



LAUDO DE AVALIAÇÃO

fls. 53



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.553 - 08/2022

LOTE URBANO Nº 26 DA QUADRA 18 COM UMA ÁREA DE
200M² E UMA BENFEITORIA DE 147,86M² MAT. 67.763

CECAP – PIRACICABA/SP

AUTOS: 0005099-87.2022.8.26.0451



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



ÍNDICE

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

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: Lote urbano nº 26 da quadra 18 com uma área de 200m² e uma área construída de 147,86m². Situado na Rua Aparecida D'Oeste 464, CECAP, Piracicaba/SP. Mat. 67.763

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: agosto de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 277.000,00

(Duzentos e setenta e sete 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.

Vale ressaltar que no dia 25/08/2022 o avaliador se dirigiu ao imóvel penhorado. No local não havia um responsável para acompanhar o profissional durante a diligência técnica. Por conta disso, não foi possível realizar a vistoria interna no imóvel.

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 apararia 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 – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote urbano nº 26 da quadra 18 com uma área de 200m² e uma área construída de 147,86m². Situado na Rua Aparecida D'Oeste 464, CECAP, Piracicaba/SP.

Número da Matrícula: Nº 67.763 – 2º Ofício de Piracicaba

I.C Reduzido: 1337394

Inscrição Imobiliária: 01.17.0361.0116.0000

Localização: Latitude: 22°46'28.48"S / Longitude: 47°35'46.48"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Piracicaba	
Município do Brasil	
Símbolos	
 Bandeira	 Brasão de armas
Gentílico	<i>piracicabano</i>
Localização	
 Localização de Piracicaba em São Paulo	
Coordenadas	22° 43' 30" S 47° 38' 56" O
País	Brasil
Unidade federativa	São Paulo
Região metropolitana	Piracicaba



História	
Fundação	1 de agosto de 1767
Emancipação	31 de outubro de 1821
Características geográficas	
Área total	1.378,069 km ²
• Área urbana (Embrapa/2015)	168,824 km ²
População total (estatísticas IBGE/2020)	407.252 hab.
• Posição	SP: 16 ^º
Densidade	295,5 hab./km ²
Clima	tropical de altitude (Cwa) ^[4]
Altitude	554 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)
CEP	13400-001 a 13439-999
Indicadores	
IDH (PNUD/2010)	0,785 — <i>alto</i>
• Posição	SP: 50 ^º
PIB (IBGE/2018)	R\$ 26.421.071,96 mil
PIB per capita (IBGE/2018)	R\$ 65.896,34



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 e 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 estás 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:

“Prédio nº 464 da Rua Aparecida D'Oeste, em Piracicaba, compreendendo prédio e respectivo terreno constituído pelo lote nº 26 da quadra 18, do Conjunto Habitacional Parque Residencial Eldorado – 2ª Etapa, medindo dez metros de frente, com igual medida nos fundos, por vinte metros de frente aos fundos de ambos os lados – 10,00 x 20,00m, com uma área de 200,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel com o lote nº 25, do lado esquerdo com o lote nº 01 e parte do lote nº 02, nos fundos com o lote nº 04, localizado na quadra formada pelas Ruas Aparecida D'Oeste, Alvares Machado, Bragança Paulista e Avenida Lourenço Filho.”

6.2 Restrições do imóvel

O imóvel penhorado não possui restrições.

6.3 Benfeitorias

A benfeitoria presente no imóvel se trata de uma construção residencial que, segundo a certidão enviada pela prefeitura, possui uma área de 147,86m².

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 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/acesso, 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 Testada: Fator aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote em relação à outro possuidor de uma frente de referência sendo que: $Ft = (Ta/Tp)^{(1/4)}$. Para $Ta > 2Tp$, adota-se $Ft = 1,1892$; e Para $Ta < Tp/2$, adota-se $Ft = 0,8409$.

8.1.1.4 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.

8.1 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.



8.2 Método Evolutivo

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

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

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização FC = 1,00. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 277.174,84 (Duzentos e setenta e sete mil, cento e setenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 107.026,00 (Cento e sete mil e vinte e seis reais).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 170.148,84 (Cento e setenta mil, cento e quarenta e oito reais e oitenta e quatro centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 277.000,00 (Duzentos e setenta e sete mil reais).



10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 25 de agosto de 2022.

