



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

Sumário

| | |
|---|-----------|
| <u>1 FOLHA RESUMO</u> | 3 |
| <u>2 APRESENTAÇÃO</u> | 4 |
| <u>3 OBJETIVO</u> | 4 |
| <u>4 CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES</u> | 5 |
| 4.1 RESPONSABILIDADE TÉCNICA | 5 |
| 4.2 PREMISSAS E RESSALVAS | 6 |
| 4.3 NORMAS OBSERVADAS | 7 |
| <u>5 VISTORIA</u> | 7 |
| <u>6 IMÓVEL OBJETO</u> | 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 |
| <u>7 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO</u> | 14 |
| <u>8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</u> | 15 |
| 8.1 METODOLOGIA AVALIATÓRIA | 15 |
| 8.2 SELEÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS | 15 |
| 8.3 MEMORIAL DE CÁLCULO | 16 |
| 8.4 RESULTADO CONSIDERADO | 19 |
| <u>9 ENCERRAMENTO</u> | 20 |
| <u>ANEXOS</u> | 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 m ² . 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 border="1" data-bbox="482 1163 1389 1403"> <thead> <tr> <th>Valor Mínimo</th> <th>Valor Médio</th> <th>Valor Máximo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R\$ 309,24 / m²</td> <td>R\$ 347,95 / m²</td> <td>R\$ 392,72 / m²</td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3">Amplitude = 23,95%</td></tr> <tr> <td align="center" colspan="3">Grau de Precisão III</td></tr> <tr> <td align="center" colspan="3">Grau de Fundamentação III</td></tr> </tbody> </table> | Valor Mínimo | Valor Médio | Valor Máximo | R\$ 309,24 / m ² | R\$ 347,95 / m ² | R\$ 392,72 / m ² | Amplitude = 23,95% | | | Grau de Precisão III | | | Grau de Fundamentação III | | |
| Valor Mínimo | Valor Médio | Valor Máximo | | | | | | | | | | | | | | |
| R\$ 309,24 / m ² | R\$ 347,95 / m ² | R\$ 392,72 / m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 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 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 avaliado 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 matricula 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

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 35°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 80^a colocação entre os 645 municípios do estado e a 456^a 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 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.

