

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.747 - 01/2025

CASA Nº 91, BLOCO "M" DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL  
AMPARO COM ÁREA PRIVATIVA PADRÃO DE 52,59M<sup>2</sup> -  
MATRÍCULA Nº 162.490 – SUMARÉ/SP

AUTOS: 1003361-10.2021.8.26.0604



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



## ÍNDICE

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

### **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:** Casa nº 91, tipo I, Bloco “M” do Condomínio Residencial Amparo com área privativa padrão de 52,59m². Situado na Avenida Emílio Bosco, nº 3190 – Nova Veneza, Sumaré/SP. Matrícula nº 162.490.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Comparativo direto de dados de mercado

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** janeiro de 2025.

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 175.000,00**

**(Cento e setenta e cinco 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 Sumaré.

O avaliador esteve no local no dia 22 de janeiro de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da visita foi tocado o interfone diversas vezes mas ninguém atendeu, o que impossibilitou a verificação do interior 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 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 – Casa em Condomínio.

### 3.2 Descrição técnica do bem

Casa nº 91, tipo I do Bloco “M”, com área privativa padrão de 52,59m<sup>2</sup>, área privativa total de 83,026m<sup>2</sup>, área comum total de 1,638m<sup>2</sup> totalizando uma área real total de 84,664m<sup>2</sup> localizado na Avenida Emílio Bosco, 3190, Bairro: Nova Veneza, Sumaré/SP.

Número da Matrícula: Nº 162.490 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUMARÉ/SP.

Localização: Latitude: 22°48'49.34"S / Longitude: 47°10'16.34"O

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Sumaré é um município brasileiro do estado de São Paulo e uma das cidades mais importantes da Região Metropolitana de Campinas. Localiza-se a 22°49'19" de latitude sul e 47°16'01" de longitude oeste, a uma altitude de 583 metros. Sua população estimada pelo IBGE em 2023 foi de 294.128 habitantes. Ocupa uma área de 153,465 km<sup>2</sup>. A cidade é a segunda maior da Região Metropolitana de Campinas, ficando atrás



apenas de Campinas. O município é formado pela sede e mais 5 distritos: Nova Veneza, Picerno, Maria Antônia, Área Cura e Matão, além da Área Rural.

O município serviu de inspiração para a ambientação do jogo eletrônico 171 que se passa na fictícia "Sumariti".

#### **4.1 Sistema viário**

A cidade tem várias avenidas importantes que ligam as regiões ao centro. Entre elas se destacam a Avenida Rebouças na região central, que liga Sumaré aos municípios de Nova Odessa e Americana. No distrito de Nova Veneza a Avenida da Amizade possui um forte centro comercial e onde se localizam indústrias como a Amanco Tubulações, o Hospital Estadual e o Condomínio Vila Flora, sendo o mais populoso condomínio da cidade. Também se localiza na Avenida da Amizade a garagem da empresa de ônibus Ouro Verde. Os principais bancos estão instalados na avenida: Bradesco, Itaú, Santander. A bela avenida é muito utilizada pelos moradores da região para lazer e caminhadas. Duas das principais rodovias do país cortam a cidade: Anhanguera e Bandeirantes, além de uma importante ferrovia: a Linha Tronco da CPEF (concedida à Rumo Logística), o que faz do município um importante centro logístico.

#### **4.2 Comunicações**

Na telefonia fixa a cidade era atendida pela Empresa Telefônica Sumaré, até que em 1973 passou a ser atendida pela Telecomunicações de São Paulo (TELESP), que inaugurou a primeira central telefônica em 1976 e o sistema de Discagem Direta à Distância (DDD) em 1978, e posteriormente inaugurou as outras centrais telefônicas da cidade, todas elas utilizadas até os dias atuais.

Em 1998 esta empresa foi vendida para a Telefônica, que em 2012 adotou a marca Vivo para suas operações.

#### **4.3 Saneamento**

O serviço de abastecimento de água é feito pela BRK Ambiental - Sumaré S.A. (BRK).

#### **4.4 Energia**

A responsável pelo abastecimento de energia elétrica é a CPFL Paulista, distribuidora do Grupo CPFL Energia.




