



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 terra denominada de Área Verde do loteamento denominado "Jardim Portugal", em Araraquara, medindo 53,40 metros de frente para a Rua Ehrle Pieri, 13,85 metros fazendo a concordância do alinhamento predial desta com Avenida Major Antônio Mariano Borba, 76,58 metros pela Avenida Major Antônio Mariano Borba, 61,81 metros confrontando com a gleba 25 da antiga fazenda São José da Água Branca e 89,45 metros confrontando com a Área Institucional, ambas as vias dotadas de toda a infraestrutura, área total superficial de 5.377,77 m², objeto da matrícula n.º 80.467 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

Área de formato aproximadamente retangular com 02 frentes efetivas, firme e superficialmente seca, declividade transversal no sentido da rua Ehrle Piei em até 5%, localizada em AEIU-ACOP - Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária.

Região mista entre residencial padrão médio-baixo e presença de algumas indústrias no entorno, distante aproximadamente 3.280,00 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 5.377,77 m²
Cadastro Municipal: 09.582.002.00

Matrícula: 80.467 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;



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. 35.952
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	30 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-eliana/35952
Endereço Imóvel:	Avenida João Bosco Antônio da Silva Faria n.º 2106, Lote 29 Quadra 03 - Jardim Palmares
Área Terreno:	3.007,00 m²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, declive para os fundos em até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.150.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 382,44 /m²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90 - Localizado com frente para via de maior visibilidade, paralela à SP-255.
Fator frentes múltiplas:	1,10
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,93
Valor m² homogeneizado:	R\$ 316,90 /m²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos

Vendas

Locação

Contato

Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 1.150.000,00
IPTU R\$ 346,52

Área total: 3007 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM ELIANA, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM ELIANA

Imóvel: 35952

Área
3007 m²

Descrição do imóvel

Ótimo Terreno em Excelente Localização Medindo 3007,00m² com 31 Metros de Frente.

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:	HR Imóveis - cod. 1.088
Telefone:	(16) 3317-2055
Data acesso anúncio:	30 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://www.hrimoveisararaquara.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-santa-julia-ii/1088
Endereço Imóvel:	Rodovia Abdo Najn n.º 2106, áreas A1, A2 e A3 - Jardim Santa Júlia II
Área Terreno:	3.130,34 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, aclive para os fundos em até 10%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 750.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 239,59/m ²
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:	0,935
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 221,78 /m ²



Comprar Alugar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Cadastre seu imóvel



Fotos Mapa Rua

Terreno com ótimo preço para grandes comércios ou investidores!
Rua do Ouro, 0, Jardim Santa Júlia II, Araraquara, São Paulo
Cod: 1088



3130.34 m²

VENDA
R\$ 750.000,00

Área total: 3130.34 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio



quarta-feira, 30 de outubro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - cod. 35.835
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	30 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-das-palmeiras/35835
Endereço Imóvel:	Rua Antônio Luiz Ferrari, ao lado do n.º 317 - Lote 09 Quadra 02 - Jardim das Palmeiras
Área Terreno:	277,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 361,01 /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:	0,69
Valor m² homogeneizado:	R\$ 212,98 /m ²

Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente

Fotos

VENDA

R\$ 100.000,00

IPTU R\$ 15,67

Área total: 277 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no Jardim Das Palmeiras, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM DAS PALMEIRAS

Imóvel: 35835

Área 277 m²

quarta-feira, 30 de outubro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Humberto Figueiredo Imóveis - cod. TE0156_HFI
Telefone:	(16) 9 9963-8309
Data acesso anúncio:	30 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://www.humbertofigueiredocorretor.com.br/imovel/3026383/terreno-venda-araraquara-sp-jardim-portugal
Endereço Imóvel:	Rua Raphaela Amoroso Micelli n.º 128 - Lote 10 - Jardim Portugal
Área Terreno:	212,47 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 113.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 531,84/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:	0,668
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 303,75 /m ²



FALE CONOSCO
(16) 99963-8309





Ver Todas

Inicial > Venda > Terreno > Araraquara > Jardim Portugal > Terreno para Venda, Araraquara / SP por R\$ 113.000

Terreno para Venda, Araraquara / SP

Ref: TE0156_HFI, bairro Jardim Portugal, área total 212,47 m²

Compartilhar:





R\$ 113.000

FALE AGORA CONOSCO

Nome

E-mail

Telefone

Olá! Achei esse imóvel através do site | quarta-feira, 30 de outubro de 2024

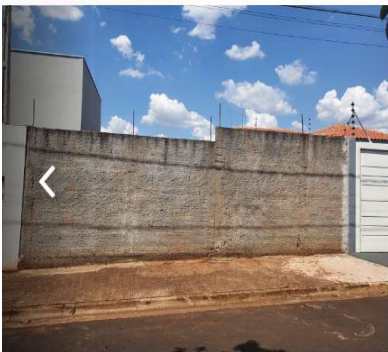


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Humberto Figueiredo Imóveis - cod. TE0158_HFI
Telefone:	(16) 9 9963-8309
Data acesso anúncio:	30 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://www.humbertofigueiredocorretor.com.br/imovel/3026385/terreno-venda-araraquara-sp-jardim-portugal
Endereço Imóvel:	Rua Raphaela Amoroso Micelli n.º 168 - Lote 15 - Jardim Portugal
Área Terreno:	225,65 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 118.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 522,93 /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:	0,673
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 300,90 /m ²

FALE CONOSCO
(16) 99963-8309



Ver Todas

Inicial > Venda > Terreno > Araraquara > Jardim Portugal > Terreno para Venda, Araraquara / SP por R\$ 118.000

Terreno para Venda, Araraquara / SP

Ref: TE0158_HFI, bairro Jardim Portugal, área total 225,65 m²

Compartilhar:



**R\$ 118.000**

FALE AGORA CONOSCO

Nome

E-mail

Telefone

Olá! Achei esse imóvel atr[unidade="4"]quarta-feira, 30 de outubro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Imobiliária Araraquara – cod. TE0031-ARA5
Telefone:	(16) 3114-8157
Data acesso anúncio:	30 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://www.imobararaquara.com.br/imovel/terreno-araraquara-312-m/TE0031-ARA5?from=sale
Endereço Imóvel:	Avenida Francisco Marques, esquina com Avenida João Marciano Teodoro – lote 34 Quadra 4 – Jardim Palmares.
Área Terreno:	312,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, de esquina, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 448,72 /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:	0,701
Valor m² homogeneizado:	R\$ 268,94 /m ²



Imobiliária ARARAQUARA
Tel. 3114 8157
www.imobararaquara.com.br

Terreno a venda no Jd. Palmares

R\$ 140.000

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araraquara > Jardim Palmares > Terreno a venda no Jd. Palmares

TE0031-ARA5



Sobre terreno com 312 m² à venda em Araraquara - SP

312 m²
Área total

Venda R\$ 140.000
R\$ 449/m²
Agendar visita

quarta-feira, 30 de outubro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis – cod. 12942
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	30 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-italia/12942
Endereço Imóvel:	Avenida Major Antônio Mariano Borba, esquina com Avenida Antônio Luiz Ferrari – Lote 12 – Jardim Itália
Área Terreno:	9.890,17 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, de esquina com 03 frentes efetivas, declividade até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 2.500.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 252,78 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90 – Localizado com uma das frentes para via de maior visibilidade, paralela à SP-255.
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,079
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 220,92 /m ²



PARA COMPRAR 1 mês atrás 695 visualizações

Terreno à venda no Jardim Itália, Araraquara R\$ 2.500.000,00

INÍCIO > Araraquara > Jardim Itália
Cod: 12942

[f](#) [t](#) [w](#) [m](#)

Características

VENDA
R\$ 2.500.000,00

Área total: 9890,17 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

[Chat](#) [WhatsApp](#)

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 - cod. 36099
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	30 de outubro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/agua-branca/36099
Endereço Imóvel:	Avenida Major Antônio Mariano Borba, 564 - Jardim Portugal
Área Terreno:	2.504,48 m ²
Situação:	Área de formato irregular, em aclive até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.010.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 403,28 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
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:	0,909
Valor m² homogeneizado:	R\$ 313,43 /m ²

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

VENDA
R\$ 1.010.000,00
IPTU R\$ 270,29

Área total: 2504,48 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

Terreno área à venda no Agua Branca, Araraquara

Início > Araraquara > Agua Branca

Imóvel: 36099

Área
2504,48 m²

quarta-feira, 30 de outubro 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

