

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIAPAL DE FRANCA

PROPRIETARIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA

NUMERO DA ORDEM DE SERVIÇO: 6764

NUMERO DO LAUDO: 6764

FINALIDADE: DETERMINACAO DO VALOR VENAL DO IMOVEL

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Um terreno situado a Rua Dom Bernado José Bueno Mieli, Qd. 22, Lt. 04, Jardim Santa Barbara do município de Franca-SP, com 160,00m² de área do terreno.

O Imóvel foi avaliado em R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais) em números redondos.

JONAS NERES
DE
SOUSA:0513792
9379

Assinado de forma
digital por JONAS
NERES DE
SOUSA:05137929379
Dados: 2026.04.13
14:52:52 -03'00'

Jonas Neres De Sousa (RT): CPF do RT:051.379.293-79

Jonas Neres De Sousa (RL): CPF do RL:051.379.293-79

Ellion Engenharia LTDA:CNPJ da Empresa Credenciada:33.103.439/0001-07

1.1. INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Franca-SP

1.2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE: : Prefeitura Municipal de Franca-SP

1.2. OBJETIVO:

Avaliar o valor de venda de um terreno situado a Rua Dom Bernado José Bueno Mieli, Qd. 22, Lt. 04, Jardim Santa Barbara no município de Franca-SP, com 160,00m² de área do terreno.

1.3. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

Para a avaliação do terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme subitem 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14.653-2:2011, baseado no processo de tratamento por fatores, aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando, motivo este pela escolha deste método. Não foi possível a adoção de Modelo de Regressão Linear.

Pressupõe-se que as características fornecidas ao signatário estejam corretas e que as informações fornecidas por terceiros merecem fé.

Não são efetuadas investigações no que concerne a penhor civil, alienação fiduciária, "leasing" e outros ônus que possam recair sobre bens em avaliação, por não se integrarem ao objetivo desta avaliação.

- Um terreno urbano, denominado Chácara santa Cruz, frente para Rua Dom Bernado José Bueno Mieli, Qd. 22, Lt. 04, Franca-SP.
- Vistoria realizada no dia 05 de abril de 2026.
- As informações contidas em RGI estão em acordo com o observado *in loco*.

1.5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O bem avaliando encontra-se em uma região urbana da cidade de Franca-SP. Trata-se de uma área de fácil acesso as principais vias do município e suas saídas. A região é servida por escolas municipais e particulares, postos de combustíveis e comercio varejista.

1.6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

1.6.1 – Terreno urbano:

O terreno localiza-se na cidade de Franca, frente para Rua Dom Bernardo José Bueno Mieli – com área total de 160,00m².

Dados Levantados “in loco” de acordo com as limitações de muros e edificações existentes no lote. (Todos os dados utilizados neste laudo, referentes a áreas e dimensões, foram levantados em vistoria).

Principais características: forma: retangular; nível: acima do greide; inclinação: Plano/Semi-plano; superfície aparente: seca.

Coordenadas: -20.592770, -47.374550

Documentação Legal: Registro de Imóveis, matrícula 73.293, Comarca de Franca-SP.

1.6.2– Benfeitorias:

Sobre o terreno não existe benfeitorias.

1.6.3 – Utilização:

O imóvel encontra-se desocupado.

1.7. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

1.7.1 – Terreno;

Método Utilizado: Direto, Comparativo de Dados de Mercado, previsto na NBR 14.653 – 2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

As Amostras obtidas no mercado de terrenos urbanos guardam semelhança com o bem avaliando e foram obtidas entre os dias 01/09/2025 a 13/09/2025.

Com a pesquisa de mercado, os dados coletados receberam tratamento por Inferência Estatística e, pela complexidade dos cálculos foi utilizado o Software SISDEA – Sistema de Inferência Estatística e Regressão Linear. O valor por m² entre o Máximo e o Mínimo gera o “Campo de Arbítrio”, limite em que é permitido o Avaliador Opinar.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através da Estatística Inferencial verificaram-se as seguintes variáveis que se mostraram consistentes e significativas:

- **Área do terreno: 160,00m²**
- **Tipo de Via: 1,00**
- **Localização: 1,00**
- **Valor unitário médio: R\$ 252,00**

Área do terreno: Variável quantitativa que define a Área Total do terreno, medida em m² (metrosquadrados).

Tipo de via: Variável dicotômica, que define o tipo de via onde o imóvel está inserido onde: 1,00 corresponde a vias secundarias e 2,00 corresponde a vias arteriais.

Localização: Variável qualitativa, que define a localização onde o imóvel está inserido, onde: 1,00 regiões distantes do polo valorizante, 2,00

regiões periféricas, 3,00 regiões próximas ao polo valorizante, 4,00 corresponde ao polo valorizante, 5,00 Polo valorizante.

Valor unitário: É uma variável dependente que está diretamente relacionada com a variável quantitativa “área total do terreno”, expressa em R\$/M².

1.9. VALOR DO IMÓVEL (VI)

VALOR DO IMÓVEL

Terreno com área de **160,00m²** tem valores Máximos e Mínimos obtidos como resultado dos cálculos de inferência estatística abaixo representada e que constitui o “Campo Arbítrio” que o avaliador pode opinar:

Máximo: R\$ 262,99 /m² / Médio: R\$ 252,00 /m² / Mínimo: R\$ 241,48 /m²

Campo de Arbítrio: Máximo: R\$ 289,80 /m² / Mínimo: R\$ 214,20 /m²

$$VI = AT \times VU$$

$$VI = 160,00 \times R\$ 252,00$$

$$VI = R\$ 40.320,35$$

Onde:

VI = valor do imóvel;

AT= área total;

VU= Valor unitário por metro quadrado de terreno.

**O Imóvel foi avaliado em R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais)
em números redondos.**

1.10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

ENQUADRAMENTO NA NORMA:

Tabela 1 e 2 da NBR-14653-2 - Graus de fundamentação e enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			PONTOS OBTIDOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável.	"Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo".	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I		Soma
Pontos Mínimos	16	10	6		15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I.		II

Assim:

O grau de fundamentação será: **II**.

Tabela 5 da NBR-14653-2 - Graus de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento de 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			

Assim: **8,54 %**

O grau de precisão será: **III**

DIAGNOSTICO DE MERCADO:

- **Desempenho do mercado:** Normal
- **Número de ofertas:** Médio
- **Liquidez e prazo de venda:** Média (entre 12 e 18 meses)
- **Prazo de venda efetivo (meses):** **14 meses**
- **Restrições ambientais:** Não há restrições ambientais
- **Ressalvas e fatores limitantes:** Não há ressalvas e fatores limitantes

1.11. VALOR DA VENDA

**O Imóvel foi avaliado em R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais)
em números redondos.**

1.10 – ANEXOS:

- Documentação fotográfica do Imóvel avaliando;
- Imagem de satélite;
- Documentações relativas ao bem avaliando;
- Pesquisa de Mercado;

Imperatriz, 08 de abril de 2026.

JONAS NERES DE SOUSA:0513792
9379

Assinado de forma digital
por JONAS NERES DE
SOUSA:05137929379
Dados: 2026.04.13 14:53:01
-03'00'

JONAS NERES DE SOUSA
Eng.º Civil CREA/MA 111693064-1

Pós Graduado em Projetos e Execuções de Estruturas e Fundações
Pós Graduado em Avaliações de Imóveis e Perícia

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FOTO 01: VISTA DA VIA DE ACESSO



FOTO 02: VISTA DA VIA DE ACESSO



FOTO 03: VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



FOTO 04: VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



FOTO 05: VISTA INTERNA DO IMÓVEL



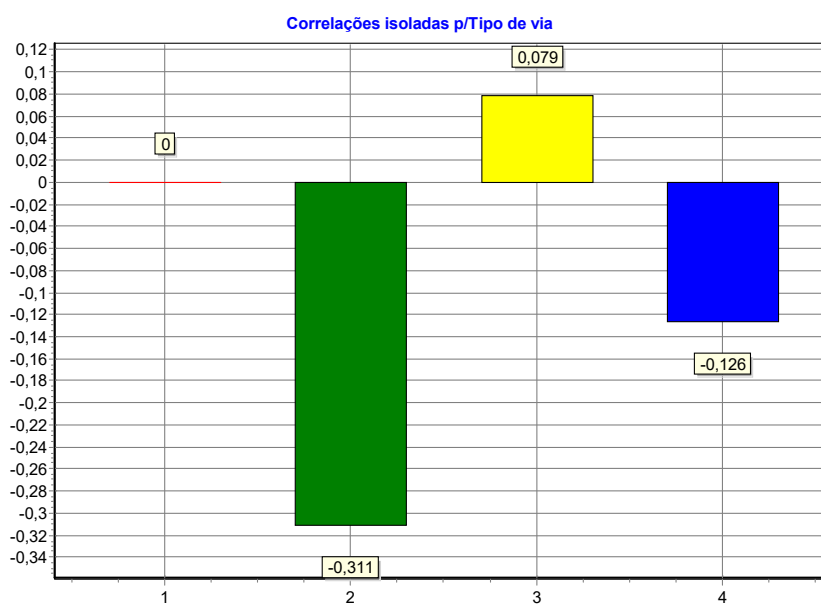
FOTO 06: VISTA INTERNA DO IMÓVEL

DOCUMENTAÇÃO IMAGEM DE SATELITE

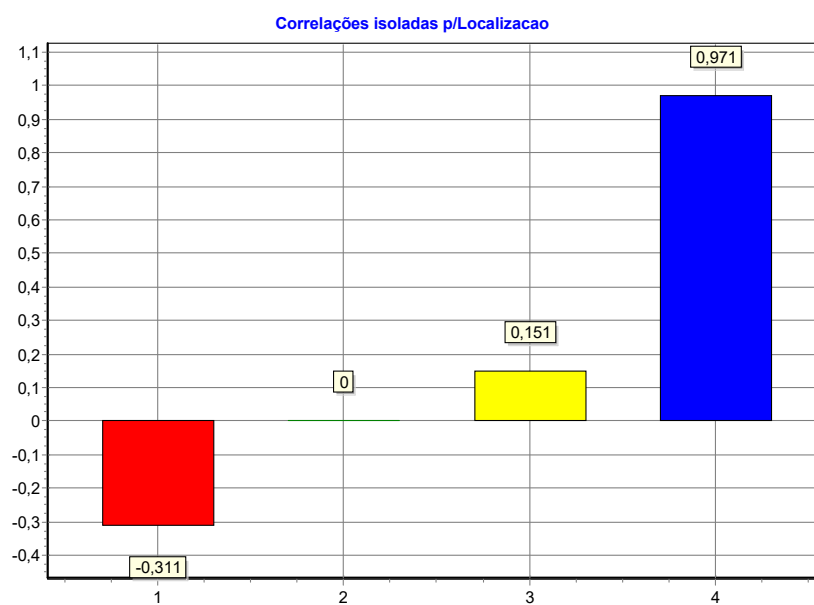


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	y
	Tipo de via	x	x1	0	-0,31	0,08	-0,13
	Localizacao	ln(x)	x2	-0,31	0	0,15	0,97
	Area total	ln(x)	x3	0,08	0,15	0	0,08
	Valor unitário	ln(y)	y	-0,13	0,97	0,08	0

