



---

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 13.200 – 1º ORI – Rio Claro/SP*

## Sumário

<b><u>1 FOLHA RESUMO</u></b>	<b>3</b>
<b><u>2 APRESENTAÇÃO</u></b>	<b>4</b>
<b><u>3 OBJETIVO</u></b>	<b>4</b>
<b><u>4 CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES</u></b>	<b>5</b>
<b>4.1 RESPONSABILIDADE TÉCNICA</b>	<b>5</b>
<b>4.2 PREMISSAS E RESSALVAS</b>	<b>6</b>
<b>4.3 NORMAS OBSERVADAS</b>	<b>7</b>
<b><u>5 VISTORIA</u></b>	<b>7</b>
<b><u>6 IMÓVEL OBJETO</u></b>	<b>7</b>
<b>6.1 DESCRIÇÃO</b>	<b>8</b>
<b>6.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6.3 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b>	<b>10</b>
<b>6.3.1 MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>	<b>11</b>
<b>6.3.2 FATORES DEPRECIADORES NA REGIÃO</b>	<b>11</b>
<b><u>7 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO</u></b>	<b>12</b>
<b><u>8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</u></b>	<b>13</b>
<b>8.1 METODOLOGIA AVALIATÓRIA</b>	<b>13</b>
<b>8.2 SELEÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS</b>	<b>13</b>
<b>8.3 MEMORIAL DE CÁLCULO</b>	<b>14</b>
<b>8.4 RESULTADO CONSIDERADO</b>	<b>17</b>
<b><u>9 ENCERRAMENTO</u></b>	<b>18</b>
<b><u>ANEXOS</u></b>	<b>19</b>
<b>ANEXO A - RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA</b>	<b>A</b>
<b>ANEXO B - ARTs</b>	<b>B</b>
<b>ANEXO C - DOCUMENTAÇÃO E MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>C</b>

## 1 FOLHA RESUMO

<b>Imóvel objeto</b>	Matrícula 13.200 – 1º ORI de Rio Claro/SP Lote em área urbana de 340,00 m <sup>2</sup> . Localização: 22°23'17.4"S 47°33'20.9"W ( <a href="https://maps.app.goo.gl/koNHiAQZXZ69Hs698">https://maps.app.goo.gl/koNHiAQZXZ69Hs698</a> ) Avenida 44-A, S/N – Jardim do Ipê, Rio Claro/SP															
<b>Metodologia</b>	Método comparativo direto de dados de mercado utilizando inferência estatística															
<b>Vista do imóvel</b>																
<b>Avaliação</b>	<table border="1" data-bbox="484 1179 1389 1403"> <tr> <td>Valor Mínimo</td> <td>Valor Médio</td> <td>Valor Máximo</td> </tr> <tr> <td><b>R\$ 883,20 / m<sup>2</sup></b></td> <td><b>R\$ 911,76 / m<sup>2</sup></b></td> <td><b>R\$ 938,29 / m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Amplitude = 6,05%</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	<b>R\$ 883,20 / m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 911,76 / m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 938,29 / m<sup>2</sup></b>	Amplitude = 6,05%			Grau de Precisão III			Grau de Fundamentação III		
Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo														
<b>R\$ 883,20 / m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 911,76 / m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 938,29 / m<sup>2</sup></b>														
Amplitude = 6,05%																
Grau de Precisão III																
Grau de Fundamentação III																
<b>Valor da avaliação (Ref. novembro/2025)</b>	<b>R\$ 310.000,00</b> (trezentos e dez mil reais)															
<b>Data do laudo</b>	25/11/2025															
<b>Responsáveis técnicos</b>	Henrique Svizzero Boni – Eng. Civil   Esp.   Mestre – CREA-SP 5069789633															
<b>ARTs</b>	2620252096188															
<b>Dados do Contrato</b>	Registro De Preços Nº 66/2025															

## 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, conforme contrato de Registro De Preços Nº 66/2025.

## 4 CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES

### 4.1 Responsabilidade Técnica

**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.

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 a ART, apresentadas no Anexo B – 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 em Novembro de 2025, 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 avaliado trata-se de uma gleba em contexto urbano, inscrita sob a matrícula nº 13.200 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, com área total de 340,00 m<sup>2</sup>. Apresenta-se a seguir, recorte da matrícula do respectivo imóvel, indicando as medidas e divisas do bem avaliado, sendo esta área utilizada no modelo de avaliação para efeitos de formação de preço de mercado.

## 6.1 Descrição

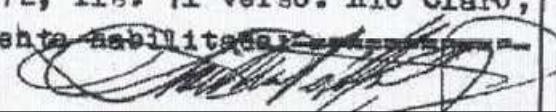
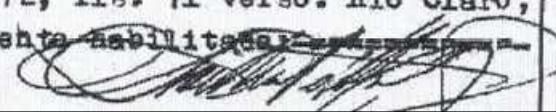
AV. 3/lote 200. Do imóvel retro, foi destacado um terreno com frente para a avenida 44-A, no Jardim do Ipê, lado ímpar, entre a rua 4-A e 5-A, distante 29,24 metros do canto em curva da rua 5-A, medindo 10,00 metros de frente, 10,00 metros de largura na face dos fundos, onde confronta com a avenida 44-A, lado par, por 34,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando, digo, com a área de 340,00 metros quadrados, confrontando de ambos os lados com o Município de Rio Claro, conforme consta na permuta feita entre o Município de Rio Claro, devidamente representado e Irineu Degli Esposti, e sua mulher, nos termos da escritura de 30 de novembro de 1982, de notas do 3º tabelião desta cidade, livro 372, fls. 71 verso. Rio Claro, 11 de fevereiro de 1983. A escrivente habilitada —   
mári jordaner O Oficial: 

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 80<sup>a</sup> colocação entre os 645 municípios do estado e a 456<sup>a</sup> 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 44-A, S/N – Jardim do Ipê, Rio Claro/SP (Localização: <https://maps.app.goo.gl/koNHiAQZXZ69Hs698>).

Na Figura 2 apresenta-se foto aérea indicando a área do imóvel. Na sequência (Figura 3) apresentam-se vistas do bem avaliando.



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



Figura 3 – Fotografias gerais do imóvel avaliado.

### 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 ZUD (Zona de Uso Diversificado), conforme destacado na Figura 4.