5.377,77 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\$	1.150.000,00	3007,00	R\$ 382,44	0,9	1	0,9	1,1	0,930	R\$ 316,90
X2	R\$	750.000,00	3130,34	R\$ 239,59	0,9	1	1	1,1	0,935	R\$ 221,78
X3	R\$	100.000,00	277,00	R\$ 361,01	0,9	0,95	1	1	0,690	R\$ 212,98
X4	R\$	113.000,00	212,47	R\$ 531,84	0,9	0,95	1	1	0,668	R\$ 303,75
X5	R\$	118.000,00	225,65	R\$ 522,93	0,9	0,95	1	1	0,673	R\$ 300,90
X6	R\$	140.000,00	312,00	R\$ 448,72	0,9	0,95	1	1	0,701	R\$ 268,94
X7	R\$	2.500.000,00	9890,17	R\$ 252,78	0,9	1	0,9	1	1,079	R\$ 220,92
X8	R\$	1.010.000,00	2504,48	R\$ 403,28	0,9	0,95	1	1	0,909	R\$ 313,43
Média										R\$ 269,95
Desvio Padrão										R\$ 44,99

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 212,98 Amostra n° X3
Amostra extrema superior R\$ 316,90 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= 1,27 < 1,86
Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,04 < 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.

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed R\$	269,95	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	44,99	Xmed = Média das amostras
tc	1,4	
Xmax R\$	293,76	
Xmin R\$	246,15	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 47,61$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 15,87$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	246,15	à	R\$	262,02	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
2º Classe: R\$	262,02	à	R\$	277,89	
Neste intervalo há:			R\$	268,94	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
3º Classe: R\$	277,89	à	R\$	293,76	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
Soma dos pesos					1
Soma dos Valores ponderados (\$p)			R\$	268,94	

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\$	268,94
Valor médio:	R\$	269,95
Tomada de decisão:	<u>R\$</u>	<u>270,00</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\$ 269,95
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 316,90
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 212,98
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 103,92
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	38,50%
Enquadramento no Grau de precisão	II

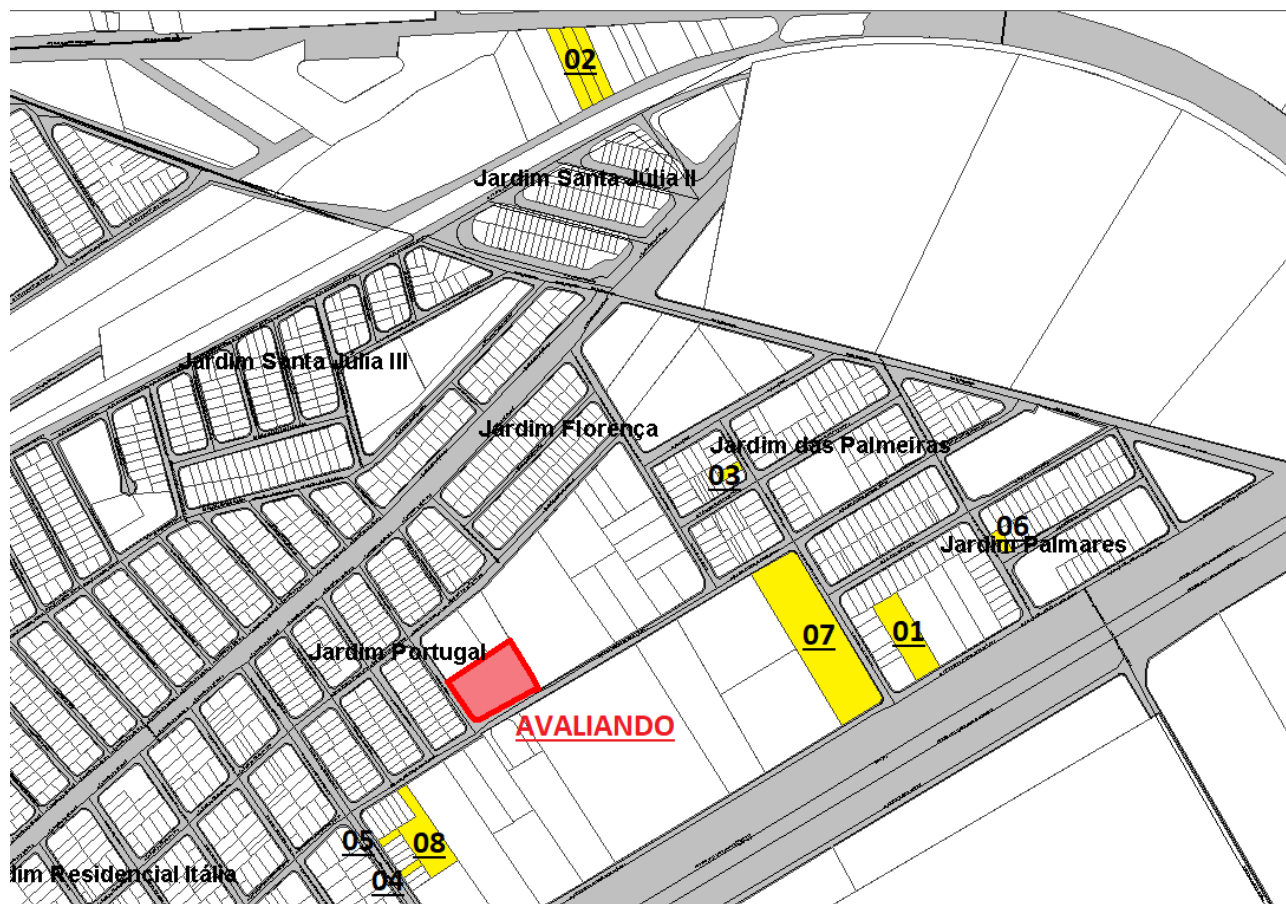
Concluindo-se a partir da tabela de enquadramento acima, laudo de avaliação com grau **II** de precisão.



