Método dos Fatores, que foi motivo de amplo debate por parte do Corpo Técnico da A.R. Experts.

Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00, ou seja, as amostras que não respeitaram tais limites foram excluídas deste trabalho.

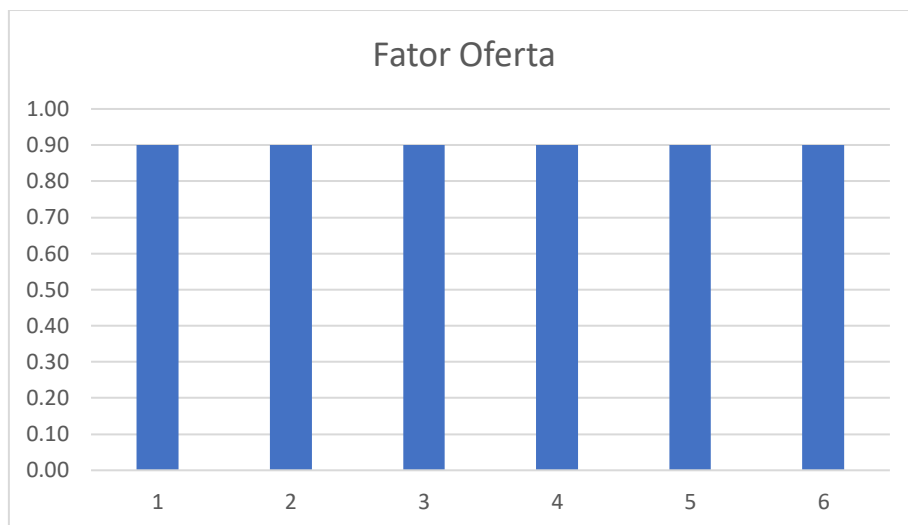
Explicitamos a seguir, para uma melhor compreensão do leitor, cada um dos fatores utilizados:

6.3.1 Fator Oferta

Tratada no item 10.1 da norma do IBAPE/SP, admite-se pela elasticidade dos negócios, a aplicação de 10 % de desconto sobre o valor original pedido.

Sendo assim, o fator (F_o) é igual a 0,9. Segue o gráfico demonstrativo:

Gráfico 1 – Fator Oferta do imóvel



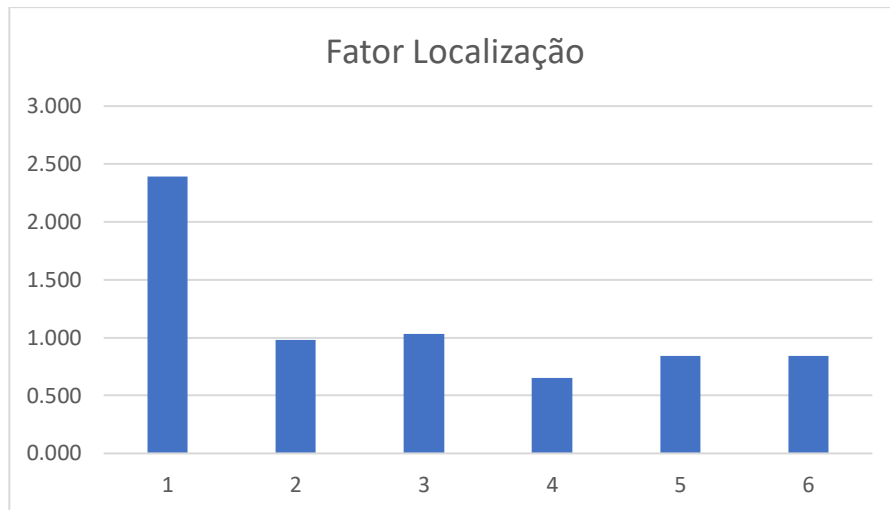
6.3.2 Fator Localização

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando.

Os valores de referência foram retirados da Planta Genérica de Valores do Município (**Anexo A.2**) e disposto na Lei Complementar nº. 133/2009.

Basicamente, para melhores localizações temos um fator menor do que 1 e locais menos privilegiados, um fator maior do que 1. Logicamente para imóveis em um mesmo setor possuímos o valor de referência igual a 1. Segue gráfico evidenciando os fatores:

Gráfico 2 – Fator Localização do imóvel



6.3.3 Fator Área

Talvez um dos fatores mais importantes a ser considerado devido ao tamanho dos lotes avaliados. Certamente os lotes com menores áreas possuirão um maior valor de metro quadrado, sendo assim, o fator de homogeneização deve ser menor do que 1. Para lotes com áreas maiores, o fator deve ser maior do que 1.

Para se chegar o valor utiliza-se um dos seguintes modelos:

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{4}}$$

Se a diferença entre as áreas for menor do que 30 %.

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{8}}$$

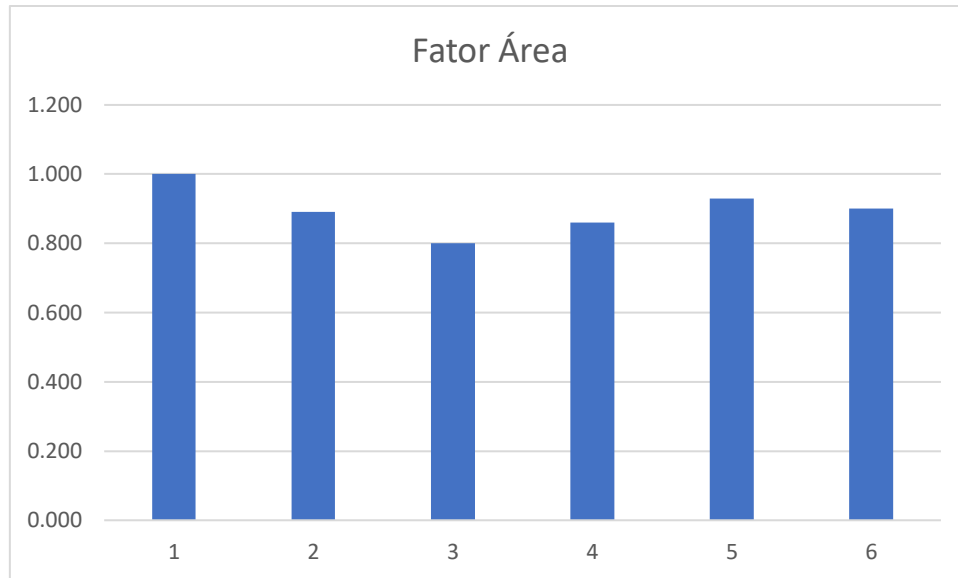
Se a diferença entre as áreas for maior do que 30 %.

