

LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.750 - 02/2025

LOTE Nº 11, QUADRA G DO LOTEAMENTO VILA MARIA COM
ÁREA DE 250,00M² E BENFEITORIA RESIDENCIAL –
MATRÍCULA Nº 29.180 – BEBEDOURO/SP

AUTOS: 0004219-27.2023.8.26.0624



3 de fev. de 2025, 09:07

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	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	16
10	ENCERRAMENTO	17

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 nº 11, da quadra G do loteamento Vila Maria com área 250,00m² e benfeitoria residencial de área construída 183,52m². Matrícula nº 1.682 do CRI de Bebedouro/SP.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: fevereiro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 464.000,00

(Quatrocentos e sessenta e quatro 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 Bebedouro.

O avaliador esteve no local no dia 03 de fevereiro de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da visita o Executado, Sr. João Spido não permitiu a entrada ao interior do imóvel. O mesmo afirmou não conhecer o motivo da diligência e ainda, entrou em contato com seu filho, João Gustavo Spido que também alegou desconhecer o agendamento da visita assim como a fase em que o processo se encontra.

Após análise da documentação do imóvel foi possível verificar que na matrícula nº 29.180 não consta averbada a construção da benfeitoria. Porém, para a prefeitura a área construída é de 183,52m², como indica a Certidão de Área Construída em anexo a este laudo de avaliação.

Outro ponto relevante é que na matrícula nº 29.180, consta o registro sob o nº 02, datado de 25/08/2009, do usufruto vitalício em benefício do executado, João Spido.

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 de terreno urbano nº 11 da Quadra G, com área de terreno total de 250,00m², com benfeitoria de área total de 183,52m², localizado na Rua São João, 1682, Bairro: Vila Maria, Bebedouro/SP.

Número da Matrícula: Nº 29.180 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BEBEDOURO/SP



Cadastro: Nº 12110310500

Localização: Latitude: 20°56'31.20"S / Longitude: 48°29'18.74"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Bebedouro é um município brasileiro do estado de São Paulo, localizado entre o Vale do Rio Grande e a Serra de Jaboticabal, a 379 km de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 20°56'58" Sul e a uma longitude 48°28'45" Oeste, estando a uma altitude de 573 metros. Situada no nordeste do estado de São Paulo, faz parte da região imediata de Barretos e intermediária de Ribeirão Preto. O município é formado pelo distrito sede, e pelos distritos de Botafogo e Turvânia. Dentro do distrito sede, há dois aglomerados rurais isolados: o Lugarejo de Areias e o Povoado de Andes.

Bebedouro limita-se com os seguintes municípios: ao norte Colina; ao sul, Pirangi, Taiuva, Taiapu e Taquaral; a leste, Pitangueiras, Viradouro e Terra Roxa, e ao Oeste, Monte Azul Paulista. Em 2014 a cidade de Bebedouro ficou em 30º lugar no ranking de desenvolvimento do Brasil e 24º no Estado de São Paulo, segundo o Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal (IFDM).

A Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo concedeu a Bebedouro, em 26 de fevereiro de 2019, o título de "município de interesse turístico".

Bebedouro

Município do Brasil



Vista de Bebedouro a partir da Praça da Bandeira



Bandeira



Brasão de armas

Gentílico

bebedourense

Localização

K

KRONBERG

LEILÕES



Localização de Bebedouro em São Paulo



Localização de Bebedouro no Brasil



[Wikimedia](#) | © [OpenStreetMap](#)

Mapa de Bebedouro

<u>Coordenadas</u>	20° 56' 56" S, 48° 28' 44" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	São Paulo



<u>Municípios limítrofes</u>	Colina, Terra Roxa, Viradouro, Pitangueiras, Taquaral, Taiuva, Taiapu, Pirangi, e Monte Azul Paulista
<u>Distância até a capital</u>	379 km
História	
<u>Fundação</u>	3 de maio de 1884 (140 anos)
<u>Emancipação</u>	19 de julho de 1894 (130 anos)
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Lucas Gibin Seren (UNIÃO, 2021–2024)
Características geográficas	
<u>Área total</u>	683,192 km ²
<u>População total (Censo IBGE/2022)</u>	76 373 hab.
<u>Posição</u>	SP: 97º
<u>Densidade</u>	111,8 hab./km ²
<u>Clima</u>	Tropical com estação seca (Aw)
<u>Altitude</u>	573 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC–3)
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,780 — <i>Alto</i>
<u>Posição</u>	SP: 66º
<u>PIB (IBGE/2021)</u>	R\$ 4.080.484,54 mil
<u>PIB <i>per capita</i> (IBGE/2021)</u>	R\$ 52.575,43