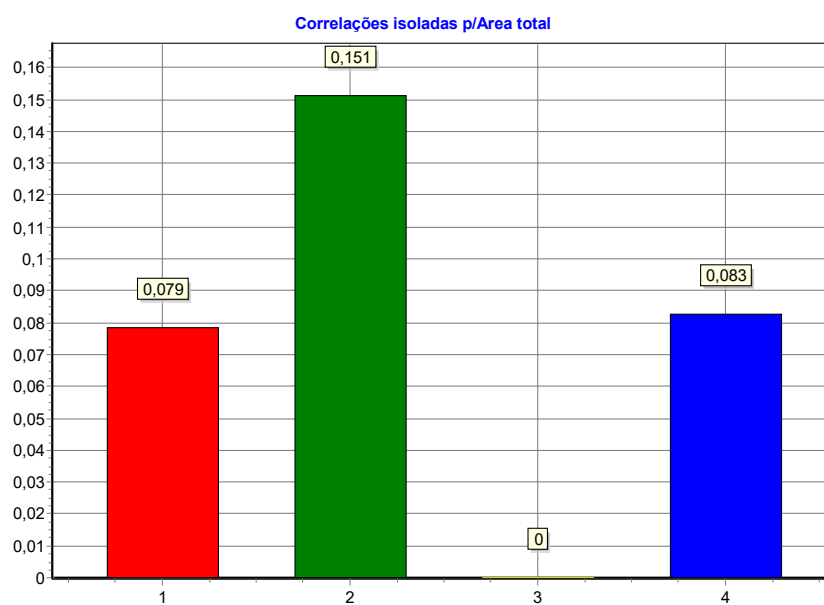
Correlações parciais isoladas



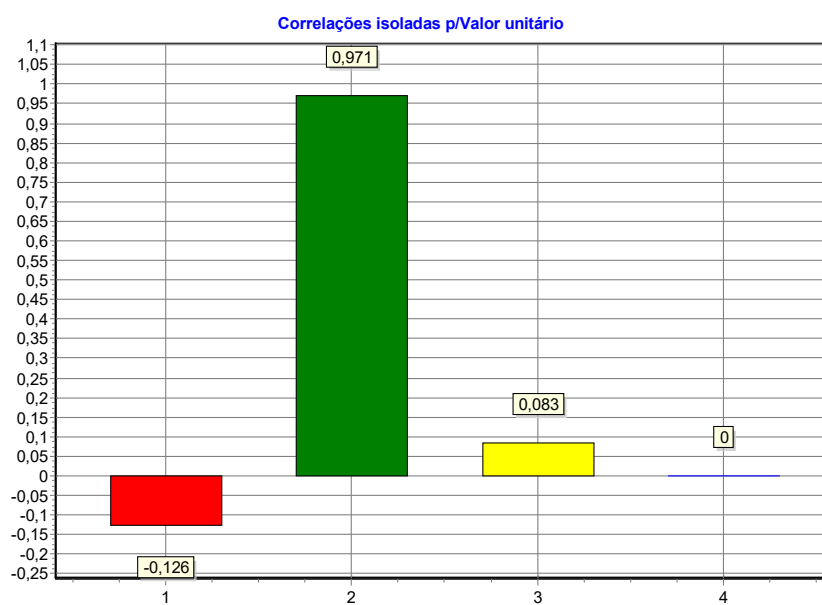
Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas



T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast
	Tipo d...	1,0000	8,45	0,217691	x	24,32%
	Localiz...	2,9063	42,41	1,078358	ln(x)	14,92%
	Area t...	1.246,4306	-3,91	-0,042233	ln(x)	-2,30%
	Valor u...	733,5105	71,34	5,530726	ln(y)	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

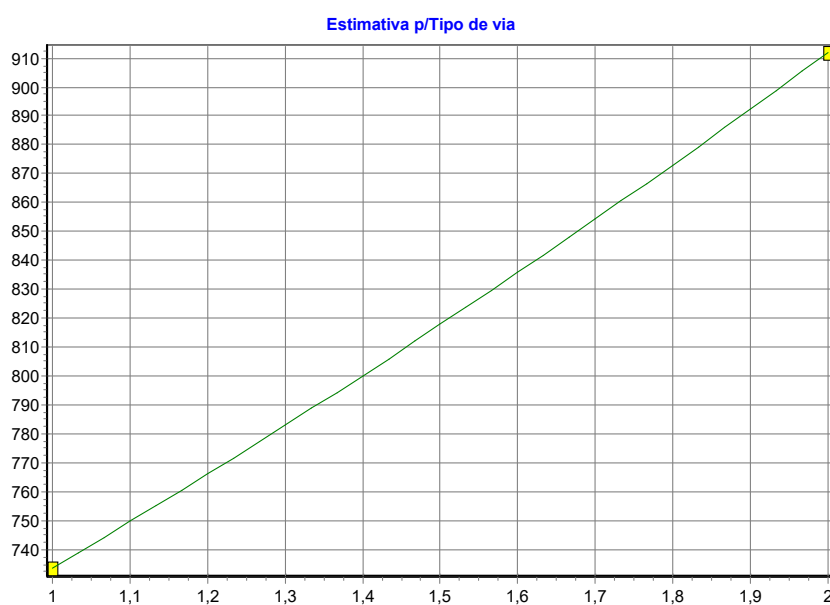


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

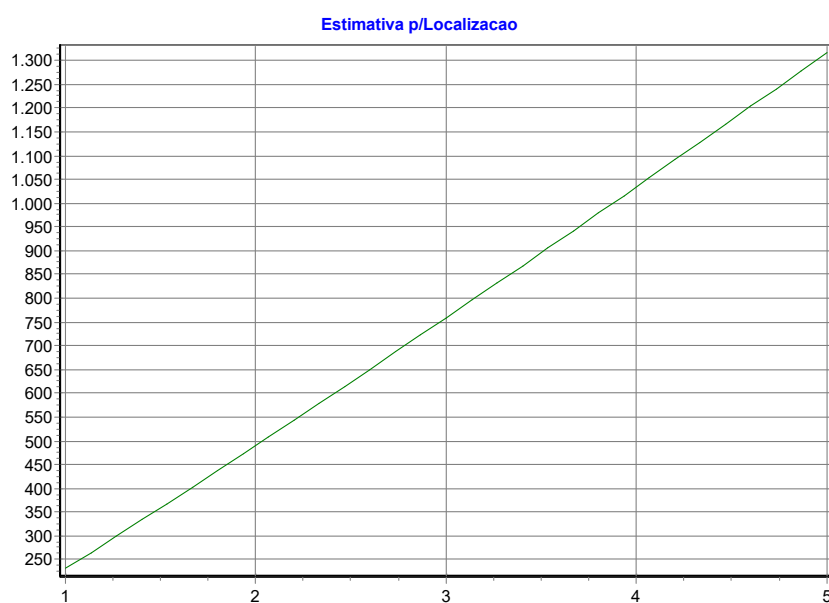
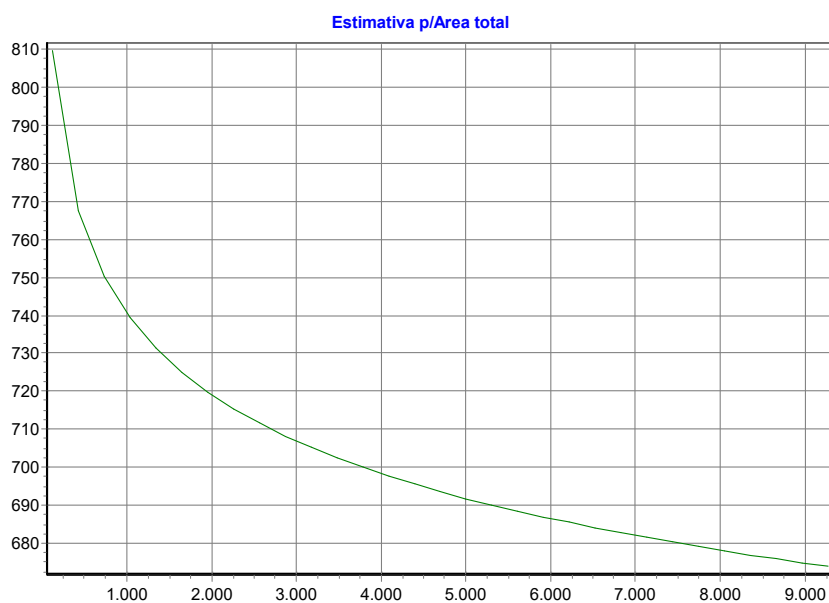


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	931,82	1.015,38	-83,56	-8,97%	-1,55	-1,26
2	750,00	811,00	-61,00	-8,13%	-1,13	-1,15
3	1.391,30	1.360,50	30,81	2,21%	0,57	0,33
4	1.342,28	1.398,79	-56,51	-4,21%	-1,05	-0,61
5	789,47	821,82	-32,35	-4,10%	-0,60	-0,59
6	1.764,71	1.780,70	-15,99	-0,91%	-0,30	-0,13
7	785,92	800,41	-14,49	-1,84%	-0,27	-0,27
8	285,71	250,28	35,43	12,40%	0,66	1,94
9	837,56	820,56	17,00	2,03%	0,31	0,30
10	1.132,07	1.105,10	26,97	2,38%	0,50	0,35
11	888,39	816,12	72,27	8,13%	1,34	1,25
12	1.220,00	1.107,82	112,18	9,19%	2,07	1,42
13	1.039,60	1.019,05	20,55	1,98%	0,38	0,29
14	928,07	975,37	-47,30	-5,10%	-0,87	-0,73
15	920,63	971,25	-50,62	-5,50%	-0,94	-0,79
16	466,67	520,61	-53,94	-11,56%	-1,00	-1,61
17	480,00	509,49	-29,49	-6,14%	-0,55	-0,88
18	308,70	307,61	1,09	0,35%	0,02	0,05
19	329,11	303,29	25,82	7,85%	0,48	1,20
20	307,69	312,13	-4,44	-1,44%	-0,08	-0,21
21	764,77	798,18	-33,41	-4,37%	-0,62	-0,63
22	850,81	771,12	79,69	9,37%	1,47	1,44
23	710,06	771,62	-61,56	-8,67%	-1,14	-1,22
24	250,00	270,46	-20,46	-8,19%	-0,38	-1,15
25	749,81	756,57	-6,76	-0,90%	-0,13	-0,13
26	1.600,00	1.582,00	18,00	1,13%	0,33	0,17
27	1.103,45	965,51	137,94	12,50%	2,55	1,96
28	700,12	728,22	-28,10	-4,01%	-0,52	-0,58
29	895,07	866,98	28,09	3,14%	0,52	0,47
30	1.000,00	964,13	35,87	3,59%	0,66	0,54
31	1.001,46	960,20	41,26	4,12%	0,76	0,62
32	310,00	318,59	-8,59	-2,77%	-0,16	-0,40

