



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 com superfície de 2.300,00 metros quadrados localizada no loteamento JARDIM BOA VISTA, em Araraquara, com frente para a Avenida Carmo Aparecido Batista, cuja quadra é completada pela Avenida Marginal e Rua Mauricio Gali, objeto da matrícula n.º 119.774 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

Área de formato aproximadamente retangular com 03 frentes efetivas, firme e superficialmente seca, declividade em torno de 5% na direção da Avenida Carmo Aparecido Batista, com sentido da Rua Mauricio Gali para a Avenida Marginal, localizada em ZOPRE-AEIS - Área Especial de Interesse Social.

Região predominantemente residencial padrão médio-baixo, distante aproximadamente 6.700,00 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 2.300,00 m²
Cadastro Municipal: 22.251.003.00

Matrícula: 119.774 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

- **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

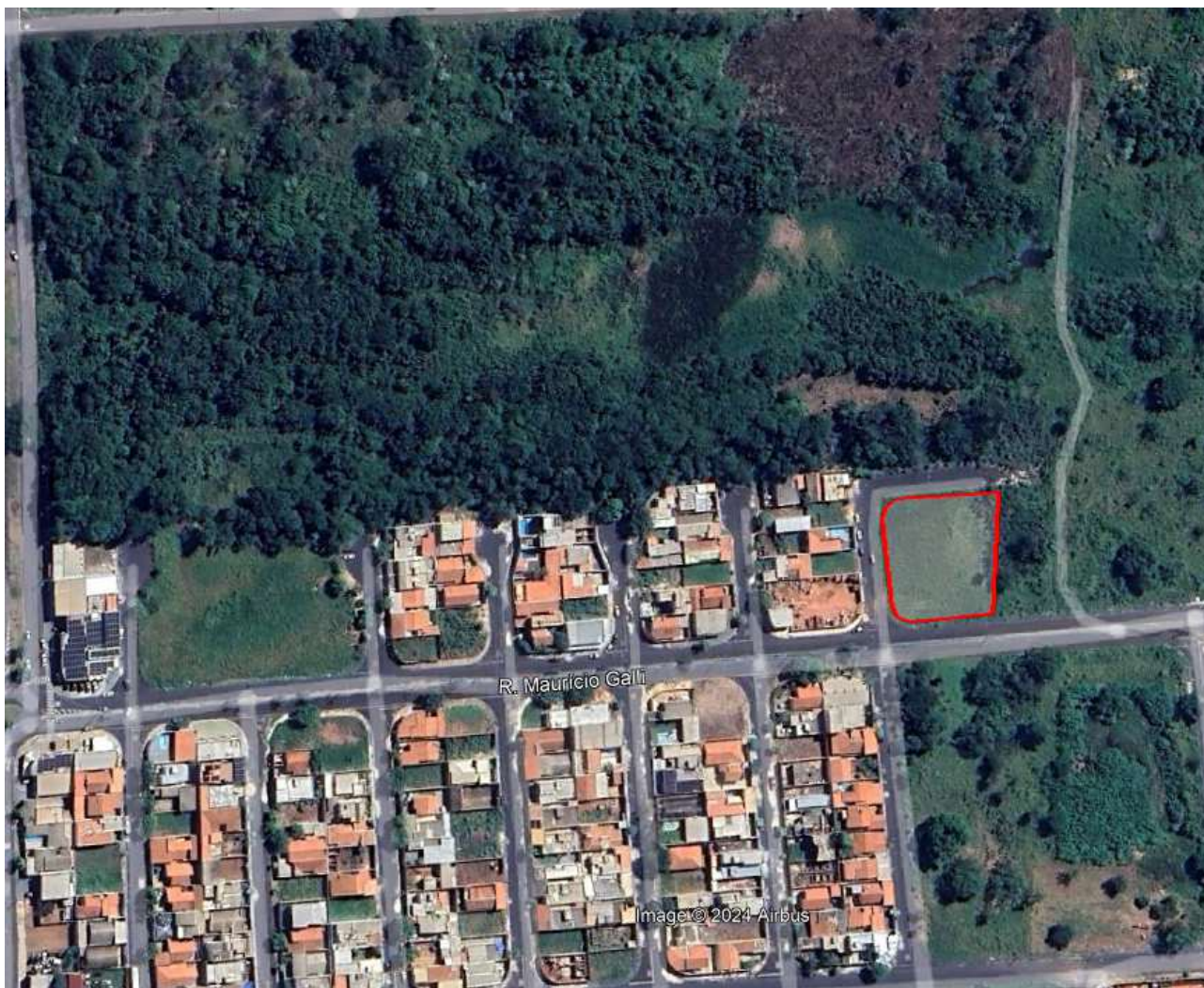
- **Fator profundidade:** A ser aplicado em imóveis com profundidade fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtido conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-a;
- **Fator testada:** A ser aplicado em imóveis com testada 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:	Borsari Imóveis - cod. 8761
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	31 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/8761
Endereço Imóvel:	Av. Dr. Edson Baccarin ao lado do n.º 288 - Lote 31 Quadra 22 - Jardim dos Oitis
Área Terreno:	200,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 550,00 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica - Lote
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,737
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 346,57 /m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