#### **4.5 Saúde**

O Hospital Estadual Sumaré Dr. Leandro Franceschini (HES) é um hospital estadual que fica localizado na Avenida da Amizade, e pertence ao governo do Estado de São Paulo. O hospital é dirigido pela Unicamp, da cidade de Campinas. O Hospital atende pacientes de Sumaré de toda região.

Lastreado por um patamar de excelência, o HES-Unicamp segue parâmetros internacionais de qualidade, como o estabelecido pela certificação de Acreditação Nível 3 da ONA conquistada em 2006 e pela Acreditação Canadense conquistada em 2012. O Canadian Council on Health Services é uma das mais renomadas empresas de acreditação do mundo.

Os objetivos eram ousados e no ano de 2016, foi a vez da conquista do certificado da Accreditation Canada International (ACI) com o nível Diamante da metodologia Qmentum. O HES-Unicamp foi o primeiro hospital do interior do país a conquistar o selo Diamante.

<h2>Sumaré</h2>	
<u>Município do Brasil</u>	
	
<h3>Símbolos</h3>	
	
Bandeira	Brasão de armas

<p><u>Gentílico</u></p>	<p><i>sumareense</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>Localização</b></p> <div style="text-align: center;">  <p>Localização do Sumaré em São Paulo</p>  <p>Localização do Sumaré no Brasil</p>  <p><u>Wikimedia</u>   © <u>OpenStreetMap</u>                  Mapa do Sumaré</p> </div>	



<u>Coordenadas</u>	22° 49' 19" S 47° 16' 01" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	São Paulo
<u>Região metropolitana</u>	Campinas
<u>Municípios limítrofes</u>	Santa Bárbara d'Oeste, Campinas, Nova Odessa, Hortolândia, Paulínia e Monte Mor
<u>Distância até a capital</u>	126 km
<b>História</b>	
<u>Fundação</u>	26 de julho de 1868 (155 anos)
<u>Emancipação</u>	1 de janeiro de 1953 (70 anos)
<b>Administração</b>	
<u>Prefeito(a)</u>	Henrique Stein Sciascio (Henrique do Paraíso) (Republicanos, 2025–2028)
<b>Características geográficas</b>	
<u>Área total</u>	153,465 km <sup>2</sup>
<u>População total</u> (estatísticas IBGE/2020)	294.128 hab.
<u>Posição</u>	SP: 28º
<u>Densidade</u>	1.916,6 hab./km <sup>2</sup>
<u>Clima</u>	tropical de altitude (Cfa)
<u>Altitude</u>	583 m



<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
<u>CEP</u>	13170-000 a 13182-999
<b>Indicadores</b>	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,762 — <i>Alto</i>
<u>Posição</u>	SP: 173º
<u>PIB (IBGE/2008)</u>	R\$ 6.796.216,677 mil
<u>Posição</u>	BR: 64º - RMC: 3º
<u>PIB <i>per capita</i> (IBGE/2008)</u>	R\$ 45.632,87
<u>Sítio</u>	sumare.sp.gov.br (Prefeitura) camarasumare.sp.gov.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:

*“Casa nº 91, TIPO I, localizado no Bloco “M”, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AMPARO, sito Rua 04 nº 3.190, situado no Jardim da Estâncias, no Distrito de Nova Veneza, neste Município e Comarca de Sumaré-SP, composto de 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços, possui: Área Privativa Padrão de 52,590m², Área Privativa Total de 83,026m², Área*



*Comum Total de 1,638m<sup>2</sup>, Área Real Total de 84,664m<sup>2</sup>, Área de Terreno Exclusivo de 58,686m<sup>2</sup>, com Fração Ideal de Terreno de 104,9929 e Coeficiente de Proporcionalidade de 0,643681% do terreno; confronta pela frente com a vaga de estacionamento de veículos; do lado direito com a casa nº 92; do lado esquerdo com a casa nº 90; e nos fundos com a casa nº 66 do Bloco J. Possui em frente a unidade 01 (uma) vaga de garagem individual, determinada e privativa.”*

## 6.2 Situação

No momento da visita não foi possível verificar se o imóvel se encontra ocupado ou não.