Gráfico de Valores Estimados x Observados

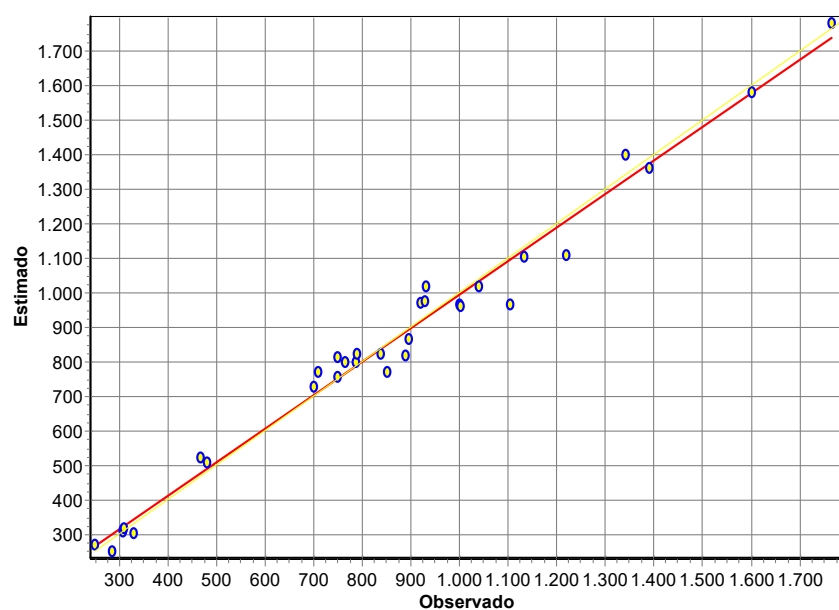
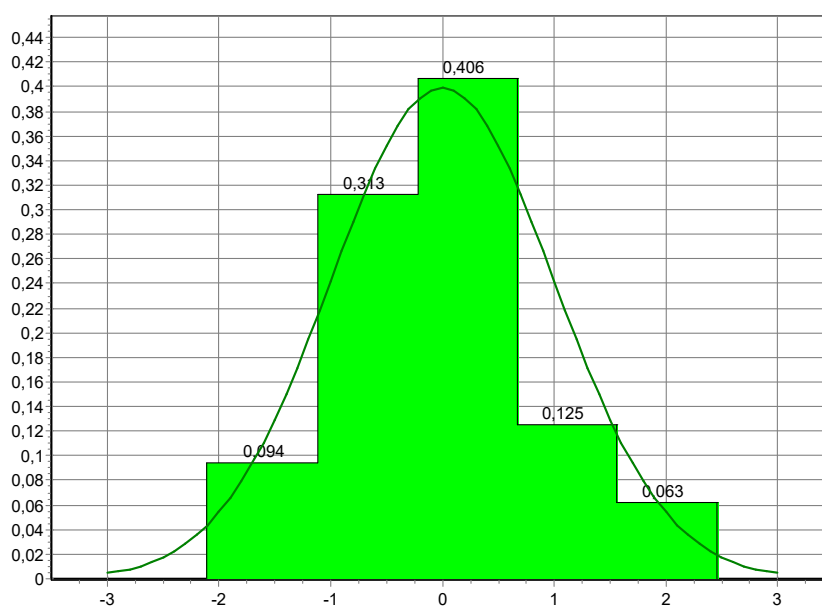
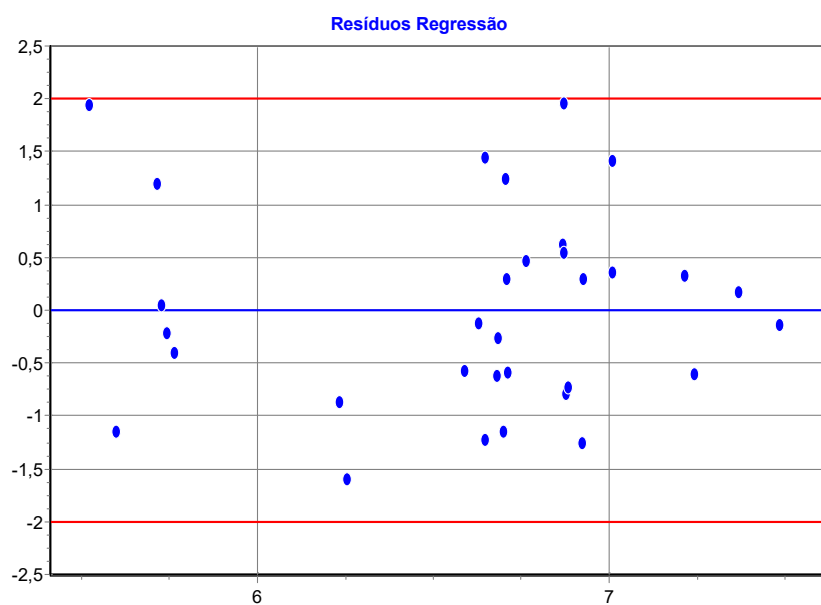


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Resíduo/DP E...	Resíduo/DP ...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expli...
1	6,83714000	6,92301900	-0,0858...	-1,26%	-1,55	-1,26	0,58%	5,68%	0,51%
2	6,62007300	6,69827200	-0,0781...	-1,18%	-1,13	-1,15	0,00%	4,71%	-0,07%
3	7,23799700	7,21560500	0,02239...	0,31%	0,57	0,33	4,51%	0,39%	4,57%
4	7,20212500	7,24336400	-0,0412...	-0,57%	-1,05	-0,61	4,01%	1,31%	4,05%
5	6,67136200	6,71151900	-0,0401...	-0,60%	-0,60	-0,59	0,04%	1,24%	0,02%
6	7,47574200	7,48476000	-0,0090...	-0,12%	-0,30	-0,13	8,58%	0,06%	8,71%
7	6,66685500	6,68511900	-0,0182...	-0,27%	-0,27	-0,27	0,03%	0,26%	0,03%
8	5,65497700	5,52259500	0,13238...	2,34%	0,66	1,94	10,54%	13,49%	10,49%
9	6,73049300	6,70999100	0,02050...	0,30%	0,31	0,30	0,16%	0,32%	0,16%
10	7,03180300	7,00769200	0,02411...	0,34%	0,50	0,35	2,03%	0,45%	2,05%
11	6,78941100	6,70456600	0,08484...	1,25%	1,34	1,25	0,36%	5,54%	0,28%
12	7,10660600	7,01015300	0,09645...	1,36%	2,07	1,42	2,81%	7,16%	2,75%
13	6,94659100	6,92662400	0,01996...	0,29%	0,38	0,29	1,29%	0,31%	1,30%
14	6,83310700	6,88281300	-0,0497...	-0,73%	-0,87	-0,73	0,56%	1,90%	0,54%
15	6,82505800	6,87858600	-0,0535...	-0,78%	-0,94	-0,79	0,52%	2,20%	0,50%
16	6,14562200	6,25499200	-0,1093...	-1,78%	-1,00	-1,61	2,50%	9,20%	2,40%
17	6,17378600	6,23341900	-0,0596...	-0,97%	-0,55	-0,88	2,21%	2,74%	2,20%
18	5,73237000	5,72884400	0,00352...	0,06%	0,02	0,05	8,90%	0,01%	9,04%
19	5,79639200	5,71468700	0,08170...	1,41%	0,48	1,20	7,65%	5,14%	7,69%
20	5,72909300	5,74341600	-0,0143...	-0,25%	-0,08	-0,21	8,97%	0,16%	9,10%
21	6,63957200	6,68233400	-0,0427...	-0,64%	-0,62	-0,63	0,01%	1,41%	-0,01%
22	6,74618900	6,64785000	0,09833...	1,46%	1,47	1,44	0,21%	7,44%	0,10%
23	6,56534900	6,64849400	-0,0831...	-1,27%	-1,14	-1,22	0,03%	5,32%	-0,06%
24	5,52146100	5,60013700	-0,0786...	-1,42%	-0,38	-1,15	13,68%	4,76%	13,82%
25	6,61982000	6,62880100	-0,0089...	-0,14%	-0,13	-0,13	0,00%	0,06%	0,00%
26	7,37775900	7,36644200	0,01131...	0,15%	0,33	0,17	6,75%	0,10%	6,85%
27	7,00619700	6,87265400	0,13354...	1,91%	2,55	1,96	1,79%	13,72%	1,61%
28	6,55125200	6,59060200	-0,0393...	-0,60%	-0,52	-0,58	0,04%	1,19%	0,03%
29	6,79690200	6,76501600	0,03188...	0,47%	0,52	0,47	0,39%	0,78%	0,39%
30	6,90775500	6,87122200	0,03653...	0,53%	0,66	0,54	1,01%	1,03%	1,01%
31	6,90921400	6,86713900	0,04207...	0,61%	0,76	0,62	1,02%	1,36%	1,01%
32	5,73657200	5,76392000	-0,0273...	-0,48%	-0,16	-0,40	8,82%	0,58%	8,94%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	
Modelo:	TERRENOS FRANCA
Data do modelo:	quinta-feira, 4 de setembro de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	32
Dados utilizados no modelo:	32

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Cidade	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Macrolocalização	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	Não
Tipo de via	Numérica	Dicotomica		Sim
Localizacao	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Valor unitário	Moeda	Dependente	Valor total / Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Tipo de via	1,00	2,00	1,00	1,44
Localizacao	1,00	5,00	4,00	2,91
Area total	120,00	9.273,00	9.153,00	1.246,43
Valor unitário	250,00	1.764,71	1.514,71	838,60

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9924963 / 0.9908719
Coeficiente de determinação:	0.9850489