Onde:

A_a = Área do imóvel avaliado;

A_i = Área da amostra.

Gráfico 3 – Fator Área



6.3.4 Homogeneização dos Valores

Para se obter os valores unitários homogeneizados, multiplica-se o produto dos fatores calculados pelo valor amostral inicial homogeneizado com o fator oferta.

Sendo assim:

$$Vuf = Vui * Fo * Produto\ dos\ Fatores$$

Segue a tabela resumindo os valores das amostras:

Tabela 1 – Valores Unitários Homogeneizados

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO										
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Testada	Vui x Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	6.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 1.000,00	0,90	1,00	900,00	2,390	1,000	2,390	R\$ 2.151,00
2	2.520,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 1.904,76	0,90	1,00	1714,29	0,980	0,890	0,870	R\$ 1.491,43
3	1.000,00	R\$ 1.260.000,00	R\$ 1.260,00	0,90	1,00	1134,00	1,030	0,800	0,830	R\$ 941,22
4	1.800,00	R\$ 2.650.000,00	R\$ 1.472,22	0,90	1,00	1325,00	0,650	0,860	0,510	R\$ 675,75
5	3.481,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 402,18	0,90	1,00	361,96	0,840	0,930	0,770	R\$ 278,71
6	2.728,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 403,23	0,90	1,00	362,90	0,840	0,900	0,740	R\$ 268,55
AV	6.131,50									
Média										R\$ 967,78
Desvio Padrão:										R\$ 738,10
Chauvenet (d _{msl} /α):										1,730
Extremo máximo:										R\$ 2.151,00
Extremo mínimo:										R\$ 268,55
Para as amostras serem aceitas em sua totalidade:										1,603071011 0,947338124

6.4 Verificação de Pertinência das amostras

6.4.1 Método de Chauvenet

Alguns valores medidos podem, em certo ponto, extrapolar a tendência dominante do mercado, em geral podem apenas representar um erro na amostragem, mas também podem evidenciar algum fator importante não considerado e, por esse motivo, as amostras não podem ser descartadas sem um critério consistente.

Para tal eliminação, como previsto na NBR-14.653-2:2011 da ABNT, faz-se o uso de critérios estatísticos excludente. Nesse caso foi utilizado o método de Chauvenet, que especifica que um valor medido pode ser rejeitado se a probabilidade **m** de obter o desvio em relação à média é menor que **1/2n**. A referência (**Rc**) que deve ser respeitada encontra-se no **anexo A.3**.

O cálculo de *r* é dado pela seguinte fórmula:

$$r = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S}$$

Onde:

X_i = valor medido;

X = média dos valores medidos;

S = desvio padrão amostral.

6.4.2 Apresentação dos Cálculos

As verificações começam sempre pelos extremos das amostras uma vez que estes se encontrarem válidos, as intermediárias também se encontrarão.

Para uma amostra ser mantida:

$$r \leq Rc \quad \text{sendo } Rc = 1,73$$

MÉDIA	R\$ 967,78
DESVIO PADRÃO	R\$ 738,10
EXTREMO MÁXIMO	A1 R\$ 2.151,00
EXTREMO MÍNIMO	A6 R\$ 268,55

$$r_1 = \frac{|2.151,00 - 967,78|}{738,10} = 1,60 < 1,73$$

$$r_6 = \frac{|268,55 - 967,78|}{738,10} = 0,94 < 1,73$$

Tem-se com isso que as amostras foram, em sua totalidade, aceitas pelo critério de Chauvenet, tornando-as válidas para a aplicação do método.

6.5 Verificação dos limites de confiança

Após as devidas escolhas de amostras pelos critérios determinados e exclusão das excêntricas pelo critério de Chauvenet, determina-se, como previsto no item 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, o intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central. No caso do presente trabalho, isso indica a faixa de variação de preços do mercado.

Para precisar a situação, faz-se necessário uso de métodos de probabilidade estatística como a distribuição “t” de Student utilizado para o caso de pequenas amostras ($n < 30$).

Os cálculos dos valores mínimos e máximos se dão através das seguintes fórmulas:

$$V_{max} = \bar{V} + t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

$$V_{min} = \bar{V} - t_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

tc = valores percentis para distribuição “t” de Student com (**anexo A.4**), com seis elementos amostrais (**n = 6**), cinco graus de liberdade (**n-1 = 5**) e deve possuir intervalo de confiança de **80%**.

Para o valor do metro quadrado do imóvel:

$$V_{max} = R\$ 1.631,25$$

$$V_{min} = R\$ 304,30$$

Os limites determinados pelos cálculos nos levam ao descarte de três amostras, restando três amostras para a determinação do valor final do imóvel.

Segue tabela evidenciando os valores remanescentes:

Tabela 2 – Valor Unitário Evidenciado

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO										
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Testada	Vul x Fo	Fator Transposição	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
2	2.520,00	R\$ 4.800.000,00	R\$ 1.904,76	0,90	1,00	1714,29	0,980	0,890	0,870	R\$ 1.491,43
3	1.000,00	R\$ 1.260.000,00	R\$ 1.260,00	0,90	1,00	1134,00	1,030	0,800	0,830	R\$ 941,22
4	1.800,00	R\$ 2.650.000,00	R\$ 1.472,22	0,90	1,00	1325,00	0,650	0,860	0,510	R\$ 675,75
AV	6.131,50									
Média:										R\$ 1.036,13
Desvio Padrão:										R\$ 416,04
Extremo máximo:										R\$ 1.491,43
Extremo mínimo:										R\$ 675,75

6.6 Determinação do valor unitário básico

Após concluída toda a etapa de determinação das amostras, os valores são calculados através dos seguintes passos:

- Cálculo da amplitude: diferença entre os valores de máximo e de mínimo do limite de confiança;
- Divisão da amplitude em classes;
- Média ponderada em função da quantidade de amostras nas classes.