## 6.3 Restrições do imóvel

Não há 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 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.

## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**R\$ 175.021,10 (Cento e setenta e cinco mil, vinte e um reais e dez centavos).**

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

**R\$ 175.000,00 (Cento e setenta e cinco 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, 27 de janeiro de 2025.

---

Helcio Kronberg



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	Endereços	LINK
1	R\$ 235.000,00	78,00	R\$ 3.012,82	Avenida Emílio Bosco, 3190 - Jardim Morumbi (Nova Veneza)	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-sumare-com-garagem-78m2-venda-RS235000-id-2751689700/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-sumare-com-garagem-78m2-venda-RS235000-id-2751689700/</a>
2	R\$ 230.000,00	54,00	R\$ 4.259,26	Avenida Emílio Bosco, 3190 - Jardim Morumbi (Nova Veneza)	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-sumare-com-garagem-54m2-venda-RS230000-id-2752883424/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-sumare-com-garagem-54m2-venda-RS230000-id-2752883424/</a>
3	R\$ 197.000,00	80,00	R\$ 2.462,50	Avenida Emílio Bosco, 2460 - Jardim Morumbi (Nova Veneza)	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-morumbi-nova-veneza-sumare-3002936396.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-morumbi-nova-veneza-sumare-3002936396.html</a>
4	R\$ 260.000,00	90,00	R\$ 2.888,89	Avenida Emílio Bosco, 2460 - Jardim Morumbi (Nova Veneza)	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-sumare-com-garagem-90m2-venda-RS260000-id-2518589490/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-sumare-com-garagem-90m2-venda-RS260000-id-2518589490/</a>
5	R\$ 290.000,00	66,00	R\$ 4.393,94	Avenida Emílio Bosco, 2460 - Jardim Morumbi (Nova Veneza)	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-para-venda-em-nova-veneza-de-3004788521.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-para-venda-em-nova-veneza-de-3004788521.html</a>
6	R\$ 280.000,00	67,00	R\$ 4.179,10	Avenida Emílio Bosco, 2460 - Jardim Morumbi (Nova Veneza)	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-parque-yolanda-sumare-sp-67m2-id-2750061750/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-parque-yolanda-sumare-sp-67m2-id-2750061750/</a>



## ANEXO

# GOOGLE EARTH PRO

## Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



## ANEXO

# MEMÓRIA DE CÁLCULO

# CASA EM CONDOMÍNIO FECHADO

Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****1) Ident:** Casa nº 91**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:****Lograd.:** Avenida Emílio Bosco**Nº:** 3190**Complemento:** Bloco M**Bairro:** Nova Veneza**Cidade:** Sumaré**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	235.000,00	78,00	3.012,82	1,00	1,05	0,90	2.847,12
2	230.000,00	54,00	4.259,26	1,00	1,00	0,90	3.833,33
3	197.000,00	80,00	2.462,50	1,00	1,05	0,90	2.327,06
4	260.000,00	90,00	2.888,89	1,00	1,07	0,90	2.782,00
5	290.000,00	66,00	4.393,94	1,00	1,06	0,90	4.191,82
6	280.000,00	67,00	4.179,10	1,00	1,06	0,90	3.986,87

**F1:** Localização**F2:** Área**F3:** 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):	2.327,06
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	4.191,82
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	19.968,20
Amplitude total (R\$/m2):	1.864,76
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	466,19
Média aritmética (R\$/m2):	3.328,03
Mediana (R\$/m2):	3.340,22
Desvio médio (R\$/m2):	675,973217
Desvio padrão (R\$/m2):	770,310261
Variância (R\$/m2) ^ 2:	593.377,897633

**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" ) = 1,73**

##### 4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2994

##### 4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1213

##### 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 ( % ) = 23,15

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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 2.863,86$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 3.328,03$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 3.792,20$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 13,95$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 13,95$$

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

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

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 2.828,83$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 3.328,03$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 3.827,24$$

**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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{ )} = 52,59$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{ )} = 3.328,03$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 175.021,10$$

