



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 um terreno designado área "B", situado em Araraquara com frente para a Rua Joseph Sabeh Harb, contendo 9.006,525 metros quadrados, objeto da matrícula n.º 108.665 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

Área de formato aproximadamente retangular, firme, superficialmente seca e plana, com acesso através de via sem pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, localizada em ZEPIS - Zona Especial de Produção Industrial Sustentável, entre os bairros Jardim Arco-íris, Jardim Santa Marta e V Distrito Industrial.

Região predominantemente industrial com presença de imóveis residenciais no entorno, distante aproximadamente 3.500,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara S.P.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Informações complementares:

Área de terreno 9.006,525 m²
Cadastro Municipal: 09.138.004.00

Matrícula: 108.665 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP, cópia apresentada datada de 13/07/2023.

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

- **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;
- **Fator infraestrutura:** Fator que considera as infraestruturas públicas, tais como pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, redes de água e



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

esgoto, entre outras, presentes nas amostras e não presentes no imóvel avaliando conforme fatores estabelecidos pelo Engº Ruy Canteiro.

MELHORAMENTO	Fator
Água	0,15
Esgoto	0,10
Luz pública	0,05
Luz domicil.	0,15
Guia+sarjeta	0,10
Pavimentação	0,30
Telefone	0,05

Sendo que o fator é obtido pela seguinte expressão:

$$\text{Fator infraestrutura} = 1 / (1 + \text{somatória dos fatores inexistentes})$$

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 - 36.340
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	30 de outubro 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 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 352.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 301,31 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator infraestrutura:	= 1/(1+0,4) = 0,714
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:	0,775
Valor m² homogeneizado:	R\$ 150,06 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

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

quarta-feira, 30 de outubro 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:	Teddework Imobiliária - 36.341
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	30 de outubro 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 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 348.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 305,16 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator infraestrutura:	= 1/(1+0,4) = 0,714
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:	0,772
Valor m² homogeneizado:	R\$ 151,39 /m ²



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
0,00 m² construído

quarta-feira, 30 de outubro de 2024

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 7618
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	30 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-santa-adelia/7618
Endereço Imóvel:	Rua Joseph Sabeh Harb, 542 - Área "D" - Jardim Santa Adelia
Área Terreno:	9.488,20 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, relativamente plana com algumas ondulações em parte da área.
Infraestrutura:	Parcial - Não possui pavimentação asfáltica, guias e sarjetas.
Valor Oferta:	R\$ 1.418.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 149,45 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator infraestrutura:	1,00
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:	1,013
Valor m² homogeneizado:	R\$ 136,25 /m ²

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



PARA COMPRAR 1 mês atrás 528 visualizações

Terreno área à venda no Jardim Santa Adelia, Araraquara RS 1.418.000,00

Início > Araraquara > Jardim Santa Adelia
Cód: 7618



VENDA
R\$ 1.418.000,00
IPTU R\$ 680,00
Área total: 9488,2 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio



quarta-feira, 30 de outubro 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:	Império Imóveis - 733
Telefone:	(16) 3322-1517
Data acesso anúncio:	30 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://www.imperioimoveisararaquara.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara-sp/jardim-arco-iris/terreno-a-venda--4-992-m---rua-dos-eletricitarios--jardim-arco-iris--araraquara---sp/722941
Endereço Imóvel:	Rua dos Eletricitários, 668 (área C4, C5, C6) - Jardim Arco-Íris
Área Terreno:	4.992,96 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, relativamente plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.500.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 300,42 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator infraestrutura:	$= 1/(1+0,4) = 0,714$
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:	0,929
Valor m² homogeneizado:	R\$ 179,35 /m ²

Império Imóveis
Cred 37916-1

Início Quem somos Anuncie conosco Comprar Alugar Contato

Terreno à venda, 4.992 m², Rua dos Eletricitários, Jardim Arco-Iris, ARARAQUARA - SP

Ref.: 733 **R\$ 1.500.000,00**
Iptu R\$ 3.255,00



Chamar No WhatsApp Agora!
Clique aqui

Nome Completo

Telefone / Whatsapp

Email

Olá, estou interessado neste imóvel para Venda de Ref.: 733, e gostaria de mais informações.

quarta-feira, 30 de outubro 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 - 15.811
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	30 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-santa-marta/15811
Endereço Imóvel:	Rua Pedro José Larocca, 1782 - Lote 002 - Próximo ao condomínio Jardim Alvorada
Área Terreno:	5.995,00 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, relativamente plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.798.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 299,92 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator infraestrutura:	= 1/(1+0,4) = 0,714
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:	0,950
Valor m² homogeneizado:	R\$ 183,09 /m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



