



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Laudo de Avaliação

Objetivo:

O presente trabalho tem por finalidade agregar subsídios e informações, compilar dados e cálculos, afim de apurar o valor de mercado de Área de terreno, designada de Área Institucional do loteamento JARDIM ALTOS DO CECAP II, cidade de Araraquara, com área superficial de 3.849,62 metros quadrados e frentes para a Rua Saveria Lia Rolfsen, frente principal, e para as Avenidas Antônio Ubirajara Vieira e Jorge Miguel Saba, frentes secundárias, objeto da matrícula n.º 81.973 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

Área de formato retangular, firme, superficialmente seca e relativamente plana, com 3 frentes efetivas, localizado em AEIS-AEIRA - Área Especial de Interesse Ambiental.

Região predominantemente residencial, padrão popular, distante aproximadamente 5.950,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

Presença de algumas árvores esparsas, de variados portes e espécies, vegetação rasteira, cercados com plantações e barracos, provavelmente clandestinos (Vide relatório fotográfico).

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Informações complementares:

Área de terreno 3.849,62 m²

Cadastro Municipal: 09.587.001.00

Matrícula: 81.973 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP, cópia apresentada datada de 28/02/2023.

Processo Administrativo 1Doc: n.º 25.411/2024

Neste trabalho computamos como corretos os elementos consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

A presente avaliação se refere apenas ao valor de mercado territorial.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Critérios de Avaliação:

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14653-1 e NBR-14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e as normas para avaliações imobiliárias do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Metodologia:

Método direto (Comparativo):

Será utilizado o método direto (comparativo) para determinação do valor de mercado da área avalianda, obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares e a aplicação do tratamento por fatores.

Tratamento por fatores:

- **Fator oferta:** Conforme recomendação do IBAPE, para compensação da superestimativa de oferta na venda, considerado como padrão o valor consagrado de 0,90;
- **Fator topográfico:** Fator que considera a superfície topográfica no interior da área, conforme recomendação da norma de avaliações do IBAPE-SP/2011;

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%
Acima do nível da rua até 2,00m	-
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%

Fonte: NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

- **Fator de transposição:** Fator que considera a diferença geoeconômica da região em que o imóvel avaliando se encontra e as amostras comparativas encontradas, determinado conforme a expertise dos profissionais e avaliação dos índices fiscais estipulados pela Planta Genérica de Valores do Município;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

- **Fator de diferença de área:** A ser aplicado em amostras nas quais a área do imóvel é inferior ou superior a área avalianda, sendo que geralmente se torna muito difícil a obtenção de amostras em uma mesma região com características similares, para tal aplicam-se os fatores de homogeneização, dentre eles o fator área, para que os valores unitários de terrenos sejam os mais representativos possíveis.

Para diferenças menores que 30%:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando}) ^ (1/4)$$

Para diferenças maiores que 30%:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando}) ^ (1/8)$$

- **Fator frentes múltiplas:** A ser aplicado em imóveis com mais de uma frente, localizados em zonas de ocupação comercial e de incorporações, conforme recomendação da norma de avaliações do IBAPE-SP/2011;

Zona	Valorização
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%

Fonte: NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

- **Fator profundidade:** A ser aplicado em imóveis com profundidade fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtido conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-a;
- **Fator testada:** A ser aplicado em imóveis com testada reduzida fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtida conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-b;
- **Fator formato irregular:** A ser aplicado em imóveis com formato irregular que possuem seu aproveitamento prejudicado, sendo este fator calculado com base na análise de aproveitamento em relação a imóveis de mesmo porte e formato regular.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Croqui de localização do imóvel:



Fonte: Google Earth pro - Anotações próprias.

