



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4352 – 09/2025

Descrição: CONJUNTO COMERCIAL Nº 15 DO EDIFÍCIO PRESIDENTE KENNEDY COM ÁREA ÚTIL DE 28,93M² E ÁREA TOTAL DE 42,32M² - PIRACICABA/SP – MATRÍCULA Nº 21.152

Autos: 1018334-51.2015.8.26.0451



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	9
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	11
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	13
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	14
10	ENCERRAMENTO	15

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Conjunto comercial nº 15 do Edifício Presidente Kennedy com área útil de 28,93m² e área total de 42,32m². Localizado na Rua Praça José Bonifácio, 799, Centro, Piracicaba/SP. Matrícula nº 21.152.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: setembro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 133.000,00

(Cento e trinta e três mil reais)

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Piracicaba/SP.

O avaliador esteve no local no dia 03 de setembro de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. A diligência foi acompanhada da Sra. Carolina que possibilitou a entrada do avaliador ao interior do imóvel.

Importante salientar que no momento da visita técnica foi constatado que a sala comercial nº 15 possui acesso direto à sala nº 14. Ou seja, possuem acessos independentes pelo corredor de circulação do edifício, mas internamente uma única porta as dividem.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Sala comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Conjunto comercial nº 15, situado no 1º andar do Edifício Presidente Kennedy, com área útil de 28,9300m², área comum de 13,3941m² e área total de 42,3241m², localizado na Rua Praça José Bonifácio, 799, Bairro: Centro, Piracicaba/SP.

Número da Matrícula: Nº 21.153 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRACICABA/SP

CPD: 132445

Inscrição Imobiliária: Nº 01.05.0093.0319.0006

Localização: Latitude: 22°43'26.45"S / Longitude: 47°38'52.95"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Piracicaba é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. É a principal cidade da Região Metropolitana de Piracicaba (RMP) e está situada a cerca de 150 km a noroeste da capital paulista. Ocupa uma área de pouco mais de 1 378 km², sendo aproximadamente 245 km²[11] em área urbana, e com população de 438 827 habitantes, sendo assim o 13.º município mais populoso do estado.

Piracicaba

Município do Brasil



Panorama urbano de Piracicaba



Engenho Central



Rio Piracicaba



Rua do Porto



Ponte Estaiada



Ponte Pênsil



Catedral de Santo Antônio



Bandeira



Brasão de armas

Lema

Audax in intellectu et in labore
"Audaciosa na inteligência e no trabalho"

Gentílico

piracicabano

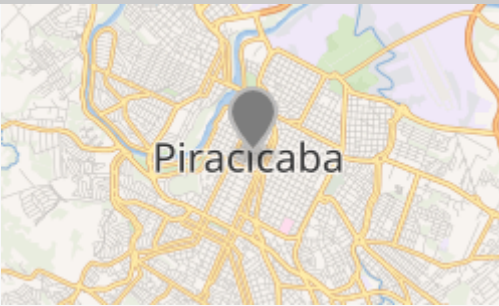
Localização



Localização de Piracicaba em São Paulo



Localização de Piracicaba no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Piracicaba

<u>Coordenadas</u>	22° 43' 30" S, 47° 38' 56" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	São Paulo
<u>Região metropolitana</u>	Piracicaba
<u>Municípios limítrofes</u>	Norte: Santa Maria da Serra, São Pedro, Charqueada, Ipeúna e Rio Claro; Leste: Iracemápolis, Limeira e Santa Bárbara d'Oeste; Sul: Rio das Pedras, Saltinho, Laranjal Paulista e Conchas; Oeste: Anhembí.
<u>Distância até a capital</u>	160 km