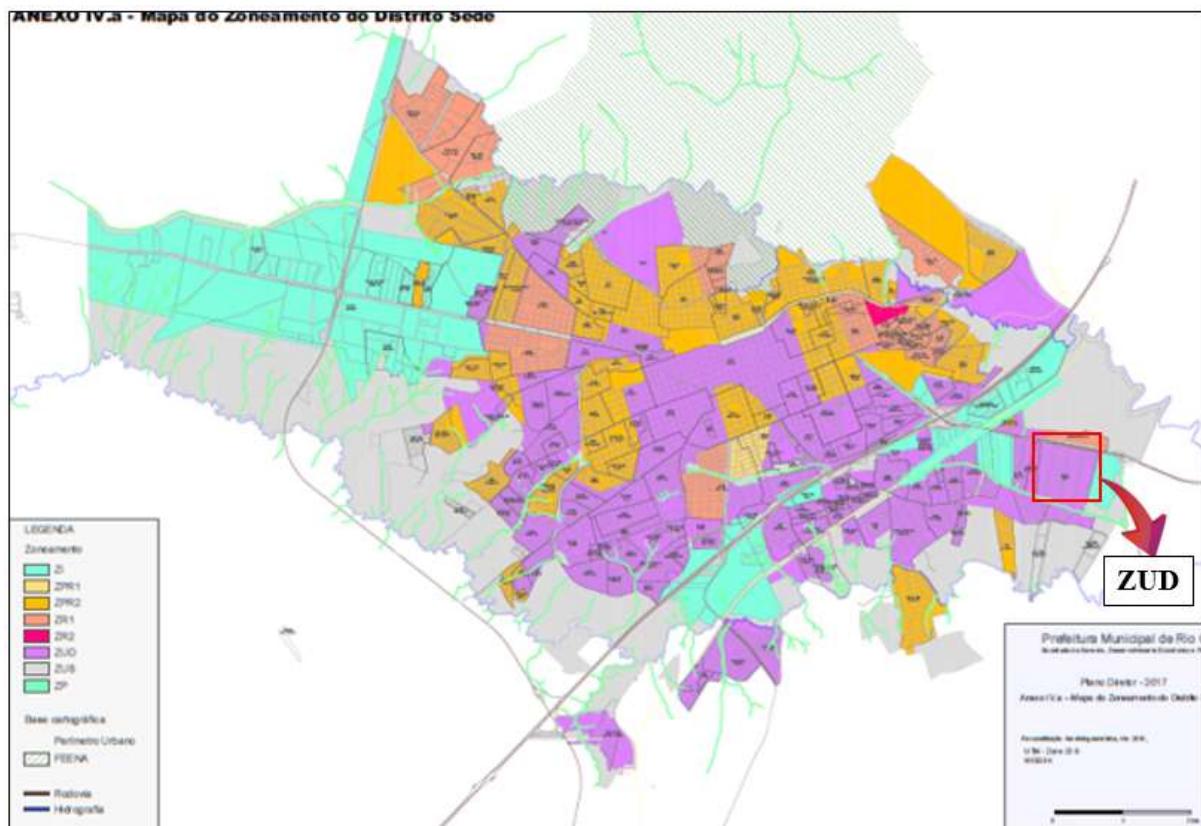


Figura 4 – Classificação da região do imóvel quanto ao zoneamento municipal (Fonte: P.M.R.C. - https://www2.rioclaro.sp.gov.br/pd/arquivos/2022/mapa/IV_Mapa-Zoneamento-Urbano_1_40000.pdf).

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 |
|------------------------------------|---------------|----------------------------|---|
| Uso Predominante | | Padrão Usual de Acabamento | Transporte Coletivo |
| Zona Urbana | Boa | Altamente adensada | |
| Periferia em área de expansão | Regular | Densidade normal | |
| Periferia fora da área de expansão | Ruim | Pouco adensada | |
| Zona Rural | | | |
| X | | | |
| Residencial unifamiliar | Alto | Bom | |
| Residencial multifamiliar | Normal | Regular | |
| Comercial | Baixo | Deficiente | |
| Industrial | Mínimo | Inexistente | |
| Rural | Não se aplica | | |

6.3.1 Melhoramentos Pùblicos

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.

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 |
| Alto impacto | | | | | | | | | | | | | | | |
| Médio impacto | | | | | | | | | | | | | | | |
| Baixo impacto | | | | | | | | | X | | | | | | |
| Sem Impacto | | | | | | | | | | | | | | | |
| Inexistente | 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 avaliado (gleba), essas podem ser utilizadas para melhor especificação do bem avaliado.

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).

| Dimensão | Exploração |
|---|---|
| a) pequeno: até quatro módulos fiscais; | a) não explorado; |
| b) médio: acima de quatro até 15 módulos fiscais; | b) de lazer e turismo; |
| c) grande: acima de 15 módulos fiscais. | 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 avaliado.

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 | Demand | Absorção | Mercado Atual |
|-------------|-------------|----------------|------------------|
| Alta | Alta | Rápida | Aquecido |
| Médio-Alta | Médio-Alta | Normal-Rápida | Normal-Aquecido |
| X | Médio | Normal | Normal |
| Médio | Médio-Baixa | Normal-Difícil | Normal-Recessivo |
| Médio-Baixa | Baixa | Difícil | Recessivo |
| Baixa | | | |

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 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 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.