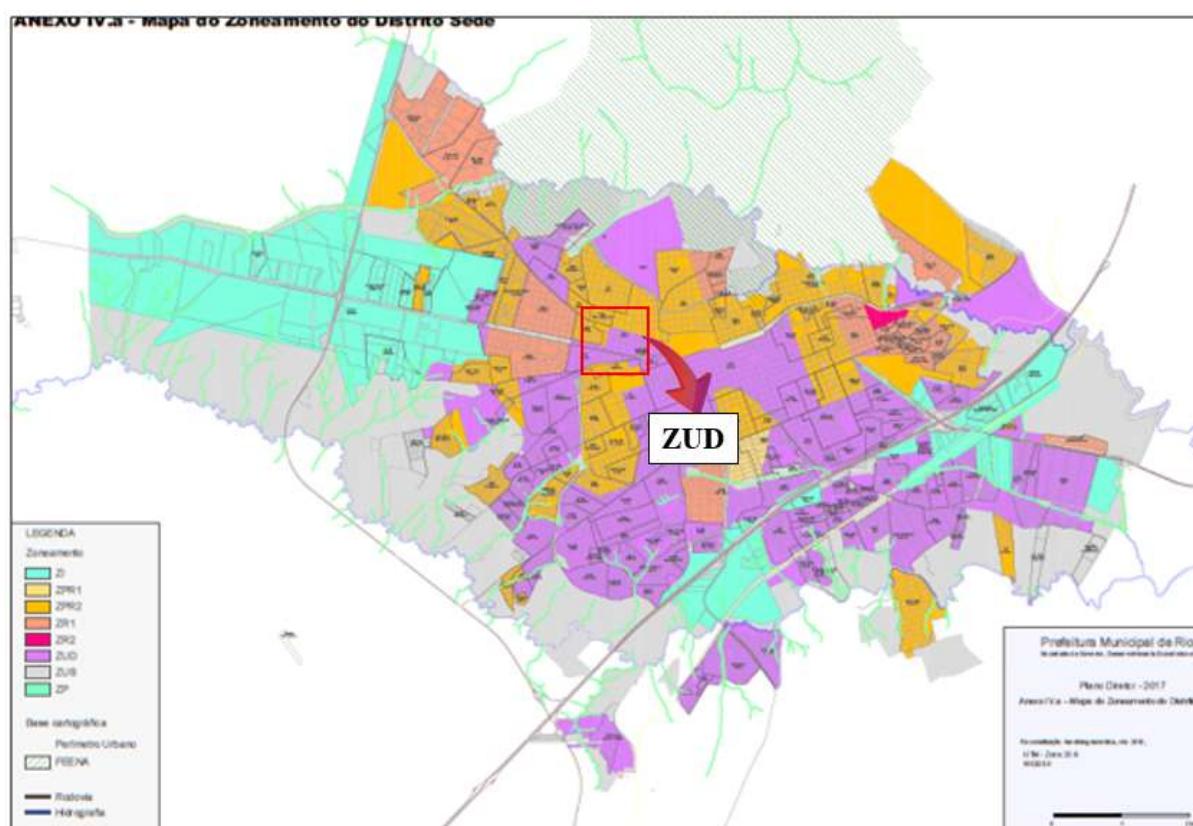


Figura 4 – Classificação da região do imóvel quanto ao zoneamento municipal (Fonte: P.M.R.C. - [https://www2.rioclaro.sp.gov.br/pd/arquivos/2022/mapa/IV\\_Mapa-Zoneamento-Urbano\\_1\\_40000.pdf](https://www2.rioclaro.sp.gov.br/pd/arquivos/2022/mapa/IV_Mapa-Zoneamento-Urbano_1_40000.pdf)).

O imóvel está localizado a aproximadamente 2,8 km do centro da Cidade de Rio Claro. A região do imóvel é uma área urbanizada em expansão consolidada, com prédios residenciais, instalação de infraestrutura, localizada próximo do centro da cidade.

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		
<input checked="" type="checkbox"/>	Zona Urbana	<input checked="" type="checkbox"/>	Boa		<input type="checkbox"/>	Altamente adensada	
	Periferia em área de expansão	<input type="checkbox"/>	Regular		<input checked="" type="checkbox"/>	Densidade normal	
	Periferia fora da área de expansão	<input type="checkbox"/>	Ruim		<input type="checkbox"/>	Pouco adensada	
	Zona Rural						
Uso Predominante		Padrão Usual de Acabamento			Transporte Coletivo		
<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Alto		<input type="checkbox"/>	Bom	
	Residencial multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal		<input checked="" type="checkbox"/>	Regular	
	Comercial	<input type="checkbox"/>	Baixo		<input type="checkbox"/>	Deficiente	
	Industrial	<input type="checkbox"/>	Mínimo		<input type="checkbox"/>	Inexistente	
	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"/>							
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	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

## 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 4 apresenta informações gerais acerca do diagnóstico de mercado e da estimativa de venda do imóvel objeto.

Tabela 4 – Informações gerais sobre estimativa de venda.

Oferta		Demanda		Absorção		Mercado Atual	
<input checked="" type="checkbox"/>	Alta	<input type="checkbox"/>	Alta	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio-Alta	<input type="checkbox"/>	Médio-Alta	<input type="checkbox"/>	Normal-Rápida	<input type="checkbox"/>	Normal-Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Normal	<input type="checkbox"/>	Normal
<input type="checkbox"/>	Médio-Baixa	<input type="checkbox"/>	Médio-Baixa	<input type="checkbox"/>	Normal-Difícil	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal-Recessivo
<input type="checkbox"/>	Baixa	<input type="checkbox"/>	Baixa	<input type="checkbox"/>	Difícil	<input type="checkbox"/>	Recessivo

Obs.: Estima-se velocidade de venda entre 06 e 12 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 avaliado. 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 Total 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 Total”:

$$\text{Valor Total Homogeneizado} = 0,90 * \text{Valor Total}$$

A utilização do “Valor Total 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 topografia e renda do local, o que é coerente com a relação de mercado. Ou seja, quanto melhor a caracterização (qualitativa – realizada por meio de códigos alocados) da topografia, maior é o valor estimado em R\$/m<sup>2</sup>. Também, quanto maior a renda (numérica), maior é o valor estimado em R\$/m<sup>2</sup>. No entanto, a variação da variável área total é inversamente proporcional ao valor estimado em R\$/m<sup>2</sup>, o que também está coerente às relações de mercado. 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 5.

**Tabela 5 – Enquadramento do Grau de Fundamentação**

<b>Graus</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	<b>Soma</b>
Pontos Mínimos	16	10	6	<b>17</b>
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 6, para que seja verificado o grau de precisão do laudo nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores.

