



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 64.384 – 1º ORI – Rio Claro/SP

Novembro de 2025

Sumário

1	FOLHA RESUMO	3
2	APRESENTAÇÃO	4
3	OBJETIVO	4
4	CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES	5
4.1	RESPONSABILIDADE TÉCNICA	5
4.2	PREMISSAS E RESSALVAS	6
4.3	NORMAS OBSERVADAS	7
5	VISTORIA	7
6	IMÓVEL OBJETO	7
6.1	DESCRIÇÃO	8
6.2	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
6.3	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
6.3.1	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	11
6.3.2	FATORES DEPRECIADORES NA REGIÃO	12
6.4	CLASSIFICAÇÃO DOS BENS, SEUS FRUTOS E DIREITOS	12
7	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	14
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
8.1	METODOLOGIA AVALIATÓRIA	15
8.2	SELEÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS	15
8.3	MEMORIAL DE CÁLCULO	16
8.4	RESULTADO CONSIDERADO	19
9	ENCERRAMENTO	20
	ANEXOS	21
	ANEXO A – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	A
	ANEXO B – ARTs	B
	ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO E MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO	C

1 FOLHA RESUMO

Imóvel objeto	Matrícula 64.384 – 1º ORI de Rio Claro/SP Gleba em área urbana de 8.047,01 m². Localização: 22°27'23.5"S 47°34'28.6"W (https://maps.app.goo.gl/cFMgVxsx68oNczGR9) Rua 1-VR, S/N - Loteamento Residencial Campestre Vila Rica, 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\$ 309,24 / m²</td><td>R\$ 347,95 / m²</td><td>R\$ 392,72 / m²</td></tr><tr><td colspan="3">Amplitude = 23,95%</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\$ 309,24 / m²	R\$ 347,95 / m²	R\$ 392,72 / m²	Amplitude = 23,95%			Grau de Precisão III			Grau de Fundamentação III		
Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo																
R\$ 309,24 / m²	R\$ 347,95 / m²	R\$ 392,72 / m²																
Amplitude = 23,95%																		
Grau de Precisão III																		
Grau de Fundamentação III																		
Valor da avaliação (Ref. novembro/2025)	R\$ 2.800.000,00 (Dois milhões e oitocentos mil reais)																	
Data do laudo	26/11/2025																	
Responsáveis técnicos	Henrique Svizzero Boni – Eng. Civil Esp. Mestre – CREA-SP 5069789633																	
ARTs	2620252096188																	
Dados do Contrato	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 N° 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 às ARTs, 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 avaliando trata-se de uma gleba em contexto urbano, inscrita sob a matrícula nº 64.384 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, com área total de 8.047,01 m². Apresenta-se a seguir, recorte da matrícula do respectivo imóvel, indicando as medidas e divisas do bem avaliando, sendo esta área utilizada no modelo de avaliação para efeitos de formação de preço de mercado.

6.1 Descrição

IMÓVEL: UM TERRENO, que se constitui da “ÁREA INSTITUCIONAL 1” do loteamento denominado “RESIDENCIAL CAMPESTRE VILA RICA”, situado nesta cidade, com frente para a RUA 1-VR, cuja descrição inicia em um ponto situado na divisa com a Estrada de entrada do Clube de Campo de Rio Claro, e distante 15,33 metros do ponto 1, localizado no canto da cerca pertencente ao DER; daí, segue pelo alinhamento predial da RUA 1-VR, com distância de 96,111 metros, confrontando com a Rua 1-VR; daí, segue, ainda, pelo alinhamento predial da Rua 1-VR com distância de 42,00 metros, confrontando com a Rua 1-VR; daí, deflete à direita, formando ângulo reto, com distância de 56,00 metros, confrontando com o lote 11 da quadra G, e com a Área Verde do Residencial Campestre Vila Rica; daí, deflete à direita e segue com distância de 150,50 metros, até encontrar a divisa com o Clube de Campo de Rio Claro, confrontando com a Viela e a Área Verde, ambas do Residencial Campestre Vila Rica; daí, deflete à direita e segue pela cerca de divisa, com rumo de N 55°12’19” W e na distância de 56,00 metros, até encontrar o ponto inicial, confrontando com a Estrada de entrada do Clube de Campo de Rio Claro, encerrando a área de 8.047,01 metros quadrados.

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 Rua 1-VR, S/N - Loteamento Residencial Campestre Vila Rica, Rio Claro/SP (Localização: <https://maps.app.goo.gl/cFMgVxsx68oNczGR9>).