PARA COMPRAR 5 anos atrás 824 visualizações

Terreno à venda no Jardim dos Oitis, Araraquara R\$ 110.000,00

Início > Araraquara > Jardim Dos Oitis

Cod: 8761



Características

VENDA

R\$ 110.000,00

IPITU R\$ 88,00

Área total: 200 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio



quinta-feira, 31 de outubro de 2024



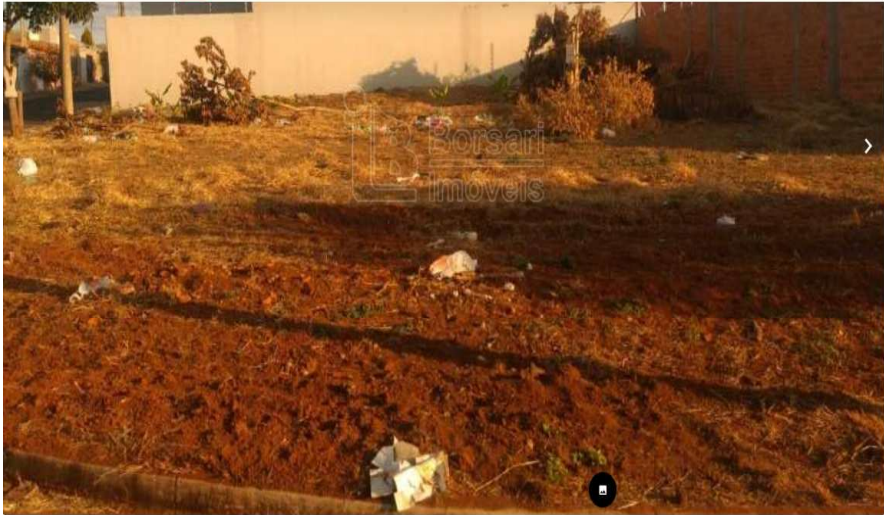
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - cod. 13098
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	31 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/13098
Endereço Imóvel:	Av. Candido Santos esquina com Rua Professor Manoel Cerqueira Leite - Lote 01 Quadra 12 - Jardim dos Oitis
Área Terreno:	416,08 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, esquina, declive até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 198.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 475,87 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica - Lote
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,808
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 346,05 /m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