Pesquisas de Valores:

Obtidas através de ampla pesquisa imobiliária direcionada para o local e região, em consulta junto a imobiliárias idôneas, corretores credenciados, ofertas para venda e compra etc.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - cod. 1634
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	01 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cecap/1634
Endereço Imóvel:	Rua Pedro José Laroca, 2126 - Área "A"
Área Terreno:	3.300,00 m ²
Situação:	Gleba de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.200.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 363,64 /m ²
Fator de fonte:	0,85 - Observado valor de oferta acima das demais amostras localizadas na mesma via e de características similares.
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90 - Localizado com frente para via coletora, uma das principais vias da região.
Fator frentes múltiplas:	1,10
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,962
Valor m² homogeneizado:	R\$ 294,37 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 1.200.000,00

Área total: 3300 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no CECAP, Araraquara

Início > Araraquara > Cecap
Imóvel: 1634

Área
3300 m²

sexta-feira, 1 de novembro de 2024

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 7º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - cod. 15811
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	01 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-santa-marta/15811
Endereço Imóvel:	Rua Pedro José Laroca, 1782 - Lote 002
Área Terreno:	5.995,00 m ²
Situação:	Gleba de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.798.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 299,92 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90 - Localizado com frente para via coletora, uma das principais vias da região.
Fator frentes múltiplas:	1,10
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,057
Valor m² homogeneizado:	R\$ 282,46 /m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



PARA COMPRAR 6 meses atrás 154 visualizações

Terreno área à venda no Jardim Santa Marta, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim Santa Marta
Cod: 15811

R\$ 1.798.000,00

VENDA
R\$ 1.798.000,00

Área total: 5995 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Chat

6

sexta-feira, 1 de novembro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - cod. 36.340
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	01 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-alvorada/36340
Endereço Imóvel:	Rua Joseph Sabeh Harb - Lote 02 Quadra V (Em frente ao n.º 1639) - Jardim Marialice
Área Terreno:	1.168,22 m²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 352.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 301,31 /m²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	1,10
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,862
Valor m² homogeneizado:	R\$ 257,13 /m²

[Lançamentos](#)[Vendas](#)[Locação](#)[Contato](#)[Área do cliente](#)[Fotos](#)

VENDA
R\$ 352.000,00
IPTU R\$ 294,18

Área total: 1168,22 m²
Área construída: 0 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

Terreno comercial à venda no PARQUE ALVORADA, Araraquara

Início > Araraquara > PARQUE ALVORADA
Imóvel: 36340

Área
1168,22 m² total
0 m² construído

sexta-feira, 1 de novembro de 2024

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 7º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - cod. 36.341
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	01 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-alvorada/36341
Endereço Imóvel:	Rua Joseph Sabeh Harb - Lote 03 Quadra V (Em frente ao n.º 1655) - Jardim Marialice
Área Terreno:	1.140,37 m²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 348.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 305,16 /m²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	1,10
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,859
Valor m² homogeneizado:	R\$ 259,51 /m²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 348.000,00
IPTU R\$ 287,17

Área total: 1140,37 m²
Área construída: 0,00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio
Envie uma mensagem

Terreno comercial à venda no PARQUE ALVORADA,
Araraquara

Início > Araraquara > PARQUE ALVORADA
Imóvel: 36341

Área
1140,37 m² total

sexta-feira, 1 de novembro de 2024

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 7º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - cod. 8626
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	01 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-alvorada/8626
Endereço Imóvel:	Rua Pedro José Laroca s/nº, esquina com Av. Rafael Medina - VIII Distrito Industrial
Área Terreno:	7.312,55 m²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, esquina, declive até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.600.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 218,80 /m²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,05
Fator transposição:	0,90 - Localizado com frente para via coletora, uma das principais vias da região.
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,084
Valor m² homogeneizado:	R\$ 201,72 /m²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



tirada no moto z³ play



PARA COMPRAR

2 anos atrás

700 visualizações

Terreno área à venda no Parque Alvorada, Araraquara

Início > Araraquara > Parque Alvorada

Cod: 8626

R\$ 1.600.000,00

VENDA

R\$ 1.600.000,00

IPTU R\$ 6.224,44

Área total: 7312,55 m²

Chat

WhatsApp

sexta-feira, 1 de novembro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Viva Real - Anunciante Imob. São Paulo - cod. 17478
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	01 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-adelia-bairros-araraquara-4620m2-venda-R\$1100000-id-2747148136/
Endereço Imóvel:	Rua Pedro José Laroca, 1409 - Lote 35 e 40 Quadra F - Jardim Santa Adelia
Área Terreno:	4.620,00 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, 2 frentes efetivas, aclave para os fundos em até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.100.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 238,10 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90 - Localizado com frente para via coletora, uma das principais vias da região.
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,047
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 201,92 /m ²