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

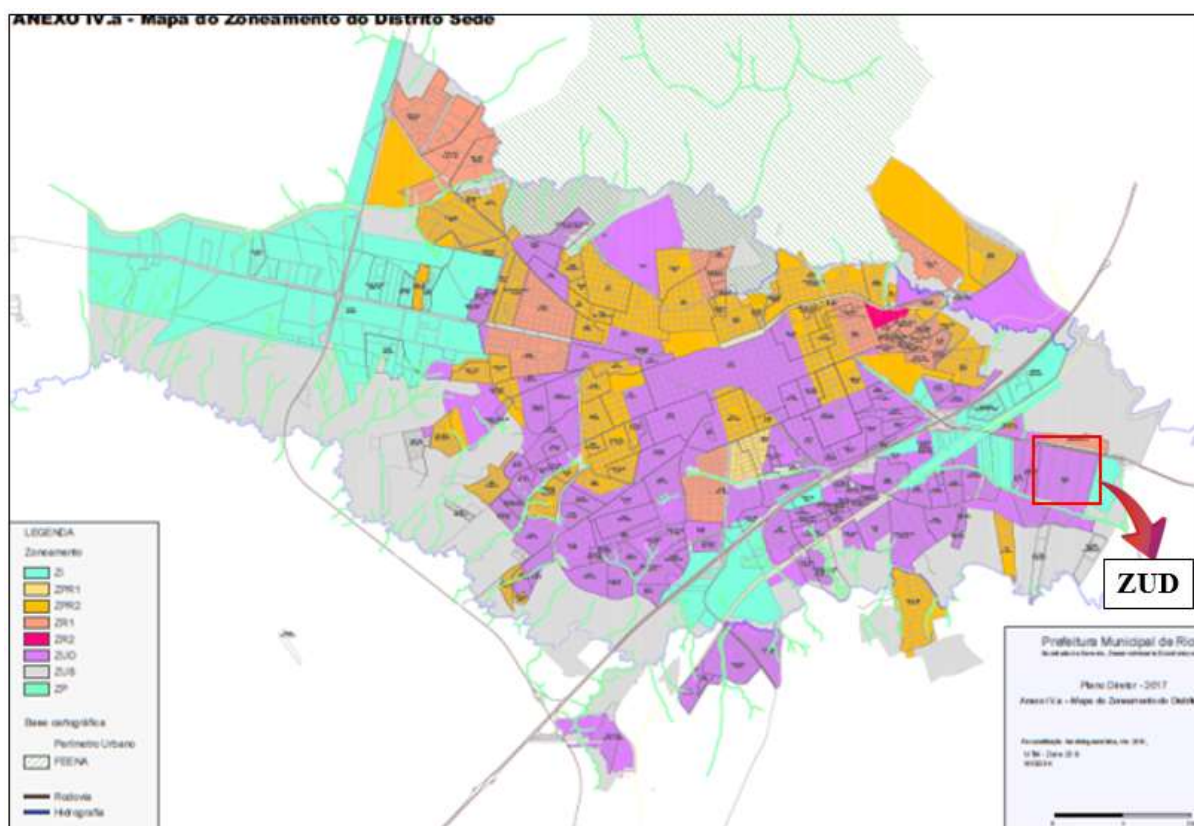


Figura 4 – Classificação da região do imóvel quanto ao zoneamento municipal (Fonte: P.M.R.C. - https://www2.rioclaro.sp.gov.br/pd/arquivos/2022/mapa/IV_Mapas-Zoneamento-Urbano_1_40000.pdf).

O imóvel está localizado a aproximadamente 8,2 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 de rodovias.

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

6.3.1 Melhoramentos Públicos

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

Tabela 2 – Infraestrutura disponível junto ao imóvel.

Infraestrutura disponível junto ao imóvel	Água	Esgoto	Energia elétrica	Coleta de lixo	Telefone	Iluminação pública	Pavimentação	Guias e sarjetas	Gás	Águas pluviais
Disponível - atendendo satisfatoriamente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Disponível - atendendo precariamente										
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									X							
Sem Impacto																
Inexistente	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	
<input 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 checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Normal	<input type="checkbox"/>	Normal
<input type="checkbox"/>	Médio-Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio-Baixa	<input checked="" 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 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 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 microlocalização, o que é coerente com a relação de mercado. Ou seja, quanto melhor a caracterização (qualitativa – realizada por meio de códigos alocados) da infraestrutura, 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.

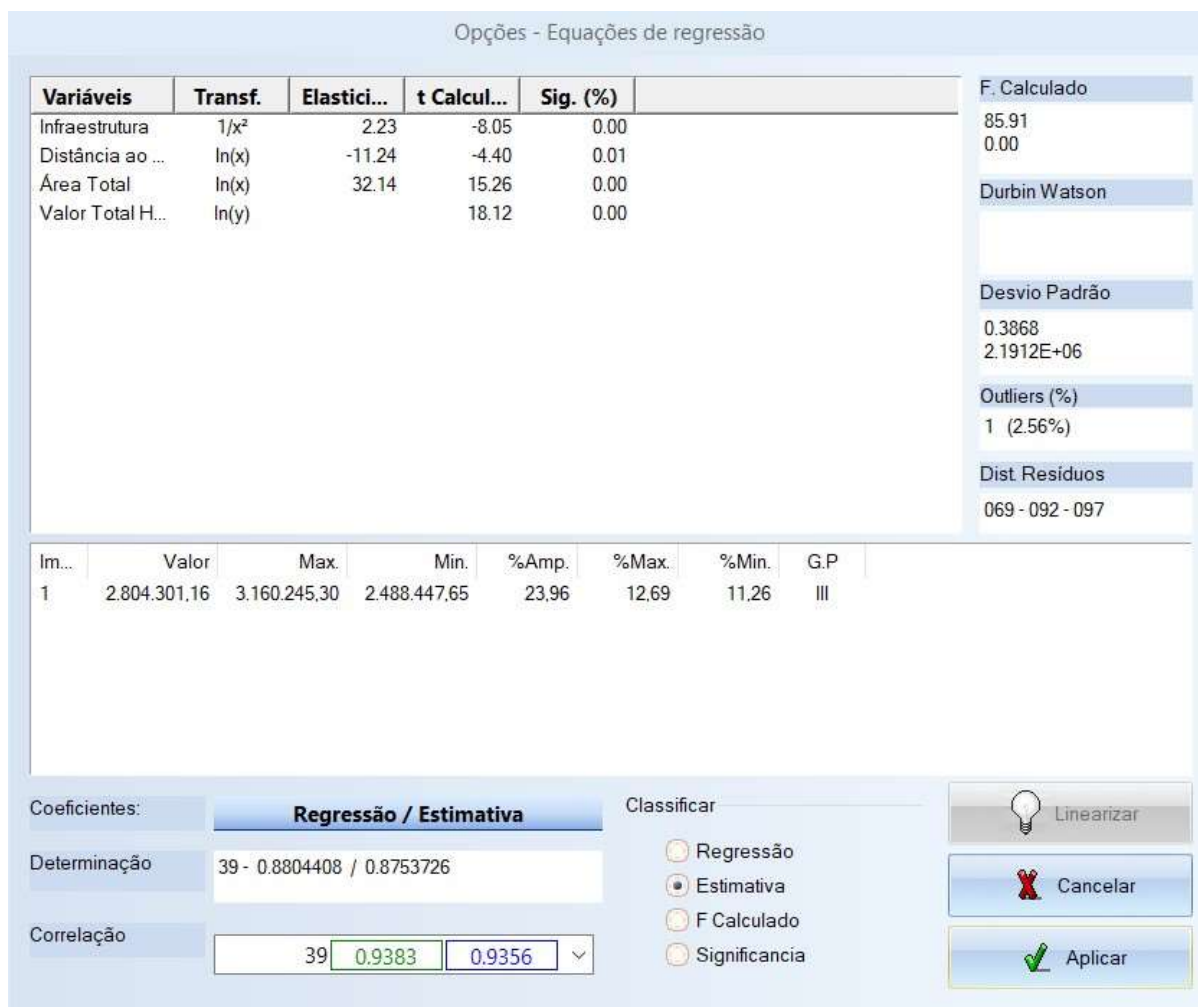


Figura 5 – Recorte do resumo dos resultados obtidos pelo software de inferência estatística.

