



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 57.558 – 2º ORI – Rio Claro/SP

Bauru/SP, 23 de outubro de 2023

Sumário

<u>1</u>	FOLHA RESUMO	3
<u>2</u>	APRESENTAÇÃO	4
<u>3</u>	OBJETIVO	4
<u>4</u>	CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES	5
4.1	RESPONSABILIDADE TÉCNICA	5
4.2	PREMISSAS E RESSALVAS	6
4.3	NORMAS OBSERVADAS	7
<u>5</u>	VISTORIA	7
<u>6</u>	IMÓVEL OBJETO	7
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
<u>7</u>	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	15
<u>8</u>	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
8.1	METODOLOGIA AVALIATÓRIA	16
8.2	SELEÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS	16
8.3	MEMORIAL DE CÁLCULO	17
8.4	RESULTADO CONSIDERADO	20
<u>9</u>	ENCERRAMENTO	21
	ANEXOS	22
	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 57.558 – 2º ORI de Rio Claro/SP Gleba em área urbana de 5.000,00 m² Localização: 22°23'51.7"S 47°34'58.9"W (https://maps.app.goo.gl/m7AXSfRGWkEtPS7bA) Avenida 40, entre as Ruas 17 e 21, 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\$ 364,58 / m²</td><td>R\$ 417,49 / m²</td><td>R\$ 478,07 / m²</td></tr><tr><td colspan="3">Amplitude = 27,18%</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\$ 364,58 / m²	R\$ 417,49 / m²	R\$ 478,07 / m²	Amplitude = 27,18%			Grau de Precisão III			Grau de Fundamentação III		
Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo																
R\$ 364,58 / m²	R\$ 417,49 / m²	R\$ 478,07 / m²																
Amplitude = 27,18%																		
Grau de Precisão III																		
Grau de Fundamentação III																		
Valor da avaliação (Ref. outubro/2023)	R\$ 2.100.000,00 (dois milhões, e cem mil reais)																	
Data do laudo	23/10/2023																	
Responsáveis técnicos	Alfredo Lopes Saab – Eng. Civil Mestre Doutor – CREA-SP 5069402284 Henrique Svizzero Boni – Eng. Civil Esp. Mestre – CREA-SP 5069789633 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 57.558 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, com área total de 5.000,00 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 5.000,00 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 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA 57.558 FICHA 01

Julio

IMÓVEL: Terreno situado nesta cidade, localizado com frente para a avenida 40, lado ímpar, entre as ruas 17 e 21, cuja descrição inicia-se no ponto 14, localizado no alinhamento predial da avenida 40, distante 57,19 metros do ponto de interseção do referido alinhamento com o alinhamento predial da rua 21, daí segue pelo alinhamento predial da avenida 40, com azimute magnético de 92°06'42", e distância de 44,50 metros até encontrar o ponto A; daí, segue com azimute magnético de 182°06'50" e distância de 87,72 metros, até encontrar o ponto B, confrontando do ponto A ao ponto B com o terreno de propriedade do Município de Rio Claro; daí, segue com azimute magnético de 272°06'50" e distância de 69,51 metros até encontrar o ponto 14-C, confrontando do ponto B ao ponto 14-C, com a divisa de propriedade da Cerâmica Wenzel Ltda., daí, segue com azimute magnético de 18°02'00" e distância de 91,24 metros, até encontrar o ponto 14, onde iniciou esta descrição, confrontando do ponto 14-C ao ponto 14, com a divisa de propriedade de Walmor Edner Martins, encerrando a área de 5.000,00 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL Nº: 01.17.057.1609.001.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIO CLARO, inscrito no CNPJ/MF nº 45.774.064/0001-88, com sede na rua 3, nº 945, Centro, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.1-55.750, feito aos 01 de abril de 2011, deste Registro Imobiliário.

Rio Claro, 05 de abril de 2012.

O Oficial: *João Carlos* (José Gentil Cibien Filho).

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 km²; área urbanizada de 48,25 km²; 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 avenida 40, entre as ruas 17 e 21, Rio Claro/SP (Localização: 22°26'08.9"S 47°33'24.2"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 do imóvel objeto e sua localização na cidade (Fonte: Google Earth).



Figura 3 – Fotografias gerais do imóvel avaliando.

6.3 Características da Região

Referente ao zoneamento, de acordo com a Prefeitura Municipal de Rio Claro (P.M.R.C.), tem-se a localização do imóvel dentro do limite municipal, com classificação de zoneamento sendo ZPR2 (Zona predominantemente Residencial), conforme destacado na Figura 4.

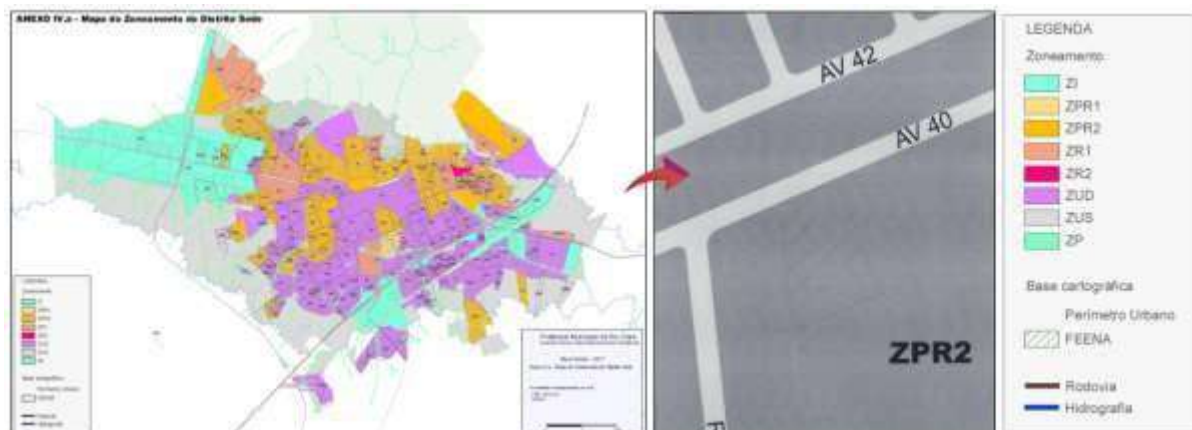


Figura 4 – Classificação da região do imóvel quanto ao zoneamento municipal (Fonte: P.M.R.C. - https://www2.rioclaro.sp.gov.br/pd/arquivos/2022/mapa/IV_Mapa-Zoneamento-Urbano_1_40000.pdf).

