

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA
COMARCA DE COLINA/SP**

Processo n. **0000060-37.2020.8.26.0142**

JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCESP sob nº 809, e-mail juridico@valeroleiloes.com.br, por intermédio de sua advogada que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de V. Excelência, conforme o r. despacho fls. **841** e **856**, requerer a juntada do **Laudo de Avaliação** dos imóveis de Matrículas 22.567, 23.190, 16.914 e 17.410 do CRI de Jaborandi/SP.

Informa que encontrou os seguintes valores: **Matrícula 22.567** - R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais); **Matrícula 23.190** - R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais); **Matrícula 16.914** - R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais); e **Matrícula 17.410** - R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais).

Informa, ainda, que após homologação do respectivo Laudo de Avaliação, este Leiloeiro encontra-se inteiramente à disposição para realização da alienação dos bens penhorados.

Por fim, requer sejam todas as intimações ao Gestor **JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR**, JUCESP n. 809, e-mail juridico@valeroleiloes.com.br, sob pena de nulidade, determinando-se ao cartório do feito que realize as anotações necessárias nos autos e no sistema eletrônico de cadastro processual.

Sem mais, aproveita o ensejo para renovar a Vossa Excelência os protestos da mais perfeita estima, elevado apreço e distinta consideração.

Termos em que,
Pede-se deferimento.

Ribeirão Preto, 05 de Abril de 2024.

MARIA VICTÓRIA MARTIMBIANCO
OAB/SP 459.634

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Matão, 04 de abril de 2024.

Resumo executivo

OBJETO AVALIANDO	Imóvel Urbano.
FINALIDADE	Apurar o Valor patrimonial do imóvel avaliando.
METODOLOGIA(S)	Método Evolutivo: Valor do Imóvel: $(VT + VC) * FC$, para cálculo do valor do terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado aliado ao tratamento por Fatores. As metodologias aplicadas estão em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas.
DOCUMENTAÇÃO	<u>Matrícula 22.567:</u> Av. Minas Gerais, L. 06 Q. 64, Alto do Sumaré, Barretos-SP. Área: 394,95m². <u>Matrícula 23.190:</u> Rua Justino Fazuoli, L. 37 Q. 04, Jaborandi-SP. Área: 200,00m². <u>Matrícula 16.914:</u> Rua Justino Fazuoli, n. 252 Q. 04, Jaborandi-SP. Área: 800,00m². Área Construída: 108,18m². <u>Matrícula 17.410:</u> R. Alexandre de Avila Borges, n. 879, 887, 891 Jaborandi-SP. Área: 520,00m². Área Construída: 490,22m².

AVALIAÇÃO	<u>Matrícula 22.567:</u> Valor Total - R\$ 145.000,00. <u>Matrícula 23.190:</u> Valor Total - R\$ 55.000,00. <u>Matrícula 16.914:</u> Valor Total - R\$ 350.000,00. <u>Matrícula 17.410:</u> Valor Total - R\$ 560.000,00.
ESPECIFICAÇÃO	Grau de Fundamentação II; Grau de Precisão III.

Sumário

1.	Objeto.....	3
2.	Finalidade do laudo.....	6
3.	Diagnóstico de mercado.....	6
4.	Indicação dos métodos e procedimentos utilizados.....	7
4.1	Determinação do Valor do Terreno	7
4.2	Determinação do custo de reedição das benfeitorias.....	7
4.3	Determinação do Valor do imóvel	8
5.	Especificação da avaliação	9
6.	Resultado da avaliação.....	9

1. Objeto

Descrição Oficial

1.1 Matrícula 22.567

Tipo do imóvel: **Imóvel urbano.**

Documentação: **Matrícula 22.567.**

Endereço: **Av. Minas Gerais, L. 06 Q. 64, Alto do Sumaré.**

Município/Estado: **Barretos-SP.**

Coordenadas: **20°32'31.57"S/ 48°34'11.51"O.**

Área do Terreno: **394,95m².**



Figura 1 - Vista Panorâmica do Imóvel Avaliando. Fonte. Google Earth Pro.