Fisher - Snedecor:	614.92
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	8.562	3	2.854	614.924
Não Explicada	0.130	28	0.005	
Total	8.692	31		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5.53072601 + 0.2176913073 * \text{Tipo de via} + 1.078357902 * \ln(\text{Localizacao}) - 0.04223267652 * \ln(\text{Area total})$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +251.1586232 * e^{(+0.2176913073 * \text{Tipo de via})} * e^{(+1.078357902 * \ln(\text{Localizacao}))} * e^{(-0.04223267652 * \ln(\text{Area total}))}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +252.3270365 * e^{(+0.2176913073 * \text{Tipo de via})} * e^{(+1.078357902 * \ln(\text{Localizacao}))} * e^{(-0.04223267652 * \ln(\text{Area total}))}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+252.91328 * e^{(+0.2176913073 * \text{Tipo de via}) * e^{(+1.078357902 * \ln(\text{Localizacao}) * e^{(-0.04223267652 * \ln(\text{Area total})}}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Tipo de via	x	8.45	0.00
Localizacao	ln(x)	42.41	0.00
Area total	ln(x)	-3.91	0.05
Valor unitário	ln(y)	71.34	0.00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Tipo de via	x1	0.00	-0.31	0.08	-0.13
Localizacao	x2	-0.31	0.00	0.15	0.97
Area total	x3	0.08	0.15	0.00	0.08
Valor unitário	y	-0.13	0.97	0.08	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Tipo de via	x1	0.00	0.86	0.56	0.85
Localizacao	x2	0.86	0.00	0.61	0.99
Area total	x3	0.56	0.61	0.00	0.59
Valor unitário	y	0.85	0.99	0.59	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,84	6,92	-0,09	-1,2561%	-1,260568	0,05932600
2	6,62	6,70	-0,08	-1,1812%	-1,147838	0,02474200
3	7,24	7,22	0,02	0,3094%	0,328674	0,00297200
4	7,20	7,24	-0,04	-0,5726%	-0,605324	0,01184000
5	6,67	6,71	-0,04	-0,6019%	-0,589440	0,00797300
6	7,48	7,48	-0,01	-0,1206%	-0,132378	0,00168000
7	6,67	6,69	-0,02	-0,2740%	-0,268091	0,00117700
8	5,65	5,52	0,13	2,3410%	1,943171	0,34343700
9	6,73	6,71	0,02	0,3046%	0,300940	0,00202600

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

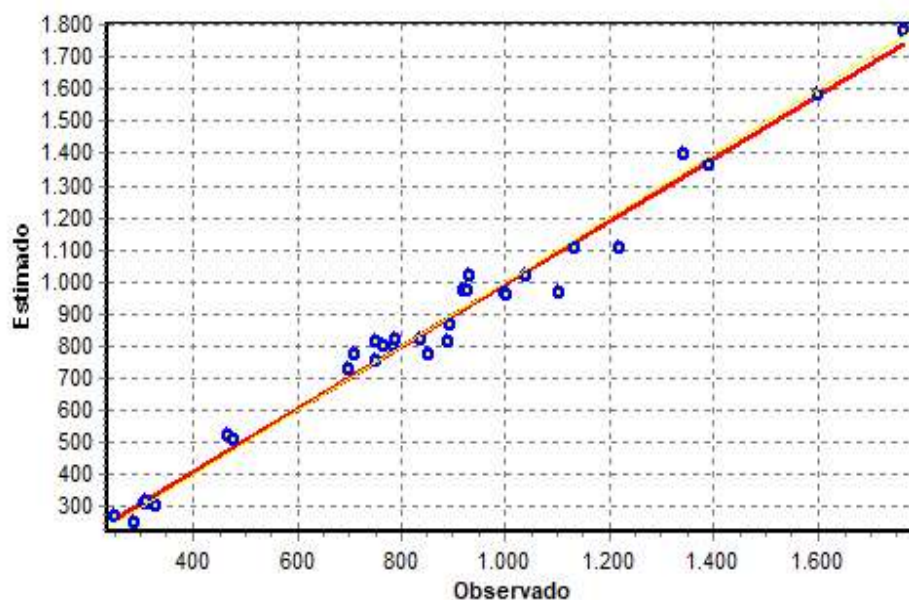
10	7,03	7,01	0,02	0,3429%	0,353915	0,00298100
11	6,79	6,70	0,08	1,2497%	1,245386	0,03183500
12	7,11	7,01	0,10	1,3572%	1,415786	0,04927800
13	6,95	6,93	0,02	0,2874%	0,293096	0,00338200
14	6,83	6,88	-0,05	-0,7274%	-0,729599	0,01366900
15	6,83	6,88	-0,05	-0,7843%	-0,785702	0,01572500
16	6,15	6,25	-0,11	-1,7796%	-1,605376	0,06086200
17	6,17	6,23	-0,06	-0,9659%	-0,875311	0,01771200
18	5,73	5,73	0,00	0,0615%	0,051761	0,00014900
19	5,80	5,71	0,08	1,4096%	1,199299	0,07686200
20	5,73	5,74	-0,01	-0,2500%	-0,210239	0,00267200
21	6,64	6,68	-0,04	-0,6440%	-0,627677	0,00633600
22	6,75	6,65	0,10	1,4577%	1,443467	0,03772200
23	6,57	6,65	-0,08	-1,2664%	-1,220437	0,02676100
24	5,52	5,60	-0,08	-1,4249%	-1,154836	0,24152200
25	6,62	6,63	-0,01	-0,1357%	-0,131834	0,00041900
26	7,38	7,37	0,01	0,1534%	0,166113	0,00216500
27	7,01	6,87	0,13	1,9061%	1,960199	0,09792200
28	6,55	6,59	-0,04	-0,6007%	-0,577603	0,01701600
29	6,80	6,77	0,03	0,4691%	0,468033	0,02571000
30	6,91	6,87	0,04	0,5289%	0,536245	0,00734400
31	6,91	6,87	0,04	0,6090%	0,617592	0,03842500
32	5,74	5,76	-0,03	-0,4767%	-0,401422	0,01185100

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

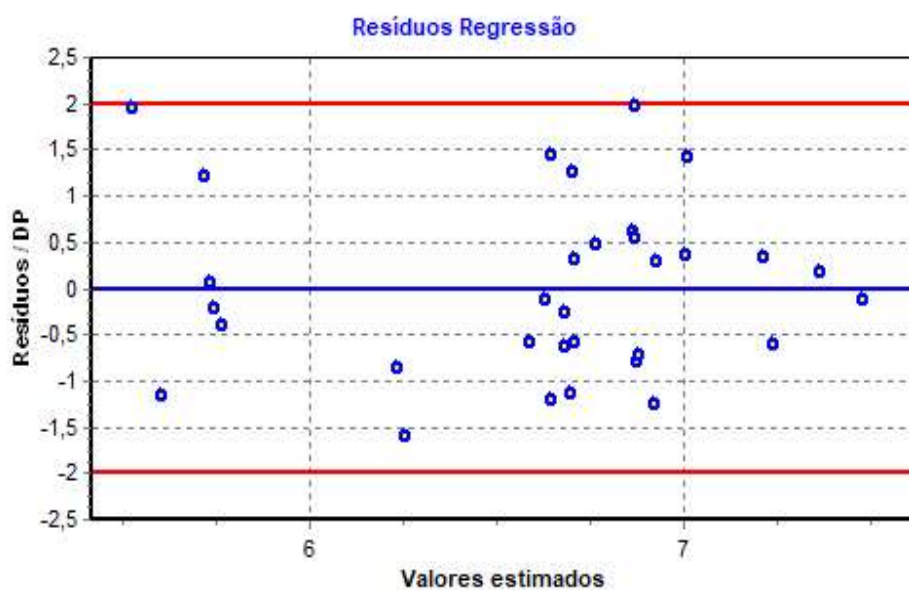
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

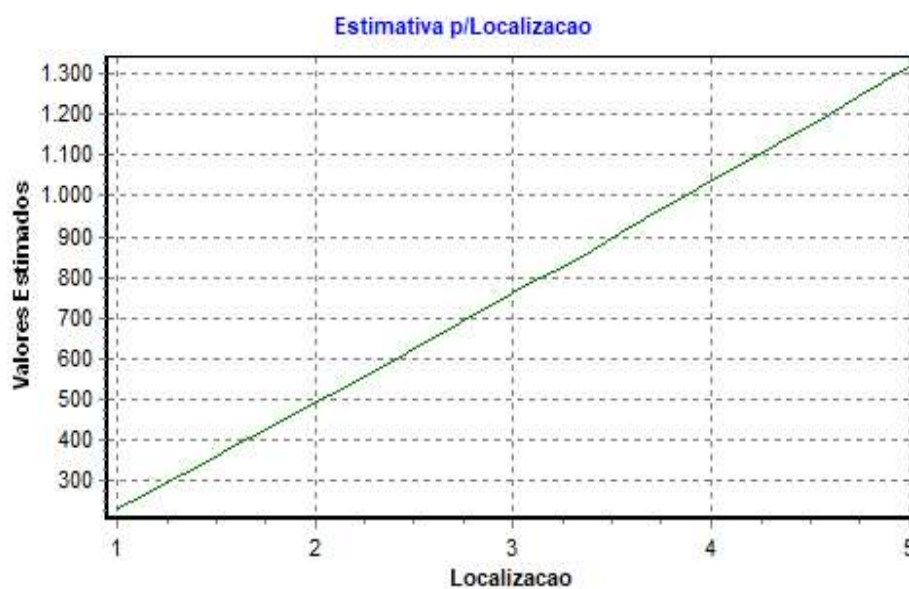
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

