



Prefeitura Municipal de Marília

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI ORDINÁRIA NÚMERO 9 4 8 8 DE 24 DE JUNHO DE 2026

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ALIENAR IMÓVEIS INTEGRANTES DA CATEGORIA DOS BENS DOMINIAIS DO MUNICÍPIO, MEDIANTE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO NA MODALIDADE DE LEILÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

VINICIUS ALMEIDA CAMARINHA, Prefeito Municipal de Marília, usando de atribuições legais, Faz saber que a Câmara Municipal de Marília aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Ordinária:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, mediante procedimento licitatório na modalidade leilão, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, os imóveis constantes do Anexo Único desta Lei, integrantes da categoria dos bens dominiais do Município.

§ 1º A alienação dependerá de prévia avaliação individualizada, sendo que o valor da avaliação constituirá o preço mínimo para alienação do respectivo imóvel.

§ 2º Os laudos de avaliação, matrículas imobiliárias atualizadas, memoriais descritivos e mapas de localização dos imóveis deverão integrar os respectivos procedimentos licitatórios.

Art. 2º Poderão participar dos certames licitatórios pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições estabelecidas no edital.

Art. 3º Na hipótese de restarem frustrados, por ausência de interessados válidos, ao menos em 2 (dois) procedimentos licitatórios relativos a determinado imóvel, poderá o Poder Executivo promover, mediante justificativa técnica e observada a legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo, o desdobro ou subdivisão da área originalmente autorizada para alienação.

Parágrafo único. A subdivisão prevista no *caput* dependerá de prévia aprovação pelos órgãos municipais competentes e deverá preservar o interesse público, a viabilidade urbanística e a regularidade registrária dos imóveis.

Art. 4º Os editais de licitação deverão ser publicados e divulgados na forma prevista na Lei Federal nº 14.133/2021, assegurada ampla publicidade, transparência e competitividade dos certames.

Art. 5º Os recursos provenientes das alienações autorizadas por esta Lei serão destinados prioritariamente à aquisição de bens públicos, realização de investimentos em infraestrutura e modernização administrativa, conservação, ampliação e melhoria do patrimônio público municipal e execução de projetos e ações de interesse público devidamente previstos nas peças orçamentárias.



Prefeitura Municipal de Marília

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. A aplicação dos recursos observará as disposições da Lei Complementar Federal nº 101/2000, da Lei Federal nº 4.320/1964 e das demais normas pertinentes.

Art. 6º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Prefeitura Municipal de Marília, 24 de junho de 2026.

VINICIUS ALMEIDA CAMARINHA
Prefeito Municipal

JOSÉ CARLOS DA SILVA
Secretário Adjunto
Responsável pelo expediente da
Secretaria Municipal da Administração

JOHNNY MOTA PEREIRA
Secretário Municipal de Planejamento Urbano

Registrada na Secretaria Municipal da Administração na data acima e publicada no Diário Oficial do Município de Marília no site <https://www.marilia.sp.gov.br/portal/diario-oficial>

(Aprovada pela Câmara Municipal em 22.06.2026 - Projeto de Lei nº 120/2026, de autoria do Prefeito Municipal)

LAUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO

Gestto

Avaliação Patrimonial

Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA/SP
Serviço: Leilão Eletrônico de bens imóveis
Ref.: GST 138/2025
Em: 29/10/2025

Tecnologias licenciadas: **beedz**

www.gestto.com.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

GST 138/2025

SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA/SP

PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA/SP

LOCALIZAÇÃO DOS BENS

MARILIA - SP

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Valor de Liquidação Forçada

Venda em Leilão

DATA BASE

28 de outubro de 2025

Tecnologias licenciadas:

beedz

www.gestto.com.br

I. SITUAÇÃO

1.1 MACROLOCALIZAÇÃO DOS LOTES

Os lotes avaliados situam-se no Estado de São Paulo, no município de Marília, estão distribuídos entre os Bairros: Cond. Terreas, Maracá, Res. Vale Verde, Rod. 153, Cond. Garden, Alameda, Lácio e Jardim Nazareth.

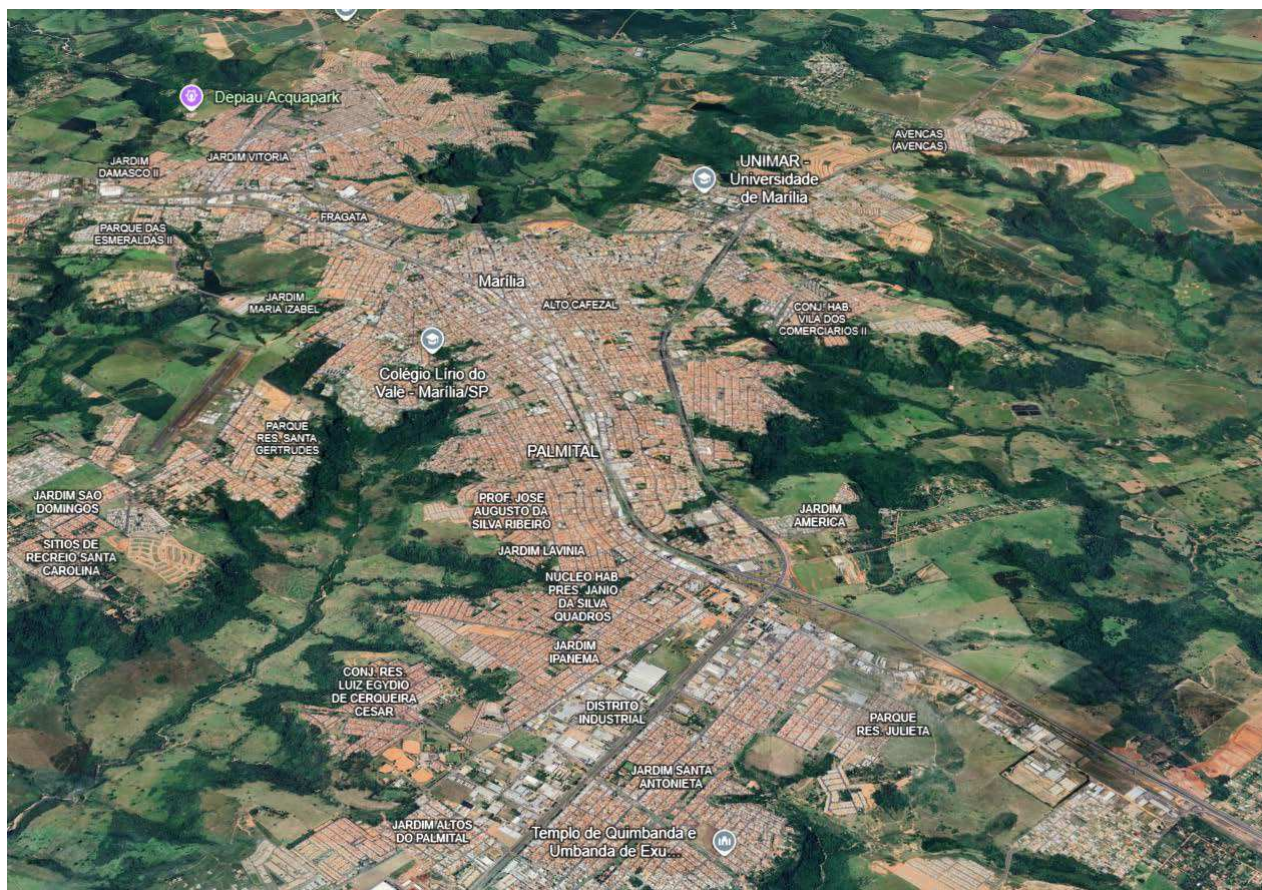


Figura 1 – Macrolocalização dos lotes.

Ao todo são 10 lotes, distribuídos por bairro conforme tabela 1 abaixo.

Tecnologias licenciadas:

beedz

www.gestto.com.br

II. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

2.1 APRESENTAÇÃO

Precedendo o laudo propriamente dito, convém, para melhor apreciar os valores que dele constam, descrever e expor algumas considerações, os critérios, metodologia, nomenclatura, conceitos e fórmulas utilizadas na elaboração do mesmo.

É fundamental ressaltar que a presente avaliação foi realizada com base nas informações disponibilizadas e visitas em campo realizadas.

A metodologia geral empregada na avaliação do ativo fixo é baseada nas normas e publicações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia I.B.A.P.E. e da Associação Brasileira de Normas Técnicas A.B.N.T.

A NBCASP, através da norma NBC T 16.10, estabelece critérios e procedimentos para a avaliação e mensuração de ativos e passivos integrantes do patrimônio de entidades do setor público, do ponto de vista contábil.

A norma apresenta conceitos importantes para fins de avaliação patrimonial, destacando-se:

- Avaliação patrimonial: a atribuição de valor monetário a itens do ativo e do passivo decorrentes de julgamento fundamentado em consenso entre as partes e que traduza, com razoabilidade, a evidenciação dos atos e dos fatos administrativos.
- Redução ao valor recuperável (*impairment*): o ajuste ao valor de mercado ou de consenso entre as partes para bens do ativo, quando esse for inferior ao valor líquido contábil.
- Valor de mercado ou valor justo (*fair value*): o valor pelo qual um ativo pode ser intercambiado ou um passivo pode ser liquidado entre partes interessadas que atuam em condições independentes e isentas ou conhecedoras do mercado.

E o tipo de avaliação adequada para a venda de bens inservíveis em leilão é do tipo “VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA”, conforme definido no item 3.30 da Norma Técnica ABNT NBR 14.653, Capítulo 1, e no item 3.5 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Tecnologias licenciadas: **beedz**

III. CRITÉRIO ADOTADO PARA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação estabelecemos o critério de *Valor de Liquidação Forçada*, abaixo definido:

3.1. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - Conforme estabelece o IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias, seguindo os preceitos da Norma Técnica ABNT NBR 14.653, Parte 1, Decreto Federal 81.621, de 03/05/78, Lei 5.194, de 24 de dezembro de 1966 e Resoluções 218 e 345 do CONFEA, e com base no Boletim Técnico do IBAPE (Anexo 3), o Valor de Liquidação Forçada “é a condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, típico de leilões.”.

3.2. CÁLCULO DE VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Considerando o tempo de venda médio atual de um imóvel ser 18 meses, a taxa de administração e a aquisição à vista do bem, aplicamos um desconto total de 41,17% sobre o valor de mercado dos imóveis, calculados conforme tabela abaixo:

- 1 Considerando prazo para venda atual de 18 meses
- 2 Considerando prazo para venda atual de 18 meses
- 3 Custo com o leilão
- 4 Valor de desconto nas aquisições de imóveis à vista, típico de leilão, podem chegar até 25%.

Tecnologias licenciadas:

beedz

www.gestto.com.br

O desconto médio observado em leilões, especialmente os da CAIXA ECONÔMICA, para viabilizar a venda de imóveis em leilão tem sido da ordem de 40% a 60% sobre o valor de avaliação, atualmente, ante a crise econômica e imobiliária do Brasil.

3.3. VALOR DE AVALIAÇÃO POR LOTE

Nos valores abaixo não foram consideradas, de nenhuma origem, restrições ambientais, devendo essas serem consultadas junto à prefeitura municipal e aos órgãos ambientais pertinentes.