Sendo assim, calcula-se:

$$A = 1.491,43 - 675,75 = 815,68$$

$$\frac{A}{3} = \frac{271,89}{3} = 271,89$$

1ª classe – de R\$ 1.491,43 a R\$ 1.219,54

2ª classe – de R\$ 1.219,54 a R\$ 947,64

3ª classe – de R\$ 947,64 a R\$ 675,75

Têm-se então um elemento na 1ª classe, um na 2ª classe e um na classe de número 3.

Soma dos pesos:

$$P = 1^2 + 1^2 + 1^2 = 3$$

Média ponderada:

$$\bar{X}_p = R\$ 1.036,13/m^2$$

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de avaliação está diretamente relacionada tanto ao mercado e suas informações extraídas quanto ao empenho do engenheiro de avaliações. Em geral esse grau de fundamentação deve ser estabelecido inicialmente para o contratante, mas um elevado rigor não pode ser garantido uma vez que se depende de funções externas para sua determinação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

O item 9 da NBR 14.653-2:2011 tem por objetivo definir o grau de especificação do laudo em relação à fundamentação e precisão.

7.1 Precisão do estudo

O grau de precisão do estudo é evidenciado na tabela a seguir e leva em conta a amplitude em torno da estimativa de tendência central já calculada no **item 6.6** deste trabalho e o valor unitário encontrado, podendo ser classificado como Grau de precisão III.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

7.2 Grau de fundamentação

O grau de fundamentação com o uso de tratamento por fatores é pontuado pela tabela 3 da NBR 14.653-2 e definido conforme a tabela 4 desta. A seguir estão as imagens das tabelas:

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

Item	Descrição	Grau		
		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

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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

O presente trabalho apresenta grau de fundamentação II, conforme evidenciado.

8. TOMADA DE DECISÃO

Após os tratamentos estatísticos considerados adequados para obtenção do valor unitário do terreno em análise e em virtude dos elementos coletados sofrerem processo de homogeneização, o Corpo Técnico da A.R. Experts opta pela adoção da média saneada evidenciada no **item 6.6.3** e dentro do intervalo de confiança do **item 6.5.3**.

Assim sendo o valor unitário para o terreno será de R\$ 1.036,13/m².

9. VALOR FINAL DO TERRENO

Para chegar ao valor final do terreno multiplica-se o valor considerado na tomada de decisão pela área total do terreno.

$$V_{ft} = V_t * A = 1.036,13 * 6.131,50$$

$$V_t = R\$ 6.353.048,61$$

10. CONCLUSÃO

Com base nos estudos discriminados anteriormente, o valor total do imóvel na data base de setembro de 2022, considerando uma variação de 5% aceitável por norma, é de:

$$V_t = R\$ 6.350.000,00$$

(seis milhões trezentos e cinquenta mil reais)

11. ANEXOS

A.1 – Amostras

A.2 – Planta Genérica de Valores

A.3 – Tabela de Chauvenet

A.4 – Tabela de distribuição de Student

A.5 – Tabela de Ross-Heidecke

A.1 – Amostras

	Amostra n.º 1				LOCAL	
	Endereço:	Av. Itaoca		UF:	RJ	
	Bairro:	Inhaúma	Cidade:	RIO DE JANEIRO	BANHEIRO	
	Fonte telefônica:		Tipos:		Statut:	
	Área (m²):	6.000,00	Conservação:			
	Valor de Venda:	R\$ 6.000.000,00		R\$/m²	R\$ 1.000,00	
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-inhauma-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-6000m2-id-2580516105/				
	Amostra n.º 2				LOCAL	
	Endereço:	Av. Dom Hélder Câmara		UF:	RJ	
	Bairro:	Piedade	Cidade:	RIO DE JANEIRO	BANHEIRO	
	Fonte telefônica:		Tipos:		Statut:	
	Área (m²):	2.520,00	Conservação:			
	Valor de Venda:	R\$ 4.900.000,00		R\$/m²	R\$ 1.904,76	
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-piedade-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-2520m2-id-2570307603/				
	Amostra n.º 3				LOCAL	
	Endereço:	R. Elisa de Albuquerque, 00		UF:	RJ	
	Bairro:	Todos os Santos	Cidade:	RIO DE JANEIRO	BANHEIRO	
	Fonte telefônica:		Tipos:		Statut:	Oferta
	Área (m²):	1.000,00	Conservação:			
	Valor de Venda:	R\$ 1.260.000,00		R\$/m²	R\$ 1.260,00	
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-todos-os-santos-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-1000m2-id-25812/				
	Amostra n.º 4				LOCAL	
	Endereço:	R. Lopes da Cruz		UF:	RJ	
	Bairro:	Méier	Cidade:	RIO DE JANEIRO	BANHEIRO	
	Fonte telefônica:		Tipos:		Statut:	
	Área (m²):	1.800,00	Conservação:			
	Valor de Venda:	R\$ 2.650.000,00		R\$/m²	R\$ 1.472,22	
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-com-piscina-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-1800m2-id-258/				
	Amostra n.º 5				LOCAL	
	Endereço:	R. Maranhão		UF:	RJ	
	Bairro:	Méier	Cidade:	RIO DE JANEIRO	BANHEIRO	
	Fonte telefônica:		Tipos:		Statut:	
	Área (m²):	3.481,00	Conservação:			
	Valor de Venda:	R\$ 1.400.000,00		R\$/m²	R\$ 402,18	
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-3481m2-id-2574336939/				
	Amostra n.º 6				LOCAL	
	Endereço:	R. Maranhão		UF:	RJ	
	Bairro:	Méier	Cidade:	RIO DE JANEIRO	BANHEIRO	
	Fonte telefônica:		Tipos:		Statut:	
	Área (m²):	2.728,00	Conservação:			
	Valor de Venda:	R\$ 1.100.000,00		R\$/m²	R\$ 403,23	
	Obs.:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-meier-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-2728m2-id-2574941801/				

