



À

**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO**

Rua 03, nº 945, Centro – CEP. 13.500-907 – Paço Municipal, Rio Claro/SP

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

*Ref.:* Matrícula 39.196 – 1º ORI – Rio Claro/SP

Bauru/SP, 13 de outubro de 2023

## Sumário

|                 |                                                        |           |
|-----------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b><u>1</u></b> | <b>FOLHA RESUMO</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b><u>2</u></b> | <b>APRESENTAÇÃO</b>                                    | <b>4</b>  |
| <b><u>3</u></b> | <b>OBJETIVO</b>                                        | <b>4</b>  |
| <b><u>4</u></b> | <b>CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES</b>                          | <b>5</b>  |
| 4.1             | RESPONSABILIDADE TÉCNICA                               | 5         |
| 4.2             | PREMISSAS E RESSALVAS                                  | 6         |
| 4.3             | NORMAS OBSERVADAS                                      | 7         |
| <b><u>5</u></b> | <b>VISTORIA</b>                                        | <b>7</b>  |
| <b><u>6</u></b> | <b>IMÓVEL OBJETO</b>                                   | <b>7</b>  |
| 6.1             | DESCRIÇÃO                                              | 8         |
| 6.2             | LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL                                  | 8         |
| 6.3             | CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO                              | 11        |
| 6.3.1           | MELHORAMENTOS PÚBLICOS                                 | 12        |
| 6.3.2           | FATORES DEPRECIADORES NA REGIÃO                        | 12        |
| 6.4             | CLASSIFICAÇÃO DOS BENS, SEUS FRUTOS E DIREITOS         | 13        |
| <b><u>7</u></b> | <b>CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO</b>                   | <b>15</b> |
| <b><u>8</u></b> | <b>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>                             | <b>16</b> |
| 8.1             | METODOLOGIA AVALIATÓRIA                                | 16        |
| 8.2             | SELEÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS                            | 16        |
| 8.3             | MEMORIAL DE CÁLCULO                                    | 17        |
| 8.4             | RESULTADO CONSIDERADO                                  | 20        |
| <b><u>9</u></b> | <b>ENCERRAMENTO</b>                                    | <b>21</b> |
|                 | <b>ANEXOS</b>                                          | <b>22</b> |
|                 | ANEXO A – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA          | A         |
|                 | ANEXO B – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO                        | B         |
|                 | ANEXO C – ARTs                                         | C         |
|                 | ANEXO D – DOCUMENTAÇÃO E MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO | D         |

# 1 FOLHA RESUMO

| Imóvel objeto                             | Matrícula 39.196 – 1º ORI de Rio Claro/SP<br>Gleba em área urbana de 7.967,04 m²<br>Localização: 22°26'03.0"S 47°33'35.6"W ( <a href="https://maps.app.goo.gl/U5rmVsyZJsTvh1N76">https://maps.app.goo.gl/U5rmVsyZJsTvh1N76</a> )<br>Rua João Polastri, Jardim Leblon, Rio Claro/SP                                               |                 |  |              |             |              |                 |                 |                 |                    |  |  |                      |  |  |                           |  |  |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--|--------------|-------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|--|--|----------------------|--|--|---------------------------|--|--|
| Metodologia                               | Método comparativo direto de dados de mercado utilizando inferência estatística                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |  |              |             |              |                 |                 |                 |                    |  |  |                      |  |  |                           |  |  |
| Vista do imóvel                           |                                                                                                                                                                                                                                               |                 |  |              |             |              |                 |                 |                 |                    |  |  |                      |  |  |                           |  |  |
| Avaliação                                 | <table><tr><th>Valor Mínimo</th><th>Valor Médio</th><th>Valor Máximo</th></tr><tr><td>R\$ 558,11 / m²</td><td>R\$ 613,76 / m²</td><td>R\$ 674,95 / m²</td></tr><tr><td colspan="3">Amplitude = 19,04%</td></tr><tr><td colspan="3">Grau de Precisão III</td></tr><tr><td colspan="3">Grau de Fundamentação III</td></tr></table> |                 |  | Valor Mínimo | Valor Médio | Valor Máximo | R\$ 558,11 / m² | R\$ 613,76 / m² | R\$ 674,95 / m² | Amplitude = 19,04% |  |  | Grau de Precisão III |  |  | Grau de Fundamentação III |  |  |
| Valor Mínimo                              | Valor Médio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Valor Máximo    |  |              |             |              |                 |                 |                 |                    |  |  |                      |  |  |                           |  |  |
| R\$ 558,11 / m²                           | R\$ 613,76 / m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | R\$ 674,95 / m² |  |              |             |              |                 |                 |                 |                    |  |  |                      |  |  |                           |  |  |
| Amplitude = 19,04%                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |  |              |             |              |                 |                 |                 |                    |  |  |                      |  |  |                           |  |  |
| Grau de Precisão III                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |  |              |             |              |                 |                 |                 |                    |  |  |                      |  |  |                           |  |  |
| Grau de Fundamentação III                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |  |              |             |              |                 |                 |                 |                    |  |  |                      |  |  |                           |  |  |
| Valor da avaliação<br>(Ref. outubro/2023) | R\$ 4.900.000,00 (quatro milhões e novecentos mil reais)                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |  |              |             |              |                 |                 |                 |                    |  |  |                      |  |  |                           |  |  |
| Data do laudo                             | 13/10/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |  |              |             |              |                 |                 |                 |                    |  |  |                      |  |  |                           |  |  |
| Responsáveis técnicos                     | Alfredo Lopes Saab – Eng. Civil   Mestre   Doutor – CREA-SP 5069402284<br>Henrique Svizzero Boni – Eng. Civil   Esp.   Mestre – CREA-SP 5069789633<br>José Luiz Boni – Eng. Civil – CREA-SP 0600968125                                                                                                                           |                 |  |              |             |              |                 |                 |                 |                    |  |  |                      |  |  |                           |  |  |
| ARTs                                      | 28027230231590748 – 28027230231591948                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |  |              |             |              |                 |                 |                 |                    |  |  |                      |  |  |                           |  |  |

## 2 APRESENTAÇÃO

Prezados Senhores, o presente **Laudo de Avaliação** foi elaborado pela HSB Engenharia Ltda em atenção à solicitação da Prefeitura Municipal de Rio Claro/SP e refere-se à contratação para prestação de serviços não contínuos de engenharia consultiva. Atendendo às solicitações da contratante, são apresentados:

**a) Laudo de Avaliação**

**b) ART** (Anotação de Responsabilidade Técnica) pelos serviços prestados.

É importante esclarecer que os critérios aqui apresentados têm como embasamento a observância das Normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Visando prestar serviços de qualidade, com transparência, imparcialidade e credibilidade, agradecemos a oportunidade de ter executado o presente trabalho e nos colocamos à disposição para quaisquer dúvidas e/ou esclarecimentos sobre o presente documento.

## 3 OBJETIVO

Apresentar laudo de avaliação de imóvel atendendo à Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação de Rio Claro/SP.

## 4 CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES

### 4.1 Responsabilidade Técnica

**Eng. Dr. Alfredo Lopes Saab** – CREA-SP 5069402284:

- Doutor em Engenharia Civil e Ambiental – Unesp de Bauru/SP (2022);
- Doutorado Sanduíche na Texas A&M University – College Station/TX/EUA (2019);
- Mestre em Engenharia Civil e Ambiental – Unesp de Bauru/SP (2016);
- Engenheiro Civil – Unesp de Bauru/SP (2014);
- Capacidade técnico-profissional representada por diversas Certidões de Acervo Técnico (CAT) emitidos pelo CREA-SP;
- Avaliador credenciado de Bancos / Perito Judicial.

**Eng. Me. Henrique Svizzero Boni** – CREA-SP 5069789633:

- Doutorando em Engenharia Civil e Ambiental – Unesp de Bauru/SP
- Mestre em Engenharia Civil e Ambiental – Unesp de Bauru/SP (2018);
- Engenheiro Civil – Unesp de Bauru/SP (2016);
- Especialista em Avaliações e Perícias – Unyleya (2020);
- Capacidade técnico-profissional representada por diversas Certidões de Acervo Técnico (CAT) emitidos pelo CREA-SP;
- Avaliador credenciado de Bancos / Perito Judicial.

**Eng. José Luiz Boni** – CREA-SP 0600968125:

- Engenheiro Civil – USP (1980);
- Capacidade técnico-profissional representada por diversas Certidões de Acervo Técnico (CAT) emitidos pelo CREA-SP;
- Avaliador credenciado de Bancos / Perito Judicial.

Conforme Item 6.3 da ABNT NBR 13.752 (1996), as perícias de engenharia na construção civil devem estar vinculadas a uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Além disso, tem-se que para quaisquer atividades da construção civil, ou serviços técnicos de engenharia, é fundamental que se tenha o acompanhamento por profissional habilitado e que ocorra a vinculação da responsabilidade inerente por meio de emissão de

ART ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), no caso de arquitetos, sobre os serviços prestados.

A Lei nº 6.496/77 estabeleceu sua obrigatoriedade em todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à Arquitetura e à Agronomia, bem como para o desempenho de cargo ou função para a qual sejam necessários habilitação legal e conhecimentos técnicos nas profissões abrangidas pelo Sistema Crea/Confea.

Nesse sentido, as atividades desenvolvidas pelos profissionais desta consultoria relacionadas ao serviço em tela estão vinculadas às ARTs nº 28027230231590748 e 28027230231591948, apresentadas no Anexo C – ARTs.

#### **4.2 Premissas e Ressalvas**

O trabalho em questão foi elaborado a partir de vistoria *in loco*, análise documental das informações fornecidas pela contratante e em informações consultadas em portais (e.g. Prefeitura Municipal de Rio Claro, imobiliárias, entre outros). O signatário coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos sobre os arquivos utilizados nas análises.

Destaca-se que não foram efetuadas investigações e pesquisas quanto à correção de quaisquer documentos ou projetos fornecidos, tais como: autenticidade, veracidade, posse, domínio, hipoteca, desapropriações, dívidas e/ou demais dependências legais. As informações, projetos e documentos recebidos foram tomados de boa-fé.

É importante esclarecer que os critérios e análises aqui apresentados têm como embasamento a observância das Normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), além das recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Ressalta-se que não foi possível verificar integralmente toda a área do imóvel durante a diligência. Assim, as análises foram realizadas de forma ampla e por amostragem.

### **4.3 Normas Observadas**

- ABNT NBR 14.653-1 (2019) – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT NBR 14.653-2 (2011) – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- ABNT NBR 14.653-3 (2019) – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes;
- ABNT NBR 14.653-6 (2008) – Avaliação de Bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- IBAPE/Nacional (2012) – Norma de inspeção predial nacional;
- IBAPE/SP (2017) – Valores de edificações de imóveis urbanos.

## **5 VISTORIA**

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 13 de setembro de 2023, seguindo as diretrizes normativas da ABNT NBR 14.653, a fim de registrar por meio de relatório fotográfico, as características físicas, informações acerca do imóvel, vizinhança e sua localização, informações, essas, relevantes para a formação do valor do bem.

## **6 IMÓVEL OBJETO**

O imóvel avaliando trata-se de uma gleba em contexto urbano, inscrita sob a matrícula nº 39.196 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, com área total de 7.967,04 m². Apresenta-se a seguir, recorte da matrícula do respectivo imóvel, indicando as medidas e divisas do bem avaliando. No Atestado de Valor Venal (Exercício de 2023) constam os valores de área do imóvel como sendo de 7.967,04 m², compatíveis com as informações da respectiva matrícula. Para efeitos de formação de preço de mercado, essa área foi considerada no modelo de avaliação.

## 6.1 Descrição

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO CLARO - SP

MATRÍCULA 39.196 FICHA 01

Rio Claro, 08 de junho de 2004.

**IMÓVEL:** UM TERRENO de formato irregular, localizado na quadra "E" do loteamento denominado "JARDIM LEBLON", nesta cidade, com frente para a RUA JOÃO POLASTRI, lado par, com a seguinte descrição: tem início no marco localizado na divisa do loteamento com o alinhamento predial da Rua João Polastri, junto à divisa com a Área Verde B de domínio público da quadra E; deste marco segue em linha reta pelo referido alinhamento predial com 134,86 metros no azimute de 359°09'02" até o marco localizado na divisa do loteamento com a propriedade de Franscar Participações e Comércio Ltda.; deste marco vira à direita e segue em linha reta pela referida divisa com 142,11 metros com azimute de 139°53'30" até o marco localizado na divisa do lote nº 01 da quadra E; deste marco vira à direita e segue em linha reta pela referida divisa com 12,00 metros no azimute de 259°01'42" até o marco localizado na mesma divisa; deste marco vira à esquerda e segue em linha reta pela referida divisa com 31,78 metros no azimute de 169°01'42" até o marco localizado no alinhamento predial da Rua I-JL; deste marco vira à direita e segue em curva à esquerda pelo referido alinhamento predial com arco de raio de 27,00 metros com 17,66 metros de desenvolvimento até o marco localizado no mesmo alinhamento; deste marco segue em linha reta pelo referido alinhamento predial com 1,16 metros com azimute de 194°52'02" até o marco localizado na divisa com a Área Verde B de domínio público da quadra E; deste marco vira à direita e segue em linha reta pela referida divisa com 77,37 metros no azimute de 287°12'34" até o marco localizado no alinhamento predial da Rua João Polastri, onde teve início e termina esta descrição, encerrando a área de 7.967,04 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIA:** FRANSCAR PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, nº 1.765, 2º andar, inscrita no CGC/MF sob o nº 60.892.494/0001-98.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6/32.638, feito em data de 20 de junho de 2001, e o loteamento "Jardim Leblon" registrado sob o nº 10 ao pé da sobredita matrícula nº 32.638, nesta data.