História

<u>Fundação</u>	1 de agosto de 1767 (258 anos)
<u>Emancipação</u>	31 de outubro de 1821 (203 anos)
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Helinho Zanatta (PSD, 2025–2028)
<u>Vereadores</u>	23
Características geográficas	
<u>Área total</u>	1.378,069 km ²
<u>Área urbana</u> (Embrapa/2015)	168,824 km ²
<u>População total</u> (IBGE/2024)	438.827 hab.
<u>Posição</u>	SP: 13º
<u>Densidade</u>	318,4 hab./km ²
<u>Clima</u>	Tropical com inverno seco (Aw)
<u>Altitude</u>	554 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC–3)
<u>CEP</u>	13400-001 a 13439-999
Indicadores	
<u>IDH</u> (PNUD/2010)	0,785 — <i>Alto</i>
<u>Posição</u>	SP: 50º
<u>PIB</u> (IBGE/2021)	R\$ 34.555.723,85 mil
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2021)	R\$ 84.225,76
<u>Sítio</u>	www.piracicaba.sp.gov.br (Prefeitura) www.camarapiracicaba.sp.gov.br (Câmara)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*
 - o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
 - o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*
 - o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*
 - o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estão o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“O conjunto n° 15, situado no 1º Andar do Edifício Presidente Kennedy, desta cidade, com entrada pelo n° 799 da Praça José Bonifácio, confrontando na frente com o hall de entrada do, digo entrada e poço do elevador, de um lado com o hall de entrada para os conjuntos 12, 13 e 14, de outro lado com a dependência da lixeira, com o hall da escada e com a área interna de ventilação e pelos fundos com o conjunto n° 14, contendo a área útil de 28,9300 metros quadrados, área comum de 13,3941ms², num total de 42,3241 ms. 2, com a participação ideal no terreno de 6,5253 ms. 2 ou seja 2,0232%; que o referido Edifício Presidente Kennedy foi construído em um terreno de forma irregular, medindo 10,85 m. de frente para a Praça José Bonifácio; de um lado, da frente aos fundos, em confrontação com Izidoro Polacow e outros; mede 36,35 metros; de outro lado, partindo da frente segue 17,45 metros, deflete à esquerda e segue 3,80 metros, confrontando com propriedade da

Rádio Difusora de Piracicaba; deflete à direita e segue 19,45 metros, até os fundos, confrontando ainda com a Rádio Difusora de Piracicaba e em parte com o Club Coronel Barbosa, medindo nos fundos 6,95 metros e confronta com sucessores de Jose Rodrigues, perfazendo a área de 322,5393 metros quadrados.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Descrição interna do conjunto comercial

Importante salientar que no momento da visita técnica foi constatado que a sala comercial nº 14 possui acesso direto à sala nº 15. Ou seja, possuem acessos independentes pelo corredor de circulação do edifício, mas internamente uma única porta as dividem.

O conjunto possui ampla sala, um banheiro e dois espaços para recepção, seu estado de conservação é regular, necessitando de pintura, troca do piso e boa reforma no banheiro.

6.4 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/aceso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 133.355,73 (Cento e trinta e três mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e setenta e três centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 133.000,00 (Cento e trinta e três mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 15 (quinze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 05 de setembro de 2025.

Helcio Kronberg

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 160.000,00	52,00	R\$ 3.076,92	Rua Praça José Bonifácio, 799 - Centro	https://www.duoimoveis.com.br/imovel/sala-piracicaba-52-m/SA0566-003?from=sale#mapa
2	R\$ 210.000,00	28,00	R\$ 7.500,00	Rua Praça José Bonifácio, 799 - Centro	https://ascorpi.com.br/comprar/sp/piracicaba/centro/sala/73993378
3	R\$ 150.000,00	25,00	R\$ 6.000,00	Rua Praça José Bonifácio, 799 - Centro	https://www.fmartini.com.br/imovel/sala-piracicaba-25-m/SA0031-FMAR?from=sale
4	R\$ 140.000,00	25,00	R\$ 5.600,00	Rua Praça José Bonifácio, 799 - Centro	https://www.fmartini.com.br/imovel/sala-piracicaba-25-m/SA0337-FMAR?from=sale
5	R\$ 97.000,00	25,00	R\$ 3.880,00	Rua Praça José Bonifácio, 799 - Centro	https://gruposouza.com.br/sala-comercial-centro-piracicaba,11211

ANEXO

GOOGLE EARTH





ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Conjunto nº 15

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Praça José Bonifácio

Nº: 799

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: Piracicaba

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	160.000,00	52,00	3.076,92	1,00	1,08	0,90	2.990,77
2	210.000,00	28,00	7.500,00	1,00	0,99	0,90	6.682,50
3	150.000,00	25,00	6.000,00	1,00	0,96	0,90	5.184,00
4	140.000,00	25,00	5.600,00	1,00	0,96	0,90	4.838,40
5	97.000,00	25,00	3.880,00	1,00	0,96	0,90	3.352,32