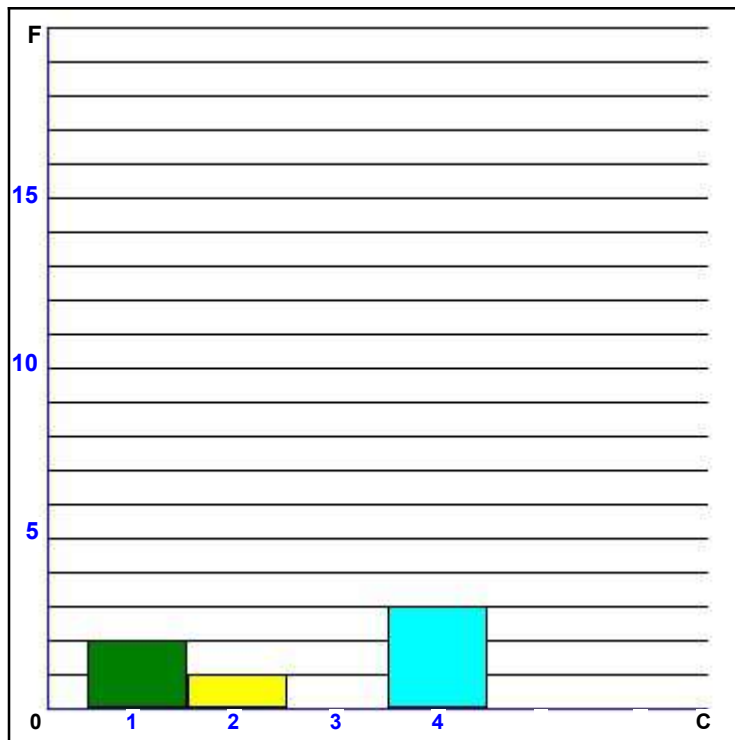
cento e setenta e cinco mil, vinte e um reais e dez centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