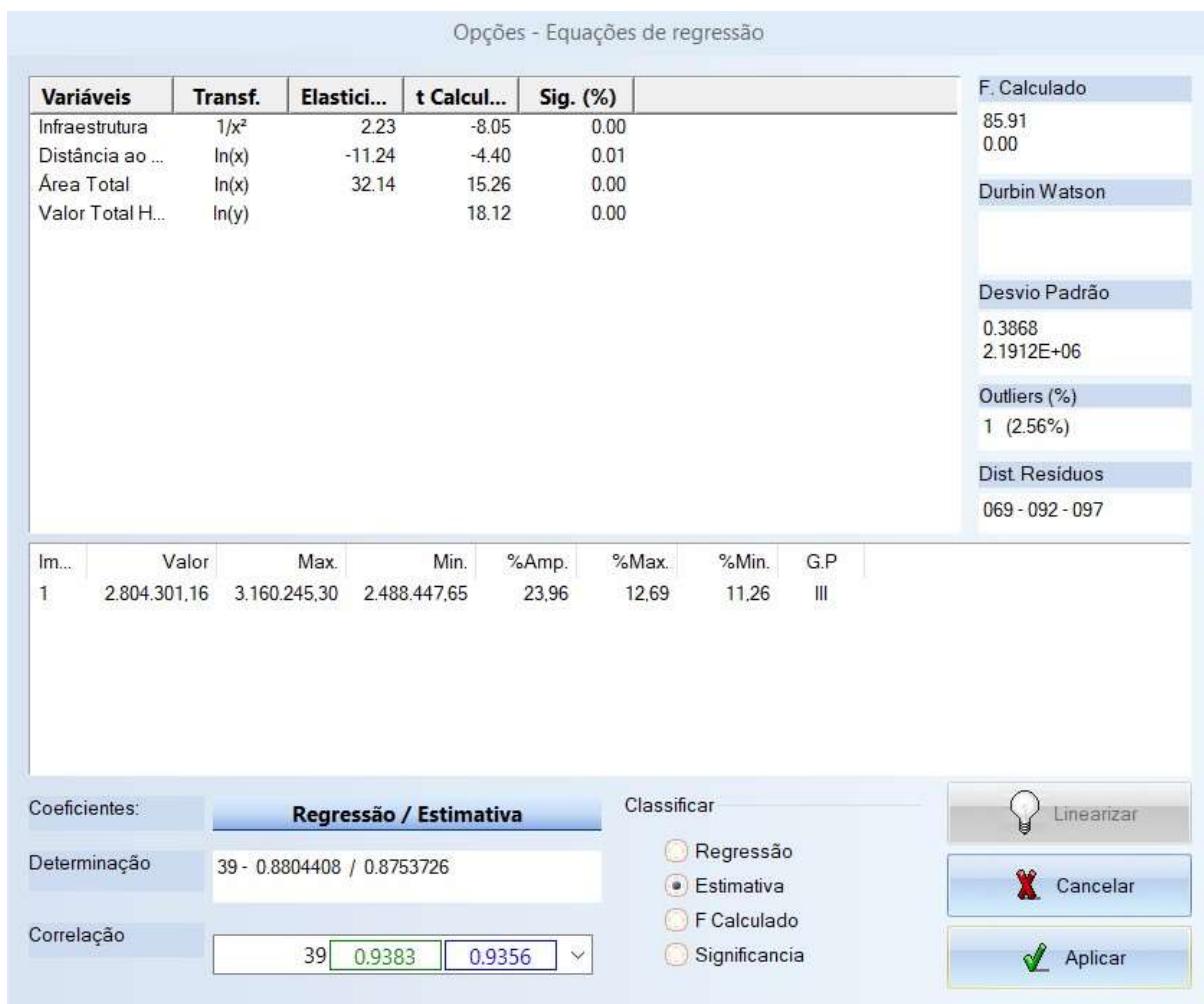


Figura 5 – Recorte do resumo dos resultados obtidos pelo software de inferência estatística.