O Oficial substituo,

( Claudenir de Queiroz )

Figura 1 – Descrição do imóvel conforme matrícula.

## 6.2 Localização do Imóvel

O imóvel objeto fica localizado em Rio Claro, município do Centro-Leste do estado de São Paulo. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Rio Claro possui: população de 201.418 habitantes (estimativa 2022); área territorial de 498,422 km<sup>2</sup>; área urbanizada de 48,25 km<sup>2</sup>; Cerrado e Mata Atlântica como bioma; Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,803 (2010) e PIB per capita de R\$ 54.960,37 (2020). Este índice econômico confere ao município a 80ª colocação entre os 645

municípios do estado e a 456ª posição entre os 5.570 municípios do Brasil. Demais aspectos populacionais, de trabalho e rendimento, educacionais, econômicos, de território e ambiente, podem ser encontrados no portal cidades do IBGE.

Quanto à localização do imóvel objeto no município, o mesmo se encontra na rua João Polastri, Rio Claro/SP (Localização: 22°26'03.0"S 47°33'35.6"W).

Na Figura 2 apresenta-se foto aérea indicando a área do imóvel. Na sequência (Figura 3) apresentam-se vistas do bem avaliando. O relatório fotográfico do bem avaliando é fornecido em arquivo anexo (Anexo B – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO).



Figura 2 – Foto aérea e identificação do imóvel objeto (Fonte: Google Earth).



Figura 3 – Fotografias gerais do imóvel avaliando.



Tabela 1 – Informações gerais da localização do imóvel.

| Localização do Empreendimento       |                                    | Avaliação da Localização            |               | Densidade de ocupação em relação ao município |                    |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Zona Urbana                        | <input checked="" type="checkbox"/> | Boa           | <input type="checkbox"/>                      | Altamente adensada |
| <input type="checkbox"/>            | Periferia em área de expansão      | <input type="checkbox"/>            | Regular       | <input checked="" type="checkbox"/>           | Densidade normal   |
| <input type="checkbox"/>            | Periferia fora da área de expansão | <input type="checkbox"/>            | Ruim          | <input type="checkbox"/>                      | Pouco adensada     |
| <input type="checkbox"/>            | Zona Rural                         |                                     |               |                                               |                    |
| Uso Predominante                    |                                    | Padrão Usual de Acabamento          |               | Transporte Coletivo                           |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Residencial unifamiliar            | <input checked="" type="checkbox"/> | Alto          | <input type="checkbox"/>                      | Bom                |
| <input type="checkbox"/>            | Residencial multifamiliar          | <input checked="" type="checkbox"/> | Normal        | <input checked="" type="checkbox"/>           | Regular            |
| <input type="checkbox"/>            | Comercial                          | <input type="checkbox"/>            | Baixo         | <input type="checkbox"/>                      | Deficiente         |
| <input type="checkbox"/>            | Industrial                         | <input type="checkbox"/>            | Mínimo        | <input type="checkbox"/>                      | Inexistente        |
| <input type="checkbox"/>            | Rural                              | <input type="checkbox"/>            | Não se aplica |                                               |                    |

### 6.3.1 Melhoramentos Públicos

A região do imóvel se encontra em área urbana. A Tabela 2 apresenta um quadro resumo da infraestrutura disponível junto ao imóvel.

Tabela 2 – Infraestrutura disponível junto ao imóvel.

| Infraestrutura disponível junto ao imóvel | Água                                | Esgoto                              | Energia elétrica                    | Coleta de lixo                      | Telefone                            | Iluminação pública                  | Pavimentação                        | Guias e sarjetas                    | Gás                      | Águas pluviais                      |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Disponível - atendendo satisfatoriamente  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |                          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Disponível - atendendo precariamente      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Não disponível e necessária               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Não disponível e dispensável              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

### 6.3.2 Fatores Depreciadores na Região

A Tabela 3 apresenta a verificação se há no entorno do imóvel atividades/características incompatíveis com o uso regular do imóvel que possam provocar risco, prejuízo ou situação de insalubridade ao imóvel e usuários.

Tabela 3 – Verificação de fatores desvalorizantes na região do imóvel.

|               | Fatores Naturais      |                     |                 | Fatores Ambientais e Sociais |               |                    |               |           |              |         |           |          |               |             |          |         |
|---------------|-----------------------|---------------------|-----------------|------------------------------|---------------|--------------------|---------------|-----------|--------------|---------|-----------|----------|---------------|-------------|----------|---------|
|               | Risco de deslizamento | Risco de Alagamento | Risco de erosão | Favela                       | Penitenciária | Indústria Poluente | Usina de lixo | Matadouro | Via Expressa | Viaduto | Cemitério | Hospital | Clube Noturno | Feira Livre | Oficinas | Escolas |
| Alto impacto  |                       |                     |                 |                              |               |                    |               |           |              |         |           |          |               |             |          |         |
| Médio impacto |                       |                     |                 |                              |               |                    |               |           |              |         |           |          |               |             |          |         |
| Baixo impacto |                       |                     |                 |                              |               |                    |               |           |              |         |           |          |               |             |          |         |
| Sem Impacto   |                       |                     |                 |                              |               |                    |               |           |              |         |           |          |               |             |          |         |
| Inexistente   | X                     | X                   | X               | X                            | X             | X                  | X             | X         | X            | X       | X         | X        | X             | X           | X        | X       |

#### 6.4 Classificação dos Bens, seus Frutos e Direitos

Em complementação às informações de caracterização do imóvel avaliando, utilizou-se as diretrizes da ABNT NBR 14.653-3 (2019) que prescreve classificação do imóvel, quanto a dimensão e exploração. Ainda que essas classificações sejam originalmente destinadas à caracterização de imóveis rurais, pelas características do bem avaliando (gleba), essas podem ser utilizadas para melhor especificação do bem avaliando.

Neste sentido, a ABNT NBR 14.653-3 (2019) prescreve que os imóveis sejam classificados quanto a dimensão e exploração Tabela 4.

Tabela 4 – Classificação dos imóveis quanto a dimensão e exploração (ABNT NBR 14.653-3, 2019).

| <u>Dimensão</u>                                                                                                                                              | <u>Exploração</u>                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a) pequeno: até quatro módulos fiscais;</b><br><b>b) médio: acima de quatro até 15 módulos fiscais;</b><br><b>c) grande: acima de 15 módulos fiscais.</b> | <b>a) não explorado;</b><br><b>b) de lazer e turismo;</b><br><b>c) de agricultura;</b><br><b>d) de extrativismo;</b><br><b>e) de interesse ambiental;</b><br><b>f) de pecuária;</b><br><b>g) de silvicultura;</b><br><b>h) agroindustrial;</b><br><b>i) misto.</b> |

Assim, particularmente para o imóvel objeto, tem-se a classificação como imóvel pequeno e não explorado.

Além dessas classificações, a ABNT NBR 14.653-3 (2019) em seu Item 5.2 também estabelece alguns parâmetros para a classificação dos componentes do imóvel, tais quais: terras, benfeitorias, máquina e equipamentos, veículos, semoventes, recursos naturais, frutos e direitos.

As tabelas a seguir apresentam resumidamente essas classificações aplicadas para o imóvel avaliando.

Tabela 5 – Benfeitorias no imóvel (ABNT NBR 14.653-3, 2019).

| <b>Benfeitorias</b>                                                                                                                     | <b>Existe?</b> | <b>Obs.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| a) culturas, como lavouras, pastagens plantadas, pastagens naturais melhoradas e florestas plantadas;                                   | Não            |             |
| b) construções (por exemplo, casa, galpão, cercas) e instalações (por exemplo, rede de energia elétrica, rede de distribuição de água); | Não            |             |
| c) obras e trabalhos de melhoria das terras.                                                                                            | Não            |             |

Tabela 6 – Máquinas e Equipamentos no imóvel (ABNT NBR 14.653-3, 2019).

| <b>Máquinas e Equipamentos</b>                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Existe?</b> | <b>Obs.</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| a) fixos: aqueles que, removidos, podem restar imprestáveis ou inservíveis quanto ao seu uso ou funcionalidade, como sistema de armazenagem de grãos (parte de alvenaria), canalizações ou tubulações enterradas ou concretadas;                                         | Não            |             |
| b) removíveis: aqueles que podem ser utilizados em outro local ou propriedade, sem prejuízo de sua funcionalidade, como balanças, motores estacionários, sistemas de irrigação, trituradeiras, trilhadeiras, plantadeiras, grades, arados, roçadeiras, moegas e moinhos. | Não            |             |

Tabela 7 – Recursos naturais no imóvel (ABNT NBR 14.653-3, 2019).

| <b>Recursos Naturais</b> | <b>Existe?</b> | <b>Obs.</b> |
|--------------------------|----------------|-------------|
| a) florestais;           | Não            |             |
| b) hídricos;             | Não            |             |
| c) minerais.             | -              |             |

Tabela 8 – Frutos no imóvel (ABNT NBR 14.653-3, 2019).

| Frutos                          | Existe? | Obs. |
|---------------------------------|---------|------|
| a) rendas de exploração direta; | Não     |      |
| b) aluguel;                     | Não     |      |
| c) arrendamento;                | Não     |      |
| d) parcerias.                   | Não     |      |

Tabela 9 – Direitos no imóvel (ABNT NBR 14.653-3, 2019).

| Direitos                  | Existe? | Obs. |
|---------------------------|---------|------|
| a) servidões;             | Não     |      |
| b) usufrutos;             | Não     |      |
| c) concessões;            | Não     |      |
| d) comodatos;             | Não     |      |
| e) direitos hereditários; | Não     |      |
| f) direitos possessórios; | Não     |      |
| g) outros.                | -       |      |

## 7 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário para este segmento se encontra com projeções futuras para sair do cenário de recessão. As taxas de juros estão em patamares elevados, mas o fato de estarem em uma tendência de baixa podem atrair novos negócios e investimentos. Contudo, os indicadores ainda são tímidos. No atual cenário, a valorização imobiliária se encontra estável e a liquidez pode ser considerada baixa.

A Tabela 10 apresenta informações gerais acerca do diagnóstico de mercado e da estimativa de venda do imóvel objeto.

Tabela 10 – Informações gerais sobre estimativa de venda.

| Oferta   |             | Demanda  |             | Absorção |                | Mercado Atual |                  |
|----------|-------------|----------|-------------|----------|----------------|---------------|------------------|
|          | Alta        |          | Alta        |          | Rápida         |               | Aquecido         |
| <b>X</b> | Médio-Alta  |          | Médio-Alta  |          | Normal-Rápida  |               | Normal-Aquecido  |
|          | Médio       |          | Médio       |          | Normal         |               | Normal           |
|          | Médio-Baixa | <b>X</b> | Médio-Baixa | <b>X</b> | Normal-Difícil | <b>X</b>      | Normal-Recessivo |
|          | Baixa       |          | Baixa       |          | Difícil        |               | Recessivo        |

Obs.: Estima-se velocidade de venda entre 18 e 24 meses

## 8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 8.1 Metodologia Avaliatória

Segundo as Normas da ABNT, a metodologia deve ser escolhida em função da natureza e características do bem. O método escolhido para a execução do presente trabalho foi o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, ou método científico, aplicado a partir de *Regressão Linear Múltipla* (inferência estatística).

Esse método é tido como preferível de acordo com as normas técnicas de avaliação de imóveis (ABNT NBR 14.653) e nele o avaliador desenvolve um modelo matemático composto de múltiplas variáveis que buscam melhor explicar o preço de mercado do imóvel objeto de avaliação, a partir das características de uma amostra significativa de imóveis semelhantes ofertados ou vendidos dentro de um intervalo de tempo base.

Embora a avaliação por regressão linear múltipla seja considerada um método científico que envolve certa complexidade, atualmente existem metodologias e softwares computacionais que oferecem técnicas e ferramentas suficientes para a aplicação de modelos matemáticos que seriam de difícil resolução analítica, conferindo às avaliações de imóveis e seus respectivos laudos excelência e respaldo técnico.