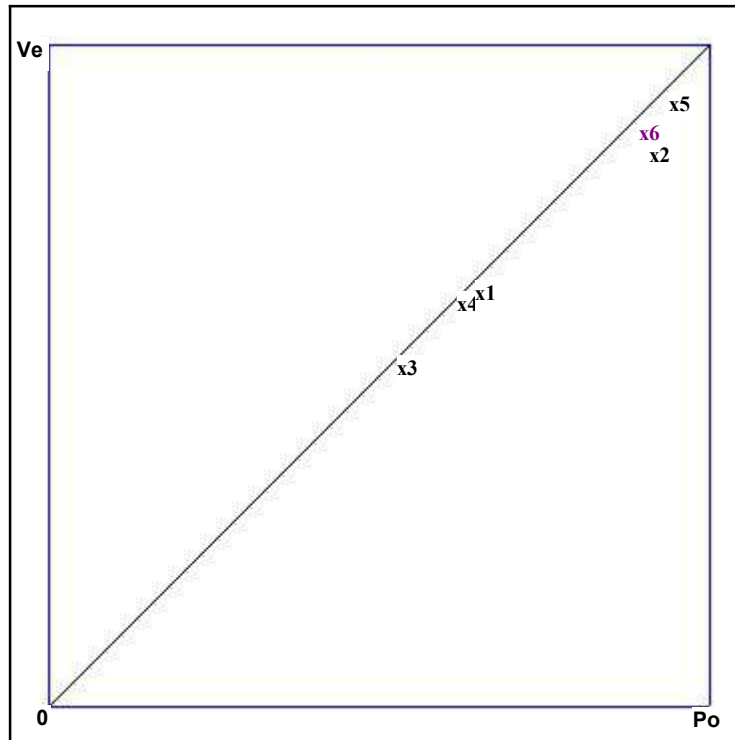
**9) GRÁFICOS:**

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



**INTERVALO**

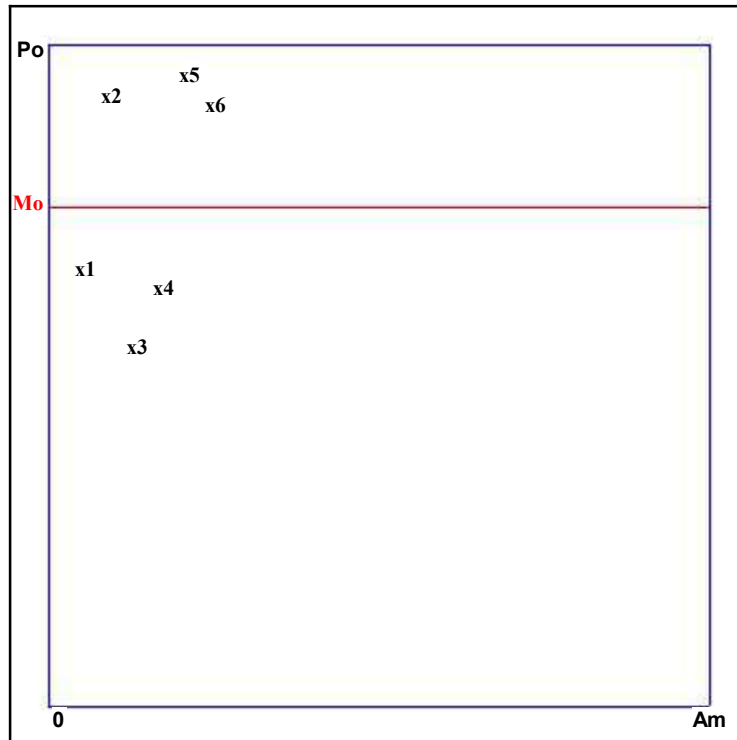
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	2.327,06	2.793,25	2
2	2.793,25	3.259,44	1
3	3.259,44	3.725,63	0
4	3.725,63	4.191,82	3

**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 -	3.012,82	2.847,12	0,95
2 -	4.259,26	3.833,33	0,90
3 -	2.462,50	2.327,06	0,94
4 -	2.888,89	2.782,00	0,96
5 -	4.393,94	4.191,82	0,95
6 -	4.179,10	3.986,87	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) = 3.532,75**

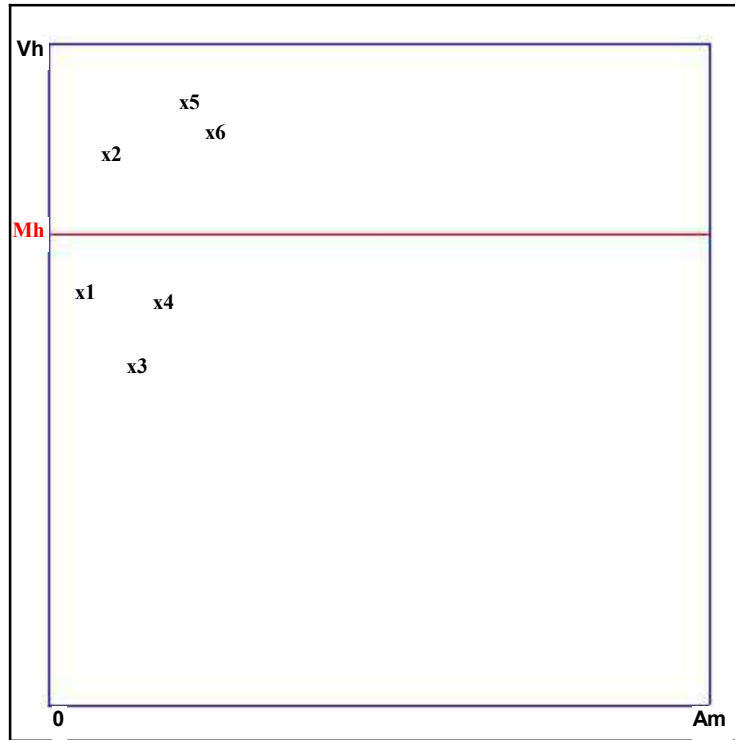
**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	3.012,82	519,932	14,72
2 -	4.259,26	726,507	20,56
3 -	2.462,50	1.070,252	30,30
4 -	2.888,89	643,863	18,23
5 -	4.393,94	861,187	24,38
6 -	4.179,10	646,352	18,30

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 3.328,03**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	2.847,12	480,917	14,45
2 -	3.833,33	505,301	15,18
3 -	2.327,06	1.000,970	30,08
4 -	2.782,00	546,033	16,41
5 -	4.191,82	863,786	25,95
6 -	3.986,87	658,833	19,80