A.2 Planta Genérica de Valores

02615-3	AVN ITAOCA	004	1701	1893	1776	1912	054	INHAUMA	924,32	779,43	732,97	518,32	3.931,20
02615-3	AVN ITAOCA	005	1895	2183	1914	2182	054	INHAUMA	924,32	779,43	747,93	528,89	4.492,80
02615-3	AVN ITAOCA	006	2185	2277	2184	2264	054	INHAUMA	1.155,40	987,52	829,80	562,36	6.552,00
02615-3	AVN ITAOCA	007	2279	2351	2266	2374	054	INHAUMA	1.155,40	987,52	829,80	562,36	6.552,00
02615-3	AVN ITAOCA	008	2353	99999	2376	99998	054	INHAUMA	1.155,40	987,52	829,80	562,36	6.552,00
07546-5	RUA LOPES DA CRUZ	001	1	99999	2	99998	063	MEIER	2.326,17	1.891,52	2.913,21	1.925,78	20.020,00
03012-2	RUA MARANHAO	001	1	573	2	578	063	MEIER	1.807,58	1.462,42	2.257,83	1.466,80	14.300,00
06393-3	AVN DOM HELDER CAMARA	034	7747	7851	7738	7870	069	PIEDADE	1.611,94	1.208,73	1.929,83	1.184,75	12.480,00
06393-3	AVN DOM HELDER CAMARA	035	7853	8665	7872	8648	069	PIEDADE	1.611,94	1.208,73	1.929,83	1.184,75	12.480,00
07063-1	RUA ELIZA DE ALBUQUERQUE	001	1	87	2	100	064	TODOS OS SANTOS	1.796,42	1.472,20	1.842,43	1.172,76	7.384,00
07063-1	RUA ELIZA DE ALBUQUERQUE	002	89	99999	102	99998	064	TODOS OS SANTOS	1.881,68	1.542,77	1.842,43	1.172,76	8.320,00

A.3 – Tabela de Chauvenet

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

A.4 – Tabela de distribuição de Student

Tabela 5 Distribuição t de Student



gl	Área na cauda superior								
	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005	0,0025	0,001	0,0005
1	1,000	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,894	6,869
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,768
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,689
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,660
30	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646
35	0,682	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	2,996	3,340	3,591
40	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551
45	0,680	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	2,952	3,281	3,520
50	0,679	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	2,937	3,261	3,496
z	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576	2,807	3,090	3,291

Nota: A coluna em destaque é a mais usada.

A.5 – Tabela de Ross-Heidecke

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

12. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:1: Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653:2: Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2004.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. IBAPE/SP, 2002.

ZAP IMÓVEIS: https://www.zapimoveis.com.br/?gclid=CjwKCAjwwo-WBhAMEiwAV4dybblrJ4RuuHo-2leQupBuINwDfXPFRkYq7LIUfQ243VwSPMD_xBmpORoCD4wQAvD_BwE&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011 <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1626264408-1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>

O CÁLCULO FUNDAMENTADO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO – IBAPE - <https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2017/08/035.pdf>

CONSULTA DE PROJETO APROVADO DE ALINHAMENTO OU LOTEAMENTO –PAA/PAL:

<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/acervoimagens/ConsultaProjetosPorNumero.asp>

ENCERRAMENTO

Dá-se por encerrado o presente trabalho em 23 (vinte e três) folhas no formato digital A4, impressas em um só lado, das quais quinze compõem o desenvolvimento do trabalho, as sete seguintes os anexos e a última concentram o encerramento do trabalho.

Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2022.

Bruno Peixoto Rangel
Engenheiro - CREA 2014130495

Tarcísio de Miranda Assed Estefan
Engenheiro - CREA 2017119991

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 19/10/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.**

Processo No 0105323-98.2014.8.19.0001

**Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS
S/A**

A.R. Experts, na pessoa do seu sócio administrador **Bruno Peixoto Rangel**, perito nomeado no processo em epígrafe, vem através desta, informar e requerer o que segue.

Na Decisão de fls. 23.078 deferida a avaliação dos 12 imóveis constantes na lista da petição do Administrador Judicial, fls 23.033.

O encargo foi aceito, com proposta de honorários apresentada à fls. 23.185, no valor de R\$ 83.415,00 proposta essa homologada pelo juízo na Decisão de fls. 23.454.

Informamos que os Laudos foram apresentados à fls. 23.926, 24.197, 24.549 e 24.915, além de anexos ao resumo dos valores encontrados apresentado à fls. 25.106

Tendo cumprido integralmente o encargo, solicitamos a expedição do mandado de pagamento, informando os dados completos da conta bancária a fim de que seja depositado os honorários periciais.

Dados: Banco do Brasil.

Agência: 3028-7

Conta: 42418-8

Nome: A.R. Experts

CNPJ: 29.358.395/0001-80

Respeitosamente,

Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2022.

Bruno Peixoto Rangel
CREA 2014130495

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 19/10/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Processo nº: 0105323-98.2014.8.19.0001

MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A e MASSA FALIDA DE GALILEO GESTORA DE RECEBÍVEIS SPE S/A, por seus Administradores Judiciais regularmente nomeados nos autos em epígrafe, vêm, perante este Juízo, manifestar-se sobre os despachos de id. 24339, id. 24429 e id. 24641, na forma que segue:

1. Despacho de id. 24339, Item 1 – Id. 24197 – A.R. Experts - Laudo de Avaliação

Trata-se de Laudo de Avaliação dos Imóveis localizados na Estrada do Rio Morto, nº 555, Lotes, 1, 2 e 3, Vargem Grande, elaborado pela A.R. Experts.

Analisado o Laudo, a Administração Judicial não encontrou qualquer ilegalidade nem inconsistências. Por isso, não se opõe a sua homologação.