O imóvel está localizado a aproximadamente 4,10 km do centro da Cidade de Rio Claro. A região do imóvel é uma área consolidada, com recentes melhorias, como a construção de empreendimentos imobiliários de condomínios residenciais.

A região do imóvel também oferece algumas conveniências próximas, podendo-se citar: comércio, lazer, entre outros. A Tabela 1 apresenta uma síntese de informações gerais acerca da localização do imóvel objeto de inspeção.

Tabela 1 – Informações gerais da localização do imóvel.

Localização do Empreendimento		Avaliação da Localização		Densidade de ocupação em relação ao município	
☒	Zona Urbana	☒	Boa	☐	Altamente adensada
☐	Periferia em área de expansão	☐	Regular	☒	Densidade normal
☐	Periferia fora da área de expansão	☐	Ruim	☐	Pouco adensada
☐	Zona Rural				
Uso Predominante		Padrão Usual de Acabamento		Transporte Coletivo	
☒	Residencial unifamiliar	☐	Alto	☐	Bom
☐	Residencial multifamiliar	☒	Normal	☒	Regular
☐	Comercial	☐	Baixo	☐	Deficiente
☐	Industrial	☐	Mínimo	☐	Inexistente
☐	Rural	☐	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	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒		☒
Disponível - atendendo precariamente	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Não disponível e necessária	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Não disponível e dispensável	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

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

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).

Benfeitorias	Existe?	Obs.
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).

Máquinas e Equipamentos	Existe?	Obs.
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).

Recursos Naturais	Existe?	Obs.
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
X	Médio-Alta		Médio-Alta		Normal-Rápida		Normal-Aquecido
	Médio		Médio		Normal		Normal
	Médio-Baixa	X	Médio-Baixa	X	Normal-Difícil	X	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”:

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

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\$/m². No entanto, a variação das variáveis distância ao centro e área total é inversamente proporcional ao valor estimado em R\$/m², o que também está coerente às relações de mercado. Quanto mais distante do centro, menor é o valor estimado em R\$/m². Da mesma maneira, quanto maior a área ofertada, menor é o valor estimado em R\$/m².

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	
Grau de Fundamentação do Laudo com base na Pontuação Obtida:				III

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.

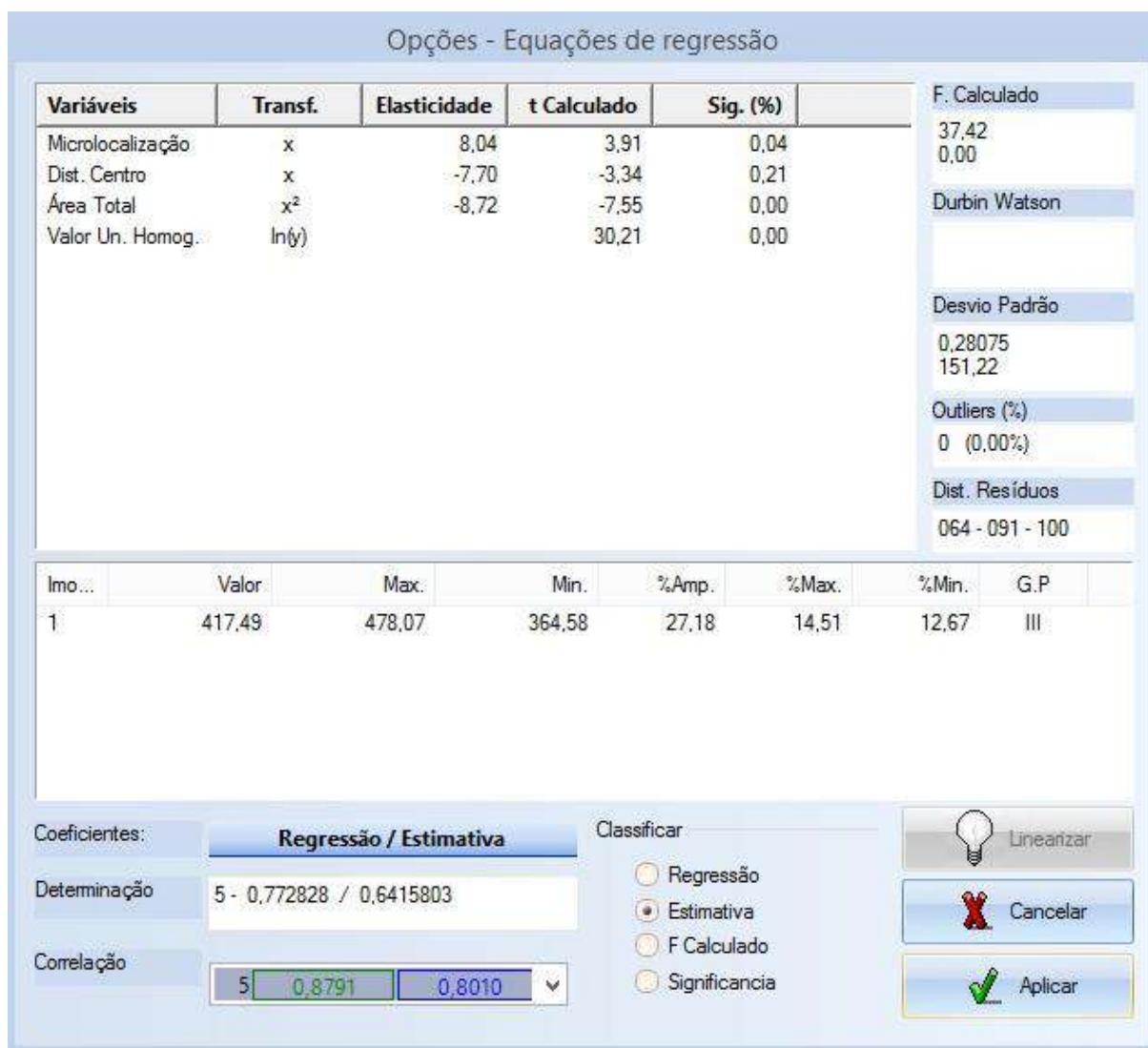


Figura 5 – Recorte do resumo dos resultados obtidos pelo software de inferência estatística.