**IMOBILIARIA SAO PAULO S/S LT...**
Creci: 14455-J-SP
★ 5/5 (7 classificações) 
🏠 2.000 imóveis cadastrados

[Compartilhar](#)

[Favoritar](#)

Venda / SP / Lotes/terrenos à venda em Araraquara / Jardim Santa Adelia / Rua Pedro José Laroca

Venda

R\$ 1.100.000

Condomínio isento IPTU R\$ 5.187

📏 4620 m²

Endereço

Rua Pedro José Laroca - Jardim Santa Adélia, Araraquara - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 4620 m² por R\$ 1.100.000

(Código do anunciante: 17478 | Código no Viva Real: 2747148136)

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 1.100.000, Rua Pedro José Laroca - Jardim Santa...

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

sexta-feira, 1 de novembro de 2024

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 7º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - cod. 17357
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	01 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-altos-do-cecap-i-e-ii/17357
Endereço Imóvel:	Rua Arthur Alvarez Cruz Filho, ao lado do n.º 29 - Lote 11 Quadra J - Jardim Altos do Cecap
Área Terreno:	250,00 m ²
Situação:	Lote, formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 360,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,711
Valor m² homogeneizado:	R\$ 230,36 /m ²



Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar

Alugar

Lançamentos

Contato

Área do cliente

Favoritos 0



TERRENO À VENDA NO JARDIM ALTOS DO CECAP I E II, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Jardim Altos do Cecap I e II > Rua Arthur Alvarez Cruz Filho

COD. 17357



Compartilhar

VENDA
R\$ 90.000,00

IPTU R\$ 25,00

Área total: 250 m²
Área construída: 0 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem



sexta-feira, 1 de novembro de 2024

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 7º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - cod. 13333
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	01 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-residencial-iguateimi/13333
Endereço Imóvel:	Av. Badia Miguel Saba, ao lado do n.º 84 - lote 14 - Jd. Altos do Cecap II
Área Terreno:	275,62 m ²
Situação:	Lote, formato retangular, fim de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 107.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 388,22 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,719
Valor m² homogeneizado:	R\$ 251,21 /m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



PARA COMPRAR 6 meses atrás 817 visualizações

Terreno à venda no Parque Residencial Iguatemi, Araraquara

RS 107.000,00

VENDA
RS 107.000,00

Área total: 275.62 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Chat

6

sexta-feira, 1 de novembro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para a área avalianda utilizando fatores de correção, verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET e teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT.

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO

3.849,62 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Matriz dos Fatores									Valor/m² final
	Valor Oferta (R\$)	Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Fator topográfico	Fator transposição	Fator frentes múltiplas	Fator de Área		
X1	R\$ 1.200.000,00	3300,00	R\$ 363,64	0,85	1	0,9	1,1	0,962	R\$ 294,37	
X2	R\$ 1.798.000,00	5995,00	R\$ 299,92	0,9	1	0,9	1,1	1,057	R\$ 282,46	
X3	R\$ 352.000,00	1168,22	R\$ 301,31	0,9	1	1	1,1	0,862	R\$ 257,13	
X4	R\$ 348.000,00	1140,37	R\$ 305,16	0,9	1	1	1,1	0,859	R\$ 259,51	
X5	R\$ 1.600.000,00	7312,55	R\$ 218,80	0,9	1,05	0,9	1	1,084	R\$ 201,72	
X6	R\$ 1.100.000,00	4620,00	R\$ 238,10	0,9	1	0,9	1	1,047	R\$ 201,92	
X7	R\$ 90.000,00	250,00	R\$ 360,00	0,9	1	1	1	0,711	R\$ 230,36	
X8	R\$ 107.000,00	275,62	R\$ 388,22	0,9	1	1	1	0,719	R\$ 251,21	
Média									R\$ 247,34	
Desvio Padrão									R\$ 34,09	

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$ 201,72	Amostra n° X5
Amostra extrema superior	R\$ 294,37	Amostra n° X1

Número crítico de CHAUVENET para:

8

amostras

N= 8
d/s Limite: 1,86

$$\frac{d}{s} \max = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}}$$

$$\frac{d}{s} \min = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s= 1,34 < 1,86
Portanto a amostra n° X5 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,38 < 1,86
Portanto a amostra n° X1 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 8 amostras é compatível e definitivo.