2. Despacho de id. 24339, Item 2, (b) – Id. 24245 – Embargos de Declaração de ASSESPA

Trata-se de Embargos de Declaração proposto por Associação Educacional São Paulo Apóstolos – ASSESPA em face da decisão de id. 23192 que deu vista com urgência ao AJ e MP para manifestações sobre o laudo de avaliação dos imóveis localizados em Ipanema juntado pelo perito A.R. Experts.

Afirma que foi proferida decisão de id. 23.078 sobre seu patrimônio, que não houve publicação, que não foi intimada a falar sobre ela e que ainda há efeito suspensivo sobre a decisão que inadmitiu o REsp interposto pela Embargante.

Contra a decisão embargada, o Embargante propôs Agravo de Instrumento de nº 0043731-75.2022.8.19.0000, pendente de julgamento, mas com atribuição de efeito suspensivo.

A Administração Judicial se manifesta pelo não acolhimento dos Embargos de Declaração, pois não há qualquer prejuízo à ASSESPA, uma vez que, apesar da decisão impugnada não ter sido publicada e a Embargada não ter sido intimada, tomou conhecimento posteriormente da decisão que deu prosseguimento aos atos objetivando arrecadação, avaliação e alienação, impugnando-os antes que houvesse a sua efetivação.

3. Despacho de id. 24339, Item 8 – Id. 24281 - Embargos de Declaração de ASSESPA

Trata-se de Embargos de Declaração interposto pela ASSESPA objetivando suspensão da prova pericial de avaliação dos imóveis e a locação dos bens.

Afirma que vigora efeito suspensivo no Agravo de Instrumento nº 0043731-75.2022.8.19.0000 e, por isso, a decisão deve ser revista.

Cabe ressaltar que a decisão que concedeu efeito suspensivo à decisão foi clara ao determinar que a alienação não ocorra até ulterior análise do recurso, sendo silente sobre a avaliação dos imóveis.

“À conta de tais fundamentos, defiro o efeito suspensivo requerido para determinar que a alienação dos bens não ocorra até ulterior análise.”

Portanto, a Administração Judicial se manifesta pelo não acolhimento dos Embargos de Declaração, bem como pela imposição da sanção de litigância de má-fé em razão da conduta reiterada da ASSESPA de impugnar as decisões desse Juízo, sem qualquer fundamento consistente, com o único fim de retardar o cumprimento delas.

4. Despacho de id. 24339, Item 9 e Despacho de id. 24429, Item 7 – Id. 24293 – Impugnação ao Laudo Pericial - ASSESPA

Trata-se de Impugnação ao Laudo Pericial interposto pela ASSESPA objetivando a nulidade integral do Laudo Técnico.

Afirma que o Laudo não poderia ser produzido em razão da decisão que concedeu efeito suspensivo no Agravo de Instrumento nº 0043731-75.2022.8.19.0000, o que afrontaria a determinação.

Analisada a impugnação apresentada pela ASSESPA, verifica-se que não há qualquer apontamento de erro técnico fundamentado, não há qualquer Laudo Técnico confrontando o parecer do expert, mas tão somente se até a repetir que foi concedido efeito suspensivo no Agravo de Instrumento nº 0043731-75.2022.8.19.0000.

Conforme já dito, a decisão de concessão do efeito suspensivo foi expressa ao determinar que a alienação não ocorra até ulterior análise do recurso, sendo silente sobre a avaliação dos imóveis, apontamento esse também feito pelo Ministério Público em seu parecer de id. 24383.

Dessa forma, a Administração Judicial se manifesta pela rejeição da impugnação ao Laudo Técnico apresentado pelo perito, bem como reitera seu pedido de imposição da sanção de litigância de má-fé em razão da conduta reiterada da ASSESPA de impugnar as decisões desse Juízo, sem qualquer fundamento consistente, com o único fim de retardar o feito falimentar.

5. Despacho de id. 24339, Item 12 – Id. 24330 – Ofício da 58ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro

Trata-se de ofício encaminhado pela 58ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro informando que o reclamante Eliezer dos Santos teve alvará expedido em seu favor no valor de R\$ 13.760,00 (treze mil, setecentos e sessenta reais), devendo essa importância ser abatida do crédito do habilitante.

A Administração Judicial manifesta sua ciência e fará a anotação. Entretanto, cabe ressaltar que o Juízo Universal da falência é o competente para realizar pagamento aos credores da Massa Falida. Sendo assim, entende necessário a resposta do ofício questionando quem realizou o pagamento ao referido credor.

6. Despacho de id. 24339, Item 13 – Id. 24332 – Ofício da 11ª Vara Federal de Execução Fiscal

Trata-se de ofício da 11ª Vara Federal de Execução Fiscal objetivando a reserva de crédito do valor de R\$ 22.815.137,81 (vinte e dois milhões, oitocentos e quinze mil, cento e trinta e sete reais e oitenta e um centavos), nos mesmos termos do ofício de id. 23350.

A Administração Judicial reitera sua manifestação de id. 24259, item 3.

7. Despacho de id. 24641, Item 2 – Id. 24433 – Ofício da 40ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro

Trata-se de ofício expedido pela 40ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro solicitando a reserva do crédito de INSS no valor de R\$ 4.652,01.

A Administração Judicial manifesta sua ciência e informa que procedeu a reserva do referido crédito conforme determinado.

8. Despacho de id. 24641, Item 4 – Id. 24549 – Laudo de Avaliação Vaz Lobo

Trata-se de Laudo de avaliação apresentado pelo perito A.R. Experts referente ao complexo de imóveis que formam o antigo campus da UniverCidade no bairro de Vaz Lobo.

Analisado o Laudo, a Administração Judicial não vislumbrou qualquer ilegalidade ou inconsistência, pelo que não se opõe a sua homologação.

Cabe ressaltar, portanto, que os imóveis estão em processo de desapropriação (processo nº 0308623-40.2021.8.19.0001) pelo Estado do Rio de Janeiro, conforme id. 22548, e o Laudo será usado como base para a negociação de valores da indenização.

9. Despacho de id. 24641, Item 5 – Id. 24594 – Maria da Glória Duarte Lira

Trata-se de petição da credora Maria da Glória Duarte Lira informando seus dados bancários.