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\$ 417,49/m²** (quatrocentos e dezessete reais e quarenta e nove centavos por metro quadrado);
- Valor Total: **R\$ 2.100.000,00** (dois milhões, e cem mil reais).

9 ENCERRAMENTO

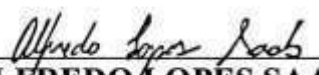
Declara-se que o presente trabalho foi elaborado de acordo com o código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 – CONFEA), atendendo aos critérios e metodologias estabelecidos em normas da ABNT, além de recomendações do IBAPE.

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, 23 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

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 variável	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

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 ²	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 ²	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 ²	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
Coeficiente de correlação:	0,8791064 / 0,8009871
Coeficiente de determinação:	0,7728280
Fisher - Snedecor:	37,42
Significância do modelo (%):	0,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
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	8,849	3	2,950	37,421
Não Explicada	2,601	33	0,079	
Total	11,450	36		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor Un. Homog.}) = +6,122656309 + 0,2578415523 * \text{Microlocalização} - 0,05686323551 * \text{Dist. Centro} - 1,371160962E-09 * \text{Área Total}^2$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor Un. Homog.} = +421,5060419 * e^{(+0,2578415523 * \text{Microlocalização} - 0,05686323551 * \text{Dist. Centro} - 1,371160962E-09 * \text{Área Total}^2)}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor Un. Homog.} = +456,0745616 * e^{(+0,2578415523 * \text{Microlocalização} - 0,05686323551 * \text{Dist. Centro} - 1,371160962E-09 * \text{Área Total}^2)}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor Un. Homog.} = +474,4078558 * e^{(+0,2578415523 * \text{Microlocalização} - 0,05686323551 * \text{Dist. Centro} - 1,371160962E-09 * \text{Área Total}^2)}$

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Microlocalização	x	3,91	0,04
Dist. Centro	x	-3,34	0,21
Área Total	x ²	-7,55	0,00
Valor Un. Homog.	ln(y)	30,21	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Microlocalização	x1	0,00	-0,35	0,02	0,44
Dist. Centro	x2	-0,35	0,00	0,21	-0,56
Área Total	x3	0,02	0,21	0,00	-0,70
Valor Un. Homog.	y	0,44	-0,56	-0,70	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Microlocalização	x1	0,00	0,03	0,50	0,56
Dist. Centro	x2	0,03	0,00	0,28	0,50
Área Total	x3	0,50	0,28	0,00	0,80
Valor Un. Homog.	y	0,56	0,50	0,80	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	4,68	4,81	-0,13	-2,8855%	-0,480652	0,02663600
4	5,02	5,04	-0,02	-0,3153%	-0,056429	0,00028000
5	5,11	4,81	0,30	5,9077%	1,076038	0,13348200
6	5,17	5,68	-0,51	-9,8935%	-1,822718	0,11093400
7	5,35	5,72	-0,37	-6,8745%	-1,310580	0,12966700
8	5,47	5,95	-0,47	-8,6573%	-1,687966	0,09985700
9	5,62	5,46	0,16	2,8534%	0,571123	0,03807800
10	5,72	5,57	0,15	2,5611%	0,521485	0,00520200
11	5,76	5,94	-0,17	-3,0171%	-0,619393	0,34436100
12	5,81	6,26	-0,45	-7,7498%	-1,602849	0,03181100
13	5,94	6,08	-0,14	-2,3613%	-0,499600	0,00307700
14	5,94	6,17	-0,23	-3,9010%	-0,825383	0,01108100
15	6,12	6,45	-0,33	-5,4548%	-1,188710	0,02404000

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16	6,12	6,00	0,12	2,0318%	0,443193	0,02438700
17	6,14	5,83	0,31	5,1167%	1,119585	0,01392600
18	6,16	6,45	-0,30	-4,8080%	-1,054232	0,01890800
19	6,16	6,32	-0,15	-2,4880%	-0,546129	0,00319400
20	6,16	6,11	0,05	0,8810%	0,193410	0,00039600
21	6,16	6,34	-0,18	-2,8490%	-0,625599	0,00442100
22	6,21	6,18	0,03	0,5498%	0,121659	0,00029300
23	6,27	6,40	-0,13	-2,0441%	-0,456690	0,00275300
24	6,35	6,14	0,21	3,2632%	0,737504	0,02555700
25	6,40	6,74	-0,34	-5,2542%	-1,198587	0,03095200
26	6,51	6,29	0,22	3,3601%	0,778683	0,00647800
27	6,57	6,63	-0,06	-0,8822%	-0,206407	0,00277800
28	6,57	6,61	-0,04	-0,6304%	-0,147502	0,00040300
29	6,58	6,57	0,01	0,1481%	0,034708	0,00002800
30	6,61	6,40	0,21	3,1160%	0,733079	0,00778400
31	6,63	6,42	0,22	3,2752%	0,773833	0,00831900
32	6,64	6,68	-0,04	-0,5617%	-0,132893	0,00034200
33	6,70	6,43	0,27	3,9781%	0,948770	0,01338200
34	6,70	6,24	0,45	6,7663%	1,614305	0,02467600
35	6,71	6,38	0,33	4,9312%	1,178774	0,01716500
36	6,73	6,76	-0,04	-0,5650%	-0,135355	0,00042100
37	6,80	6,66	0,13	1,9779%	0,478905	0,00516800
38	6,81	6,33	0,48	7,0032%	1,698120	0,03317600
39	6,86	6,41	0,44	6,4471%	1,574496	0,03993400

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

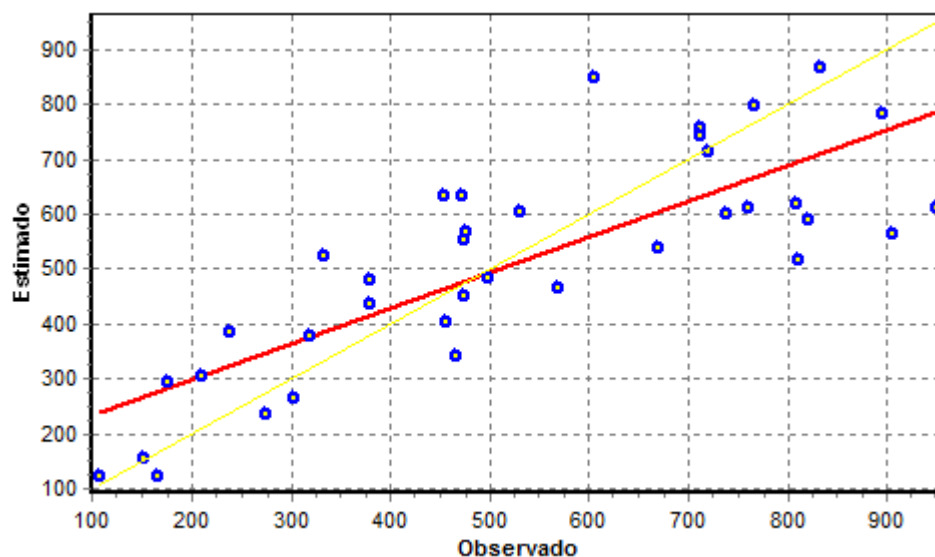
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