 RELATÓRIO DE LOTES ENVIADOS LEILÃO PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA SP - OUTUBRO 2025											
Nº ITEM	MATRÍCULA	DESCRIÇÃO	ENDEREÇO	LOTE	QUADRA	METRAGEM	AValiação VALOR DE MERCADO	AValiação TOTAL	R\$/m2	AValiação VALOR DE LIQ. FORÇADA (49,98%)	VALOR TOTAL DE AValiação VALOR DE LIQ. FORÇADA (49,98%)
01	59.005	Loteamento Jardim Veneza	Rua Marly Canto de Godoy Pereira			1.653,60	R\$ 465.000,00	R\$ 465.000,00	R\$ 281,20	R\$ 232.616,25	R\$ 232.616,25
02	47.787	Residencial Terras da Fazenda	Av Antonio Borella	01	03	7.500,09	R\$ 1.900.000,00	R\$ 1.900.000,00	R\$ 253,33	R\$ 950.475,00	R\$ 950.475,00
03	55.286	Residencial Reserva Esmeralda	Rua José Abreu Neto		8	4.220,74	R\$ 1.850.000,00	R\$ 1.850.000,00	R\$ 436,31	R\$ 925.462,50	R\$ 925.462,50
04	62.709	Loteamento Recanto das Esmeraldas	Rua do Amor	01	01	5.349,11	R\$ 2.400.000,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 448,67	R\$ 1.200.600,00	R\$ 1.200.600,00
05	60.017	Loteamento Vila Flora Aquarius	Av José Aparecido Pereira	02	01	6.320,81	R\$ 2.920.000,00	R\$ 2.920.000,00	R\$ 461,97	R\$ 1.460.730,00	R\$ 1.460.730,00
06	60.413	Residencial Vida Nova Maracá II	Rua Honório Queirós Coutinho	11	50	9.074,28	R\$ 4.290.000,00	R\$ 4.290.000,00	R\$ 472,76	R\$ 2.146.072,50	R\$ 2.146.072,50
07	57.333	Sítio São Luiz	Sem Endereço			79.556,00	R\$ 8.990.000,00	R\$ 8.990.000,00	R\$ 113,00	R\$ 4.497.247,50	R\$ 4.497.247,50
08	51.039	Loteamento Residencial Montana	Rua Padre Próspero Vecchione	01	01	1.166,43	R\$ 565.000,00	R\$ 565.000,00	R\$ 484,38	R\$ 282.641,25	R\$ 282.641,25
09	50.554	Loteamento Residencial Montana	Rua Edison Leme da Silva	40	X	222,54	R\$ 103.000,00	R\$ 103.000,00	R\$ 462,84	R\$ 51.525,75	R\$ 51.525,75
10	51.040	Loteamento Residencial Montana	Rua Padre Próspero Vecchione	01	AK	4.518,03	R\$ 2.130.000,00	R\$ 2.130.000,00	R\$ 471,87	R\$ 1.050.000,00	R\$ 1.050.000,00
Total							R\$ 95.613.000,00	R\$ 25.613.000,00	Total	R\$ 12.797.370,75	R\$ 12.797.370,75

Valor de Liquidação Forçada corresponde ao Valor Estimado de Recuperação (VER) para venda em leilão, sobre o qual, portanto, sugere-se a definição do Valor Mínimo de Venda (VMV) para venda em leilão.

Os laudos de avaliação contendo os valores de mercado e cálculos individuais de cada imóvel seguem em anexo, bem como mapas de localização dos mesmos, com identificação.

IV. ENCERRAMENTO

Vai o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, impresso em 8 (oito) folhas, de um só lado, todas timbradas, sendo esta última datada e assinada, ficando a **GESTTO** à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

Vitória, 29 de outubro de 2025

Leonardo Rato
Engº Leonardo Rato Schultz

Engenheiro Civil
SP-5061681037/D

Tecnologias licenciadas: **beedz**

PLANILHA DE RELAÇÃO DE LOTES

Tecnologias licenciadas: **beedz**

www.gestto.com.br

RELAÇÃO DE LOTES ENVIADOS LEILÃO PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA SP - OUTUBRO 2025

Nº ITEM	MATRÍCULA	DESCRIÇÃO	ENDEREÇO	LOTE	QUADRA	METRAGEM	AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO	AVALIAÇÃO TOTAL	R\$/m2	AVALIAÇÃO VALOR DE LIQ. FORÇADA (49,98%)	VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO VALOR DE LIQ. FORÇADA (49,98%)
01	59.005	Loteamento Jardim Veneza	Rua Marly Canto de Godoy Pereira			1.653,60	R\$ 465.000,00	R\$ 465.000,00	R\$ 281,20	R\$ 232.616,25	R\$ 232.616,25
02	47.787	Residencial Terras da Fazenda	Av Antonio Borella	01	03	7.500,09	R\$ 1.900.000,00	R\$ 1.900.000,00	R\$ 253,33	R\$ 950.475,00	R\$ 950.475,00
03	55.286	Residencial Reserva Esmeralda	Rua José Abreu Neto		B	4.220,74	R\$ 1.850.000,00	R\$ 1.850.000,00	R\$ 438,31	R\$ 925.462,50	R\$ 925.462,50
04	62.709	Loteamento Recanto das Esmeraldas	Rua do Amor	01	01	5.349,11	R\$ 2.400.000,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 448,67	R\$ 1.200.600,00	R\$ 1.200.600,00
05	60.017	Loteamento Villa Flora Aquárius	Av José Aparecido Pereira	02	01	6.320,81	R\$ 2.920.000,00	R\$ 2.920.000,00	R\$ 461,97	R\$ 1.460.730,00	R\$ 1.460.730,00
06	60.413	Residencial Vida Nova Maracá II	Rua Honório Queirós Coutinho	11	50	9.074,28	R\$ 4.290.000,00	R\$ 4.290.000,00	R\$ 472,76	R\$ 2.146.072,50	R\$ 2.146.072,50
07	57.333	Sítio São Luiz	Sem Endeço			79.556,00	R\$ 8.990.000,00	R\$ 8.990.000,00	R\$ 113,00	R\$ 4.497.247,50	R\$ 4.497.247,50
08	51.039	Loteamento Residencial Montana	Rua Padre Próspero Vecchione	01	01	1.166,43	R\$ 565.000,00	R\$ 565.000,00	R\$ 484,38	R\$ 282.641,25	R\$ 282.641,25
09	50.554	Loteamento Residencial Montana	Rua Edson Leme da Silva	40	X	222,54	R\$ 103.000,00	R\$ 103.000,00	R\$ 462,84	R\$ 51.525,75	R\$ 51.525,75
10	51.040	Loteamento Residencial Montana	Rua Padre Próspero Vecchione	01	AK	4.518,03	R\$ 2.130.000,00	R\$ 2.130.000,00	R\$ 471,87	R\$ 1.050.000,00	R\$ 1.050.000,00
Total							R\$ 25.613.000,00	R\$ 25.613.000,00	-	R\$ 12.797.370,75	R\$ 12.797.370,75

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Tecnologias licenciadas: **beedz**

www.gestto.com.br

NOME DO SOLICITANTE:

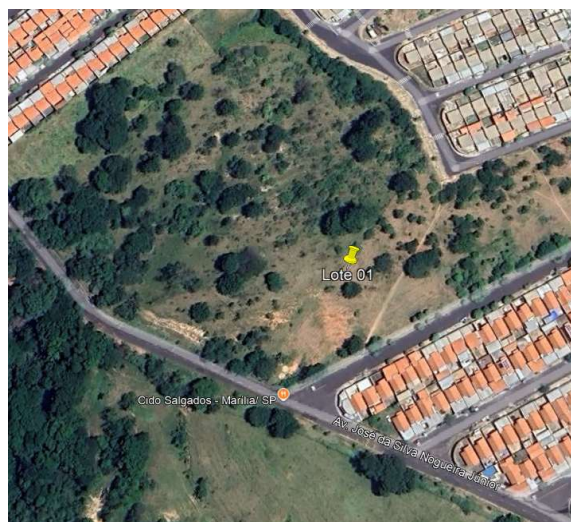
PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

NOME DO PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

DADOS DO IMÓVEL:

Tipo:	Terreno	CEP:		Nº:	Complemento
Endereço:	Rua Marly Canto de Godoy Pereira		Destrito:		
Bairro:	Lot Jardim Veneza	Cidade:	Marília	UF:	SP
		Zoneamento:	ZR4 (IS)		



VISTA ÁREA DO LOTE

AVALIAÇÃO:

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	VF =	R\$ 465.000,00
ÁREA DO TERRENO (m2):	1.653,60	VALOR / m2
		R\$ 281,20
ÁREA CONSTRUÍDA (m2):	0,00	VALOR / m2
		R\$ 0,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- * Valor válido para o **Lote** situado no Bairro Lot Jardim Veneza, Município de Marília/SP;
- * Imovel depreciado face idade aparente e estado de conservação: 0 ano/novo;
- * Dados extraídos do Processo de Arrematação: **matrículas nº 59.005** do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP;
- * Avaliação realizada pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Tratamento de Fatores;
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e utilizando referências locais e regionais de imóveis similares, com ajustes de localização, tipologia e padrão construtivo
- * Grau de fundamentação: II
- * Grau de Precisão: III

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO:

Topografia do Trecho:

Lado Direito:

Lado Esquerdo:

Plana
Área Verde
Área Institucional 1

Tráfego da Região:

Frente:

Fundo:

Baixo
Rua Marly Canto Godoy
Área Verde

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

PADRÃO DA REGIÃO:

Ocupação: Res Unifamiliar **Acabamento:** Médio **Riscos Imundação:** Inexistente

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

☒ Rede de Água	☒ Rede Água Pluvial	☒ Telefone	☒ Ásfalto
☒ Rede de Esgoto	☒ Iluminação Pública	☒ Internet	☐ Paralelepipedo
☒ Rede Elétrica	☐ Rede de Gás	☒ Guias e Sarjetas	☒ Terra

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS:

Metrô	Não se aplica	Indústria	Até 500 metros
Ônibus	Até 500 metros	Igreja	Até 500 metros
Correio	Acima de 1000 metros	Parque	Acima de 1000 metros
Comércio	Até 500 metros	Escola	Até 500 metros
Hospital	Acima de 1000 metros	Faculdade	Acima de 1000 metros
Clube	Acima de 1000 metros	Shopping	Acima de 1000 metros
Praia	Acima de 1000 metros	Favela	Acima de 1000 metros

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:

Nº: Pav.	Não de Aplica	Aptos p/ Andar	Não de Aplica
Subsolos	Não de Aplica	Estrutura	Não de Aplica
Térreo	Não de Aplica	Cobertura	Não de Aplica
Estilo Arq.	Não de Aplica	Muros Divisa	Não de Aplica
Esquadrias	Não de Aplica	Vagas	Não de Aplica

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DO TERRENO					
Dados	Preço (R\$)	F. Oferta	Área (m2)	Terreno (R\$)	R\$/m2
1	R\$ 460.000,00	0,80	525,00	R\$ 368.000,00	R\$ 700,95
2	R\$ 700.000,00	0,80	500,00	R\$ 560.000,00	R\$ 1.120,00
3	R\$ 400.000,00	0,80	413,00	R\$ 320.000,00	R\$ 774,82
4	R\$ 180.000,00	0,80	250,00	R\$ 144.000,00	R\$ 576,00
5	R\$ 4.000.000,00	0,80	7.237,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 442,17
6	R\$ 1.250.000,00	0,80	1.528,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 654,45
7	R\$ 500.000,00	0,80	1.278,00	R\$ 400.000,00	R\$ 312,99
8	R\$ 3.500.000,00	0,80	7.440,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 376,34
9	R\$ 7.900.000,00	0,80	13.400,00	R\$ 6.320.000,00	R\$ 471,64
10	R\$ 980.000,00	0,80	1.086,00	R\$ 784.000,00	R\$ 721,92

* Amostras com valores maiores que 50% e menores que 50% da média, são excluídos.

MÉDIAS DA REGIÃO SEM HOMOGENEIZAÇÃO:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 559,03
 Pré-Saneamento: +50% R\$ 838,55
 -50% R\$ 279,52

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES						
Dados	Valor Unitário Terreno (R\$/m2)	Fator Localiz	Fator Oferta	Fator Topog	Fator Homog	Valor Terreno Homogeneizado (R\$/m2)
1	R\$ 700,95	0,70	0,70	0,70	0,34	R\$ 240,43
2	R\$ 1.120,00					R\$ 0,00
3	R\$ 774,82	0,70	0,70	0,75	0,37	R\$ 284,75
4	R\$ 576,00	0,90	0,80	0,80	0,58	R\$ 331,78
5	R\$ 442,17	0,80	0,80	0,90	0,58	R\$ 254,69
6	R\$ 654,45	0,70	0,70	0,80	0,39	R\$ 256,54
7	R\$ 312,99	1,00	0,95	0,95	0,90	R\$ 282,47
8	R\$ 376,34	0,90	1,00	0,90	0,81	R\$ 304,84
9	R\$ 471,64	0,90	0,80	0,90	0,65	R\$ 305,62
10	R\$ 721,92	0,70	0,70	0,80	0,39	R\$ 282,99

* Amostras com valores maiores que 30% e menores que 30% da média, são excluídos.