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

- Valor Unitário: **R\$ 347,95/m²** (trezentos e quarenta e sete reais e noventa e cinco centavos por metro quadrado);
- Valor Total: **R\$ 2.800.000,00** (dois milhões e oitocentos 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 20 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, 26 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:	Glebas Urbanizáveis

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	39
Dados utilizados no modelo:	39

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Data	Texto		Data de referência para a coleta do dado, (DD/MM/AAAA)	Sim
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 fora de Condomínio ou Condomínio de Baixo Padrão = 0; Imóvel dentro de Condomínio de Alto Padrão = 1	Não
Microlocalização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	<p>Informa quanto à microlocalização do imóvel no município:</p> <p>Glebas em áreas não loteadas, em terra nua e parcial ou integralmente recoberto com vegetação nativa = 1;</p> <p>Glebas ou Áreas loteadas em zona de expansão urbana, passíveis de construção / incorporação com pouca dificuldade (ambiental) = 2;</p> <p>Áreas loteadas inseridas no contexto urbano e prontos para construção / incorporação = 3;</p> <p>Áreas em regiões valorizadas com forte vocação comercial/logística/industrial, eventualmente com frente para corredores comerciais ou rodovias importantes = 4.</p>	Não

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Infraestrutura	Numérica	Quantitativa	Número de itens de infraestrutura disponíveis no imóvel, com referência no Código Tributário Nacional: 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.	Sim
Renda	Numérica	Proxy	Variável para localização - Renda IBGE 2010	Não
Distância ao Centro	Numérica	Quantitativa	Distância aproximada do imóvel ao centro do município. No caso de Bauru/SP, tem-se como referência para o ponto central a Praça Rui Barbosa.	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 Area total (m ²)	Não
Valor Total Homogeneizado	Numérica	Dependente	Valor Total Homogeneizado = 0,90*Valor Total	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Infraestrutura	1,00	5,00	4,00	3,69
Distância ao Centro	0,50	20,80	20,30	6,51
Área Total	600,00	53.274,00	52.674,00	13.141,30
Valor Total Homogeneizado	468.000,00	27.720.000,00	27.252.000,00	4.577.887,15

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9383181 / 0,9356135
Coeficiente de determinação:	0,8804408
Fisher - Snedecor:	85,91
Significância do modelo (%):	0,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,56%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	38,561	3	12,854	85,914
Não Explicada	5,236	35	0,150	
Total	43,798	38		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor Total Homogeneizado}) = +8,585772129 - 1,61874787 / \text{Infraestrutura}^2 - 0,439607502 * \ln(\text{Distância ao Centro}) + 0,8269346836 * \ln(\text{Área Total})$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor Total Homogeneizado} = +4610,815479 * e^{(-1,61874787 / \text{Infraestrutura}^2)} * e^{(-0,439607502 * \ln(\text{Distância ao Centro}))} * e^{(+0,8269346836 * \ln(\text{Área Total}))}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor Total Homogeneizado} = +5354,925815 * e^{(-1,61874787 / \text{Infraestrutura}^2)} * e^{(-0,439607502 * \ln(\text{Distância ao Centro}))} * e^{(+0,8269346836 * \ln(\text{Área Total}))}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor Total Homogeneizado} = +5770,870342 * e^{(-1,61874787 / \text{Infraestrutura}^2)} * e^{(-0,439607502 * \ln(\text{Distância ao Centro}))} * e^{(+0,8269346836 * \ln(\text{Área Total}))}$

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Infraestrutura	$1/x^2$	-8,05	0,00
Distância ao Centro	$\ln(x)$	-4,40	0,01
Área Total	$\ln(x)$	15,26	0,00
Valor Total Homogeneizado	$\ln(y)$	18,12	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Infraestrutura	x1	0,00	0,38	0,43	-0,23
Distância ao Centro	x2	0,38	0,00	0,24	-0,26
Área Total	x3	0,43	0,24	0,00	0,69
Valor Total Homogeneizado	y	-0,23	-0,26	0,69	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Infraestrutura	x1	0,00	0,33	0,83	0,81
Distância ao Centro	x2	0,33	0,00	0,58	0,60
Área Total	x3	0,80	0,58	0,00	0,93
Valor Total Homogeneizado	y	0,81	0,60	0,93	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	13,85	13,26	0,59	4,2285%	1,513895	0,15246100
2	13,49	13,87	-0,38	-2,8185%	-0,982750	0,03235600
3	15,32	14,57	0,75	4,9214%	1,949192	0,97302000
4	14,63	15,22	-0,60	-4,0826%	-1,543817	0,23056300
5	16,24	16,32	-0,08	-0,5064%	-0,212550	0,00125700
6	14,67	14,79	-0,13	-0,8725%	-0,330807	0,00098200
7	16,65	15,92	0,73	4,3826%	1,887061	0,07471400
8	16,54	16,64	-0,09	-0,5551%	-0,237396	0,00283400
9	15,32	14,89	0,43	2,8234%	1,118245	0,06691400
10	15,92	15,73	0,19	1,1661%	0,479954	0,00515200
11	13,49	13,82	-0,34	-2,4866%	-0,867036	0,05280700
12	13,71	13,65	0,06	0,4299%	0,152370	0,00112400
13	14,18	14,00	0,18	1,2746%	0,467281	0,00381900
14	14,40	14,82	-0,42	-2,9137%	-1,084977	0,01072300
15	14,81	15,26	-0,45	-3,0378%	-1,163052	0,01218300
16	13,20	13,24	-0,04	-0,2757%	-0,094075	0,00033900