Data: 27/01/2025

Helcio Kronberg



## ANEXO FOTOS

**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

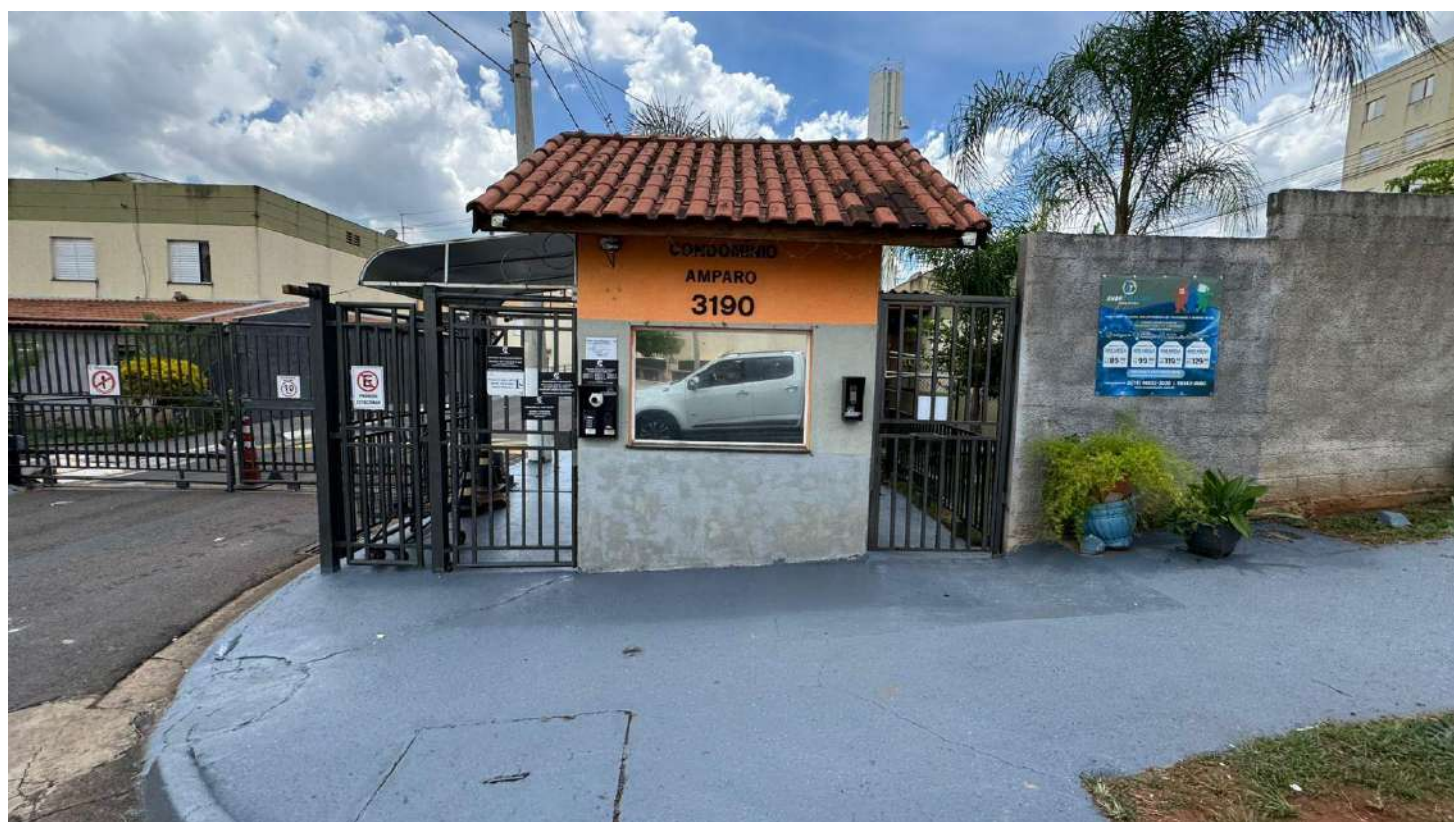
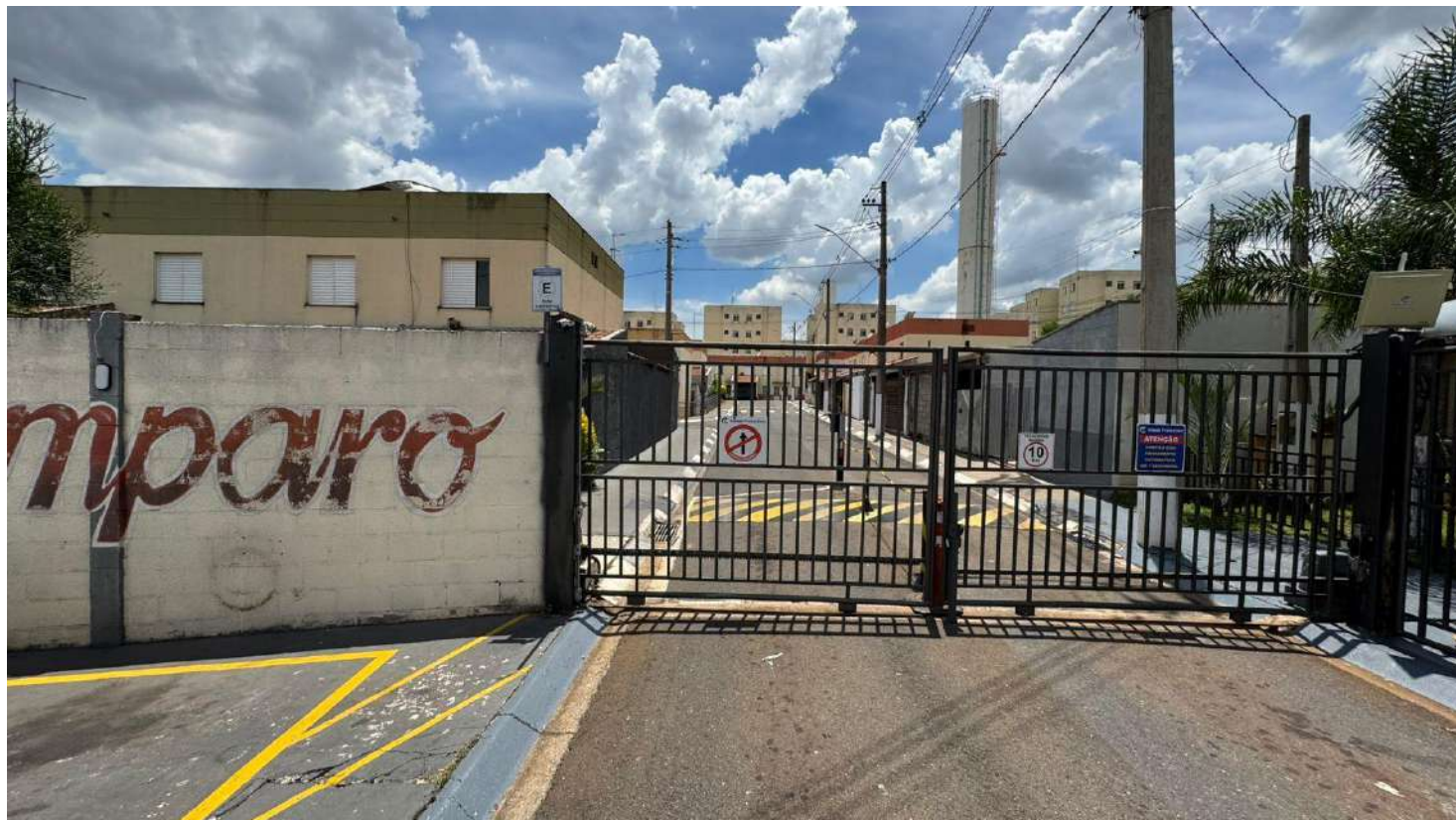
[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG, protocolado em 27/01/2025 às 13:31, sob o número WSMR25700074036. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003361-10.2021.8.26.0604 e código GmsCIGUu.