1.2 Matrícula 23.190

Tipo do imóvel: **Imóvel urbano.**

Documentação: **Matrícula 23.190.**

Endereço: **Rua Justino Fazuoli, L. 37 Q. 04.**

Município/Estado: **Jaborandi-SP.**

Coordenadas: **20°41'08.90"S/ 48°24'41.17"O.**

Área do Terreno: **200,00m².**



Figura 2 - Vista Panorâmica do Imóvel Avaliando. Fonte. Google Earth Pro.

1.3 Matrícula 16.914

Tipo do imóvel: **Imóvel urbano.**

Documentação: **Matrícula 16.914.**

Endereço: **Rua Justino Fazuoli, n. 252 Q. 04.**

Município/Estado: **Jaborandi-SP.**

Coordenadas: **20°41'10.40"S/ 48°24'41.30"O.**

Área: **800,00m².**

Área Construída: **108,18m² (Não Averbada).**



Figura 3 - Vista Panorâmica do Imóvel Avaliando. Fonte. Google Earth Pro.

1.4 Matrícula 17.410:

Tipo do imóvel: **Imóvel urbano.**

Documentação: **Matrícula 17.410:.**

Endereço: **R. Alexandre de Avila Borges, n. 879, 887, 891.**

Município/Estado: **Jaborandi-SP.**

Coordenadas: **20°41'16.55"S/ 48°24'46.59"O.**

Área: **520,00m².**

Área Construída: **490,22m² (Não Averbada).**



Figura 4 - Vista Panorâmica do Imóvel Avaliando. Fonte. Google Earth Pro.

2. Finalidade do laudo

Este laudo tem a finalidade de inferir valores de oferta para os imóveis em análise.

3. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas na região, verifica-se que existem amostras de imóveis em oferta e transacionados na referida cidade. Os

imóveis situam-se em zoneamento Residencial. OS imóveis avaliando apresentam **média liquidez** e velocidade de negociação **média**.

4. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

Para esta avaliação foi utilizado o Método Comparativo, sendo que a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno.

4.1 Determinação do Valor do Terreno

A determinação do valor do terreno foi baseada Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, aliada ao tratamento estatístico e homogeneização por fatores dos dados pesquisados no caso do imóvel, conforme preconiza a NBR – 14.653-2.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **5** elementos amostrais, dos quais **5** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas efetivas na região do imóvel avaliando, contemplando o período de Março/Abril de 2024. Os dados foram coletados de acordo com corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados da região do avaliando, através de imóveis em oferta.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados abaixo.

4.2 Determinação do custo de reedição das benfeitorias

A determinação do custo de reedição das benfeitorias se deu através da utilização do **Método da Quantificação do Custo**, para ambos imóveis avaliando, sendo apropriado pelo custo unitário básico de construção (CUB). O CUB (Custo Unitário Básico) é um indicador monetário que mostra o custo básico para a construção civil. Seu objetivo principal é disciplinar o mercado de incorporação imobiliária, servindo como parâmetro na determinação dos custos desse setor, onde abrange todos os serviços executados em cada etapa da construção.

4.3 Determinação do Valor do imóvel

Calculado através da fórmula:

$$VI = (VT + VC) \times FC.$$

Considerando todas as informações pertinentes já mencionadas em relação ao mercado regional, será adotado como verdadeiro o **Fator de Comercialização = 1,00**.

