

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.957 – 05/2026

Descrição: APARTAMENTO Nº 41 DO EDIFÍCIO ATHENAS COM ÁREA PRIVATIVA DE 215,34M² E ÁREA TOTAL DE 332,50M² COM DUAS VAGAS DE GARAGEM NºS 04 E 05 – SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP – MATRÍCULA Nº 77.377

Autos: 0016677-65.2019.8.26.0576



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	10
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	12
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	15
10	ENCERRAMENTO	16

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: Apartamento nº 41 do Edifício Athenas com área privativa de 215,34m² e área total de 332,50m² com duas vagas de garagem nº 04 e 05. Localizado na Rua Coronel Espíndola de Castro, 4300, Vila Imperial, São José do Rio Preto/SP. Matrícula nº 77.377.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 549.000,00

(Quinhentos e quarenta e nove 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 São José do Rio Preto.

O avaliador esteve no local para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. Na ocasião da visita o avaliador conversou primeiramente com a Sra. Vanilce que pediu que aguardasse a chegada do seu marido Sr. Edis, o qual não permitiu a entrada ao interior do imóvel. Razão esta que impossibilitou a visita interna do 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 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 – Apartamento.

3.2 Descrição técnica do bem

Apartamento nº 41 situado no 4º pavimento do Edifício Athenas, com área útil de 215,34m², área comum de 55,96m², fazendo jus a duas vagas de garagem sob nº 04 e 05, localizadas no subsolo 1, do referido edifício, sujeitas a manobra, cada qual com 9,90m² de área útil, 20,6960m² de área comum e 30,5969m² de área total útil de estacionamento, comum de circulação e manobra, sendo as duas igual a 61,1983m², no total geral, apartamento e duas vagas de garagens, de 332,4983m², correspondendo a uma fração ideal, de terreno de 41,645373m². Localizado na Rua Coronel Espíndola de Castro, 4300, Bairro: Imperial, São José do Rio Preto/SP.

Número da Matrícula: Nº 77.377 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Cadastro: 0104095004

Localização: Latitude: 20°49'5.17"S / Longitude: 49°23'28.93"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

São José do Rio Preto é um município brasileiro localizado no interior do estado de São Paulo. Localiza-se ao noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 445 km. Sua área é de 431,944 km², sendo sua área urbanizada, de 124,79 km², a 7.^a maior do estado e a 30.^a maior do país.

Conforme estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2025, sua população era de 504 166 habitantes, ficando na 10.^a posição entre os municípios mais populosos do estado e no 48.^o lugar no Brasil. No censo de 2022 do IBGE a cidade tinha 480 383 habitantes e uma densidade populacional de 1 112,17 pessoas/km². Também é a sede e mais populosa das 36 cidades que compõem a Região Imediata de São José do Rio Preto que, por sua vez, é uma das seis regiões imediatas que integram a Região Intermediária de São José do Rio Preto. Sua região metropolitana, que conta com 37 municípios e foi criada pela Lei Complementar nº 1.359, de 24 de agosto 2021, tem uma população de 1.010.633 habitantes e é a 30.^a maior do Brasil.

Emancipado de Jaboticabal na década de 1850, o nome do município é uma mistura entre o padroeiro, São José, e o Rio Preto, rio que passa pelo município. Hoje, é formada pelos distritos de Engenheiro Schmitt (Zona Sul), São José do Rio Preto (sede) e Talhado (Extremo Norte da cidade). O município é subdividido em cerca de 360 bairros, loteamentos e conjuntos habitacionais.[14] É um dos principais polos industriais, culturais e de serviços do interior de São Paulo. Sua história econômica esteve por muito tempo ligada à cafeicultura, também presente em grande parte do estado de São Paulo, principalmente no início do século XX. Segundo pesquisa de 2009 da Fundação Getúlio Vargas, publicada na revista Você S.A., São José do Rio Preto era a 18.^a colocada no ranking das cidades brasileiras mais promissoras para se construir uma carreira profissional. De acordo com estudo de 2023 do Instituto Trata Brasil, São José do Rio Preto tem o melhor sistema de saneamento básico entre as 100 maiores cidades do Brasil. No Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal (IFDM) de 2025, com dados de 2023, a cidade era a 8.^a mais desenvolvida do país e a 4.^a mais desenvolvida do estado.