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 | Dicotómica | Imóvel fora de Condomínio ou Condomínio de Baixo Padrão = 0; Imóvel dentro de Condomínio de Alto Padrão = 1 | Não |
| Microlocalização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Informa quanto à microlocalização do imóvel no município: Glebas em áreas não loteadas, em terra nua e parcial ou integralmente recoberto com vegetação nativa = 1; Glebas ou Áreas loteadas em zona de expansão urbana, passíveis de construção / incorporação com pouca dificuldade (ambiental) = 2; Áreas loteadas inseridas no contexto urbano e prontos para construção / incorporação = 3; Áreas em regiões valorizadas com forte vocação comercial/logística/industrial, eventualmente com frente para corredores comerciais ou rodovias importantes = 4. | Não |

| | | | | |
|---------------------------|----------|--------------|--|-----|
| Infraestrutura | Numérica | Quantitativa | Número de itens de infraestrutura disponíveis no imóvel, com referência no Código Tributário Nacional: | Sim |
| | | | I- Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; | |
| | | | II- Abastecimento de água; | |
| | | | III- Sistema de esgotos sanitários; | |
| | | | IV- Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; | |
| | | | V- Escola ou posto de saúde no raio de 3km. | |
| Renda | Numérica | Proxy | Variável para localização - Renda IBGE 2010 | Não |
| 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 DESCRIPTIVAS:

| 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 |

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):**

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

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

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

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

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

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

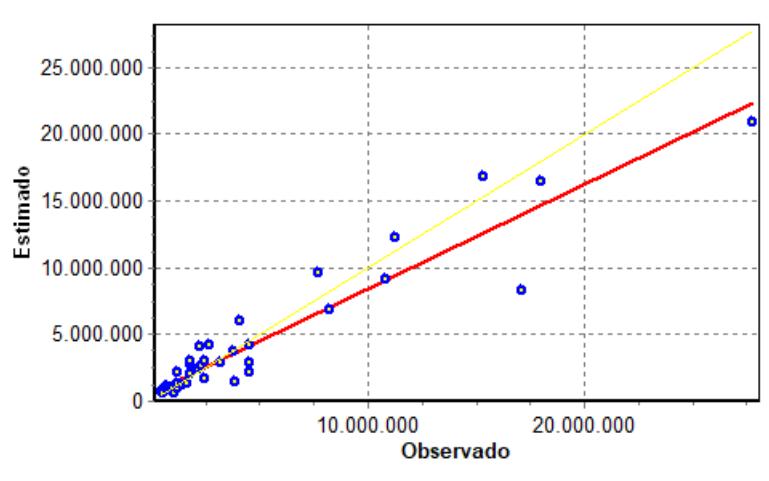
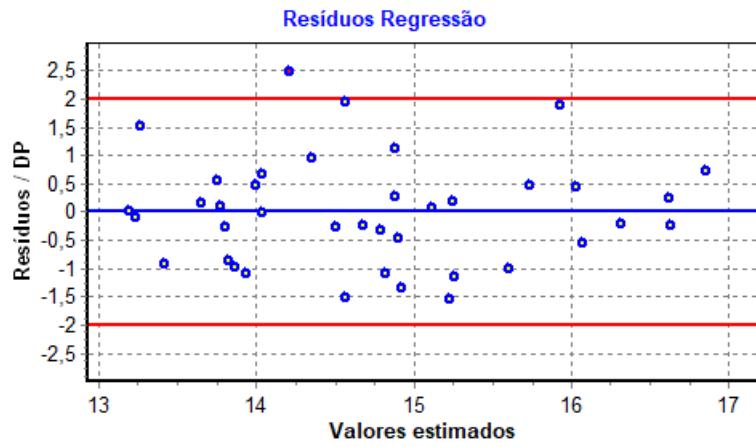
| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|------|-----------|----------|---------|-------------|--------------|------------|
| 1 | 13,85 | 13,26 | 0,59 | 4,2285% | 1,513895 | 0,15246100 |
| 2 | 13,49 | 13,87 | -0,38 | -2,8185% | -0,982750 | 0,03235600 |
| 3 | 15,32 | 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 |

| | | | | | | |
|----|-------|-------|-------|----------|-----------|------------|
| 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 |

