



## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**OFÍCIO/SJMRI Nº 356/2024**

Em 5 de novembro de 2024

Ao  
Excelentíssimo Senhor  
**PAULO LANDIM**  
Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, 887 – Centro  
**14801-300 - ARARAQUARA/SP**

Senhor Presidente:

Nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, encaminhamos a Vossa Excelência, a fim de ser apreciado pelo nobre Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei que autoriza a alienação dos imóveis objetos da matrícula nº 105.046 e da matrícula nº 105.047, registradas no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, e dá outras providências.

A propositura tem o escopo de alienação de patrimônio ocioso desta municipalidade que se encontra em localização já abarcada de equipamentos públicos suficientes e, no momento, não é objeto de nenhum projeto de política pública, tampouco não possui perspectivas de utilização pela Administração Municipal para a implantação de equipamentos urbanos públicos.

Portanto, pensando no melhor interesse público, a alienação, neste caso, é imperiosa e tem o condão de aprimorar a gestão de próprios e facilitar a aplicação de recursos em outros serviços de interesse da coletividade.

Assim, tendo em vista a finalidade a que o presente Projeto de Lei se destinará, entendemos estar plenamente justificada a presente propositura que, por certo, irá merecer a aprovação desta Casa de Leis.

Por julgarmos esta propositura como medida de urgência, solicitamos seja o presente Projeto de Lei apreciado dentro do menor prazo possível, nos termos do art. 80 da Lei Orgânica do Município de Araraquara.

Valemo-nos do ensejo para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

**EDINHO SILVA**  
Prefeito Municipal



## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### PROJETO DE LEI Nº

Autoriza a alienação dos imóveis objetos da matrícula nº 105.046 e da matrícula nº 105.047, registradas no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, e dá outras providências.

Art. 1º Fica a Administração Pública Municipal autorizada a alienar, mediante licitação:

I – o imóvel objeto da matrícula nº 105.046, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara; e

II – o imóvel objeto da matrícula nº 105.047, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara.

Art. 2º Ficam desafetados do uso especial ou do uso comum do povo os imóveis previstos no art. 1º desta lei, passando a integrar a classe de bens dominicais.

Art. 3º As alienações de que trata o art. 1º se processarão em conformidade com o valor da avaliação realizada por avaliador oficial do Município.

Art. 4º As despesas com a execução desta lei onerarão as dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 5 de novembro de 2024.

**EDINHO SILVA**  
Prefeito Municipal

*Antonio Geronimo Bacchi*  
 Oficiala Substituta Designada

MATRICULA

105.046

FOLHA

01

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Terreno constituído de parte da Gleba "E" do Sítio Ângela Maria, em Araraquara, com uma superfície de 4.790,66 m<sup>2</sup>, que assim se descreve e caracteriza: inicia-se no ponto 4.3, localizado na intersecção do alinhamento predial da avenida 4 com o lote 25 da quadra 48 do loteamento Jardim Maria Luiza IV; daí segue em linha reta com rumo de 1°53'37"NE e distância de 9,01 metros sobre a avenida 4 até alcançar o ponto 4.2; daí deflete à direita e segue 56,54 metros até alcançar o ponto 17; daí deflete à direita e segue 110,56 metros até alcançar o ponto 18, confrontando do ponto 4.2 ao ponto 18 com propriedade de José Roberto Fortunato (M.105.047); daí deflete à direita e segue 63,71 metros até alcançar o ponto 5.1, confrontando com a área "B" (M.105.045); daí deflete à direita e segue com rumo de 02°37'08"NE e distância de 41,20 metros até alcançar o ponto 5; daí segue com rumo de 01°53'37"NE e distância de 13,78 metros até alcançar o ponto 4.3, início desta descrição, confrontando do ponto 5.1 ao ponto 4.3 com os lotes 20, 21, 22, 23, 24 e 25 da quadra 48 do loteamento Jardim Maria Luiza IV.

**PROPRIETÁRIO:** **JOSÉ ROBERTO FORTUNATO**, comerciante, RG.3.587.618-SP, CPF 428.996.808-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **MIRIAN TERESA CORREA CAPALDI FORTUNATO**, do lar, RG.12.485.191-5-SP, CPF 045.678.918-99, brasileiros, residentes em São Bernardo do Campo-SP, na rua Angel Serrano Fernandes, 110. **REGISTROS ANTERIORES:** R.4/M.47.314, de 04.04.1994 e AV.11/M.47.314. Araraquara, 08 de dezembro de 2006.

*Antonio Reinaldo Fiscarelli*  
 Estrevente Autorizado

AV.11 em 08 de dezembro de 2006.