MÉDIAS HOMOGENEIZADA:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 282,68
 Pré-Saneamento: +30% R\$ 367,48
 -30% R\$ 197,88

TERRENO AVALIANDO:

Área do Terreno: 1.653,60
 Valor Unit. Homog.: R\$ 282,68
 Valor de Mercado Terreno: **R\$ 467.437,83** Valor de Adotado Terreno: **R\$ 465.000,00**

* Valor válido para o Lote situado no Bairro Lot Jardim Veneza, Município de Marília/SP;

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
 SP-5061681037/D

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a. No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVA (Tratamento por Fatores)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: 9 (Nove pontos), GRAU II				

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

INTERVALO DE CONFIANÇA (IC) DE 80%	
Limite Inferior:	90,10%
Limite Superior:	117,37%
Amplitude do IC (80%)	27,27%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO:	III

RESUMO DO TERRENO AVALIANDO

Tipo de imóvel:	Terreno						
Endereço:	Rua Marly Canto de	Bairro:	Lot Jardim Veneza	Cidade:	Marília	UF:	SP
Tamanho (m2):	1.653,60						
Frente (m):	31,20	Lado Direito(m):	53,00				
Fundo (m):	31,20	Lado Esquerdo (m):	53,00				
Formato:	Retangular						
Valor Avaliado:	R\$ 465.000,00						
Data da Avaliação:	22/10/2025						

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

NOME DO SOLICITANTE:

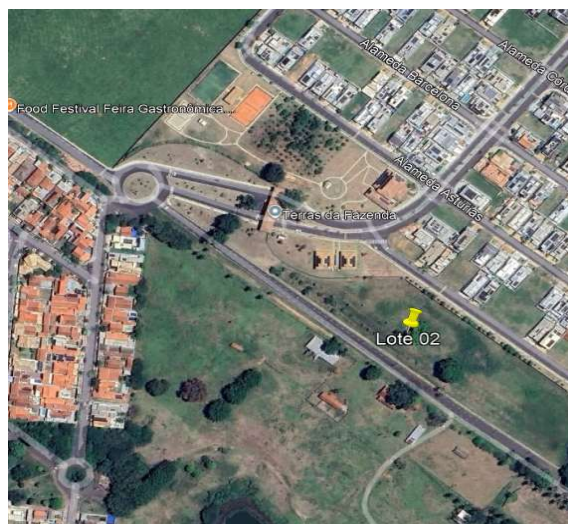
PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

NOME DO PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

DADOS DO IMÓVEL:

Tipo:	Terreno	CEP:		Nº:	Complemento
Endereço:	Av Antonio Borella, Lote 01 Quadra 03			Destrito:	
Bairro:	Resid Terras da Fazenda	Cidade:	Marília	UF:	SP
				Zoneamento:	ZR1 (BD)



VISTA ÁREA DO LOTE

AVALIAÇÃO:

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	VF =	R\$ 1.900.000,00
ÁREA DO TERRENO (m2):	7.500,09	VALOR / m2
		R\$ 253,33
ÁREA CONSTRUÍDA (m2):	0,00	VALOR / m2
		R\$ 0,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- * Valor válido para o **Lote 01 da Quadra 03** situado no Bairro Residencial Terras da Fazenda, Município de Marília/SP;
- * Imovel depreciado face idade aparente e estado de conservação: 0 ano/novo;
- * Dados extraídos do Processo de Arrematação: **matrículas nº 47.787** do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP;
- * Avaliação realizada pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Tratamento de Fatores;
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e utilizando referências locais e regionais de imóveis similares, com ajustes de localização, tipologia e padrão construtivo
- * Grau de fundamentação: II
- * Grau de Precisão: II

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO:

Topografia do Trecho:

Lado Direito:

Lado Esquerdo:

Plana

Sist de Lazer 3

Área Institucional 1

Tráfego da Região:

Frente:

Fundo:

Baixo

Av Antonio Borella

Rua 1

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

PADRÃO DA REGIÃO:

Ocupação: Res Unifamiliar

Acabamento:

Médio

Riscos Imundação:

Inexistente

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

☒ Rede de Água

☒ Rede de Esgoto

☒ Rede Elétrica

☒ Rede Água Pluvial

☒ Iluminação Pública

☐ Rede de Gás

☒ Telefone

☒ Internet

☒ Guias e Sarjetas

☒ Ásfalto

☐ Paralelepipedo

☐ Terra

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS:

Metrô Não se aplica

Ônibus Até 500 metros

Correio Acima de 1000 metros

Comércio Até 500 metros

Hospital Acima de 1000 metros

Clube Acima de 1000 metros

Praia Acima de 1000 metros

Indústria Até 500 metros

Igreja Até 500 metros

Parque Acima de 1000 metros

Escola Até 500 metros

Faculdade Acima de 1000 metros

Shopping Acima de 1000 metros

Favela Acima de 1000 metros

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:

Nº: Pav. Não de Aplica

Subsolos Não de Aplica

Térreo Não de Aplica

Estilo Arq. Não de Aplica

Esquadrias Não de Aplica

Aptos p/ Andar

Estrutura

Cobertura

Muros Divisa

Vagas

Não de Aplica

Não de Aplica

Não de Aplica

Não de Aplica

Não de Aplica

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Dados	Preço (R\$)	F. Oferta	Área (m2)	Terreno (R\$)	R\$/m2
1	R\$ 460.000,00	0,80	525,00	R\$ 368.000,00	R\$ 700,95
2	R\$ 700.000,00	0,80	500,00	R\$ 560.000,00	R\$ 1.120,00
3	R\$ 400.000,00	0,80	413,00	R\$ 320.000,00	R\$ 774,82
4	R\$ 180.000,00	0,80	250,00	R\$ 144.000,00	R\$ 576,00
5	R\$ 4.000.000,00	0,80	7.237,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 442,17
6	R\$ 1.250.000,00	0,80	1.528,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 654,45
7	R\$ 500.000,00	0,80	1.278,00	R\$ 400.000,00	R\$ 312,99
8	R\$ 3.500.000,00	0,80	7.440,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 376,34
9	R\$ 7.900.000,00	0,80	13.400,00	R\$ 6.320.000,00	R\$ 471,64
10	R\$ 980.000,00	0,80	1.086,00	R\$ 784.000,00	R\$ 721,92

* Amostras com valores maiores que 50% e menores que 50% da média, são excluídos.

MÉDIAS DA REGIÃO SEM HOMOGENEIZAÇÃO:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 559,03
 Pré-Saneamento: +50% R\$ 838,55
 -50% R\$ 279,52

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Dados	Valor Unitário Terreno (R\$/m2)	Fator Localiz	Fator Oferta	Fator Topog	Fator Homog	Valor Terreno Homogeneizado (R\$/m2)
1	R\$ 700,95	0,75	0,75	0,75	0,42	R\$ 295,71
2	R\$ 1.120,00					R\$ 0,00
3	R\$ 774,82	0,75	0,75	0,70	0,39	R\$ 305,08
4	R\$ 576,00	0,70	0,75	0,75	0,39	R\$ 226,80
5	R\$ 442,17	0,75	0,75	0,90	0,51	R\$ 223,85
6	R\$ 654,45	0,75	0,75	0,75	0,42	R\$ 276,10
7	R\$ 312,99	0,90	0,90	0,90	0,73	R\$ 228,17
8	R\$ 376,34	0,80	0,80	0,90	0,58	R\$ 216,77
9	R\$ 471,64	0,75	0,75	0,80	0,45	R\$ 212,24
10	R\$ 721,92	0,75	0,75	0,75	0,42	R\$ 304,56

* Amostras com valores maiores que 30% e menores que 30% da média, são excluídos.

MÉDIAS HOMOGENEIZADA:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 254,36
 Pré-Saneamento: +30% R\$ 330,67
 -30% R\$ 178,06

TERRENO AVALIANDO:

Área do Terreno: 7.500,09
 Valor Unit. Homog.: R\$ 254,36
 Valor de Mercado Terreno: R\$ 1.907.760,33 Valor de Adotado Terreno: R\$ 1.900.000,00

* Valor válido para o Lote 01 da Quadra 03 situado no Bairro Residencial Terras da Fazenda, Município de Marília/SP;

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
 SP-5061681037/D

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a. No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVA (Tratamento por Fatores)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: 9 (Nove pontos), GRAU II				

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

INTERVALO DE CONFIANÇA (IC) DE 80%	
Limite Inferior:	83,44%
Limite Superior:	119,94%
Amplitude do IC (80%)	36,50%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO:	II

RESUMO DO TERRENO AVALIANDO

Tipo de imóvel:	Terreno						
Endereço:	Av Antonio Borella,	Bairro:	Resid Terras da Faze	Cidade:	Marília	UF:	SP
Tamanho (m2):	7.500,09						
Frente (m):	111,68	Lado Direito(m):	67,07				
Fundo (m):	111,57	Lado Esquerdo (m):	67,37				
Formato:	Retangular						
Valor Avaliado:	R\$ 1.900.000,00						
Data da Avaliação:	22/10/2025						

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

NOME DO SOLICITANTE:

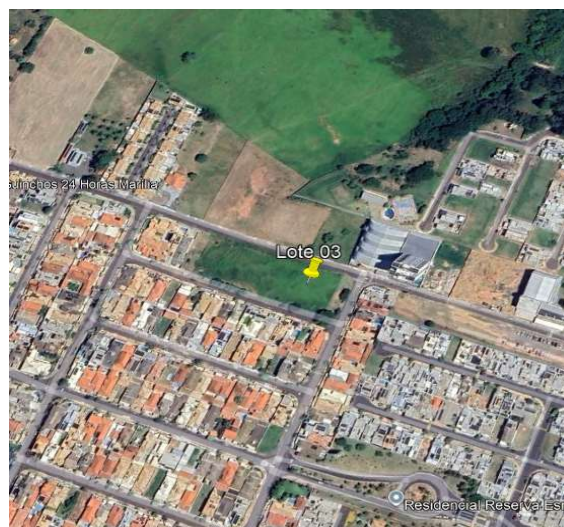
PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

NOME DO PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

DADOS DO IMÓVEL:

Tipo: Terreno **CEP:** **Nº:** Complemento
Endereço: Rua José Abreu Neto, Quadra B **Destrito:**
Bairro: Resid Reserva Esmeralda **Cidade:** Marília **UF:** SP **Zoneamento:** ZR1 (BD)



VISTA ÁREA DO LOTE

AVALIAÇÃO:

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO **VF =** R\$ 1.850.000,00

ÁREA DO TERRENO (m2): 4.220,74 **VALOR / m2** R\$ 438,31

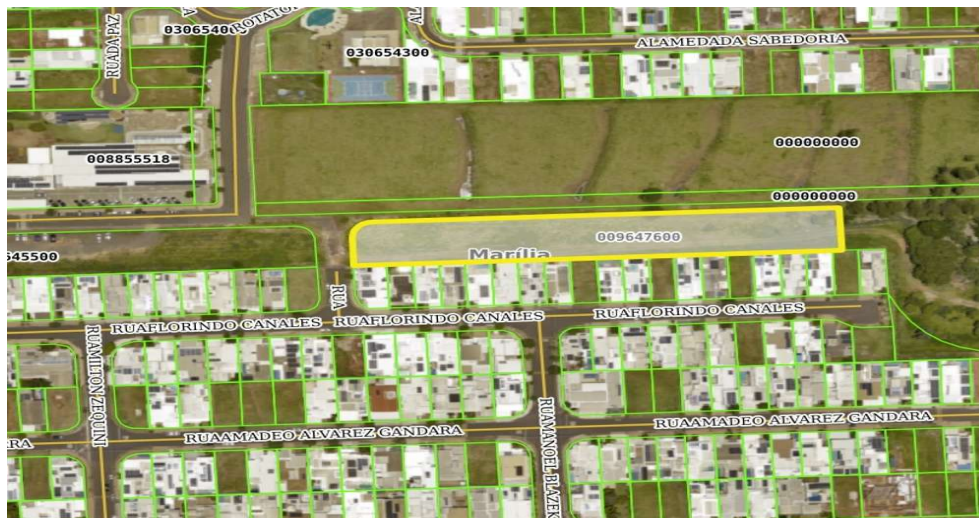
ÁREA CONSTRUÍDA (m2): 0,00 **VALOR / m2** R\$ 0,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- * Valor válido para o **da Quadra 08** situado no Residencial Reserva Esmeralda, Município de Marília/SP;
- * Imovel depreciado face idade aparente e estado de conservação: 0 ano/novo;
- * Dados extraídos do Processo de Arrematação: **matrículas nº 55.286** do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP;
- * Avaliação realizada pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Tratamento de Fatores;
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e utilizando referências locais e regionais de imóveis similares, com ajustes de localização, tipologia e padrão construtivo
- * Grau de fundamentação: II
- * Grau de Precisão: III

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO:

Topografia do Trecho:

Lado Direito:

Lado Esquerdo:

Plana

Rua 10

Área Verde

Tráfego da Região:

Frente:

Fundo:

Baixo

Rua José Abreu Neto

Lote 01

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

PADRÃO DA REGIÃO:

Ocupação: Res Multifamiliar **Acabamento:** Médio **Riscos Imundação:** Inexistente

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

- | | | | |
|--|--|--|---|
| ☒ Rede de Água | ☒ Rede Água Pluvial | ☒ Telefone | ☒ Ásfalto |
| ☒ Rede de Esgoto | ☒ Iluminação Pública | ☒ Internet | ☐ Paralelepipedo |
| ☒ Rede Elétrica | ☐ Rede de Gás | ☒ Guias e Sarjetas | ☐ Terra |

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS:

Metrô	Não se aplica	Indústria	Até 500 metros
Ônibus	Até 500 metros	Igreja	Até 500 metros
Correio	Acima de 1000 metros	Parque	Acima de 1000 metros
Comércio	Até 500 metros	Escola	Até 500 metros
Hospital	Acima de 1000 metros	Faculdade	Acima de 1000 metros
Clube	Acima de 1000 metros	Shopping	Acima de 1000 metros
Praia	Acima de 1000 metros	Favela	Acima de 1000 metros

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:

Nº: Pav.	Não de Aplica	Aptos p/ Andar	Não de Aplica
Subsolos	Não de Aplica	Estrutura	Não de Aplica
Térreo	Não de Aplica	Cobertura	Não de Aplica
Estilo Arq.	Não de Aplica	Muros Divisa	Não de Aplica
Esquadrias	Não de Aplica	Vagas	Não de Aplica

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DO TERRENO					
Dados	Preço (R\$)	F. Oferta	Área (m2)	Terreno (R\$)	R\$/m2
1	R\$ 460.000,00	0,80	525,00	R\$ 368.000,00	R\$ 700,95
2	R\$ 700.000,00	0,80	500,00	R\$ 560.000,00	R\$ 1.120,00
3	R\$ 400.000,00	0,80	413,00	R\$ 320.000,00	R\$ 774,82
4	R\$ 180.000,00	0,80	250,00	R\$ 144.000,00	R\$ 576,00
5	R\$ 4.000.000,00	0,80	7.237,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 442,17
6	R\$ 1.250.000,00	0,80	1.528,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 654,45
7	R\$ 500.000,00	0,80	1.278,00	R\$ 400.000,00	R\$ 312,99
8	R\$ 3.500.000,00	0,80	7.440,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 376,34
9	R\$ 7.900.000,00	0,80	13.400,00	R\$ 6.320.000,00	R\$ 471,64
10	R\$ 980.000,00	0,80	1.086,00	R\$ 784.000,00	R\$ 721,92

* Amostras com valores maiores que 50% e menores que 50% da média, são excluídos.

MÉDIAS DA REGIÃO SEM HOMOGENEIZAÇÃO:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 559,03
 Pré-Saneamento: +50% R\$ 838,55
 -50% R\$ 279,52

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES						
Dados	Valor Unitário Terreno (R\$/m2)	Fator Localiz	Fator Oferta	Fator Topog	Fator Homog	Valor Terreno Homogeneizado (R\$/m2)
1	R\$ 700,95	0,80	0,80	0,90	0,58	R\$ 403,75
2	R\$ 1.120,00					R\$ 0,00
3	R\$ 774,82	0,95	0,80	0,80	0,61	R\$ 471,09
4	R\$ 576,00	0,90	1,00	0,90	0,81	R\$ 466,56
5	R\$ 442,17	0,90	0,90	1,10	0,89	R\$ 393,98
6	R\$ 654,45	1,00	0,80	0,80	0,64	R\$ 418,85
7	R\$ 312,99	1,10	1,10	1,10	1,33	R\$ 416,59
8	R\$ 376,34	1,10	1,00	1,00	1,10	R\$ 413,98
9	R\$ 471,64	1,00	1,00	1,05	1,05	R\$ 495,22
10	R\$ 721,92	0,90	0,80	0,90	0,65	R\$ 467,80

* Amostras com valores maiores que 30% e menores que 30% da média, são excluídos.

MÉDIAS HOMOGENEIZADA:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 438,65
 Pré-Saneamento: +30% R\$ 570,24
 -30% R\$ 307,05

TERRENO AVALIANDO:

Área do Terreno: 4.220,74
 Valor Unit. Homog.: R\$ 438,65
 Valor de Mercado Terreno: R\$ 1.851.410,55 Valor de Adotado Terreno: **R\$ 1.850.000,00**

* Valor válido para o da Quadra 08 situado no Residencial Reserva Esmeralda, Município de Marília/SP;

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
 SP-5061681037/D

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a. No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVA (Tratamento por Fatores)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: 9 (Nove pontos), GRAU II				

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

INTERVALO DE CONFIANÇA (IC) DE 80%	
Limite Inferior:	89,82%
Limite Superior:	112,90%
Amplitude do IC (80%)	23,08%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO:	III

RESUMO DO TERRENO AVALIANDO

Tipo de imóvel:	Terreno						
Endereço:	Rua José Abreu Neto	Bairro:	Resid Reserva Esmeralda	Cidade:	Marília	UF:	SP
Tamanho (m2):	4.220,74						
Frente (m):	176,65	Lado Direito(m):	21,86				
Fundo (m):	185,75	Lado Esquerdo (m):	29,14				
Formato:	Retangular						
Valor Avaliado:	R\$ 1.850.000,00						
Data da Avaliação:	22/10/2025						

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

NOME DO SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

NOME DO PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

DADOS DO IMÓVEL:

Tipo: Terreno **CEP:** **Nº:** Complemento
Endereço: Rua do Amor, Lote 01 Quadra 01 **Destrito:**
Bairro: Lot Recanto Esmeraldas **Cidade:** Marília **UF:** SP **Zoneamento:** ZR1 (BD)



VISTA ÁREA DO LOTE

AVALIAÇÃO:

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO **VF =** R\$ 2.400.000,00
ÁREA DO TERRENO (m2): 5.349,11 **VALOR / m2** R\$ 448,67
ÁREA CONSTRUÍDA (m2): 0,00 **VALOR / m2** R\$ 0,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- * Valor válido para o **Lote 01 da Quadra 01** situado no Bairro Loteamento Recanto das Esmeraldas, Município de Marília/SP;
- * Imovel depreciado face idade aparente e estado de conservação: 0 ano/novo;
- * Dados extraídos do Processo de Arrematação: **matrículas nº 62.709** do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP;
- * Avaliação realizada pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Tratamento de Fatores;
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e utilizando referências locais e regionais de imóveis similares, com ajustes de localização, tipologia e padrão construtivo
- * Grau de fundamentação: II
- * Grau de Precisão: III

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
 SP-5061681037/D



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO:

Topografia do Trecho:

Plana

Tráfego da Região:

Baixo

Lado Direito:

Rua 13

Frente:

Rua do Amor

Lado Esquerdo:

Rua 09

Fundo:

EEE

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

PADRÃO DA REGIÃO:

Ocupação: Res Multifamiliar

Acabamento:

Médio

Riscos Imundação:

Inexistente

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

☒ Rede de Água

☒ Rede Água Pluvial

☒ Telefone

☒ Ásfalto

☒ Rede de Esgoto

☒ Iluminação Pública

☒ Internet

☐ Paralelepipedo

☒ Rede Elétrica

☐ Rede de Gás

☒ Guias e Sarjetas

☐ Terra

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS:

Metrô Não se aplica

Indústria Até 500 metros

Ônibus Até 500 metros

Igreja Até 500 metros

Correio Acima de 1000 metros

Parque Acima de 1000 metros

Comércio Até 500 metros

Escola Até 500 metros

Hospital Acima de 1000 metros

Faculdade Acima de 1000 metros

Clube Acima de 1000 metros

Shopping Acima de 1000 metros

Praia Acima de 1000 metros

Favela Acima de 1000 metros

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:

Nº: Pav. Não de Aplica

Aptos p/ Andar Não de Aplica

Subsolos Não de Aplica

Estrutura Não de Aplica

Térreo Não de Aplica

Cobertura Não de Aplica

Estilo Arq. Não de Aplica

Muros Divisa Não de Aplica

Esquadrias Não de Aplica

Vagas Não de Aplica

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Dados	Preço (R\$)	F. Oferta	Área (m2)	Terreno (R\$)	R\$/m2
1	R\$ 460.000,00	0,80	525,00	R\$ 368.000,00	R\$ 700,95
2	R\$ 700.000,00	0,80	500,00	R\$ 560.000,00	R\$ 1.120,00
3	R\$ 400.000,00	0,80	413,00	R\$ 320.000,00	R\$ 774,82
4	R\$ 180.000,00	0,80	250,00	R\$ 144.000,00	R\$ 576,00
5	R\$ 4.000.000,00	0,80	7.237,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 442,17
6	R\$ 1.250.000,00	0,80	1.528,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 654,45
7	R\$ 500.000,00	0,80	1.278,00	R\$ 400.000,00	R\$ 312,99
8	R\$ 3.500.000,00	0,80	7.440,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 376,34
9	R\$ 7.900.000,00	0,80	13.400,00	R\$ 6.320.000,00	R\$ 471,64
10	R\$ 980.000,00	0,80	1.086,00	R\$ 784.000,00	R\$ 721,92

* Amostras com valores maiores que 50% e menores que 50% da média, são excluídos.

MÉDIAS DA REGIÃO SEM HOMOGENEIZAÇÃO:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 559,03
 Pré-Saneamento: +50% R\$ 838,55
 -50% R\$ 279,52

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Dados	Valor Unitário Terreno (R\$/m2)	Fator Localiz	Fator Oferta	Fator Topog	Fator Homog	Valor Terreno Homogeneizado (R\$/m2)
1	R\$ 700,95	0,90	0,90	0,85	0,69	R\$ 482,61
2	R\$ 1.120,00					R\$ 0,00
3	R\$ 774,82	0,80	0,90	0,90	0,65	R\$ 502,08
4	R\$ 576,00	0,95	0,90	1,00	0,86	R\$ 492,48
5	R\$ 442,17	0,95	0,90	1,10	0,94	R\$ 415,86
6	R\$ 654,45	0,80	0,95	0,90	0,68	R\$ 447,64
7	R\$ 312,99	1,10	1,00	1,00	1,10	R\$ 344,29
8	R\$ 376,34	1,10	0,95	1,00	1,05	R\$ 393,28
9	R\$ 471,64	0,95	1,00	1,05	1,00	R\$ 470,46
10	R\$ 721,92	0,90	0,85	0,90	0,69	R\$ 497,04

* Amostras com valores maiores que 30% e menores que 30% da média, são excluídos.