F1: Localização

F2: Área

F3: Negociação

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	2.990,77
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	6.682,50
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	23.047,99
Amplitude total (R\$/m2):	3.691,73
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	922,93
Média aritmética (R\$/m2):	4.609,60
Mediana (R\$/m2):	4.838,40
Desvio médio (R\$/m2):	1.150,442585
Desvio padrão (R\$/m2):	1.490,013865
Variância (R\$/m2) ^ 2:	2.220.141,316946

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0865

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3912

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 32,32

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 3.588,08$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 4.609,60$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 5.631,12$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 22,16$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 22,16$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2)} = 3.918,16$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 4.609,60$$

$$\text{LAS = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2)} = 5.301,04$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 28,93$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 4.609,60$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 133.355,73$$

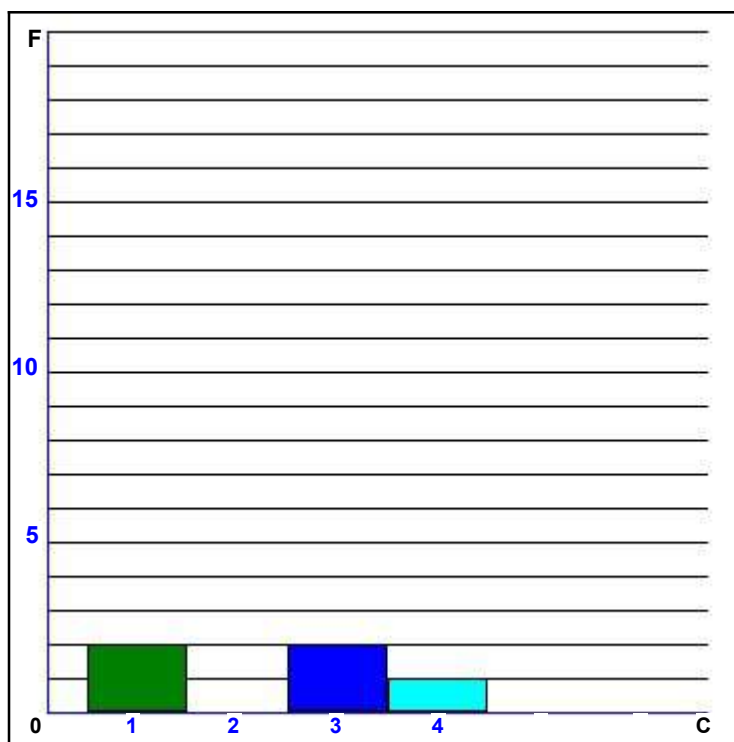
cento e trinta e três mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e setenta e três centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

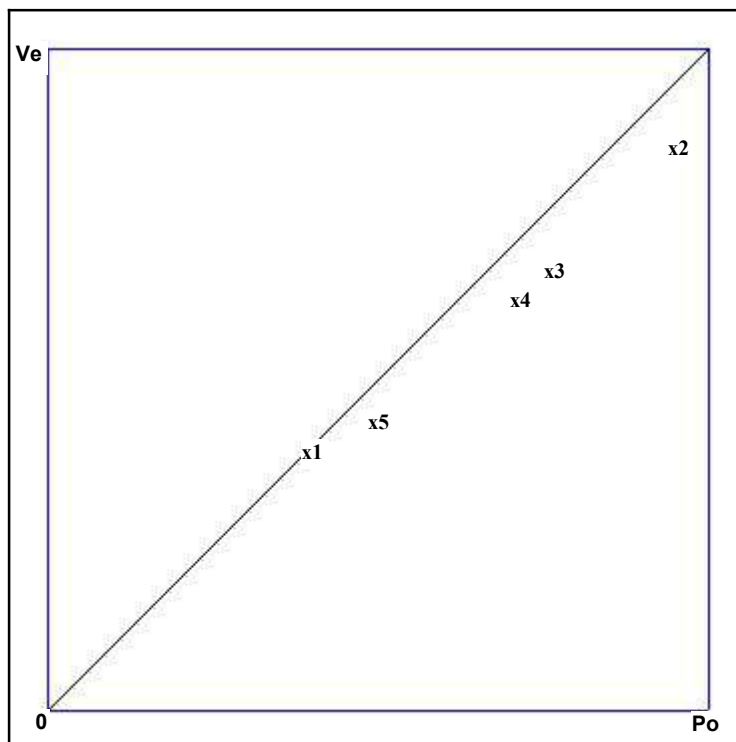
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	2.990,77	3.913,70	2
2	3.913,70	4.836,63	0
3	4.836,63	5.759,57	2
4	5.759,57	6.682,50	1

