

**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](mailto: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](mailto: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     | <p><b><u>Matrícula 22.567:</u></b><br/>Av. Minas Gerais, L. 06 Q. 64, Alto do Sumaré, Barretos-SP.<br/>Área: 394,95m<sup>2</sup>.</p> <p><b><u>Matrícula 23.190:</u></b><br/>Rua Justino Fazuoli, L. 37 Q. 04, Jaborandi-SP.<br/>Área: 200,00m<sup>2</sup>.</p> <p><b><u>Matrícula 16.914:</u></b><br/>Rua Justino Fazuoli, n. 252 Q. 04, Jaborandi-SP.<br/>Área: 800,00m<sup>2</sup>.<br/>Área Construída: 108,18m<sup>2</sup>.</p> <p><b><u>Matrícula 17.410:</u></b><br/>R. Alexandre de Avila Borges, n. 879, 887, 891 Jaborandi-SP.<br/>Área: 520,00m<sup>2</sup>.<br/>Área Construída: 490,22m<sup>2</sup>.</p> |

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

## 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 | <b>Determinação do custo de reedição das benfeitorias.....</b> | <b>7</b> |
| 4.3 | <b>Determinação do Valor do imóvel .....</b>                   | <b>8</b> |
| 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: **394,95m<sup>2</sup>.**



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: **200,00m<sup>2</sup>.**



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:

|                                      |
|--------------------------------------|
| <b>Mat. 22.567 - R\$ 145.000,00.</b> |
| <b>Mat. 23.190 - R\$ 55.000,00.</b>  |
| <b>Mat. 16.914 - R\$ 350.000,00.</b> |
| <b>Mat. 17.410 - R\$ 560.000,00.</b> |

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 |
| <b>Imóvel avaliando MAT. 22567</b> |             |                | <b>394,95</b> | <b>13,33</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> |            |

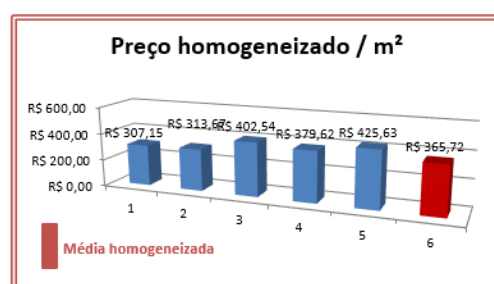
| Critérios de Homogeneização |                   |        |         |                  |      |             |      |         |      |
|-----------------------------|-------------------|--------|---------|------------------|------|-------------|------|---------|------|
| Euforia                     |                   | 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        |
| <b>Média homogeneizada</b> |            |         |      |         |         |            |             | <b>R\$ 365,72</b> |
| <b>Desvio Padrão</b>       |            |         |      |         |         |            |             | <b>R\$ 53,10</b>  |
| <b>Coef. variação</b>      |            |         |      |         |         |            |             | <b>0,15</b>       |
| <b>Qtde de Amostra</b>     |            |         |      |         |         |            |             | <b>5</b>          |
| <b>Elementos Desc.</b>     |            |         |      |         |         |            |             | <b>0</b>          |

| 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 |
|                                        |  |  |  |           |            | R\$ 77,79  | Precisão   |
|                                        |  |  |  |           |            |            | 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<br>passam pelos critérios de<br>Chauvenet e Arley, portanto os<br>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 |
| <b>Imóvel avaliando MAT. 23.910</b> |              |                | <b>200,00</b> | <b>10,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> |            |

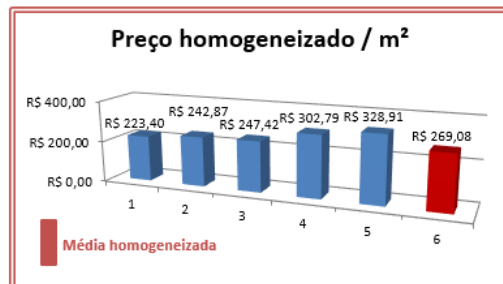
| Critérios de Homogeneização |                   |        |         |                  |      |             |      |         |      |
|-----------------------------|-------------------|--------|---------|------------------|------|-------------|------|---------|------|
| Euforia                     |                   | 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        |  |
| <b>Média homogeneizada</b> |            |         |      |         |         |            |             | <b>R\$ 269,08</b> |  |
| <b>Desvio Padrão</b>       |            |         |      |         |         |            |             | <b>R\$ 44,61</b>  |  |
| <b>Coef. variação</b>      |            |         |      |         |         |            |             | <b>0,17</b>       |  |
| <b>Qtde de Amostra</b>     |            |         |      |         |         |            |             | <b>5</b>          |  |
| <b>Elementos Desc.</b>     |            |         |      |         |         |            |             | <b>0</b>          |  |

| 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<br>passam pelos critérios de<br>Chauvenet e Arley, portanto os<br>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        |            |

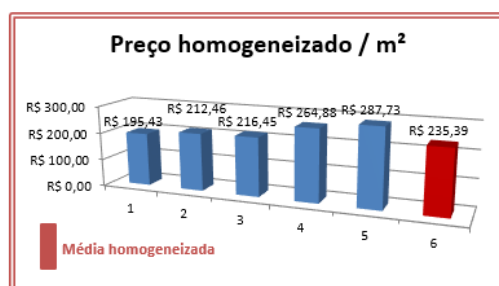
| Critérios de Homogeneização |                   |        |         |                  |      |             |      |         |      |
|-----------------------------|-------------------|--------|---------|------------------|------|-------------|------|---------|------|
| Euforia                     |                   | 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     |
|                                        |  |  | R\$ 28,59 | R\$ 206,80 | R\$ 235,39 | R\$ 263,97 |
|                                        |  |  |           |            | R\$ 57,17  | 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\$ 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        |
|                               |                        |                   |                       |                |                 | <b>R\$ 207.689,37</b> |
| 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        |
| <b>Imóvel avaliando</b>       |                        |                   |                       |                |                 | <b>R\$ 163.036,16</b> |
| <b>Total depreciado</b>       |                        |                   |                       |                | <b>21,50%</b>   | <b>R\$ 44.653,22</b>  |

## 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 |         |      |

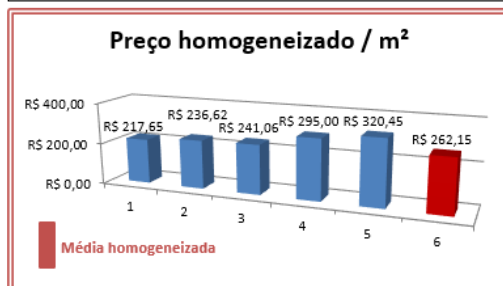
| Homogeneização |            |         |      |         |         |            |             |            |  |
|----------------|------------|---------|------|---------|---------|------------|-------------|------------|--|
| Amostra        | R\$ / m²   | Euforia | Área | Testada | Esquina | Superfície | 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        |
|                               |                        |           |        |                |      | <b>R\$ 635.749,71</b> |

| 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        |
| <b>Imóvel avaliando</b> |                        |                   |                       |                |                 | <b>R\$ 421.988,93</b> |
| <b>Total depreciado</b> |                        |                   |                       |                | <b>33,62%</b>   | <b>R\$ 213.760,78</b> |



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 145.000,00

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\$ 152.623,13

Sub Total

(=)

R\$ 152.623,13

**Valor total**

(=)

**R\$ 152.623,13**[Retornar](#) [Imprimir](#)