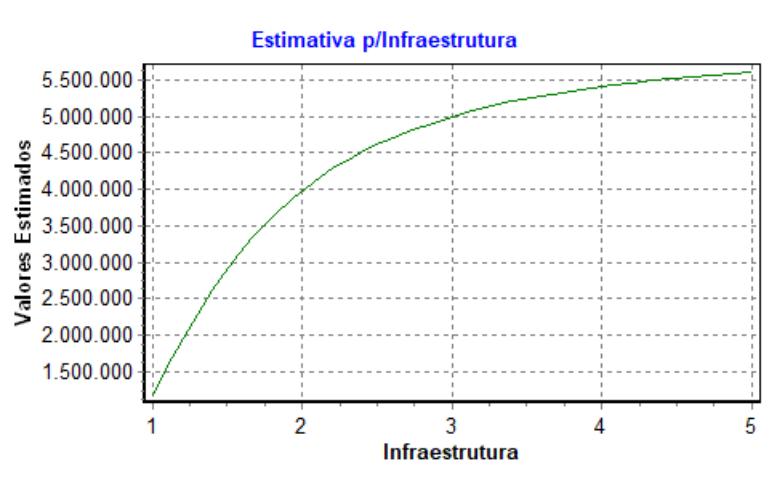
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

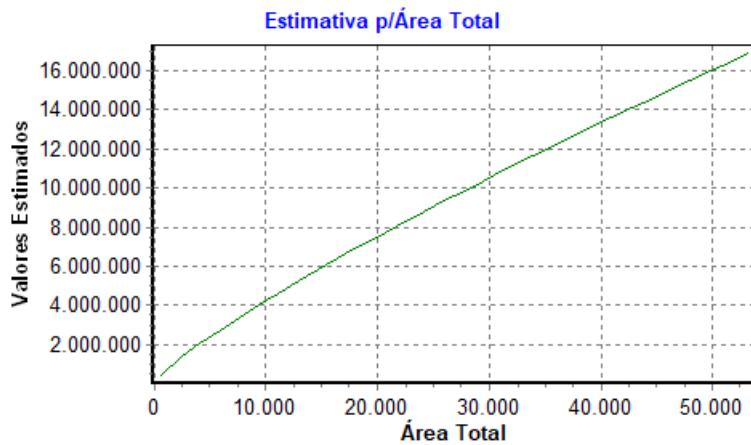
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|------|--|---|--|--|----------------|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliado | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | 3 |
| 2 | Quantidade 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 avaliado 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 | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado 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 diretaResíduos da Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





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 Imoveis |
| 3 | | 19/11/2025 | Rua 3 nº866 - Centro | 354390705000050 | Maiomi & Fernandes Corretora de Imoveis |
| 4 | | 19/11/2025 | SP 310 - Chácara Bom Retiro | 354390705000038 | Pecini Imobiliaria |
| 5 | | 19/11/2025 | BR 364 - Chácara Lusa | 354390705000085 | Faria & Nogueira |
| 6 | | 19/11/2025 | Chácara Lusa | 354390705000085 | Pecini Imobiliaria |
| 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 Imobiliaria |
| 12 | | 19/11/2025 | Distrito Industrial | 354390705000254 | Xavier Camargo Imobiliária |
| 13 | | 19/11/2025 | Distrito Industrial | 354390705000183 | Pecini Imobiliaria |
| 14 | | 19/11/2025 | Jardim São Caetano | 354390705000158 | Estrutura Imóveis |
| 15 | | 19/11/2025 | Jardim Brasilia 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 Imobiliaria |
| 23 | | 19/11/2025 | Jardim Figueira | 354390705000236 | Pecini Imobiliaria |
| 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 Imobiliaria |
| 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-R\$1148000-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-bairro-rio-claro-sp-1000m2-venda-R\$5000000-id-2554374296/ |

