



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, denominada de ÁREA INSTITUCIONAL 1 do Conjunto Habitacional Araraquara I, cidade de Araraquara - SP, com área superficial de 5.705,12 m² e frentes para a Rua Jose Palamone Lepre e Rua Ângelo Piffer, objeto da matrícula n.º 82.148 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

Área de formato irregular com 02 frentes efetivas, firme e superficialmente seca, declividade para os fundos em até 5%, localizada em AEIU-ACOP - Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária.

Região predominantemente residencial composta por prédios de apartamentos padrão popular e alguns comércios na face oposta da via, distante aproximadamente 3.700 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Informações complementares:

Área de terreno 5.705,12 m²
Cadastro Municipal: 16.142.351.00

Matrícula: 82.148 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 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

Para o imóvel em tela, apesar de ser provido de duas frentes efetivas, não será considerado eventual valorização tendo em vista o seu formato irregular.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



- **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;
- **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;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

- **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;
- **Fator benfeitorias:** Considera a eventual presença nas amostras encontradas de benfeitorias nas tais como arrimos, muros, portões, ou outros melhoramentos.

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:	Borsari Imóveis - cod. 11999
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	05 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-residencial-paraiso/11999
Endereço Imóvel:	Av. Professor Gustavo Fleury Charmilot, 229 - Lote 04 Quadra J - Jardim Paraiso
Área Terreno:	594,52 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, declividade até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 250.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 420,51 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator benfeitoria:	1,00
Fator de área:	0,754
Valor m² homogeneizado:	R\$ 285,36 /m ²

BORSARI Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel

PARA COMPRAR 7 meses atrás 741 visualizações

Terreno comercial à venda no Jardim Residencial Paraiso, Araraquara R\$ 250.000,00

VENDA **R\$ 250.000,00**

Área total: 594,52 m²

terça-feira, 5 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. 9012
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	05 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-residencial-paraiso/9012
Endereço Imóvel:	Av. Professor Gustavo Fleury Charmilot, 319 - Lote 03 Quadra J - Jardim Paraiso
Área Terreno:	614,17 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, relativamente plano, murado.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 315.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 512,89 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator benfeitoria:	0,95
Fator de área:	0,757
Valor m² homogeneizado:	R\$ 315,36 /m ²

BORSARI Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel

PARA COMPRAR 4 meses atrás 751 visualizações

Terreno à venda no Jardim Residencial Paraíso, Araraquara

R\$ 315.000,00

Exclusivo VENDA R\$ 315.000,00

Área total: 614,17 m²

terça-feira, 5 de novembro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Imobiliária Cardinali - cod. 108.141
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	05 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Residencial-Paraiso/108141
Endereço Imóvel:	Av. Professor Gustavo Fleury Charmilot, ao lado do nº 240 - Lote 01 Quadra J - Jardim Paraiso
Área Terreno:	754,60 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, esquina, relativamente plano, murado.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 375.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 496,95 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator benfeitoria:	0,95
Fator de área:	0,777
Valor m² homogeneizado:	R\$ 313,64 /m ²

TERRENO PADRÃO - JARDIM RESIDENCIAL PARAÍSO RESIDENCIAL OU COMERCIAL PARA VENDA EM ARARAQUARA

Residencial ou Comercial Finalidade

108141 Referência

754.60 m² A Terreno

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.	
IPTU	166,63
Total / Mês	166,63
Venda 375.000,00	
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos
Total	375.000,00

terça-feira, 5 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:	Viva Real - Lopes Morada - cod. RE01010447
Telefone:	-
Data acesso anúncio:	05 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-cambuy-bairros-araraquara-250m2-venda-RS130000-id-2752955733/
Endereço Imóvel:	Av. Clovis Colombo ao lado do n.º 396 - Lote 21 Quadra 03 - Jardim Cambui
Área Terreno:	250,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 130.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 520,00 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,10
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator benfeitoria:	1,00
Fator de área:	0,676
Valor m² homogeneizado:	R\$ 330,60 /m ²



15 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Araraquara / Residencial Cambuy / Avenida Clóvis Colombo

Venda
R\$ 130.000 • Condomínio isento IPTU RS 62

250 m²

Endereço
Avenida Clóvis Colombo, S/N - Residencial Cambuy, Araraquara - SP

LOPES MORADA Consultoria de ...
Creci: 044773-J-SP
★ Nenhuma classificação
🏠 61 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais

terça-feira, 5 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:	Teddework Imobiliária - cod. 38328
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	06 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-biagioni/38328
Endereço Imóvel:	Av. Herminio Tozetti, Lote 121 Quadra K - Jardim Biagioni
Área Terreno:	269,70 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, declive entre 5 e 10%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 121.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 448,65 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,05
Fator transposição:	1,10
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator benfeitoria:	1,00
Fator de área:	0,683
Valor m² homogeneizado:	R\$ 318,53 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 121.000,00
IPTU R\$ 63,22

Área total: 269,7 m²
Área construída: 0,00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio
Envie uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM BIAGIONI, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim Biagioni
Imóvel: 38328

