



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4431 – 10/2025

Descrição: DIREITOS AQUISITIVOS DO LOTE 6 QUADRA L
COM ÁREA DE 161,17M² SEM BENFEITORIAS – BAIRRO
JARDIM ELITE - CHARQUEADA/SP – MATRÍCULA Nº69.754

Autos: 0007245-72.2020.8.26.0451



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	11
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: Direitos aquisitivos do lote nº 06 da quadra L com área de 161,17m², sem benfeitorias. Localizado na Rua José Custódio Martins, Jardim Elite, Charqueada/SP. Matrícula nº 69.754.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: outubro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 77.000,00

(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 Charqueada.

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 – Lote de terreno.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 06 da Quadra L, com área de terreno total de 161,17,00m², sem benfeitorias, localizado na Rua José Custódio Martins, Bairro: Jardim Elite, Charqueada/SP.

Número da Matrícula: Nº 69.754 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRACICABA/SP

Cadastro nº 11.120:

Localização: Latitude: 22°34'49.16"S / Longitude: 47°42'44.98"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Charqueada é um município brasileiro do estado de São Paulo. Sua população estimada em 2010 era de 15 085 habitantes. O município é formado pela sede e pelo distrito de Paraisolândia (que inclui os bairros de Recreio e Santa Luzia).

Charqueada	
<u>Município do Brasil</u>	
	
Praça Antonio Duprat	
	
Bandeira	
	
Brasão de armas	
<u>Gentílico</u>	charqueadense
Localização	



Localização de Charqueada em São Paulo



Localização de Charqueada no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Charqueada

<u>Coordenadas</u>	22° 30' 36" S, 47° 46' 40" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	São Paulo
<u>Região metropolitana</u>	AU Piracicaba

<u>Municípios limítrofes</u>	Piracicaba, Ipeúna, Itirapina, São Pedro
<u>Distância até a capital</u>	180 km
História	
<u>Fundação</u>	30 de dezembro de 1953 (71 anos)
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Rodrigo de Arruda (PSD, 2025–2028)
Características geográficas	
<u>Área total</u>	175,998 km ²
<u>População total (Censo IBGE/2010)</u>	15.086 hab.
<u>Densidade</u>	85,7 hab./km ²
<u>Altitude</u>	610 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC–3)
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,736 — <i>Alto</i>
<u>PIB (IBGE/2008)</u>	R\$ 124.017,876 mil
<u>PIB <i>per capita</i> (IBGE/2008)</u>	R\$ 8.152,10

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 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:

“IMÓVEL: lote 6, do desmembramento denominado Jardim Elite, situado no Bairro Jardim Elite, da cidade de Charqueada, SP, que mede 5,84 metros de frente

para o lado ímpar da rua José Custódio Martins; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 31,26 metros, confrontando com o lote 5, do lado direito mede 33,89 metros, confrontando com os lotes 7 e 29 e nos fundos mede 5,60 metros, confrontando com a Avenida Cristiano Diehl, contendo área de 161,17 metros quadrados. Localizado à 28,64 metros em linha reta da confluência da referida rua José Custódio Martins com a rua Antônio Zoppe, na quadra completada pela Avenida Cristiano Diehl e uma Viela.”

6.2 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\$ 77.277,79 (Setenta e sete mil, duzentos e setenta e sete reais e setenta e nove centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 77.000,00 (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, 01 de outubro de 2025.

Helcio Kronberg

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 125.000,00	250,00	R\$ 500,00	Pâmela Zotelli - Santa Luzia	https://www.lemansimoveis.com.br/imovel/terreno-charqueada/TE1481-LES
2	R\$ 65.000,00	125,00	R\$ 520,00	Rua Paulo Gava - Santa Luzia	https://www.duoimoveis.com.br/imovel/terreno-charqueada-125-m/TE2344-003?from=sale
3	R\$ 165.000,00	338,00	R\$ 488,17	Rua Avelina Chiquito Righi - Santa Luzia	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-santa-luzia-charqueada-3005659766.html
4	R\$ 135.000,00	250,00	R\$ 540,00	Pâmela Zotelli - Santa Luzia	https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-santa-luzia-charqueada-sp/2979670035
5	R\$ 90.000,00	160,00	R\$ 562,50	Santa Luzia	https://www.palaceimobiliaria.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-residencial-santa-luzia-charqueada/TE0768

ANEXO

GOOGLE EARTH





ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote nº6

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua José Custódio Martins

Nº:

Complemento:

Bairro: Jardim Elite

Cidade: Charqueada

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	125.000,00	250,00	500,00	0,99	1,06	0,90	472,23
2	65.000,00	125,00	520,00	0,99	0,94	0,90	435,52
3	165.000,00	338,00	488,17	0,99	1,10	0,90	478,45
4	135.000,00	250,00	540,00	0,99	1,06	0,90	510,01
5	90.000,00	160,00	562,50	0,99	1,00	0,90	501,19

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):	435,52
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	510,01
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.397,40
Amplitude total (R\$/m2):	74,49
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	18,62
Média aritmética (R\$/m2):	479,48
Mediana (R\$/m2):	478,45
Desvio médio (R\$/m2):	20,894699
Desvio padrão (R\$/m2):	29,108551
Variância (R\$/m2) ^ 2:	847,307748

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 = 1,5102

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0488

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 (%) = 6,07

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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 459,52$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 479,48}$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 499,44}$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 4,16$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 4,16$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 407,56}$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 479,48}$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 551,40}$$

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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 161,17}$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 479,48}$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 77.277,79$$

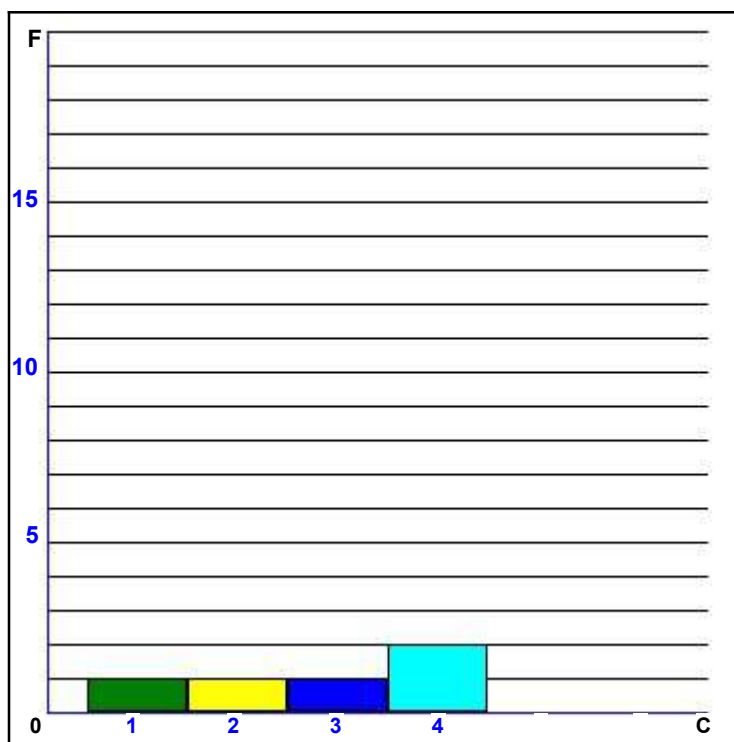
setenta e sete mil, duzentos e setenta e sete reais e setenta e nove centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

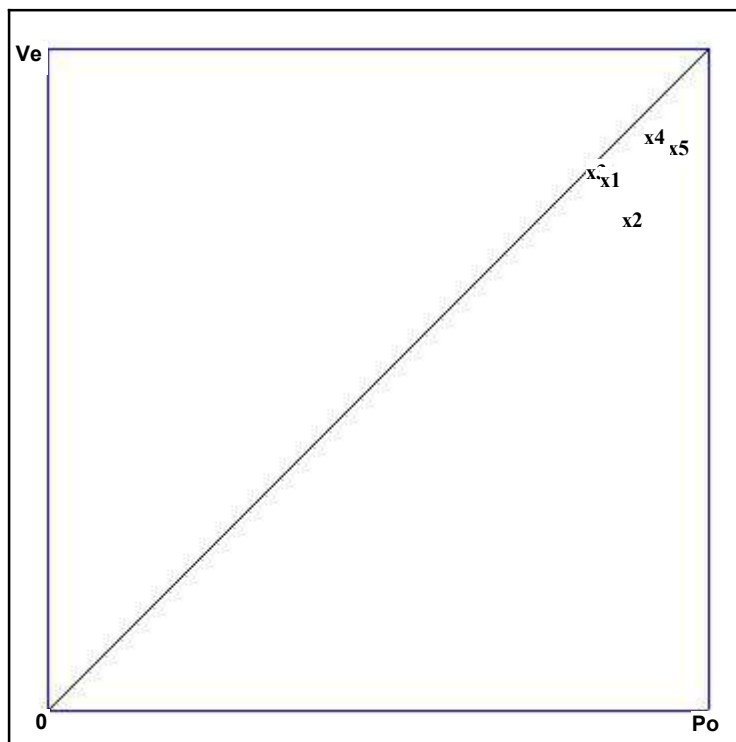
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	435,52	454,14	1
2	454,14	472,76	1
3	472,76	491,39	1
4	491,39	510,01	2