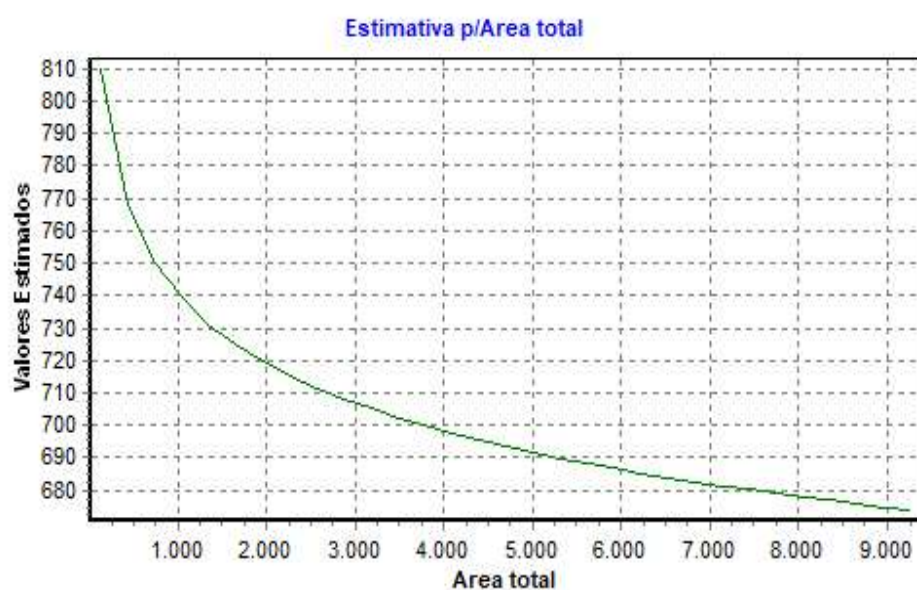


Resíduos da Regressão Linear



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





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Cidade	Informante	Telefone do informante
1		LOTEAMENTO MEIRELES	FRANCA	Remap negócios imobiliários	0
2		RUA CLAUDIO SILVEIRA, VILA SAO SEBASTIAO	FRANCA	Smartlink	
3		RUA CINCO, RES. VILLA PIE, MONTE	FRANCA	R r andrade imóveis	
4		AVENIDA HÉLIO PALERMO, PQ. DR CARRAO	FRANCA	Remap negócios imobiliários	
5		Rua Álvaro Abranches, 190 Cidade Nova	FRANCA	Remap negócios imobiliários	
6		RUA COUTO MAGALHÃES, CENTRO	FRANCA	Remap negócios imobiliários	
7		RUA JULIO CESAR, JARDIM ANGELA	FRANCA	Remap negócios imobiliários	
8		Residencial Pouso Alegre	FRANCA	Remap negócios imobiliários	
9		Residencial Irineu Zanetti, Franca	FRANCA	Remap negócios imobiliários	
10		R. Dr. Júlio Cardoso, 1336 Centro	FRANCA	R r andrade imóveis	
11		RUA NOEL DA PAULA, RES. PALERMO	FRANCA	Michelli haro assessoria imobiliária	
12		RUA JUIZ DE DIREITO, JD. PIRATININGA II	FRANCA	Vivenda imobiliária	
13		Avenida Geralda Rocha Silva, Parque Vicente Leporace I	FRANCA	Sold imob	
14		AV. DAS SERINGUEIRAS, QD. 18	FRANCA	Imovelum premier	
15		RUA ALEXANDRE DAU, JD. SANTANA	FRANCA	Michelli haro assessoria imobiliária	
16		AV. SAO VICENTE, JD. TRES COLINAS	FRANCA	Gps negócios imobiliários	
17		RUA PROFESSOR OLIVIO PEIXOTO, JD. ANA TERRA	FRANCA	Vivenda imobiliária	
18		RUA 112, QD. 28, LT. 16, RES. POUSO ALEGRE	FRANCA	Re/max par imob	

19		Rua Voluntário Otávio Magrin, Jardim Noêmia	FRANCA	Vivenda imobiliária	
20		RUA A, QD. Q, LT. 01, CHACARAS SAO PAULO	FRANCA	Re/max par imob	
21		AV. PAULO SOUTO, RECANTOS DOS EUCALIPTOS	FRANCA	Vivenda imobiliária	
22		TERRENO JARDIM FLORIDA	FRANCA	IMOBILIARIA ESPACO NOBRE	
23		AV. JOSE LOPES, JARDIM LUIZA II	FRANCA	MATRIZ COMPRA E VENDA	
24		TERRENO JARDIM ZELINDA	FRANCA	GPS NEGOCIOS IMOBILIARIOS	
25		Alameda das Cerejeiras, 10 - Parque das Árvores	FRANCA	VTI NEGOCIOS IMOBILIARIOS	
26		AV. DR BARBOSA FILHO, ESTACAO	FRANCA	MATRIZ COMPRA E VENDA	
27		SAO JOSE PROX. CAMARA MUNICIPAL	FRANCA	IMOBILIARIA ESPACO NOBRE	
28		PQ. DAS ARVORES, PROX. RODOVIA RENEN ROCHA	FRANCA	MATRIZ COMPRA E VENDA	
29		Rua Antônio Bernardes Pinto, 3680 - Vila Chico Júlio, Franca - SP	FRANCA	PERENNIAL ASSESSORIA	
30		Rua Arias de Almeida, SN - Jardim Integração, Franca - SP	FRANCA	VTI NEGOCIOS IMOBILIARIOS	
31		Avenida Hugo Bettarello, Esplanada	FRANCA		
32		RUA 56, RES. PUSO ALEGRE	FRANCA	Re/max par imob	

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Macrolocalização	Tipo de via	Localização	Área total	Valor unitário
1		0,675	2,00	3,00	220,00	931,82
2		0,675	1,00	3,00	260,00	750,00
3		0,675	1,00	5,00	575,00	1.391,30
4		0,675	1,00	5,00	298,00	1.342,28
5		0,675	1,00	3,00	190,00	789,47
6		0,675	2,00	5,00	170,00	1.764,71
7		0,675	1,00	3,00	355,00	785,92

8		0,675	1,00	1,00	210,00	285,71
9		0,675	1,00	3,00	197,00	837,56
10		0,675	1,00	4,00	265,00	1.132,07
11		0,675	1,00	3,00	224,00	888,39
12		0,675	1,00	4,00	250,00	1.220,00
13		0,675	2,00	3,00	202,00	1.039,60
14		0,675	2,00	3,00	570,00	928,07
15		0,675	2,00	3,00	630,00	920,63
16		0,675	1,00	2,00	300,00	466,67
17		0,675	1,00	2,00	500,00	480,00
18		0,675	2,00	1,00	275,35	308,70
19		0,675	2,00	1,00	385,00	329,11
20		0,675	2,00	1,00	195,00	307,69
21		0,675	1,00	3,00	379,20	764,77
22		0,675	1,00	3,00	858,00	850,81
23		0,675	1,00	3,00	845,00	710,06
24		0,675	2,00	1,00	5.800,00	250,00
25		0,675	1,00	3,00	1.347,00	749,81
26		0,675	2,00	5,00	2.800,00	1.600,00
27		0,675	2,00	3,00	725,00	1.103,45
28		0,675	1,00	3,00	3.328,00	700,12
29		0,675	2,00	3,00	9.273,00	895,07
30		0,675	2,00	3,00	750,00	1.000,00
31		0,675	1,00	4,00	7.389,23	1.001,46
32		0,675	2,00	1,00	120,00	310,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	241,48	242,60	243,16	4,18%	
Valor Médio	252,00	253,17	253,76	-	III
Valor Máximo	262,99	264,21	264,83	4,36%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	RUA DOM BERNADO JOSE BUENO, QD. 22, LT. 04, JARDIM SANTA BARBARA	-
Cidade	FRANCA	-
Informante		-
Telefone do informante		-

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Tipo de via	1,00	Não
Localizacao	1,00	Não
Area total	160,00	Não

Modelo:

TERRENOS FRANCA

Data de Referência:

quinta-feira, 4 de setembro de 2025

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Tipo de via = 1,00
- Localizacao = 1,00
- Area total = 160,00

- Endereço = RUA DOM BERNADO JOSE BUENO, QD. 22, LT. 04, JARDIM SANTA BARBARA
- Cidade = FRANCA
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (4,18%) = 241,48
- Médio = 252,00
- Máximo (4,36%) = 262,99

- Valor Total
- Mínimo = 38.636,04
- Médio = 40.320,35
- Máximo = 42.078,09

- Intervalo Predição
- Mínimo = 36.517,01
- Máximo = 44.519,83
- Mínimo (9,43%) = 228,23
- Máximo (10,42%) = 278,25
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 214,20
- RL Máximo = 289,80

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE FRANCA - SP

Matrícula

73.293

Ficha

01

FRANCA, 10 de junho de 2005.

IMÓVEL:- UM TERRENO situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, no loteamento denominado **JARDIM SANTA BARBARA**, composto do **lote nº 04 da quadra nº 22**, medindo 8,00 metros de frente para a Rua Dom Bernardo José Bueno Mieli, por 8,00 metros aos fundos, confrontando com o lote nº 28, pelo lado direito com 20,00m. confrontando com o lote nº 03, e pelo lado esquerdo com 20,00 metros confrontando com o lote nº 05, com uma área de 160,00 ms2.

CONTRIBUINTE N°:- 4.32.13.022.04.00.

PROPRIETARIA:- AUGUSTA MARIA E FILHOS LTDA, com sede nesta cidade de Franca-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 58.515.529/0001-28.

REGISTRO ANTERIOR:- R.3 da Matrícula nº 41.778 feito em 27 de janeiro de 1.988. (LOTEAMENTO)

O OFICIAL:

Lincoln Bueno Alves

Oficial

R.1/73.293- em 10 de junho de 2.005.

Protocolo nº 172.444 de 13 de maio de 2.005.

Por escritura datada de 15 de maio de 2002, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Franca-SP, (Lº993 fls.285), **AUGUSTA MARIA E FILHOS LTDA**, já qualificada, **TRANSMITIU O IMÓVEL A TÍTULO DE DACÃO EM PAGAMENTO** ao **MUNICÍPIO DE FRANCA**, inscrito no CNPJ/MF nº 47.970.769/0001-04, pelo valor de R\$ 3.500,00 na data do título. Deixou a vendedora de apresentar as Certidões Negativas de Débitos para com o INSS e Secretaria da Receita Federal, nos termos da declaração constante da escritura.

A(O) escrevente:-

Regina Coelho Gonçalves
REGINA COELHO GONÇALVES
Escrevente Autorizada

Matrícula

Ficha

Verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 13,92

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



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

CREA-PA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº PA20261510723

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Pará

INICIAL

1. Responsável Técnico

JONAS NERES DE SOUSA

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL, MBA EM PROJETO, EXECUÇÃO E DESEMP. DE ESTRUTURAS E FUNDAÇÕES**

RNP: **1116930641**
 Registro: **930597PA**

Empresa contratada: **ELLION ENGENHARIA LTDA**

Registro : **0001565869-PA**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANÇA**
RUA FREDERICO MOURA

CPF/CNPJ: **47.970.769/0001-04**
 Nº: **S/N**

Complemento:

Bairro: **CIDADE NOVA**

Cidade: **FRANCA**

UF: **SP**

CEP: **14401150**

Contrato: **0268/2025**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 2.000,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NAO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA DOM BERNADO JOSÉ BUENO MIELI

Nº: **S/N**

Complemento: **QUADRA 22, LOTE 04**

Bairro: **JARDIM SANTA BARBARA**

Cidade: **FRANCA**

UF: **SP**

CEP: **14404261**

Data de Início: **01/03/2026**

Previsão de término: **13/04/2026**

Coordenadas Geográficas: **-20.539692, -47.385939**

Finalidade:

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANÇA**

CPF/CNPJ: **47.970.769/0001-04**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA

1,00

un

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

5. Observações

Laudo de Avaliação de um terreno, nota de empenho 6764.