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 apartaria 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 está 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.
- g)

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“UMA CASA RESIDENCIAL, com frente para a rua São João sob nº 1682 nesta cidade e comarca de Bebedouro-SP, edificada em um terreno correspondente ao lote nº 11, da quadra G, do loteamento Vila Maria, cuja descrição tem início no ponto 01 cravado do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel em descrição, daí, segue em linha reta numa distância de 10,00 até atingir o ponto 02, confrontando pela frente com a Rua São João; daí, deflete à esquerda em ângulo de 90° e segue em linha reta por uma distância de 25,00m até atingir o ponto 03, confrontando pela direita com a Viela Dom Pedro II; daí deflete à esquerda em ângulo interno de 90° e segue em linha reta por uma distância de 10,00m até atingir o ponto 04, confrontando pelo lado direito com o prédio nº 152 da Viela Dom Pedro II; daí deflete novamente à esquerda em ângulo de 90° e segue em linha reta por uma distância de 25,00m até atingir o ponto 01, confrontando do lado direito com o prédio nº 1691 da rua São João e pelo lado esquerdo com o lote em descrição, encerrando o perímetro, totalizando uma área de 250,00 metros quadrados, localizado na rua São João esquina com a Viela Dom Pedro II; imóvel situado do lado par da rua São João, no quarteirão compreendido pelas Ruas São João, Viela Dom Pedro II, Cel. João Manoel e Melvin Jones.- Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 0121.103.105.00.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para esse imóvel.

6.4 Benfeitorias



Não foi permitida a entrada ao interior do imóvel, mas observando a parte externa é possível perceber que a construção é de alvenaria e possui uso residencial.

Segundo a Certidão de Área Construída da Prefeitura de Bebedouro a benfeitoria possui área de 183,52m².

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/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 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem 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.

8.2 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.

8.3 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:

$$VF = (VT + VB) * FC$$

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\$ 464.014,78 (Quatrocentos e sessenta e quatro mil, quatorze reais e setenta e oito centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 221.520,00 (Duzentos e vinte e um mil, quinhentos e vinte reais).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 242.494,78 (Duzentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e setenta e oito centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 464.000,00 (Quatrocentos e sessenta e quatro mil reais).



10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 17 (dezesete) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 04 de fevereiro de 2025.

Helcio Kronberg



LAUDO DE AVALIAÇÃO ^{fls. 457}



ANEXO PESQUISA DE MERCADO

Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m ²)	R\$/m ²	Endereços	LINK
1	R\$ 550.000,00	368,00	R\$ 1.494,57	Avenida Prefeito Edne José Piffer - Residencial Hercules Pereira Hortal	https://imobiliariatonoli.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-residencial-hercules-pereira-hortal-em-bebedouro-sp/1865
2	R\$ 160.000,00	225,00	R\$ 711,11	Rua Simão de Melo - Residencial Centenário	https://imobiliariatonoli.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-residencial-centenario-em-bebedouro-sp/1822
3	R\$ 620.000,00	576,00	R\$ 1.076,39	Rua Almeida Pinto - Jardim Recanto	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-bebedouro-576-m/TE2098-FIX?from=sale
4	R\$ 400.000,00	425,30	R\$ 940,51	Rua Francisco Inácio - Centro	https://www.imeisbraga.com.br/imovel/venda/terreno/bebedouro-sp/centro/terreno-a-venda--centro--bebedouro---sp/752467
5	R\$ 200.000,00	353,00	R\$ 566,57	Rua Pedrina Mendes de Rosis - Jardim Júlia	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-bebedouro-353-m/TE2119-FIX?from=sale