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

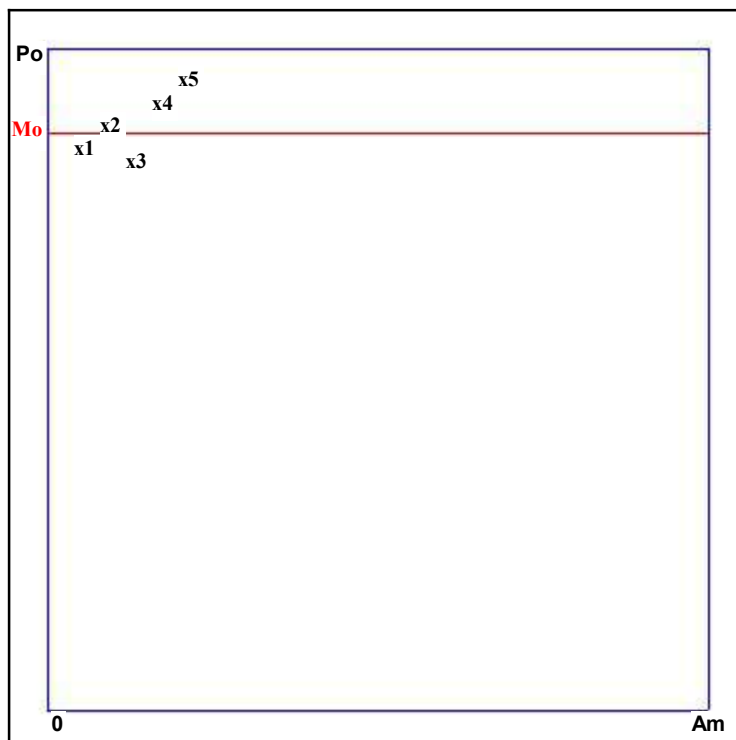
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	500,00	472,23	0,94
2 -	520,00	435,52	0,84
3 -	488,17	478,45	0,98
4 -	540,00	510,01	0,94
5 -	562,50	501,19	0,89

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 522,13

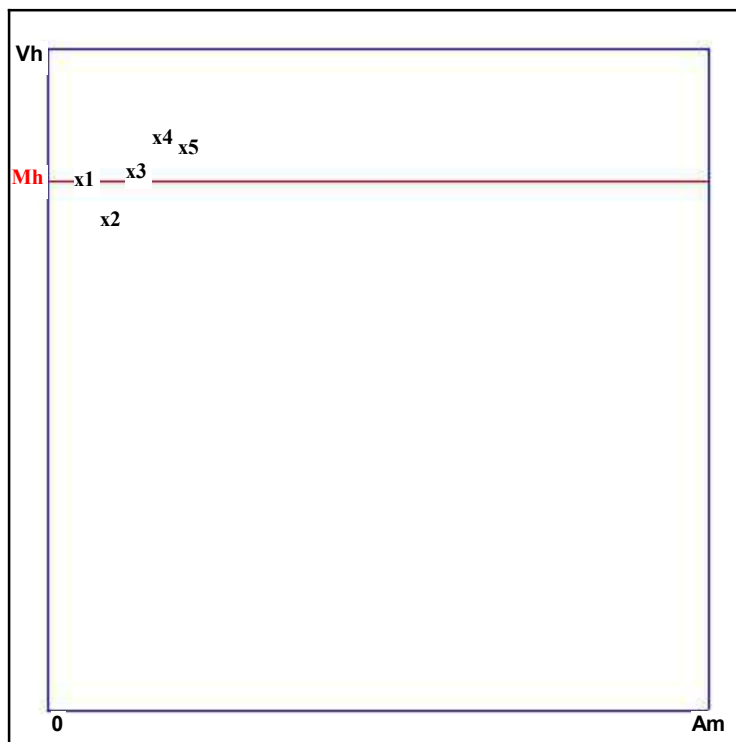
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	500,00	22,133	4,24
2 -	520,00	2,133	0,41
3 -	488,17	33,967	6,51
4 -	540,00	17,867	3,42
5 -	562,50	40,367	7,73

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 479,48

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	472,23	7,250	1,51
2 -	435,52	43,959	9,17
3 -	478,45	1,028	0,21
4 -	510,01	30,529	6,37
5 -	501,19	21,708	4,53