Procedo esta averbação para consignar que o proprietário José Roberto Fortunato, acima qualificado, recebeu o imóvel aqui matriculado através de doação feita por Fausto Tugnolo, conforme escritura registrada sob nº 4 na matrícula nº 47.314.

*Ana Paula Sacoman Senger*  
 Escriventa Autorizada

**CONTINUA NO VERSO**



**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**ARARAQUARA - SP**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Protocolo n.232166

AV.2 - em 05 de março de 2010

Esta matrícula foi bloqueada por determinação do Dr. João Baptista Galhardo Junior, MM. Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Araraquara, conforme mandado expedido em 11.02.2010 nos autos da Ação de Obrigação de Fazer (processo nº 201/10) requerida pelo Município de Araraquara contra José Roberto Fortunato e Mirian Teresa Corrêa Capaldi Fortunato.

*Andréia Vellosa de Aguiar Macchioli*  
*Escrevente Autorizada*

Protocolo nº 243155

AV.3 - em 30 de dezembro de 2010.

Esta matrícula foi desbloqueada por determinação do Dr. João Baptista Galhardo Júnior, MM. Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública de Araraquara, conforme mandado de 25.11.2010, expedido nos autos da ação de Procedimento Ordinário requerida por Município de Araraquara contra José Roberto Fortunato e Mirian Teresa Corrêa Capaldi Fortunato (proc. 201/10).

*Ana Paula Saloman Sengen*  
*Escrevente Autorizada*

Protocolo nº 243923

R.4 - em 12 de janeiro de 2011

**DOAÇÃO**

Por escritura de 24.08.2010, Lº 296, pg.375, do 3º Tabelião de Notas local (microf. 03.01.2011), JOSE ROBERTO FORTUNATO com o consentimento de sua mulher MIRIAN TERESA CORREA CAPALDI FORTUNATO, já qualificados, doou o imóvel, pelo valor de R\$11.089,89, para o **MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, sediada no Paço Municipal de Araraquara, na rua São Bento, 840, centro, CNPJ 45.276.128/0001-10. Consta da escritura que a mesma foi realizada para cumprir exigência da Lei Complementar nº 16 de 25 de julho de 1997 - Lei de Parcelamento do Solo, em conformidade com o processo administrativo 002.070/2002 e guichê 011.516/2003, ambos da Prefeitura Municipal de Araraquara.

*Ana Paula Saloman Sengen*  
*Escrevente Autorizada*



**CERTIDÃO**

**JOÃO BAPTISTA GALHARDO**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO  
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),**

**CERTIFICA** que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Escrevente Autorizado



**EM BRANCO**

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça : <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Ao Oficial.: R\$ 42,22  
Ao Estado.: R\$ Nihil  
Ao Sec. Faz.: R\$ Nihil  
Ao Reg. Civil R\$ Nihil  
Ao Trib. Just R\$ Nihil  
Ao FEDMP.... R\$ Nihil  
Ao ISSQN.... R\$ Nihil  
Total..... R\$ 42,22

Certidão expedida às 09:34:12 horas do dia 10/10/2024.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :

Solicitação feita pela Prefeitura Municipal de Araraquara

Selo Digital nº: 1110963C3105046C09341224V



105046101024

Pag.: 003/003







## **Laudo de Avaliação**

### **Objetivo:**

O presente trabalho tem por finalidade agregar subsídios e informações, compilar dados e cálculos afim de apurar o valor de mercado territorial de área de propriedade do Município de Araraquara, constituído de parte da Gleba "E" do Sítio Ângela Maria com superfície de 4.790,66 m<sup>2</sup>, localizada próximo aos bairros Jardim Maria Luiza IV e Cidade Jardim, cidade de Araraquara/SP, objeto da matrícula n.º 105.046 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

### **Caracterização do imóvel:**

Terreno de formato aproximadamente trapezoidal, testada de 9,01 metros para a Avenida 04 do loteamento Jardim Maria Luiza IV, superfície firme e seca com declividade em torno de 5% a 10%, localizada no zoneamento ZOEMI-AEIU-ACOP.

Região predominantemente residencial, padrão popular, distante aproximadamente 5.200,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

### **Proprietário:**

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### **Informações complementares:**

**Área de terreno** 4.790,66 m<sup>2</sup>  
**Cadastro Municipal:** 24.071.003.00

**Matrícula:** 105.046 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP, cópia apresentada no processo datada de 10/10/2024.

**Processo Administrativo 1Doc:** n.º 91.348/2024

Neste trabalho computamos como corretos os elementos consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

A presente avaliação se refere apenas ao valor territorial, sem benfeitorias.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### **Critérios de Avaliação:**

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14653-1 e NBR-14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e as normas para avaliações imobiliárias do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

### **Metodologia:**

#### **Método direto (Comparativo):**

Será utilizado o método direto (comparativo) para determinação do valor de mercado da área avalianda, obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares e a aplicação do tratamento por fatores.