O município conta ainda com uma importante tradição cultural, que vai desde o seu artesanato até o teatro, a música e o esporte. Seus principais e mais tradicionais clubes de futebol são o América Futebol Clube e o Rio Preto Esporte Clube, fundados, respectivamente, em janeiro de 1946 e abril de 1919. Existem ainda o Arquivo Público Municipal, o Estádio Anísio Haddad, o Estádio Benedito Teixeira, a Biblioteca Pública Municipal Dr. Fernando Costa, o Teatro Municipal Humberto Sinibaldi Neto, o Teatro Municipal Paulo Moura, a Casa de Cultura Dinorath do Valle, o Museu Ferroviário, o Museu de Arte Primitivista José Antônio da Silva (MAP) e o Museu de Arte Naïf (MAN).

São José do Rio Preto**Município do Brasil**

Panorama do Centro de São José do Rio Preto



Estação Ferroviária e Biblioteca Municipal



Catedral Metropolitana



Parque da Represa de Rio Preto



Parque Linear do Rio Preto



Complexo Swift de Educação e Cultura



Teatro Municipal Humberto Sinibaldi Neto



Bandeira



Brasão de armas

Gentílico

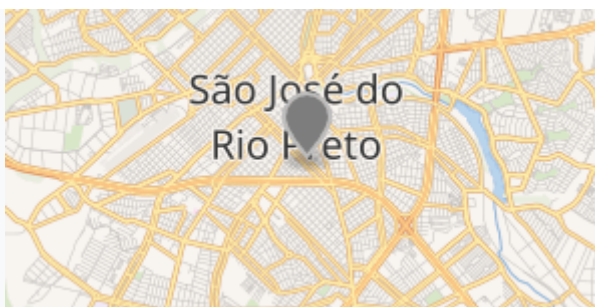
rio-pretense



Localização de São José do Rio Preto em São Paulo



Localização de São José do Rio Preto no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de São José do Rio Preto

Coordenadas: 20° 49' 12" S, 49° 22' 44" O

<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	São Paulo
<u>Região metropolitana</u>	São José do Rio Preto
<u>Municípios limítrofes</u>	Ipiguá, Onda Verde (N); Guapiaçu, Cedral (L); Bady Bassitt (S); e Mirassol (O).
<u>Distância até a capital</u>	445 km
<u>Fundação</u>	19 de março de 1852
<u>Emancipação</u>	19 de julho de 1894
Governo	

<u>Prefeito(a)</u>	Coronel Fábio Candido (PL, 2025–2028)
Área	
<u>Total</u>	431,944 km²
<u>Altitude</u>	489 m
População	
<u>Total (IBGE/2025)</u>	504 166 hab.
<u>Posição</u>	SP: 10.º
<u>Densidade</u>	1 167,2 hab./km²
<u>Clima</u>	Tropical (Aw)
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC–3)
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,797 — <i>alto</i>
<u>Posição</u>	SP: 27º
<u>PIB (IBGE/2023)</u>	R\$ 26 390 120,82 mil
<u>Posição</u>	BR: 58.º
<u>Per capita (IBGE/2023)</u>	R\$ 54 934,44
<u>Sítio</u>	www.riopreto.sp.gov.br (Prefeitura) www.riopreto.sp.leg.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 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:

“O apartamento sob n. 41, localizada no 4º pavimento do EDIFÍCIO ATHENAS, com frente para a rua Coronel Spinola de Castro, n.4.300, situado no prolongamento da VILA IMPERIAL, desta cidade e comarca de São José do Rio Preto, possuindo a área útil de 215,34 m², área comum de 55,96 m², fazendo jus a duas vagas de garagem sob ns.04 a 05, localizadas no subsolo 1, do referido edifício, sujeitas a manobra, cada qual com 9,90 m² de área útil, 20,6960 m² de área comum e 30,5969 m² de área total útil de estacionamento, comum de circulação e manobra, sendo as duas igual a 61,1983 m², no total geral, apartamento e duas vagas de garagens, de 332,4983 m², correspondendo a uma fração ideal, de terreno de 41,645373 m², equivalente a 6, 88873 do terreno e nas demais coisas comuns.”