**Tabela 6 – Tabela de verificação de Grau de Precisão.**

<b>Graus</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
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 6.

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.

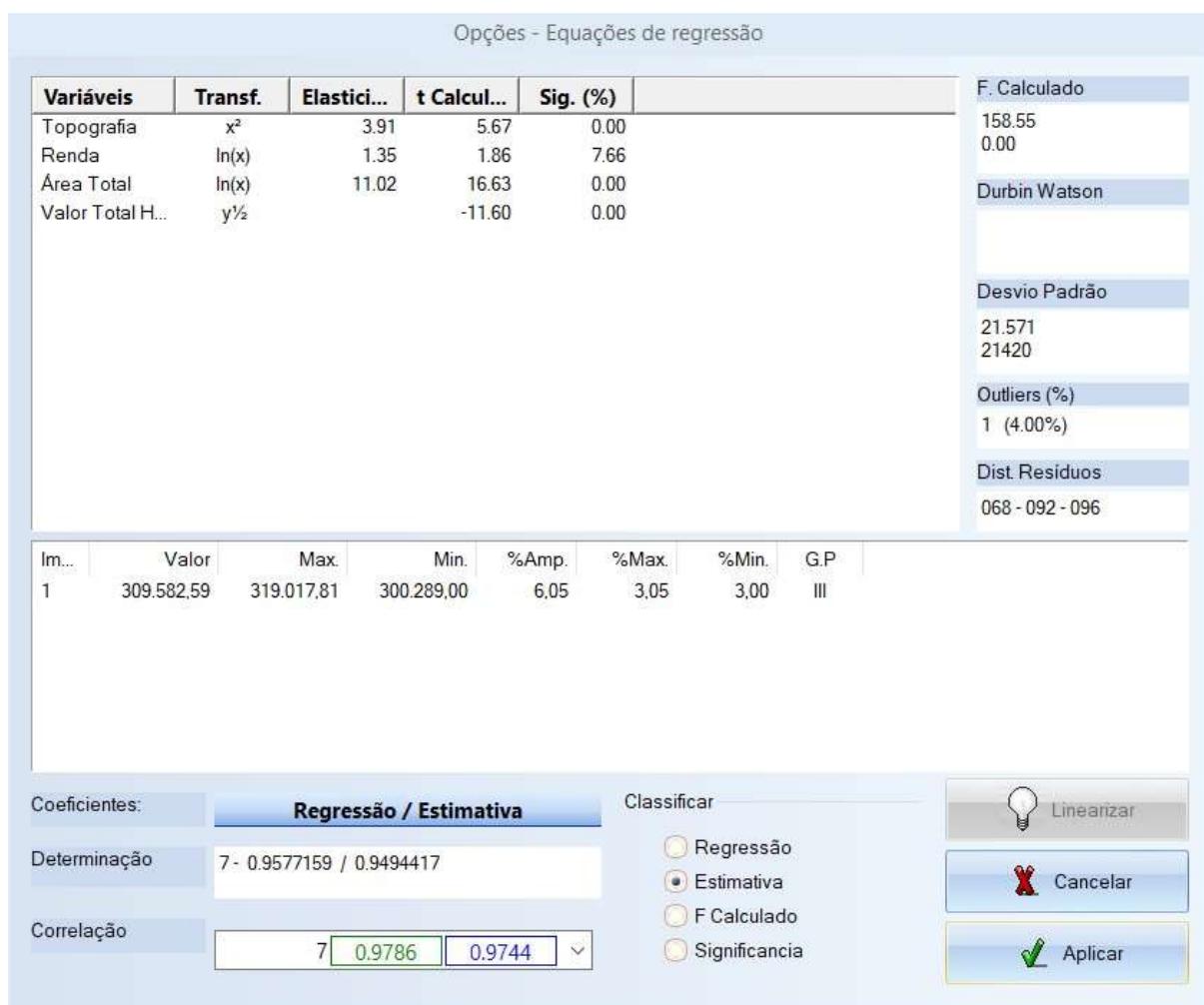


Figura 5 – Recorte do resumo dos resultados obtidos pelo software de inferência estatística.

#### 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 de mercado atribuído para venda do imóvel em tela em **Novembro/2025**, é:

- **Valor Unitário:** **R\$ 911,76/m<sup>2</sup>** (novecentos e onze reais e setenta e seis centavos por metro quadrado);
- **Valor Total:** **R\$ 310.000,00** (trezentos e dez 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 18 páginas, assinadas digitalmente, além de anexos:

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

Bauru/SP, 25 de Novembro de 2025



**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***

**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	HSB ENGENHARIA LTDA
Modelo:	Glebas Rio Claro
Data do modelo:	novembro de 2025
Tipologia:	Lotes

**2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	25

**3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
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 do informante	Sim
Referência	Texto	Texto	Endereço eletrônico ou referência do imóvel	Sim
População	Numérica	Quantitativa		Não
IDHM	Numérica	Proxy	Variável para macrolocalização, com referência no Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - IBGE	Não
Condomínio Alto Padrão	Numérica	Dicotomica	Imóvel fora de Condomínio ou Condomínio de Baixo Padrão = 0; Imóvel dentro de Condomínio de Alto Padrão = 1	Não
Esquina	Numérica	Dicotomica	Terreno em meio de quadra = 0; Terreno em esquina = 1	Não
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Informa quanto à topografia do terreno em relação ao greide, Crítico (com necessidade de grandes intervenções para viabilizar construções) = 1 ; Aclive/Declive (com necessidade de movimentação de terra e intervenções quanto à contenção) = 2; Ondulado (com necessidade de pontuais quanto às movimentações de terra, mas sem necessidade de estruturas de contenção) = 3; Plano (por predominância, sem necessidades de intervenções de movimentação de terra e contenções) = 4;	Sim
Renda	Numérica	Proxy	Variável para localização - Renda IBGE 2022	Sim

Frente	Numérica	Quantitativa	Testada principal do terreno para o logradouro	Não
Área Total	Numérica	Quantitativa	Área do Terreno em m <sup>2</sup>	Sim
Valor Total	Numérica	Dependente	Valor total, (R\$)	Não
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor por metro quadrado = Valor Total/Área Construída, (R\$/m <sup>2</sup> )	Não
Valor Total Homog.	Numérica	Dependente	Valor Total Homogeneizado = 0,90*Valor Total	Sim

