



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 terreno designado Área "01" do desmembramento da Área "C" da Granja São Jorge, Sesmaria do Ouro, em Araraquara, com a superfície de 1.422,77 metros quadrados, com frente para a Avenida Oswaldo Lopes, objeto da matrícula n.º 153.979 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

Área de formato aproximadamente retangular, firme, superficialmente seca e aproximadamente plana, localizada no zoneamento **AEIS-AEIRA - Área Especial de Interesse Ambiental**.

Região predominantemente residencial padrão popular, distante aproximadamente 4.900,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara S/P.

Neste trabalho computamos como corretos os elementos consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

Proprietário: Município de Araraquara

Solicitante: Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento
Processo Administrativo 1Doc: 82.941/2025

Informações complementares:

Área territorial: 1.422,77 m²
Inscrição Cadastral Municipal: 09.514.003.00
Matrícula n.º 153.979 do 1.º O.R.I. de Araraquara – certidão visualizada no portal Registradores em 16/12/2025.

Conforme R1. 1 da referida matrícula, o imóvel é destinado a ÁREA INSTITUCIONAL;

Conforme visita ao local foi possível constatar que o imóvel atualmente está sendo utilizado como canteiro de obras do empreendimento vizinho.

**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 o rol de amostras utilizado, determinado conforme a expertise dos profissionais e avaliação dos índices fiscais estipulados pela Planta Genérica de Valores do Município;
- **Fator de diferença de área:** Fator que considera a diferença de áreas entre o rol de amostras e o imóvel avaliando, com área superficial fora dos limites do intervalo padrão, definido conforme as características da região.

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:** A ser aplicado em imóveis que não apresentem uma ou mais infraestruturas básicas tais como pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, redes de distribuição de água, de coleta de esgoto, de águas pluviais e iluminação pública, conforme tabela de melhoramentos públicos do Eng.º Ruy Canteiro;

Melhoramentos	%
1 - Água.....	15% = 0,15
2 - Esgoto	10% = 0,10
3 - Luz Pública	5% = 0,05
4 - Luz Domiciliar	15% = 0,15
5 - Guias - Sarjetas	10% = 0,10
6 - Pavimentação	30% = 0,30
7 - Telefone	5% = 0,05
8 - Canalização Para Gás	1% = 0,01
9 - Arborização	1% = 0,01

Fonte: Publicação Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – 4. ° Edição revista e ampliada, pg. 183

Croqui de localização do imóvel:



Fonte: Cadastro Técnico Municipal.

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.



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari imóveis – cód. 15.811
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araquara/jardim-santa-marta/15811
Endereço Imóvel:	Rua Pedro José Larocca, próximo ao condomínio Jardim Alvorada - Jardim R. Contreira.
Área Terreno:	5.995,00 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.798.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 299,92 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,197
Valor m² homogeneizado:	R\$ 290,79 /m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



PARA COMPRAR 9 meses atrás

Terreno à venda no Jardim Santa Marta, Araraquara - Oportunidade única!

[Início](#) > [Araraquara](#) > [Jardim Santa Marta](#)
Cod: 15811

[Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#) [Telegram](#)

Características

VENDA

R\$ 1.798.000,00

Área total: 5995 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Chat

quarta-feira, 17 de dezembro de 2025



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Cardinali Imobiliária – cód. 209.609
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terre no/Area/Jardim-Santa-Marta/209609
Endereço Imóvel:	Rua Pedro José Larocca, próximo ao condomínio Jardim Alvorada - Jardim R. Contreira.
Área Terreno:	3.270,00 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.173.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 358,72 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,11
Valor m² homogeneizado:	R\$ 322,52 /m ²



AVALIE GRÁTIS • EMPRESA • BLOG • LANÇAMENTOS • CONTATO • IMÓVEIS



ÓTIMA LOCALIZAÇÃO.