6. Declarações

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PA, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

- Declaro que estou cumprindo as regras de colocação e manutenção de placa legível e visível ao público enquanto durar a execução da obra, instalação e serviços, conforme estabelecido no artigo 16 da lei federal 5.194/66.

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NAO OPTANTE

JONAS NERES DE
 SOUSA:05137929379

Assinado de forma digital por JONAS
 NERES DE SOUSA:05137929379
 Dados: 2026.04.13 15:04:25 -03'00'

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

JONAS NERES DE SOUSA - CPF: 051.379.293-79

_____, _____ de _____ de _____
 Local data

PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANÇA - CNPJ: 47.970.769/0001-04

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 108,39**

Registrada em: **13/04/2026**

Valor pago: **R\$ 108,40**

Nosso Número: **12487864**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pa.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 174by
 Impresso em: 13/04/2026 às 15:02:37 por: , ip: 45.5.101.187





1.0) RESUMO

Interessado : Secretaria de Finanças Prefeitura Municipal de Franca SP

Proprietário : Prefeitura Municipal de Franca SP

De acordo com cálculos efetuados , o valor do IMÓVEL pertencente a Prefeitura Municipal de Franca situado na Rua Valdelia Martins Santos Lote 18 quadra 22 Jardim Santa Barbara nesta Cidade de Franca ,solicitado pela Secretaria de Finanças do Município de Franca –SP é de :

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 66.400,00

(SESSENTA E SEIS MILE QUATROCENTOS REAIS)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Estatística Inferencial
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau III	Grau III

EMPRESA CONTRATADA

Nome : JTT ENGENHARIA

CNPJ : 57.707 039/0001-60

CREA DO PROFISSIONAL :0400384623



2.0 INTRODUÇÃO

A empresa credenciada junto a Prefeitura Municipal de Franca/SP de acordo com Contrato 272/2025 ,para proceder avaliação de imobiliária , apresenta qualificação técnica conforme RESOLUÇÃO Nº 218 do Conselho Federal de Engenharia ,Arquitetura e Agronomia(atividade 06),apurando no final o valor do bem, obedecendo a critérios e normas técnicas de avaliações .

3.0 OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO

O presente trabalho refere-se a Avaliação de Mercado de imóvel (terreno vago),situado há Rua Valdelia Martins Santos Lote 18 Quadra 22 JARDIM SANTA BARBARA para possível negociação , na cidade de Franca SP ,obtendo o justo valor do imóvel urbano.

4.0 PROVIDENCIAS INICIAIS PARA EXECUÇÃO DESTE LAUDO.

Para a efetivação do presente laudo ,foi primeiramente feito vistorias ao imóvel ,bem como na região de localização do imóvel ,com a finalidade de colher subsídios para esta avaliação.

Posteriormente ,pesquisas junto aos imóveis inseridos na referida região buscando determinar valor de mercado de com a finalidade de nortear o trabalho avaliatório ainda foram consultadas imobiliárias e o setor de cadastro físico da Prefeitura Municipal de Franca.

5.0 PRELIMINARES:

A Solicitante pretende se atualizar do valor do referido imóvel para futura negociação do referido imóvel ,para tanto solicitou laudo de avaliação do mesmo.

Diante este cenário foi a empresa credenciada indicada para o referido trabalho.

5.1) PRESSUPOSTOS ,RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT ,Avaliação de bens ,registradas no INMETRO como **NBR 14653- Parte 1**(Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos) e baseia-se em :

- Croqui de localização fornecido pela Prefeitura Municipal de Franca
- em informações constatadas “in loco “ quando das vistorias ao imóvel realizada nas datas de 29 e 30 de março de 2026
- Não foram analisados documentos do referido imóvel
- Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho
- Eventuais divergências ,se significativas ,alteram os resultados deste trabalho .
- Não fez parte do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações.
- Considerou-se na presente análise que a documentação pertinente ao imóvel objeto encontra-se devidamente regularizada estando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames
- As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas de boa-fé
- Considerando a sua finalidade , esta avaliação tem prazo de validade limitado a dois anos de sua data de referencia .

6.0 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se à Rua Valdelia Martins Santos composto Lote 18 Quadra 22 Jardim Santa Barbara ,sendo o quadrilátero inicialmente formado pelas vias Rua Dom Bernardo Jose Bueno Miele ;Rua Simão Cyrineu de Souza e Rua Fernando Simões região dotada de lojas comerciais, predominando uso residencial .





MELHORAMENTOS (INFRA-ESTRUTURA)

A região é servida por todos os melhoramentos disponíveis tais como: Iluminação pública, rede de água, rede de energia elétrica, pavimentação asfáltica, telefonia, correios, coleta de lixo e transporte coletivo, iluminação pública, entre outros.

7.0 DESCRIÇÃO DO TERRENO

Um terreno composto do lote 18 da quadra 22 do loteamento denominado Jardim Santa Barbarar, medindo 8,00 metros de frente para a Rua Valdelia Martins Santos; igual dimensão ao fundos confrontando com parte dos lote 14; nas laterais da frente aos fundos mede 20,00 metros confrontando de um lado com o lote 19 e do outro lado com o lote 17, encerrando o terreno com área de **160,00 m²**

7.1) RESTRIÇÕES AMBIENTAIS

O signatário não obteve informações referente a restrições ambientais que possa impossibilitar a comercialização do imóvel objeto desta avaliação.

8.0 PESQUISA DE VALORES

Para determinação do valor do imóvel objeto, foi utilizada a pesquisa de mercado, sendo os elementos coletados na região de localização do imóvel na cidade Franca –SP, com obtenção de informações de 38 elementos comparativos de imóveis, os quais foram homogeneizados utilizando-se a Estatística Inferencial, para obtenção de variáveis independentes na formação do valor, de acordo com Anexo I – Relatório Estatístico, Anexo II – Enquadramento do Laudo, aplicativo SisDea – Sistema de Regressão Linear.

9.0 METODOLOGIA

A Metodologia adotada no caso em tela será o método Comparativo Direto de dados de Mercado.

Conformidade normativa

A ABNT NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos) e a ABNT NBR 14.653-3 (Imóveis Rurais) preveem expressamente a utilização do método comparativo direto de dados de mercado como o **método preferencial** quando há disponibilidade de elementos de mercado.

Este método atende aos requisitos de representatividade, atualidade e homogeneidade, assegurando que o valor obtido esteja alinhado às práticas de mercado.

Disponibilidade de dados

Há **número suficiente de transações comparáveis** no mercado local e regional, permitindo o tratamento estatístico adequado.

A qualidade e confiabilidade das informações coletadas permitem aplicação do método com segurança técnica.

Adequação ao objeto da avaliação



O método comparativo é especialmente indicado para **avaliação de terrenos e imóveis urbanos** quando o objetivo é estimar o **valor de mercado**.

É aplicável porque o bem avaliado possui características físicas, de localização e de utilização semelhantes às amostras de mercado coletadas.

Princípio da Substituição

Fundamenta-se no princípio econômico segundo o qual o comprador racional não pagaria por um bem valor superior àquele que seria necessário para adquirir outro bem de utilidade equivalente.

Assim, a comparação direta com bens semelhantes negociais no mercado garante aderência ao comportamento econômico real.

Transparência e objetividade

O tratamento matemático e estatístico dos dados (homogeneização e análise de regressão, se necessário) confere objetividade e reduz a subjetividade na determinação do valor.

Está em conformidade com os níveis de rigor e precisão exigidos pela norma.

Finalidade do trabalho

Considerando que a finalidade da avaliação é determinar o **valor de mercado do bem**, o método comparativo direto é o mais adequado, pois reflete o preço praticado em transações efetivas ou ofertas consistentes, em condições normais de mercado.

9.1) Tratamento de dados

Os elementos da amostra obtidos através da pesquisa de mercado foram homogeneizados ,utilizando a Estatística Inferencial, através do SISDEA – Sistema de Regressão Linear ,para definição do valor unitário médio , do imóvel objeto.

9.2) Identificação das variáveis do modelo

As variáveis dependentes (explicativas) e independentes (explicativa) Utilizadas encontram-se descritas no relatório dos aplicativos (Anexo I e II)

10.0) AVALIAÇÃO

Através do critério fixado no item 9.1- Tratamentos de dados ,obteve-se o modelo matemático satisfatório para Grau II de Fundamentação .As variáveis e os resultados constam do Anexo II,em relatório do aplicativo TS – SISDEA – Sistema de Regressão Liner,os quais encontram-se analisados :

10.2) Grau de Fundamentação e grau de Precisão

De acordo com a NBR-14653-2-avaliações de bens – parte 2- Imóveis urbanos ,sub item 9.2.1 – Grau de Fundamentação e sub item 9.2.2 – Grau de Precisão ,para utilização de modelo de regressão linear,o trabalho ora apresentado se enquadra no Grau III de fundamentação e Grau III de precisão.

10.3) Determinação do valor do imóvel

Aplicando-se o valor das variáveis independentes ao modelo inferido ,através da opção calcular do aplicativo SISDEA – Sistema de Regressão linear , alcançamos os valores discriminados :

Valor Unitário mínimo /m² = R\$ 389,58/m²

Valor Unitário médio/m² = R\$ 414,22/m²

Valor Unitário máximo/m² = R\$ 438,86/m²



(De acordo com anexos emitidos pelo SISDEA)

Valor Unitário adotado dentro do campo de arbítrio = R\$ 415,00/m²

Portanto

$VI = (A \text{ Total} \times Vu)$ Sendo:

$A \text{ Total Terreno} = 160,00 \text{ m}^2$

$Vu \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \text{R\$ } 415,00$

$VI = 160,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 415,00 = \text{R\$ } 64.000,00$

V. imóvel = R\$ 66.400,00 (Sessenta e seis mil e quatrocentos reais)



11.0 CONCLUSÃO

O valor de mercado para o para o imóvel terreno vago situado a Rua Presidente Valdelia Martins Santos composto do lote 18 da quadra 22 Bairro Jardim Santa Barbara nesta cidade e Comarca de Franca – SP,utilizando o método Comparativo de dados de mercado – Modelo regressão Linear

,corresponde a **R\$ 66.400,00 (SESSENTA E SEIS MIL QUATROCENTOS REAIS)**

12.0 ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de Avaliação de folhas digitalizadas sendo a última datada e assinada digitalmente pelo profissional responsável pela Empresa , e mais os anexos :