Helcio Kronberg



LAUDO DE AVALIAÇÃO

fls. 67



ANEXO PESQUISA DE MERCADO

Cotação 01

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Loteamento São Francisco, Piracicaba/SP

VALOR: R\$ 110.000,00

ÁREA: 200m²

R\$/m²: R\$ 550,00

DESCRIÇÃO: Terreno com 8 m de frente e 25 de largura.

Link: <https://www.pauloimobiliaria.com.br/imovel/terreno-lotes-loteamento-sao-francisco-piracicaba/18869>



Cotação 02

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Loteamento São Francisco, Piracicaba/SP.

VALOR: R\$ 110.000,00

ÁREA: 200m²

R\$/m²: R\$ 550,00

DESCRIÇÃO: Terreno com leve aclave no fim, porem uma ótima oportunidade de construção.

Link: <https://www.pauloimobiliaria.com.br/imovel/terreno-lotes-loteamento-sao-francisco-piracicaba/18870>



Cotação 03

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Prof. Oscar Neme, CECAP, Piracicaba/SP.

VALOR: R\$ 159.000,00

ÁREA: 246m²

R\$/m²: R\$ 646,34

DESCRIÇÃO: Terreno plano medindo 246m² (22,5X10 frenteX12 fundo). Único terreno disponível na região com excelente metragem e localização.

Link: <https://www.pauloimobiliaria.com.br/imovel/terreno-lotes-cecap-ii-piracicaba/4115>



Cotação 04

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Hugo Liva, Loteamento Terra Rica III, Piracicaba/SP.

VALOR: R\$ 170.000,00

ÁREA: 357,90m²

R\$/m²: R\$ 474,99

DESCRIÇÃO: Terreno de 357,90 com excelente topografia, pronto pra construir.

Link: <https://www.pauloimobiliaria.com.br/imovel/terreno-lotes-terra-rica-3-piracicaba/14230>



Cotação 05

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Av. Eurico Gaspar Dutra, CECAP, Piracicaba/SP.

VALOR: R\$ 130.000,00

ÁREA: 207m²

R\$/m²: R\$ 628,02

DESCRIÇÃO: Terreno próximo ao Residencial Torres Altas, plano (7,00 X 29,50), com construção de todos os lados.

Link: <https://sp.mgfimoveis.com.br/terreno1terra1rica1iii1venda1sp1piracicaba1terreno1comercial1ou1residencial-295299785>





LAUDO DE AVALIAÇÃO^{fls. 73}

21
ANOS
LEILÕES

K
KRONBERG
LEILÕES

ANEXO GOOGLE EARTH PRO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações





LAUDO DE AVALIAÇÃO^{fls. 75}



ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Aparecida D'Oeste

Nº: 464

Complemento:

Bairro: CECAP

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	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	110.000,00	200,00	550,00	1,00	1,00	1,06	0,90	524,70
2	110.000,00	200,00	550,00	1,00	1,00	1,06	0,90	524,70
3	159.000,00	246,00	646,34	1,00	1,05	1,00	0,90	610,79
4	170.000,00	357,90	474,99	1,00	1,08	1,00	0,90	461,69
5	130.000,00	207,00	628,02	1,00	1,01	0,97	0,90	553,74

F1: Localização

F2: Área

F3: Testada

F4: 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):	461,69
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	610,79
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.675,63
Amplitude total (R\$/m2):	149,10
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	37,27
Média aritmética (R\$/m2):	535,13
Mediana (R\$/m2):	524,70
Desvio médio (R\$/m2):	37,713765
Desvio padrão (R\$/m2):	54,041269
Variância (R\$/m2) ^ 2:	2.920,458736

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

$$\text{g) Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$\text{i) Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N] / (N-1)$$

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 = 1,3588

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4002

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 (%) = 10,10

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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 498,08$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 535,13$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 572,18$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 6,92$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 6,92$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 454,86$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 535,13$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 615,39$$

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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 200,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 535,13$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 107.026,00$$