No presente estudo, será utilizada a teoria estatística das pequenas amostras (n<30), com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante à Norma Brasileira NB-502-89 da ABNT que rege a matéria.

$$X_{\max/\min} = X_{\text{med}} \pm t_c * \frac{\text{Desvio Padrão}}{\sqrt{(n-1)}}$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed R\$	247,34	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	34,09	Xmed = Média das amostras
tc	1,4	
Xmax R\$	265,38	
Xmin R\$	229,30	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 36,08$$

Dividiremos a amplitude por 3 para se obter três classes, a saber:

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 12,03$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	229,30	à	R\$	241,32	
Neste intervalo há:			R\$	230,36	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

2º Classe: R\$	241,32	à	R\$	253,35	
Neste intervalo há:			R\$	251,21	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

3º Classe: R\$	253,35	à	R\$	265,38	
Neste intervalo há:			R\$	259,51	Peso 2
2 amostras			R\$	257,13	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0

Soma dos pesos 6

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 1.514,88

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Valor estatístico:	R\$	252,48
Valor médio:	R\$	247,34
Tomada de decisão:	<u>R\$</u>	<u>250,00</u>



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Grau de fundamentação para o método comparativo: Determinação do Grau de fundamentação para o método comparativo de dados de mercado com a utilização de tratamento por fatores, conforme enquadramento da NBR 14653-2, item 9.2.2.2.

Item	Descrição	Identificação	Grau	Pontuação
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	8	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	II	2
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	II	2
Total				8
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação				II

Concluindo-se a partir da tabela de enquadramento acima, laudo de avaliação com grau **II** de fundamentação.

Grau de precisão: Determinação do Grau de precisão através da determinação da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, conforme NBR 14653-2, item 9.2.3.

GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m ²)	R\$ 247,34
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 294,37
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 201,72
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 92,65
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	37,46%
Enquadramento no Grau de precisão	II

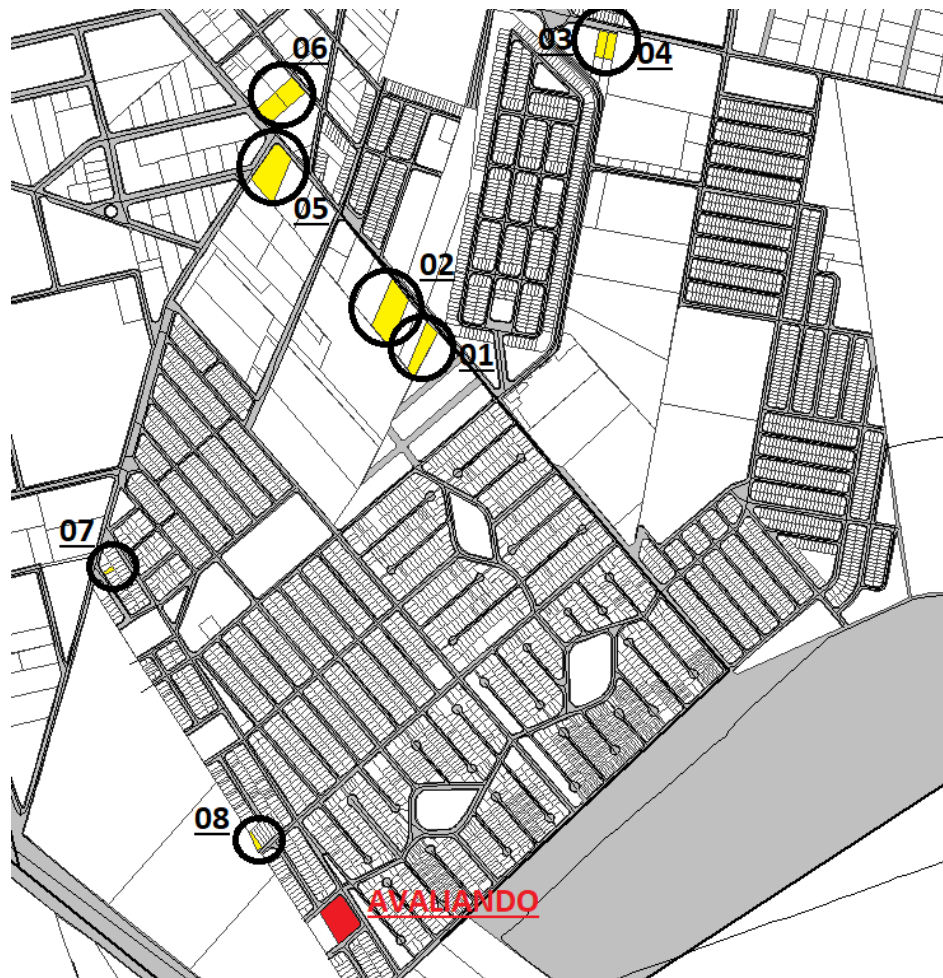
Concluindo-se a partir da tabela de enquadramento acima, laudo de avaliação com grau **II** de precisão.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Localização das amostras:



Fonte: Cadastro Técnico Municipal – Anotações próprias.

Avaliação:

Face às considerações expostas, valores e dados pesquisados, sua análise, seleção e homogeneização, temos os valores, a saber:

Valor de mercado territorial = $3.849,62 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 250,00/\text{m}^2 =$

R\$ 962.405,00

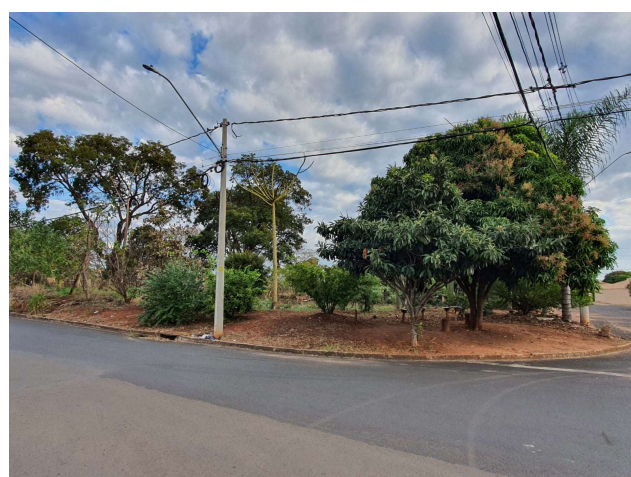
Importância de novecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e cinco reais é o valor da presente avaliação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

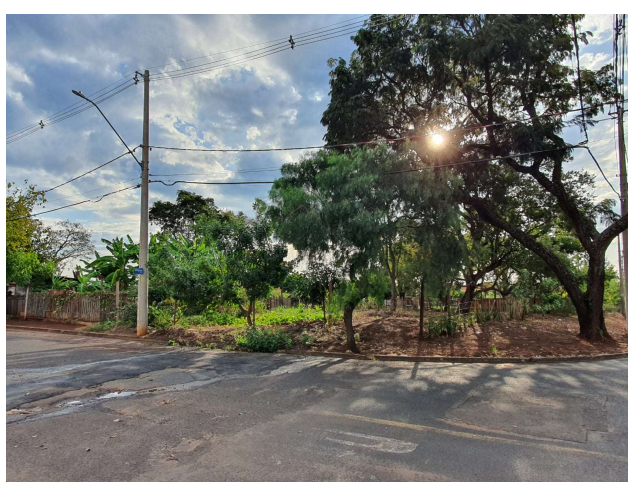


Relatório Fotográfico:





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Encerramento:

Consta o presente laudo de 19 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 06 de novembro de 2024.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360