| | | | |
|----|--|-----------------|---|
| | | | 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/Area/Jardim-Sao-Caetano/7218 |
| 8 | | (14) 99604-8686 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-districto-industrial-rio-claro-sp-53274m2-id-2751203038/?source=ranking%2Crp |
| 9 | | (19) 3522-7777 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-districto-industrial-rio-claro-sp-41839m2-id-2721391053/?source=ranking%2Crp |
| 10 | | (19) 99319-5000 | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-districto-industrial-bairros-rio-claro-18594m2-venda-RS9111060-id-2623393795/ |
| 11 | | (19) 3522-9955 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-districto-industrial-rio-claro-sp-20000m2-id-2811321972/?source=ranking%2Crp |
| 12 | | (19) 3522-7777 | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-districto-industrial-rio-claro-sp-2181m2-id-2721391145/?source=ranking%2Crp |
| 13 | | (19) 3522-9955 | https://www.zapimoveis.com.br |

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

| | | | |
|----|--|-----------------|---|
| | | | is.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-districto-industrial-rio-claro-sp-2315m2-id-2655341575/?source=ranking%2Crp |
| 14 | | (19) 3024-3000 | https://www.estruturaimoveis.net.br/comprar/Rio-Claro/Terreno/Area/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/Area/Districto-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-RS200000-id-2721390740/?source=ranking%2Crp |
| 20 | | (19) 3522-7777 | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-venezia-bairros-rio-claro-1m2-venda-RS520000-id-2721388299/?source=ranking%2Crp |
| 21 | | (19) 99975-9857 | https://www.zapimoveis.com.br/ |

| | | | |
|----|--|----------------|---|
| | | | is.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-centro-assistencia-ri o-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-ii-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- |

| | | | |
|----|--|----------------|---|
| | | | claro-10000m2-venda-RS4999050-id-2825040741/?source=ranking%2Crp |
| 29 | | (19) 3024-3000 | https://www.estruturaimoveis.net.br/comprar/Rio-Claro/Terreno/Area/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/Area/Vila-Anhanguera/691 |
| 33 | | (19) 3024-3000 | https://www.estruturaimoveis.net.br/comprar/Rio-Claro/Terreno/Area/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?from=sale |

| 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

| | | | | | | | | |
|----|--|---|---|---|----------|-------|-----------|---------------|
| 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 |

| | | | |
|----|--|----------|---------------|
| 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 |

| | | | |
|----|--|----------|--------------|
| 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 avaliado:

| 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 avaliado:

| 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 | Avaliado | - |
| 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