#### **Tratamento por fatores:**

- **Fator oferta:** Conforme recomendação do IBAPE, para compensação da superestimativa de oferta na venda, considerado o valor consagrado de 0,90;
- **Fator topográfico:** Fator que considera a superfície topográfica no interior da área, conforme recomendação da norma de avaliações do IBAPE-SP/2011;

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%
Acima do nível da rua até 2,00m	-
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%

Fonte: NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

- **Fator de transposição:** Fator que considera a diferença geoeconômica da região em que o imóvel avaliando se encontra e as amostras comparativas encontradas, determinado conforme a expertise dos profissionais e avaliação dos índices fiscais estipulados pela Planta Genérica de Valores do Município;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

- **Fator de diferença de área:** A ser aplicado em amostras nas quais a área do imóvel é inferior ou superior a área avalianda, sendo que geralmente se torna muito difícil a obtenção de amostras em uma mesma região com características similares, para tal aplicam-se os fatores de homogeneização, dentre eles o fator área, para que os valores unitários de terrenos sejam os mais representativos possíveis.

### Para diferenças menores que 30%:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando}) ^ (1/4)$$

### Para diferenças maiores que 30%:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando}) ^ (1/8)$$

- **Fator frentes múltiplas:** A ser aplicado em imóveis com mais de uma frente, localizados em zonas de ocupação comercial e de incorporações, conforme recomendação da norma de avaliações do IBAPE-SP/2011;

Zona	Valorização
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%

Fonte: NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

- **Fator profundidade:** A ser aplicado em imóveis com profundidade fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtido conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-a;
- **Fator testada:** A ser aplicado em imóveis com testada fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtida conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-b;
- **Fator formato irregular:** A ser aplicado em imóveis com formato irregular que possuem seu aproveitamento prejudicado, sendo este fator calculado com base na análise de aproveitamento em relação a imóveis de mesmo porte e formato regular.



**Croqui de localização do imóvel:**



Fonte: Google Earth pro - Anotações próprias.

**Pesquisas de Valores:**

Obtidas através de ampla pesquisa imobiliária direcionada para o local e região, em consulta junto a imobiliárias idôneas, corretores credenciados, ofertas para venda e compra etc.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 01

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Borsari Imóveis - 9940</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 3301-1020
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cidade-jardim/9940">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cidade-jardim/9940</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Av. José Arantes, lote 32 quadra 13 - Cidade Jardim.
<b>Área Terreno:</b>	460,00 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato retangular, meio de quadra, plano, testada de 11,50 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 145.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 315,22 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Não se aplica
<b>Fator de área:</b>	0,746
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 160,00 /m <sup>2</sup>

**BORSARI** Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel

**PARA COMPRAR** 12 dias atrás 844 visualizações

**Terreno à venda no Cidade Jardim, Araraquara** R\$ 145.000,00

Início > Araraquara > Cidade Jardim  
Cod: 9940

**VENDA**  
**R\$ 145.000,00**  
IPTU R\$ 579,61  
Área total: 460 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

terça-feira, 15 de outubro de 2024



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 02

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Teddework Imobiliária - 33275</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2109-0909
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/33275">https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/33275</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Rua Antônio Cagnin, ao lado do n.º 74, lote 17 quadra 36 - Jardim Maria Luiza IV.
<b>Área Terreno:</b>	187,50 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato retangular, meio de quadra, plano, testada de 7,50 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 80.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 426,67 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Não se aplica
<b>Fator de área:</b>	0,667
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 193,63 /m <sup>2</sup>



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA  
**R\$ 80.000,00**  
IPTU R\$ 25,26

Área total: 187.5 m<sup>2</sup>  
Área construída: 0 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

### Terreno à venda no JARDIM MARIA LUIZA IV, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM MARIA LUIZA IV  
Imóvel: 33275

Área  
187.5 m<sup>2</sup> total  
0 m<sup>2</sup> construído

terça-feira, 15 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 - 7º andar - Avaliação e Perícia - Centro



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 03

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Imobiliária São Paulo - 15388</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 3333-4000
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/15388">https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/15388</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Av. José Arantes, lote 16 quadra 43 - Jardim Maria Luiza IV.
<b>Área Terreno:</b>	270,22 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato retangular, meio de quadra, plano, testada de 7,50 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 90.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 333,06 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Não se aplica
<b>Fator de área:</b>	0,698
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 158,18 /m <sup>2</sup>