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

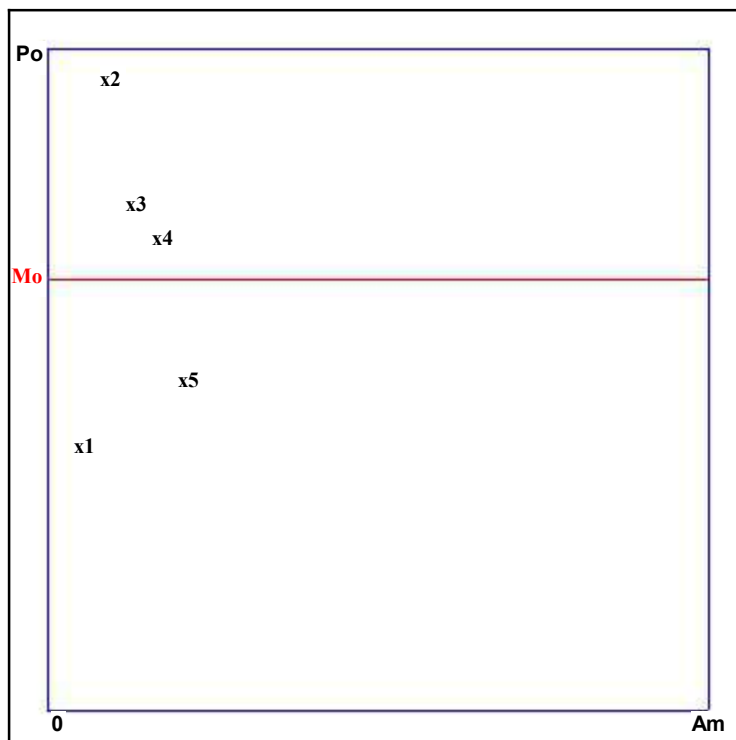
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	3.076,92	2.990,77	0,97
2 -	7.500,00	6.682,50	0,89
3 -	6.000,00	5.184,00	0,86
4 -	5.600,00	4.838,40	0,86
5 -	3.880,00	3.352,32	0,86

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 5.211,38

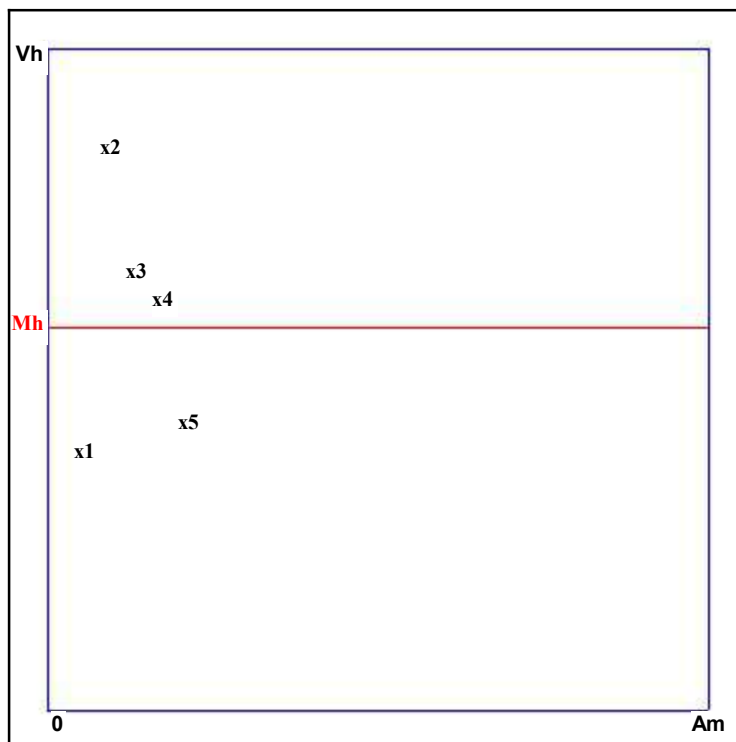
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	3.076,92	2.134,462	40,96
2 -	7.500,00	2.288,615	43,92
3 -	6.000,00	788,615	15,13
4 -	5.600,00	388,615	7,46
5 -	3.880,00	1.331,385	25,55