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

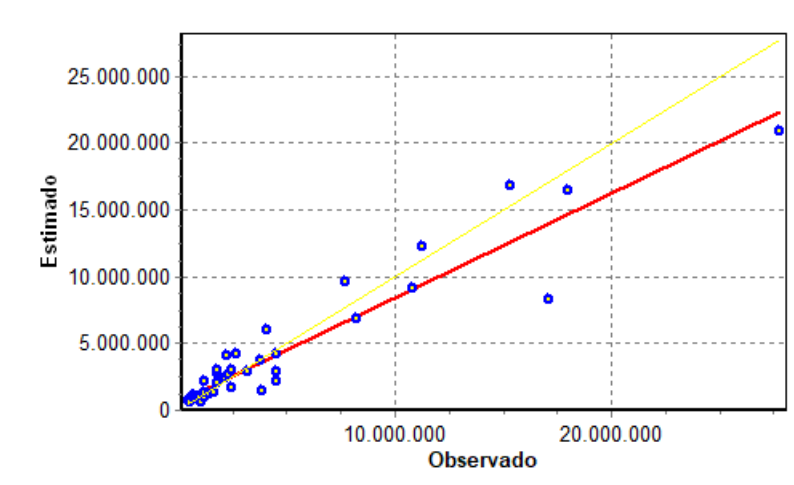
17	15,21	15,61	-0,39	-2,5833%	-1,016101	0,01952900
18	13,81	13,77	0,03	0,2494%	0,089004	0,00015500
19	14,40	14,93	-0,52	-3,6309%	-1,352035	0,01571000
20	13,06	13,42	-0,36	-2,7610%	-0,931970	0,02663600
21	15,18	14,21	0,96	6,3536%	2,492994	0,31739200
22	13,51	13,93	-0,42	-3,1181%	-1,089210	0,07044200
23	15,86	16,08	-0,21	-1,3463%	-0,552084	0,00684200
24	16,20	16,03	0,17	1,0274%	0,430187	0,00403600
25	16,71	16,62	0,09	0,5372%	0,231996	0,00208000
26	17,14	16,85	0,28	1,6603%	0,735621	0,02636400
27	13,20	13,19	0,01	0,0392%	0,013393	0,00001300
28	15,32	15,25	0,07	0,4410%	0,174662	0,00042100
29	14,72	14,91	-0,18	-1,2558%	-0,477975	0,00266600
30	13,97	14,56	-0,59	-4,2287%	-1,527557	0,03129700
31	14,72	14,35	0,37	2,5267%	0,961671	0,01053100
32	14,59	14,68	-0,09	-0,6141%	-0,231552	0,00071300
33	14,03	14,04	-0,01	-0,0553%	-0,020071	0,00001500
34	14,30	14,04	0,26	1,7946%	0,663362	0,00648900
35	14,40	14,51	-0,10	-0,7289%	-0,271427	0,00103500
36	14,98	14,88	0,10	0,6675%	0,258553	0,00110200
37	13,97	13,75	0,22	1,5653%	0,565439	0,01752500
38	15,15	15,12	0,03	0,1897%	0,074297	0,00006400
39	13,70	13,81	-0,11	-0,7700%	-0,272740	0,00135100

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

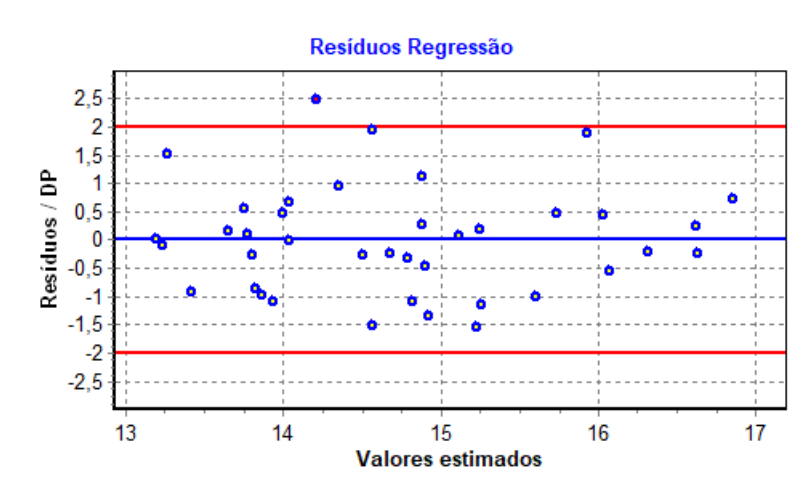
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

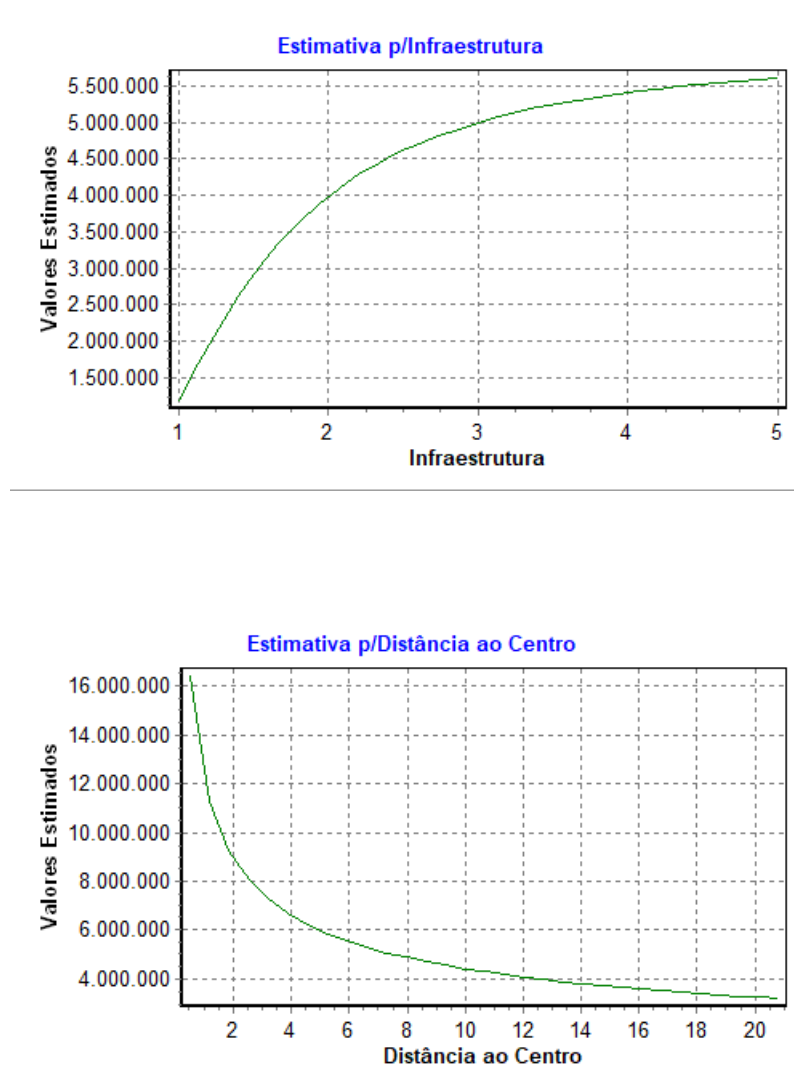
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