ANEXO I - RELATORIOS DO APLICATIVO SISDEA

ANEXO II – ENQUADRAMENTO DO LAUDO APLICATIVO
SISDEA

ANEXO III– FOTOS DO IMÓVEL

ANEXO IV - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TECNICA

Franca , 07 de abril de 2026

JTT ENGENHARIA Assinado de forma digital
LTDA:577070390 por JTT ENGENHARIA
00160 LTDA:57707039000160
Dados: 2026.04.07
14:36:31 -03'00'

João Turido Trevizani
Eng. Civil – CREA 0400384623



ANEXO I- RELATORIOS DOS APLICATIVOS SISDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	João Turido Trevizani
Modelo:	Laudo
Data do modelo:	segunda-feira, 06 de abril de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	29
Dados utilizados no modelo:	29

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Setor Urbano	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Setor urbano excelente = 5 Setor urbano muito bom = 4 Setor urbano médio = 3 Setor urbano ruim = 2 Setor urbano muito ruim = 1	Sim
Características de terreno	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável para características do terreno 1 para características desvalorizantes (esquina, topografia ruim) 2 para características desvalorizantes (topografia ruim) 3 para características normais (lotes de meios de terrenos, topografia regular) 4 para características normais (lotes de meios de terrenos, topografia boa) 5 para características valorizantes (meio de terreno, topografia muito boa)	Sim
Área total	Numérica	Dependente	Área total do imóvel medida em m ²	Sim
Atratividade	Numérica	Quantitativa	Variável independente (explicativa), qualitativa, que expressa o melhor ou pior posicionamento dos imóveis relacionados entre si (potencial	Não

imobiliário) e a polos de atratividade; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração Posição, Topografia e Via de Acesso. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3, com conceitos dentro dos intervalos.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, caso ofereçam confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressões, não mais passam a ser "opinião" do avaliador, simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões com a sua devida influência no valor procurado.

Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim
----------------	----------	------------	---	-----

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Setor Urbano	1,00	3,00	2,00	2,10
Características de terreno	2,00	3,00	1,00	2,45
Área total	160,00	300,00	140,00	208,76
Valor unitário	312,75	650,00	337,25	456,78

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.7804022 / 0.7804022
Coeficiente de determinação:	0.6090275
Fisher - Snedecor:	12.98
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3.45%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	115052.968	3	38350.989	12.981
Não Explicada	73859.623	25	2954.385	
Total	188912.591	28		

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

Valor unitário = +497.3990813 -143.5922561 / Setor Urbano +56.58139034 * Características de terreno -19926.95639 / Área total

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Setor Urbano	1/x	-2.98	0.63
Características de terreno	x	2.39	2.45
Área total	1/x	-2.00	5.63
Valor unitário	y	5.26	0.00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Setor Urbano	x1	0.00	-0.48	0.20	-0.65
Características de terreno	x2	-0.48	0.00	-0.26	0.62
Área total	x3	0.20	-0.26	0.00	-0.44
Valor unitário	y	-0.65	0.62	-0.44	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Setor Urbano	x1	0.00	0.13	0.12	0.51
Características de terreno	x2	0.13	0.00	0.00	0.43
Área total	x3	0.12	0.00	0.00	0.37
Valor unitário	y	0.51	0.43	0.37	0.00

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

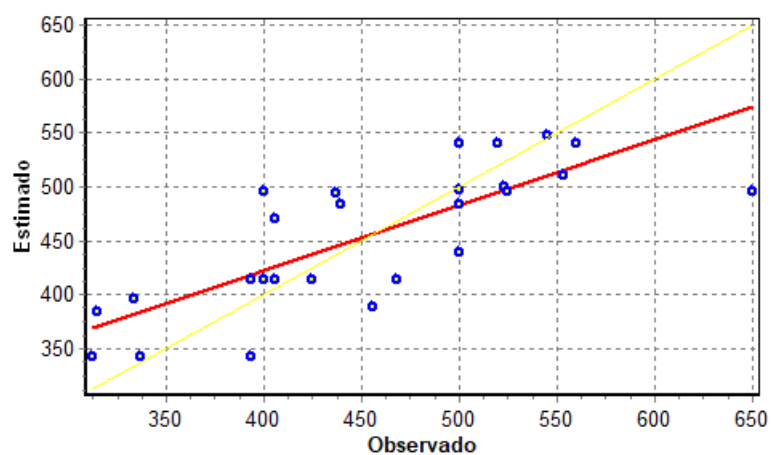
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
------	-----------	----------	---------	-------------	--------------	-------

1	406,00	470,80	-64,80	-15,9615%	-1,192246	0,07944200
2	400,00	414,22	-14,22	-3,5556%	-0,261659	0,00261200
3	440,00	482,99	-42,99	-9,7704%	-0,790922	0,04407900
4	437,50	494,74	-57,24	-13,0824%	-1,053012	0,06695500
5	468,50	414,22	54,28	11,5854%	0,998592	0,03804900
6	650,00	495,71	154,29	23,7366%	2,838557	0,20125900
7	425,00	414,22	10,78	2,5359%	0,198287	0,00150000
8	520,00	539,57	-19,57	-3,7637%	-0,360070	0,00390800
9	500,00	496,27	3,73	0,7451%	0,068539	0,00052900
10	560,00	539,57	20,43	3,6480%	0,375843	0,00425800
11	520,00	539,57	-19,57	-3,7637%	-0,360070	0,00390800
12	525,00	495,71	29,29	5,5786%	0,538829	0,00725200
13	500,00	482,99	17,01	3,4020%	0,312948	0,00690100
14	500,00	539,57	-39,57	-7,9143%	-0,728027	0,01597600
15	525,00	495,71	29,29	5,5786%	0,538829	0,00725200
16	500,00	439,13	60,87	12,1738%	1,119858	0,03088900
17	400,00	495,71	-95,71	-23,9281%	-1,760899	0,07745100
18	553,00	510,55	42,45	7,6760%	0,780959	0,01642200
19	393,75	414,22	-20,47	-5,1993%	-0,376645	0,00541300
20	393,75	342,43	51,32	13,0346%	0,944248	0,05878800
21	312,75	342,43	-29,68	-9,4888%	-0,545976	0,01965500
22	337,50	342,43	-4,93	-1,4596%	-0,090630	0,00054200
23	334,00	396,10	-62,10	-18,5930%	-1,142515	0,16568000
24	315,00	384,26	-69,26	-21,9866%	-1,274191	0,13470400
25	545,00	546,82	-1,82	-0,3335%	-0,033438	0,00004300
26	523,00	500,46	22,54	4,3104%	0,414745	0,00415800
27	456,00	387,89	68,11	14,9354%	1,252995	0,14671700
28	406,00	414,22	-8,22	-2,0252%	-0,151272	0,00087300
29	400,00	414,22	-14,22	-3,5556%	-0,261659	0,00261200

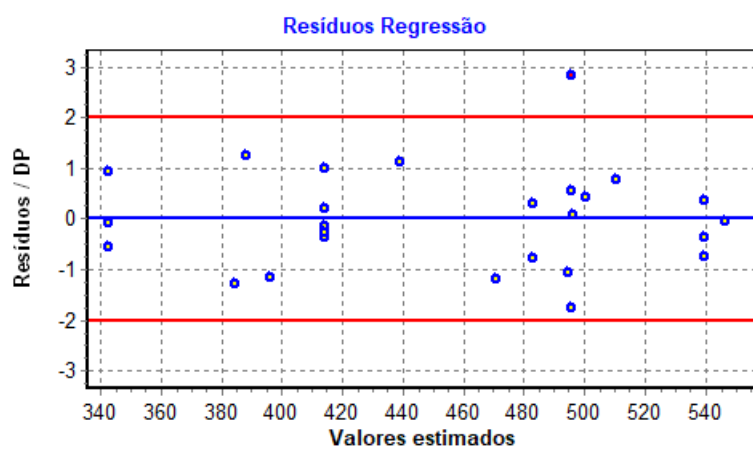
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