O valor total do avaliando é o resultado do valor do terreno multiplicado pelo FC adotado, que deve refletir o valor de mercado da propriedade no mercado regional onde está inserida. Portanto, o valor total calculado, em números redondos, resulta em:

$$VI = (VT + VC) \times FC.$$

VT= Valor do Terreno

VC = Valor da Construção

Matrícula 22.567

$$VI = (R\$ 144.441,73 + R\$ 0,00) \times 1,0$$

$$VI \text{ (Mat. 22.567)} = R\$ 145.000,00.$$

Matrícula 23.190

$$VI = (R\$ 53.815,63 + R\$ 0,00) \times 1,0$$

$$VI \text{ (Mat. 23.190)} = R\$ 55.000,00.$$

Matrícula 16.914

$$VI = (R\$ 188.311,18 + R\$ 163.036,16) \times 1,0$$

$$VI \text{ (Mat. 16.914)} = R\$ 350.000,00.$$

Matrícula 17.410

$$VI = (R\$ 136.320,49 + R\$ 421.988,93) \times 1,0$$

$$VI \text{ (Mat. 17.410)} = R\$ 560.000,00.$$

5. Especificação da avaliação

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **14** pontos, sendo que nos itens 5 e 6 foram atingidos Grau III. Porém, conforme tabela 5 do item da NBR 14.653-2, para se atingir Grau III, é obrigatório o item 3, 5 e 6 estarem no mínimo com grau de fundamentação III, portanto, **este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II**. A tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação está em Anexo.

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **10%**. Logo, **este trabalho apresenta Grau de Precisão III**.

6. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), com **grau de fundamentação II**, e **grau de precisão III**, é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor venal de mercado:

Mat. 22.567 - R\$ 145.000,00.
Mat. 23.190 - R\$ 55.000,00.
Mat. 16.914 - R\$ 350.000,00.
Mat. 17.410 - R\$ 560.000,00.

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Matão, 04 de Abril de 2024.



VINÍCIUS FABBRI RIBEIRO

Engenheiro Civil.
Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia.
Pós-Graduado em Projetos de Estruturas de Concreto Armado.
Pós-Graduado em Gestão de Obras.
Pós-Graduado em Laudo Pericial de Engenharia.
Pós-Graduado em Avaliações de Imóveis por Inferência Estatística.

ANEXOS

MEMORIAL DE CÁLCULO

MAT. 22.567

Amostras								
Amostra	Endereço	Valor Total	Área	Testada	Esquina	Superfície	Localização	R\$ / m²
1	Barretos-SP	R\$ 120.000,00	337,00	13,48	1,00	1,00	1,00	R\$ 356,08
2	Barretos-SP	R\$ 120.000,00	300,00	12,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 400,00
3	Barretos-SP	R\$ 140.000,00	300,00	12,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 466,67
4	Barretos-SP	R\$ 350.000,00	1.000,00	20,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 350,00
5	Barretos-SP	R\$ 140.000,00	300,00	12,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 466,67
Imóvel avaliando MAT. 22567			394,95	13,33	1,00	1,00	1,00	

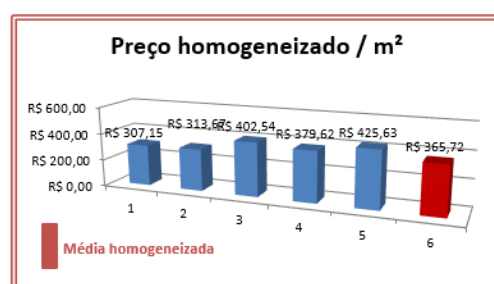
Critérios de Homogeneização									
Euforia		Área	Testada	Superfície		Localização		Esquina	
0,90	Oferta	394,95	13,33	Plano	1,00	Ótima	1,10	Sim	1,00
1,00	Negócio Realizado			Leve Acidentado	0,90	Muito Boa	1,00	Não	0,80
				Muito Acidentado	0,80	Boa	0,90		

Homogeneização								
Amostra	R\$ / m²	Euforia	Área	Testada	Esquina	Superfície	Localização	R\$ / m²
1	R\$ 356,08	0,90	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 307,15
2	R\$ 400,00	0,90	0,93	1,03	1,00	1,00	0,91	R\$ 313,67
3	R\$ 466,67	0,90	0,93	1,03	1,00	1,00	1,00	R\$ 402,54
4	R\$ 350,00	0,90	1,26	0,90	1,06	1,00	1,00	R\$ 379,62
5	R\$ 466,67	0,90	0,93	1,03	1,06	1,00	1,00	R\$ 425,63
Média homogeneizada								R\$ 365,72
Desvio Padrão								R\$ 53,10
Coef. variação								0,15
Qtde de Amostra								5
Elementos Desc.								0

