



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4339 – 09/2025

Descrição: PARTE IDEAL DE 50% DO LOTE URBANO Nº 01
DO LOTEAMENTO JARDIM NOSSA SENHORA APARECIDA
II CORRESPONDENTE A 392,00M² SEM BENFEITORIAS –
SALTINHO/SP – MATRÍCULA Nº 29.418

Autos: 0028344-94.2003.8.26.0451



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	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: Parte ideal de 50% do lote urbano nº 01, correspondente a 392,00m² sem benfeitorias. Localizado na Rua João Antônio Mendes, 126, Saltinho/SP. Matrícula nº 29.418.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: setembro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE 50%:
R\$ 210.000,00

(Duzentos e dez mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO DA TOTALIDADE:
R\$ 420.000,00

(Quatrocentos e vinte 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 Saltilho.

O avaliador esteve no local no dia 27 de agosto de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da visita não havia ninguém no local.

Importante ressaltar que conforme a averbação de nº 06 na matrícula, o imóvel, consta cadastrado na prefeitura como lote 0230 na quadra 17.

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.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 01 (ou 0230 da quadra 17) do Loteamento Jardim Nossa Senhora Aparecida II, com área de terreno total de 784,00m², sem benfeitorias, localizado na Rua João Antônio Mendes, Saltinho/SP.

Número da Matrícula: Nº 29.418 – 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRACICABA/SP

Inscrição Imobiliária: Nº 0617023001

Localização: Latitude: 22°50'24.22"S / Longitude: 47°40'50.34"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Saltinho é um município brasileiro do estado de São Paulo. Sua população estimada em 2024 pelo IBGE foi de 8.371 habitantes.

4.1 Histórico da formação do município:

- Distrito criado com sede no povoado de mesmo nome, no município de Piracicaba, pela Lei nº 1.886, de 08/12/1922.
- Distrito transferido para o município de Rio das Pedras pela Lei nº 2.385, de 13/12/1929.
- Distrito transferido para o município de Piracicaba pelo Decreto nº 9.775, de 30/11/1938.
- Município criado pela Lei nº 7.664, de 30/12/1991.

4.2 Geografia

Localiza-se a uma latitude 22°50'48" sul e a uma longitude 47°40'37" oeste, estando a uma altitude de 595 metros. Possui uma área de 101,404 km².

4.3 Hidrografia

- Rio Piracicaba
- Rio Capivari

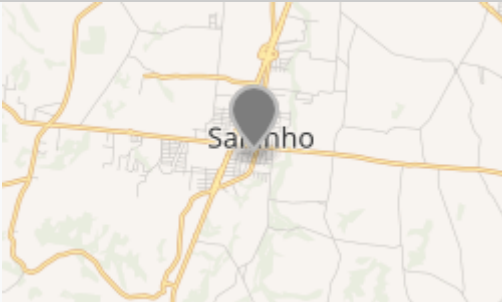
4.4 Rodovias

- SP-127

Saltinho	
<u>Município do Brasil</u>	
	
Bandeira	
	
Brasão de armas	
<u>Gentílico</u>	<i>saltinhense</i>
Localização	
	
Localização de Saltinho em São Paulo	



Localização de Saltinho no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Saltinho

<u>Coordenadas</u>	22° 50' 49" S, 47° 40' 37" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	São Paulo
<u>Região metropolitana</u>	Piracicaba
<u>Municípios limítrofes</u>	Piracicaba, Tietê e Rio das Pedras
<u>Distância até a capital</u>	180 km
História	
<u>Fundação</u>	30 de dezembro de 1991 (33 anos)
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Hélio Franzol Bernardino (PSDB, 2025–2028)