PARA COMPRAR 5 meses atrás 152 visualizações

Terreno área à venda no Jardim Santa Marta, Araraquara

R\$ 1.798.000,00

VENDA
R\$ 1.798.000,00

Área total: 5995 m²

Início > Araraquara > Jardim Santa Marta
Cod: 15811



Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio



quarta-feira, 30 de outubro 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:	Teddework Imobiliária - 6285
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	30 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-arco-iris/6285
Endereço Imóvel:	Av. Engenheiro Camilo Dinucci, esquina com Rua Pedro Luis Soler
Área Terreno:	6.476,13 m ²
Situação:	Área de formato irregular, de esquina, acima do nível da via em até 4 metros.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 2.600.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 401,47 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator infraestrutura:	= 1/(1+0,4) = 0,714
Fator topográfico:	0,90 - Acima do nível da via.
Fator transposição:	0,85 - Região mais valorizada, próximo à rodovia.
Fator frentes múltiplas:	0,90 - Amostra com mais de uma frente efetiva.
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,921
Valor m² homogeneizado:	R\$ 163,59 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente ☰



Fotos

VENDA
R\$ 2.600.000,00

Área total: 1 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no Jardim Arco-Iris, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim Arco-Iris

Imóvel: 6285

Área
1 m²

☰ Descrição do imóvel

ÓTIMO TERRENO COM 6.476,13M². ÓTIMO PARA EMPREENDIMENTO.

quarta-feira, 30 de outubro 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:	Teddework Imobiliária - 39240
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	30 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-santa-marta/39240
Endereço Imóvel:	Rua Joseph Sabeh Harb, 310 - Jardim Santa Marta
Área Terreno:	13.407,47 m ²
Situação:	Área de formato irregular, 2 frentes efetivas, plana.
Infraestrutura:	Parcial - Não possui pavimentação asfáltica, guias e sarjetas.
Valor Oferta:	R\$ 2.950.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 220,03 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator infraestrutura:	1,00
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	0,90 - Amostra com mais de uma frente efetiva.
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,051
Valor m² homogeneizado:	R\$ 187,31 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 2.950.000,00
IPTU R\$ 1.419,05

Área total: 13407,47 m²
Área construída: 0,00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio
Envie uma mensagem

Terreno área à venda no JARDIM SANTA MARTA, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM SANTA MARTA
Imóvel: 39240

Área
13407,47 m² total
0,00 m² construído

quarta-feira, 30 de outubro 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:	Teddework Imobiliária - 39239
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	30 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/distrito-industrial/39239
Endereço Imóvel:	Rua Pedro José Larocca, 617 - V Distrito Industrial
Área Terreno:	13.406,76 m ²
Situação:	Área de formato retangular, 2 frentes efetivas, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 5.350.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 399,05 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator infraestrutura:	= 1/(1+0,4) = 0,714
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,80 - Local mais valorizado com frente para uma das principais vias da região.
Fator frentes múltiplas:	0,90 - Amostra com mais de uma frente efetiva.
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,051
Valor m² homogeneizado:	R\$ 194,05 /m ²

TEDEWORK
CRECI: 2545-J
Imobiliária

Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente

VENDA
R\$ 5.350.000,00

Área total: 13406.76 m²
Área construída: 0.00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio
Envie uma mensagem

Terreno área à venda no 5º Distrito Industrial, Araraquara

Início > Araraquara > 5º Distrito Industrial
Imóvel: 39239

Área
13406.76 m² total
0.00 m² construído

quarta-feira, 30 de outubro 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 avaliada 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 9.006,53m²

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 Infraestrutura	Fator transposição	Fator topográfico	Fator frentes múltiplas	Fator de Área		
X1	R\$ 352.000,00	1168,22	R\$ 301,31	0,9	0,714	1	1	1	0,775	R\$ 150,06	
X2	R\$ 348.000,00	1140,37	R\$ 305,16	0,9	0,714	1	1	1	0,772	R\$ 151,39	
X3	R\$ 1.418.000,00	9488,20	R\$ 149,45	0,9	1	1	1	1	1,013	R\$ 136,25	
X4	R\$ 1.500.000,00	4992,96	R\$ 300,42	0,9	0,714	1	1	1	0,929	R\$ 179,35	
X5	R\$ 1.798.000,00	5995,00	R\$ 299,92	0,9	0,714	1	1	1	0,950	R\$ 183,09	
X6	R\$ 2.600.000,00	6476,13	R\$ 401,47	0,9	0,714	0,85	0,9	0,9	0,921	R\$ 163,59	
X7	R\$ 2.950.000,00	13407,47	R\$ 220,03	0,9	1	1	1	0,9	1,051	R\$ 187,31	
X8	R\$ 5.350.000,00	13406,76	R\$ 399,05	0,9	0,714	0,8	1	0,9	1,051	R\$ 194,05	
Média										R\$ 168,14	
Desvio Padrão										R\$ 20,81	

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 136,25 Amostra n° X3
 Amostra extrema superior R\$ 194,05 Amostra n° 0

Número crítico de CHAUVENET para: 8 amostras

$$N= 8$$

$$d/s \text{ Limite}=1,86 \quad \frac{d}{s} \text{max} = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}} \quad \frac{d}{s} \text{min} = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s= 1,53 < 1,86
 Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,24 < 1,86
 Portanto a amostra n° 0 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.