6.2 Situação

O apartamento se encontra ocupado.

6.3 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 (Transposição): Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc. Em cidades que possuem uma carta cadastral confiável, deve-se utilizar como elemento de equivalência os valores de referência adotados nessa carta, calculando-se o fator de transposição como $E1 = V0i / V0p$

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 Garagem: Índice utilizado por conta das amostras e o imóvel avaliado conterem números de garagem diferentes.

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.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 548.701,39 (Quinhentos e quarenta e oito mil, setecentos e um reais e trinta e nove centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 549.000,00 (Quinhentos e quarenta e nove mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 16 (dezesseis) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 15 de maio de 2026.

Helcio Kronberg

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 649.000,00	225,00	R\$ 2.884,44	Rua Coronel Spínola de Castro, 4300 - Centro	https://www.marciocardosoimoveis.com.br/imovel/apartamento-sao-jose-do-rio-preto-3-quartos-225-m/AP2593-MBJ6
2	R\$ 690.000,00	215,00	R\$ 3.209,30	Rua Coronel Spínola de Castro, 4300 - Centro	https://hallimobiliaria.com.br/detalhes/imovel/apartamento/sao-jose-do-rio-preto/centro/codigo/11727
3	R\$ 530.000,00	215,00	R\$ 2.465,12	Rua Coronel Spínola de Castro, 4300 - Centro	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-vila-redentora-3-suites-e-2-vagas-3019619030.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
4	R\$ 850.000,00	313,00	R\$ 2.715,65	Avenida Alberto Andaló, 4172 - Vila Redentora	https://sumaresimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-redentora-em-sao-jose-do-rio-preto-sp/260
5	R\$ 700.000,00	220,00	R\$ 3.181,82	Rua Rubião Júnior, 2842 - Centro	https://sumaresimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-centro-em-sao-jose-do-rio-preto-sp/AP00554
6	R\$ 800.000,00	240,00	R\$ 3.333,33	Rua Voluntários de São Paulo, 3484 - Centro	https://www.accorsi.imb.br/imovel/apartamento-sao-jose-do-rio-preto-4-quartos-240-m/AP0453-ACCR?from=sale

ANEXO

GOOGLE EARTH





ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

APARTAMENTO

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Apartamento

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Coronel Espíndola Castro

Nº: 4300

Complemento:

Bairro: Vila Imperial

Cidade: São José do Rio Preto

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	649.000,00	225,00	2.884,44	1,00	1,01	1,00	0,90	2.621,96
2	690.000,00	215,00	3.209,30	1,00	1,00	1,00	0,90	2.888,37
3	530.000,00	215,00	2.465,12	1,00	1,00	1,00	0,90	2.218,60
4	850.000,00	313,00	2.715,65	0,96	1,05	0,97	0,90	2.389,73
5	700.000,00	220,00	3.181,82	0,89	1,01	0,94	0,90	2.419,68
6	800.000,00	240,00	3.333,33	0,89	1,03	1,00	0,90	2.750,10

F1: Localização

F2: Área

F3: Garagem

F4: Negociação

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

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	2.218,60
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	2.888,37
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	15.288,45
Amplitude total (R\$/m2):	669,77
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	167,44
Média aritmética (R\$/m2):	2.548,07
Mediana (R\$/m2):	2.520,82
Desvio médio (R\$/m2):	205,403195
Desvio padrão (R\$/m2):	249,873809
Variância (R\$/m2) ^ 2:	62.436,920211

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") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3185

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3619

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 (%) = 9,81

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:

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

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476}$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 2.397,51$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 2.548,07}$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 2.698,64}$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 5,91$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 5,91$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 2.165,86}$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 2.548,07}$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 2.930,29}$$

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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 215,34}$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 2.548,07}$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 548.701,39$$