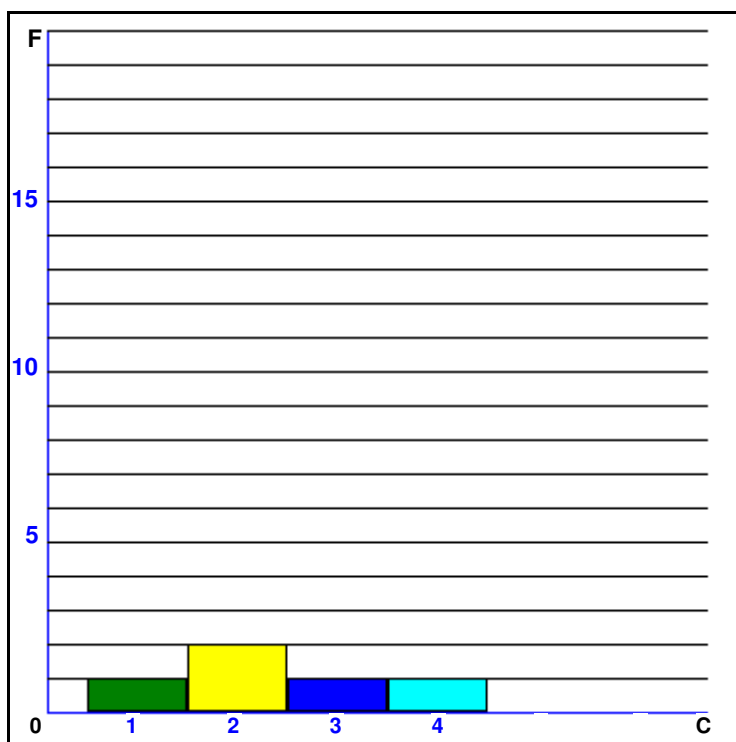
cento e sete mil, vinte e seis reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

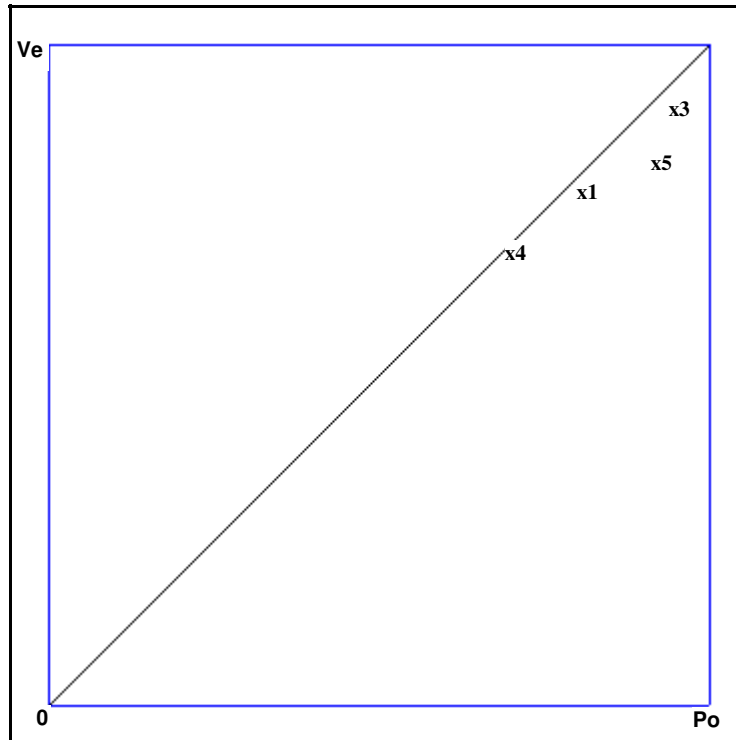
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	461,69	498,97	1
2	498,97	536,24	2
3	536,24	573,52	1
4	573,52	610,79	1

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

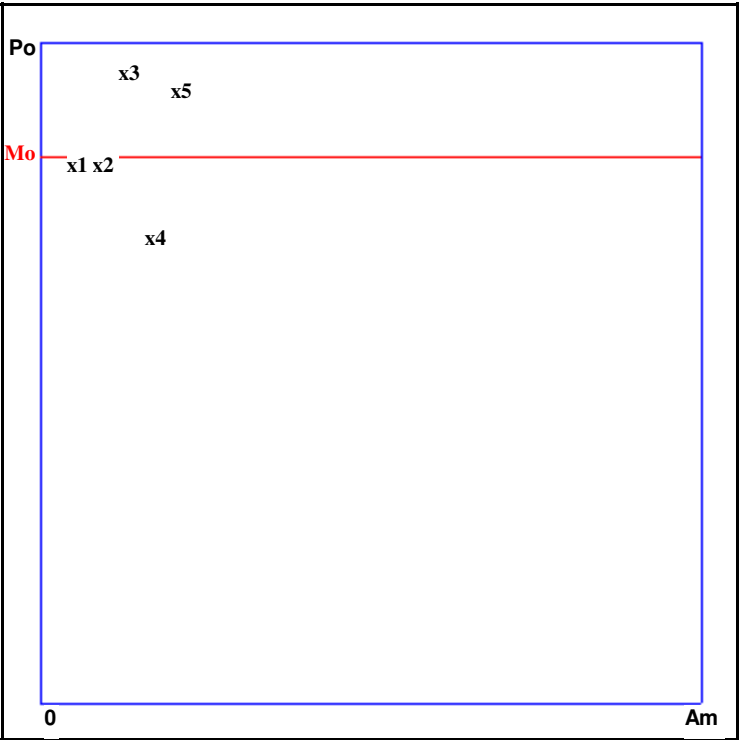
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	550,00	524,70	0,95
2 -	550,00	524,70	0,95
3 -	646,34	610,79	0,95
4 -	474,99	461,69	0,97
5 -	628,02	553,74	0,88