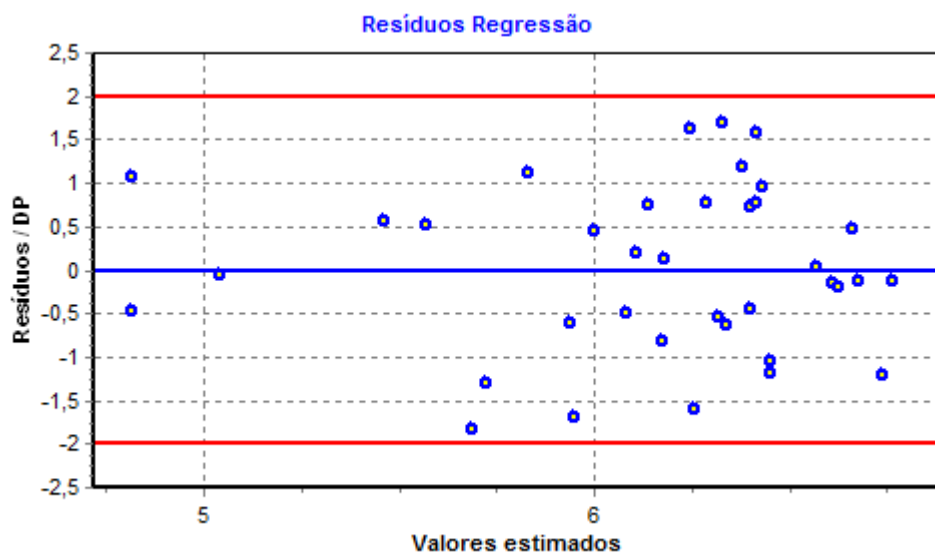
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

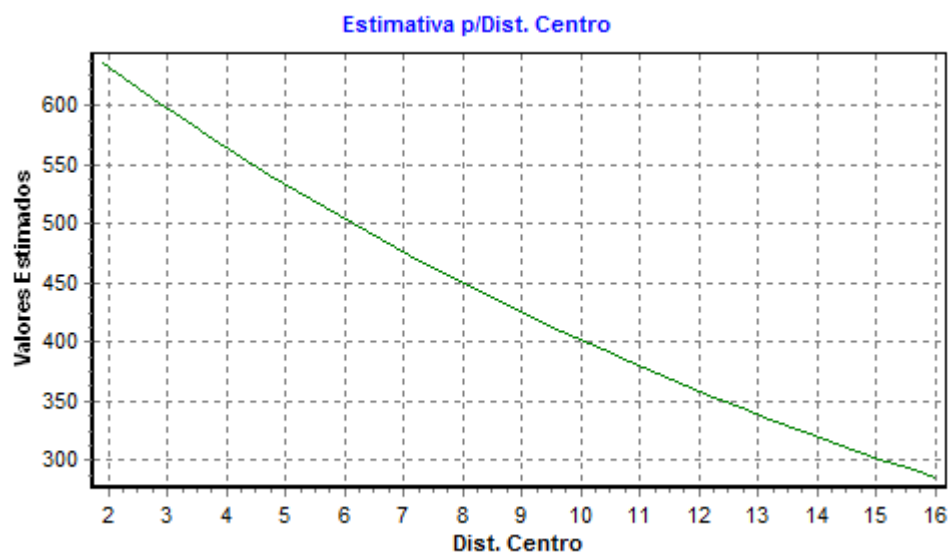
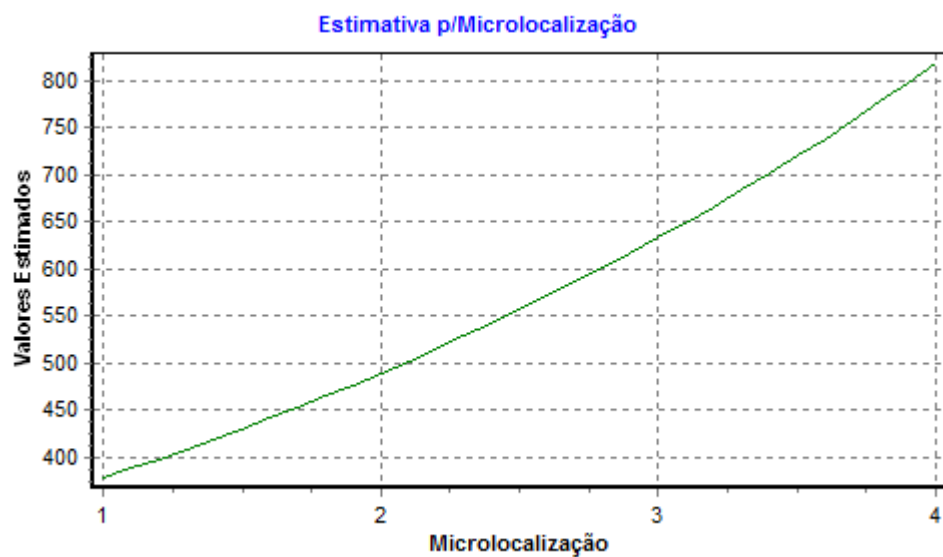