LAUDO DE AVALIAÇÃO ^{fls. 459}



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. 461}



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 São João **Nº:** 1682 **Complemento:**
Bairro: Vila Maria **Cidade:** Bebedouro **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	550.000,00	368,00	1.494,57	0,99	1,05	0,90	1.398,24
2	160.000,00	225,00	711,11	0,99	0,97	0,90	614,59
3	620.000,00	576,00	1.076,39	0,95	1,11	0,90	1.021,55
4	400.000,00	425,30	940,51	0,95	1,07	0,90	860,43
5	200.000,00	353,00	566,57	1,01	1,04	0,90	535,61

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):	535,61
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.398,24
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	4.430,42
Amplitude total (R\$/m2):	862,63
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	215,66
Média aritmética (R\$/m2):	886,08
Mediana (R\$/m2):	860,43
Desvio médio (R\$/m2):	259,047421
Desvio padrão (R\$/m2):	345,633226
Variância (R\$/m2) ^ 2:	119.462,327072

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

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

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 = 1,0140

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4818

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 (%) = 39,01

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

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 649,13$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 886,08$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.123,04$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 26,74$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 26,74$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 753,17$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 886,08$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.019,00$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 250,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 886,08$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 221.520,00$$

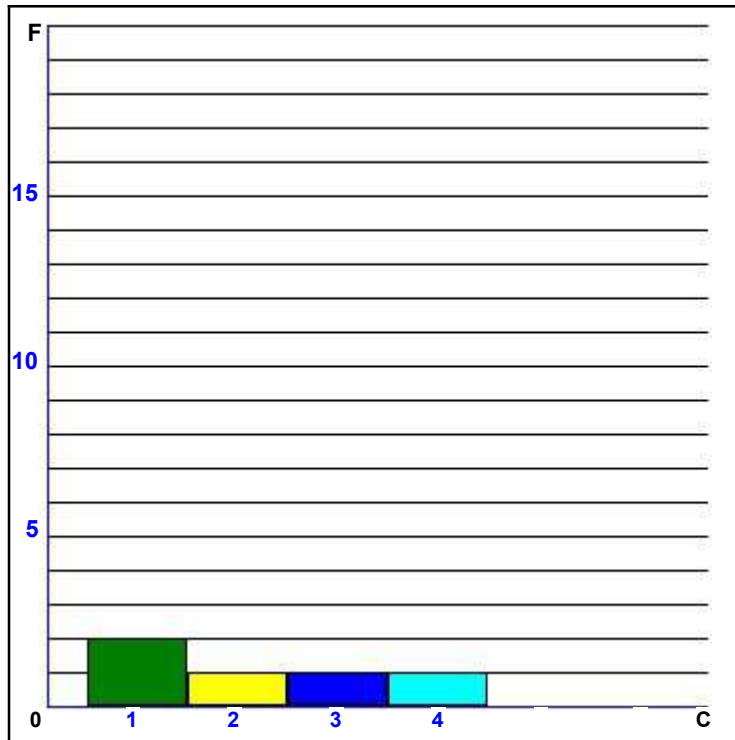
duzentos e vinte e um mil, quinhentos e vinte reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

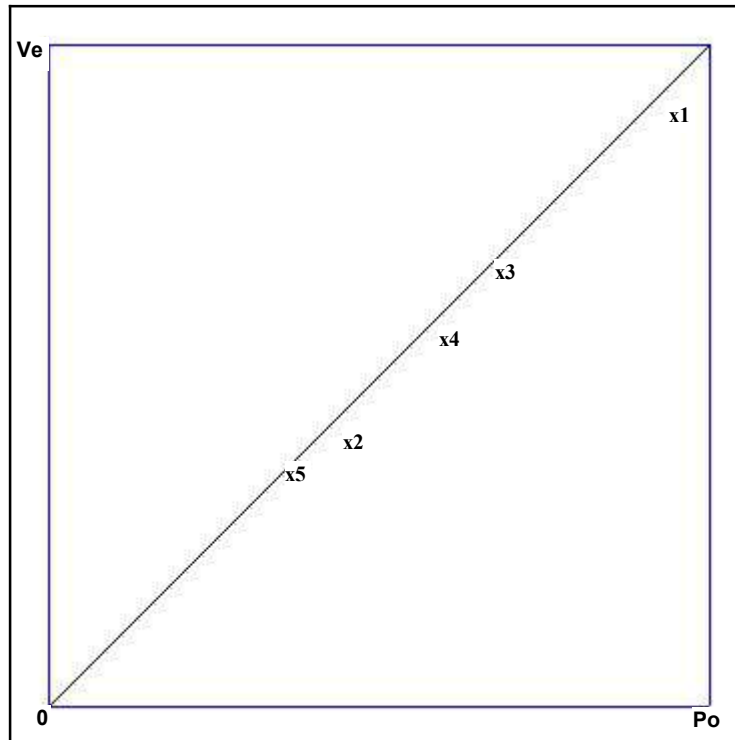
9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO

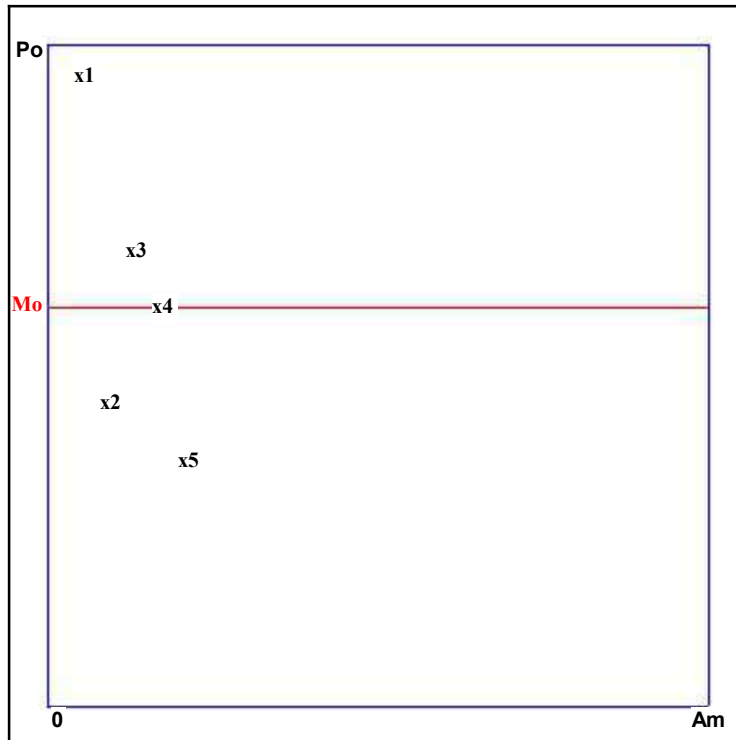
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	535,61	751,27	2
2	751,27	966,93	1
3	966,93	1.182,58	1
4	1.182,58	1.398,24	1

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 -	1.494,57	1.398,24	0,94
2 -	711,11	614,59	0,86
3 -	1.076,39	1.021,55	0,95
4 -	940,51	860,43	0,91
5 -	566,57	535,61	0,95

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 957,83

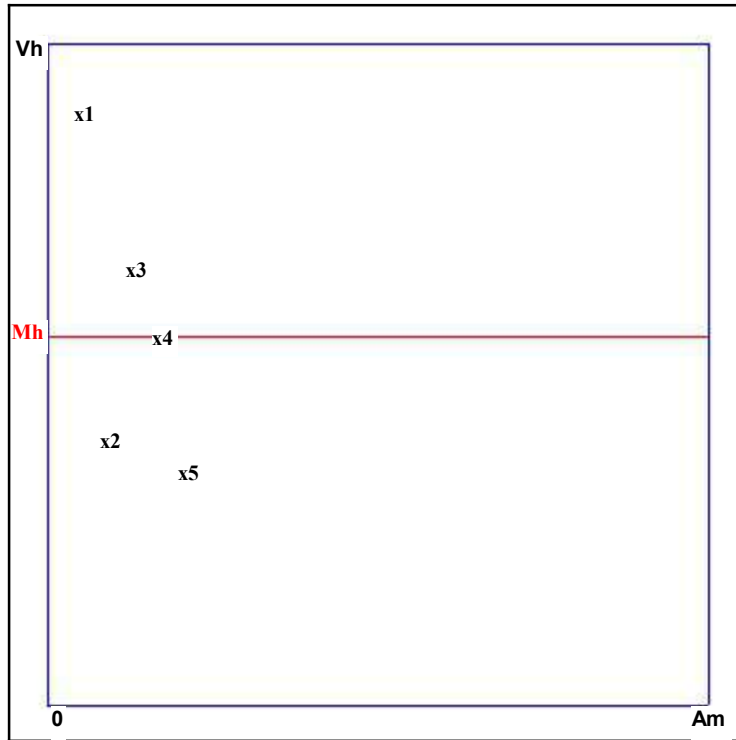
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.494,57	536,735	56,04
2 -	711,11	246,719	25,76
3 -	1.076,39	118,559	12,38
4 -	940,51	17,317	1,81
5 -	566,57	391,258	40,85