Terreno Área - Jardim Santa Marta Residencial ou Comercial para Venda em Araraquara

[Favoritar](#) | [Comparar](#)

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



Residencial ou
Comercial
Finalidade

 209609
Referência

 3270.00 m²
A. Terreno

Venda	1.173.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos
Total	1.173.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO



quarta-feira, 17 de dezembro de 2025



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Borsari imóveis – cód. 16.809
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-residencial-iguateimi/16809
Endereço Imóvel:	Av. Badia Miguel Saba, 595 - Parque Residencial Iguatemi.
Área Terreno:	2.034,20 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 960.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 471,93 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,80
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,046
Valor m² homogeneizado:	R\$ 355,42 /m ²

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel

PARA COMPRAR 10 meses atrás

Terreno comercial à venda no Parque Residencial Iguatemi, Araraquara

Início > Araraquara > Parque Residencial Iguatemi
Cód: 16809

Características

VENDA

R\$ 960.000,00

Área total: 2034,2 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

quarta-feira, 17 de dezembro de 2025



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Teddework imobiliária – cód. 36.341
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-alvorada/36341
Endereço Imóvel:	Rua Joseph Sabeh Harb, em frente ao n.º 1655 - Jardim Marialice.
Área Terreno:	1.140,37 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente 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 topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,946
Valor m² homogeneizado:	R\$ 285,80 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos

Vendas

Locação

Contato

Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 348.000,00
IPTU R\$ 287,00

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, 17 de dezembro de 2025



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Teddework imobiliária – cód. 36.340
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-alvorada/36340
Endereço Imóvel:	Rua Joseph Sabeh Harb, em frente ao n.º 1631 - Jardim Marialice
Área Terreno:	1.168,22 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente 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 topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,952
Valor m² homogeneizado:	R\$ 283,98 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos

Vendas

Locação

Contato

Área do cliente



Fotos



VENDA
R\$ 352.000,00

IPTU R\$ 294,00

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, 17 de dezembro de 2025



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	HDZ imóveis – cód. 2101
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://hdzimoveis.com.br/imovel/terreno-jardim-regina-araraquara-sp-2101
Endereço Imóvel:	Rua Professor Luiz Carlos Doria Teixeira de Camargo, em frente ao n.º 808 - Jardim Regina.
Área Terreno:	1.200,00 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, esquina, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 504.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 420,00 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,958
Valor m² homogeneizado:	R\$ 325,91 /m ²

Home Sobre nós Buscar imóvel Anunciar imóvel Contato

(16) 99993-8904

Agendar visita

WhatsApp

Valor venda

R\$ 504.000,00

IPTU R\$ 3.437,19

Proposta

Preencha os campos para que um de nossos especialistas entre em contato

Nome

Email

Telefone

Dúvidas

Características

Área Total 1200m²

quarta-feira, 17 de dezembro de 2025



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Teddework imobiliária – cód. 3601
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-regina/3601
Endereço Imóvel:	Av. Vicente Lopasso, ao lado do n.º 415 - Jardim Regina
Área Terreno:	875,88 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, esquina, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 380.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 433,85 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,941
Valor m² homogeneizado:	R\$ 330,68 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

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



Fotos

VENDA
R\$ 380.000,00

Área total: 875.85 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM REGINA, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM REGINA

Imóvel: 3601

Área
875.85 m²

quarta-feira, 17 de dezembro de 2025



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo – cód. 12.698
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-arco-iris/12698
Endereço Imóvel:	Av. Eng.º Camilo Dinuci, 4311 - Jardim Regina
Área Terreno:	1.997,00 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, esquina, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.100.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 550,83 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,70
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,043
Valor m² homogeneizado:	R\$ 361,94 /m ²



Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar

Alugar

Lançamentos

Contato

Área do cliente

Cadastre seu imóvel

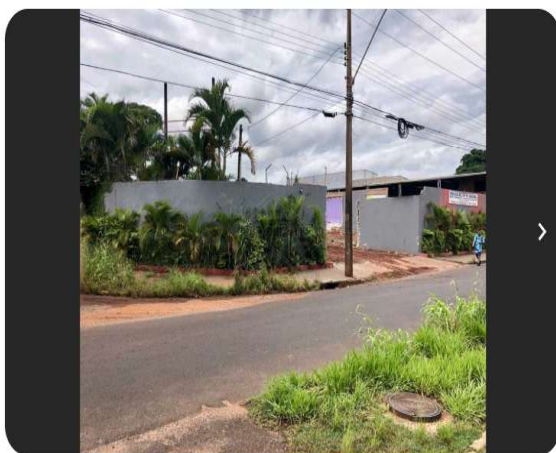
Favoritos 0



TERRENO ÁREA À VENDA EM JARDIM ARCO ÍRIS, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Jardim Arco Íris