Resíduos da Regressão Linear

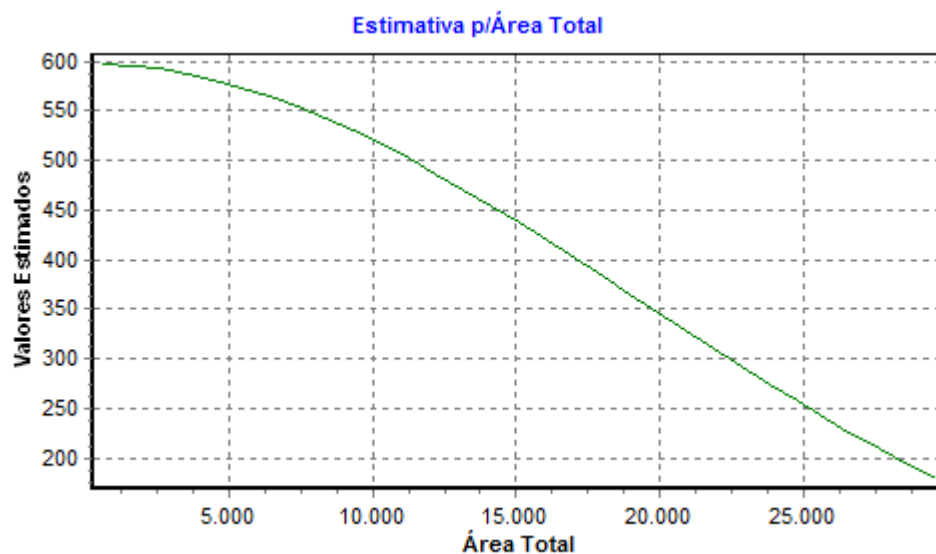


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



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

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	https://xaviercamargo.com.br/imovel/15915/area-distrito-industrial-rio-claro/
2	*	Rino Imóveis	(19) 3526-3000	https://www.rinoimoveis.com.br/imovel/area-de-51-000-m-setor-industrial-rio-claro/AR0006-RINP?from=sale
3		Rodrigues Barros	(19) 98856-4020	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terre

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		Consult Imob Ltda		no-jardim-novo-bairros-rio-claro-24768m2-ven da-RS2800000-id-2602615384/
4		Luís Botelho Imóveis	(14) 99604-8686	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-distrito-industrial-rio-claro-sp-26300m2-id-2639711463/?utm_medium=shared_link&utm_source=direct
5		BDL Soluções Imobiliárias	(19) 99975-9857	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-centro-assistencia-rio-claro-sp-24767m2-id-2606320220/?utm_medium=shared_link&utm_source=direct
6		Colliers International do Brasil Consultoria	(11) 3323-0000	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-jardim-do-horto-rio-claro-sp-23112m2-id-2484197492/?utm_medium=shared_link&utm_source=direct
7		Xavier Camargo Imobiliária	(19) 3522-7777	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-bom-retiro-bairros-rio-claro-27000m2-venda-RS6000000-id-2642768956/
8		Zonta Imóveis	(19) 3023-5959	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-rio-claro-9125m2-venda-RS2290000-id-2645481028/
9		Pecini Imobiliaria	(19) 3522-9955	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-paulo-ii-bairros-rio-claro-29633m2-venda-RS8600000-id-2605625556/
10		Salazar Imóveis LTDA	(47) 3801-0547	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-rio-claro-21729m2-venda-RS6950000-id-2613351423/
11		Rino Imóveis	(19) 3526-3000	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ajapi-bairros-rio-claro-5965m2-venda-RS2000000-id-2567757794/
12		Rino Imóveis	(19) 3526-3000	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-eucaliptos-bairros-rio-claro-3600m2-venda-RS1260000-id-2567757226/
13		Azul Imóveis	(19) 3532-1989	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-rio-claro-10000m2-venda-RS4000000-id-2540425803/
14		Xavier Camargo Imobiliária	(19) 3522-7777	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-rio-claro-5000m2-venda-RS2000000-id-2642768704/
15		Rino Imóveis	(19) 3526-3000	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-anhanguera-bairros-rio-claro-2720m2-venda-RS1300000-id-2624684527/
16		Faria & Nogueira	(19) 3023-6107	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-lusa-bairros-rio-claro-26000m2-venda-RS12500000-id-2582358713/?_ab=exp-aa-test-viva%3AB
17		Cyro Cansigliieri Orsi	(19) 99319-5000	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-rio-claro-18594m2-venda-RS9111060-id-2623393795/
18		Pecini Imobiliaria	(19) 3522-9955	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				no-vila-anhanguera-bairros-rio-claro-2720m2-venda-RS1350000-id-2605627799/
19		Azul Imóveis	(19) 3532-1989	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-bosques-de-rio-claro-bairros-rio-claro-6004m2-venda-RS3000000-id-2623883914/
20		NEWCORE	(11) 4580-4274	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
21		Rino Imóveis	(19) 3526-3000	https://www.rinoimoveis.com.br/imovel/area-de-4-253-m-boia-esperanca-rio-claro/AR0008-RINP?from=sale
22		Litholdo Imóveis	(19) 99504-6964	https://www.litholdoimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-2000m2-distrito-industrial-rio-claro-sp-id-76
23		Rossi Imóveis	(19) 3023-9445	https://rossiimoveisrc.com.br/imovel/venda/terreno/rio-claro/jardim-centenario/3179
24		Rino Imóveis	(19) 3526-3000	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-lusa-bairros-rio-claro-3293m2-venda-RS1975000-id-2638853485/
25		Rossi Imóveis	(19) 3023-9445	https://rossiimoveisrc.com.br/imovel/venda/terreno/rio-claro/estadio/854
26		Maiomi & Fernandes Corretora de Imóveis	(19) 3557-1428	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-matheus-maniero-bairros-rio-claro-8800m2-venda-RS6200000-id-2650366671/
27		Schio Imóveis	(19) 3534-3944	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-bairros-rio-claro-16000m2-venda-RS12000000-id-2581906654/
28		Faria & Nogueira	(19) 3023-6107	https://www.vivareal.com.br/imovel/jardim-residencial-das-palmeiras-bairros-rio-claro-5500m2-venda-RS4125000-id-2582358709/
29		Azul Imóveis	(19) 3532-1989	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-caetano-bairros-rio-claro-2240m2-venda-RS1700000-id-2623880063/
30		Cortez Imóveis	(19) 3534-1560	https://www.cortezimoveis.com.br/imovel/area-de-5-400-m-vila-anhanguera-rio-claro/AR0001-COYX?from=sale
31		Estrutura imóveis	(19) 3024-3000	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-padrao-em-rio-claro-2979678124.html
32		Ayka Imóveis	(19) 98112-4000	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-anhanguera-bairros-rio-claro-5440m2-venda-RS4390000-id-2582603045/
33		Rossi Imóveis	(19) 3023-9445	https://rossiimoveisrc.com.br/imovel/venda/terreno/rio-claro/jardim-nova-veneza/4308
34		Azul Imóveis	(19) 3532-1989	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-brasilia-ii-bairros-rio-claro-9372m2-venda-RS8000000-id-2623879754/