Data: 01/10/2025

Helcio Kronberg

ANEXO

FOTOS



ANEXO

CROQUI





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP

Matrícula

69.754

Ficha

01

25 de outubro de 2002

IMÓVEL: lote 6, do desmembramento denominado Jardim Elite, situado no Bairro Jardim Elite, da cidade de Charqueada, SP, que mede 5,84 metros de frente para o lado ímpar da rua José Custódio Martins; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 31,26 metros, confrontando com o lote 5, do lado direito mede 33,89 metros, confrontando com os lotes 7 e 29 e nos fundos mede 5,60 metros, confrontando com a Avenida Cristiano Diehl, contendo área de 161,17 metros quadrados. Localizado à 28,64 metros em linha reta da confluência da referida rua José Custódio Martins com a rua Antonio Zoppe, na quadra completada pela Avenida Cristiano Diehl e uma Viela.

CADASTRO: 11.120.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CHARQUEADA, com sede na cidade de Charqueada, SP, na Praça Antonio D'Alprat, nº 1, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.732.013/0001-93.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 (desmembramento), de 25/10/2002, da matrícula 69.159, deste Registro.

OSWALDO SETTEN
Escritor Autorizado

VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
Oficial Designado

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr



CNPJ 45.732.013/0001-93



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CHARQUEADA

CNPJ 45.732.013/0001-93

Lote nº " 06 " (seis), da quadra " L ", que mede 05,84 metros com frente para o lado ímpar da Rua José Custódio Martins, localizado à 28,64 metros em linha reta da confluência desta com a Rua Antonio Zoppe, do lado esquerdo de quem da Rua olha mede 31,26 metros confrontando com o lote 05, na lateral direita mede 33,89 metros confrontando com os lotes 07 e 29 e finalmente nos fundos mede 05,60 metros confrontando com a Avenida Cristiano Diehl, encerrando assim uma área de 161,17 metros quadrados e localizado na quadra formada pela Rua José Custódio Martins, Avenida Cristiano Diehl, e Rua Antonio Zoppe, estando, referida parcela, já abrigada, naquele registro, em matrícula própria, sob nº 69.754 aberta em data de 25 de outubro de 2.002.

III - O preço certo e previamente estabelecido na venda e compra ora prometida é de R\$.1.142,68 (hum mil, cento e quarenta e dois reais e sessenta e oito centavos), devendo ser pago em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais consecutivas no valor de R\$ 47,61 (quarenta e sete reais e sessenta e hum centavos) cada parcela, sendo o primeiro pagamento para o dia 15 de dezembro de 2.002 e os demais sucessivamente.

IV - A falta de cumprimento de qualquer prestação referida na cláusula anterior, em seu vencimento, importará na rescisão do presente contrato; os COMPROMISSÁRIOS terão direito à indenização por benfeitorias necessárias ou úteis que porventura introduzir no imóvel, à exceção daquelas feitas em desacordo com o contrato e a Lei, ou seja, conforme o previsto no artigo 34 e parágrafo único da Lei 6.766/79; se os COMPROMISSÁRIOS pagaram mais de 1/3 (um terço) do valor total do contrato, deverá ser aos mesmos restituídos a importância, na forma estabelecida no artigo 35 e parágrafos, e, caso o valor pago não atinja este percentual, perderão este em favor do PROMITENTE, o efetivamente pago, independente de serem cobradas multas, despesas e indenizações outras, ou seja, os COMPROMISSÁRIOS não terão qualquer direito à retenção por indenização às benfeitorias ou restituição. Se regularmente intimados do atraso, os COMPROMISSÁRIOS purgarem a mora deverão além de satisfazer o vencido, pagar juros de mora previstos em Lei, atualização monetária, conforme o índice geral de preços de mercado (IGP-M), ou outro índice governamental, que a este se equipare e eventualmente o substitua, multa de mora, na ordem de 2% (dois por cento) e honorários advocatícios, estes, na ordem de 20% (vinte por cento), sobre o débito.

V - O recebimento pelo PROMITENTE, de qualquer prestação, após o respectivo vencimento, será considerado mera tolerância, não implicando novação ou alteração no contrato ora instrumentalizado, que continuará em pleno vigor.

VI - OS COMPROMISSÁRIOS tem pleno conhecimento dos serviços de infra-estrutura do desmembramento e com eles se declaram satisfeitos, conhecedores também, de que as benfeitorias úteis, de obrigação do PROMITENTE, serão implantadas, gradativamente, e, em conformidade com o instituído na Legislação Municipal vigente.

Fica vedado aos COMPROMISSÁRIOS uso de qualquer instalação pertinente ao imóvel confrontante, que não de propriedade do ora compromissário, ficando ainda estabelecido, que o imóvel ora