Intervalo de Confiança							
Pela distribuição t de STUDENT, temos:				Fator	Mínimo	Médio	Máximo
				R\$ 38,90	R\$ 326,82	R\$ 365,72	R\$ 404,62
						Amplitude	Precisão
						R\$ 77,79	0,21

Campo de arbitrio			
Foi adotado os limites do Intervalo de Confiança como Campo de Arbitrio. O mesmo se encontra dentro do intervalo de 15% estabelecido em norma.			
	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 310,86	R\$ 365,72	R\$ 420,58

Valor do Imóvel Avaliando			
Valores calculados considerando uma área de: 394,95 metros quadrados			
	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 122.775,47	R\$ 144.441,73	R\$ 166.107,99



Saneamento amostral									
Média (Xm)		Desvio Padrão (S)		Número de Amostras		Nível de Significância		Grau de Liberdade	
R\$ 365,72		R\$ 53,10		5		10%		3	
Amostra	Xi	d (Xi - Xm)	d/s	CHAUVENET	r	ARLEY	Todos os elementos amostrais passam pelos critérios de Chauvenet e Arley, portanto os dados são válidos.		
1	R\$ 307,15	R\$ 58,57	1,103	Aprovado	1,103	Aprovado			
2	R\$ 313,67	R\$ 52,06	0,980	Aprovado	0,980	Aprovado			
3	R\$ 402,54	R\$ 36,82	0,693	Aprovado	0,693	Aprovado			
4	R\$ 379,62	R\$ 13,90	0,262	Aprovado	0,262	Aprovado			
5	R\$ 425,63	R\$ 59,91	1,128	Aprovado	1,128	Aprovado			
			d/s crítico	1,54	r crítico	1,54			

MAT. 23.190

Amostras								
Amostra	Endereço	Valor Total	Área	Testada	Esquina	Superfície	Localização	R\$ / m²
1	Jaborandi-SP	R\$ 70.000,00	330,00	11,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 212,12
2	Jaborandi-SP	R\$ 95.000,00	400,00	15,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 237,50
3	Jaborandi-SP	R\$ 52.000,00	200,00	10,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 260,00
4	Jaborandi-SP	R\$ 70.000,00	200,00	10,00	0,80	1,00	1,10	R\$ 350,00
5	Jaborandi-SP	R\$ 274.000,00	995,80	20,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 275,16
Imóvel avaliando MAT. 23.910			200,00	10,00	1,00	1,00	1,00	

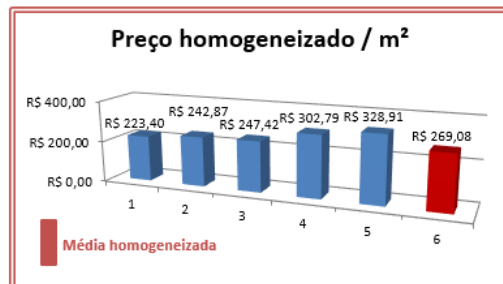
Critérios de Homogeneização									
Euforia		Área	Testada	Superfície		Localização		Esquina	
0,90	Oferta	200,00	10,00	Plano	1,00	Ótima	1,10	Sim	1,00
1,00	Negócio Realizado			Leve Acidentado	0,90	Muito Boa	1,00	Não	0,80
				Muito Acidentado	0,80	Boa	0,90		

Homogeneização									
Amostra	R\$ / m²	Euforia	Área	Testada	Esquina	Superfície	Localização	R\$ / m²	
1	R\$ 212,12	0,90	1,13	0,98	1,06	1,00	1,00	R\$ 223,40	
2	R\$ 237,50	0,90	1,19	0,90	1,06	1,00	1,00	R\$ 242,87	
3	R\$ 260,00	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	R\$ 247,42	
4	R\$ 350,00	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	0,91	R\$ 302,79	
5	R\$ 275,16	0,90	1,49	0,84	1,06	1,00	1,00	R\$ 328,91	
Média homogeneizada								R\$ 269,08	
Desvio Padrão								R\$ 44,61	
Coef. variação								0,17	
Qtde de Amostra								5	
Elementos Desc.								0	