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

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
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

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

								0
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
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

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

								0
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
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

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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	364,58	394,48	410,34	12,67%	
Valor Médio	417,49	451,73	469,89	-	III
Valor Máximo	478,07	517,28	538,07	14,51%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Data	13/10/2023	-
Município	Rio Claro	-
Endereço	Mat. 57558 Avenida 40 entre ruas 17 e 21	-
Complemento	22°23'51.7"S 47°34'58.9"W	-
Informante	Contratante	-
Telefone	-	-
Referência	-	-
Microlocalização	1,00	Não
Dist. Centro	4,10	Não
Área Total	5.000,00	Não

Anexo B – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

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.

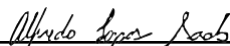
7. Entidade de Classe

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 ou 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
Tel: 0800 017 18 11

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



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
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, 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 ou 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
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

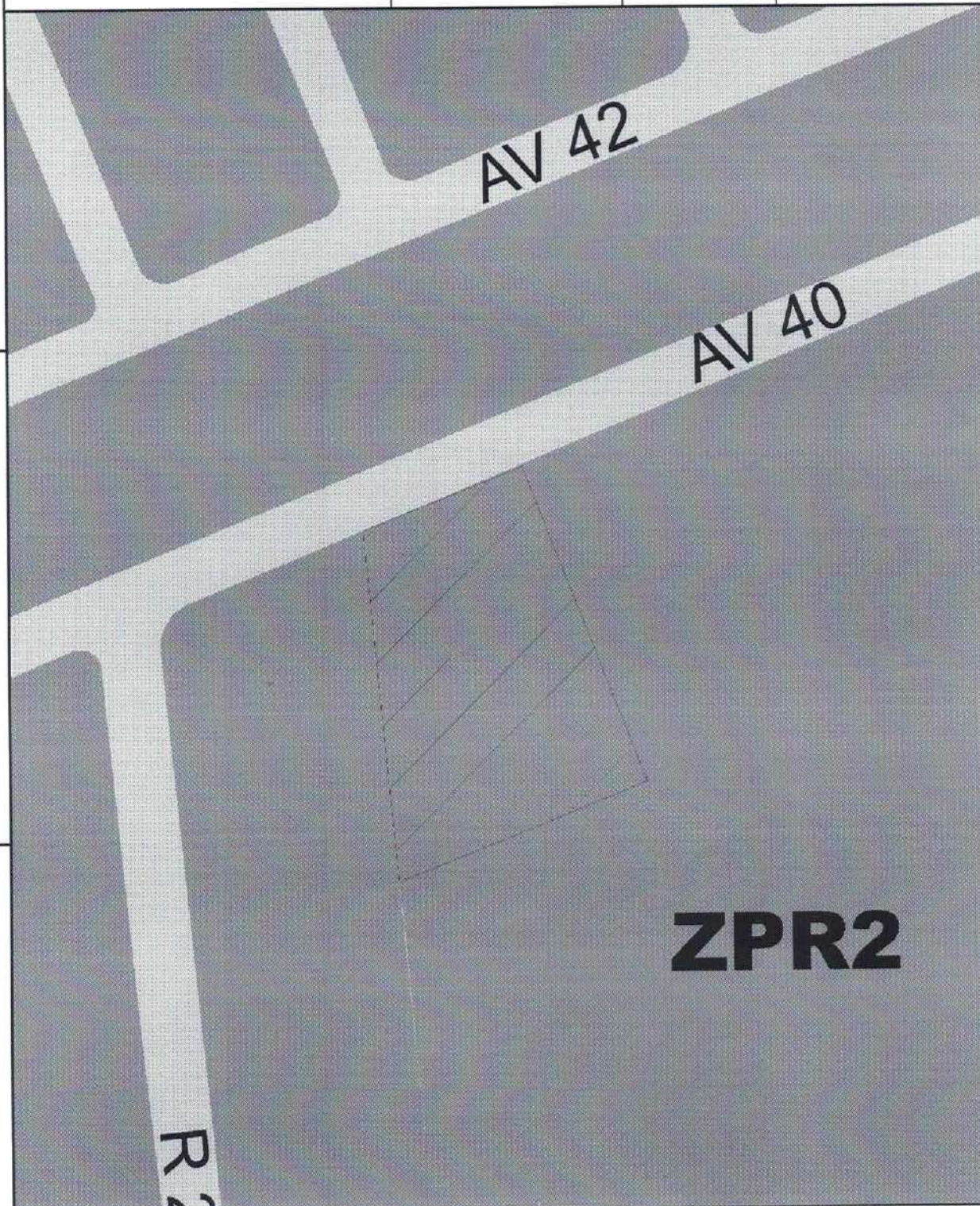
-

DATA

15/09/2023

ESCALA

1:1500



Legendas:



Localização da área
Referência Cadastral: 01.17.057.1609.001



Zoneamento ZUD (Zona de Uso Diversificado)

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



Livro Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

57.558

FICHA

01



IMÓVEL: Terreno situado nesta cidade, localizado com frente para a avenida 40, lado ímpar, entre as ruas 17 e 21, cuja descrição inicia-se no ponto 14, localizado no alinhamento predial da avenida 40, distante 57,19 metros do ponto de interseção do referido alinhamento com o alinhamento predial da rua 21, daí segue pelo alinhamento predial da avenida 40, com azimuth magnético de $92^{\circ}06'42''$, e distância de 44,50 metros até encontrar o ponto A; daí, segue com azimuth magnético de $182^{\circ}06'50''$ e distância de 87,72 metros, até encontrar o ponto B, confrontando do ponto A ao ponto B com o terreno de propriedade do Município de Rio Claro; daí, segue com azimuth magnético de $272^{\circ}06'50''$ e distância de 69,51 metros até encontrar o ponto 14-C, confrontando do ponto B ao ponto 14-C, com a divisa de propriedade da Cerâmica Wenzel Ltda., daí, segue com azimuth magnético de $18^{\circ}02'00''$ e distância de 91,24 metros, até encontrar o ponto 14, onde iniciou esta descrição, confrontando do ponto 14-C ao ponto 14, com a divisa de propriedade de Walmor Edner Martins, encerrando a área de 5.000,00 metros quadrados.