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 4.609,60

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	2.990,77	1.618,829	35,12
2 -	6.682,50	2.072,902	44,97
3 -	5.184,00	574,402	12,46
4 -	4.838,40	228,802	4,96
5 -	3.352,32	1.257,278	27,28

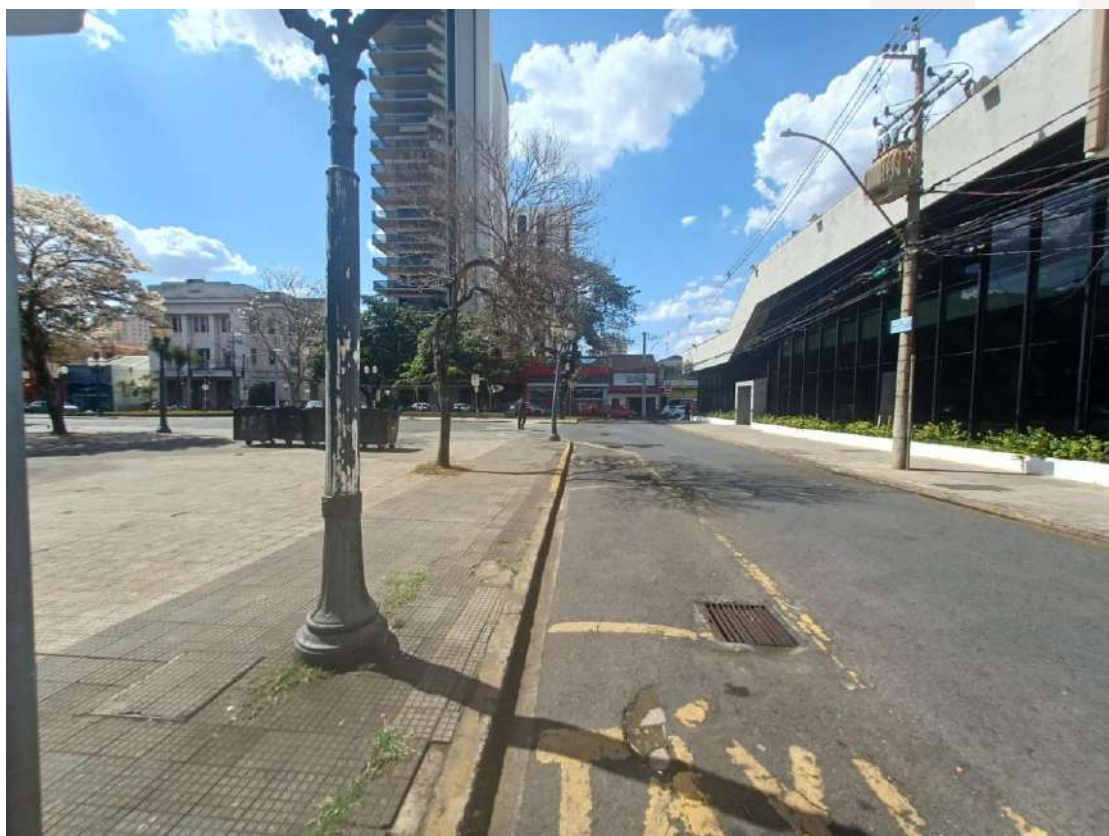
Data: 05/09/2025

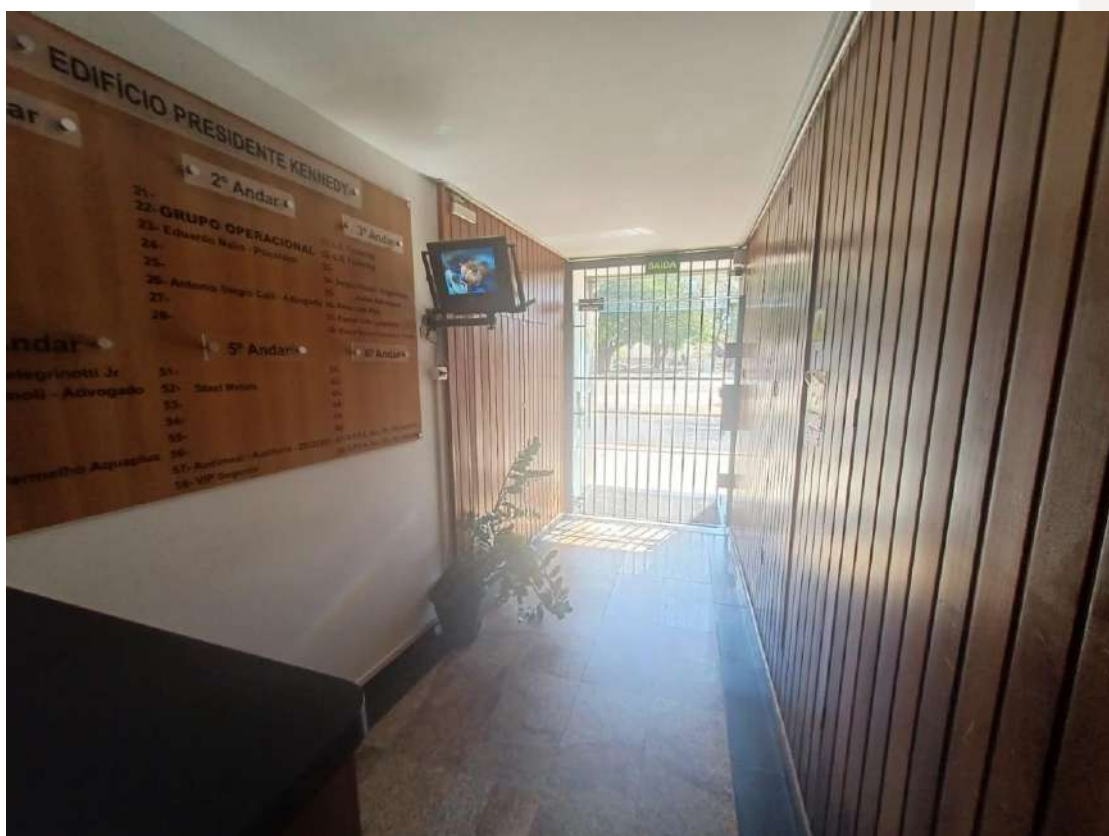