**4) ESTATÍSTICAS DESCRIPTIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Topografia	2,00	4,00	2,00	3,56
Renda	1.829,33	7.355,54	5.526,21	3.773,21
Área Total	125,00	470,00	345,00	284,05
Valor Total Homog.	85.500,00	360.000,00	274.500,00	240.235,20

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9786296 / 0,9743930
Coeficiente de determinação:	0,9577159
Fisher - Snedecor:	158,55
Significância do modelo (%):	0,00

**6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

**7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4,00%

**8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	221319,963	3	73773,321	158,547
Não Explicada	9771,499	21	465,309	
Total	231091,462	24		

**9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

 Valor Total Homog. $\hat{y} = -1096,026637 + 6,532334274 * \text{Topografia}^2 + 24,29964975 * \ln(\text{Renda}) + 231,4661149 * \ln(\text{Área Total})$ 
**10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Topografia	$x^2$	5,67	0,00
Renda	$\ln(x)$	1,86	7,66
Área Total	$\ln(x)$	16,63	0,00
Valor Total Homog.	$y^{\frac{1}{2}}$	-11,60	0,00

**11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Topografia	x1	0,00	0,16	0,10	0,36
Renda	x2	0,16	0,00	0,50	0,57
Área Total	x3	0,10	0,50	0,00	0,94
Valor Total Homog.	y	0,36	0,57	0,94	0,00

**12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Topografia	x1	0,00	0,22	0,75	0,78
Renda	x2	0,22	0,00	0,24	0,38
Área Total	x3	0,75	0,24	0,00	0,96
Valor Total Homog.	y	0,78	0,38	0,96	0,00

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

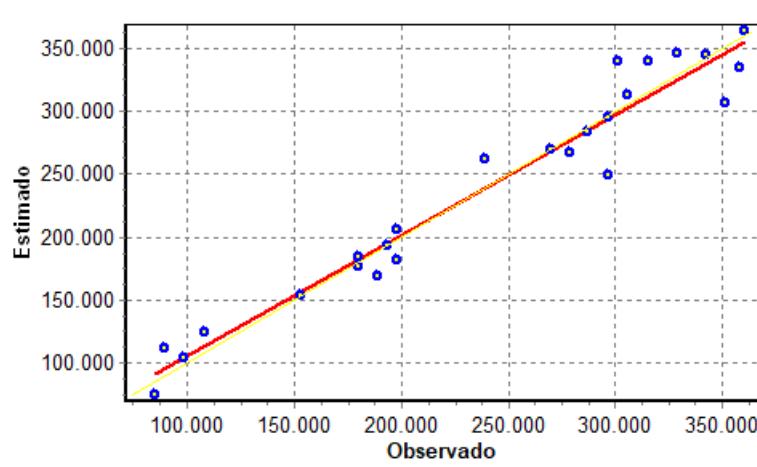
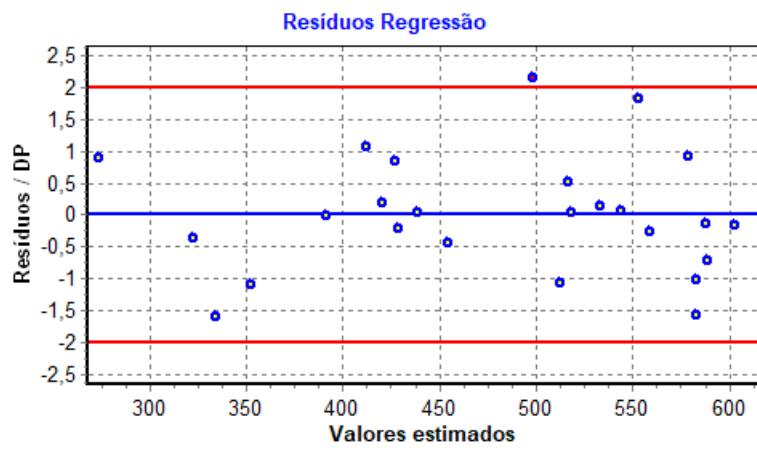
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	314,64	322,34	-7,69	-2,4450%	-0,356636	0,01817200
2	300,00	334,21	-34,21	-11,4030%	-1,585872	0,16790700
3	292,40	273,38	19,02	6,5055%	0,881844	0,17237000
4	391,15	391,34	-0,19	-0,0484%	-0,008769	0,00000400
5	328,63	352,38	-23,74	-7,2249%	-1,100715	0,08054100
6	424,26	420,32	3,94	0,9291%	0,182734	0,00185300
7	434,74	411,80	22,95	5,2781%	1,063746	0,04662200
8	424,26	428,86	-4,60	-1,0841%	-0,213219	0,00187800
9	439,89	439,11	0,77	0,1756%	0,035816	0,00003400
10	444,97	454,40	-9,43	-2,1199%	-0,437298	0,00532600

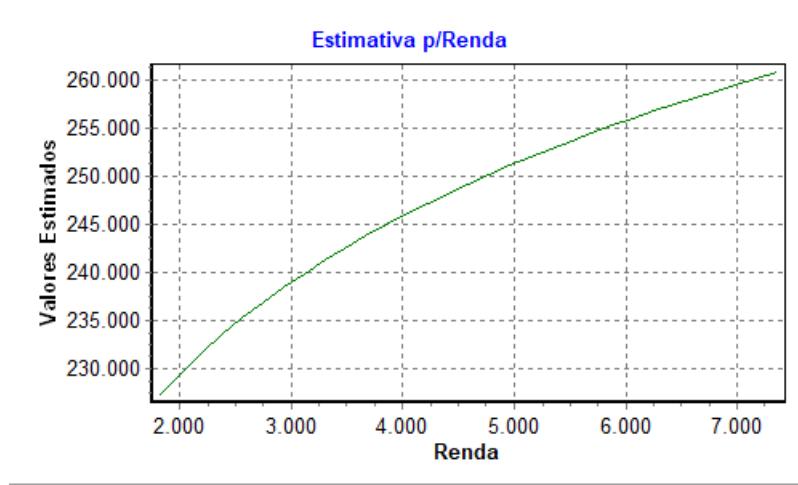
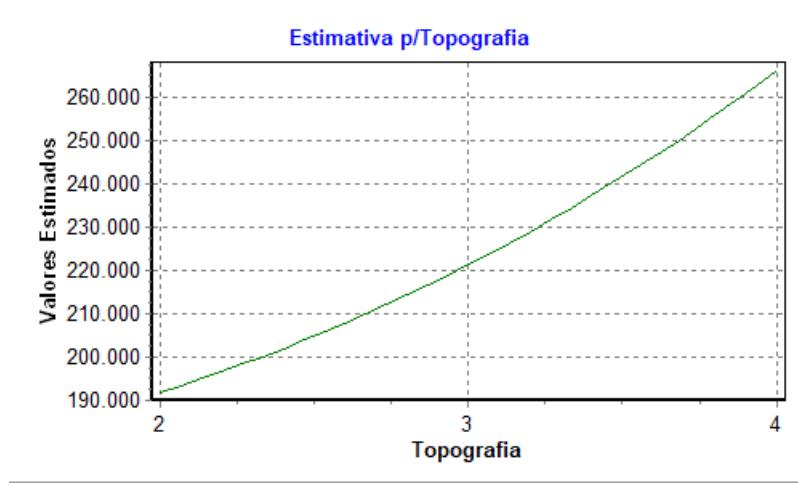
**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