A administração Judicial manifesta sua ciência, mas ressalva que os dados bancários devem ser informados em momento posterior, quando iniciarem os pagamentos.

10. Despacho de id. 24641, Item 6 – Id. 24614 - Embargos de Declaração de ASSESPA

Trata-se de Embargos de Declaração interposto pela ASSESPA objetivando suspensão da prova pericial de avaliação dos imóveis.

Afirma que vigora efeito suspensivo no Agravo de Instrumento nº 0043731-75.2022.8.19.0000 e, por isso, o perito não pode prosseguir com as avaliações.

Conforme já explanado anteriormente, ressalta que a decisão que concedeu efeito suspensivo à decisão foi clara ao determinar que a alienação não ocorra até ulterior análise do recurso, sendo silente sobre a avaliação dos imóveis.

“À conta de tais fundamentos, defiro o efeito suspensivo requerido para determinar que a alienação dos bens não ocorra até ulterior análise.”

Isto posto, a Administração Judicial se manifesta pela rejeição dos Embargos de Declaração, bem como reitera seu pedido de imposição da sanção de litigância de má-fé em razão da conduta reiterada da ASSESPA de impugnar as decisões desse Juízo, sem qualquer fundamento consistente, com o único fim de retardar o andamento do feito falimentar, que fica demonstrado nessa peça, em que a Administração Judicial analisou três Embargos de Declaração e uma Impugnação ao Laudo Técnico, todas com a mesma fundamentação.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2022.

**MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS
EDUCACIONAIS S/A e MASSA FALIDA DE GALILEO GESTORA DE
RECEBÍVEIS SPE S/A**

CLEVERSON DE LIMA NEVES GUSTAVO BANHO LICKS
OAB/RJ 69.085 OAB/RJ 176.184

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 24/10/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



MM. JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Processo nº: 0105323-98.2014.8.19.0001

MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A e outra, por seus Administradores Judiciais regularmente nomeados nos autos em epígrafe, vêm, perante Vossa Excelência, requerer o seguinte:

Compulsando os autos, esta Administração Judicial verificou que a arrecadação promovida à fl. 21.379, por algum equívoco não foi regularmente averbada nas respectivas matrículas dos imóveis pelo 6º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, como se observa do ofício de resposta às fls. 22.580/22.585.

Precisamente, tratam-se dos seguintes imóveis:

MATRÍCULA	LOCALIZAÇÃO
Matrícula nº 11.992	Rua Manoel Vitorino, 651, Piedade, Rio de Janeiro.
Matrícula 75.904	Rua Manoel Vitorino, 685, Piedade, Rio de Janeiro.
	Rua Manuel Vitorino (Lote 1 do PAL 35723).
Matrícula nº 65.650	Rua Martins Costa, 77, Piedade, Rio de Janeiro.
Matrícula nº 34.469	Rua Xavier dos Pássaros, 185, Piedade, Rio de Janeiro.
Matrícula nº 12.001	Travessa Martins Costa, 67, Piedade, Rio de Janeiro.

Dessa forma, considerando que os imóveis supra já foram regularmente arrecadados neste feito, conforme Auto de Arrecadação de fls. 21.379 e planilha de imóveis às fls. 20.069/20.070, esta Administração Judicial pugna por uma nova expedição de ofício ao 6º Cartório de Registro Geral de Imóveis, reiterando a decisão de fls. fls. 20.606/20.610 para determinar a averbação da arrecadação nas matrículas dos imóveis acima informados.

Não obstante, esta Administração Judicial pugna para que seja reiterado o ofício ao 6º Cartório de RGI solicitando, com urgência, informações acerca dos imóveis existentes em nome das seguintes pessoas (físicas e jurídicas):

NOME	CNPJ/CPF
Sociedade Universitária Gama Filho	33.809.609/0001-65
Consultoria, Empreendimentos e Participações - CONSULTEP S.A.	42.515.817/0001-42
Ana Maria de Souza Lage	007.247.857-87
Ivan Lage Ferreira da Gama Filho	003.633.587-81
Léa Prado Ferreira da Gama	003.154.787-72
Paulo Cesar Prado Ferreira da Gama	004.336.087-49
Paulina Maria Prado Ferreira da Gama	229.584.107-06
Altair Maria Moreira da Gama Leal	026.940.777-49
Carlos Felipe Lage Ferreira da Gama Filho	003.632.927-48
Cecília Maria Moreira Ferreira da Gama Legey	534.690.977-04
José de Carvalho Lucena	-
Luiz Felipe Maigre de Oliveira Ferreira da Gama	004.217.237-34
Luiz Ignácio Moreira da Gama Filho	405.849.337-20
Maria Sylvia Moreira Ferreira da Gama	028.058.477-68
Pedro Ernesto Prado Ferreira da Gama	007.465.507-82
Sylvia Maria Moreira Ferreira da Gama	219.097.257-49

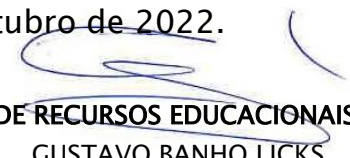
Em face do exposto, esta Administração Judicial pugna:

- pela expedição de ofício ao 6º RGI, determinando-se a averbação da arrecadação nas matrículas supra;
- pela expedição de ofício ao 6º RGI, determinando que informe, com urgência, os registros de imóveis que constam em nome das pessoas (físicas e jurídicas) acima relacionadas.

Espera Deferimento.

Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2022.


MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A
CLEVERSON DE LIMA NEVÉS
OAB/RJ 69.085


GUSTAVO BANHO LICKS
OAB/RJ 176.184

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Data da Juntada 25/10/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7 VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL.

Processo 0105323-98-2014-8-19-0001

PRIORIDADE IDOSO

SEBASTIÃO REZENDE SAGRADAS, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, perante V.Ex, por sua advogada infra-assinada, informar que o nome do habilitante não está incluído no quadro geral de credores, em que pese seu pedido ter sido julgado procedente através da sentença prolatada no dia 10 de março de 2022 (anexa).

Cabe destacar que, o quadro geral de credores disponível na página do Tribunal de Justiça está defasado há anos.