PARA COMPRAR 1 ano atrás 505 visualizações

Terreno residencial à venda no Jardim Dos Oitis, Araraquara

Inicio > Araraquara > Jardim Dos Oitis
Cod: 13098

R\$ 198.000,00

VENDA
R\$ 198.000,00
IPTU R\$ 273,81
Área total: 416,08 m²



quinta-feira, 31 de outubro de 2024



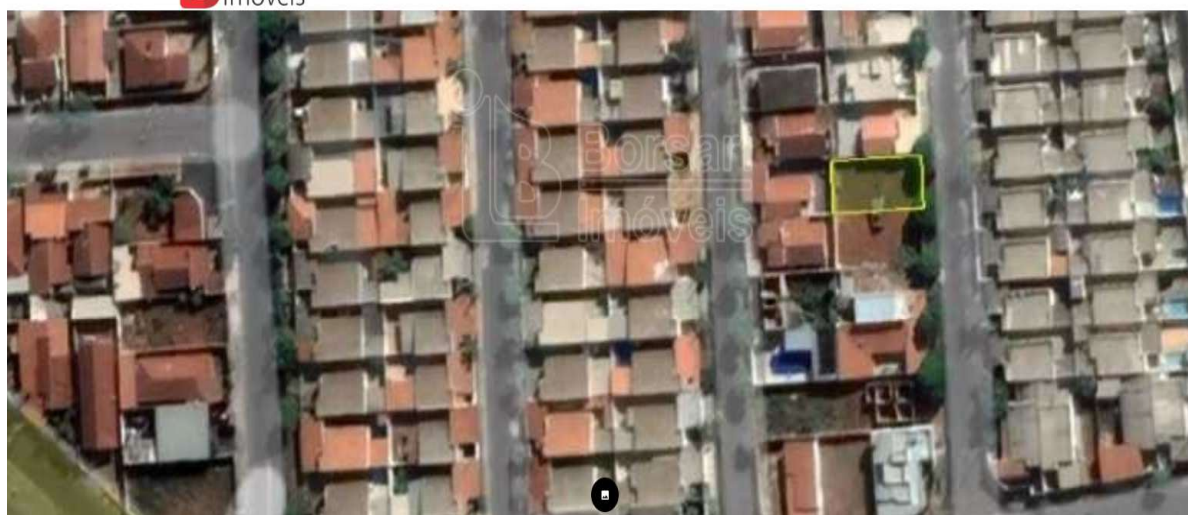
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - cod.12266
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	31 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/12266
Endereço Imóvel:	Av. Profa Maria de Lourdes Silva Martins em frente ao n.º 158 - Lote 08 Quadra 17 - Jardim dos Oitis
Área Terreno:	200,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 500,00 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica - Lote
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,737
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 315,07 /m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



PARA COMPRAR 1 ano atrás 679 visualizações

Terreno à venda no Jardim Dos Oitis, Araraquara

R\$ 100.000,00

Início > Araraquara > Jardim Dos Oitis
Cod:12266



VENDA
R\$ 100.000,00

Área total: 200 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio



quinta-feira, 31 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:	Liliane Imóveis - cod. TE0099-LIMR
Telefone:	(16) 3397-4130
Data acesso anúncio:	31 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://www.lilianesimoveis.com.br/imovel/terreno-araraquara-200-m/TE0099-LIMR
Endereço Imóvel:	Rua Jerônima Marques Barbosa em frente ao n.º 552, Lote 05 Quadra 16 - Jardim Boa Vista
Área Terreno:	200,00 m²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 550,00 /m²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica - Lote
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,737
Valor m² homogeneizado:	R\$ 346,57 /m²

**LILIANE S IMÓVEIS**
2021-1-2

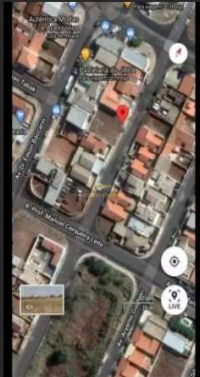
Terreno à venda, 200 m² por R\$ 110.000,00 - Jardim Boa Vista - Araraquara/SP

R\$ 110.000



[Home](#) > [Imóveis](#) > [À venda](#) > [Terreno](#) > [Araraquara](#) > [Jardim Boa Vista](#) > [Terreno à venda, 200 m² por R\\$ 110.000,00 - Jardim Boa Vista - Araraquara/SP](#)

TE0099-LIMR





Sobre terreno com 200 m² à venda em Araraquara - SP

**200 m²**
Área total

Venda R\$ 110.000
R\$ 550/m²

IPU R\$ 97,40/ano



quinta-feira, 31 de outubro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - cod. 13.838
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	31 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-indaia/13838
Endereço Imóvel:	Rua Luiz Sotratti n.º 402, Área 7 Gleba B - Jardim Indaia
Área Terreno:	2.668,50 m²
Situação:	Área de formato irregular, meio de quadra, declive até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 700.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 262,32 /m²
Fator oferta:	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:	1,038
Valor m² homogeneizado:	R\$ 269,56 /m²