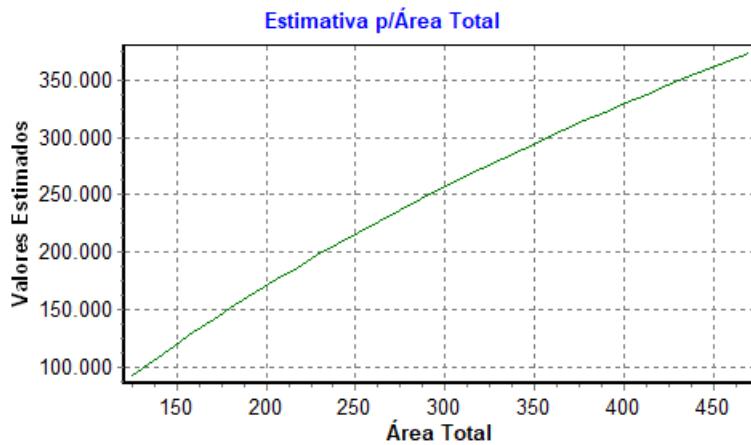
11	444,97	426,70	18,27	4,1052%	0,846827	0,02330100
12	489,29	512,30	-23,02	-4,7040%	-1,066985	0,02538800
13	519,62	518,68	0,93	0,1796%	0,043273	0,00015300
14	535,99	532,84	3,14	0,5867%	0,145788	0,00046700
15	544,98	498,79	46,18	8,4743%	2,140980	0,23248000
16	549,09	582,95	-33,86	-6,1669%	-1,569774	0,14351700
17	544,98	543,80	1,17	0,2155%	0,054450	0,00022700
18	561,25	583,25	-22,00	-3,9206%	-1,020074	0,03007500
19	528,20	517,03	11,17	2,1148%	0,517840	0,01296900
20	598,50	578,83	19,67	3,2870%	0,911992	0,03083500
21	592,45	553,47	38,98	6,5792%	1,806981	0,12438400
22	600,00	603,26	-3,26	-0,5431%	-0,151053	0,00320700
23	553,17	559,07	-5,90	-1,0657%	-0,273297	0,00192300
24	584,81	587,62	-2,81	-0,4809%	-0,130367	0,00164200
25	573,15	588,64	-15,49	-2,7031%	-0,718212	0,04704000

**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 20% 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

**15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:****Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta****Resíduos da Regressão Linear**

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



**17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**
**Variáveis Texto:**

ID	Desabili tado	Município	Endereço	Complemento	Informante
1		Rio Claro	Jardim Panorama	354390705000389	Pecini Imobiliaria
2		Rio Claro	Jardim dos Sabiás	354390710000007	Pecini Imobiliaria
3		Rio Claro	Jardim Novo	354390705000430	Pecini Imobiliaria
4		Rio Claro	Vila Anhanguera	354390705000426	Pecini Imobiliaria
5		Rio Claro	Jardim Novo	354390705000430	Pecini Imobiliaria
6		Rio Claro	Jardim Cherveson	354390705000130	Pecini Imobiliaria
7		Rio Claro	Jardim Santa Clara II	354390705000400	Pecini Imobiliaria
8		Rio Claro	Jardim Guanabara	354390705000260	Pecini Imobiliaria
9		Rio Claro	Jardim Inocoop	354390705000314	Pecini Imobiliaria
10		Rio Claro	Vila Anhanguera	354390705000426	Pecini Imobiliaria
11		Rio Claro	Distrito Industrial	354390705000284	Pecini Imobiliaria
12		Rio Claro	Jardim Mirassol	354390705000302	Pecini Imobiliaria
13		Rio Claro	Jardim Itapuã	354390705000297	Pecini Imobiliaria
14		Rio Claro	Jardim América	354390705000402	Pecini Imobiliaria
15		Rio Claro	Jardim Vila Bela	354390705000461	Pecini Imobiliaria
16		Rio Claro	Vila Alemã	354390705000074	Pecini Imobiliaria
17		Rio Claro	Jardim São Paulo	354390705000306	Pecini Imobiliaria
18		Rio Claro	Jardim América	354390705000402	Pecini Imobiliaria
19		Rio Claro	Vila Paulista	354390705000079	Hofling Imóveis
20		Rio Claro	Jardim Estádio	354390705000011	Hofling Imóveis
21		Rio Claro	Vila Paulista	354390705000079	Hofling Imóveis
22		Rio Claro	Cidade Jardim	354390705000229	Hofling Imóveis
23		Rio Claro	Parque Flórida	354390705000447	Cortez Imóveis
24		Rio Claro	Jardim Bela Vista	354390705000066	Cortez Imóveis
25		Rio Claro	Vila Elizabeth	354390705000041	Cortez Imóveis

ID	Desabili tado	Telefone	Referência
1		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-125-m/TE0906-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-125-m/TE0906-PFG?from=sale</a>
2		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-160-m/TE1204-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-160-m/TE1204-PFG?from=sale</a>
3		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-151-m/TE1067-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-151-m/TE1067-PFG?from=sale</a>
4		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-170-m/TE1049-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-170-m/TE1049-PFG?from=sale</a>
5		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-184-m/TE1018-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-184-m/TE1018-PFG?from=sale</a>
6		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-201-m/TE1079-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-201-m/TE1079-PFG?from=sale</a>
7		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-183-m/TE0319-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-183-m/TE0319-PFG?from=sale</a>
8		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-250-m/TE1059-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-250-m/TE1059-PFG?from=sale</a>
9		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-250-m/TE1130-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-250-m/TE1130-PFG?from=sale</a>
10		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-272-m/TE0663-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-272-m/TE0663-PFG?from=sale</a>
11		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-200-m/TE0828-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-200-m/TE0828-PFG?from=sale</a>
12		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-275-m/TE1206-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-275-m/TE1206-PFG?from=sale</a>