Dessa forma, requer a Vossa Excelência a intimação do administrador da massa falida para incluir o nome do habilitante no quadro de credores, apresentando um quadro devidamente atualizado.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2022.

Simone Monteiro
OAB/RJ 90797

Fls.

Processo: 0249771-91.2019.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Habilitação de Crédito - Convolação de Recuperação Judicial em Falência

Habilitante: SEBASTIAO REZENDE SAGRADAS

Habilitado: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A

Administrador Judicial: LICKS ASSOCIADOS

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Fernando Cesar Ferreira Viana

Em 10/03/2022

Sentença

Trata-se de requerimento de habilitação de crédito trabalhista proposto por SEBASTIÃO REZENDE SAGRADAS em face da MASSA FALIDA DE GALILEO ADMINISTRADORA DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A, visando à inclusão de crédito trabalhista passado em seu favor junto a 8ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, conforme certidão judicial de crédito juntada aos autos, a ser inserido no Quadro Geral de Credores na classe I - Trabalhista.

Determinação do Juízo para a ida dos autos a Central de Cálculos Judiciais para atualização do crédito à data da quebra.

Cálculos apresentados, todos concordaram com a inclusão no QGC, pelo valor apurado pela Central de Cálculos Judiciais.

É O BREVE RELATÓRIO.
DECIDO.

O Crédito do habilitante está comprovado pela certidão e demais documentos juntados aos autos pertinentes ao processo laboral que originou o referido crédito.

Regularmente observadas as formalidades processuais, o Administrador Judicial e o Ministério Público opinaram favoravelmente ao pedido, para inclusão do crédito de acordo com os cálculos da Central de Cálculos

PELO EXPOSTO, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, determinando a inclusão do nome do habilitante na classe I: preferencial trabalhista, no valor de R\$45.231,36 (quarenta e cinco mil, duzentos e trinta e um reais e trinta e seis centavos).

Sem custas e honorários.

Ciência ao Administrador Judicial, e proceda a anotação no Quadro Geral de Credores e ao

M.P.

Transitada em julgado, dê-se baixa e archive-se.

Rio de Janeiro, 10/03/2022.

Fernando Cesar Ferreira Viana - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Fernando Cesar Ferreira Viana

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4CMK.S8Z2.8Z61.4IA3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data

25/10/2022



**Poder Judiciário
Rio de Janeiro
Cartório da 7ª Vara Empresarial**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2022.

Nº do Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Partes: Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES
Administrador Judicial: CLEVERSON NEVES ADVOGADOS E CONSULTORES
Perito: A.R. EXPERTS LTDA

Destinatário: **PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO RJ-INTIMACOES**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

1 - Fls. 24440/24441 (AJ) - Trata-se de pedido de reconsideração do despacho de fls. 24.429/24.431, item 7. O Administrador Judicial(AJ) informa que na data de 15/09/2022 representantes do Município do Rio de Janeiro e terceiros não identificados, com o auxílio da Guarda municipal, adentram no Campus Universitário. Ressalta que os indivíduos não foram apenas aos imóveis onde o juízo da 4ª e 13ª Vara de Fazenda Pública desta Comarca imitiriam o Município expropriante na posse provisória e tampouco aos imóveis que foram objetos das ações de desapropriação. Alega que o município pretende o acesso irrestrito ao Campus Universitário Gama Filho. Requer que o ingresso dos representantes do Município do Rio de Janeiro esteja condicionado à autorização deste juízo, devendo ser informado o dia, horário, a identificação dos agentes, os imóveis que serão visitados e o objetivo da diligência.

Pois bem.

Este juízo, no despacho de fls. 24.429/24.431, item 7, não vislumbrou qualquer prejuízo para que os agentes do Município do Rio de Janeiro adentrem nos imóveis objetos de desapropriação, desde que sejam previamente identificados, portando as devidas identificações.

Diante do relato do AJ, os representantes do Município do Rio de Janeiro, contrariando a decisão já proferida, estão adentrando nos imóveis que não são objetos da desapropriação, e sem a prévia identificação.

O objeto da prévia identificação é possibilitar que o AJ e o segurança do local possam ser previamente informados para abertura do local, com segurança e ordenamento.

Ademais, o Campus universitário apresenta imóveis que não são objetos das desapropriações que tramitam no juízo fazendário e que, portanto, também pertencem à massa falida objetiva, sendo lacrados e arrecadados por este juízo a quem compete sua guarda e conservação através do auxílio do Administrador Judicial.

De igual modo, as exigências para o ingresso aos imóveis estão em consonância com a decisão da Terceira Câmara Cível, visto que o conflito de competência que tramita na segunda instância tem o intuito de dirimir qual o juízo competente para apreciação da desapropriação, enquanto nesta decisão se pretende salvaguardar e conservar os bens pertencentes à massa falida.

Diante do informado pelo AJ, determino que o ingresso de representantes do Município do Rio de Janeiro deverá ser previamente agendado com o AJ, devendo ser informado dia, horário, identificação dos agentes, os imóveis que serão visitados e o objetivo da diligência. Em caso descumprimento desta decisão poderá ser avaliada aplicação de multa.

Intime-se o Município do Rio de Janeiro, através de sua Procuradoria com urgência.

2 - Fls. 24433/24434 (40ªVTRJ) - Defiro a reserva apontada, a qual será paga de acordo com as forças da massa. Oficie-se ao juízo trabalhista informando a reserva conferida. Após, ao AJ para as anotações de praxe, observando a necessidade de adequação do crédito aos ditames do art. 9º, II, da Lei 11.101/05.

3 - 2443/24547 -(Hab. MARCELO MOREIRA ANTUNES) - A habilitação de crédito deve ser instrumentalizada por via própria, nos termos do art. 10, § 5º c/c art. 13, ambos da LRE, mediante ação incidental, distribuída em apenso ao feito falimentar.

Desse modo, evidenciada a inadequação da via eleita pelo peticionário, e considerada a necessidade de aproveitamento dos atos processuais praticados quando não eivados de nulidade, DESENTRANHE-SE o petitório juntamente com os documentos que o instruem, mediante certidão, instaurando-se feito incidental de habilitação de crédito em apenso. Após, feitas as certificações adequadas, abra-se conclusão no apenso.