[Comprar](#)[Alugar](#)[Lançamentos](#)[Contato](#)[Área do cliente](#)[Favoritos 0](#)

TERRENO ÁREA À VENDA NO JARDIM INDAIÁ, ARARAQUARA

[Início](#) > [Araraquara](#) > [Jardim Indaia](#) > [Rua Luiz Sotratti](#)**COD. 13838**

VENDA
R\$ 700.000,00
IPTU R\$ 292,02

Área total: 2668.5 m²
Área construída: 0 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)[Fotos](#)

quinta-feira, 31 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:	Viva Real - Anunciante Leandro Pugliesi - cod. 2537309195
Telefone:	-
Data acesso anúncio:	31 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-serra-azul-bairros-araraquara-5000m2-venda-R\$1500000-id-2537309195/
Endereço Imóvel:	Rua André Gustavo Malara lote 36 - Recreio Campestre Imperador
Área Terreno:	5.000,00 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, relativamente plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.500.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 300,00 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
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:	1,102
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 310,93 /m ²



Destaque

Compartilhar

Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Araraquara / Jardim Serra Azul / Avenida Fiori Gigliotti

Venda

R\$ 1.500.000

Condomínio
R\$ 193

IPTU
R\$ 3.500

5000 m²

✓ Plano

✓ Frente para o norte

✓ Frente para o sul

✓ Energia elétrica

✓ Rede de água e esgoto

[Todas as características](#)

LP Leandro Pugliesi

★ 5/5 (1 classificação)

🏠 2 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 1.500.000. Avenida Fiori Gigliotti, s/n -

quinta-feira, 31 de outubro de 2024

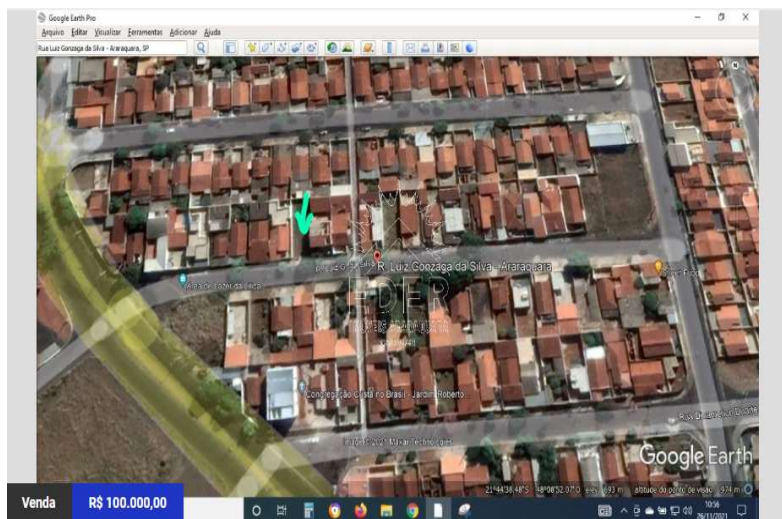
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 7º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Eder o seu corretor - cod. 4.061
Telefone:	(16) 9 9702-4200
Data acesso anúncio:	31 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://ederoseucorretor.com.br/imovel/4061/terreno-jardim-roberto-selmi-dei-araraquara/
Endereço Imóvel:	Rua Luiz Gonzaga da Silva ao lado do n.º - Lote 39 Quadra 4 - Jardim Roberto Selmi Dei
Área Terreno:	250,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 400,00 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica - Lote
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,758
Valor m² homogeneizado:	R\$ 259,24 /m ²



COMPARAR

FAVORITO

Código: 4061

Área total: 250,00 m²

Rua Luiz Gonzaga da Silva,
Jardim Roberto Selmi Dei,
Araraquara - SP

Descrição Imóvel

TERRENO

Cód.: 4061- Vende terreno Selmi Dei com 10X25. Documentação OK para financiamento.
Com Eder o seu corretor 99702 4200 // 3397 0737. Creci J 34.491.

