



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 loteamento Jardim Veneza, cidade de Araraquara - SP, com área superficial de 6.264,03 m² e frentes para a Avenida Manoel Rodrigues, entre as Ruas Marina Correa Falcão e Gilson Marcos de Oliveira, objeto da matrícula n.º 91.720 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 entre 5% e 10% no sentido da Avenida Manoel Rodrigues, sendo que em seu interior possui uma depressão, provavelmente pela utilização da área como área de empréstimo de terra, localizada em ZOPRE-AEIS - Área Especial de Interesse Social.

Região predominantemente residencial padrão médio-baixo, distante aproximadamente 6.000,00 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 6.264,03 m²

Cadastro Municipal: 23.088.002.00

Matrícula: 91.720 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;



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:	Imobiliária São Paulo - cod. 12370
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	04 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-veneza/12370
Endereço Imóvel:	Rua Dr. José de Freitas Madeira esquina com Av. Sergio Rubens Alves de Lima, Área-01 Lote p/142/143 Quadra H - Jardim Veneza
Área Terreno:	262,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, esquina, declividade até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 534,35 /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:	0,672
Valor m² homogeneizado:	R\$ 307,02 /m ²



Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar Alugar Lançamentos Contato Área do cliente Favoritos 0



TERRENO À VENDA NO JARDIM VENEZA, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Jardim Veneza > Avenida Sérgio Rubens Alves de Lima

COD. 12370



Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 140.000,00

Área total: 262 m²
Área construída: 0 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fotos



segunda-feira, 4 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:	Teddework Imobiliária - cod. 35997
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	04 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-roberto-selmi-dei/35997
Endereço Imóvel:	Rua Antônio Ferreira Barreto, ao lado do n.º 30 - Lote 28 Quadra 13 - Jardim Roberto Selmi Dei
Área Terreno:	250,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 440,00 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,90
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:	0,669
Valor m² homogeneizado:	R\$ 238,43 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente ☰



Fotos

VENDA
R\$ 110.000,00
IPTU R\$ 14,14

Área total: 250 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM ROBERTO SELMI DEI, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim Roberto Selmi Dei
Imóvel: 35997

Área
250 m²

segunda-feira, 4 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 03

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - cod. 15855
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	05 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/selmi-dei/15855
Endereço Imóvel:	Rua Prof. Dr. Salomao Tabak ao lado do n.º 29 - Lote 22 Quadra 23 - Jardim Roberto Selmi Dei
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:	0,90
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:	0,669
Valor m² homogeneizado:	R\$ 281,78 /m ²

BORSARI Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel

Terreno à venda no Selmi Dei, Araraquara

RS 130.000,00

VENDA **R\$ 130.000,00**

Área total: 250 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 04

Imobiliária / código:	Imobiliária Cardinali - cod. 110429
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	05 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Uirapuru-II/110429
Endereço Imóvel:	Rua Maria Cristina Lemos Giraldi em frente ao n.º 596 - Lotes 09 e 10 Quadra 10 - Jardim Uirapuru II
Área Terreno:	4.324,97 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, declive até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.300.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 300,58 /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:	0,955
Valor m² homogeneizado:	R\$ 269,97 /m ²

CARDINALI imobiliária

Calculadora de Imóveis • Empresa • Blog • Lançamentos • Contato • Imóveis

TERRENO PADRÃO - JARDIM UIRAPURU II RESIDENCIAL OU COMERCIAL PARA VENDA EM ARARAQUARA

[Favoritos](#) [Compartilhar](#)

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Residencial ou Comercial Finalidade

110429 Referência

4324.97 m² A Terreno

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração

IPTU	1.098,00
Total / Mês	1.098,00
Venda	1.300.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos
Total	1.300.000,00

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 05

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - cod. 13.838
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	05 de novembro 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 m ²
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 /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:	0,899
Valor m² homogeneizado:	R\$ 221,79 /m ²



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



Mapa



Compartilhar

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



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 06

Imobiliária / código:	Viva Real - Anunciante Leandro Pugliesi - cod. 2537309195
Telefone:	-
Data acesso anúncio:	05 de novembro 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 m² inicial:	R\$ 300,00 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,90
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:	0,945
Valor m² homogeneizado:	R\$ 252,60 /m ²

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

6 fotos [Mapa](#)

LP **Leandro Pugliesi**

★ 5/5 (1 classificação) ⓘ

🏠 2 Imóveis cadastrados

Destaque [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Araraquara / Jardim Serra Azul / **Avenida Fiori Giglioti**