O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de Regressão Linear Múltipla (inferência estatística), realizada com o sistema *SisDeA – v.1.60.3*, da *Pelli Sistemas Engenharia Ltda.*

### 8.2 Seleção dos Dados Amostrais

A pesquisa de preços foi conduzida, sob aspecto técnico, obedecendo os procedimentos normativos do IBAPE/SP (2011) e da ABNT NBR 14.653.

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção de valor tem de estar expressamente caracterizados e o seu conjunto formar uma amostra, que deve ser representativa, suficiente e aleatória, usando-se toda a evidência disponível. Neste sentido, buscou-se imóveis com características de terrenos / glebas em área urbana ou urbanizáveis, limitando-se a imóveis na cidade de Rio Claro/SP.

Para compor o modelo estatístico foram coletados dados amostrais, conforme Item 17 do Anexo A – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA. Esses, foram caracterizados a partir das variáveis descritas no Item 3 (Descrição das Variáveis) do Anexo A – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.

Inicialmente levantou-se a hipótese de que todas as variáveis numéricas independentes tivessem influência no valor de mercado de venda do imóvel. Contudo, depois de gerado os modelos, verificou-se que as variáveis mais importantes e determinantes do valor de mercado do imóvel objeto de avaliação foram as variáveis numéricas marcadas com “sim” na coluna “Habilitada” da tabela com a descrição das variáveis. As demais variáveis (marcadas com o “não” na coluna “Habilitada”), ao serem testadas, apresentaram valores alto de significância (maiores de 30%) e, portanto, foram desconsideradas do modelo.

A variável dependente utilizada foi o Valor Unitário Homogeneizado (R\$). A utilização desta foi necessária, uma vez que no modelo estatístico só foram utilizados dados amostrais de oferta. Esta variável é resultado da homogeneização da variável “Valor Unitário”:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = 0,95 * \text{Valor Total}$$

A utilização do “Valor Unitário Homogeneizado” busca corrigir a diferença entre valor ofertado e efetivamente vendido, ou seja, busca corrigir a margem de negociação para imóveis ofertados. Tal correção foi feita visando exprimir os valores efetivamente praticados no mercado e, conforme prescrito em norma (ABNT NBR 14.653), teve como base a experiência do avaliador.

### 8.3 Memorial de Cálculo

A memória de cálculo completa é apresentada no Anexo A – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA. Contudo, alguns aspectos importantes a respeito dos resultados são apresentados e comentados na sequência.

O gráfico dos preços observados x valores estimados é de análise obrigatória no desenvolvimento da avaliação. Os valores observados são aqueles advindos do campo, ponderados pela condição de oferta ou negócio. Os valores estimados são obtidos pela avaliação de cada um dos elementos comparativos. Quanto mais próximos os pontos estiverem da bissetriz, mais aderentes estarão o mercado e o modelo de cálculo escolhido.

Particularmente, o modelo de cálculo utilizado na presente avaliação demonstra alto poder de predição, visto que os pontos se situam próximos à bissetriz, conforme se verifica no gráfico apresentado no Item 15 do Anexo A – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.

Não apenas, a NBR 14653-2 (2011) preconiza que para atingir o Grau III, além da pontuação III nos itens obrigatórios 2, 4, 5 e 6, conforme Tabela de Fundamentação do Item 14 do Anexo A – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA, também são obrigatórios alguns requisitos, como a apresentação da análise do modelo no laudo, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto médio. Essas análises foram feitas para a escolha do modelo estatístico, sendo os gráficos apresentados no Item 16 do Anexo A – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.

Notam-se, nesses gráficos, coerência da variação dos valores estimados em relação às variáveis estudadas. O valor estimado varia de maneira crescente em relação à variação da microlocalização, o que é coerente com a relação de mercado. Ou seja, quanto melhor a caracterização (qualitativa – realizada por meio de códigos alocados) da microlocalização, maior é o valor estimado em R\$/m<sup>2</sup>. No entanto, a variação das variáveis distância ao centro e área total é inversamente proporcional ao valor estimado em R\$/m<sup>2</sup>, o que também está coerente às relações de mercado. Quanto mais distante do centro, menor é o valor estimado em R\$/m<sup>2</sup>. Da mesma maneira, quanto maior a área ofertada, menor é o valor estimado em R\$/m<sup>2</sup>.

Dessa forma, tem-se, a partir da Tabela de Fundamentação (inclusive pontuação III nos itens obrigatórios 2, 4, 5 e 6) apresentada no Item 14 do Anexo A – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA e também seguindo o item 9.2.2.1 da NBR 14653-2 (2011), que a avaliação atingiu o Grau de Fundamentação III, conforme apresentado resumidamente na Tabela 11.

Tabela 11 – Enquadramento do Grau de Fundamentação

| Graus                                                               | III                                                       | II                                                                | I                          | Soma       |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|
| Pontos Mínimos                                                      | 16                                                        | 10                                                                | 6                          | 17         |
| Itens Obrigatórios                                                  | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II. | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I. | Todos, no mínimo no grau I |            |
| <b>Grau de Fundamentação do Laudo com base na Pontuação Obtida:</b> |                                                           |                                                                   |                            | <b>III</b> |

O item 9.2.3 da NBR 14653-2 (2011) apresenta a Tabela 12, para que seja verificado o grau de precisão do laudo nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores.

Tabela 12 – Tabela de verificação de Grau de Precisão.

| Graus                                                                                  | III         | II          | I           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | $\leq 30\%$ | $\leq 40\%$ | $\leq 50\%$ |

Conforme Item 18 do Anexo A – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA, tem-se que o modelo estatístico resultou em estimativas com amplitudes  $\leq 30\%$ , ou seja, dentro do Grau de Precisão III, conforme Tabela 12.

Um resumo dos resultados para o modelo estatístico adotado a partir do software computacional utilizado é apresentado na Figura 5, sendo o relatório de inferência estatística completo apresentado no Anexo A – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.

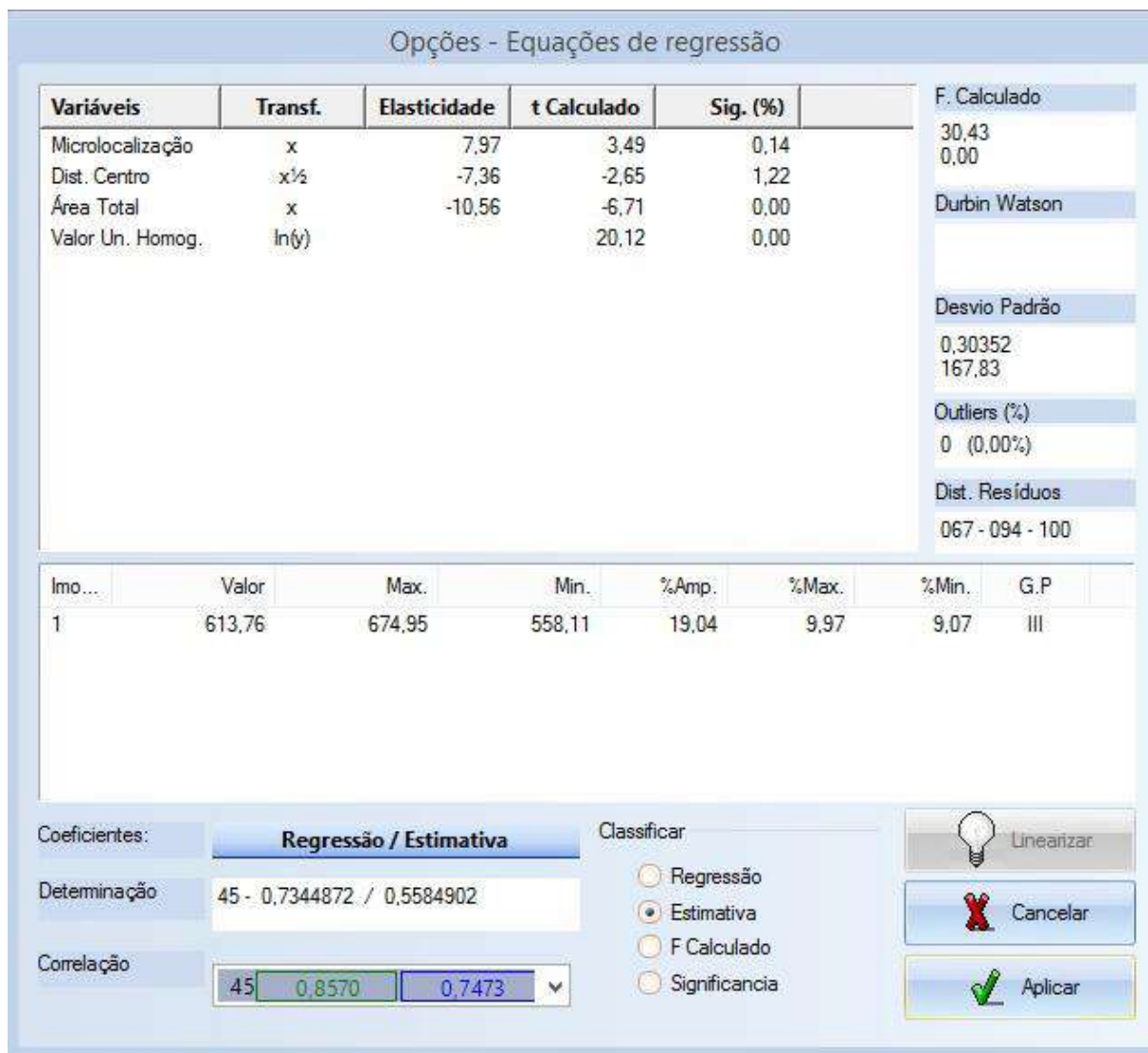


Figura 5 – Recorte do resumo dos resultados obtidos pelo software de inferência estatística.

#### 8.4 Resultado Considerado

Fundamentado nos elementos e condições demonstradas no presente Laudo de Avaliação, além do estipulado na NBR 14.653 sobre arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, desde que o ajuste final não varie mais que **1%** do valor avaliado, tem-se que o valor médio de mercado atribuído para venda do imóvel em tela em **outubro/2023**, é:

- Valor Unitário: **R\$ 613,76/m<sup>2</sup>** (seiscentos e treze reais e setenta e seis centavos por metro quadrado);
- Valor Total: **R\$ 4.900.000,00** (quatro milhões e novecentos mil reais).

## 9 ENCERRAMENTO

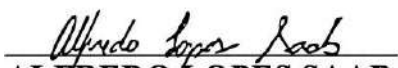
Declara-se que o presente trabalho foi elaborado de acordo com o código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 – CONFEA), atendendo aos critérios e metodologias estabelecidos em normas da ABNT, além de recomendações do IBAPE.

Os signatários colocam-se à disposição para quaisquer esclarecimentos, sobre o presente documento, que se fizerem necessários.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 21 páginas, assinadas digitalmente, além de anexos:

- *Anexo A – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA*
- *Anexo B – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO*
- *Anexo C – ARTs*
- *Anexo D – DOCUMENTAÇÃO E MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO*

Bauru/SP, 13 de outubro de 2023.