4 - Fls. 24549/24592 (Laudo pericial) - Ao AJ e MP.

5 - Fls. 24594/24612 e 24633/24638- (MARIA DA GLÓRIA DUARTE LIRA e RAQUEL PINHO DA SILVA) - As habilitações de crédito 0071459-88.2022.8.19.0001 e 0006108-08.2021.8.19.0001 já foram sentenciadas, devendo as credoras aguardar o início do pagamento. Ao AJ para ciência dos dados bancários.

6 - Fls. 24614/24622 (ASSESPA) - Certifique a tempestividade dos embargos de declaração. Após, intime-se o AJ na forma do art. 1023, §2º do CPC. Por fim, ao MP para seu parecer.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Digitação de Documentos

Atualizado em 25/10/2022

Data 25/10/2022

Descrição



Processo Eletrônico

Ofício : 2714/2022/OF

Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2022

Processo Nº: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Distribuição: 28/03/2014

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq.

Porte - Requerimento - Convocação de Recuperação Judicial em Falência

Massa Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A e outros Massa

Falida: GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S/A e outros

Excelentíssimo Juiz,

Em atenção ao ofício datado de 30/08/2022, extraído dos autos do vosso processo **ATOrd 0105700-75.2009.5.01.0040**, informo que foi DEFERIDA a reserva apontada, a qual será paga de acordo com as forças da massa, observada a necessidade de adequação do crédito aos ditames do art. 9º, II, da Lei 11.101/05.

Atenciosamente,

Diogo Barros Boechat

Juiz de Direito

Código de Autenticação: **4CAB.WMZW.GE9K.2KH3**

Este código pode ser verificado em: (www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos)

AO JUÍZO DA 40ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO- RJ

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Desentranhamento

Atualizado em 25/10/2022

Data 25/10/2022

Informações AUTUADA HC 0281625-98.2022.8.19.0001 EM NOME DE
MARCELO MOREIRA ANTUNES



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 25/10/2022

Data 25/10/2022

Descrição Certifico e dou fé que os Embargos de Delaração de fls. 24.614/24.622 são tempestivos.

Ao AJ na forma do art. 1023, §2º do CPC e ao MP para seu parecer.



Processo Eletrônico

Processo : **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fls:

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento - Convolação de Recuperação Judicial em Falência

Atos Ordinatórios

Certifico e dou fé que os Embargos de Delaração de fls. 24.614/24.622 são tempestivos.

Ao AJ na forma do art. 1023, §2º do CPC e ao MP para seu parecer.

Rio de Janeiro, 25/10/2022.

Monica Pinto Ferreira - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/23655

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data **25/10/2022**



**Poder Judiciário
Rio de Janeiro
Cartório da 7ª Vara Empresarial**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2022.

No. do Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Destinatário: **CAPITAL 1 PROMOTORIA DE JUST. MASSAS FALIDAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Certifico e dou fé que os Embargos de Delaração de fls. 24.614/24.622 são tempestivos.

Ao AJ na forma do art. 1023, §2º do CPC e ao MP para seu parecer.

**Poder Judiciário
Rio de Janeiro
Cartório da 7ª Vara Empresarial**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2022.

No. do Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Destinatário: **CLEVERSON DE LIMA NEVES**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Certifico e dou fé que os Embargos de Delaração de fls. 24.614/24.622 são tempestivos.

Ao AJ na forma do art. 1023, §2º do CPC e ao MP para seu parecer.

**Poder Judiciário
Rio de Janeiro
Cartório da 7ª Vara Empresarial**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2022.

No. do Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Destinatário: **GUSTAVO BANHO LICKS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Certifico e dou fé que os Embargos de Delaração de fls. 24.614/24.622 são tempestivos.

Ao AJ na forma do art. 1023, §2º do CPC e ao MP para seu parecer.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Juntada

Atualizado em	25/10/2022
Data da Juntada	25/10/2022
Tipo de Documento	Documento
Texto	



PODER JUDICIÁRIO
TRIB. JUSTIÇA RIO DE JANEIRO - RJ
ALVARA ELETRÔNICO DE PAGAMENTO N 2609340

Comarca: **RIO DE JANEIRO** Vara/Serventia: **7 VARA EMPRESARIAL**

Numero do Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Autor: **GALILEO ADMINISTRACAO DE RECUR** Reu: **REUNEXISTENTE**

Data de Expedicao: **25/10/2022** Data de Validade: **23/04/2023**

TOTAL DE PAGAMENTOS INFORMADOS **NO MANDADO: 001**

Numero da Solicitacao:	0001	Tipo Valor:	Valor em Real
Valor:	22.000,00	Calculado em:	25.10.2022
IR:	0,00	Tarifa:	0,00
Finalidade:	Transf. entre Bancos	Tipo Conta:	Cta Corrente
Banco:	00000237	Nome Banco:	BANCO BRADESCO
Agência:	6595		
Conta/Dv.:	00.000.062.761-5		
Tipo Pessoa Conta:	Fisica	CPF Titular Conta:	753.136.697-53
Beneficiario:	CRISTIANE CARDOSO LOPES MANCAN		
CPF/CNPJ Beneficiario:	753.136.697-53		
Tipo Beneficiario:	Fisica		
Conta/Pcl Resgatada:	0600125558151 0000		

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 25/10/2022

Data 25/10/2022

Descrição Certifico e dou fé que o mandado de pagamento de fls. 25.286 é referente à petição de fls. 24896, cuja expedição independe de conclusão específica (fls. 20.312/20.316).



Processo Eletrônico

Processo : **0105323-98.2014.8.19.0001**

Fls:

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento - Convolação de Recuperação Judicial em Falência

Atos Ordinatórios

Certifico e dou fé que o mandado de pagamento de fls. 25.286 é referente à petição de fls. 24896, cuja expedição independe de conclusão específica (fls. 20.312/20.316).

Rio de Janeiro, 25/10/2022.

Monica Pinto Ferreira - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/23655