13		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-260-m/TE1120-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-260-m/TE1120-PFG?from=sale</a>
14		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-300-m/TE1149-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-300-m/TE1149-PFG?from=sale</a>
15		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-310-m/TE0985-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-310-m/TE0985-PFG?from=sale</a>
16		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-389-m/TE0473-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-389-m/TE0473-PFG?from=sale</a>
17		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-300-m/TE0572-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-300-m/TE0572-PFG?from=sale</a>
18		(19) 3522-9955	<a href="https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-373-m/TE1139-PFG?from=sale">https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-rio-claro-373-m/TE1139-PFG?from=sale</a>
19		(19) 3524-4146	<a href="https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-356-m/TE0423-HOFL?from=sale">https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-356-m/TE0423-HOFL?from=sale</a>
20		(19) 3524-4146	<a href="https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-376-m/TE0561-HOFL?from=sale">https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-376-m/TE0561-HOFL?from=sale</a>
21		(19) 3524-4146	<a href="https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-432-m/TE0292-HOFL?from=sale">https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-432-m/TE0292-HOFL?from=sale</a>
22		(19) 3524-4146	<a href="https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-470-m/TE0442-HOFL?from=sale">https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-470-m/TE0442-HOFL?from=sale</a>
23		(19) 3534-1560	<a href="https://www.cortezimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-343-m/TE0208-COYX?from=sale">https://www.cortezimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-343-m/TE0208-COYX?from=sale</a>
24		(19) 3534-1560	<a href="https://www.cortezimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-403-m/TE0227-COYX?from=sale">https://www.cortezimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-403-m/TE0227-COYX?from=sale</a>
25		(19) 3534-1560	<a href="https://www.cortezimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-456-m/TE0026-COYX?from=sale">https://www.cortezimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-456-m/TE0026-COYX?from=sale</a>

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabiliitado	População	IDHM	Condomínio Alto Padrão	Esquina	Topografia	Renda	Frente
1		201.418,00	0,803	0	0	4	3.217,66	5,00
2		201.418,00	0,803	0	0	3	3.279,13	8,00
3		201.418,00	0,803	0	1	2	1.829,33	8,00
4		201.418,00	0,803	0	0	4	2.943,18	8,50
5		201.418,00	0,803	0	0	3	1.829,33	5,75
6		201.418,00	0,803	0	0	4	2.062,81	10,00
7		201.418,00	0,803	0	1	4	3.452,56	8,00
8		201.418,00	0,803	0	0	3	2.297,40	10,00
9		201.418,00	0,803	0	0	3	3.502,96	10,00
10		201.418,00	0,803	0	0	3	2.943,18	10,00
11		201.418,00	0,803	0	0	4	2.682,46	10,00
12		201.418,00	0,803	0	0	4	4.374,68	11,00
13		201.418,00	0,803	0	0	4	6.774,73	10,00
14		201.418,00	0,803	0	0	4	4.447,09	10,00
15		201.418,00	0,803	0	1	3	5.262,34	10,00
16		201.418,00	0,803	0	0	4	2.944,06	10,00
17		201.418,00	0,803	0	1	4	6.982,30	10,00
18		201.418,00	0,803	0	1	4	4.447,09	10,00
19		201.418,00	0,803	0	0	3	2.984,05	9,00
20		201.418,00	0,803	0	0	4	3.434,10	12,00
21		201.418,00	0,803	0	0	4	2.984,05	12,00
22		201.418,00	0,803	0	1	3	7.355,54	15,54

---

23		201.418,00	0,803	0	0	4	3.653,46	10,00
24		201.418,00	0,803	0	0	4	2.547,46	13,00
25		201.418,00	0,803	0	0	3	6.099,19	10,00

ID	Desabilitado	Área Total	Valor Total	Valor Unitário	Valor Total Homog.
1		125,00	110.000,00	880,00	99.000,00
2		160,00	100.000,00	625,00	90.000,00
3		150,62	95.000,00	630,73	85.500,00
4		170,00	170.000,00	1.000,00	153.000,00
5		184,00	120.000,00	652,17	108.000,00
6		200,00	200.000,00	1.000,00	180.000,00
7		182,62	210.000,00	1.149,93	189.000,00
8		250,00	200.000,00	800,00	180.000,00
9		250,00	215.000,00	860,00	193.500,00
10		272,00	220.000,00	808,82	198.000,00
11		200,00	220.000,00	1.100,00	198.000,00
12		275,00	266.000,00	967,27	239.400,00
13		270,00	300.000,00	1.111,11	270.000,00
14		300,00	319.200,00	1.064,00	287.280,00
15		310,00	330.000,00	1.064,52	297.000,00
16		389,00	335.000,00	861,18	301.500,00
17		300,00	330.000,00	1.100,00	297.000,00
18		373,00	350.000,00	938,34	315.000,00
19		356,00	310.000,00	870,79	279.000,00
20		376,00	398.000,00	1.058,51	358.200,00
21		342,00	390.000,00	1.140,35	351.000,00
22		470,00	400.000,00	851,06	360.000,00
23		343,00	340.000,00	991,25	306.000,00
24		403,00	380.000,00	942,93	342.000,00
25		450,00	365.000,00	811,11	328.500,00

**18) ESTIMATIVAS DE VALORES:****• Imóvel avaliado 1:**

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	300.289,00	3,00%	
Valor Médio	309.582,59	-	III
Valor Máximo	319.017,81	3,05%	

**Dados do imóvel avaliado:**

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município	Rio Claro	-
Endereço	Mat. 13.200, : Avenida 44-A, S/N – Jardim do Ipê, Rio Claro/SP	-
Complemento	-22.388161, -47.555795	-
Informante	Objeto	-
Telefone	N/A	-
Referência	Avaliado	-
Topografia	4,00	Não
Renda	3.559,50	Não
Área Total	340,00	Não