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed R\$	168,14	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	20,81	Xmed = Média das amostras
tc	1,4	
Xmax R\$	179,15	
Xmin R\$	157,12	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 22,03$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 7,34$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	157,12	à	R\$ 164,46	
Neste intervalo há:		R\$	163,59	Peso 1
1 amostras		-	-	0
		-	-	0
		-	-	0

2º Classe: R\$	164,46	à	R\$ 171,81	
Neste intervalo há:		-	Peso 0	
0 amostras		-	-	0
		-	-	0
		-	-	0

3º Classe: R\$	171,81	à	R\$ 179,15	
Neste intervalo há:		-	Peso 0	
0 amostras		-	-	0
		-	-	0
		-	-	0

Soma dos pesos 1

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 163,59

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\$ 163,59 /m²

Valor médio: R\$ 168,14 /m²

Tomada de decisão: R\$ 166,00 /m²



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
<u>2</u>	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
<u>4</u>	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.

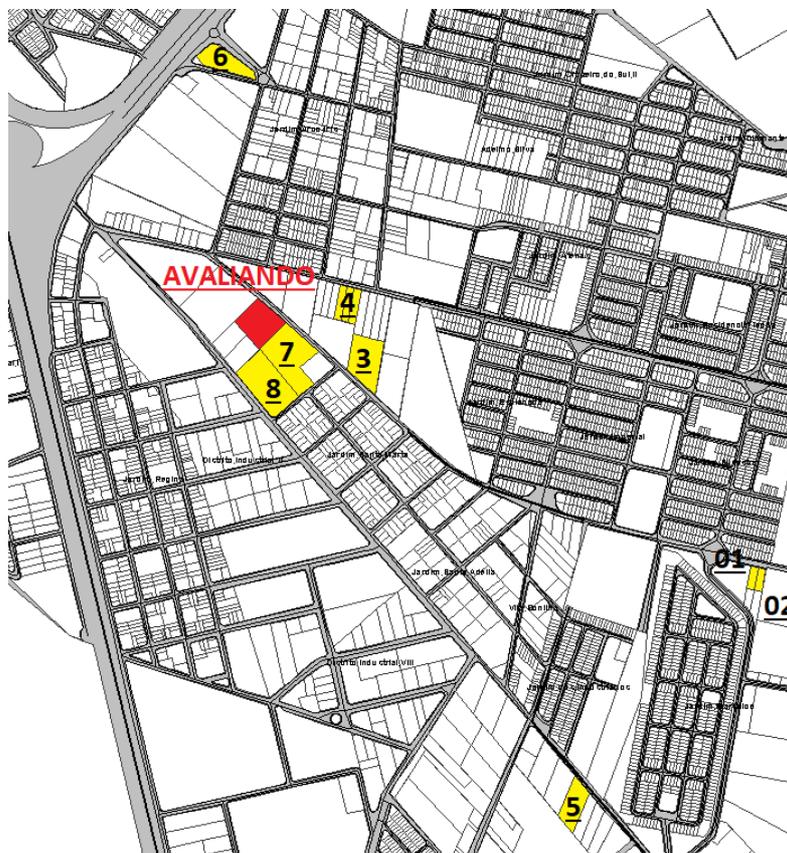
Grau de precisão: Determinação do Grau de precisão através da determinação da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, conforme NBR 14653-2, item 9.2.3.

GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m ²)	R\$ 168,14
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 194,05
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 136,25
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 57,79
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	34,37%
Enquadramento no Grau de precisão	II

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

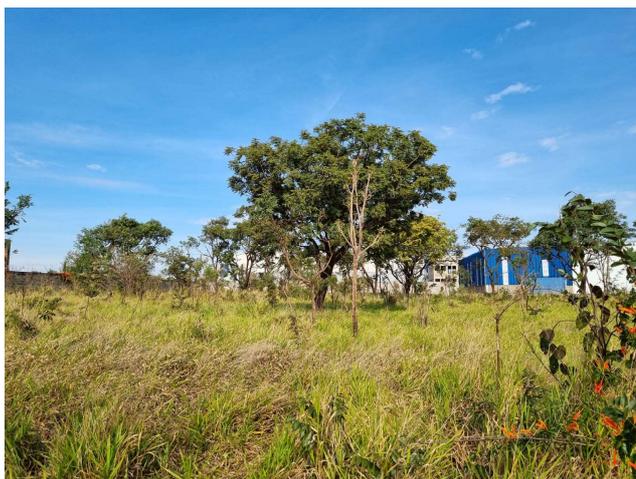
Valor de mercado territorial = $9.006,53 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 166,00/\text{m}^2 =$

R\$ 1.495.083,98

Importância de um milhão, quatrocentos e noventa e cinco mil, oitenta e três reais e noventa 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, 30 de outubro de 2024.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077