MÉDIAS HOMOGENEIZADA:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 449,53
 Pré-Saneamento: +30% R\$ 584,39
 -30% R\$ 314,67

TERRENO AVALIANDO:

Área do Terreno: 5.349,11
 Valor Unit. Homog.: R\$ 449,53
 Valor de Mercado Terreno: R\$ 2.404.569,86 Valor de Adotado Terreno: **R\$ 2.400.000,00**

* Valor válido para o Lote 01 da Quadra 01 situado no Bairro Loteamento Recanto das Esmeraldas, Município de Marília/SP;

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
 SP-5061681037/D

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a. No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVA (Tratamento por Fatores)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: 9 (Nove pontos), GRAU II				

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

INTERVALO DE CONFIANÇA (IC) DE 80%	
Limite Inferior:	76,59%
Limite Superior:	111,69%
Amplitude do IC (80%)	35,10%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO:	II

RESUMO DO TERRENO AVALIANDO

Tipo de imóvel:	Terreno						
Endereço:	Rua do Amor, Lote 0	Bairro:	Lot Recanto Esmeral	Cidade:	Marília	UF:	SP
Tamanho (m2):	5.349,11						
Frente (m):	101,75	Lado Direito(m):	38,92				
Fundo (m):	176,01	Lado Esquerdo (m):	88,50				
Formato:	Irregular						
Valor Avaliado:	R\$ 2.400.000,00						
Data da Avaliação:	22/10/2025						

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

NOME DO SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

NOME DO PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

DADOS DO IMÓVEL:

Tipo: Terreno **CEP:** **Nº:** **Complemento:**

Endereço: Av José Aparecido Pereira, Lote 02 Quadra 01 **Destrito:**

Bairro: Lot Villa Flora Aquários **Cidade:** Marília **UF:** SP **Zoneamento:** ZR1 (BD)



VISTA ÁREA DO LOTE

AVALIAÇÃO:

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO **VF =** R\$ 2.920.000,00

ÁREA DO TERRENO (m2): 6.320,81 **VALOR / m2** R\$ 461,97

ÁREA CONSTRUÍDA (m2): 0,00 **VALOR / m2** R\$ 0,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- * Valor válido para o **Lote 02 da Quadra 01** situado no Bairro Loteamento Villa Flora Aquários, Município de Marília/SP;
- * Imovel depreciado face idade aparente e estado de conservação: 0 ano/novo;
- * Dados extraídos do Processo de Arrematação: **matrículas nº 60.017** do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP;
- * Avaliação realizada pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Tratamento de Fatores;
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e utilizando referências locais e regionais de imóveis similares, com ajustes de localização, tipologia e padrão construtivo
- * Grau de fundamentação: II
- * Grau de Precisão: III

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO:

Topografia do Trecho:

Lado Direito:

Lado Esquerdo:

Plana

Gerhard Heirurich

Área Institucional 1

Tráfego da Região:

Frente:

Fundo:

Médio

Av José Aparecido Pereira

Vila Sanitária 01

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

PADRÃO DA REGIÃO:

Ocupação: Res Multifamiliar

Acabamento:

Médio

Riscos Imundação:

Inexistente

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

☒ Rede de Água

☒ Rede de Esgoto

☒ Rede Elétrica

☒ Rede Água Pluvial

☒ Iluminação Pública

☐ Rede de Gás

☒ Telefone

☒ Internet

☒ Guias e Sarjetas

☒ Ásfalto

☐ Paralelepipedo

☐ Terra

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS:

Metrô Não se aplica

Ônibus Até 500 metros

Correio Acima de 1000 metros

Comércio Até 500 metros

Hospital Acima de 1000 metros

Clube Acima de 1000 metros

Praia Acima de 1000 metros

Indústria Até 500 metros

Igreja Até 500 metros

Parque Acima de 1000 metros

Escola Até 500 metros

Faculdade Acima de 1000 metros

Shopping Acima de 1000 metros

Favela Acima de 1000 metros

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:

Nº: Pav. Não de Aplica

Subsolos Não de Aplica

Térreo Não de Aplica

Estilo Arq. Não de Aplica

Esquadrias Não de Aplica

Aptos p/ Andar

Estrutura

Cobertura

Muros Divisa

Vagas

Não de Aplica

Não de Aplica

Não de Aplica

Não de Aplica

Não de Aplica

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Dados	Preço (R\$)	F. Oferta	Área (m2)	Terreno (R\$)	R\$/m2
1	R\$ 460.000,00	0,80	525,00	R\$ 368.000,00	R\$ 700,95
2	R\$ 700.000,00	0,80	500,00	R\$ 560.000,00	R\$ 1.120,00
3	R\$ 400.000,00	0,80	413,00	R\$ 320.000,00	R\$ 774,82
4	R\$ 180.000,00	0,80	250,00	R\$ 144.000,00	R\$ 576,00
5	R\$ 4.000.000,00	0,80	7.237,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 442,17
6	R\$ 1.250.000,00	0,80	1.528,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 654,45
7	R\$ 500.000,00	0,80	1.278,00	R\$ 400.000,00	R\$ 312,99
8	R\$ 3.500.000,00	0,80	7.440,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 376,34
9	R\$ 7.900.000,00	0,80	13.400,00	R\$ 6.320.000,00	R\$ 471,64
10	R\$ 980.000,00	0,80	1.086,00	R\$ 784.000,00	R\$ 721,92

* Amostras com valores maiores que 50% e menores que 50% da média, são excluídos.

MÉDIAS DA REGIÃO SEM HOMOGENEIZAÇÃO:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 559,03
 Pré-Saneamento: +50% R\$ 838,55
 -50% R\$ 279,52

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Dados	Valor Unitário Terreno (R\$/m2)	Fator Localiz	Fator Oferta	Fator Topog	Fator Homog	Valor Terreno Homogeneizado (R\$/m2)
1	R\$ 700,95	0,90	0,90	0,90	0,73	R\$ 510,99
2	R\$ 1.120,00					R\$ 0,00
3	R\$ 774,82	0,95	0,80	0,80	0,61	R\$ 471,09
4	R\$ 576,00	0,95	1,00	0,90	0,86	R\$ 492,48
5	R\$ 442,17	0,95	1,00	1,10	1,05	R\$ 462,07
6	R\$ 654,45	0,95	0,90	0,90	0,77	R\$ 503,60
7	R\$ 312,99	1,10	1,10	1,10	1,33	R\$ 416,59
8	R\$ 376,34	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 376,34
9	R\$ 471,64	0,95	0,90	1,00	0,86	R\$ 403,25
10	R\$ 721,92	0,90	0,90	0,90	0,73	R\$ 526,28

* Amostras com valores maiores que 30% e menores que 30% da média, são excluídos.

MÉDIAS HOMOGENEIZADA:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 462,52
 Pré-Saneamento: +30% R\$ 601,28
 -30% R\$ 323,77

TERRENO AVALIANDO:

Área do Terreno: 6.320,81
 Valor Unit. Homog.: R\$ 462,52
 Valor de Mercado Terreno: R\$ 2.923.512,10 Valor de Adotado Terreno: **R\$ 2.920.000,00**

* Valor válido para o Lote 02 da Quadra 01 situado no Bairro Loteamento Villa Flora Aquários, Município de Marília/SP;

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
 SP-5061681037/D

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a. No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVA (Tratamento por Fatores)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: 9 (Nove pontos), GRAU II				

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

INTERVALO DE CONFIANÇA (IC) DE 80%	
Limite Inferior:	81,37%
Limite Superior:	113,78%
Amplitude do IC (80%)	32,42%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO:	II

RESUMO DO TERRENO AVALIANDO

Tipo de imóvel:	Terreno						
Endereço:	Av José Aparecido P	Bairro:	Lot Villa Flora Aquár	Cidade:	Marília	UF:	SP
Tamanho (m2):	6.320,81						
Frente (m):	163,16	Lado Direito(m):	38,74				
Fundo (m):	163,16	Lado Esquerdo (m):	38,74				
Formato:	Retangular						
Valor Avaliado:	R\$ 2.920.000,00						
Data da Avaliação:	22/10/2025						

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

NOME DO SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

NOME DO PROPRIETÁRIO:

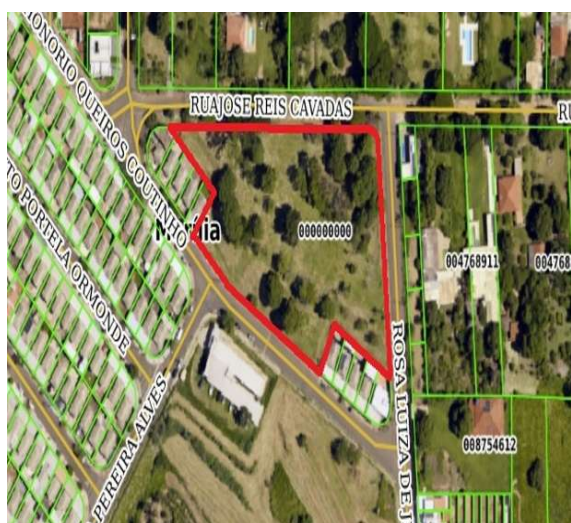
PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

DADOS DO IMÓVEL:

Tipo: Terreno **CEP:** **Nº:** Complemento

Endereço: Rua Honório Queirós Coutinho, Lt 11, Q 50 **Destrito:**

Bairro: Rd Vida Nova Maracá II **Cidade:** Marília **UF:** SP **Zoneamento:** ZI



VISTA ÁREA DO LOTE

AVALIAÇÃO:

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO **VF =** R\$ 4.290.000,00

ÁREA DO TERRENO (m2): 9.074,28 **VALOR / m2** R\$ 472,76

ÁREA CONSTRUÍDA (m2): 0,00 **VALOR / m2** R\$ 0,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- * Valor válido para o **Lote 11 da Quadra 50** situado no Bairro Residencial Vida Nova Maracá II, Município de Marília/SP;
- * Imovel depreciado face idade aparente e estado de conservação: 0 ano/novo;
- * Dados extraídos do Processo de Arrematação: **matrículas nº 60.413** do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP;
- * Avaliação realizada pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Tratamento de Fatores;
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e utilizando referências locais e regionais de imóveis similares, com ajustes de localização, tipologia e padrão construtivo
- * Grau de fundamentação: II
- * Grau de Precisão: III

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO:

Topografia do Trecho:	Plana	Tráfego da Região:	Médio
Lado Direito:	Honório Queirós Coutinho	Frente:	Honório Queirós Coutinho
Lado Esquerdo:	Lotes 1 até 5	Fundo:	Lote 05

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

PADRÃO DA REGIÃO:

Ocupação:	Res Multifamiliar	Acabamento:	Médio	Riscos Imundação:	Inexistente
------------------	-------------------	--------------------	-------	--------------------------	-------------

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

☒ Rede de Água	☒ Rede Água Pluvial	☒ Telefone	☒ Ásfalto
☒ Rede de Esgoto	☒ Iluminação Pública	☒ Internet	☐ Paralelepipedo
☒ Rede Elétrica	☐ Rede de Gás	☒ Guias e Sarjetas	☐ Terra

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS:

Metrô	Não se aplica	Indústria	Até 500 metros
Ônibus	Até 500 metros	Igreja	Até 500 metros
Correio	Acima de 1000 metros	Parque	Acima de 1000 metros
Comércio	Até 500 metros	Escola	Até 500 metros
Hospital	Acima de 1000 metros	Faculdade	Acima de 1000 metros
Clube	Acima de 1000 metros	Shopping	Acima de 1000 metros
Praia	Acima de 1000 metros	Favela	Acima de 1000 metros

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:

Nº: Pav.	Não de Aplica	Aptos p/ Andar	Não de Aplica
Subsolos	Não de Aplica	Estrutura	Não de Aplica
Térreo	Não de Aplica	Cobertura	Não de Aplica
Estilo Arq.	Não de Aplica	Muros Divisa	Não de Aplica
Esquadrias	Não de Aplica	Vagas	Não de Aplica

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Dados	Preço (R\$)	F. Oferta	Área (m2)	Terreno (R\$)	R\$/m2
1	R\$ 460.000,00	0,80	525,00	R\$ 368.000,00	R\$ 700,95
2	R\$ 700.000,00	0,80	500,00	R\$ 560.000,00	R\$ 1.120,00
3	R\$ 400.000,00	0,80	413,00	R\$ 320.000,00	R\$ 774,82
4	R\$ 180.000,00	0,80	250,00	R\$ 144.000,00	R\$ 576,00
5	R\$ 4.000.000,00	0,80	7.237,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 442,17
6	R\$ 1.250.000,00	0,80	1.528,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 654,45
7	R\$ 500.000,00	0,80	1.278,00	R\$ 400.000,00	R\$ 312,99
8	R\$ 3.500.000,00	0,80	7.440,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 376,34
9	R\$ 7.900.000,00	0,80	13.400,00	R\$ 6.320.000,00	R\$ 471,64
10	R\$ 980.000,00	0,80	1.086,00	R\$ 784.000,00	R\$ 721,92

* Amostras com valores maiores que 50% e menores que 50% da média, são excluídos.

MÉDIAS DA REGIÃO SEM HOMOGENEIZAÇÃO:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 559,03
 Pré-Saneamento: +50% R\$ 838,55
 -50% R\$ 279,52

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Dados	Valor Unitário Terreno (R\$/m2)	Fator Localiz	Fator Oferta	Fator Topog	Fator Homog	Valor Terreno Homogeneizado (R\$/m2)
1	R\$ 700,95	0,90	0,85	0,90	0,69	R\$ 482,61
2	R\$ 1.120,00					R\$ 0,00
3	R\$ 774,82	0,95	0,80	0,90	0,68	R\$ 529,98
4	R\$ 576,00	0,95	0,80	1,05	0,80	R\$ 459,65
5	R\$ 442,17	1,05	1,00	1,10	1,16	R\$ 510,71
6	R\$ 654,45	1,00	0,90	0,90	0,81	R\$ 530,10
7	R\$ 312,99	1,10	1,10	1,10	1,33	R\$ 416,59
8	R\$ 376,34	1,10	1,10	1,00	1,21	R\$ 455,38
9	R\$ 471,64	1,05	0,90	0,90	0,85	R\$ 401,13
10	R\$ 721,92	0,90	0,80	0,90	0,65	R\$ 467,80

* Amostras com valores maiores que 30% e menores que 30% da média, são excluídos.