Características geográficas	
<u>Área total</u>	101,404 km ²
<u>População total (est. IBGE/2020)</u>	8.393 hab.
<u>Densidade</u>	82,8 hab./km ²
<u>Clima</u>	tropical de altitude (Cwa)
<u>Altitude</u>	595 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
<u>CEP</u>	13440-000
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,791 — <i>Alto</i>
<u>PIB (IBGE/2008)</u>	R\$ 88.097,135 mil
<u>PIB per capita (IBGE/2008)</u>	R\$ 12.533,38
<u>Sítio</u>	www.saltinho.sp.gov.br (Prefeitura)

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:

“Um terreno da Rua Dois, do Loteamento denominado Jardim Nossa Senhora Aparecida II, em Saltinho, compreendendo o lote nº 01 do desmembramento sem denominação, medindo quatorze metros de frente, com igual medida nos fundos, por cinquenta e seis metros da frente aos fundos de ambos os lados - 14,00 x 56,00 ms com a área de 784,00 metros quadrados, confrontando de um lado com área remanescente de propriedade de Industria e Comercio de Madeira Piracicaba Ltda, - Incomap, de outro lado com o lote nº 02, e nos fundos com área de propriedade de Italo Bernardino e Alfredo Sandalo ou sucessores, localizado na quadra formada pela Rua Dois, propriedade de Italo Bernardino e Alfredo Sandalo ou sucessores, área remanescente e propriedade de Eugenio Furlan ou sucessores.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

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: 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 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 - INTEGRALIDADE

R\$ 420.224,00 (Quatrocentos e vinte mil, duzentos e vinte e quatro reais).

9.2 VALOR DE MERCADO DA PARTE IDEAL

R\$ 210.112,00 (Duzentos e dez mil, cento e doze reais).

9.3 VALOR ARREDONDADO DA PARTE IDEAL

R\$ 210.000,00 (Duzentos e dez 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 setembro de 2025.

Helcio Kronberg

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 330.000,00	560,00	R\$ 589,29	Rua Pedro Guitt - Centro	http://www.saltimoveis.com.br/default.asp?pag=listaimovel&idimov=258&tipo=1
2	R\$ 235.000,00	329,94	R\$ 712,25	Rua Lourenço Bernardino	https://miguelimoveis.com.br/imovel/29358/terreno-centro-saltinho/
3	R\$ 209.000,00	374,86	R\$ 557,54	Rua Silvestre Muniz - São Judas Tadeu	https://miguelimoveis.com.br/imovel/27547/terreno-sao-judas-tadeu-saltinho/
4	R\$ 130.000,00	140,15	R\$ 27,58	Rua André Torrezan	https://www.jkimobiliaria.com.br/?l=imoveis&toDo=view&item=1752675704
5	R\$ 160.000,00	250,00	R\$ 640,00	Rua José Piveta	https://www.jkimobiliaria.com.br/?l=imoveis&toDo=view&item=676

ANEXO

GOOGLE EARTH





ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO

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):	456,63
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	682,97
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.680,01
Amplitude total (R\$/m2):	226,34
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	56,58
Média aritmética (R\$/m2):	536,00
Mediana (R\$/m2):	491,10
Desvio médio (R\$/m2):	72,845737
Desvio padrão (R\$/m2):	92,864849
Variância (R\$/m2) ^ 2:	8.623,880190

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 = 0,8548

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5826

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 (%) = 17,33

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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 472,34$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 536,00$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 599,67$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 11,88$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 11,88$$

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

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

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2)} = 455,60$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 536,00$$

$$\text{LAS = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2)} = 616,40$$

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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 784,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 536,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 420.224,00$$