Área
269,7 m² total
0,00 m² construído

quarta-feira, 6 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 06

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - cod. 2018
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	06 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://hdzmoveis.com.br/imovel/2018/terreno-santa-angelina-araraquara/venda/
Endereço Imóvel:	Av. Professor Virgílio Abranches Quintão, Lotes 06, 07 e 08 Quadra A - Jardim Santa Angelina
Área Terreno:	1200,00 m ²
Situação:	Lote de formato irregular, meio de quadra, declive em até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 540.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 450,00 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator benfeitoria:	1,00
Fator de área:	0,823
Valor m² homogeneizado:	R\$ 333,32 /m ²

Venda R\$ 540.000,00

COMPARAR **FAVORITO**

Descrição Imóvel

TERRENO

Terreno próximo ao Posto Faveral, Bairro Santa Angelina, em Araraquara.

HDZ Imóveis - Araraquara
Liga lá: (16) 3305-6060

PROPOSTA / INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

Email

Digite uma mensagem

ENVIAR quarta-feira, 6 de novembro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Liliane Imóveis - cod. TE0163-LIMR
Telefone:	(16) 3397-4130
Data acesso anúncio:	06 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://www.lilianesimoveis.com.br/imovel/terreno-araraquara-420-m/TE0163-LIMR?from=sale
Endereço Imóvel:	Av. Valentim Francoso ao lado do n.º 201 - Lote 24 Quadra 06 - Jardim Cambui
Área Terreno:	420,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, esquina, declive em até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 210.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 500,00 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator benfeitoria:	1,00
Fator de área:	0,722
Valor m² homogeneizado:	R\$ 357,39 /m ²

LILIANE S IMÓVEIS
306211

Terreno à venda, 420 m² por R\$ 210.000,00 - Residencial Cambuy - Araraquara/SP R\$ 210.000

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araraquara > Residencial Cambuy > Terreno à venda, 420 m² por R\$ 210.000,00 - Residencial Cambuy - Araraquara/SP

TE0163-LIMR

Sobre terreno com 420 m² à venda em Araraquara - SP

420 m²
Área total

Venda R\$ 210.000 R\$ 500/m²

IPTU R\$ 1.158,67/ano

quarta-feira, 6 de novembro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - cod. 17.334
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	06 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-igacaba/17334
Endereço Imóvel:	Av. Fernando Bazolli, 191 - Lote 14 Quadra 23 - Parque Igaçaba
Área Terreno:	300,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, aclive em até 10%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 170.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 566,67 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator benfeitoria:	1,00
Fator de área:	0,692
Valor m² homogeneizado:	R\$ 352,92 /m ²



Comprar Alugar Lançamentos Contato Área do cliente Favoritos 0

TERRENO À VENDA NO PARQUE IGAÇABA, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Parque Igaçaba > Avenida Fernando Bazolli

COD. 17334



Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 170.000,00

IPTU R\$ 67,15

Área total: 300 m²

Área construída: 0 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

Fotos



quarta-feira, 6 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

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 5.705,12 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m ²)	Valor/m ² inicial	Matriz dos Fatores					Valor/m ² final
					Fator Oferta	Fator topográfico	Fator transposição	Fator benfeitorias	Fator de Área	
X1	R\$ 250.000,00		594,52	R\$ 420,51	0,9	1	1	1	0,754	R\$ 285,36
X2	R\$ 315.000,00		614,17	R\$ 512,89	0,9	0,95	1	0,95	0,757	R\$ 315,36
X3	R\$ 375.000,00		754,60	R\$ 496,95	0,9	0,95	1	0,95	0,777	R\$ 313,64
X4	R\$ 130.000,00		250,00	R\$ 520,00	0,9	0,95	1,1	1	0,676	R\$ 330,60
X5	R\$ 121.000,00		269,70	R\$ 448,65	0,9	1,05	1,1	1	0,683	R\$ 318,53
X6	R\$ 540.000,00		1200,00	R\$ 450,00	0,9	1	1	1	0,823	R\$ 333,32
X7	R\$ 210.000,00		420,00	R\$ 500,00	0,9	1	1,1	1	0,722	R\$ 357,39
X8	R\$ 170.000,00		300,00	R\$ 566,67	0,9	1	1	1	0,692	R\$ 352,92
Média									R\$ 325,89	
Desvio Padrão									R\$ 23,17	

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 285,36 Amostra n° X1
 Amostra extrema superior R\$ 357,39 Amostra n° X7

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= 1,75 < 1,86
 Portanto a amostra n° X1 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,36 < 1,86
 Portanto a amostra n° X7 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.