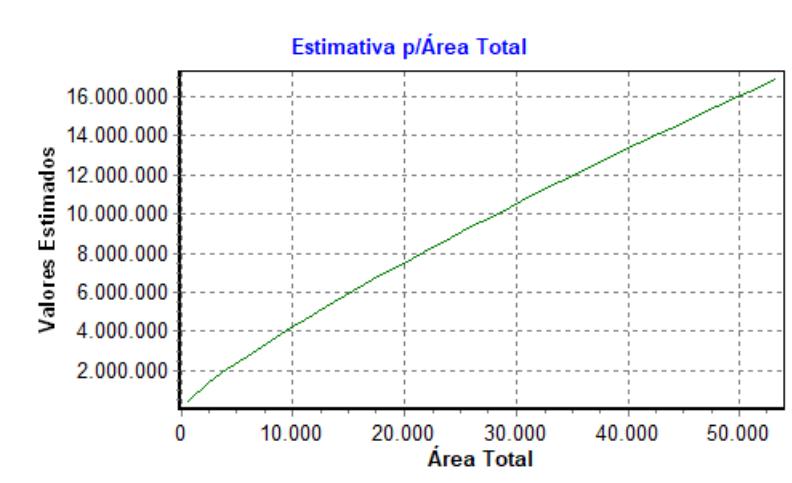
Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Data	Endereço	Complemento	Informante
1		19/11/2025	Estrada Rio Claro - Ajapi	354390710000001	Xavier Camargo Imobiliária
2		19/11/2025	Jardim Bela Vista	354390705000146	Maiomi & Fernandes Corretora de Imóveis
3		19/11/2025	Rua 3 nº866 - Centro	354390705000050	Maiomi & Fernandes Corretora de Imóveis
4		19/11/2025	SP 310 - Chácara Bom Retiro	354390705000038	Pecini Imobiliária
5		19/11/2025	BR 364 - Chácara Lusa	354390705000085	Faria & Nogueira
6		19/11/2025	Chácara Lusa	354390705000085	Pecini Imobiliária
7		19/11/2025	Jardim São Caetano	354390705000158	Estrutura Imóveis
8		19/11/2025	Distrito Industrial	354390705000183	Luís Botelho Imóveis
9		19/11/2025	Distrito Industrial	354390705000183	Xavier Camargo Imobiliária
10		19/11/2025	Av. Brasil, 7200 - Distrito Industrial	354390705000183	Cyro Cansiglieri Orsi
11		19/11/2025	Distrito Industrial	354390705000183	Pecini Imobiliária
12		19/11/2025	Distrito Industrial	354390705000254	Xavier Camargo Imobiliária
13		19/11/2025	Distrito Industrial	354390705000183	Pecini Imobiliária
14		19/11/2025	Jardim São Caetano	354390705000158	Estrutura Imóveis
15		19/11/2025	Jardim Brasília II	354390705000083	Bella Morada Imóveis
16		19/11/2025	Rua 16 x Rua A - Jardim Centenário	354390705000064	Rodrigo Loterio
17		19/11/2025	Distrito Industrial	354390705000183	Estrutura Imóveis
18		19/11/2025	Av. M39, nº275 - Jardim Floridiana	354390705000152	Bruno Bortolai
19		19/11/2025	Jardim Matheus Maniero	354390705000101	Xavier Camargo Imobiliária
20		19/11/2025	Av.13 - Jardim Nova Veneza	354390705000097	Xavier Camargo Imobiliária
21		19/11/2025	Av.1 Assistência - Jardim Novo	354390715000001	BDL Soluções Imobiliárias
22		19/11/2025	Estrada Rio Claro - Ajapi	354390710000001	Pecini Imobiliária
23		19/11/2025	Jardim Figueira	354390705000236	Pecini Imobiliária
24		19/11/2025	Rua 1 - Jardim Paulista	354390705000061	Schio Imóveis
25		19/11/2025	Jardim Residencial das Palmeiras	354390705000092	Xavier Camargo Imobiliária
26		19/11/2025	Vila Anhanguera	354390705000206	Pecini Imobiliária
27		19/11/2025	Parque dos Eucaliptos	354390705000189	Xavier Camargo Imobiliária

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

28		19/11/2025	Av.4 - IM - Parque Industrial Margarete	354390705000189	NEWCORE
29		19/11/2025	SP 310 - Chácara Bom Retiro	354390705000038	Estrutura Imóveis
30		19/11/2025	Vila Anhanguera	354390705000206	Azul Imóveis
31		19/11/2025	Jardim Residencial das Palmeiras	354390705000092	Xavier Camargo Imobiliária
32		19/11/2025	Vila Anhanguera	354390705000206	Estrutura Imóveis
33		19/11/2025	Jardim Novo II	354390715000001	Estrutura Imóveis
34		19/11/2025	Jardim Guanabara	354390705000089	Estrutura Imóveis
35		19/11/2025	Distrito Industrial	354390705000183	Hofling Imóveis
36		19/11/2025	Vila Alemã	354390705000074	Hofling Imóveis
37		19/11/2025	Recreio das Águas Claras	354390705000193	Hofling Imóveis
38		19/11/2025	Vila Anhanguera	354390705000206	Cortez Imóveis
39		19/11/2025	Distrito Industrial	354390705000183	Cortez Imóveis

ID	Desabilitado	Telefone	Referência
1		(19) 3522-7777	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-ajapi-bairros-rio-claro-1350m2-venda-RS1148000-id-2743969659/?source=ranking%2Crp
2		(19) 3557-1428	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-jardim-bela-vista-rio-claro-sp-1000m2-id-2748267713/?source=ranking%2Crp
3		(19) 3557-1428	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-rio-claro-1034m2-venda-R\$5000000-id-2554374296/
4		(19) 3522-9955	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-chacara-bom-retiro-rio-claro-sp-39577m2-id-2789705230/?source=ranking%2Crp
5		(19) 3023-6107	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-lusa-bairr