Venda

R\$ 1.500.000 • Condomínio R\$ 193 IPTU R\$ 3.500

📏 5000 m² ✓ Frente para o norte ✓ Frente para o sul

terça-feira, 5 de novembro de 2024

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone



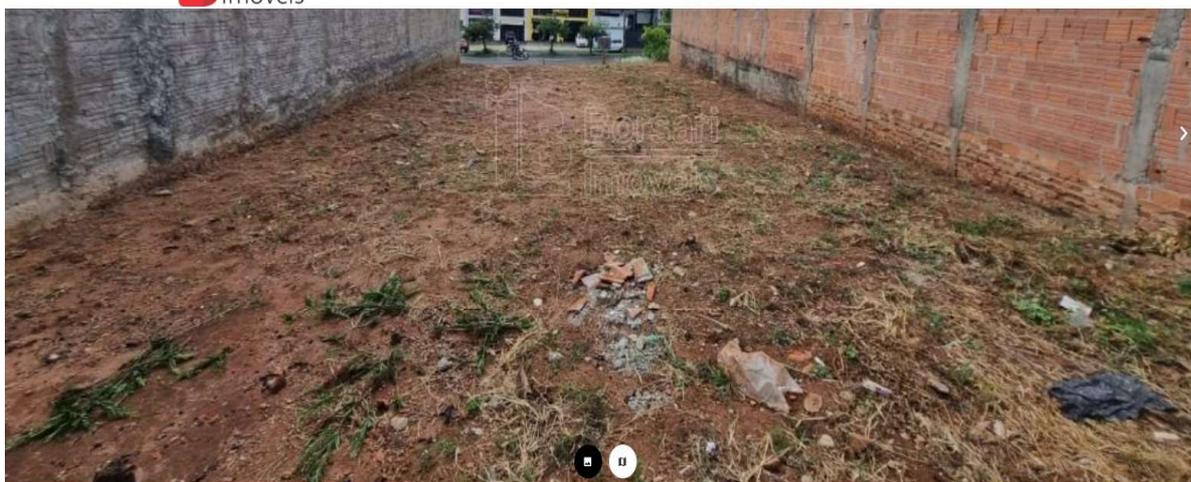
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - cod. 15297
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	05 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-sao-francisco/15297
Endereço Imóvel:	Rua Prof. Dr. Salomao Tabak ao lado do n.º 247 - lote 168 Quadra G - Jardim São Francisco
Área Terreno:	250,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 560,00 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,90
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:	0,669
Valor m² homogeneizado:	R\$ 303,46 /m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



PARA COMPRAR 10 meses atrás 383 visualizações

Terreno à venda no Jardim Sao Francisco, Araraquara

R\$ 140.000,00

VENDA
R\$ 140.000,00

Área total: 250 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Início > Araraquara > Jardim Sao Francisco
Cod: 15297