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

Local _____ de _____ de _____
data

HENRIQUE SVIZZERO BONI - CPF: 353.480.458-96

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

9. Informações

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

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

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

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



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



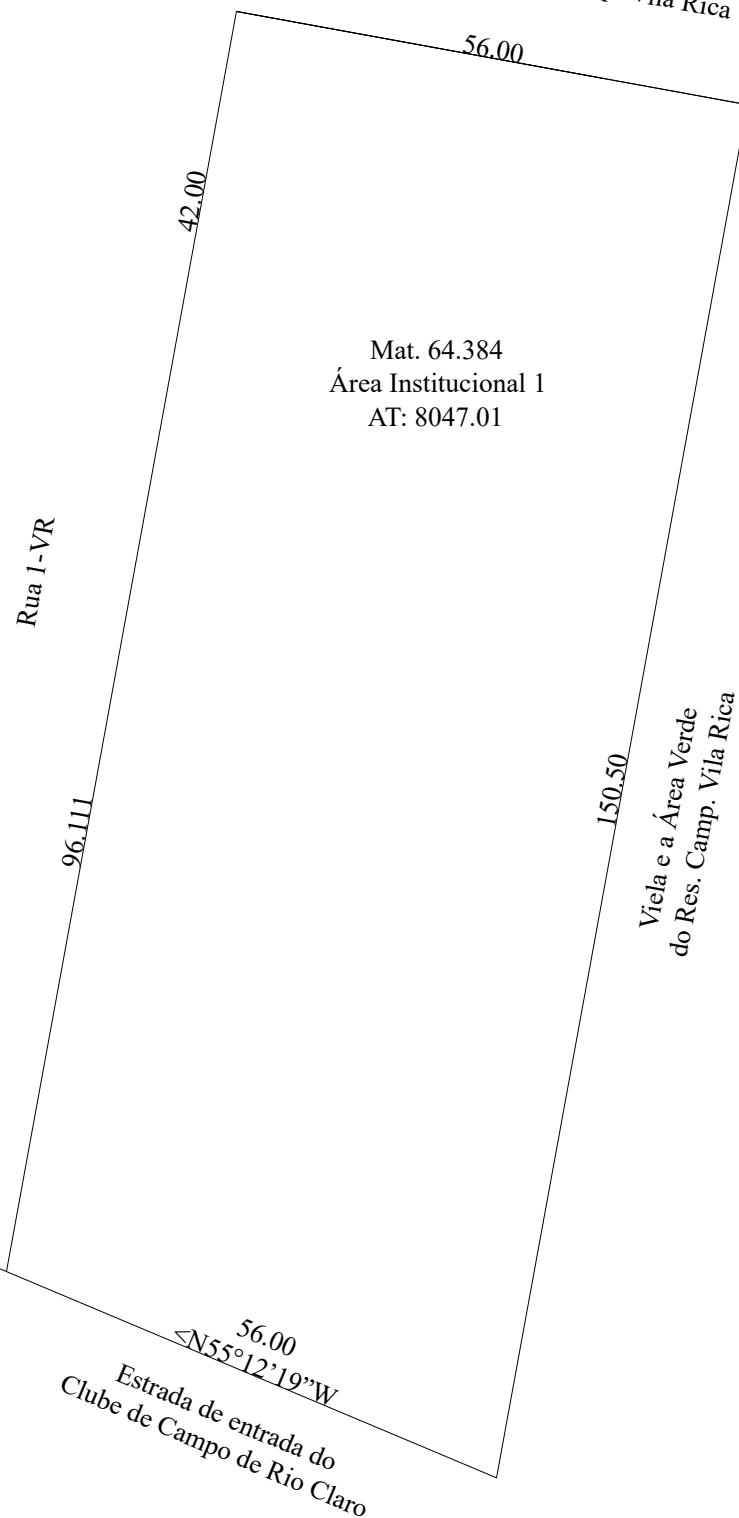
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO

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 | |

Lote 11 da quadra G
e a Área Verde do Res. Camp. Vila Rica



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



MATRÍCULA
64.384

FICHA
01

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

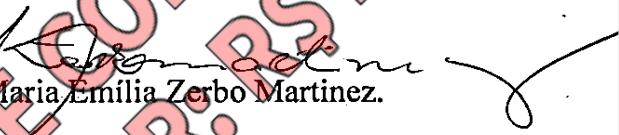
Rio Claro, 11 de julho de 2022

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,

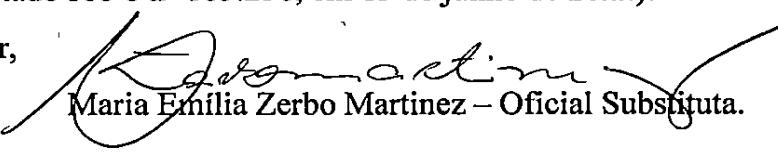

Maria Emilia Zerbo Martinez.

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 Emilia Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

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

“continua no verso”

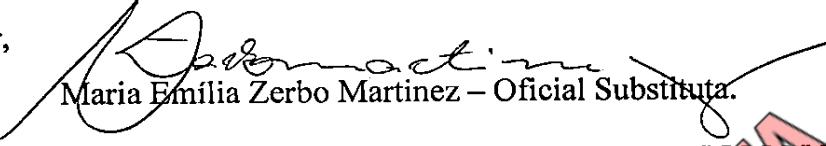
MATRÍCULA
64.384FICHA
01

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 Emilia Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

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

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br