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed R\$	325,89	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	23,17	Xmed = Média das amostras
tc	1,4	
Xmax R\$	338,15	
Xmin R\$	313,63	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 24,52$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 8,17$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	313,63	à	R\$	321,80	
Neste intervalo há:			R\$	318,53	Peso 3
3 amostras			R\$	315,36	Peso 3
			R\$	313,64	Peso 3
			-	-	0
2º Classe: R\$	321,80	à	R\$	329,98	
Neste intervalo há:			-		Peso 0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
3º Classe: R\$	329,98	à	R\$	338,15	
Neste intervalo há:			R\$	333,32	Peso 2
2 amostras			R\$	330,60	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0

Soma dos pesos 13

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 4.170,42

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\$	320,80
Valor médio:	R\$	325,89
Tomada de decisão:	<u>R\$</u>	<u>324,00</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.

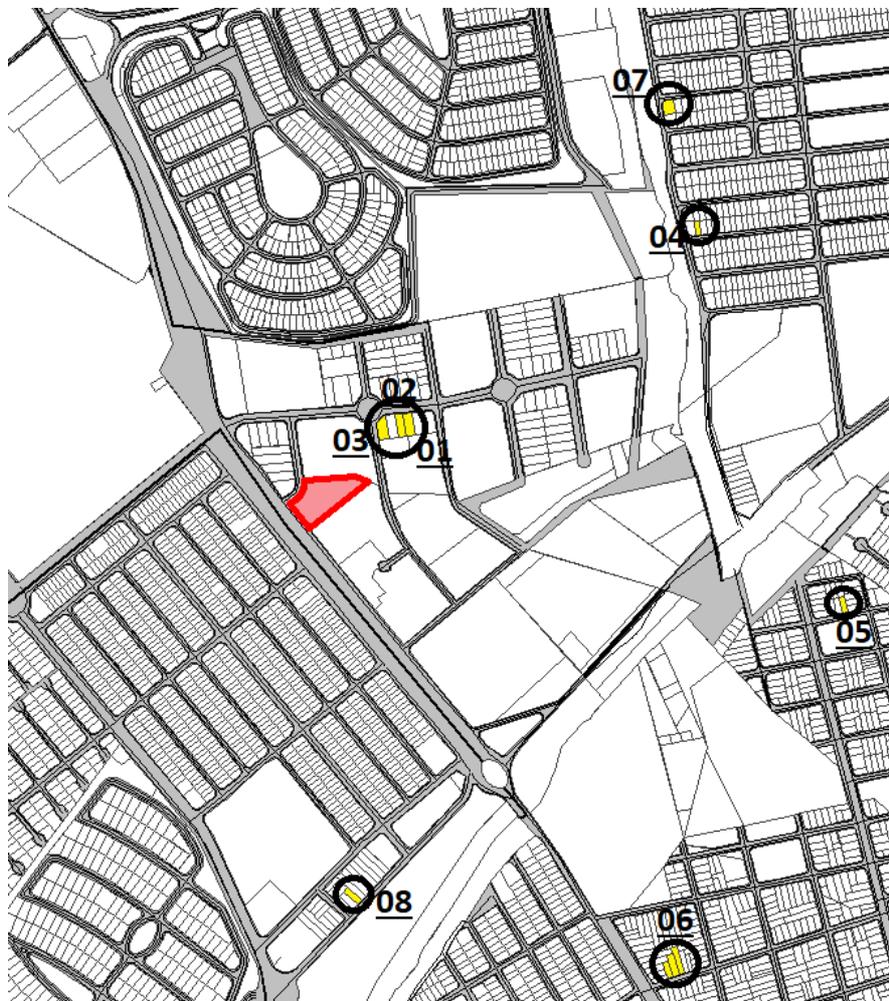
Grau de precisão: Determinação do Grau de precisão através da determinação da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, conforme NBR 14653-2, item 9.2.3.

GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m ²)	R\$ 325,89
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 357,39
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 285,36
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 72,03
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	22,10%
Enquadramento no Grau de precisão	III

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



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:

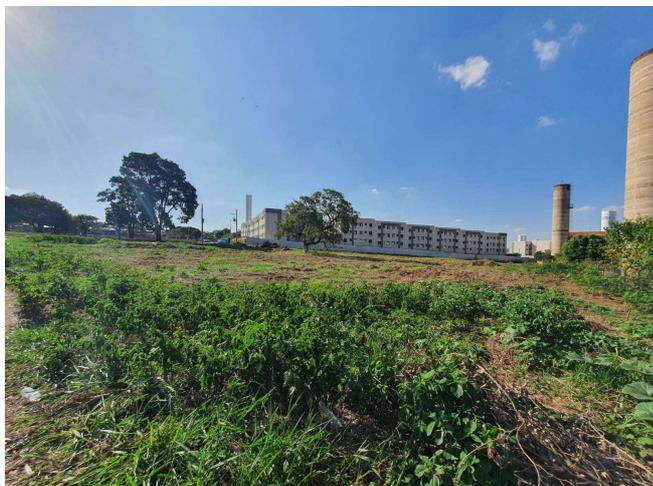
Valor de mercado territorial = 5.705,12 m² x R\$ 324,00/m² =

R\$ 1.848.458,88

Importância de um milhão, oitocentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e oitenta e oito centavos é o valor da presente avaliação.



Relatório Fotográfico:





Encerramento:

Consta o presente laudo de 18 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