terça-feira, 5 de novembro de 2024

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

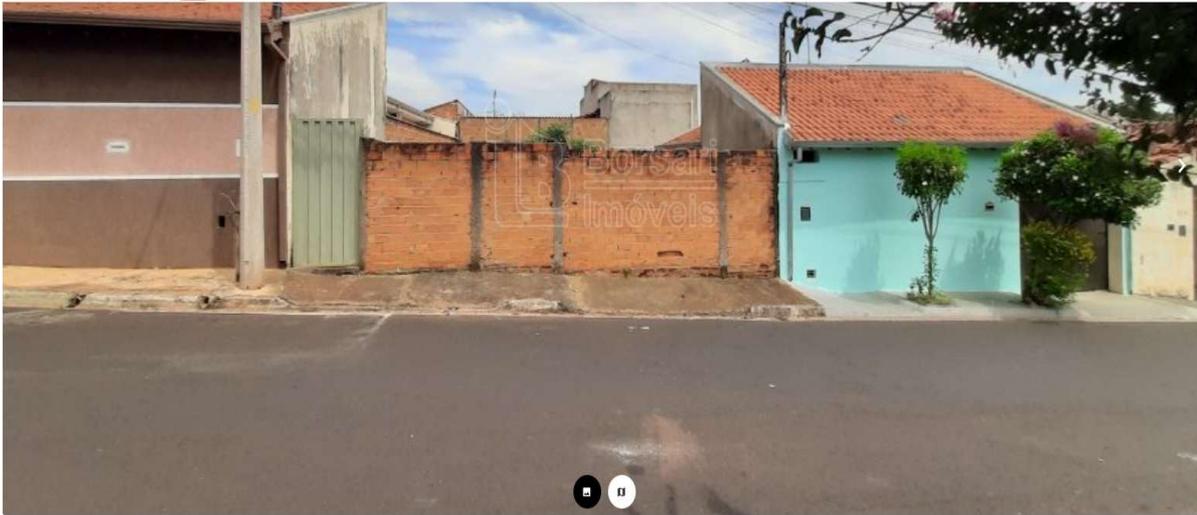


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - cod. 14206
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	05 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-adalberto-frederico-de-oliveira-roxo-i/14206
Endereço Imóvel:	Av. Mauro Amaral Sampaio ao lado do nº 75 - Lote 23 Quadra 05 - Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I
Área Terreno:	180,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 555,56 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,90
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:	0,642
Valor m² homogeneizado:	R\$ 288,90 /m ²

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



PARA COMPRAR 1 ano atrás 606 visualizações

Terreno à venda no Jardim Adalberto Frederico De Oliveira Roxo I, Araraquara **RS 100.000,00**

VENDA **R\$ 100.000,00**

Área total: 180 m²

terça-feira, 5 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 6.264,03m²

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\$	140.000,00	262,00	R\$ 534,35	0,9	0,95	1	1	0,672	R\$ 307,02
X2	R\$	110.000,00	250,00	R\$ 440,00	0,9	0,9	1	1	0,669	R\$ 238,43
X3	R\$	130.000,00	250,00	R\$ 520,00	0,9	0,9	1	1	0,669	R\$ 281,78
X4	R\$	1.300.000,00	4324,97	R\$ 300,58	0,9	0,95	1	1,1	0,955	R\$ 269,97
X5	R\$	700.000,00	2668,50	R\$ 262,32	0,9	0,95	1	1,1	0,899	R\$ 221,79
X6	R\$	1.500.000,00	5000,00	R\$ 300,00	0,9	0,9	1	1,1	0,945	R\$ 252,60
X7	R\$	140.000,00	250,00	R\$ 560,00	0,9	0,9	1	1	0,669	R\$ 303,46
X8	R\$	100.000,00	180,00	R\$ 555,56	0,9	0,9	1	1	0,642	R\$ 288,90
Média									R\$	270,49
Desvio Padrão									R\$	30,72

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 221,79 Amostra n° X5
 Amostra extrema superior R\$ 307,02 Amostra n° X1

Número crítico de CHAUVENET para: 8 amostras

N= 8

d/s Limite: 1,86

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

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

dmin/s= 1,59 < 1,86
 Portanto a amostra n° X5 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,19 < 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.

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed R\$	270,49	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	30,72	Xmed = Média das amostras
tc	1,4	
Xmax R\$	286,75	
Xmin R\$	254,24	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 32,51$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 10,84$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	254,24	à	R\$	265,08	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
2º Classe: R\$	265,08	à	R\$	275,91	
Neste intervalo há:			R\$	269,97	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
3º Classe: R\$	275,91	à	R\$	286,75	
Neste intervalo há:			R\$	281,78	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
Soma dos pesos					2
Soma dos Valores ponderados (Sp)			R\$	551,76	

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\$	275,88
Valor médio:	R\$	270,49
Tomada de decisão:	<u>R\$</u>	<u>273,00</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\$ 270,49
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 307,02
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 221,79
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 85,22
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	31,51%
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 = 6.264,03 m² x R\$ 273,00/m² =

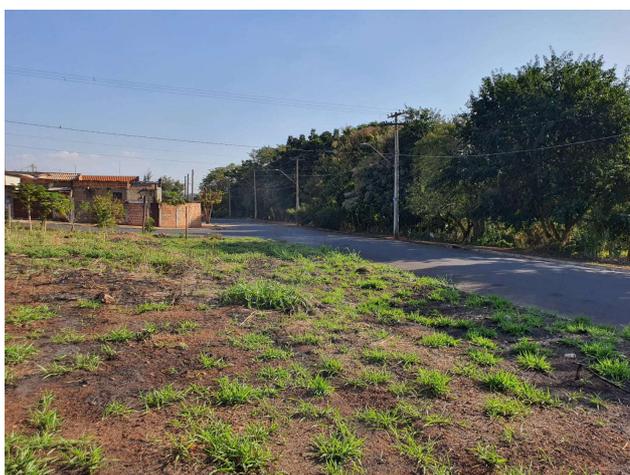
R\$ 1.710.080,19

Importância de um milhão, setecentos e dez mil, oitenta reais e dezenove 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