Intervalo de Confiança							
Pela distribuição t de STUDENT, temos:				Fator	Mínimo	Médio	Máximo
				R\$ 32,68	R\$ 236,40	R\$ 269,08	R\$ 301,75
							R\$ 65,35
							0,24

Campo de arbitrio			
Foi adotado os limites do Intervalo de Confiança como Campo de Arbitrio. O mesmo se encontra dentro do intervalo de 15% estabelecido em norma.			
	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 228,72	R\$ 269,08	R\$ 309,44

Valor do Imóvel Avaliando			
Valores calculados considerando uma área de: 200,00 metros quadrados			
	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 45.743,29	R\$ 53.815,63	R\$ 61.887,98



Saneamento amostral									
Média (Xm)		Desvio Padrão (S)		Número de Amostras		Nível de Significância		Grau de Liberdade	
R\$ 269,08		R\$ 44,61		5		10%		3	
Amostra	Xi	d (Xi - Xm)	d/s	CHAUVENET	r	ARLEY	Todos os elementos amostrais passam pelos critérios de Chauvenet e Arley, portanto os dados são válidos.		
1	R\$ 223,40	R\$ 45,68	1,024	Aprovado	1,024	Aprovado			
2	R\$ 242,87	R\$ 26,21	0,588	Aprovado	0,588	Aprovado			
3	R\$ 247,42	R\$ 21,65	0,485	Aprovado	0,485	Aprovado			
4	R\$ 302,79	R\$ 33,71	0,756	Aprovado	0,756	Aprovado			
5	R\$ 328,91	R\$ 59,83	1,341	Aprovado	1,341	Aprovado			
			d/s crítico	1,54	r crítico	1,54			

MAT. 16.914

Amostras								
Amostra	Endereço	Valor Total	Área	Testada	Esquina	Superfície	Localização	R\$ / m²
1	Jaborandi-SP	R\$ 70.000,00	330,00	11,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 212,12
2	Jaborandi-SP	R\$ 95.000,00	400,00	15,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 237,50
3	Jaborandi-SP	R\$ 52.000,00	200,00	10,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 260,00
4	Jaborandi-SP	R\$ 70.000,00	200,00	10,00	0,80	1,00	1,10	R\$ 350,00
5	Jaborandi-SP	R\$ 274.000,00	995,80	20,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 275,16
Imóvel avaliado MAT. 16.914			800,00	20,00	0,80	1,00	1,10	

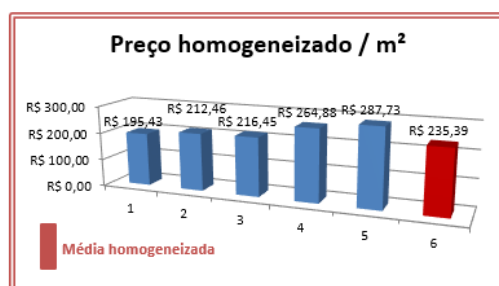
Critérios de Homogeneização									
Euforia		Área	Testada	Superfície		Localização		Esquina	
0,90	Oferta	800,00	20,00	Piano	1,00	Ótima	1,10	Sim	1,00
1,00	Negócio Realizado			Leve Acidentado	0,90	Muito Boa	1,00	Não	0,80
				Muito Acidentado	0,80	Boa	0,90		