# K

## KRONBERG

LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

# K

## KRONBERG

LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

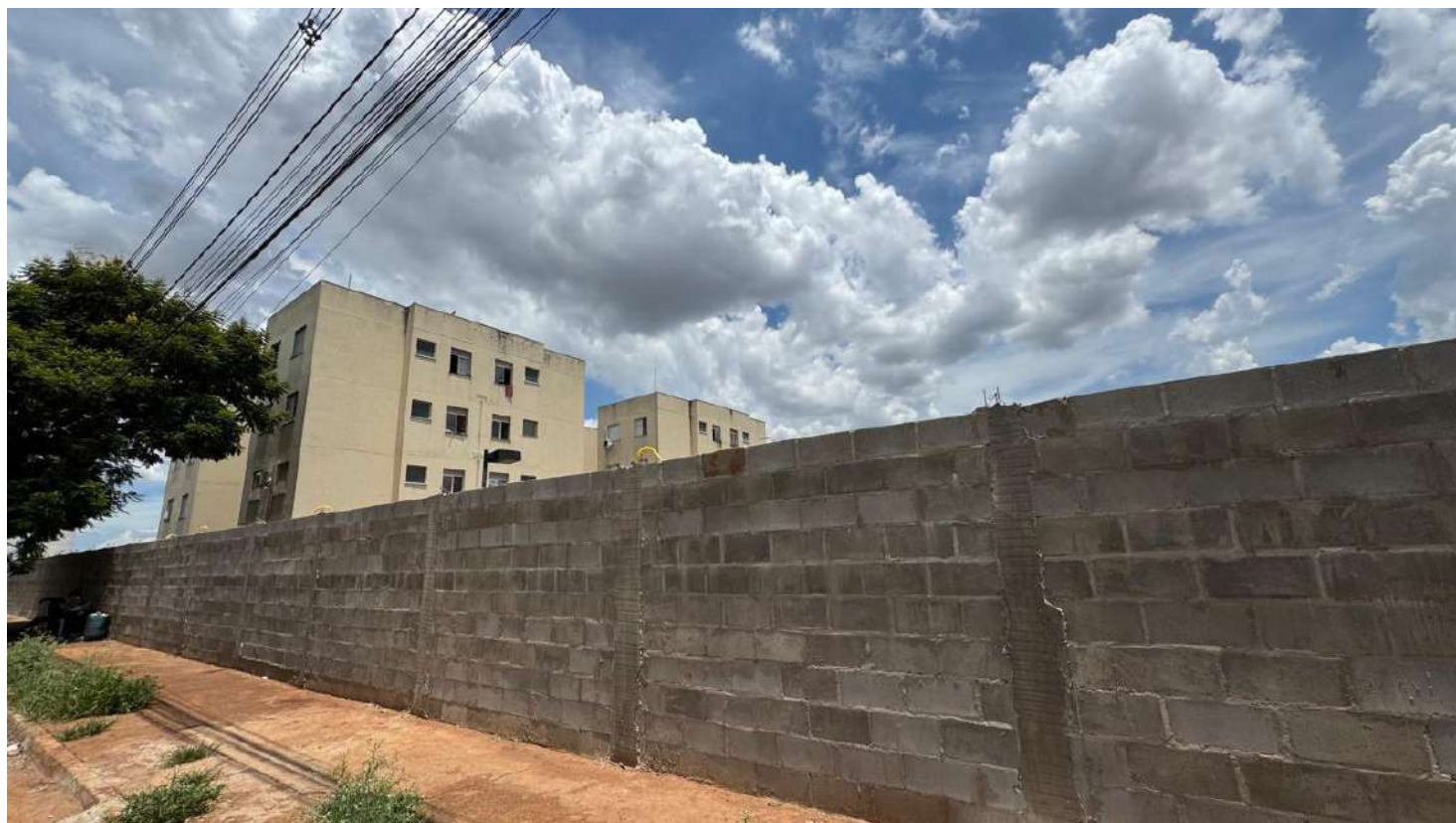
[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG, protocolado em 27/01/2025 às 13:31, sob o número WSMR25700074036. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003361-10.2021.8.26.0604 e código GmsCIGUu.

# K

## KRONBERG

LEILÕES



# K

## KRONBERG

LEILÕES