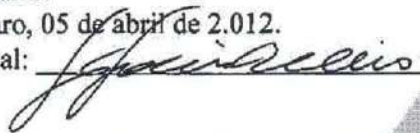
CADASTRO MUNICIPAL Nº: 01.17.057.1609.001.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIO CLARO, inscrito no CNPJ/MF nº 45.774.064/0001-88, com sede na rua 3, nº 945, Centro, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.1-55.750, feito aos 01 de abril de 2.011, deste Registro Imobiliário.

Rio Claro, 05 de abril de 2.012.

O Oficial:



(José Gentil Cibien Filho).



Município de Rio Claro
Laudo de Valor Venal

Certidão N.º 2023 / 0103340

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:	01.17.057.1609.001	(93746)
Proprietário:	MUNICIPIO DE RIO CLARO	
Endereço:	40,AV. , 0	
Complemento:	DESTACADO DA CERAMICA WENZEL	
	Bloco: Apto:	
Bairro:	JARDIM WENZEL	
	Quadra: * Lote: *	
	Área do Terreno :	5.000,00 m2
	Área de Construção:	0,00 m2
	Preço por metro quadrado de Terreno :	R\$ 21,23
	Preço por metro quadrado de Construção:	R\$ 0,00
	Valor do Terreno :	R\$ 106.150,00
	Valor Construção :	R\$ 0,00
	Valor Venal do Imóvel:	R\$ 106.150,00

-*CENTO E SEIS MIL, CENTO E CINCOENTA REAIS*-

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 tranferência 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 0791/2023

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: **Avenida 40, Jardim Wenzel**

Referência Cadastral: **01.17.057.1609.001**

1. Zoneamento de Situação

1.1. Perímetro: Perímetro Urbano (Art. 24)

1.2. Zoneamento: Zona de Uso Diversificado – ZUD (Art. 35, III).

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);
- b. Residencial multifamiliar – R2, representado pela moradia multifamiliar correspondente ao uso condominial vertical ou horizontal, excetuada a tipologia de vila, implantado conforme requisitos urbanísticos da zona em que se encontrar (Art. 44, III);
- c. Residencial multifamiliar do tipo vila – R3, representado pela moradia multifamiliar, correspondente ao uso residencial condominial, nas tipologias de unidades geminadas, agrupadas ou sobrepostas, com acesso direto ao logradouro ou não, limitado a glebas ou lotes com até 6.000 m² (Art. 44, V);
- d. Não residencial nível 1 – NR1, caracterizado como atividades não residenciais que não se constituam fontes geradoras de tráfego, ruído, incômodo ou poluição ambiental, limitados até 250m² de área construída computável: a) comércio de produtos não perigosos; b) serviços pessoais; c) serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial; d) serviços de reparo ou de apoio ao uso residencial; e) serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino ou à prestação de serviços de apoio



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial

- aos estabelecimentos de ensino; f) serviços de saúde, sem unidade de pronto atendimento médico; g) serviços de hospedagem; h) fabricação de produtos alimentícios, incluindo-se as padarias e congêneres e bebidas artesanais; i) confecção de artigos de vestuário e acessórios que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos; j) associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local; k) serviço público ou social a cargo da administração pública, entidades paraestatais ou por entidade delegada pelo Poder Público de qualquer esfera da Federação, e l) artesanato (Art. 44, VI);
- e. Não residencial nível 2 – NR2, caracterizados como atividades não residenciais que não se constituam fonte geradora de tráfego, ruído, incômodo ou poluição ambiental, limitados até 600m² de área construída computável: a) comércio de produtos não perigosos; b) serviços pessoais; c) serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial; d) áreas de lazer, cultura e esportes não vinculadas a residência; e) serviços de reparo ou de apoio ao uso residencial; f) serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino; g) serviços de saúde de pequeno porte: estabelecimentos de pequeno porte destinados ao atendimento à saúde da população, sem unidade de pronto atendimento médico; h) serviços de hospedagem; i) local de eventos de pequeno porte com lotação de até 100 pessoas, incluindo os locais de culto; j) confecção de artigos de vestuário e acessórios que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos; k) fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais; l) fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais; m) fabricação de produtos alimentícios, incluindo-se as padarias e congêneres e bebidas artesanais; n) preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados; indústrias de artefatos de couro, sem operações de curtimento; o) artesanato; p) associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local; q) serviço público ou social a cargo da administração pública, entidades paraestatais ou por entidade delegada pelo Poder Público de qualquer esfera da Federação; r) edificações que abrigarão quaisquer atividades descritas no inciso VII (Art. 44, VII).



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial

- f. Não residencial nível 3 – NR3, caracterizado como atividades não residenciais potencialmente geradoras de tráfego, ruído, incômodo ou poluição ambiental: a) atividades descritas no inciso VII deste artigo que ocupem área construída computável superior a 600m²; b) armazéns de estocagem de mercadorias e frigoríficos, entrepostos de mercadorias e silos; c) terminais atacadistas; d) comércio e depósitos de produtos perigosos; e) oficinas de prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares, incluindo os postos de abastecimento de veículos; f) beneficiamento e aparelhamento de bens minerais não metálicos; g) estabelecimentos de ensino; h) serviços de saúde; i) local de reunião ou eventos, incluindo os locais de culto; j) fabricação de produtos de madeira; k) fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem que não envolvem transformação de matéria-prima; l) fabricação de móveis, em área construída computável de até 1.000m², com baixo potencial de poluição do meio ambiente; m) fabricação de produtos alimentícios e bebidas; n) fabricação de produtos do fumo; o) fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros; p) fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão; q) edição, impressão e reprodução de gravações; r) fabricação de produtos químicos que envolva processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento; s) fabricação de artigos de borracha, excluída a fabricação da própria borracha; t) fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de cimento e estuque, dentre outros; u) fabricação de produtos de metal que utilize processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros; v) fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos; w) fabricação e montagem de veículos automotores e outros equipamentos de transporte; x) indústria extrativista, excetuada a cava propriamente dita (Art. 44, VIII);
- g. Uso misto – MI, caracterizado pela combinação de qualquer categoria de uso residencial (R) com as categorias de uso não residencial (NR) (Art. 44, XIII).