COD. 12698



Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 1.100.000,00

Área total: 1997 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem



quarta-feira, 17 de dezembro de 2025



Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para áreas padrão da 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 1.422,77 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m ²)	Valor/m ² inicial		Fator oferta	Matriz dos Fatores			Valor/m ² final
							Fator topográfico	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$	1.798.000,00	5.995,00	R\$	299,92	0,9	1,00	0,90	1,197	R\$ 290,79
X2	R\$	1.173.000,00	3.270,00	R\$	358,72	0,9	1,00	0,90	1,110	R\$ 322,52
X3	R\$	960.000,00	2.034,20	R\$	471,93	0,9	1,00	0,80	1,046	R\$ 355,42
X4	R\$	348.000,00	1.140,37	R\$	305,16	0,9	1,00	1,10	0,946	R\$ 285,80
X5	R\$	352.000,00	1.168,22	R\$	301,31	0,9	1,00	1,10	0,952	R\$ 283,98
X6	R\$	504.000,00	1.200,00	R\$	420,00	0,9	1,00	0,90	0,958	R\$ 325,91
X7	R\$	380.000,00	875,88	R\$	433,85	0,9	1,00	0,90	0,941	R\$ 330,68
X8	R\$	1.100.000,00	1.997,00	R\$	550,83	0,9	1,00	0,70	1,043	R\$ 361,94
Média										R\$ 319,63
Desvio Padrão										R\$ 30,45

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	283,98	Amostra nº X5
Amostra extrema superior	R\$	361,94	Amostra nº X8

Número crítico de CHAUVENET para: 8 amostras

$$N=8 \quad \frac{d}{s} \max = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}} \quad \frac{d}{s} \min = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s= 1,17 < 1,86
Portanto a amostra nº X5 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,39 < 1,86
Portanto a amostra nº 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 NBR 14.653-2 da ABNT que rege a matéria.

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

Xmed	R\$	319,63
Desvio Padrão	R\$	30,45
tc		1,4
Xmax	R\$	335,74
Xmin	R\$	303,52

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Xmed = Média das amostras

**Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.**

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 32,22$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 10,74$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$ 303,52 à R\$ 314,26

Neste intervalo há:	-	Peso	0
0 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

2º Classe: R\$ 314,26 à R\$ 325,00

Neste intervalo há:	R\$ 322,52	Peso	1
1 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

3º Classe: R\$ 325,00 à R\$ 335,74

Neste intervalo há:	R\$ 330,68	Peso	2
2 amostras	R\$ 325,91	Peso	2
	-	-	0
	-	-	0

Soma dos pesos 5

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 1.635,71

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\$ 327,14 /m²	=	R\$ 465.448,70
Valor médio:	R\$ 319,63 /m²	=	R\$ 454.761,68
Valor máximo:	R\$ 335,74 /m²	=	R\$ 477.682,67
Valor mínimo:	R\$ 303,52 /m²	=	R\$ 431.840,68
Tomada de decisão:	<u>R\$ 320,00 /m²</u>	=	R\$ 455.286,40



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\$ 319,63
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 361,94
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 283,98
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 77,96
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	24,39%
Enquadramento no Grau de precisão	III

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



Avaliação do imóvel:

Face as considerações expostas, valores e dados pesquisados, sua análise, seleção e homogeneização, temos os valores, a saber:

$R\$ 320,00/m^2 \times 1.422,77 m^2 = R\$ 455.286,40$, podendo ser arredondado para R\$ 455.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Valor de mercado territorial = R\$ 455.000,00

Importância de quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais é o valor de mercado avaliado para a área de terreno.

Encerramento:

Consta o presente laudo de 17 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 18 de dezembro de 2025.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

Anexo 1 - Croqui de localização das amostras utilizadas:



Fonte: Google Earth Pro.

Anexo 2 – Relatório Fotográfico: Devido a presença de um canteiro de obras no interior da área não foi possível adentrar o imóvel para elaboração do relatório fotográfico.