**ALFREDO LOPES SAAB**

Engenheiro Civil – CREA-SP 5069402284  
Doutor em Eng. Civil e Ambiental (Geotecnia)



**HENRIQUE SVIZZERO BONI**

Engenheiro Civil – CREA-SP 5069789633  
Mestre em Eng. Civil e Ambiental (Geotecnia)

**HSB ENGENHARIA LTDA.**

CREA-SP 2222953 – CNPJ 34.703.920/0001-98

## ANEXOS

***Anexo A – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA***

## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Autor:          | HSB Engenharia                     |
| Modelo:         | Glebas / Lotes - Rio Claro         |
| Data do modelo: | sexta-feira, 13 de outubro de 2023 |
| Tipologia:      | Lotes                              |

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 9      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4      |
| Total de dados:                 | 40     |
| Dados utilizados no modelo:     | 37     |

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome             | Tipo     | Classificação                  | Descrição da varável                                                                   | Habilitada |
|------------------|----------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Data             | Texto    |                                | Data de referência para a coleta do dado, (DD/MM/AAAA)                                 | Sim        |
| Município        | Texto    |                                | Município do imóvel                                                                    | Sim        |
| Endereço         | Texto    | Texto                          | Rua ou Bairro onde o imóvel se localiza                                                | Sim        |
| Complemento      | Texto    | Texto                          | Coordenadas Geográficas ou Setor Censitário (IBGE)                                     | Sim        |
| Informante       | Texto    | Texto                          | Nome ou identificação do informante                                                    | Sim        |
| Telefone         | Texto    | Texto                          | Telefone ou número de contato do informante                                            | Sim        |
| Referência       | Texto    |                                | Endereço eletrônico ou referência do imóvel                                            | Sim        |
| Asfalto          | Numérica | Dicotomica                     | Imóvel sem asfalto e guias implantadas = 0; Imóvel com asfalto e guias implantadas = 1 | Não        |
| Microlocalização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Informa quanto à microlocalização do imóvel no município:                              | Sim        |

Glebas em áreas não loteadas, em terra nua e parcial ou integralmente recoberto com vegetação nativa = 1;

Glebas ou Áreas loteadas em zona de expansão urbana, passíveis de construção / incorporação com pouca dificuldade (ambiental) = 2;

Áreas loteadas inseridas no contexto urbano e prontos para construção / incorporação = 3;

Áreas em regiões valorizadas com forte vocação comercial/logística/industrial, eventualmente com frente para corredores comerciais ou

## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

|                  |          |              |                                                                                                                                               |     |
|------------------|----------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|                  |          |              | rodovias importantes = 4.                                                                                                                     |     |
| Infraestrutura   | Numérica | Quantitativa | Número de itens de infraestrutura disponíveis no imóvel, com referência no Código Tributário Nacional:                                        | Não |
|                  |          |              | I- Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;                                                                                 |     |
|                  |          |              | II- Abastecimento de água;                                                                                                                    |     |
|                  |          |              | III- Sistema de esgotos sanitários;                                                                                                           |     |
|                  |          |              | IV- Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;                                                          |     |
|                  |          |              | V- Escola ou posto de saúde no raio de 3km.                                                                                                   |     |
| Renda            | Numérica | Proxy        | Variável para localização - Renda IBGE 2010                                                                                                   | Não |
| Dist. Centro     | Numérica | Quantitativa | Distância aproximada do imóvel ao centro do município de Rio Claro/SP.                                                                        | Sim |
| Área Total       | Numérica | Quantitativa | Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>                                                                                                 | Sim |
| Valor Total      | Numérica | Dependente   | Valor total do imóvel                                                                                                                         | Não |
| Valor Unitário   | Numérica | Dependente   | Valor total do imóvel dividido pela área total do imóvel - R\$/m <sup>2</sup>                                                                 | Não |
| Valor Un. Homog. | Numérica | Dependente   | Valor Unitário * 0,95 - Trata-se de correção do valor do imóvel considerando que foram utilizados apenas dados de oferta - R\$/m <sup>2</sup> | Sim |

### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|------------------|--------------|--------------|-----------|-------------|
| Microlocalização | 1,00         | 4,00         | 3,00      | 2,24        |
| Dist. Centro     | 1,90         | 16,00        | 14,10     | 5,42        |
| Área Total       | 610,00       | 29.633,00    | 29.023,00 | 10.018,64   |
| Valor Un. Homog. | 107,40       | 950,00       | 842,60    | 530,39      |

### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo        | Estatística           |
|-------------------------------|-----------------------|
| Coefficiente de correlação:   | 0,8570223 / 0,7473220 |
| Coefficiente de determinação: | 0,7344872             |
| Fisher - Snedecor:            | 30,43                 |
| Significância do modelo (%):  | 0,00                  |

## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 67%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 94%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 100%   |

### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 0     |
| % de outliers:          | 0,00% |

### 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 8,410              | 3                  | 2,803          | 30,429 |
| Não Explicada     | 3,040              | 33                 | 0,092          |        |
| Total             | 11,450             | 36                 |                |        |

### 9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor Un. Homog.}) = +6,559919201 + 0,2555906267 * \text{Microlocalização} - 0,2681149642 * \text{Dist. Centro}\frac{1}{2} - 3,843971797E-05 * \text{Área Total}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor Un. Homog.} = +644,0612392 * e^{(+0,2555906267 * \text{Microlocalização})} * e^{(-0,2681149642 * \text{Dist. Centro}\frac{1}{2})} * e^{(-3,843971797E-05 * \text{Área Total})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor Un. Homog.} = +706,2146312 * e^{(+0,2555906267 * \text{Microlocalização})} * e^{(-0,2681149642 * \text{Dist. Centro}\frac{1}{2})} * e^{(-3,843971797E-05 * \text{Área Total})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor Un. Homog.} = +739,50563 * e^{(+0,2555906267 * \text{Microlocalização})} * e^{(-0,2681149642 * \text{Dist. Centro}\frac{1}{2})} * e^{(-3,843971797E-05 * \text{Área Total})}$

## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

| Variáveis        | Transf.        | t Obs. | Sig.(%) |
|------------------|----------------|--------|---------|
| Microlocalização | x              | 3,49   | 0,14    |
| Dist. Centro     | $x\frac{1}{2}$ | -2,65  | 1,22    |
| Área Total       | x              | -6,71  | 0,00    |
| Valor Un. Homog. | ln(y)          | 20,12  | 0,00    |

### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável         | Alias | x1    | x2    | x3    | y     |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Microlocalização | x1    | 0,00  | -0,40 | 0,02  | 0,44  |
| Dist. Centro     | x2    | -0,40 | 0,00  | 0,25  | -0,56 |
| Área Total       | x3    | 0,02  | 0,25  | 0,00  | -0,69 |
| Valor Un. Homog. | y     | 0,44  | -0,56 | -0,69 | 0,00  |

### 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável         | Alias | x1   | x2   | x3   | y    |
|------------------|-------|------|------|------|------|
| Microlocalização | x1    | 0,00 | 0,11 | 0,47 | 0,52 |
| Dist. Centro     | x2    | 0,11 | 0,00 | 0,15 | 0,42 |
| Área Total       | x3    | 0,47 | 0,15 | 0,00 | 0,76 |
| Valor Un. Homog. | y     | 0,52 | 0,42 | 0,76 | 0,00 |

### 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook      |
|------|-----------|----------|---------|-------------|--------------|------------|
| 3    | 4,68      | 4,90     | -0,23   | -4,8676%    | -0,749988    | 0,05506300 |
| 4    | 5,02      | 5,10     | -0,08   | -1,5204%    | -0,251660    | 0,00493400 |
| 5    | 5,11      | 4,90     | 0,21    | 4,0956%     | 0,690023     | 0,04660800 |
| 6    | 5,17      | 5,65     | -0,48   | -9,2951%    | -1,584016    | 0,09952600 |
| 7    | 5,35      | 5,82     | -0,46   | -8,6760%    | -1,529954    | 0,15600100 |
| 8    | 5,47      | 5,83     | -0,36   | -6,5086%    | -1,173820    | 0,04708500 |
| 9    | 5,62      | 5,64     | -0,03   | -0,4514%    | -0,083572    | 0,00050400 |
| 10   | 5,72      | 5,51     | 0,21    | 3,6748%     | 0,692125     | 0,01129500 |
| 11   | 5,76      | 6,02     | -0,26   | -4,5327%    | -0,860739    | 0,41439000 |
| 12   | 5,81      | 6,25     | -0,45   | -7,7118%    | -1,475330    | 0,03216500 |
| 13   | 5,94      | 5,96     | -0,02   | -0,2892%    | -0,056604    | 0,00004100 |
| 14   | 5,94      | 6,14     | -0,20   | -3,3600%    | -0,657576    | 0,00817800 |
| 15   | 6,12      | 6,49     | -0,38   | -6,1504%    | -1,239760    | 0,03120400 |

## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

|    |      |      |       |          |           |            |
|----|------|------|-------|----------|-----------|------------|
| 16 | 6,12 | 6,05 | 0,08  | 1,2651%  | 0,255248  | 0,00746800 |
| 17 | 6,14 | 5,71 | 0,44  | 7,1301%  | 1,443089  | 0,03177000 |
| 18 | 6,16 | 6,49 | -0,34 | -5,4994% | -1,115370 | 0,02525600 |
| 19 | 6,16 | 6,25 | -0,09 | -1,4646% | -0,297366 | 0,00084900 |
| 20 | 6,16 | 5,98 | 0,18  | 2,9327%  | 0,595491  | 0,00378900 |
| 21 | 6,16 | 6,32 | -0,16 | -2,5183% | -0,511497 | 0,00290400 |
| 22 | 6,21 | 6,24 | -0,02 | -0,3827% | -0,078322 | 0,00017500 |
| 23 | 6,27 | 6,46 | -0,19 | -2,9766% | -0,615151 | 0,00585900 |
| 24 | 6,35 | 6,15 | 0,19  | 3,0343%  | 0,634337  | 0,02010100 |
| 25 | 6,40 | 6,84 | -0,44 | -6,8603% | -1,447558 | 0,05581700 |
| 26 | 6,51 | 6,18 | 0,33  | 5,0629%  | 1,085281  | 0,01165100 |
| 27 | 6,57 | 6,50 | 0,07  | 1,1204%  | 0,242483  | 0,00412200 |
| 28 | 6,57 | 6,56 | 0,01  | 0,1444%  | 0,031241  | 0,00001800 |
| 29 | 6,58 | 6,61 | -0,03 | -0,3875% | -0,084010 | 0,00021400 |
| 30 | 6,61 | 6,36 | 0,24  | 3,6823%  | 0,801328  | 0,00958300 |
| 31 | 6,63 | 6,52 | 0,12  | 1,7359%  | 0,379383  | 0,00260100 |
| 32 | 6,64 | 6,65 | 0,00  | -0,0526% | -0,011520 | 0,00000300 |
| 33 | 6,70 | 6,50 | 0,20  | 2,9910%  | 0,659838  | 0,00771800 |
| 34 | 6,70 | 6,12 | 0,57  | 8,5807%  | 1,893601  | 0,03053200 |
| 35 | 6,71 | 6,45 | 0,26  | 3,8404%  | 0,849143  | 0,01115700 |
| 36 | 6,73 | 6,87 | -0,15 | -2,2100% | -0,489693 | 0,00711000 |
| 37 | 6,80 | 6,59 | 0,21  | 3,0519%  | 0,683508  | 0,01456700 |
| 38 | 6,81 | 6,37 | 0,43  | 6,3831%  | 1,431660  | 0,02910500 |
| 39 | 6,86 | 6,27 | 0,59  | 8,6133%  | 1,945729  | 0,06298300 |

## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

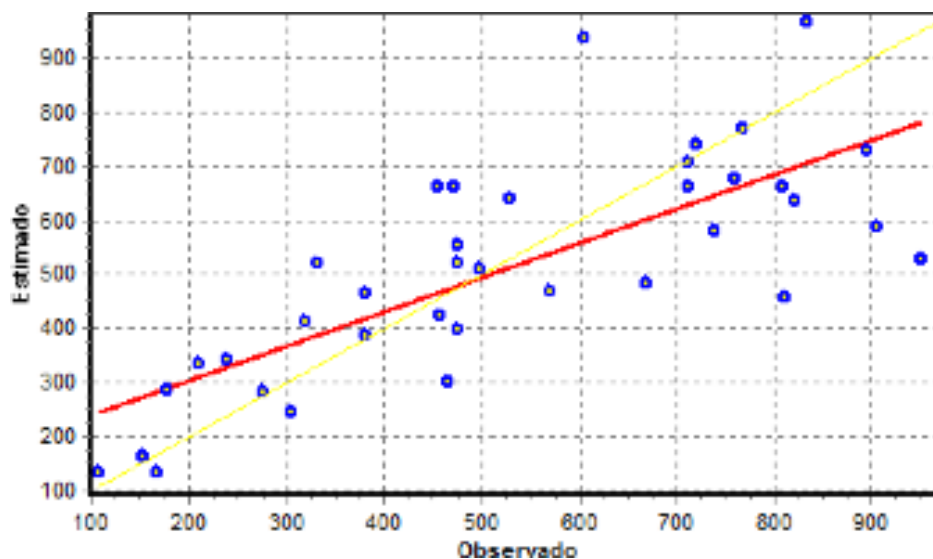
### 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau III                                                                                                                                              | Grau II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Grau I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3              |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                            | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                             | 2              |
| 4    | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | 3              |
| 5    | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                                                                                                                   | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3              |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%                                                                                                                                                    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3              |

## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

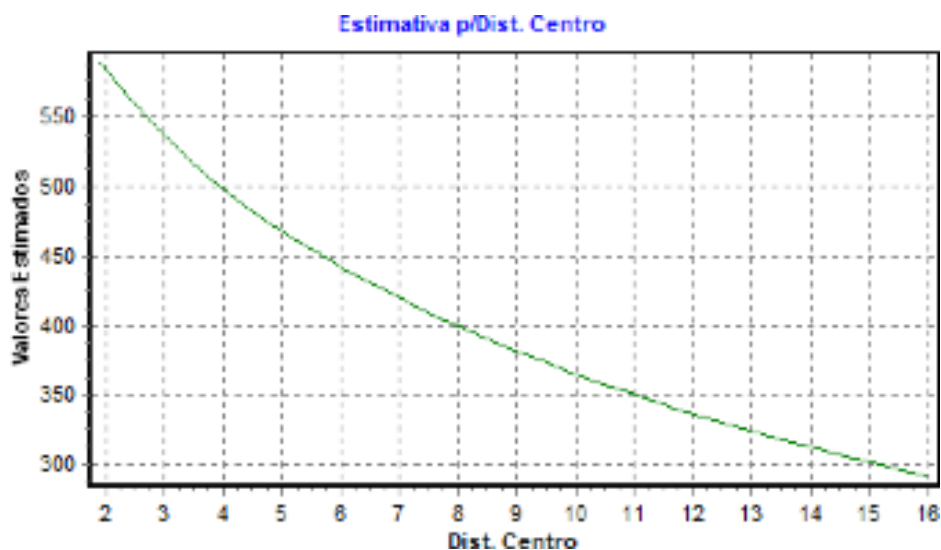
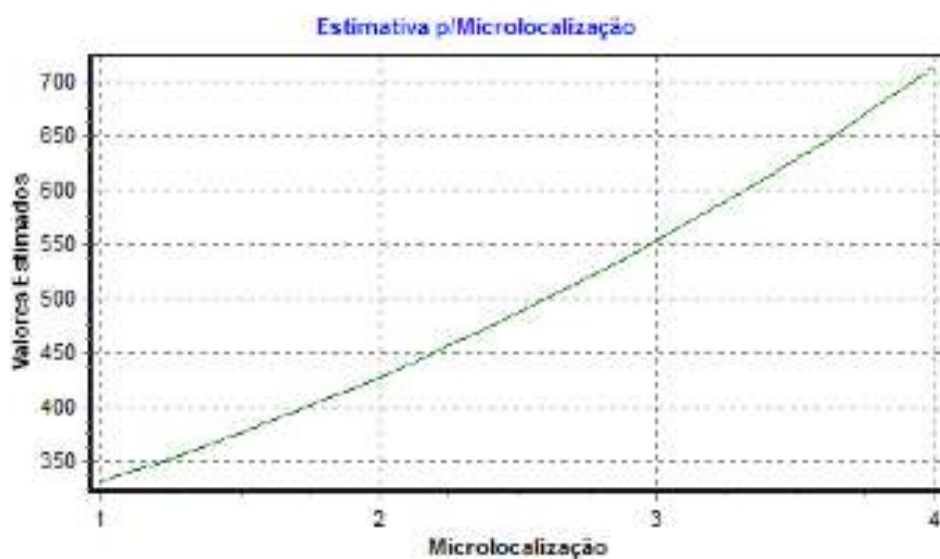


Resíduos da Regressão Linear



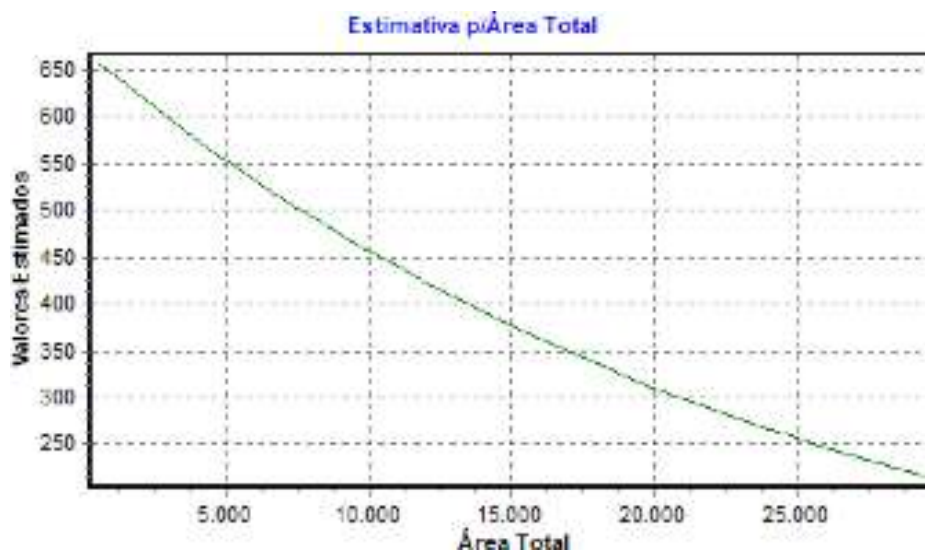
## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

---



## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

#### Variáveis Texto:

| ID | Desabilitado | Data       | Município | Endereço                                                   | Complemento     |
|----|--------------|------------|-----------|------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1  | *            | 06/10/2023 | Rio Claro | Entre Av. Brasil e Rd Wilson Finardi - Distrito Industrial | 354390705000200 |
| 2  | *            | 13/10/2023 | Rio Claro | Est. p/ Ajapi - Distrito Industrial                        | 354390705000203 |
| 3  |              | 05/10/2023 | Rio Claro | Av.1 Assistência - Jardim Novo                             | 354390715000001 |
| 4  |              | 04/10/2023 | Rio Claro | Av.Synthes s/n - Distrito Industrial                       | 354390705000183 |
| 5  |              | 05/10/2023 | Rio Claro | Av.1 Assistência - Jardim Novo                             | 354390715000001 |
| 6  |              | 05/10/2023 | Rio Claro | Av. 1 A, nº1 - Jardim do Horto                             | 354390705000081 |
| 7  |              | 04/10/2023 | Rio Claro | SP 310 - Chácara Bom Retiro                                | 354390705000038 |
| 8  |              | 05/10/2023 | Rio Claro | Rua 3,Estr Ajapi - Distrito Industrial                     | 354390705000254 |
| 9  |              | 05/10/2023 | Rio Claro | Jardim Figueira                                            | 354390705000236 |
| 10 |              | 04/10/2023 | Rio Claro | Av.Suécia, 53 - Distrito Industrial                        | 354390705000183 |
| 11 |              | 04/10/2023 | Rio Claro | Estrada Rio Claro - Ajapi                                  | 354390710000001 |
| 12 |              | 05/10/2023 | Rio Claro | Av.1 (500 mt da av.Brasil) - Parque dos Eucaliptos         | 354390705000189 |
| 13 |              | 04/10/2023 | Rio Claro | Distrito Industrial                                        | 354390705000183 |
| 14 |              | 05/10/2023 | Rio Claro | Próx.SP191, km 65 - Distrito Industrial                    | 354390705000183 |
| 15 |              | 05/10/2023 | Rio Claro | Vila Anhanguera                                            | 354390705000206 |
| 16 |              | 04/10/2023 | Rio Claro | BR 364 - Chácara Lusa                                      | 354390705000085 |
| 17 |              | 04/10/2023 | Rio Claro | Av.Brasil, 7200 - Distrito Industrial                      | 354390705000189 |
| 18 |              | 05/10/2023 | Rio Claro | Rua 2 VLA, 299 - Vila Anhanguera                           | 354390705000206 |
| 19 |              | 05/10/2023 | Rio Claro | Residencial Bosques de Rio Claro                           | 354390705000178 |
| 20 |              | 05/10/2023 | Rio Claro | Av.4 - IM - Parque Industrial Margarete                    | 354390705000189 |
| 21 |              | 13/10/2023 | Rio Claro | Est. Mun. do Sobrado - Boa Esperança                       | 354390705000183 |
| 22 |              | 13/10/2023 | Rio Claro | Corporate Park -                                           | 354390705000189 |

## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

|    |   |            |           |                                                       |                 |
|----|---|------------|-----------|-------------------------------------------------------|-----------------|
|    |   |            |           | Loteamento Industrial                                 |                 |
| 23 |   | 13/10/2023 | Rio Claro | Prolong. Rua Dois JC - Jardim Centenario              | 354390705000064 |
| 24 |   | 04/10/2023 | Rio Claro | Av.Tancredo Neves 1098 - Chácara Lusa                 | 354390705000085 |
| 25 |   | 13/10/2023 | Rio Claro | Estádio - Rio Claro                                   | 354390705000011 |
| 26 |   | 05/10/2023 | Rio Claro | Av.Saburô Akamine nº2099 - Jardim Matheus Maniero     | 354390705000101 |
| 27 |   | 05/10/2023 | Rio Claro | Rua 1 - Jardim Paulista                               | 354390705000061 |
| 28 |   | 05/10/2023 | Rio Claro | Jardim Residencial das Palmeiras                      | 354390705000092 |
| 29 |   | 05/10/2023 | Rio Claro | Rua um-Estrada Municipal Sobrado - Jardim São Caetano | 354390705000158 |
| 30 |   | 06/10/2023 | Rio Claro | Vila Anhanguera                                       | 354390705000206 |
| 31 |   | 05/10/2023 | Rio Claro | Av.13, nº2 - Jardim Nova Veneza                       | 354390705000097 |
| 32 |   | 05/10/2023 | Rio Claro | Rua 2 VLA, 1000 - Vila Anhanguera                     | 354390705000206 |
| 33 |   | 13/10/2023 | Rio Claro | R. 1 NV - Nova Veneza                                 | 354390705000097 |
| 34 |   | 05/10/2023 | Rio Claro | Av. 12, nº297 - Jardim Brasília II                    | 354390705000083 |
| 35 |   | 05/10/2023 | Rio Claro | Av. M39, nº275 - Jardim Floridiana                    | 354390705000152 |
| 36 |   | 04/10/2023 | Rio Claro | Rua 20 A esq.10B - Bela Vista                         | 354390705000146 |
| 37 |   | 04/10/2023 | Rio Claro | R.19 av1517 nº360 - Consolação                        | 354390705000037 |
| 38 |   | 06/10/2023 | Rio Claro | Est. Mun. do Sobrado - Bairro São Caetano 2           | 354390705000183 |
| 39 |   | 05/10/2023 | Rio Claro | Rod.Washington Luiz 001 - Jardim Anhanguera           | 354390705000245 |
| 40 | * | 05/10/2023 | Rio Claro | Rua 16 x Rua A - Jardim Centenário                    | 354390705000064 |

| ID | Desabilitado | Informante                 | Telefone        | Referência                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------|----------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | *            | Xavier Camargo Imobiliária | (19) 3522-7777  | <a href="https://xaviercamargo.com.br/imovel/15915/area-distrito-industrial-rio-claro/">https://xaviercamargo.com.br/imovel/15915/area-distrito-industrial-rio-claro/</a>                                                     |
| 2  | *            | Rino Imóveis               | (19) 3526-3000  | <a href="https://www.rinoimoveis.com.br/imovel/area-de-51-000-m-setor-industrial-rio-claro/AR0006-RINP?from=sale">https://www.rinoimoveis.com.br/imovel/area-de-51-000-m-setor-industrial-rio-claro/AR0006-RINP?from=sale</a> |
| 3  |              | Rodrigues Barros           | (19) 98856-4020 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-</a>                                                                                                                               |

## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

|    |  |                                              |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|--|----------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |  | Consult Imob Ltda                            |                 | terreno-jardim-novo-bairros-rio-claro-24768m2-venda-RS2800000-id-2602615384/                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4  |  | Luís Botelho Imóveis                         | (14) 99604-8686 | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-distrito-industrial-rio-claro-sp-26300m2-id-2639711463/?utm_medium=shared_link&amp;utm_source=direct">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-distrito-industrial-rio-claro-sp-26300m2-id-2639711463/?utm_medium=shared_link&amp;utm_source=direct</a> |
| 5  |  | BDL Soluções Imobiliárias                    | (19) 99975-9857 | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-centro-assistencia-rio-claro-sp-24767m2-id-2606320220/?utm_medium=shared_link&amp;utm_source=direct">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-centro-assistencia-rio-claro-sp-24767m2-id-2606320220/?utm_medium=shared_link&amp;utm_source=direct</a>     |
| 6  |  | Colliers International do Brasil Consultoria | (11) 3323-0000  | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-jardim-do-horto-rio-claro-sp-23112m2-id-2484197492/?utm_medium=shared_link&amp;utm_source=direct">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-jardim-do-horto-rio-claro-sp-23112m2-id-2484197492/?utm_medium=shared_link&amp;utm_source=direct</a>           |
| 7  |  | Xavier Camargo Imobiliária                   | (19) 3522-7777  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-bom-retiro-bairros-rio-claro-27000m2-venda-RS6000000-id-2642768956/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-bom-retiro-bairros-rio-claro-27000m2-venda-RS6000000-id-2642768956/</a>                                                                                         |
| 8  |  | Zonta Imóveis                                | (19) 3023-5959  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-rio-claro-9125m2-venda-RS2290000-id-2645481028/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-rio-claro-9125m2-venda-RS2290000-id-2645481028/</a>                                                                                         |
| 9  |  | Pecini Imobiliaria                           | (19) 3522-9955  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-paulo-ii-bairros-rio-claro-29633m2-venda-RS8600000-id-2605625556/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-paulo-ii-bairros-rio-claro-29633m2-venda-RS8600000-id-2605625556/</a>                                                                                       |
| 10 |  | Salazar Imóveis LTDA                         | (47) 3801-0547  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-rio-claro-21729m2-venda-RS6950000-id-2613351423/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-rio-claro-21729m2-venda-RS6950000-id-2613351423/</a>                                                                                       |
| 11 |  | Rino Imóveis                                 | (19) 3526-3000  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ajapi-bairros-rio-claro-5965m2-venda-RS2000000-id-2567757794/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ajapi-bairros-rio-claro-5965m2-venda-RS2000000-id-2567757794/</a>                                                                                                                     |
| 12 |  | Rino Imóveis                                 | (19) 3526-3000  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-eucaliptos-bairros-rio-claro-3600m2-venda-RS1260000-id-2567757226/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-eucaliptos-bairros-rio-claro-3600m2-venda-RS1260000-id-2567757226/</a>                                                                                     |
| 13 |  | Azul Imóveis                                 | (19) 3532-1989  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-rio-claro-10000m2-venda-RS4000000-id-2540425803/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-rio-claro-10000m2-venda-RS4000000-id-2540425803/</a>                                                                                       |
| 14 |  | Xavier Camargo Imobiliária                   | (19) 3522-7777  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-rio-claro-5000m2-venda-RS2000000-id-2642768704/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-rio-claro-5000m2-venda-RS2000000-id-2642768704/</a>                                                                                         |
| 15 |  | Rino Imóveis                                 | (19) 3526-3000  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-anhanguera-bairros-rio-claro-2720m2-venda-RS1300000-id-2624684527/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-anhanguera-bairros-rio-claro-2720m2-venda-RS1300000-id-2624684527/</a>                                                                                                 |
| 16 |  | Faria & Nogueira                             | (19) 3023-6107  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-lusa-bairros-rio-claro-26000m2-venda-RS12500000-id-2582358713/?_ab=exp-aa-test-viva%3AB">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-lusa-bairros-rio-claro-26000m2-venda-RS12500000-id-2582358713/?_ab=exp-aa-test-viva%3AB</a>                                                 |
| 17 |  | Cyro Cansiglieri Orsi                        | (19) 99319-5000 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-</a>                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