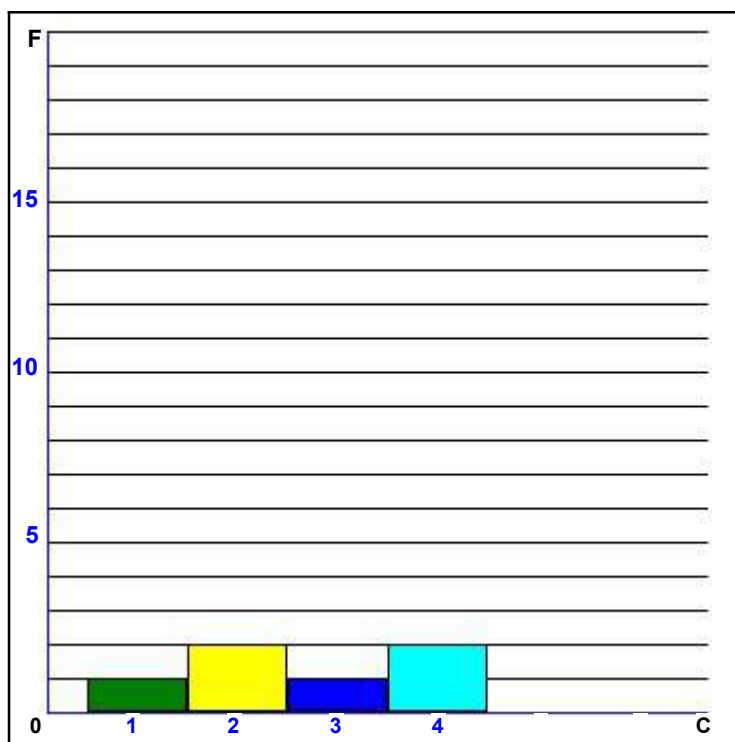
quinhentos e quarenta e oito mil, setecentos e um reais e trinta e nove centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

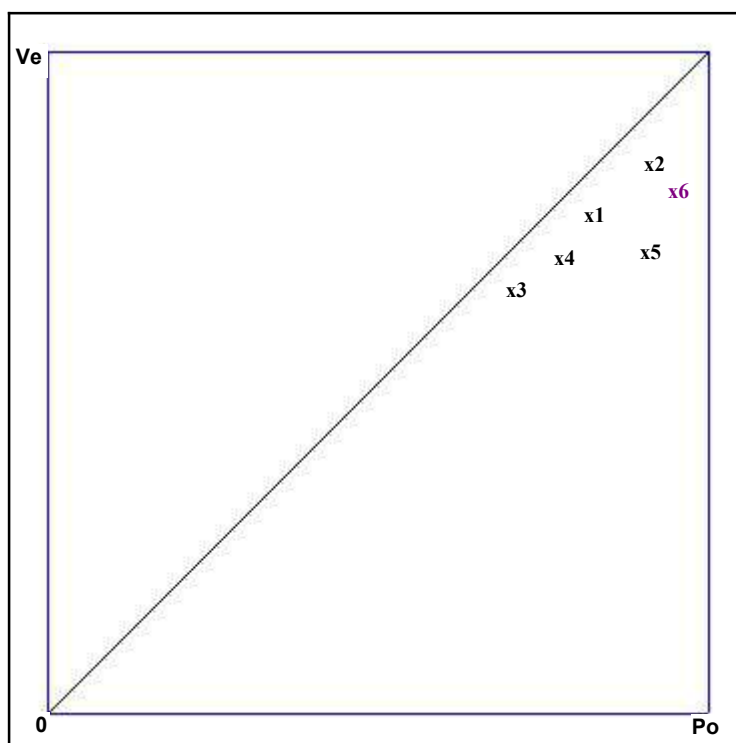
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	2.218,60	2.386,05	1
2	2.386,05	2.553,49	2
3	2.553,49	2.720,93	1
4	2.720,93	2.888,37	2