*Anexo B – 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

2620252096188

## 1. Responsável Técnico

**HENRIQUE SVIZZERO BONI**

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2615454234

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

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: Nº 66/2025

Celebrado em: 15/10/2025

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 49750,00

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: 15/10/2025

Previsão de Término: 15/10/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

## 4. Atividade Técnica

Quantidade Unidade

**Elaboração**

1	Avaliação	de imóveis	15,00000	unidade
	Laudo	de imóveis	15,00000	unidade

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

## 5. Observações

ESTA ART REFERE-SE ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 66/2025 - EDITAL N.º 087/2025, PREGÃO ELETRÔNICO Nº 080/2025, REFERENTE A CONTRATACÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA DE ENGENHARIA PARA ELABORAÇÃO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE MERCADO DE 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****Nenhuma****8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_  
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



Valor ART R\$ 271,47

Registrada em: 21/11/2025

Valor Pago R\$ 271,47

Impresso em: 21/11/2025 15:10:12

Nosso Número: 2620252096188

Versão do sistema

Autenticação de ART  
2620252096188

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



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

MATRÍCULA N° 13.200  
1.º Cartório de Registro de Imóveis  
Comarca de Rio Claro (SP)

FICHA

13.200

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N° 13.200..-

IMÓVEL: Uma área de terreno situada no Jardim do Ipê, destacada, com área de 2.886,55 metros quadrados e que parte do ponto A, localizado na rua 5-A (lado ímpar), distante 15,96 metros do alinhamento predial da avenida 44-A (lado par); daí segue pela rua 5-A (lado ímpar), 18,71 metros até encontrar o ponto B; daí segue em curva a direita com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 9,24 metros e ângulo de 58°49'4", até encontrar o ponto C; daí segue pela avenida 44-A, lado ímpar, com uma distância de 64,36 metros até encontrar o ponto D, daí segue em curva a direita com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 15,28 metros e ângulo de 97°16'5", até encontrar o ponto E, daí segue pela rua 4-A (lado par) com uma distância de 16,14 metros até encontrar o ponto F; daí segue em curva a direita com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 12,99 metros e ângulo de 82° 43' 5" até encontrar o ponto G, daí segue pela avenida 44-A (lado par) com uma distância de 72,00 metros até encontrar o ponto H; daí segue em curva a direita com raio de 9,00 metros desenvolvimento de 19,03 metros e ângulo de 121° 10' 6" até encontrar o ponto de partida A". PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO-  
DERIO CLARO. TÍTULO AQUISITIVO: Lei Municipal nº 1778 de 7.10.1982. (transcrição nº 23.233 e o loteamento registrado sob nº 29 neste cartório). Rio Claro, 08 de novembro de 1982. A Oficial Maior: *Paulo*

AV.1/13.200. Do imóvel acima, foi destacado um lote de terreno com frente para a av. 44-A, lado ímpar, entre as ruas 4-A e 5-A, distante 39,24 metros do canto em curva da rua 5-A, medindo 8,00 metros de frente; 8,00 metros de largura na face dos fundos, onde confronta com a avenida 44-A, lado par, por 34,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, com área total de 272,00 metros quadrados, confrontando de ambos os lados com o Município de Rio Claro, conforme consta na permuta feita do mesmo pelo Município de Rio Claro, devidamente representado e Carlos Antonio Bovo; Reinaldodos Santos, Osvaldo Ferreira de Almeida; agnaldo Cesar Fontanetti, Arnaldo Vasconcelos Carbinatti, Celeste José Carbinatti, Marcus Francisco Ragonha, Zintoko Akamine, José Fernando Carolino, Edson Luiz Fernandode Oliveira, Wilson Luis Bovo, José Roberto Bertin, todos brasileiros, solteiros e maiores, nos termos da escritura de 19 de novembro de 1982, de notas do 3º tabelião desta cidade, livro 372, fls. 67. Rio Claro, 19 de janeiro de 1983. A Oficial Maior: *Paulo*

OBSERVAÇÃO: VERDE MATRÍCULA N° 13.662..-

( continua no verso )

CNM nº: 111559.2.0013200-50

MATRÍCULA Nº  
13.2001º Cartório de Registro de Imóveis  
Comarca de Rio Claro (SP)

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA  
1  
Vermelha

AV.2/13.200. Do imóvel retro, foi destacado um terreno com área de 1.140,00 metros quadrados, e que parte de um ponto A, na rua 5-A, lado ímpar, distante 15,96 metros do alinhamento predial da av. 44-A, lado par, daf segue pela rua 5-A, lado ímpar 18,71 metros até o ponto B, daf segue em curva a direita com raio de 9,00 metros, desenvolvimento de 9,24 metros e ângulo central de 58°49'4", até o ponto C, daf segue pela avenida 44-A, lado ímpar, com uma distância de 25,07 metros até o ponto C; daf vira a direita com ângulo de 90° e distância de 34,00 metros até o ponto H, daf vira a direita com ângulo de 90° e distância de 29,69 metros até o ponto H, daf vira em curva a direira com raio de 9,00 metros desenvolvimento de 19,03 metros, e ângulo central de 121°10'6", até o ponto A, início desta descrição, totalizando a área de 1.140,09 metros quadrados, conforme consta na permuta feita do mesmo pelo Município de Rio Claro, devidamente representado e Roberto Donato Bautto e sua mulher Judite Dias Bautto, nos termos da escritura de 3 de dezembro de 1982, de notas do 1º tab. desta cidade, livro 465, fls. 74. Rio Claro, 19 de janeiro de 1983. A Oficial Maior: *Guilherme*

OBSERVAÇÃO: VIDE MATRÍCULA Nº 13.663.-

AV.3/13.200. Do imóvel retro, foi destacado um terreno com frente para a avenida 44-A, no Jardim do Ipê, lado ímpar, entre a rua 4-A e 5-A, distante 29,24 metros do canto em curva da rua 5-A, medindo 10,00 metros de frente, 10,00 metros de largura na face dos fundos, onde confronta com a avenida 44-A, lado par, por 34,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando, digo, com a área de 340,00 metros quadrados, confrontando de ambos os lados com o Município de Rio Claro, conforme consta na permuta feita entre o Município de Rio Claro, devidamente representado e Irineu Degli Esposti, e sua mulher, nos termos da escritura de 30 de novembro de 1982, de notas do 3º tabelião desta cidade, livro 372, fls. 71 verso. Rio Claro, 11 de fevereiro de 1983. A escrevente habilitada: *Marli Jolander* O Oficial: *Guilherme*