Uma cidade chamada Selmi Dei
Selmi Dei um dos mais populosos de Araraquara

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS 0

PROPOSTA E CONTATO

☐ Li e aceito a [política de privacidade](#)

ENVIAR

quinta-feira, 31 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:	Matri Imóveis - cod. 4118
Telefone:	(16) 3324-9040
Data acesso anúncio:	31 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://matriimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/4118
Endereço Imóvel:	Av. Dr. Edson Baccarin ao lado do n.º 442 - Lote 20 Quadra 21 - Jardim dos Oitis
Área Terreno:	382,54 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 195.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 509,75 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica - Lote
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,799
Valor m² homogeneizado:	R\$ 348,23 /m ²

[Comprar](#)[Alugar](#)[Área do cliente](#)[Sobre a Matri](#)[Contato](#)[Fotos](#)

VENDA
R\$ 195.000,00

Área total: 382.54 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Agendar visita](#)

Terreno à venda no Jardim dos Oitis, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim dos Oitis > Avenida Doutor Edson Baccarin

Imóvel: 4118

Área
382.54 m²

quinta-feira, 31 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 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 2.300,00 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 frentes múltiplas	Fator de Área		
X1	R\$	110.000,00	200,00	R\$ 550,00	0,9	0,95	1	1	0,737	R\$	346,57
X2	R\$	198.000,00	416,08	R\$ 475,87	0,9	1	1	1	0,808	R\$	346,05
X3	R\$	100.000,00	200,00	R\$ 500,00	0,9	0,95	1	1	0,737	R\$	315,07
X4	R\$	110.000,00	200,00	R\$ 550,00	0,9	0,95	1	1	0,737	R\$	346,57
X5	R\$	700.000,00	2668,50	R\$ 262,32	0,9	1	1	1,1	1,038	R\$	269,56
X6	R\$	1.500.000,00	5000,00	R\$ 300,00	0,9	0,95	1	1,1	1,102	R\$	310,93
X7	R\$	100.000,00	250,00	R\$ 400,00	0,9	0,95	1	1	0,758	R\$	259,24
X8	R\$	195.000,00	382,54	R\$ 509,75	0,9	0,95	1	1	0,799	R\$	348,23
Média										R\$	317,78
Desvio Padrão										R\$	36,24

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 259,24 Amostra n° X7
Amostra extrema superior R\$ 348,23 Amostra n° X8

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= 1,62 < 1,86
Portanto a amostra n° X7 É pertinente e será mantida

dmax/s= 0,84 < 1,86
Portanto a amostra n° X8 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\$	317,78	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	36,24	Xmed = Média das amostras
tc	1,4	
Xmax R\$	336,95	
Xmin R\$	298,60	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 38,35$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 12,78$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	298,60	à	R\$	311,39	
Neste intervalo há:			R\$	310,93	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
2º Classe: R\$	311,39	à	R\$	324,17	
Neste intervalo há:			R\$	315,07	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
3º Classe: R\$	324,17	à	R\$	336,95	
Neste intervalo há:			-		Peso 0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

Soma dos pesos 2

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 626,00

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\$	313,00
Valor médio:	R\$	317,78
Tomada de decisão:	<u>R\$</u>	<u>316,00</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\$ 317,78
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 348,23
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 259,24
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 89,00
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	28,01%
Enquadramento no Grau de precisão	III