Homogeneização								
Amostra	R\$ / m²	Euforia	Área	Testada	Esquina	Superfície	Localização	R\$ / m²
1	R\$ 212,12	0,90	0,80	1,16	1,00	1,00	1,10	R\$ 195,43
2	R\$ 237,50	0,90	0,84	1,07	1,00	1,00	1,10	R\$ 212,46
3	R\$ 260,00	0,90	0,71	1,19	1,00	1,00	1,10	R\$ 216,45
4	R\$ 350,00	0,90	0,71	1,19	1,00	1,00	1,00	R\$ 264,88
5	R\$ 275,16	0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 287,73
Média homogeneizada								R\$ 235,39
Desvio Padrão								R\$ 39,02
Coef. variação								0,17
Qtde de Amostra								5
Elementos Desc.								0

Intervalo de Confiança						
Pela distribuição t de STUDENT, temos:		Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Precisão
		R\$ 28,59	R\$ 206,80	R\$ 235,39	R\$ 263,97	R\$ 57,17

Campo de arbitrio			
Foi adotado os limites do Intervalo de Confiança como Campo de Arbitrio. O mesmo se encontra dentro do intervalo de 15% estabelecido em norma.			
	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 200,08	R\$ 235,39	R\$ 270,70

Valor do Imóvel Avaliado			
Valores calculados considerando uma área de: 800,00 metros quadrados			
	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 160.064,51	R\$ 188.311,18	R\$ 216.557,86



Saneamento amostral						
Média (Xm)		Desvio Padrão (S)		Número de Amostras		Nível de Significância
R\$ 235,39		R\$ 39,02		5		10%
Amostra	Xi	d (Xi - Xm)	d/s	CHAUVENET	r	ARLEY
1	R\$ 195,43	R\$ 39,96	1,024	Aprovado	1,024	Aprovado
2	R\$ 212,46	R\$ 22,93	0,588	Aprovado	0,588	Aprovado
3	R\$ 216,45	R\$ 18,94	0,485	Aprovado	0,485	Aprovado
4	R\$ 264,88	R\$ 29,49	0,756	Aprovado	0,756	Aprovado
5	R\$ 287,73	R\$ 52,34	1,341	Aprovado	1,341	Aprovado
 d/s crítico				1,54	r crítico	1,54

Todos os elementos amostrais passam pelos critérios de Chauvenet e Arley, portanto os dados são válidos.

Depreciação por Ross-Heidecke						
Item	Benfeitoria/Construção	Unidade	Área	Custo Unitário	TIPO	Valor Novo
1	RESIDENCIAL	SINDUSCON	108,18	R\$ 1.919,85	R-1B	R\$ 207.689,37
						R\$ 207.689,37
Idade Aparente	Vida Útil (Por Bureau)	Tempo de Vida (%)	Estado de conservação	Coefficiente K	Depreciação (%)	Valor Depreciado
20	70	29%	C	21,50%	78,50%	R\$ 163.036,16
Imóvel avaliando						R\$ 163.036,16
Total depreciado					21,50%	R\$ 44.653,22

MAT. 17.410

Amostras								
Amostra	Endereço	Valor Total	Área	Testada	Esquina	Superfície	Localização	R\$ / m²
1	Jaborandi-SP	R\$ 70.000,00	330,00	11,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 212,12
2	Jaborandi-SP	R\$ 95.000,00	400,00	15,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 237,50
3	Jaborandi-SP	R\$ 52.000,00	200,00	10,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 260,00
4	Jaborandi-SP	R\$ 70.000,00	200,00	10,00	0,80	1,00	1,10	R\$ 350,00
5	Jaborandi-SP	R\$ 274.000,00	995,80	20,00	0,80	1,00	1,00	R\$ 275,16
Imóvel avaliando MAT. 17.410			520,00	20,00	0,80	1,00	1,10	

Critérios de Homogeneização									
Euforia		Área	Testada	Superfície		Localização		Esquina	
0,90	Oferta	520,00	20,00	Plano	1,00	Ótima	1,10	Sim	1,00
1,00	Negócio Realizado			Leve Acidentado	0,90	Muito Boa	1,00	Não	0,80
				Muito Acidentado	0,80	Boa	0,90		