OBSERVAÇÃO: VIDE MATRÍCULA Nº 13.790.-

AV.4/13.200. Do imóvel retro, foi destacado um terreno situado nesta cidade, no loteamento denominado Jardim do Ipê, na avenida 44-A, lado par, esquina da rua 4-A, lado par, recentemente aberta e fundos com outra via, também denominada avenida 44-A, com uma área total de 726,46 metros quadrados, conforme consta na permuta feita entre o Município de Rio Claro, devidamente

SÉRIE MATRÍCULA Nº 13.200 - FLCHA Nº 2



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

M. 13200 - Página 3/4 - PROT. 156.666 CNM: 111559.2.0013200-50

CNM nº: 111559.2.0013200-50

MATRÍCULA Nº 13.200 - FICHA Nº 1  
13.200

FICHA  
2

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 13.200 - FICHA Nº 2  
representada, e o Dr. Paulo Erceo Sitolini, e sua mulher Lia =  
Apparecida Venturoli Sitolini, conforme consta na escritura de  
26 de janeiro de 1983, de notas do 2º tabelião desta cidade, -  
livro 643, fls. 56 verso. Rio Claro, 20 de maio de 1983. A =  
Oficial Maior. *Paulo Sitolini*

OBSERVAÇÃO: VIDE MATRÍCULA Nº 14.197.-

RECEBIDO N.º 25690/1983

5  
4  
3  
2  
1

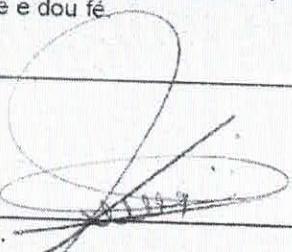
CERTIDÃO

Matrícula. 13200 - PROTOCOLO: 156.666

Geraldo Felicio, 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro - SP, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da Lei etc.

**CERTIFICA** que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei nº 6.015/73. **CERTIFICA** mais que a mesma retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à presente data, sendo que, com referência às alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutorias, estão ali, se existentes, integralmente noticiadas. O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 14 de abril de 2025.

Eu, , André Amador Junior, escrevente, conferi, imprimi e assinei a presente certidão.

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Min. Público	Total
44,20	0,00	0,00	0,00	0,00	2,21	0,00	46,41

Guia nº. 015.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo Digital: [1115593C3FQ000275610YJ25A]

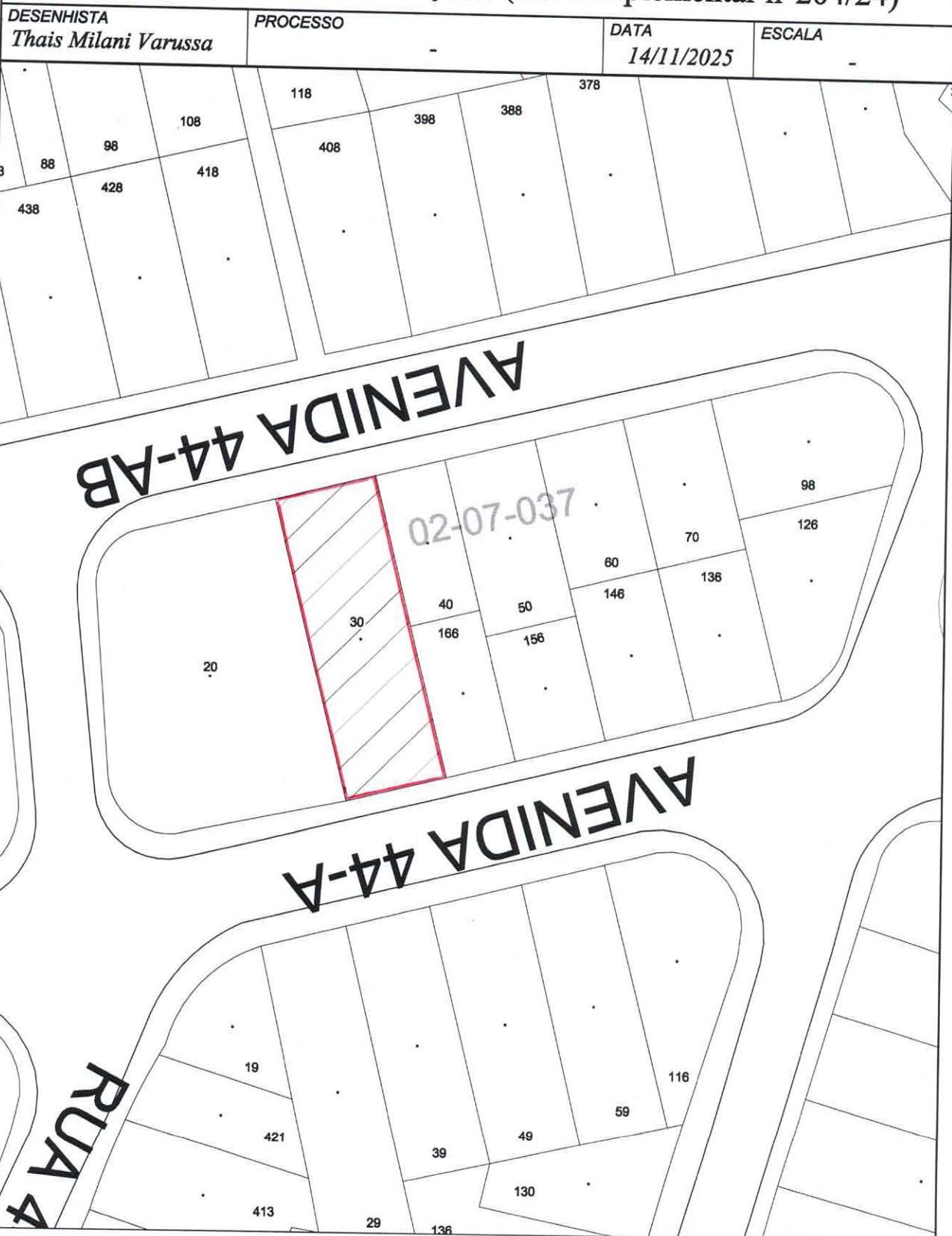
O prazo de VALIDADE da presente certidão, para efeitos exclusivamente notariais (Cap. XIV, item 15, letra "c" das "NSCGJ") é de 30 dias.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO

ESTADO DE SÃO PAULO

## CROQUI DE LOCALIZAÇÃO (Lei complementar nº204/24)



ÁREA MATRÍCULA 13.200 - 1º O.R.I.  
Ref. Cad.: 02.07.037.0030.001