MÉDIAS HOMOGENEIZADA:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 472,66
 Pré-Saneamento: +30% R\$ 614,46
 -30% R\$ 330,86

TERRENO AVALIANDO:

Área do Terreno: 9.074,28
 Valor Unit. Homog.: R\$ 472,66
 Valor de Mercado Terreno: R\$ 4.289.049,47 Valor de Adotado Terreno: **R\$ 4.290.000,00**

* Valor válido para o Lote 11 da Quadra 50 situado no Bairro Residencial Vida Nova Maracá II, Município de Marília/SP;

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
 SP-5061681037/D

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a. No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVA (Tratamento por Fatores)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: 9 (Nove pontos), GRAU II				

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

INTERVALO DE CONFIANÇA (IC) DE 80%	
Limite Inferior:	84,87%
Limite Superior:	112,15%
Amplitude do IC (80%)	27,29%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO:	III

RESUMO DO TERRENO AVALIANDO

Tipo de imóvel:	Terreno						
Endereço:	Rua Honório Queiró:	Bairro:	Rd Vida Nova Marac	Cidade:	Marília	UF:	SP
Tamanho (m2):	9.074,28						
Frente (m):	43,17	Lado Direito(m):	88,20				
Fundo (m):	226,60	Lado Esquerdo (m):	86,20				
Formato:	Irregular						
Valor Avaliado:	R\$ 4.290.000,00						
Data da Avaliação:	22/10/2025						

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

NOME DO SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

NOME DO PROPRIETÁRIO:

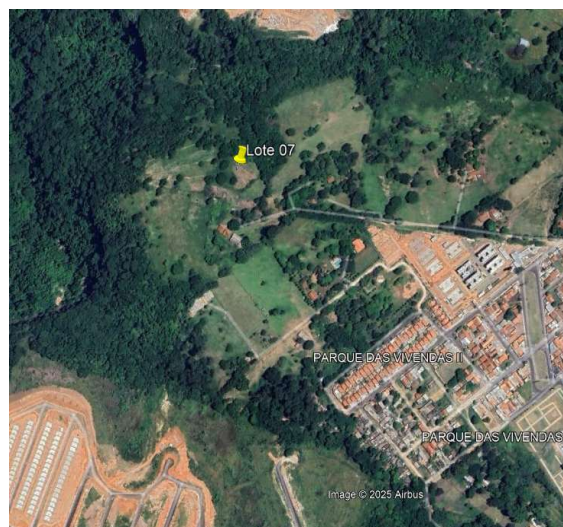
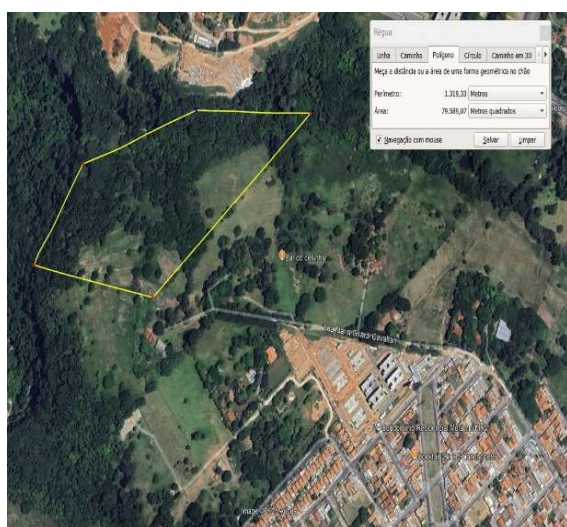
PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

DADOS DO IMÓVEL:

Tipo: Terreno **CEP:** **Nº:** **Complemento:**

Endereço: Sítio São Luiz **Destrito:**

Bairro: Maria Giraldi Cavallari **Cidade:** Marília **UF:** SP **Zoneamento:** ZR3 (AD)



VISTA ÁREA DO LOTE

AVALIAÇÃO:

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO **VF =** R\$ 8.990.000,00

ÁREA DO TERRENO (m2): 79.556,00 **VALOR / m2** R\$ 113,00

ÁREA CONSTRUÍDA (m2): 0,00 **VALOR / m2** R\$ 0,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- * Valor válido para o **Lote** situado no Bairro Maria Giraldi Cavallari, Município de Marília/SP;
- * Imovel depreciado face idade aparente e estado de conservação: 0 ano/novo;
- * Dados extraídos do Processo de Arrematação: **matrículas nº 57.333** do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP;
- * Avaliação realizada pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Tratamento de Fatores;
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e utilizando referências locais e regionais de imóveis similares, com ajustes de localização, tipologia e padrão construtivo
- * Grau de fundamentação: II
- * Grau de Precisão: III

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO:

Topografia do Trecho:

Lado Direito:

Lado Esquerdo:

Semi Plana

Córrego Santa Elisa

Fazenda Santa Madalena

Tráfego da Região:

Frente:

Fundo:

Baixo

Sítio São Luiz

Chácara Santo Antônio

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

PADRÃO DA REGIÃO:

Ocupação: Res Multifamiliar

Acabamento:

Médio

Riscos Imundação:

Baixo

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

☒ Rede de Água

☒ Rede de Esgoto

☒ Rede Elétrica

☒ Rede Água Pluvial

☐ Iluminação Pública

☐ Rede de Gás

☒ Telefone

☒ Internet

☒ Guias e Sarjetas

☐ Ásfalto

☐ Paralelepipedo

☒ Terra

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS:

Metrô Não se aplica

Ônibus Até 500 metros

Correio Acima de 1000 metros

Comércio Até 500 metros

Hospital Acima de 1000 metros

Clube Acima de 1000 metros

Praia Acima de 1000 metros

Indústria Até 500 metros

Igreja Até 500 metros

Parque Acima de 1000 metros

Escola Até 500 metros

Faculdade Acima de 1000 metros

Shopping Acima de 1000 metros

Favela Acima de 1000 metros

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:

Nº: Pav. Não de Aplica

Subsolos Não de Aplica

Térreo Não de Aplica

Estilo Arq. Não de Aplica

Esquadrias Não de Aplica

Aptos p/ Andar

Estrutura Não de Aplica

Cobertura Não de Aplica

Muros Divisa Não de Aplica

Vagas Não de Aplica

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DO TERRENO					
Dados	Preço (R\$)	F. Oferta	Área (m2)	Terreno (R\$)	R\$/m2
1	R\$ 15.478.575,00	0,80	88.449,00	R\$ 12.382.860,00	R\$ 140,00
2	R\$ 5.000.000,00	0,90	40.000,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 112,50
3	R\$ 6.000.000,00	0,90	60.000,00	R\$ 5.400.000,00	R\$ 90,00
4	R\$ 11.500.000,00	0,80	46.000,00	R\$ 9.200.000,00	R\$ 200,00
5	R\$ 11.500.000,00	0,80	46.000,00	R\$ 9.200.000,00	R\$ 200,00
6	R\$ 390.000,00	0,80	1.616,00	R\$ 312.000,00	R\$ 193,07
7	R\$ 450.000,00	0,90	2.468,22	R\$ 405.000,00	R\$ 164,09
8	R\$ 275.000.000,00	0,90	847.000,00	R\$ 247.500.000,00	R\$ 292,21
9	R\$ 70.000.000,00	0,90	350.000,00	R\$ 63.000.000,00	R\$ 180,00
10	R\$ 200.000,00	0,90	1.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180,00

* Amostras com valores maiores que 50% e menores que 50% da média, são excluídos.

MÉDIAS DA REGIÃO SEM HOMOGENEIZAÇÃO:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 162,18
 Pré-Saneamento: +50% R\$ 243,28
 -50% R\$ 81,09

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES						
Dados	Valor Unitário Terreno (R\$/m2)	Fator Localiz	Fator Oferta	Fator Topog	Fator Homog	Valor Terreno Homogeneizado (R\$/m2)
1	R\$ 140,00	0,80	1,00	1,00	0,80	R\$ 112,00
2	R\$ 112,50	0,90	1,00	0,90	0,81	R\$ 91,13
3	R\$ 90,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 90,00
4	R\$ 200,00	0,80	0,80	0,90	0,58	R\$ 115,20
5	R\$ 200,00	0,90	0,80	0,80	0,58	R\$ 115,20
6	R\$ 193,07	0,90	0,90	0,80	0,65	R\$ 125,11
7	R\$ 164,09	0,90	0,80	0,90	0,65	R\$ 106,33
8	R\$ 292,21					
9	R\$ 180,00	0,90	0,90	0,90	0,73	R\$ 131,22
10	R\$ 180,00	0,90	0,90	0,90	0,73	R\$ 131,22

* Amostras com valores maiores que 30% e menores que 30% da média, são excluídos.

MÉDIAS HOMOGENEIZADA:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 113,04
 Pré-Saneamento: +30% R\$ 146,96
 -30% R\$ 79,13

TERRENO AVALIANDO:

Área do Terreno: 79.556,00
 Valor Unit. Homog.: R\$ 113,04
 Valor de Mercado Terreno: R\$ 8.993.377,50 Valor de Adotado Terreno: R\$ 8.990.000,00

* Valor válido para o Lote situado no Bairro Maria Giraldo Cavallari, Município de Marília/SP;

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
 SP-5061681037/D

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a. No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVA (Tratamento por Fatores)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: 9 (Nove pontos), GRAU II				

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

INTERVALO DE CONFIANÇA (IC) DE 80%	
Limite Inferior:	79,61%
Limite Superior:	116,08%
Amplitude do IC (80%)	36,46%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO:	II

RESUMO DO TERRENO AVALIANDO

Tipo de imóvel:	Terreno		
Endereço:	Sítio São Luiz	Bairro:	Maria Giraldi Cavalla
Tamanho (m2):	79.556,00	Cidade:	Marília
Frente (m):	359,00	UF:	SP
Fundo (m):	494,79	Lado Direito(m):	324,02
Formato:	Irregular	Lado Esquerdo (m):	432,27
Valor Avaliado:	R\$ 8.990.000,00		
Data da Avaliação:	22/10/2025		

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

NOME DO SOLICITANTE:

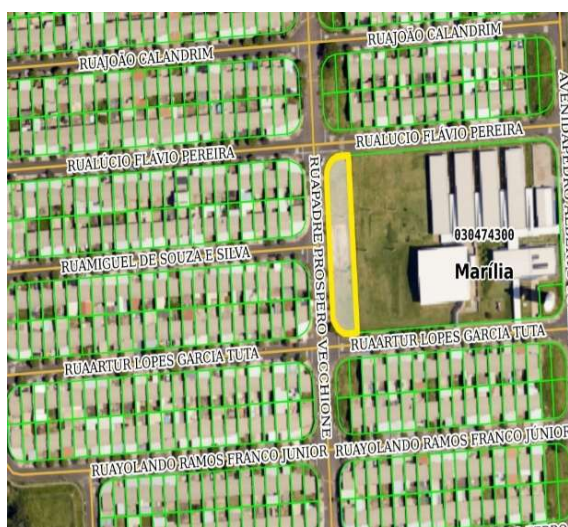
PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

NOME DO PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

DADOS DO IMÓVEL:

Tipo: Terreno **CEP:** **Nº:** Complemento
Endereço: Rua Padre Próspero Vecch **Destrito:**
Bairro: Lot Residencial Montana **Cidade:** Marília **UF:** SP **Zoneamento:** ZI



VISTA ÁREA DO LOTE

AVALIAÇÃO:

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO **VF =** R\$ 565.000,00

ÁREA DO TERRENO (m2): 1.166,43 **VALOR / m2** R\$ 484,38

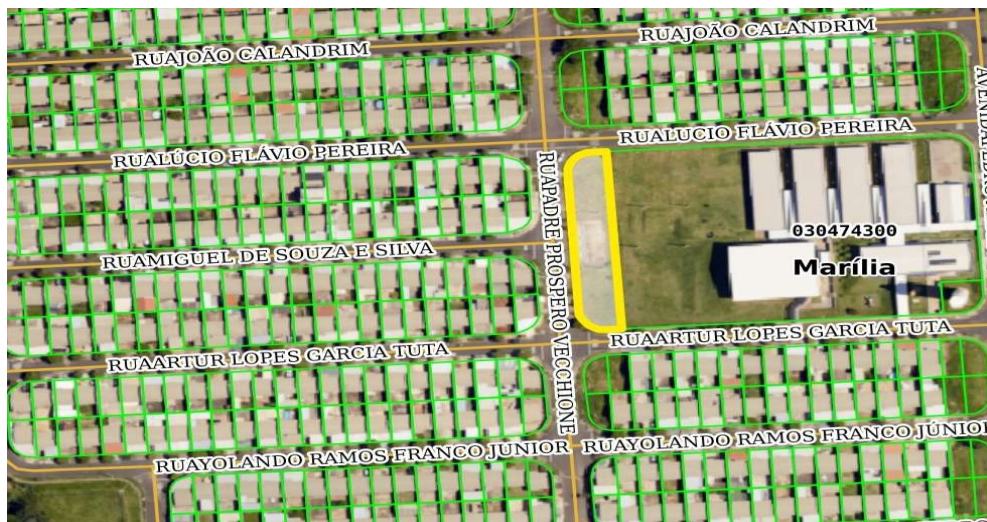
ÁREA CONSTRUÍDA (m2): 0,00 **VALOR / m2** R\$ 0,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- * Valor válido para o **Lote 01 da Quadra 01** situado no Bairro Loteamento Residencial Montana, Município de Marília/SP;
- * Imovel depreciado face idade aparente e estado de conservação: 0 ano/novo;
- * Dados extraídos do Processo de Arrematação: **matrículas nº 51.039** do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP;
- * Avaliação realizada pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Tratamento de Fatores;
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e utilizando referências locais e regionais de imóveis similares, com ajustes de localização, tipologia e padrão construtivo
- * Grau de fundamentação: II
- * Grau de Precisão: III

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO:

Topografia do Trecho:	Plana	Tráfego da Região:	Médio
Lado Direito:	Rua 1	Frente:	Rua Padre Próspero
Lado Esquerdo:	Rua 11	Fundo:	Área Institucional 1

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

PADRÃO DA REGIÃO:

Ocupação:	Res Multifamiliar	Acabamento:	Médio	Riscos Imundação:	Inexistente
------------------	-------------------	--------------------	-------	--------------------------	-------------

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

☒ Rede de Água	☒ Rede Água Pluvial	☒ Telefone	☒ Ásfalto
☒ Rede de Esgoto	☒ Iluminação Pública	☒ Internet	☐ Paralelepipedo
☒ Rede Elétrica	☐ Rede de Gás	☒ Guias e Sarjetas	☐ Terra

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS:

Metrô	Não se aplica	Indústria	Até 500 metros
Ônibus	Até 500 metros	Igreja	Até 500 metros
Correio	Acima de 1000 metros	Parque	Acima de 1000 metros
Comércio	Até 500 metros	Escola	Até 500 metros
Hospital	Acima de 1000 metros	Faculdade	Acima de 1000 metros
Clube	Acima de 1000 metros	Shopping	Acima de 1000 metros
Praia	Acima de 1000 metros	Favela	Acima de 1000 metros

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:

Nº: Pav.	Não de Aplica	Aptos p/ Andar	Não de Aplica
Subsolos	Não de Aplica	Estrutura	Não de Aplica
Térreo	Não de Aplica	Cobertura	Não de Aplica
Estilo Arq.	Não de Aplica	Muros Divisa	Não de Aplica
Esquadrias	Não de Aplica	Vagas	Não de Aplica

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Dados	Preço (R\$)	F. Oferta	Área (m2)	Terreno (R\$)	R\$/m2
1	R\$ 460.000,00	0,80	525,00	R\$ 368.000,00	R\$ 700,95
2	R\$ 700.000,00	0,80	500,00	R\$ 560.000,00	R\$ 1.120,00
3	R\$ 400.000,00	0,80	413,00	R\$ 320.000,00	R\$ 774,82
4	R\$ 180.000,00	0,80	250,00	R\$ 144.000,00	R\$ 576,00
5	R\$ 4.000.000,00	0,80	7.237,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 442,17
6	R\$ 1.250.000,00	0,80	1.528,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 654,45
7	R\$ 500.000,00	0,80	1.278,00	R\$ 400.000,00	R\$ 312,99
8	R\$ 3.500.000,00	0,80	7.440,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 376,34
9	R\$ 7.900.000,00	0,80	13.400,00	R\$ 6.320.000,00	R\$ 471,64
10	R\$ 980.000,00	0,80	1.086,00	R\$ 784.000,00	R\$ 721,92

* Amostras com valores maiores que 50% e menores que 50% da média, são excluídos.

MÉDIAS DA REGIÃO SEM HOMOGENEIZAÇÃO:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 559,03
 Pré-Saneamento: +50% R\$ 838,55
 -50% R\$ 279,52

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Dados	Valor Unitário Terreno (R\$/m2)	Fator Localiz	Fator Oferta	Fator Topog	Fator Homog	Valor Terreno Homogeneizado (R\$/m2)
1	R\$ 700,95	0,90	0,90	0,90	0,73	R\$ 510,99
2	R\$ 1.120,00					R\$ 0,00
3	R\$ 774,82	0,90	0,90	0,90	0,73	R\$ 564,84
4	R\$ 576,00	0,95	0,90	1,00	0,86	R\$ 492,48
5	R\$ 442,17	0,90	1,10	1,10	1,09	R\$ 481,53
6	R\$ 654,45	1,00	0,90	0,90	0,81	R\$ 530,10
7	R\$ 312,99	1,10	1,10	1,10	1,33	R\$ 416,59
8	R\$ 376,34	1,10	1,00	1,10	1,21	R\$ 455,38
9	R\$ 471,64	1,05	0,95	0,95	0,95	R\$ 446,94
10	R\$ 721,92	0,90	0,90	0,80	0,65	R\$ 467,80

* Amostras com valores maiores que 30% e menores que 30% da média, são excluídos.

MÉDIAS HOMOGENEIZADA:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 485,18
 Pré-Saneamento: +30% R\$ 630,74
 -30% R\$ 339,63

TERRENO AVALIANDO:

Área do Terreno: 1.166,43
 Valor Unit. Homog.: R\$ 485,18
 Valor de Mercado Terreno: R\$ 565.932,72 Valor de Adotado Terreno: **R\$ 565.000,00**

* Valor válido para o Lote 01 da Quadra 01 situado no Bairro Loteamento Residencial Montana, Município de Marília/SP;

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
 SP-5061681037/D

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a. No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVA (Tratamento por Fatores)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: 9 (Nove pontos), GRAU II				

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

INTERVALO DE CONFIANÇA (IC) DE 80%	
Limite Inferior:	85,86%
Limite Superior:	116,42%
Amplitude do IC (80%)	30,56%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO:	II

RESUMO DO TERRENO AVALIANDO

Tipo de imóvel:	Terreno						
Endereço:	Rua Padre Próspero	Bairro:	Lot Residencial Mon	Cidade:	Marília	UF:	SP
Tamanho (m2):	1.166,43						
Frente (m):	66,00	Lado Direito(m):	19,44				
Fundo (m):	84,00	Lado Esquerdo (m):	19,44				
Formato:	Retangular						
Valor Avaliado:	R\$ 565.000,00						
Data da Avaliação:	22/10/2025						

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

NOME DO SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

NOME DO PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

DADOS DO IMÓVEL:

Tipo: Terreno **CEP:** **Nº:** Complemento

Endereço: Rua Edson Leme da Silva **Destrito:**

Bairro: Lot Residencial Montana **Cidade:** Marília **UF:** SP **Zoneamento:** ZI



VISTA ÁREA DO LOTE

AVALIAÇÃO:

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO **VF =** R\$ 103.000,00

ÁREA DO TERRENO (m2): 222,54 **VALOR / m2** R\$ 462,84

ÁREA CONSTRUÍDA (m2): 0,00 **VALOR / m2** R\$ 0,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- * Valor válido para o **Lote 40 da Quadra X** situado no Bairro Loteamento Residencial Montana, Município de Marília/SP;
- * Imovel depreciado face idade aparente e estado de conservação: 0 ano/novo;
- * Dados extraídos do Processo de Arrematação: **matrículas nº 50.554** do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP;
- * Avaliação realizada pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Tratamento de Fatores;
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e utilizando referências locais e regionais de imóveis similares, com ajustes de localização, tipologia e padrão construtivo
- * Grau de fundamentação: II
- * Grau de Precisão: III

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO:

Topografia do Trecho:	Plana	Tráfego da Região:	Médio
Lado Direito:	Equipamento Urbano 2	Frente:	Rua Edson Leme Silva
Lado Esquerdo:	Lote 01	Fundo:	Lote 39

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

PADRÃO DA REGIÃO:

Ocupação:	Res Multifamiliar	Acabamento:	Médio	Riscos Imundação:	Inexistente
------------------	-------------------	--------------------	-------	--------------------------	-------------

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

☒ Rede de Água	☒ Rede Água Pluvial	☒ Telefone	☒ Ásfalto
☒ Rede de Esgoto	☒ Iluminação Pública	☒ Internet	☐ Paralelepípedo
☒ Rede Elétrica	☐ Rede de Gás	☒ Guias e Sarjetas	☐ Terra

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS:

Metrô	Não se aplica	Indústria	Até 500 metros
Ônibus	Até 500 metros	Igreja	Até 500 metros
Correio	Acima de 1000 metros	Parque	Acima de 1000 metros
Comércio	Até 500 metros	Escola	Até 500 metros
Hospital	Acima de 1000 metros	Faculdade	Acima de 1000 metros
Clube	Acima de 1000 metros	Shopping	Acima de 1000 metros
Praia	Acima de 1000 metros	Favela	Acima de 1000 metros

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:

Nº: Pav.	Não de Aplicar	Aptos p/ Andar	Não de Aplicar
Subsolos	Não de Aplicar	Estrutura	Não de Aplicar
Térreo	Não de Aplicar	Cobertura	Não de Aplicar
Estilo Arq.	Não de Aplicar	Muros Divisa	Não de Aplicar
Esquadrias	Não de Aplicar	Vagas	Não de Aplicar

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Dados	Preço (R\$)	F. Oferta	Área (m2)	Terreno (R\$)	R\$/m2
1	R\$ 460.000,00	0,80	525,00	R\$ 368.000,00	R\$ 700,95
2	R\$ 700.000,00	0,80	500,00	R\$ 560.000,00	R\$ 1.120,00
3	R\$ 400.000,00	0,80	413,00	R\$ 320.000,00	R\$ 774,82
4	R\$ 180.000,00	0,80	250,00	R\$ 144.000,00	R\$ 576,00
5	R\$ 4.000.000,00	0,80	7.237,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 442,17
6	R\$ 1.250.000,00	0,80	1.528,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 654,45
7	R\$ 500.000,00	0,80	1.278,00	R\$ 400.000,00	R\$ 312,99
8	R\$ 3.500.000,00	0,80	7.440,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 376,34
9	R\$ 7.900.000,00	0,80	13.400,00	R\$ 6.320.000,00	R\$ 471,64
10	R\$ 980.000,00	0,80	1.086,00	R\$ 784.000,00	R\$ 721,92

* Amostras com valores maiores que 50% e menores que 50% da média, são excluídos.

MÉDIAS DA REGIÃO SEM HOMOGENEIZAÇÃO:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 559,03
 Pré-Saneamento: +50% R\$ 838,55
 -50% R\$ 279,52

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Dados	Valor Unitário Terreno (R\$/m2)	Fator Localiz	Fator Oferta	Fator Topog	Fator Homog	Valor Terreno Homogeneizado (R\$/m2)
1	R\$ 700,95	0,80	0,80	0,90	0,58	R\$ 403,75
2	R\$ 1.120,00					R\$ 0,00
3	R\$ 774,82	0,80	0,80	0,90	0,58	R\$ 446,30
4	R\$ 576,00	0,95	0,90	0,90	0,77	R\$ 443,23
5	R\$ 442,17	1,05	0,90	1,10	1,04	R\$ 459,64
6	R\$ 654,45	1,00	0,90	0,90	0,81	R\$ 530,10
7	R\$ 312,99	1,10	1,10	1,10	1,33	R\$ 416,59
8	R\$ 376,34	1,10	1,00	1,10	1,21	R\$ 455,38
9	R\$ 471,64	1,05	0,90	1,05	0,99	R\$ 467,99
10	R\$ 721,92	0,90	0,90	0,90	0,73	R\$ 526,28

* Amostras com valores maiores que 30% e menores que 30% da média, são excluídos.