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			os-rio-claro-26000m2-venda-RS12500000-id-2582358713/?__ab=exp-aa-test-viva%3AB
6		(19) 3522-9955	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-lusa-bairros-rio-claro-4300m2-venda-RS2600000-id-2797919050/?source=ranking%2Crp
7		(19) 3024-3000	https://www.estruturaimoveis.net.br/comprar/Rio-Claro/Terreno/Arrea/Jardim-Sao-Caetano/7218
8		(14) 99604-8686	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-distrito-industrial-rio-claro-sp-53274m2-id-2751203038/?source=ranking%2Crp
9		(19) 3522-7777	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-distrito-industrial-rio-claro-sp-41839m2-id-2721391053/?source=ranking%2Crp
10		(19) 99319-5000	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-rio-claro-18594m2-venda-RS9111060-id-2623393795/
11		(19) 3522-9955	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-distrito-industrial-rio-claro-sp-20000m2-id-2811321972/?source=ranking%2Crp
12		(19) 3522-7777	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-distrito-industrial-rio-claro-sp-2181m2-id-2721391145/?source=ranking%2Crp
13		(19) 3522-9955	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-distrito-industrial-rio-claro-sp-2181m2-id-2721391145/?source=ranking%2Crp

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			is.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-distrito-industrial-rio-claro-sp-2315m2-id-2655341575/?source=ranking%2Crp
14		(19) 3024-3000	https://www.estruturaimoveis.net.br/comprar/Rio-Claro/Terreno/Arrea/Jardim-Sao-Caetano/771
15		(19) 3443-1832	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-brasilia-ii-bairros-rio-claro-12000m2-venda-RS3000000-id-2812011576/?source=ranking%2Crp
16		(19) 3336-0970	https://www.rodrigoterio.com.br/1277/imoveis/venda-terreno-jardim-centenario-rio-claro-sp
17		(19) 3024-3000	https://www.estruturaimoveis.net.br/comprar/Rio-Claro/Terreno/Arrea/Distrito-Industrial/8112
18		(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
19		(19) 3522-7777	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-matheus-maniero-bairros-rio-claro-5246m2-venda-RS2000000-id-2721390740/?source=ranking%2Crp
20		(19) 3522-7777	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-venezuela-bairros-rio-claro-1m2-venda-RS520000-id-2721388299/?source=ranking%2Crp
21		(19) 99975-9857	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

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			is.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-centro-assistencia-rio-claro-sp-24767m2-id-2606320220/?utm_medium=shared_link&utm_source=direct
22		(19) 3522-9955	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-centro-ajapi-rio-claro-sp-20409m2-id-2708436769/?source=ranking%2Crp
23		(19) 3522-9955	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-paulo-i-i-bairros-rio-claro-29633m2-venda-RS8600000-id-2605625556/
24		(19) 3534-3944	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-bairros-rio-claro-16000m2-venda-RS12000000-id-2581906654/
25		(19) 3522-7777	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-residencial-das-palmeiras-bairros-rio-claro-38744m2-venda-RS20000000-id-2694014178/?source=ranking%2Crp
26		(19) 3522-9955	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-vila-anhanguera-rio-claro-sp-44101m2-id-2605625847/?source=ranking%2Crp
27		(19) 3522-7777	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-parque-dos-eucaliptos-rio-claro-sp-5000m2-id-2721391942/?source=ranking%2Crp
28		(11) 4580-4274	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-margarete-bairros-rio-

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			claro-10000m2-venda-RS4999050-id-2825040741/?source=ranking%2Crp
29		(19) 3024-3000	https://www.estruturaimoveis.net.br/comprar/Rio-Claro/Terreno/Arrea/Chacara-Bom-Retiro/7391
30		(19) 3532-1989	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-anhanguera-bairros-rio-claro-2720m2-venda-RS1300000-id-2718993541/?source=ranking%2Crp
31		(19) 3522-7777	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-residencial-das-palmeiras-bairros-rio-claro-2500m2-venda-RS2750000-id-2721387805/?source=ranking%2Crp
32		(19) 3024-3000	https://www.estruturaimoveis.net.br/comprar/Rio-Claro/Terreno/Arrea/Vila-Anhanguera/691
33		(19) 3024-3000	https://www.estruturaimoveis.net.br/comprar/Rio-Claro/Terreno/Arrea/Jardim-Novo-II/411
34		(19) 3024-3000	https://www.estruturaimoveis.net.br/comprar/Rio-Claro/Terreno/Padrao/Jardim-Guanabara-II/539
35		(19) 3524-4146	https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-5-000-m/TE0456-HOFL
36		(19) 3524-4146	https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-3-572-m/TE0004-HOFL?from=sale
37		(19) 3524-4146	https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-10-000-m/TE0528-HOFL?fro

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			m=sale
38		(19) 3534-1560	https://www.cortezimoveis.com.br/imovel/area-rio-claro-5-400-m/AR0001-COYX?from=sale
39		(19) 3534-1560	https://www.cortezimoveis.com.br/imovel/terreno-rio-claro-2-000-m/TE0002-COYX?from=sale

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Asfalto	Microlocalização	Infraestrutura	Renda	Distância ao Centro	Área Total	Valor Total
1		1	3	5	1.770,91	16,00	1.350,00	1.148.000,00
2		1	3	5	4.144,45	2,30	1.000,00	800.000,00
3		1	4	5	3.467,00	0,50	1.034,00	5.000.000,00
4		0	4	1	3.670,97	3,10	39.577,00	2.500.000,00
5		1	4	5	2.328,40	4,00	26.000,00	12.500.000,00
6		0	1	4	2.328,40	4,00	4.300,00	2.600.000,00
7		1	4	5	2.169,17	5,60	19.321,53	19.000.000,00
8		1	4	4	2.277,73	6,90	53.274,00	17.000.000,00
9		0	2	1	2.277,73	7,40	41.839,00	5.000.000,00
10		1	2	4	2.277,73	7,40	18.594,00	9.111.060,00
11		0	1	1	2.277,73	20,80	20.000,00	800.000,00
12		0	2	4	2.349,84	15,00	2.181,00	1.000.000,00
13		1	2	4	2.277,73	7,60	2.315,00	1.600.000,00
14		0	4	4	2.169,17	5,60	5.328,00	2.000.000,00
15		0	2	2	1.559,29	4,80	12.000,00	3.000.000,00
16		1	3	5	1.518,81	3,70	600,00	600.000,00
17		0	2	2	2.277,73	8,00	24.000,00	4.500.000,00
18		1	2	5	1.486,00	4,50	1.272,00	1.100.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