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:

$$\text{Valor de mercado territorial} = 5.377,77 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 270,00/\text{m}^2 =$$

R\$ 1.451.997,90

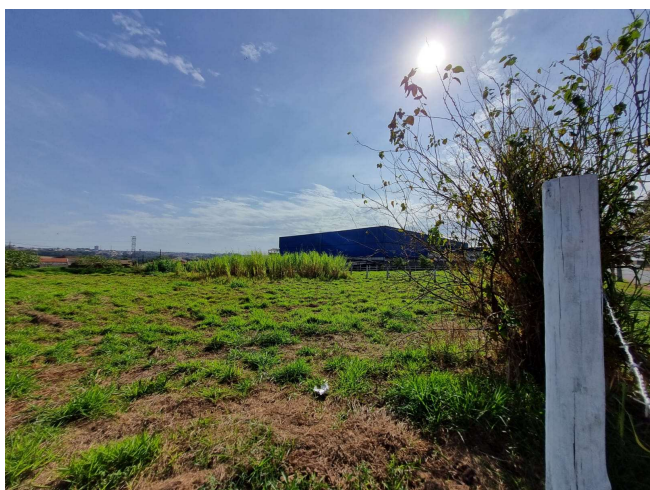
Importância de um milhão, quatrocentos e cinquenta e um mil, novecentos e noventa e sete reais e noventa centavos é o valor da presente avaliação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

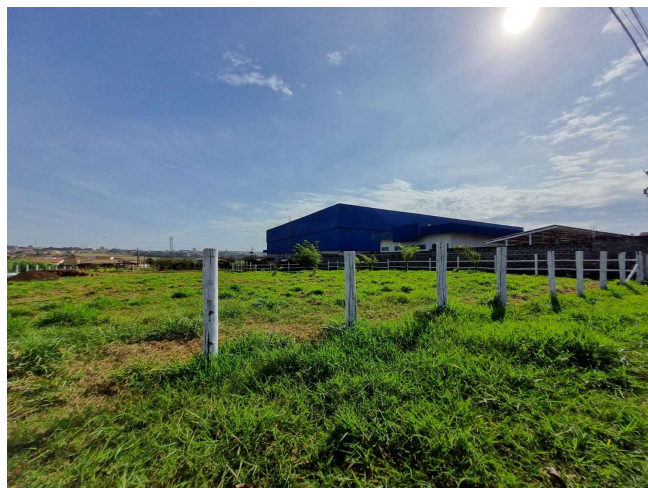


Relatório Fotográfico:





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, 30 de outubro de 2024.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077