Helcio Kronberg

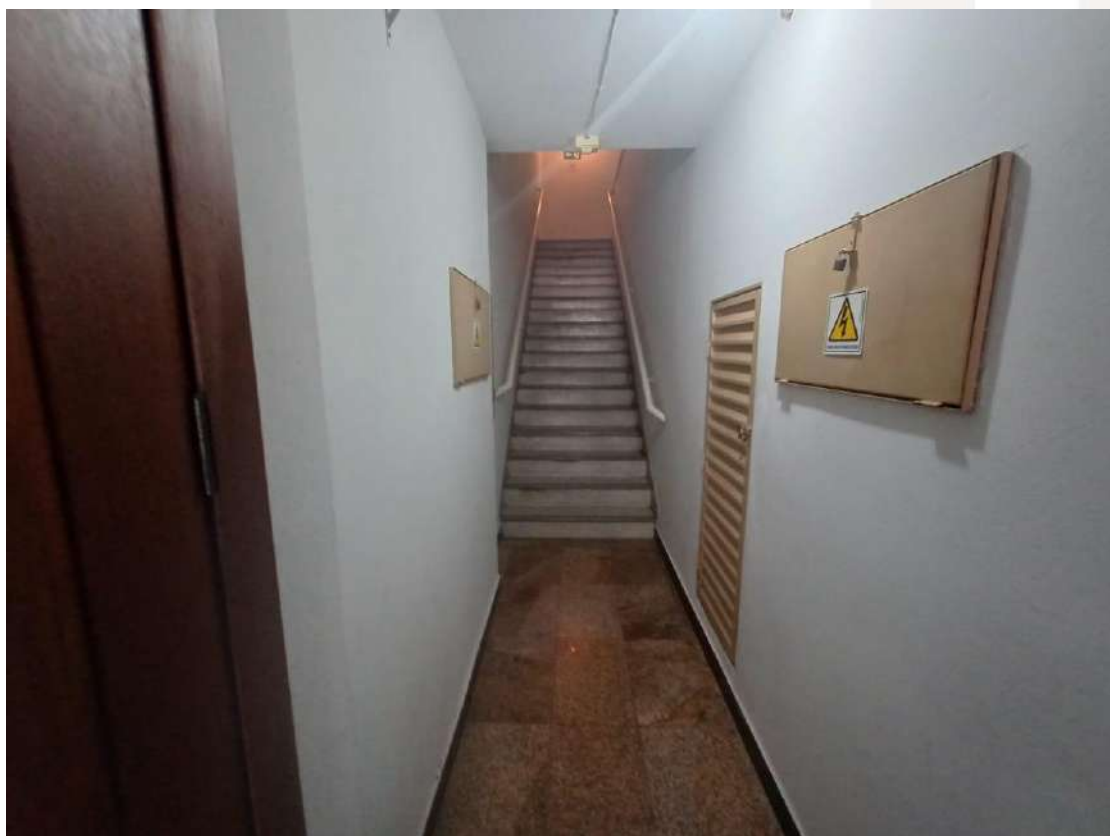
ANEXO

FOTOS



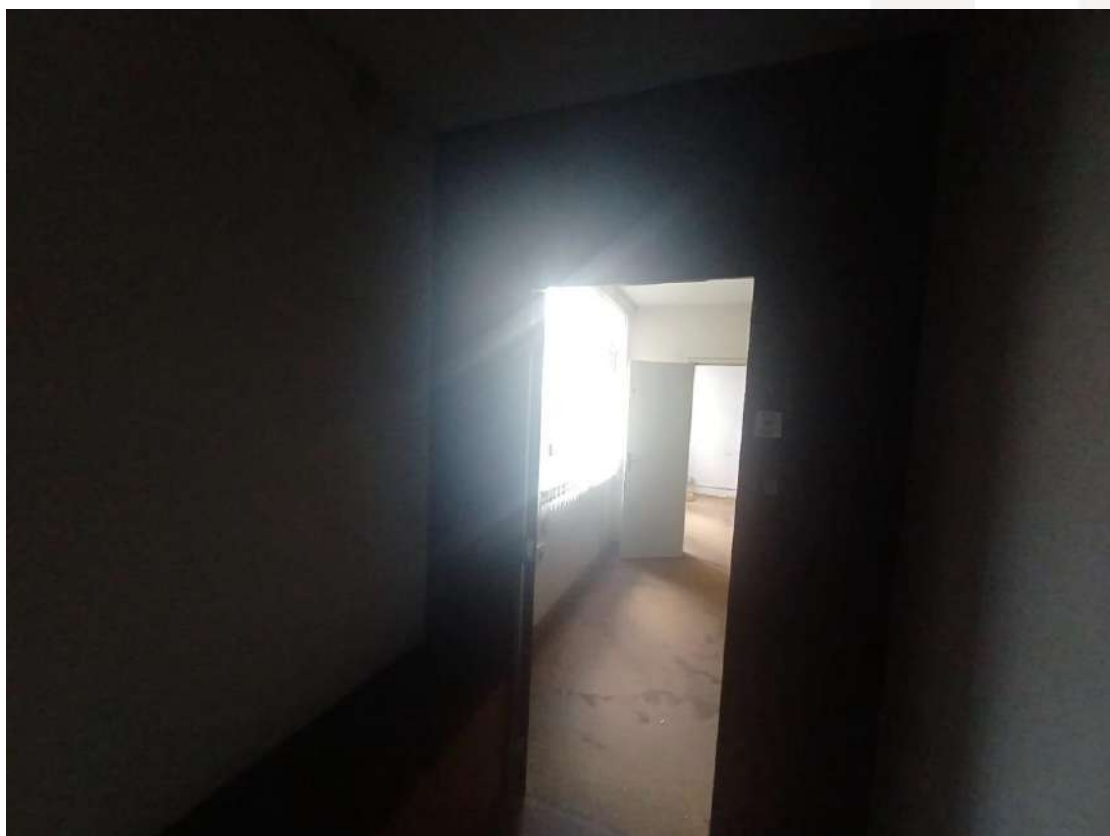


















ANEXO

CROQUI