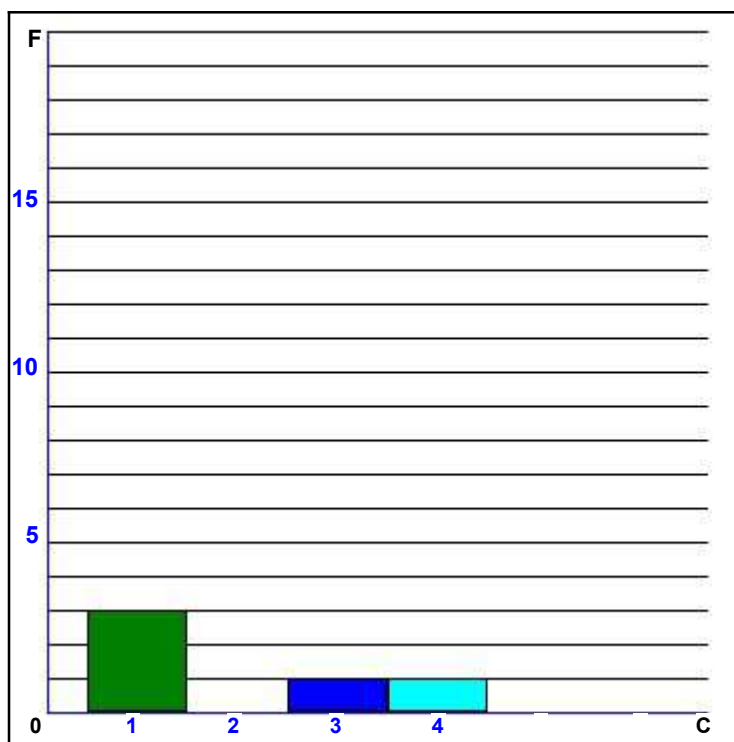
quatrocentos e vinte mil, duzentos e vinte e quatro reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

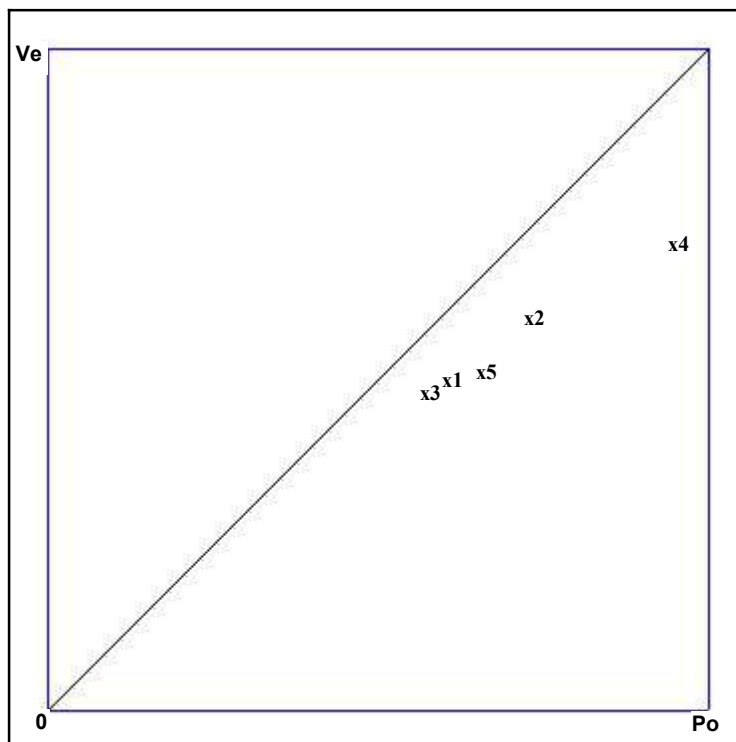
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	456,63	513,21	3
2	513,21	569,80	0
3	569,80	626,38	1
4	626,38	682,97	1