|    |  |                                         |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|--|-----------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |  |                                         |                 | terreno-distrito-industrial-bairros-rio-claro-18594m2-venda-RS9111060-id-2623393795/                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 18 |  | Pecini Imobiliaria                      | (19) 3522-9955  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-anhanguera-bairros-rio-claro-2720m2-venda-RS1350000-id-2605627799/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-anhanguera-bairros-rio-claro-2720m2-venda-RS1350000-id-2605627799/</a>                                                                             |
| 19 |  | Azul Imóveis                            | (19) 3532-1989  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-bosques-de-rio-claro-bairros-rio-claro-6004m2-venda-RS3000000-id-2623883914/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-bosques-de-rio-claro-bairros-rio-claro-6004m2-venda-RS3000000-id-2623883914/</a>                                           |
| 20 |  | NEWCORE                                 | (11) 4580-4274  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-margarete-bairros-rio-claro-10000m2-venda-RS4999310-id-2648949586/?_ab=exp-aa-test-viva%3AB">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-margarete-bairros-rio-claro-10000m2-venda-RS4999310-id-2648949586/?_ab=exp-aa-test-viva%3AB</a> |
| 21 |  | Rino Imóveis                            | (19) 3526-3000  | <a href="https://www.rinoimoveis.com.br/imovel/area-de-4-253-m-boas-esperanca-rio-claro/AR0008-RINP?from=sale">https://www.rinoimoveis.com.br/imovel/area-de-4-253-m-boas-esperanca-rio-claro/AR0008-RINP?from=sale</a>                                                                                                                   |
| 22 |  | Litholdo Imóveis                        | (19) 99504-6964 | <a href="https://www.litholdoimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-2000m2-distrito-industrial-rio-claro-sp-id-76">https://www.litholdoimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-2000m2-distrito-industrial-rio-claro-sp-id-76</a>                                                                                                   |
| 23 |  | Rossi Imóveis                           | (19) 3023-9445  | <a href="https://rossiimoveisrc.com.br/imovel/venda/terreno/rio-claro/jardim-centenario/3179">https://rossiimoveisrc.com.br/imovel/venda/terreno/rio-claro/jardim-centenario/3179</a>                                                                                                                                                     |
| 24 |  | Rino Imóveis                            | (19) 3526-3000  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-lusa-bairros-rio-claro-3293m2-venda-RS1975000-id-2638853485/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-lusa-bairros-rio-claro-3293m2-venda-RS1975000-id-2638853485/</a>                                                                                   |
| 25 |  | Rossi Imóveis                           | (19) 3023-9445  | <a href="https://rossiimoveisrc.com.br/imovel/venda/terreno/rio-claro/estadio/854">https://rossiimoveisrc.com.br/imovel/venda/terreno/rio-claro/estadio/854</a>                                                                                                                                                                           |
| 26 |  | Maiomi & Fernandes Corretora de Imóveis | (19) 3557-1428  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-matheus-maniero-bairros-rio-claro-8800m2-venda-RS6200000-id-2650366671/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-matheus-maniero-bairros-rio-claro-8800m2-venda-RS6200000-id-2650366671/</a>                                                               |
| 27 |  | Schio Imóveis                           | (19) 3534-3944  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-bairros-rio-claro-16000m2-venda-RS12000000-id-2581906654/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-bairros-rio-claro-16000m2-venda-RS12000000-id-2581906654/</a>                                                                         |
| 28 |  | Faria & Nogueira                        | (19) 3023-6107  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/jardim-residencial-das-palmeiras-bairros-rio-claro-5500m2-venda-RS4125000-id-2582358709/">https://www.vivareal.com.br/imovel/jardim-residencial-das-palmeiras-bairros-rio-claro-5500m2-venda-RS4125000-id-2582358709/</a>                                                                     |
| 29 |  | Azul Imóveis                            | (19) 3532-1989  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-caetano-bairros-rio-claro-2240m2-venda-RS1700000-id-2623880063/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-caetano-bairros-rio-claro-2240m2-venda-RS1700000-id-2623880063/</a>                                                                       |
| 30 |  | Cortez Imóveis                          | (19) 3534-1560  | <a href="https://www.cortezimoveis.com.br/imovel/area-de-5-400-m-vila-anhanguera-rio-claro/AR0001-COYX?from=sale">https://www.cortezimoveis.com.br/imovel/area-de-5-400-m-vila-anhanguera-rio-claro/AR0001-COYX?from=sale</a>                                                                                                             |
| 31 |  | Estrutura imóveis                       | (19) 3024-3000  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-padrao-em-rio-claro-2979678124.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-padrao-em-rio-claro-2979678124.html</a>                                                                                                                                                 |
| 32 |  | Ayka Imóveis                            | (19) 98112-4000 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-anhanguera-bairros-rio-claro-5440m2-venda-RS4390000-id-2582603045/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-anhanguera-bairros-rio-claro-5440m2-venda-RS4390000-id-2582603045/</a>                                                                             |
| 33 |  | Rossi Imóveis                           | (19) 3023-9445  | <a href="https://rossiimoveisrc.com.br/imovel/venda/terreno">https://rossiimoveisrc.com.br/imovel/venda/terreno</a>                                                                                                                                                                                                                       |

## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

|    |   |                            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|---|----------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |   |                            |                 | reno/rio-claro/jardim-nova-veneza/4308                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 34 |   | Azul Imóveis               | (19) 3532-1989  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-brasilia-ii-bairros-rio-claro-9372m2-venda-RS8000000-id-2623879754/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-brasilia-ii-bairros-rio-claro-9372m2-venda-RS8000000-id-2623879754/</a>                                                                                   |
| 35 |   | Bruno Bortolai             | (19) 99713-7675 | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-jardim-floridiana-rio-claro-sp-1272m2-id-2622747518/?utm_medium=shared_link&amp;utm_source=direct">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-jardim-floridiana-rio-claro-sp-1272m2-id-2622747518/?utm_medium=shared_link&amp;utm_source=direct</a> |
| 36 |   | Xavier Camargo Imobiliária | (19) 3522-7777  | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-bela-vista-rio-claro-sp-1197m2-id-2642767463/?utm_medium=shared_link&amp;utm_source=direct">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-bela-vista-rio-claro-sp-1197m2-id-2642767463/?utm_medium=shared_link&amp;utm_source=direct</a>             |
| 37 |   | Azul Imóveis               | (19) 3532-1989  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-consolacao-bairros-rio-claro-9545m2-venda-RS9000000-id-2549359016/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-consolacao-bairros-rio-claro-9545m2-venda-RS9000000-id-2549359016/</a>                                                                                                   |
| 38 |   | Henrique Imoveis RC        | (19) 3557-6940  | <a href="https://www.henriqueimoveisrc.com.br/comprar/sp/rio-claro/sao-caetano-2/area/70733447">https://www.henriqueimoveisrc.com.br/comprar/sp/rio-claro/sao-caetano-2/area/70733447</a>                                                                                                                                                             |
| 39 |   | Murilo Alcantara Ribeiro   | (19) 98883-3000 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-anhanguera-bairros-rio-claro-12000m2-venda-RS12000000-id-2647699177/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-anhanguera-bairros-rio-claro-12000m2-venda-RS12000000-id-2647699177/</a>                                                                                 |
| 40 | * | Rodrigo Loterio            | (19) 3336-0970  | <a href="https://www.rodrigoloterio.com.br/1277/imoveis/venda-terreno-jardim-centenario-rio-claro-sp">https://www.rodrigoloterio.com.br/1277/imoveis/venda-terreno-jardim-centenario-rio-claro-sp</a>                                                                                                                                                 |

### Variáveis Numéricas:

| ID | Desabilitado | Asfalto | Microlocalização | Infraestrutura | Renda    | Dist. Centro | Área Total | Valor Total  |
|----|--------------|---------|------------------|----------------|----------|--------------|------------|--------------|
| 1  | *            | 0       | 1                | 0              | 2.075,88 | 9,90         | 65.893,00  | 4.000.000,00 |
| 2  | *            | 1       | 1                | 3              | 1.513,17 | 9,50         | 51.000,00  | 4.200.000,00 |
| 3  |              | 0       | 1                | 1              | 2.183,69 | 12,80        | 24.768,00  | 2.800.000,00 |
| 4  |              | 0       | 1                | 2              | 2.277,73 | 6,90         | 26.300,00  | 4.208.000,00 |
| 5  |              | 0       | 1                | 1              | 2.183,69 | 12,80        | 24.767,00  | 4.335.000,00 |
| 6  |              | 1       | 2                | 5              | 2.247,53 | 3,90         | 23.112,00  | 4.290.000,00 |
| 7  |              | 1       | 3                | 5              | 3.670,97 | 3,10         | 27.000,00  | 6.000.000,00 |
| 8  |              | 0       | 1                | 1              | 2.349,84 | 5,60         | 9.125,00   | 2.290.000,00 |
| 9  |              | 1       | 3                | 5              | 4.305,31 | 4,10         | 29.633,00  | 8.600.000,00 |

## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

|    |  |   |   |   |          |       |           |               |
|----|--|---|---|---|----------|-------|-----------|---------------|
| 10 |  | 1 | 2 | 4 | 2.277,73 | 7,40  | 21.729,00 | 6.950.000,00  |
| 11 |  | 1 | 3 | 5 | 1.770,91 | 16,00 | 5.965,00  | 2.000.000,00  |
| 12 |  | 0 | 2 | 4 | 1.637,86 | 6,40  | 3.600,00  | 1.260.000,00  |
| 13 |  | 1 | 2 | 4 | 2.277,73 | 7,40  | 10.000,00 | 4.000.000,00  |
| 14 |  | 1 | 2 | 4 | 2.277,73 | 7,60  | 5.000,00  | 2.000.000,00  |
| 15 |  | 1 | 2 | 5 | 2.145,72 | 3,10  | 2.720,00  | 1.300.000,00  |
| 16 |  | 1 | 4 | 5 | 2.328,40 | 4,00  | 26.000,00 | 12.500.000,00 |
| 17 |  | 1 | 2 | 4 | 1.637,86 | 5,90  | 18.594,00 | 9.111.060,00  |
| 18 |  | 1 | 2 | 5 | 2.145,72 | 3,10  | 2.720,00  | 1.350.000,00  |
| 19 |  | 1 | 2 | 5 | 1.562,96 | 4,80  | 6.004,00  | 3.000.000,00  |
| 20 |  | 0 | 2 | 4 | 1.637,86 | 6,90  | 10.000,00 | 4.999.310,00  |
| 21 |  | 1 | 2 | 5 | 2.277,73 | 4,80  | 4.253,00  | 2.130.000,00  |
| 22 |  | 1 | 2 | 4 | 1.637,86 | 8,00  | 2.000,00  | 1.050.000,00  |
| 23 |  | 0 | 2 | 4 | 1.518,81 | 4,10  | 1.793,00  | 1.000.000,00  |
| 24 |  | 0 | 1 | 4 | 2.328,40 | 4,00  | 3.293,00  | 1.975.000,00  |
| 25 |  | 1 | 3 | 5 | 2.853,98 | 2,70  | 1.100,00  | 700.000,00    |
| 26 |  | 0 | 2 | 4 | 1.675,00 | 4,30  | 8.800,00  | 6.200.000,00  |
| 27 |  | 1 | 4 | 5 | 2.693,84 | 3,10  | 16.000,00 | 12.000.000,00 |
| 28 |  | 1 | 3 | 5 | 1.991,50 | 4,30  | 5.500,00  | 4.125.000,00  |
| 29 |  | 1 | 3 | 5 | 2.169,17 | 5,60  | 2.240,00  | 1.700.000,00  |
| 30 |  | 0 | 2 | 4 | 2.145,72 | 3,50  | 5.400,00  | 4.200.000,00  |
| 31 |  | 1 | 2 | 5 | 1.725,27 | 3,90  | 610,00    | 488.000,00    |
| 32 |  | 1 | 3 | 5 | 2.145,72 | 3,10  | 5.440,00  | 4.390.000,00  |
| 33 |  | 1 | 2 | 5 | 1.795,27 | 3,60  | 1.737,85  | 1.480.000,00  |
| 34 |  | 1 | 2 | 5 | 1.559,29 | 4,80  | 9.372,00  | 8.000.000,00  |

## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

|    |   |   |   |   |          |      |           |               |
|----|---|---|---|---|----------|------|-----------|---------------|
| 35 |   | 1 | 2 | 5 | 1.486,00 | 4,50 | 1.272,00  | 1.100.000,00  |
| 36 |   | 1 | 3 | 5 | 4.144,45 | 2,30 | 1.197,00  | 1.050.000,00  |
| 37 |   | 1 | 3 | 5 | 2.689,96 | 1,90 | 9.545,00  | 9.000.000,00  |
| 38 |   | 1 | 2 | 4 | 2.277,73 | 5,30 | 2.100,00  | 2.000.000,00  |
| 39 |   | 1 | 3 | 5 | 3.571,71 | 5,00 | 12.000,00 | 12.000.000,00 |
| 40 | * | 1 | 3 | 5 | 1.518,81 | 3,70 | 600,00    | 600.000,00    |

| ID | Desabilitado | Valor Unitário | Valor Un. Homog. |
|----|--------------|----------------|------------------|
| 1  | *            | 60,70          | 57,67            |
| 2  | *            | 82,35          | 78,24            |
| 3  |              | 113,05         | 107,40           |
| 4  |              | 160,00         | 152,00           |
| 5  |              | 175,03         | 166,28           |
| 6  |              | 185,62         | 176,34           |
| 7  |              | 222,22         | 211,11           |
| 8  |              | 250,96         | 238,41           |
| 9  |              | 290,22         | 275,71           |
| 10 |              | 319,85         | 303,86           |
| 11 |              | 335,29         | 318,52           |
| 12 |              | 350,00         | 332,50           |
| 13 |              | 400,00         | 380,00           |
| 14 |              | 400,00         | 380,00           |
| 15 |              | 477,94         | 454,04           |
| 16 |              | 480,77         | 456,73           |
| 17 |              | 490,00         | 465,50           |
| 18 |              | 496,32         | 471,51           |
| 19 |              | 499,67         | 474,68           |
| 20 |              | 499,93         | 474,93           |
| 21 |              | 500,82         | 475,78           |
| 22 |              | 525,00         | 498,75           |
| 23 |              | 557,72         | 529,84           |
| 24 |              | 599,76         | 569,77           |
| 25 |              | 636,36         | 604,55           |
| 26 |              | 704,55         | 669,32           |
| 27 |              | 750,00         | 712,50           |
| 28 |              | 750,00         | 712,50           |
| 29 |              | 758,93         | 720,98           |
| 30 |              | 777,78         | 738,89           |
| 31 |              | 800,00         | 760,00           |

## Anexo A – Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

|    |   |          |        |
|----|---|----------|--------|
| 32 |   | 806,99   | 766,64 |
| 33 |   | 851,63   | 809,05 |
| 34 |   | 853,61   | 810,93 |
| 35 |   | 864,78   | 821,54 |
| 36 |   | 877,19   | 833,33 |
| 37 |   | 942,90   | 895,76 |
| 38 |   | 952,38   | 904,76 |
| 39 |   | 1.000,00 | 950,00 |
| 40 | * | 1.000,00 | 950,00 |

### 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

#### •Imóvel avaliando 1:

| Estimativa   | Moda   | Mediana | Média  | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|--------|---------|--------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 558,11 | 611,97  | 640,82 | 9,07%     |                  |
| Valor Médio  | 613,76 | 672,99  | 704,71 | -         | III              |
| Valor Máximo | 674,95 | 740,09  | 774,97 | 9,97%     |                  |

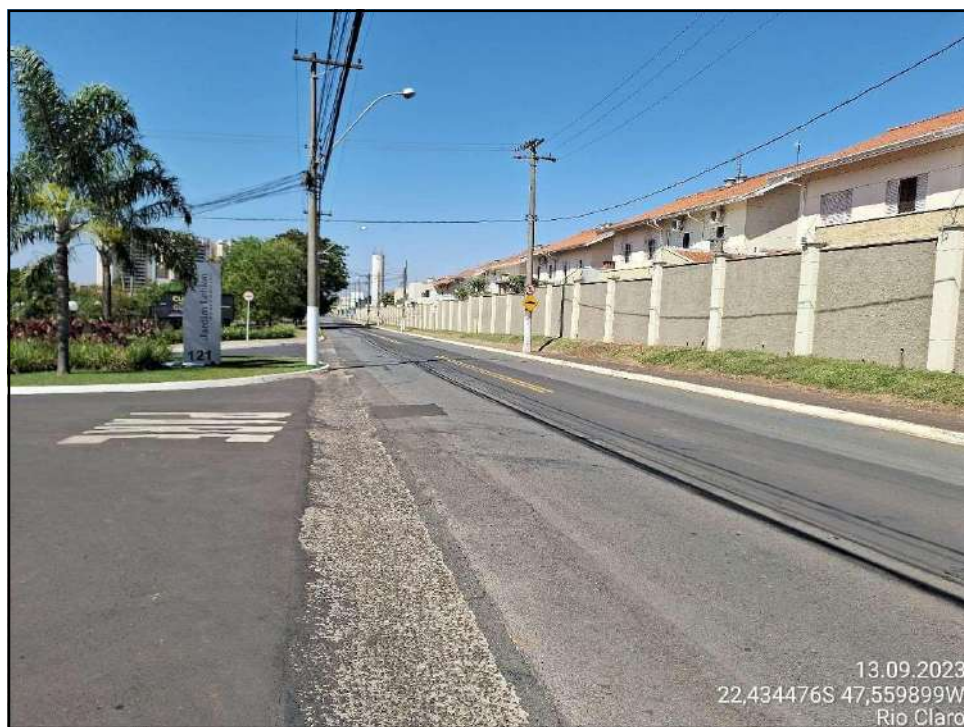
#### Dados do imóvel avaliando:

| Variável         | Conteúdo                                       | Extrapolação |
|------------------|------------------------------------------------|--------------|
| Data             | 13/10/2023                                     | -            |
| Município        | Rio Claro                                      | -            |
| Endereço         | Mat. 39196 Rua João Polastri,<br>Jardim Leblon | -            |
| Complemento      | 22°26'03.0"S 47°33'35.6"W                      | -            |
| Informante       | Contratante                                    | -            |
| Telefone         | -                                              | -            |
| Referência       | -                                              | -            |
| Microlocalização | 3,00                                           | Não          |
| Dist. Centro     | 3,60                                           | Não          |
| Área Total       | 7.967,04                                       | Não          |

***Anexo B – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO***



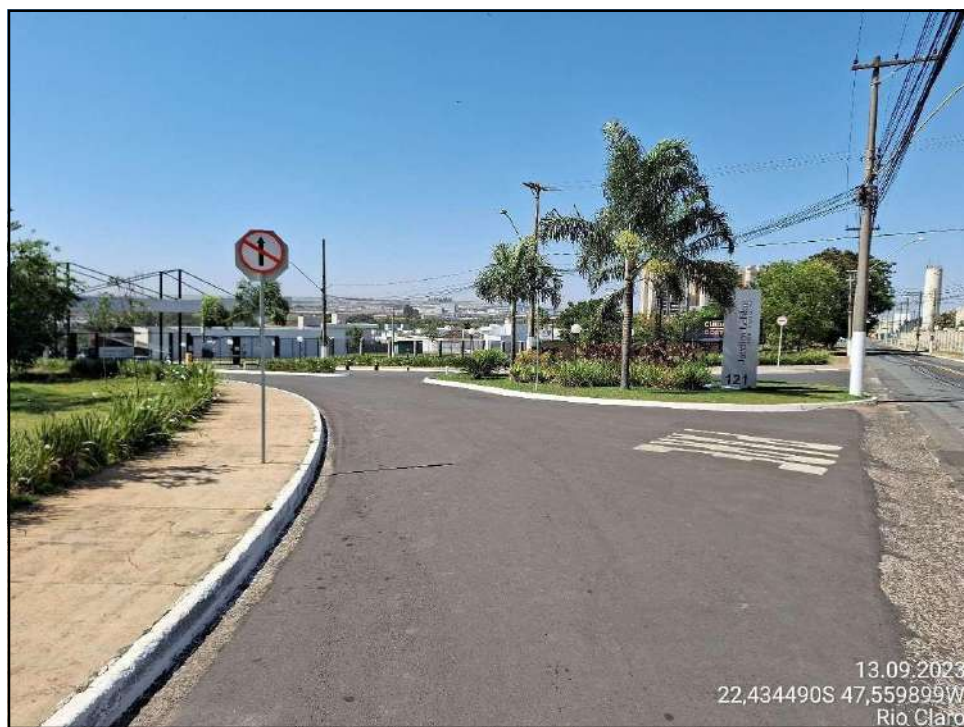
1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

### ***Anexo C – ARTs***



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço  
28027230231591948

1. Responsável Técnico

Coautoria- vinculada à 28027230231590748

**ALFREDO LOPES SAAB**

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2613608994

Registro: 5069402284-SP

Empresa Contratada: HENRIQUE SVIZZERO BONI ENGENHARIA EIRELI

Registro: 2222953-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: MUNICÍPIO DE RIO CLARO

CPF/CNPJ: 45.774.064/0001-88

Endereço: Estrada ESTRADA 3, 945

Nº:

Complemento: Paço Municipal

Bairro: ZONA CENTRAL

Cidade: Rio Claro

UF: SP

CEP: 13500-907

Contrato: 217/2013

Celebrado em: 04/09/2023

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 98951,94

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Estrada ESTRADA 3, 945

Nº:

Complemento: Paço Municipal

Bairro: ZONA CENTRAL

Cidade: Rio Claro

UF: SP

CEP: 13500-907

Data de Início: 04/09/2023

Previsão de Término: 04/12/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Comercial

Código:

Proprietário: MUNICÍPIO DE RIO CLARO

CPF/CNPJ: 45.774.064/0001-88

4. Atividade Técnica

Quantidade Unidade

Elaboração

1 Laudo de imóveis 12,00000 unidade

Execução

2 Avaliação de imóveis 12,00000 unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

ESTA ART REFERE-SE AO CONTRATO Nº 217/2023 DE CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA DE ENGENHARIA PARA ELABORAÇÃO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE MERCADO DE 12 (DOZE) IMÓVEIS MUNICIPAIS DA CIDADE DE RIO CLARO, ATENDENDO A SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

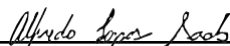
## 7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS  
DE BAURÚ - ASSENAG

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Bauru 13 de outubro de 2023  
Local data



ALFREDO LOPES SAAB - CPF: 381.463.218-44

MUNICÍPIO DE RIO CLARO - CPF/CNPJ: 45.774.064/0001-88

## 9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



**CREA-SP**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia  
do Estado de São Paulo

Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 06/10/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 28027230231591948

Versão do sistema

Impresso em: 06/10/2023 08:25:43



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço  
28027230231590748

#### 1. Responsável Técnico

**HENRIQUE SVIZZERO BONI**

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada: **HENRIQUE SVIZZERO BONI ENGENHARIA EIRELI**

RNP: **2615454234**

Registro: **5069789633-SP**

Registro: **2222953-SP**

#### 2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICÍPIO DE RIO CLARO**

CPF/CNPJ: **45.774.064/0001-88**

Endereço: **Estrada ESTRADA 3, 945**

Nº:

Complemento: **Paço Municipal**

Bairro: **ZONA CENTRAL**

Cidade: **Rio Claro**

UF: **SP**

CEP: **13500-907**

Contrato: **217/2013**

Celebrado em: **04/09/2023**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **98951,94**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

#### 3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Estrada ESTRADA 3, 945**

Nº:

Complemento: **Paço Municipal**

Bairro: **ZONA CENTRAL**

Cidade: **Rio Claro**

UF: **SP**

CEP: **13500-907**

Data de Início: **04/09/2023**

Previsão de Término: **04/12/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Código:

Proprietário: **MUNICÍPIO DE RIO CLARO**

CPF/CNPJ: **45.774.064/0001-88**

#### 4. Atividade Técnica

|                   |                  |                   | Quantidade      | Unidade        |
|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| <b>Elaboração</b> |                  |                   |                 |                |
| <b>1</b>          | <b>Laudo</b>     | <b>de imóveis</b> | <b>12,00000</b> | <b>unidade</b> |
| <b>Execução</b>   |                  |                   |                 |                |
| <b>2</b>          | <b>Avaliação</b> | <b>de imóveis</b> | <b>12,00000</b> | <b>unidade</b> |

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

#### 5. Observações

ESTA ART REFERE-SE AO CONTRATO Nº 217/2023 DE CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA DE ENGENHARIA PARA ELABORAÇÃO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE MERCADO DE 12 (DOZE) IMÓVEIS MUNICIPAIS, ATENDENDO A SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO.