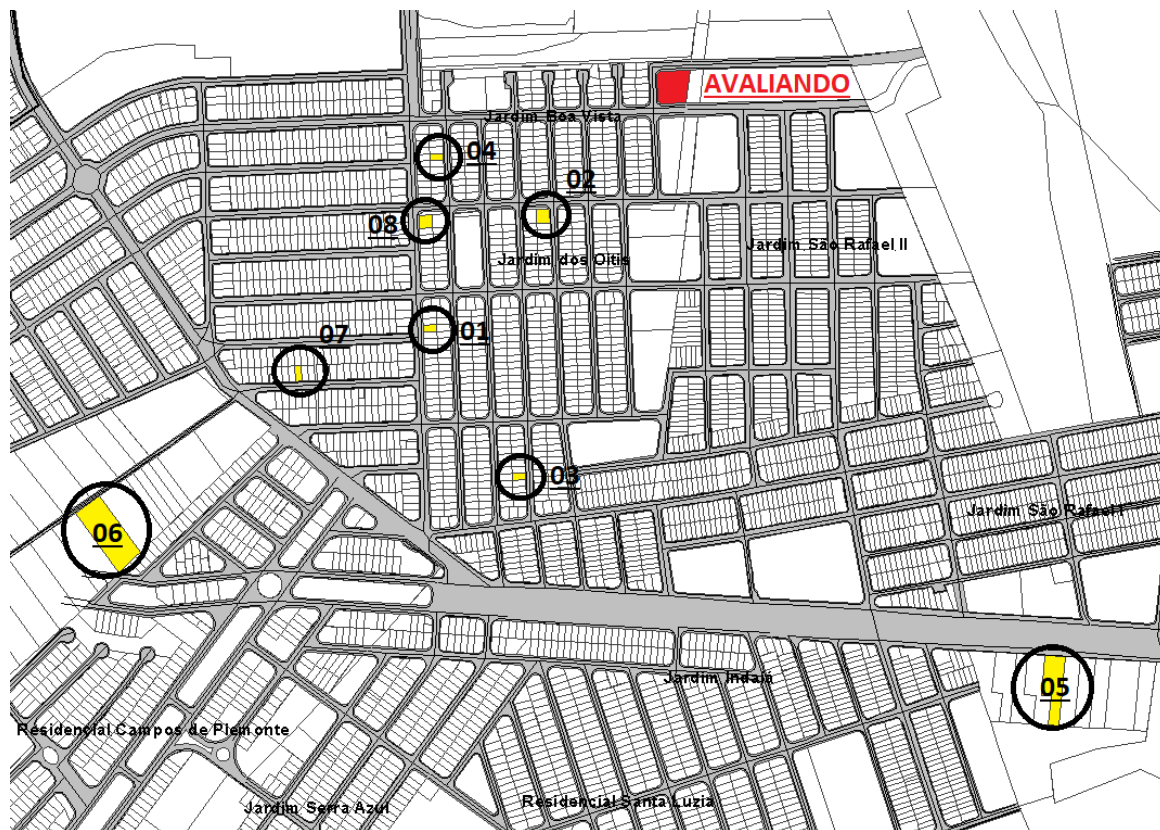
Concluindo-se a partir da tabela de enquadramento acima, laudo de avaliação com grau **III** de precisão.



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:

$$\text{Valor de mercado territorial} = 2.300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 316,00/\text{m}^2 =$$

R\$ 726.800,00

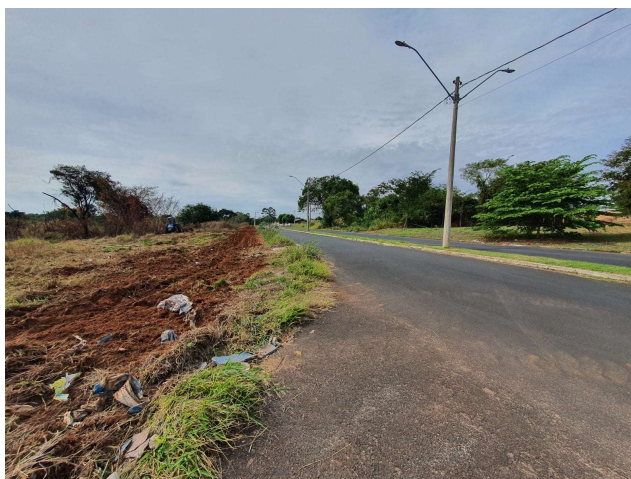
Importância de setecentos e vinte e seis mil e oitocentos reais é o valor da presente avaliação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Relatório Fotográfico:





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



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