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

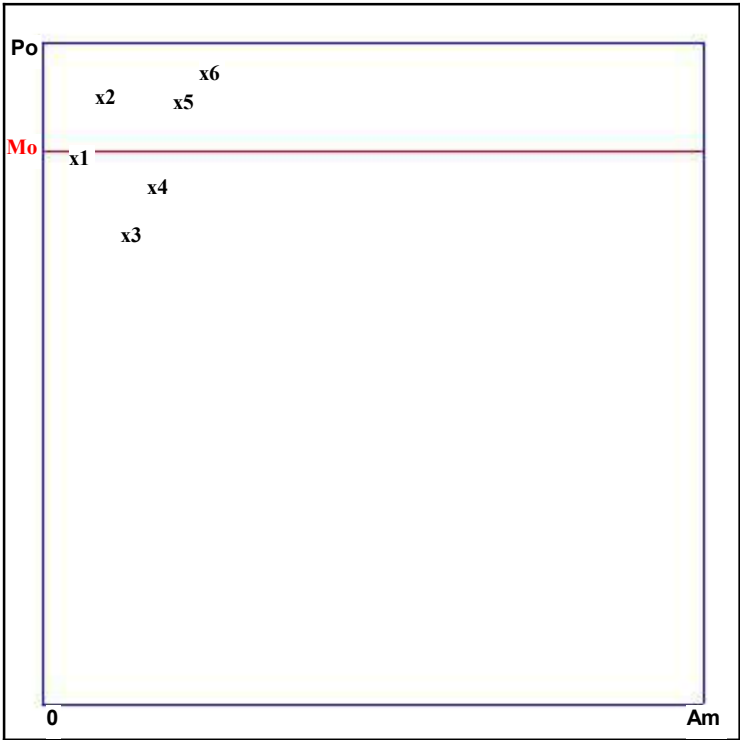
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	2.884,44	2.621,96	0,91
2 -	3.209,30	2.888,37	0,90
3 -	2.465,12	2.218,60	0,90
4 -	2.715,65	2.389,73	0,88
5 -	3.181,82	2.419,68	0,76
6 -	3.333,33	2.750,10	0,83

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 2.964,94

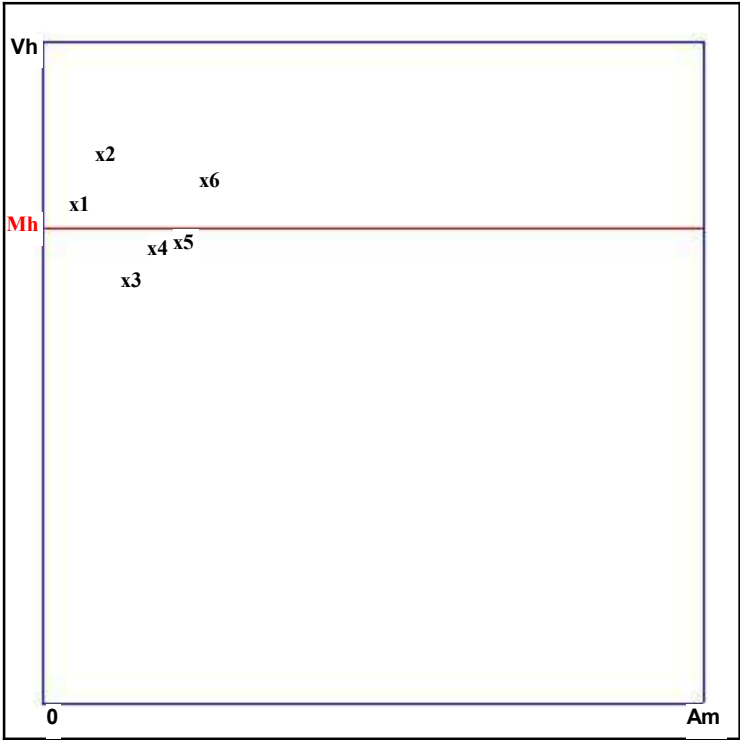
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	2.884,44	80,500	2,72
2 -	3.209,30	244,357	8,24
3 -	2.465,12	499,829	16,86
4 -	2.715,65	249,290	8,41
5 -	3.181,82	216,873	7,31
6 -	3.333,33	368,388	12,42

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 2.548,07

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	2.621,96	73,886	2,90
2 -	2.888,37	340,298	13,36
3 -	2.218,60	329,470	12,93
4 -	2.389,73	158,341	6,21
5 -	2.419,68	128,399	5,04
6 -	2.750,10	202,026	7,93

Data: 15/05/2026

Helcio Kronberg

ANEXO

FOTOS