#### 6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

## 7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS  
DE BAURÚ - ASSENAG

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Bauru 13 de outubro de 2023  
Local data

HENRIQUE SVIZZERO BONI - CPF: 353.480.458-96

MUNICÍPIO DE RIO CLARO - CPF/CNPJ: 45.774.064/0001-88

## 9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessar link Fale Conosco do site acima](#)



**CREA-SP**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia  
do Estado de São Paulo

Valor ART R\$ 254,59

Registrada em: 05/10/2023

Valor Pago R\$ 254,59

Nosso Número: 28027230231590748

Versão do sistema

Impresso em: 05/10/2023 19:55:45

***Anexo D – DOCUMENTAÇÃO E MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO***



# PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO

ESTADO DE SÃO PAULO

## CROQUI DE LOCALIZAÇÃO (Lei complementar nº128/17)

Ana Júlia Barbosa

PROCESSO

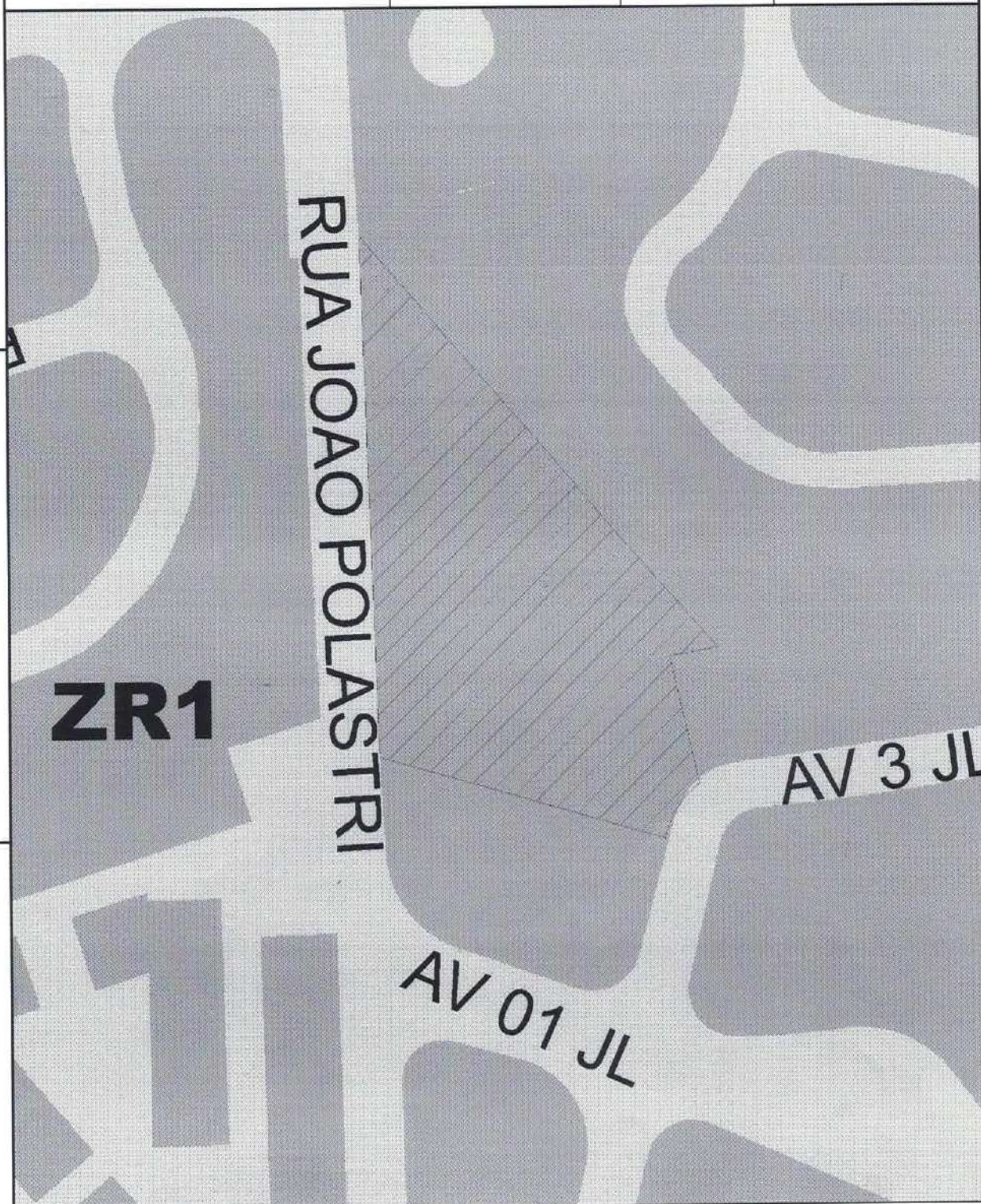
-

DATA

15/09/2023

ESCALA

1:1500



### Legendas:

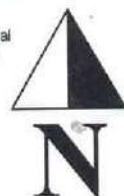


Localização da área  
Referência Cadastral: 04.07.044.0298.001



Zoneamento ZR1 (ZonaResidencial 1)

Segundo Anexo II, a área em questão se encontra no Perímetro Urbano, no qual localiza-se no Zoneamento Zona Residencial 1 (ZR1), de acordo com o Anexo IVa do Plano Diretor de 2017 do Município de Rio Claro.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE RIO CLARO - SP

MATRÍCULA

39.196

FICHA

01

Rio Claro, 08 de junho de 2004.

**IMÓVEL:** UM TERRENO de formato irregular, localizado na quadra "E" do loteamento denominado "JARDIM LEBLON", nesta cidade, com frente para a RUA JOÃO POLASTRI, lado par, com a seguinte descrição: tem início no marco localizado na divisa do loteamento com o alinhamento predial da Rua João Polastri, junto à divisa com a Área Verde B de domínio público da quadra E; deste marco segue em linha reta pelo referido alinhamento predial com 134,86 metros no azimuth de 359°09'02" até o marco localizado na divisa do loteamento com a propriedade de Franscar Participações e Comércio Ltda.; deste marco vira à direita e segue em linha reta pela referida divisa com 142,11 metros com azimuth de 139°53'30" até o marco localizado na divisa do lote nº 01 da quadra E; deste marco vira à direita e segue em linha reta pela referida divisa com 12,00 metros no azimuth de 259°01'42" até o marco localizado na mesma divisa; deste marco vira à esquerda e segue em linha reta pela referida divisa com 31,78 metros no azimuth de 169°01'42" até o marco localizado no alinhamento predial da Rua I-JL; deste marco vira à direita e segue em curva à esquerda pelo referido alinhamento predial com arco de raio de 27,00 metros com 17,66 metros de desenvolvimento até o marco localizado no mesmo alinhamento; deste marco segue em linha reta pelo referido alinhamento predial com 1,16 metros com azimuth de 194°52'02" até o marco localizado na divisa com a Área Verde B de domínio público da quadra E; deste marco vira à direita e segue em linha reta pela referida divisa com 77,37 metros no azimuth de 287°12'34" até o marco localizado no alinhamento predial da Rua João Polastri, onde teve início e termina esta descrição, encerrando a área de 7.967,04 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIA :** FRANS CAR PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, nº 1.765, 2º andar, inscrita no CGC/MF sob o nº 60.892.494/0001-98.

**REGISTRO ANTERIOR :** R.6/32.638, feito em data de 20 de junho de 2001, e o loteamento "Jardim Leblon" registrado sob o nº 10 ao pé da sobredita matrícula nº 32.638, nesta data.

O Oficial substituto,

( Claudenir de Queiroz ) -

AV.1/39.196. Em 08 de junho de 2004.

O imóvel objeto da presente matrícula, que na planta e no memorial descritivo que instruíram o processo de registro do loteamento "JARDIM LEBLON", figura como "ÁREA INSTITUCIONAL", em decorrência do registro nº 10 feito, nesta data, ao pé da Matrícula nº 32.638, passou a integrar o domínio do MUNICÍPIO DE RIO CLARO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.774.064/0001-88, por força do que dispõe o art. 22 da

MATRÍCULA

**39.196**

FICHA

**01**

VERSO

Lei nº 6.766/79. (Título prenotado sob o nº 85.606, em 17 de maio de 2004).

Averbado por

  
(Claudenir de Queiroz - Oficial substituto)

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - www.registadores.orr.org.br



**Município de Rio Claro**  
**Laudo de Valor Venal**

Certidão N.º 2023 / 0103330

De acordo com a Lei Municipal Nr.2254/88 de 29 de dezembro de 1988, fica estabelecido para o imóvel abaixo, áreas e valores venais seguintes:

---

Cadastro: 04.07.044.0298.001 ( 82132 )  
Proprietário: MUNICIPIO DE RIO CLARO  
Endereço: JOAO POLASTRI, R , 0  
Complemento: AREA INSTITUCIONAL  
Bloco: Apto:  
Bairro: JARDIM LEBLON  
Quadra: XXXX Lote: XXXXX

Área do Terreno : 7.967,04 m2

Área de Construção: 0,00 m2

Preço por metro quadrado de Terreno : R\$ 99,17

Preço por metro quadrado de Construção: R\$ 0,00

Valor do Terreno : R\$ 790.091,36

Valor Construção : R\$ 0,00

Valor Venal do Imóvel: R\$ 790.091,36

**-\*SETECENTOS E NOVENTA MIL, NOVENTA E UM REAIS E TRINTA E SEIS CENTAVOS\*-**

---

Rio Claro, 19 de Setembro de 2023 .

Obs: Válido até 31/12/2023 , após esta data o valor venal acima referido podera sofrer correção pelo IPCA/IBGE.

Cabe ao adquirente providenciar a transferência de nome junto ao Cadastro Imobiliário Municipal após o efetivo Registro de Escritura.

---

Lei Municipal nr. 2254/1988

Lei Municipal nr. 3704/2006

---



# Prefeitura Municipal de Rio Claro

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial

**CERTIDÃO N.º 0790/2023**

A Prefeitura Municipal de Rio Claro/SP, através de seu órgão estratégico Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, em consonância com a Lei Complementar nº 128 de 07 de Dezembro de 2017:

## **PERMITE PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE USO INDEFINIDO**

Endereço: **Rua João Polastri, Jardim Leblon**

Referência Cadastral: **04.07.044.0298.001**

### **1. Zoneamento de Situação**

**1.1. Perímetro:** Perímetro Urbano (Art. 24)

**1.2. Zoneamento:** Zona Residencial 1 – ZR 1 (Art. 35, I).

### **2. Tipos De Usos Permitidos no Zoneamento (Anexo VIII)**

a. Residencial unifamiliar – R1, representado pela moradia unifamiliar, implantada conforme requisitos urbanísticos da zona em que se encontrar; departamento de expediente (Art. 44, I);

### **3. Parâmetros de Ocupação do Solo**

**3.1. Coeficientes de aproveitamento (Art. 68):** Básico: 1,4; mínimo: 0,20; máximo: 4,0;

Nas zonas em que permitam somente o uso R1, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo será reduzido para 1,0.

**3.2. Recuos (Art. 77):** Frontal mínimo: 4,5m; recuos laterais e de fundos serão obedecidos os critérios previstos na legislação vigente.

### **4. Certidão de Viabilidade Técnica - Departamento Autônomo de Água e Esgoto**

A presente certidão foi emitida de acordo com a legislação municipal de zoneamento, sendo que, no momento da aprovação do projeto de construção deverá ser apresentado a Certidão de Viabilidade Técnica do Departamento Autônomo de Água e Esgoto (DAAE).



# Prefeitura Municipal de Rio Claro

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial

## 5. Conclusão

Emite-se esta diretriz para uso e ocupação do solo, considerando as informações e os documentos apresentados pelo requerente. Este documento não representa o pedido de aprovação de construção, levantamento ou reforma de prédios já existentes de qualquer empreendimento, devendo o interessado protocolizar a solicitação de aprovação dos projetos de construção do empreendimento, sendo passível de aprovação ou não.

A presente certidão possui validade de 180 dias, à contar da data da emissão;  
Rio Claro, 19 de setembro de 2023

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento



Camilla Possan  
Assessora de Desenvolvimento Urbano



QUIETA NON MOVERE