								0
19		0	2	4	1.675,00	4,30	5.246,00	2.000.000,00
20		1	2	5	1.725,27	3,90	768,00	520.000,00
21		0	1	1	2.183,69	12,80	24.767,00	4.335.000,00
22		0	1	1	1.770,91	16,80	20.409,00	820.000,00
23		0	3	2	4.305,31	4,10	29.633,00	8.600.000,00
24		1	4	5	2.693,84	3,10	16.000,00	12.000.000,00
25		1	3	5	1.991,50	4,30	38.744,00	20.000.000,00
26		1	4	5	2.145,72	3,20	44.101,00	30.800.000,00
27		0	2	1	1.637,86	6,40	5.000,00	600.000,00
28		0	2	4	1.637,86	6,90	10.000,00	4.999.050,00
29		1	4	4	3.670,97	3,10	4.305,00	2.750.000,00
30		1	3	5	2.145,72	3,10	2.720,00	1.300.000,00
31		1	3	5	1.991,50	4,30	2.500,00	2.750.000,00
32		1	3	5	2.145,72	3,00	3.060,00	2.400.000,00
33		1	4	4	2.183,69	13,50	3.300,00	1.380.000,00
34		1	4	5	1.756,70	5,70	2.000,00	1.800.000,00
35		0	4	3	2.277,73	8,50	5.000,00	2.000.000,00
36		1	4	5	2.731,29	2,50	3.572,00	3.572.000,00
37		0	1	1	7.026,55	6,60	10.000,00	1.300.000,00
38		1	3	5	2.145,72	3,20	5.400,00	4.200.000,00
39		0	4	3	2.277,73	7,50	2.000,00	990.000,00

ID	Desabilitado	Valor Unitário	Valor Total Homogeneizado
1		850,37	1.033.200,00
2		800,00	720.000,00
3		4.835,59	4.500.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

4		63,17	2.250.000,00
5		480,77	11.250.000,00
6		604,65	2.340.000,00
7		983,36	17.100.000,00
8		319,11	15.300.000,00
9		119,51	4.500.000,00
10		490,00	8.199.954,00
11		40,00	720.000,00
12		458,51	900.000,00
13		691,14	1.440.000,00
14		375,38	1.800.000,00
15		250,00	2.700.000,00
16		1.000,00	540.000,00
17		187,50	4.050.000,00
18		864,78	990.000,00
19		381,24	1.800.000,00
20		677,08	468.000,00
21		175,03	3.901.500,00
22		40,18	738.000,00
23		290,22	7.740.000,00
24		750,00	10.800.000,00
25		516,21	18.000.000,00
26		698,40	27.720.000,00
27		120,00	540.000,00
28		499,91	4.499.145,00
29		638,79	2.475.000,00
30		477,94	1.170.000,00
31		1.100,00	2.475.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

32		784,31	2.160.000,00
33		418,18	1.242.000,00
34		900,00	1.620.000,00
35		400,00	1.800.000,00
36		1.000,00	3.214.800,00
37		130,00	1.170.000,00
38		777,78	3.780.000,00
39		495,00	891.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.488.447,65	2.890.042,48	3.114.526,88	11,26%	
Valor Médio	2.804.301,16	3.256.869,58	3.509.847,33	-	III
Valor Máximo	3.160.245,30	3.670.257,29	3.955.344,98	12,69%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Data	19/11/2025	-
Endereço	Mat. 64384 Rua 1-VR s/n, Loteamento Residencial Campestre Vila Rica, Rio Claro/SP	-
Complemento	-22.456536, -47.574597	-
Informante	Objeto	-
Telefone	N/A	-
Referência	Avaliando	-
Infraestrutura	4,00	Não
Distância ao Centro	8,20	Não
Área Total	8.047,01	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

Registro: 5069789633-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: 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**Elaboração**

			Quantidade	Unidade
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 CONTRATAÇÃO 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 ou www.confes.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\$ 271,47