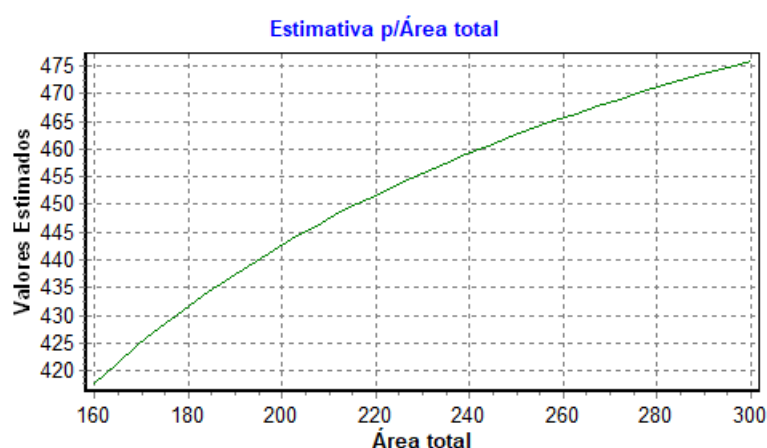
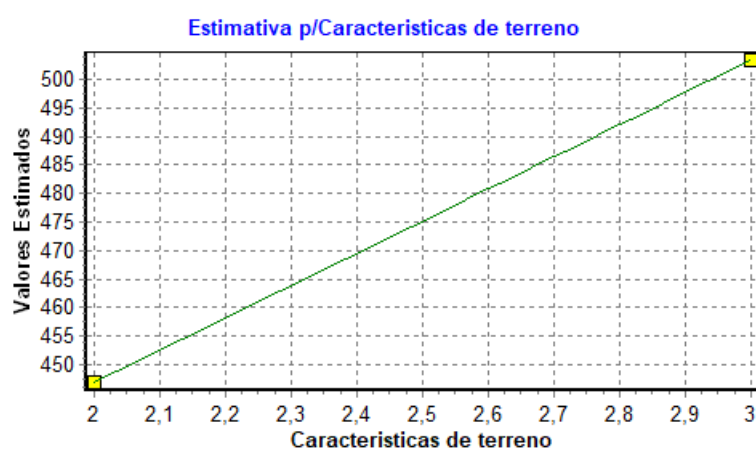
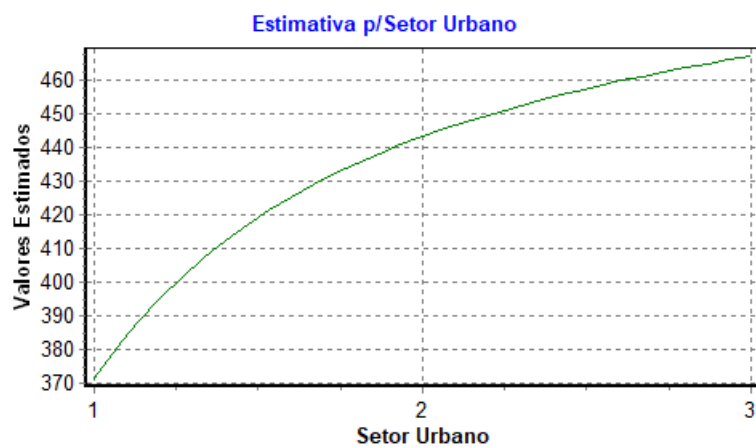
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Leandro Fernando martis L03 q.17	jd santa barbara	adilson rosa	993953893
2		Valdelia martins santos L02 Q24	jdsanta barbara	daniel	993858275
3		Luiz Roberto Monteiro L.31 Q06	Recisencial tellini	Remax	992882415
4		Luia antonio L01 Q01	jdsanta barbara	GPS Negocios	991184049
5		Luiz Antonio Silva L 22 Q 07	jdsanta barbara	GPS Negocios	991184049
6		Av Fernando simoes L17 Q22	jd santa barbara	Rec negocios	947630511
7		Jorn.Claudio Abramo L.43 q.18	Aeroporto III	RR Andrade	37221010
8		Jose antonio Miron L 22 Q7	Aeroporto II	RR Andrade	37221010
9		av Magis.Renato Salles L04 Q12	Aeroporto I	RR Andrade	37221010
10		Cyro Ed. Rosa Faleiros Q 26 L 12	aeroporto II	Remax	992882425
11		Cyro Ed. Rosa Faleiros Q08 L 26	aeroporto II	remax	992882425
12		Fernando Simoes L01 Q 04	Atlanta Park	Remax	992882425
13		AlipioResende Araujo Q14 I 27	aeroporto II	Caio	991533383
14		Aliupio Resende Araujo Q14 I 15	Aeroporto II	Caio	991533383
15		Av Fernando simoes L 23Q07	Atlanta Park	caio	991533383
16		Av Fernando Simoes L04Q01	Atlanta Park	habplan	982241971
17		Augusto Asdrubal L38 Q 35	Aeroporto III	Agnello	37110000
18		Arthur Manoel L 20 Q38	Atlanta Park	Agnello	37110000
19		Ivete vitoriano de Paula L11Q27	Santa Barbara	Sold \imoveis	992318906
20		Denizar trevizani L 10 Q B	Aeroporto IV	Espaço Imoveis	37230060
21		Homorio Lima L.05 Q P	Aeroporto IV	Zago Imob.	37080650
22		Maria Alves pereira L10Q O	Aeroporto IV	GPS Negocios	991184049
23		Agnello Vilaça L18 Q05	Prol. Santa barbara	JL Imoveis	991293447
24		Agnello Vilaça L19 Q05	Prol Santa Barbara	JL Imoveis	991293447
25		Magistrado renato salles L03 q.12	aeroporto I	Imovesi Premix	999870120
26		Luiza Donadelli L11 q.23	Re. Pouso alegre	REMAX	37073333
27		Maria Jose benelli L07Q08	Re Tellini	Remax	37073333
28		Rua Leandro Ferreira L11 Q 17	Santa Barbara	GPS Negocios	991184049
29		Valdelia Martins Santos L04Q24	Santa Barbara	Daniel	993858275

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Setor Urbano	Características de terreno	Área total	Atratividade	Valor unitário
1		2,00	3,0	160,00	0,00	406,00
2		2,00	2,0	160,00	0,00	400,00
3		3,00	2,0	250,00	0,00	440,00
4		3,00	3,0	160,00	0,00	437,50
5		2,00	2,0	160,00	0,00	468,50
6		2,00	3,0	200,00	0,00	650,00
7		2,00	2,0	160,00	0,00	425,00
8		3,00	3,0	250,00	0,00	520,00
9		3,00	2,0	300,00	0,00	500,00
10		3,00	3,0	250,00	0,00	560,00
11		3,00	3,0	250,00	0,00	520,00
12		2,00	3,0	200,00	0,00	525,00
13		3,00	2,0	250,00	0,00	500,00
14		3,00	3,0	250,00	0,00	500,00
15		2,00	3,0	200,00	0,00	525,00
16		2,00	2,0	200,00	0,00	500,00
17		2,00	3,0	200,00	0,00	400,00
18		2,00	3,0	235,00	0,00	553,00
19		2,00	2,0	160,00	0,00	393,75
20		1,00	2,0	160,00	0,00	393,75
21		1,00	2,0	160,00	0,00	312,75
22		1,00	2,0	160,00	0,00	337,50
23		1,00	2,0	281,18	0,00	334,00
24		1,00	2,0	240,92	0,00	315,00
25		3,00	3,0	275,00	0,00	545,00
26		2,00	3,0	210,00	0,00	523,00
27		1,00	2,0	252,00	0,00	456,00
28		2,00	2,0	160,00	0,00	406,00
29		2,00	2,0	160,00	0,00	400,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	389,58	5,95%	
Valor Médio	414,22	-	III
Valor Máximo	438,86	5,95%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Valdelia Martins Santos L 18 Q 22	-
Bairro	Jardim Santa Barbara	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Setor Urbano	2,00	Não
Características de terreno	2,00	Não
Área total	160,00	Não

ANEXO II- ENQUADRAMENTO DO LAUDO APLICATIVOS SISDEA

Especificação do Laudo nº		Avaliação Prefeitura Jardim Santa Barbara		07/04/2026				
Imóvel		Rua Valdelia Martins Santos Lote 18 Quadra 22						
Endereço		Rua Valdelia Martins Santos Lote 18 Quadra 22						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - IMÓVEIS URBANOS								
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR - NBR-14.653-2								
Tabela 1 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de Modelos de Regressão Linear								
Item	Descrição	Determinação do Grau de Fundamentação						
1	Caracterização do imóvel avaliando	Grau III - Completa quanto a todas as variáveis analisadas				3	Grau III	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	para Grau III	6 (k+1)	24	número de variáveis independentes consideradas no modelo	3	3	Grau III
		para Grau II	4 (k+1)	16	k = nº de variáveis independentes			
		para Grau I	3 (k+1)	12	nº de dados considerados no modelo	29		
3	Identificação dos dados de mercado	Grau III - Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo				3	Grau III	
4	Extrapolção para o Grau III = Não admitida, para os demais segundo critério ao lado	Qtde de Variáveis extrapoladas		0		3	Grau III	
		a) as medidas do avaliado atende a:	Não se Aplica		sim			
		b) vir. estimado atende a:	Não se aplica		sim			
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) para o Grau III = < 10% para o Grau II = < 20% para o Grau I = < 30%	nome da variável	signif	nome da variável	signif	Máximo Obtido	3	Grau III
		Sector Urbano	0,63%		0,00%			
		Características Terreno	2,45%		0,00%			
		Area Total	5,63%		0,00%			
		Valor Unitário	0,00%		0,00%			
			0,00%		0,00%			
			0,00%		0,00%			
			0,00%		0,00%			
			0,00%		0,00%			
			0,00%		0,00%			
5,63%								
6	Nível de significância máximo admitido, para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	para o Grau III = < 1% para o Grau II = < 2% para o Grau I = < 5%	Nível de Significância Obtido no Modelo			0,00%	3	Grau III
ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Modelo de Regressão Linear Tabela 2								
Tabela 2 - Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação				Verificação da Tabela 1 x Tabela 2 ENQUADRAMENTO de acordo com Tabela 2				
Graus	III	II	I	Enquadramento Tabela 2	pts	Grau Possível		
Pontos Mínimos	16	10	6	Pontos Obtidos	Totais	18	Grau Possível = III	
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6	2,4,5 e 6	todos	Pontos de itens obrigatórios	2,4,5 e 6	demais	Grau Possível = III	
Pontos Mínimos	12	8	6	III	12	6		
demais itens	grau II	grau I		II	12	6		
Pontos Mínimos	4	2		I	18			
Pontos Máximos possíveis	18	12	6	Grau de Fundamentação após Enquadramento da Tabela 2		18	Grau III	
ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2								
9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:								
a	apresentação do laudo na modalidade completa (em todos os itens de a a m);	atendeu				Grau III		
b	apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como as suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	atendeu						
c	identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo , bem como das fontes de informação;	atendeu						
d	adoção da estimativa de tendencia central	atendeu						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL: atendimento simultâneo a Tabela 2 e Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2								
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL DO LAUDO				Grau III				
GRAU DE PRECISÃO - IMÓVEIS URBANOS								
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR ou TRATAMENTO por FATORES - NBR-14.653-2								
Tabela 5 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores				Amplitude OBTIDA do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central				
Descrição	III	II	I	Valores unitários		Amplitude Obtida		
	<= (menor ou igual)			IC - Mínimo	389,58	5,95%	11,90%	
	30%	40%	50%	Médio	414,22			
			IC - Máximo	438,86	5,95%			
GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2								
GRAU DE PRECISÃO FINAL				Grau III				

ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel

ANEXO IV - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TECNICA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620260943487

1. Responsável Técnico**JOAO TURIDO TREVIZANI**Título Profissional: **Engenheiro Civil**Empresa Contratada: **JTT ENGENHARIA LTDA**RNP: **1402329946**Registro: **0400384623-SP**Registro: **2572786-SP****2. Dados do Contrato**Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA**CPF/CNPJ: **47.970.769/0001-04**Endereço: **Rua FREDERICO MOURA**Nº: **1517**

Complemento:

Bairro: **CIDADE NOVA**Cidade: **Franca**UF: **SP**CEP: **14401-150**

Contrato:

Celebrado em: **01/04/2026**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **2000,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Rua VALDELIA MARTINS DOS SANTOS**

Nº:

Complemento: **Lote 18 quadra 22**Bairro: **JARDIM AEROPORTO III**Cidade: **Franca**UF: **SP**CEP: **14404-262**Data de Início: **01/04/2026**Previsão de Término: **10/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Quantidade

Unidade

Elaboração**1****Avaliação****obra/serviço não
relacionado da
modalidade CIVIL****160,00000****metro quadrado**

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

5. Observações

Refere-se a avaliação de imóvel (terreno vago) situado na Rua Valdelia Martins Santos Lote 18 quadra 22

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

____ de ____ de ____
Local data

JOAO TURIDO TREVIZANI - CPF: 981.416.518-20

PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA - CPF/CNPJ: 47.970.769/0001-04

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 07/04/2026

Valor Pago R\$ 108,39

Nosso Numero: 2620260943487

Versão do sistema

Impresso em: 07/04/2026 10:54:27

JOAO TURIDO

TREVIZANI:98141

651820

Assinado de forma digital

por JOAO TURIDO

TREVIZANI:98141651820

Dados: 2026.04.10 09:59:16

-03'00'

Autenticação de ART
2620260943487