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 886,08

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	1.398,24	512,156	57,80
2 -	614,59	271,492	30,64
3 -	1.021,55	135,462	15,29
4 -	860,43	25,656	2,90
5 -	535,61	350,470	39,55

Data: 04/02/2025

Helcio Kronberg



LAUDO DE AVALIAÇÃO ^{fls. 470}



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 São João

Nº: 1682

Complemento:

Bairro: Vila Maria

Cidade: Bebedouro

Estado: São Paulo

1) PARÂMETROS ADOTADOS:**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 12,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 12,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

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

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 17,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 28,33

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 61,22

Fator de depreciação (decimal): 0,3878

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon SP

Data de referência CUB: 23/01/2025

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 183,52

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.446,95

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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 183,52$$

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\$);

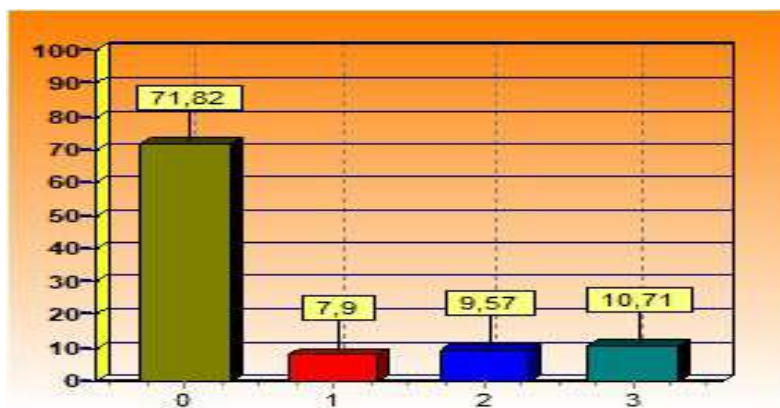
A = Taxa de administração da obra (%);

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):

71,82 % Custo da construção

7,90 % Custo da administração da construção

9,57 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 242.494,78

duzentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e setenta e oito centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Empty box for general observations.

Data: 04/02/2025

Helcio Kronberg



LAUDO DE AVALIAÇÃO ^{fls. 474}



ANEXO FOTOS

K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG, protocolado em 10/02/2025 às 13:25, sob o número WTTI25700099152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004219-27.2023.8.26.0624 e código Ru3071Cq.

K
KRONBERG
LEILÕES



K

KRONBERG

LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG, protocolado em 10/02/2025 às 13:25, sob o número WTT125700099152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004219-27.2023.8.26.0624 e código Ru3071Cq.

K

KRONBERG

LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG, protocolado em 10/02/2025 às 13:25, sob o número WTT125700099152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004219-27.2023.8.26.0624 e código Ru3071Cq.

K

KRONBERG

LEILÕES



3 de fev. de 2025, 09:08



3 de fev. de 2025, 09:08

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG, protocolado em 10/02/2025 às 13:25, sob o número WTT125700099152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004219-27.2023.8.26.0624 e código Ru3071Cq.

K

KRONBERG

LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG, protocolado em 10/02/2025 às 13:25, sob o número WTT125700099152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004219-27.2023.8.26.0624 e código Ru3071Cq.

K

KRONBERG

LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG, protocolado em 10/02/2025 às 13:25, sob o número WTTI25700099152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004219-27.2023.8.26.0624 e código Ru3071Cq.



LAUDO DE AVALIAÇÃO ^{fls. 483}



ANEXO CROQUI DO IMÓVEL

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

K

KRONBERG

LEILÕES

Croqui



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br