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 569,87

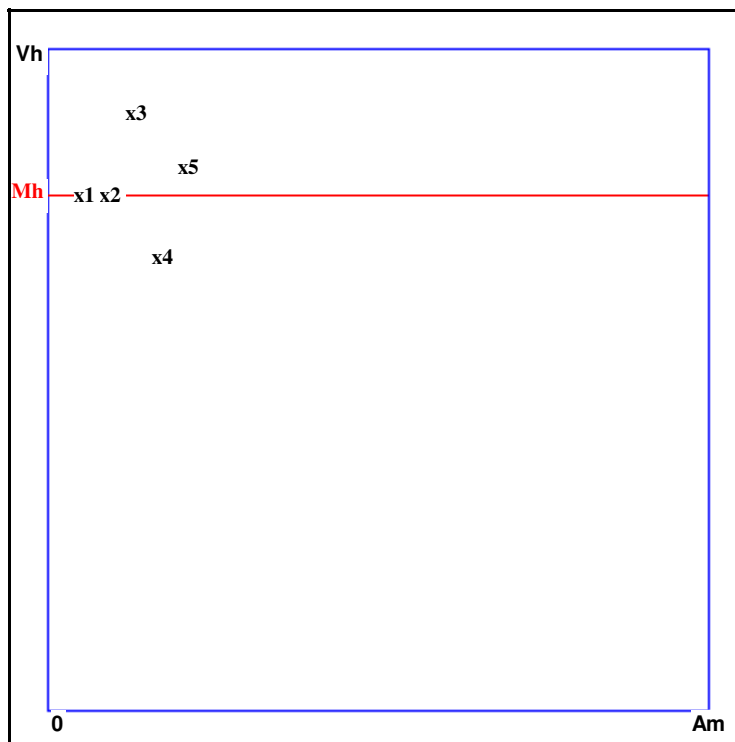
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	550,00	19,871	3,49
2 -	550,00	19,871	3,49
3 -	646,34	76,471	13,42
4 -	474,99	94,878	16,65
5 -	628,02	58,149	10,20

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 535,13

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	524,70	10,426	1,95
2 -	524,70	10,426	1,95
3 -	610,79	75,667	14,14
4 -	461,69	73,433	13,72
5 -	553,74	18,618	3,48

Data: / / _____



LAUDO DE AVALIAÇÃO^{fls. 84}



ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Ident:** Benfeitoria**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:****Lograd.:** Rua Aparecida D'Oeste**Nº:** 464**Complemento:****Bairro:** CEPAP**Cidade:** Piracicaba**Estado:** São Paulo**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 17,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 30,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 60,00

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 65,26

Fator de depreciação (decimal): 0,3474

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCONSP

Data de referência CUB: 25/08/2022

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 147,86

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.279,77

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 147,86**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00**2) CONCLUSÕES:****2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

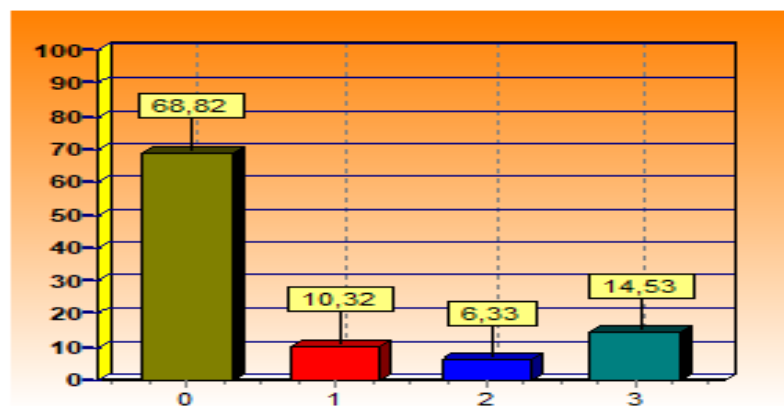
CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Legenda** (considerando a depreciação):