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

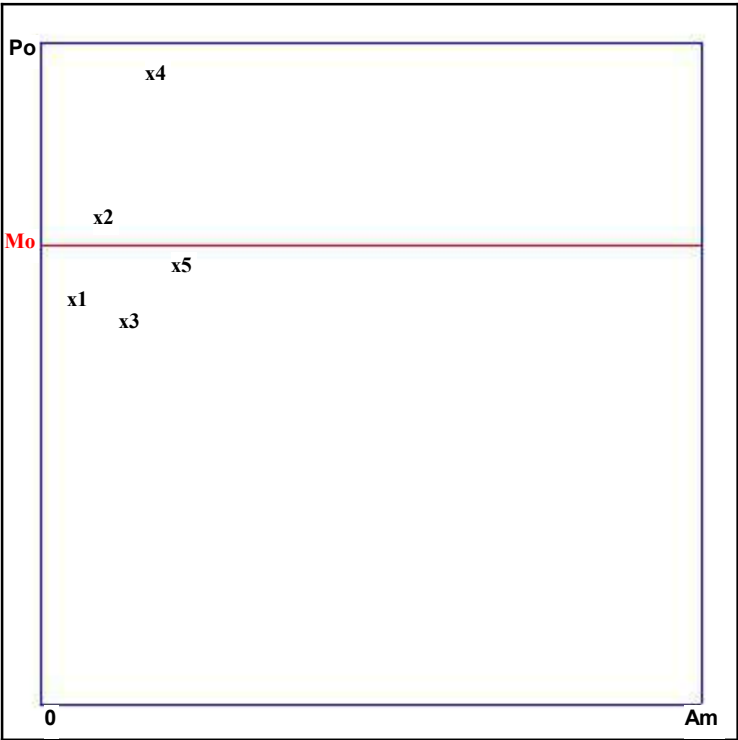
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	589,29	478,17	0,81
2 -	712,25	571,15	0,80
3 -	557,54	456,63	0,82
4 -	927,58	682,97	0,74
5 -	640,00	491,10	0,77

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



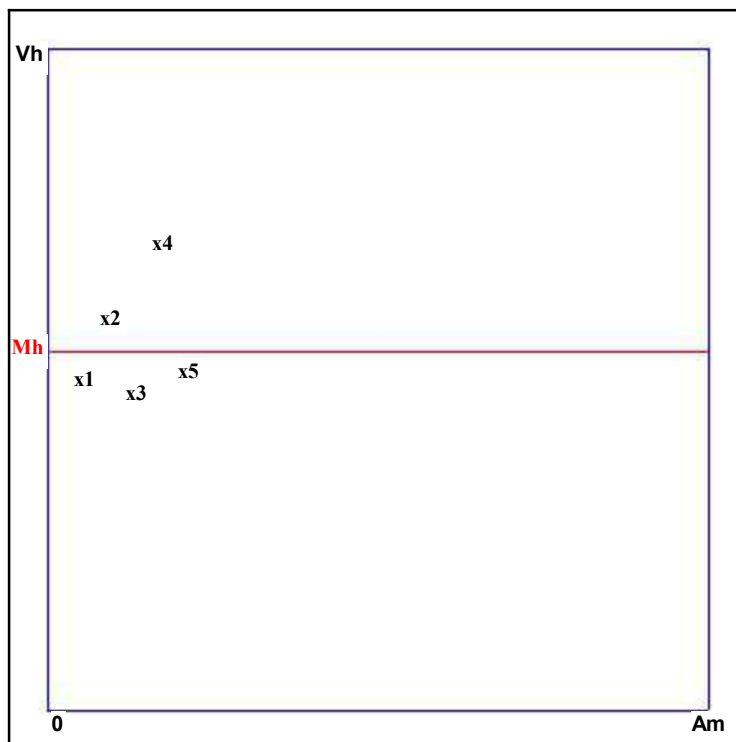
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	589,29	96,045	14,01
2 -	712,25	26,920	3,93
3 -	557,54	127,790	18,65
4 -	927,58	242,246	35,35
5 -	640,00	45,331	6,61

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 536,00

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	478,17	57,833	10,79
2 -	571,15	35,151	6,56
3 -	456,63	79,376	14,81
4 -	682,97	146,963	27,42
5 -	491,10	44,905	8,38

Data: 01/09/2025

Helcio Kronberg

ANEXO

FOTOS