MÉDIAS HOMOGENEIZADA:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 461,03
 Pré-Saneamento: +30% R\$ 599,34
 -30% R\$ 322,72

TERRENO AVALIANDO:

Área do Terreno: 222,54
 Valor Unit. Homog.: R\$ 461,03
 Valor de Mercado Terreno: R\$ 102.597,03 Valor de Adotado Terreno: **R\$ 103.000,00**

* Valor válido para o Lote 40 da Quadra X situado no Bairro Loteamento Residencial Montana, Município de Marília/SP;

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
 SP-5061681037/D

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a. No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVA (Tratamento por Fatores)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: 9 (Nove pontos), GRAU II				

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

INTERVALO DE CONFIANÇA (IC) DE 80%	
Limite Inferior:	87,58%
Limite Superior:	114,98%
Amplitude do IC (80%)	27,41%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO:	III

RESUMO DO TERRENO AVALIANDO

Tipo de imóvel:	Terreno						
Endereço:	Rua Edson Leme da	Bairro:	Lot Residencial Mon	Cidade:	Marília	UF:	SP
Tamanho (m2):	222,54						
Frente (m):	27,48	Lado Direito(m):	16,40				
Fundo (m):	12,21	Lado Esquerdo (m):	19,28				
Formato:	Irregular						
Valor Avaliado:	R\$ 103.000,00						
Data da Avaliação:	22/10/2025						

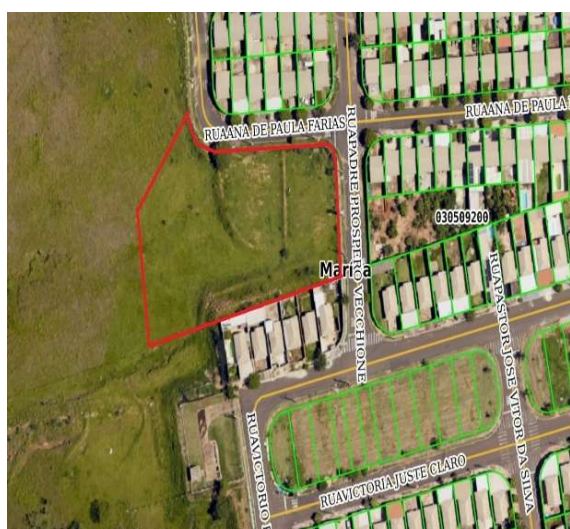
Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

PREFEITURA MUNICIPAL MARÍLIA - SP

Tipo:	Terreno	CEP:		Nº:	Complemento
Endereço:	Rua Padre Próspero Vecch			Destrito:	
Bairro:	Lot Residencial Montana	Cidade:	Marília	UF:	SP
				Zoneamento:	ZI



VISTA ÁREA DO LOTE

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	VF =	R\$ 2.132.000,00
---------------------------------	-------------	-------------------------

ÁREA DO TERRENO (m2):	4.518,03	VALOR / m2	R\$ 471,89
ÁREA CONSTRUÍDA (m2):	0,00	VALOR / m2	R\$ 0,00

- * Valor válido para o **Lote A da Quadra AK** situado no Bairro Loteamento Residencial Montana, Município de Marília/SP;
- * Imovel depreciado face idade aparente e estado de conservação: 0 ano/novo;
- * Dados extraídos do Processo de Arrematação: **matrículas nº 51.040** do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP;
- * Avaliação realizada pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Tratamento de Fatores;
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e utilizando referências locais e regionais de imóveis similares, com ajustes de localização, tipologia e padrão construtivo
- * Grau de fundamentação: II
- * Grau de Precisão: III

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO:

Topografia do Trecho:

Lado Direito:

Lado Esquerdo:

Plana
Rua 20
Santa Terezinha

Tráfego da Região:

Frente:

Fundo:

Médio
Rua Padre Próspero
Sítio Santa Olívia

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

PADRÃO DA REGIÃO:

Ocupação: Res Multifamiliar **Acabamento:** Médio **Riscos Imundação:** Inexistente

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

- | | | | |
|--|--|--|---|
| ☒ Rede de Água | ☒ Rede Água Pluvial | ☐ Telefone | ☒ Ásfalto |
| ☒ Rede de Esgoto | ☒ Iluminação Pública | ☒ Internet | ☐ Paralelepipedo |
| ☒ Rede Elétrica | ☐ Rede de Gás | ☒ Guias e Sarjetas | ☐ Terra |

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS:

Metrô	Não se aplica	Indústria	Até 500 metros
Ônibus	Até 500 metros	Igreja	Até 500 metros
Correio	Acima de 1000 metros	Parque	Acima de 1000 metros
Comércio	Até 500 metros	Escola	Até 500 metros
Hospital	Acima de 1000 metros	Faculdade	Acima de 1000 metros
Clube	Acima de 1000 metros	Shopping	Acima de 1000 metros
Praia	Acima de 1000 metros	Favela	Acima de 1000 metros

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:

Nº: Pav.	Não de Aplica	Aptos p/ Andar	Não de Aplica
Subsolos	Não de Aplica	Estrutura	Não de Aplica
Térreo	Não de Aplica	Cobertura	Não de Aplica
Estilo Arq.	Não de Aplica	Muros Divisa	Não de Aplica
Esquadrias	Não de Aplica	Vagas	Não de Aplica

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DO TERRENO					
Dados	Preço (R\$)	F. Oferta	Área (m2)	Terreno (R\$)	R\$/m2
1	R\$ 460.000,00	0,80	525,00	R\$ 368.000,00	R\$ 700,95
2	R\$ 700.000,00	0,80	500,00	R\$ 560.000,00	R\$ 1.120,00
3	R\$ 400.000,00	0,80	413,00	R\$ 320.000,00	R\$ 774,82
4	R\$ 180.000,00	0,80	250,00	R\$ 144.000,00	R\$ 576,00
5	R\$ 4.000.000,00	0,80	7.237,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 442,17
6	R\$ 1.250.000,00	0,80	1.528,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 654,45
7	R\$ 500.000,00	0,80	1.278,00	R\$ 400.000,00	R\$ 312,99
8	R\$ 3.500.000,00	0,80	7.440,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 376,34
9	R\$ 7.900.000,00	0,80	13.400,00	R\$ 6.320.000,00	R\$ 471,64
10	R\$ 980.000,00	0,80	1.086,00	R\$ 784.000,00	R\$ 721,92

* Amostras com valores maiores que 50% e menores que 50% da média, são excluídos.

MÉDIAS DA REGIÃO SEM HOMOGENEIZAÇÃO:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 559,03
 Pré-Saneamento: +50% R\$ 838,55
 -50% R\$ 279,52

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES						
Dados	Valor Unitário Terreno (R\$/m2)	Fator Localiz	Fator Oferta	Fator Topog	Fator Homog	Valor Terreno Homogeneizado (R\$/m2)
1	R\$ 700,95	0,90	0,80	0,90	0,65	R\$ 454,22
2	R\$ 1.120,00					R\$ 0,00
3	R\$ 774,82	0,90	0,90	0,90	0,73	R\$ 564,84
4	R\$ 576,00	0,95	0,95	0,90	0,81	R\$ 467,86
5	R\$ 442,17	1,00	1,00	1,10	1,10	R\$ 486,39
6	R\$ 654,45	0,95	0,90	0,90	0,77	R\$ 503,60
7	R\$ 312,99	1,10	1,10	1,10	1,33	R\$ 416,59
8	R\$ 376,34	1,10	1,00	1,10	1,21	R\$ 455,38
9	R\$ 471,64	1,05	0,90	0,90	0,85	R\$ 401,13
10	R\$ 721,92	0,90	0,90	0,85	0,69	R\$ 497,04

* Amostras com valores maiores que 30% e menores que 30% da média, são excluídos.

MÉDIAS HOMOGENEIZADA:

R\$ / m2 Terreno: R\$ 471,89
 Pré-Saneamento: +30% R\$ 613,46
 -30% R\$ 330,33

TERRENO AVALIANDO:

Área do Terreno: 4.518,03
 Valor Unit. Homog.: R\$ 471,89
 Valor de Mercado Terreno: R\$ 2.132.027,94 Valor de Adotado Terreno: R\$ 2.132.000,00

* Valor válido para o Lote A da Quadra AK situado no Bairro Loteamento Residencial Montana, Município de Marília/SP;

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
 SP-5061681037/D

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a. No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO COMPARATIVA (Tratamento por Fatores)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: 9 (Nove pontos), GRAU II				

TABELAS PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

INTERVALO DE CONFIANÇA (IC) DE 80%	
Limite Inferior:	88,28%
Limite Superior:	119,70%
Amplitude do IC (80%)	31,42%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO:	II

RESUMO DO TERRENO AVALIANDO

Tipo de imóvel:	Terreno						
Endereço:	Rua Padre Próspero	Bairro:	Lot Residencial Mon	Cidade:	Marília	UF:	SP
Tamanho (m2):	4.518,03						
Frente (m):	33,80	Lado Direito(m):	82,58				
Fundo (m):	78,10	Lado Esquerdo (m):	89,38				
Formato:	Irregular						
Valor Avaliado:	R\$ 2.132.000,00						
Data da Avaliação:	22/10/2025						

Marília, 14 de Outubro de 2025

Eng. Leonardo Rato Schultz
SP-5061681037/D



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

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

CREA-ES

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço

0820260071078

ART Individual

1. Responsável Técnico

LEONARDO RATO SCHULTZ

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

Empresa contratada: SERVIÇO AUTÔNOMO

RNP: 2601796391

Registro: SP-5061681037/D

Registro: 999999



2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA SP

Rua: RUA BAHIA, 40

Complemento: CENTRO

Cidade: MARÍLIA

Telefone: 27998908525

Contrato: 01

Valor do Contrato/Honorários: R\$16.000,00

UF: SP

Nº do Aditivo: 0

Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA

CPF/CNPJ: 44477909000100

Nº: 40

CEP: 17501900

Bairro: MARÍLIA

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: RUA BAHIA, 40

Complemento: CENTRO

Cidade: MARÍLIA

Data de início: 01/09/2025

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA SP

Bairro: MARÍLIA

UF: SP

Prev. Término: 29/10/2025

Nº: 40

Quadra Lote

CEP: 17501900

Coord. Geogr.: ,

CPF/CNPJ: 44477909000100

4. Atividade Técnica

Qtde de Pavimento(s): 1

Nº Pavimento(s): 1

Dimensão/Quantidade: 10

Unidade de medida: UNID

ATIVIDADE(S) TÉCNICA(S): 47 - 16.3 - AVALIAÇÃO

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO

NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): 9111 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 2001 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM

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

5. Observações

AVALIAÇÃO DE IMOVEIS URBANOS, PM MARÍLIA SP, COM FINALIDADE DE ESTIMAR O VALOR DE VENDA, DENTRO DAS NORMAS TÉCNICAS, USANDO O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, SENDO DEZ IMÓVEIS: MATRÍCULAS 59005, 47787, 55286, 62709, 60017, 60413, 57333, 51039, 50554 E 51040.

6. Declarações

Profissional

Contratante

Acessibilidade: <declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.>

7. Entidade de classe

NENHUMA ENTIDADE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local de Data

LEONARDO RATO SCHULTZ - CPF: 07385044751

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA SP - CPF/CNPJ: 44477909000100

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, podendo sua conferência ser realizada no site do CREA.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creaes.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.creaes.org.br
tel: (27)3134-0046

creaes@creaes.org.br
art@creaes.org.br



CREA-ES
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo

Valor ART: R\$ 285,59

Registrada em: 21/05/2026

Data de pagamento: 21/05/2026

Valor Pago: R\$ 285,59

Nosso Número: 36328400000203887

Documento assinado digitalmente



LEONARDO RATO SCHULTZ

Data: 21/05/2026 15:27:10-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinado por 3 pessoas: VINICIUS ALMEIDA CAMARINHA, JOSE CARLOS DA SILVA e JOHNNY MOTA PEREIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://marilia.1doc.com.br/verificacao/A665-E416-5ECO-2255> e informe o código A665-E416-5ECO-2255





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: A665-E416-5EC0-2255

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ VINICIUS ALMEIDA CAMARINHA (CPF 285.XXX.XXX-85) em 24/06/2026 17:31:07 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: AC VALID RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5
(Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ JOSE CARLOS DA SILVA (CPF 161.XXX.XXX-85) em 25/06/2026 09:28:25 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ JOHNNY MOTA PEREIRA (CPF 313.XXX.XXX-43) em 26/06/2026 08:45:29 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://marilia.1doc.com.br/verificacao/A665-E416-5EC0-2255>