68,82 % Custo da construção

10,32 % Custo da administração da construção

6,33 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 170.148,84

cento e setenta mil, cento e quarenta e oito reais e oitenta e quatro centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / /



LAUDO DE AVALIAÇÃO

fls. 88



ANEXO FOTOS

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Fotos





LAUDO DE AVALIAÇÃO^{fls. 90}



ANEXO CROQUI DO IMÓVEL

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Croqui



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO^{fls. 92}



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 67763	DATA: 25 de agosto de 1.999	Ficha 01
------------------------------	------------------	-----------------------------	----------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Prédio n.º 464 da Rua Aparecida D' Oeste, em Piracicaba, compreendendo prédio e respectivo terreno constituído pelo lote n.º 26 da quadra 18, do Conjunto Habitacional Parque Residencial Eldorado - 2ª Etapa, medindo dez metros de frente, com igual medida nos fundos, por vinte metros da frente aos fundos de ambos os lados - 10,00 x 20,00 m., com uma área de 200,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel com o lote n.º 25, do lado esquerdo com o lote n.º 01 e parte do lote n.º 02, nos fundos com o lote n.º 04, localizado na quadra formada pelas Ruas Aparecida D'Oeste, Alvares Machado, Bragança Paulista e Avenida Lourenço Filho.

PROPRIETÁRIOS:- COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE - COHAB/BD, sociedade de economia mista intermunicipal, inscrita no CGC sob n.º 46.065.546/0001-21, com sede em Campinas, à Rua Barão de Jaguara n.º 1481, 8º e 9º andares. Piracicaba, 25 de agosto de 1.999. A Oficial, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob n.º 61.304

REGISTROS ANTERIORES:- R-02/23980 de 14/09/1.981, (M-42600 - 18/02/1988)

AV-01 - Em 25 de agosto de 1.999 - REFERÊNCIA (hipoteca) - Procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, acha-se gravado pela hipoteca registrada sob n.º 01/42600 (AV-02/42600), em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - (CGC n.º 00.360.305/0001-04). A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob n.º 61.304

AV-02 - Em 25 de agosto de 1.999 - REFERÊNCIA (hipoteca) - Procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto esta matrícula, acha-se gravado pela hipoteca registrada sob n.º 03/42600(AV-04/42600), em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - (CGC n.º 00.360.305/0001-04). A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob n.º 61.304



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA

R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29
Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

fls. 94

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2022

Nº: CVV-185938/2022

Chave: 29D189E3

Certifico que, ao imóvel situado a RUA APARECIDA D OESTE, Nº 464, CECAP - PIRACICABA/SP - **CEP:** 13421-650, propriedade de COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE - COHAB, com 200,00 (m²) de área territorial, 38,80 (m²) de área construída e 109,06 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.17.0361.0116.0000 | 1337394, foi atribuído para o exercício de 2022 o valor venal de **R\$ 72.309,78 (Setenta e Dois Mil, Trezentos e Nove Reais e Setenta e Oito Centavos).**

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE - COHAB

COMPROMISSÁRIO: ROBERTO GONCALVES DE OLIVEIRA

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.17.0361.0116.0000

LOGRADOURO: RUA APARECIDA D OESTE, Nº 464

BAIRRO: CECAP

CEP: 13421-650

I.C. REDUZIDO: 1337394

COMPLEMENTO:

QUADRA:

LOTE:

BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
C	6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

TERRENO: 200,00 (m²) | R\$ 9.938,00 (Nove Mil e Novecentos e Trinta e Oito Reais)

EDIFICAÇÃO: 147,86 (m²) | R\$ 62.371,78 (Sessenta e Dois Mil, Trezentos e Setenta e Um Reais e Setenta e Oito Centavos)

TOTAL: R\$ 72.309,78 (Setenta e Dois Mil, Trezentos e Nove Reais e Setenta e Oito Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 76.927,51 (Setenta e Seis Mil, Novecentos e Vinte e Sete Reais e Cinquenta e Um Centavos)

(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 19 de Agosto de 2022



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2022 às 10:37, sob o número WPAA22702355463. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005099-87.2022.8.26.0451 e código bmGU7Rdc.