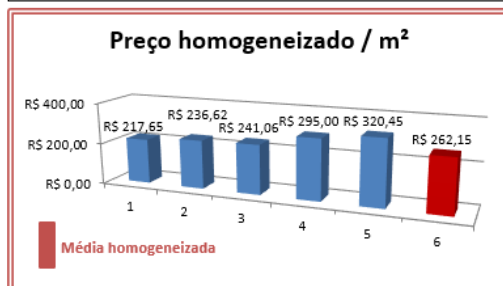
Homogeneização									
Amostra	R\$ / m²	Euforia	Área	Testada	Esquina	Superfície	Localização	R\$ / m²	
1	R\$ 212,12	0,90	0,89	1,16	1,00	1,00	1,10	R\$ 217,65	
2	R\$ 237,50	0,90	0,94	1,07	1,00	1,00	1,10	R\$ 236,62	
3	R\$ 260,00	0,90	0,79	1,19	1,00	1,00	1,10	R\$ 241,06	
4	R\$ 350,00	0,90	0,79	1,19	1,00	1,00	1,00	R\$ 295,00	
5	R\$ 275,16	0,90	1,18	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 320,45	

Média homogeneizada	R\$ 262,15
Desvio Padrão	R\$ 43,46
Coef. variação	0,17
Qtde de Amostra	5
Elementos Desc.	0

Intervalo de Confiança							
Pela distribuição t de STUDENT, temos:				Fator	Mínimo	Médio	Máximo
				R\$ 31,84	R\$ 230,32	R\$ 262,15	R\$ 293,99
						R\$ 63,67	Precisão
							0,24

Campo de arbitrio			
Foi adotado os limites do Intervalo de Confiança como Campo de Arbitrio. O mesmo se encontra dentro do intervalo de 15% estabelecido em norma.			
	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 222,83	R\$ 262,15	R\$ 301,48

Valor do Imóvel Avaliando			
Valores calculados considerando uma área de: 520,00 metros quadrados			
	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 115.872,41	R\$ 136.320,49	R\$ 156.768,56



Saneamento amostral						
Média (Xm)		Desvio Padrão (S)		Número de Amostras		Nível de Significância
R\$ 262,15		R\$ 43,46		5		10%
Amostra	Xi	d (Xi - Xm)	d/s	CHAUVENET	r	ARLEY
1	R\$ 217,65	R\$ 44,51	1,024	Aprovado	1,024	Aprovado
2	R\$ 236,62	R\$ 25,54	0,588	Aprovado	0,588	Aprovado
3	R\$ 241,06	R\$ 21,10	0,485	Aprovado	0,485	Aprovado
4	R\$ 295,00	R\$ 32,85	0,756	Aprovado	0,756	Aprovado
5	R\$ 320,45	R\$ 58,29	1,341	Aprovado	1,341	Aprovado
d/s crítico				1,54	r crítico	1,54

Todos os elementos amostrais passam pelos critérios de Chauvenet e Arley, portanto os dados são válidos.

Depreciação por Ross-Heidecke						
Item	Benfeitoria/Construção	Unidade	Área	Custo Unitário	TIPO	Valor Novo
1	RESIDENCIAL	SINCUSCON	109,00	R\$ 1.919,85	R-1B	R\$ 209.263,65
2	GALPÃO	SINCUSCON	381,22	R\$ 1.118,74	GI	R\$ 426.486,06
						R\$ 635.749,71

Idade Aparente	Vida Útil (Por Bureau)	Tempo de Vida (%)	Estado de conservação	Coefficiente K	Depreciação (%)	Valor Depreciado
25	70	36%	B	24,50%	75,50%	R\$ 157.994,06
25	70	36%	E	38,10%	61,90%	R\$ 263.994,87
Imóvel avaliando						R\$ 421.988,93
Total depreciado					33,62%	R\$ 213.760,78



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 350.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/04/2024 a 01/04/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

365 dias

1,052573

Percentual correspondente

365 dias

5,257333 %

Valor corrigido para 01/04/2025

(=)

R\$ 368.400,67

Sub Total

(=)

R\$ 368.400,67

Valor total

(=)

R\$ 368.400,67[Retornar](#) [Imprimir](#)