Registrada em: 21/11/2025

Valor Pago R\$ 271,47

Nosso Número: 2620252096188

Versão do sistema

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

Autenticação de ART
2620252096188

Anexo C – DOCUMENTAÇÃO E MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

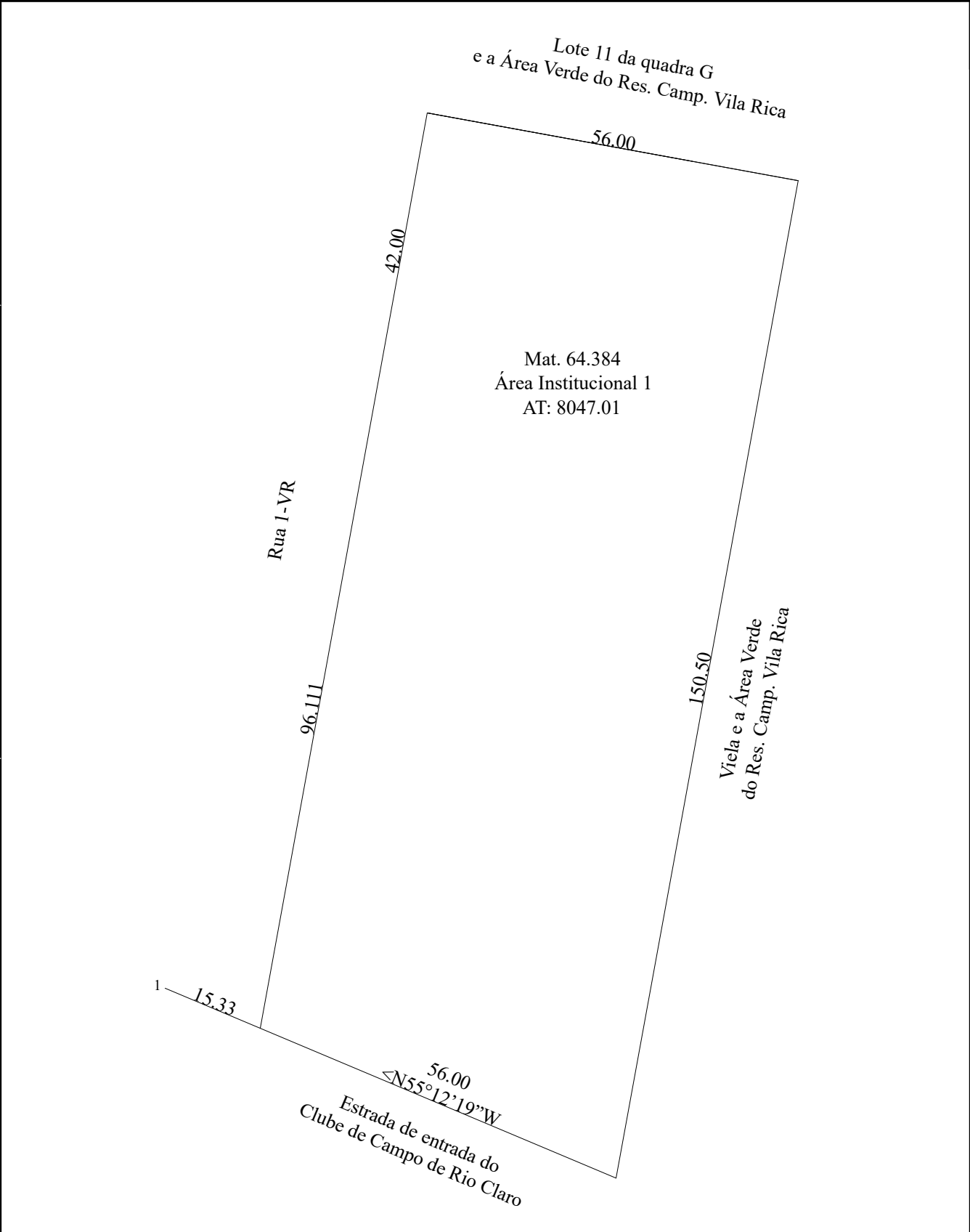


PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO

ESTADO DE SÃO PAULO

CROQUI

DESENHISTA Vicenzo Santos		DISTR. XX	SETOR XX	QUADRA XXX	LOTE XXXX	UNIDADE 001
PROC. DE CONSTRUÇÃO	HABITE-SE N°	PROC. DESM./ ENGLOB. X		HABITE-SE N°		PROC. NÚMERO XXXX/XXXX



ENDEREÇO Rua 1-VR	DATA 05/11/2025
LOTEAMENTO/ VILA, CONDOMÍNIO Res. Camp. Vila Rica	ESCALA -

1º Oficial de Registro de Imóveis
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9

MATRÍCULA
64.384

FICHA
01

Rio Claro, 11 de julho de 2022

IMÓVEL: UM TERRENO, que se constitui da “ÁREA INSTITUCIONAL 1” do loteamento denominado “RESIDENCIAL CAMPESTRE VILA RICA”, situado nesta cidade, com frente para a RUA 1-VR, cuja descrição inicia em um ponto situado na divisa com a Estrada de entrada do Clube de Campo de Rio Claro, e distante 15,33 metros do ponto 1, localizado no canto da cerca pertencente ao DER; daí, segue pelo alinhamento predial da RUA 1-VR, com distância de 96,111 metros, confrontando com a Rua 1-VR; daí, segue, ainda, pelo alinhamento predial da Rua 1-VR com distância de 42,00 metros, confrontando com a Rua 1-VR; daí, deflete à direita, formando ângulo reto, com distância de 56,00 metros, confrontando com o lote 11 da quadra G, e com a Área Verde do Residencial Campestre Vila Rica; daí, deflete à direita e segue com distância de 150,50 metros, até encontrar a divisa com o Clube de Campo de Rio Claro, confrontando com a Viela e a Área Verde, ambas do Residencial Campestre Vila Rica; daí, deflete à direita e segue pela cerca de divisa, com rumo de N 55°12'19" W e na distância de 56,00 metros, até encontrar o ponto inicial, confrontando com a Estrada de entrada do Clube de Campo de Rio Claro, encerrando a área de 8.047,01 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: NEHEMY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.208, 8º e 9º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.647.615/0001-78.

REGISTROS ANTERIORES: R.1/7.459, feito em 08 de outubro de 1979, e o loteamento registrado sob o nº 5/7.459, em data de 16 de fevereiro de 1980.

A Oficial Substituta,

Maria Emília Zerbo Martinez.

AV.1/64.384. Em 11 de julho de 2022.

ÁREA INSTITUCIONAL 1

O imóvel objeto da presente matrícula, que na planta que instruiu o processo de registro do loteamento denominado “RESIDENCIAL CAMPESTRE VILA RICA”, figura como “Área Institucional 1”, em decorrência do registro nº 5, feito em data de 16 de fevereiro de 1980, ao pé da Matrícula nº 7.459, passou a integrar o domínio do **MUNICÍPIO DE RIO CLARO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.774.064/0001-88, e com sede nesta cidade, na Rua 3, nº 945, centro, por força do que dispõe o art. 22 da Lei nº 6.766/79. (Título prenotado sob o nº 183.258, em 13 de junho de 2022).-----

Averbado por,

Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

AV.2/64.384. Em 11 de julho de 2022.

“continua no verso”

MATRÍCULA
64.384

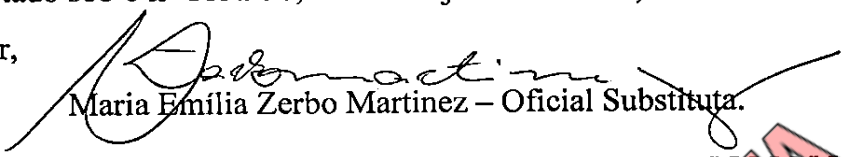
FICHA
01

VERSO

RAZÃO DA ABERTURA DA MATRÍCULA

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento datado de 09 de junho de 2022 (ofício PGM nº 45/2022), formulado pela Prefeitura Municipal de Rio Claro, representada pelo seu Prefeito Municipal, Gustavo Ramos Perissinotto, devidamente formalizado. (Título prenotado sob o nº 183.258, em 13 de junho de 2022).-----

Averbado por,


Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,52**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br