3. Parâmetros de Incomodidade do Zoneamento (Anexo X)

3.1. Horário de Carga e Descarga: 07h às 18h



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial

3.2. Emissão de gases, vapores e material particulado: É vedada a emissão ou utilização de processos e operações que gerem gases, vapores e material particulado, excetuado a fumaça, que possam mesmo que acidentalmente colocar em risco a saúde, a segurança e o bem estar da população.

3.3. Emissão de fumaça: Permitida a utilização de qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça odorante com colorimetria superior ao padrão nº 1 da escala de Ringelmann, inclusive no início da operação do equipamento e durante sua limpeza.

4. Parâmetros de Ocupação do Solo

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

4.2. Taxa de Ocupação Máxima (Art. 71): 70% para os usos NR3, NR4 e USO MISTO (combinado ao NR3 e NR4)

Para os demais usos permanece a TO máxima de 80%.

4.3. Taxa de Permeabilidade Mínima (Art. 72): 20% para os usos NR2, NR3, NR4

Para os demais usos permanece a TP mínima de 10%.

4.4. Gabarito Máximo (Art. 74): 9,0 metros para os usos NR3, NR4 e USO MISTO (combinado ao NR3 e NR4)

Não há parâmetros para os casos omissos;

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

5. Critérios Normativos de Construção e Instalação

- I. Reformas de imóveis com usos instalados e aprovados anteriormente à vigência desta Lei que demandem Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) serão dispensadas de sua apresentação, desde que a área aprovada da edificação não seja acrescida em mais de 50% (Art. 51). O disposto neste artigo não se aplica à alteração de uso visando à instalação de hospitais, hipermercados, hotéis, escolas, templos religiosos, condomínios exclusivamente não residenciais ou outro uso que represente significativo acréscimo de público (Art. 51, Parágrafo Único).
- II. Alternativamente poder-se-á adotar a caixa de reservação de águas pluviais, desde que comprovada eficácia equivalente ou superior à taxa de permeabilidade exigida (Art. 72, Parágrafo único);



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial

- III. Em todo e qualquer empreendimento com área computável igual ou superior a 2.000 m² e taxa de permeabilidade inferior a 20% será obrigatória a existência de obras de escoamento, absorção e reservação de águas pluviais (Art. 73);
- IV. Fica permitida a utilização do recuo frontal para a implantação de áreas cobertas destinadas a garagens, portarias, bicicletários, depósitos de gás e depósitos de resíduos. O disposto neste artigo não autoriza a edificação acima das áreas cobertas (Art. 78 e Par. 2º);
- V. Usos classificados como NR3 e NR4 confrontantes com qualquer outro zoneamento deverão prever sistema viário com pistas duplas e canteiro central que servirão de faixa divisória entre os usos, conforme critérios definidos no Anexo VI.a. – Quadro de Dimensões e Requisitos do Sistema Viário (Art. 80);
- VI. As exigências de vagas de estacionamento de veículos e bicicletas encontram-se estabelecidas no Anexo XI. As dimensões das vagas de veículos adotadas no projeto serão de 2,50m X 4,50m, ressalvada a aplicação de legislação específica para pessoas portadoras de necessidades especiais e pessoas idosas, bem como respeitadas as restrições do Código de Obras. O Município definirá os locais de estacionamento para veículos de grande porte, carga e descarga, bem como os critérios de horários e de vias para sua circulação (Art. 81);
- VII. A edificação não poderá apresentar elementos que ultrapassem o limite do lote, incluindo-se aqueles de natureza arquitetônica ou anexos no espaço aéreo, térreo e subsolo de domínio público (Art. 82);
- VIII. Em usos não residenciais, estacionamentos descobertos deverão utilizar piso drenante de no mínimo 1/3 da área a ser impermeabilizada e arborização correspondente a, pelo menos, um indivíduo arbóreo, preferencialmente de espécies nativas e diversas, para cada 35m² (Art. 83);
- IX. Ao longo das faixas de domínio público, de rodovias, ferrovias, gasoduto e linhas de transmissão de energia serão obrigatórios a reserva de faixa não edificante, nas dimensões indicadas pelo órgão responsável por sua manutenção (Art. 109);
- X. Todos os edifícios deverão possuir nas saídas de veículos em rampas (ascendentes ou descendentes), um trecho de no mínimo 3 (três) metros em nível com o passeio público (Art. 205, I);



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial

- XI. Edifícios públicos deverão possuir mecanismos (rampas, elevadores e outros) que garantam o acesso de pessoas portadoras de necessidades especiais em todas as dependências, e os edifícios existentes deverão se adequar à referida exigência quando reformados (Art. 205, II);
- XII. Conforme Lei Municipal N°. 3937 de 11/05/09, empresas com área impermeabilizada superior a 500 m² ficam obrigadas a instalar sistema de reuso da água.

6. Alvará de Funcionamento

Este documento não representa o alvará de funcionamento ou direito adquirido de permanência de quaisquer atividades, uma vez que os usos não residenciais (NR) e mistos (MI) sujeitam-se a emissão de alvará de funcionamento para início das atividades (Art. 44, Par. 1º), devendo o interessado obter o referido documento através do endereço eletrônico www.icadonline.com.br conforme Decreto Municipal nº 11.002 de 22 de dezembro de 2017.

7. 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).

8. Polos Geradores de Tráfego (PGT)

Entende-se por Polos Geradores de Tráfego (PGT) os empreendimentos que representem alterações significativas no fluxo de veículos e pessoas ao seu entorno, demanda por vagas em estacionamento ou garagens, áreas de carga e descarga de mercadorias, bem como áreas de embarque e desembarque (Art. 57). Empreendimentos assim caracterizados deverão realizar medidas mitigadoras, dentro de prazos determinados, conforme Resolução da COAP (Art. 163).

9. Empreendimentos de Impacto de Vizinhança (EIV)

Entende-se por Empreendimento de Impacto de Vizinhança aquele constituído por edificação ou edificações, cujo porte e oferta de bens ou serviços geram elevados fluxos de população, rotatividade de veículos e interferência no tráfego do entorno e grande demanda por vagas em estacionamento ou garagens, para carga e descarga ou para movimentação de embarque e

Handwritten signature



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial

desembarque (Art. 58). Empreendimentos assim caracterizados deverão apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI a COAP (Art. 165).

10. 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