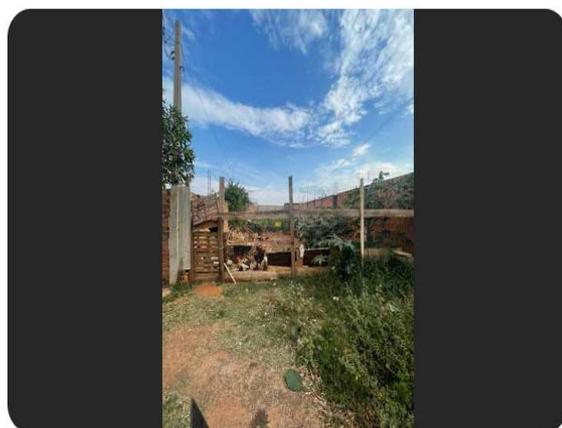
Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar Alugar Lançamentos Contato Área do cliente Favoritos 0 f o ☰

### TERRENO À VENDA NO JARDIM MARIA LUIZA IV, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Jardim Maria Luiza IV > Avenida José Arantes

COD. 15388



Mapa



Compartilhar

VENDA

**R\$ 90.000,00**

IPTU R\$ 37,50

Área total: 270,22 m<sup>2</sup>

Área construída: 0,00 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fotos



terça-feira, 15 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 – 7º andar – Avaliação e Perícia – Centro



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 04

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Imobiliária São Paulo - 17471</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 3333-4000
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-tropical/17471">https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-tropical/17471</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Rua Ettore Berti, parte lote 108 e 109 - Parque Tropical
<b>Área Terreno:</b>	13.600,03 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato aproximadamente retangular com dente interno, meio de quadra, declive até 5%, testada de aproximadamente 45,00 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 3.500.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 257,35 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Não se aplica
<b>Fator de área:</b>	1,139
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 199,44 /m <sup>2</sup>

[Comprar](#)[Alugar](#)[Lançamentos](#)[Contato](#)[Área do cliente](#)[Favoritos](#)

### TERRENO ÁREA À VENDA NO PARQUE TROPICAL, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Parque Tropical > Rua Ettore Berti

COD. 17471



Mapa



Compartilhar

VENDA

**R\$ 3.500.000,00**

IPTU R\$ 283,90

Área total: 13600,03 m<sup>2</sup>

Área construída: 45,4 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fotos



terça-feira, 15 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 - 7º andar - Avaliação e Perícia - Centro



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 05

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Cardinali Imobiliária - 108017</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2108-0900
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Maria-Luiza-Iv/108017">https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Maria-Luiza-Iv/108017</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Rua Airton Franco, ao lado do n.º 20, lote 47 quadra 26 - Jardim Maria Luiza IV.
<b>Área Terreno:</b>	187,50 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato retangular, meio de quadra, plano, testada de 7,50 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 75.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 400,00 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Não se aplica
<b>Fator de área:</b>	0,667
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 181,53 /m <sup>2</sup>

**TERRENO PADRÃO - JARDIM MARIA LUIZA IV RESIDENCIAL PARA VENDA EM ARARAQUARA**

Residencial Finalidade

Referência: 108017

A. Terreno: 187.50 m<sup>2</sup>

A. Total: 187.50 m<sup>2</sup>

Total para Acessórios <a href="#">valores sujeitos a alteração</a>	
IPTU	20,25
Total / Mês	20,25
Venda: 75.000,00	
(ITBI, Registro, Escritura e Custódies)	Consulte-nos
Total	75.000,00

terça-feira, 15 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 - 7º andar - Avaliação e Perícia - Centro



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 06

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Cardinali Imobiliária - 202862</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2108-0900
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Cidade-Jardim/202862">https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Cidade-Jardim/202862</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Av. Silvio Cruz, Lote 29 Quadra 15 - Cidade Jardim.
<b>Área Terreno:</b>	460,00 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato retangular, meio de quadra, plano, testada de 11,50 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 160.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 347,83 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Não se aplica
<b>Fator de área:</b>	0,746
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 176,55 /m <sup>2</sup>

**OPORTUNIDADE**  
Terreno Padrão - Cidade Jardim Residencial ou Comercial para Venda em Araraquara

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

IPTU (1)	63,57
Total / Mês (1)	63,57
Venda	160.000,00
(ITBI Registro, Escritura e Cédulas) (1)	Consulte-nos
Total (1)	160.000,00

Residencial ou Comercial  
Finalidade

202862  
Referência

460.00 m<sup>2</sup>  
A. Terreno

terça-feira, 15 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 – 7º andar – Avaliação e Perícia – Centro



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 07

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Borsari Imóveis - 11985</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 3301-1020
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cidade-jardim/11985">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cidade-jardim/11985</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Rua Julieta Crusca de Jesus, Lote 15, Quadra 13 - Cidade Jardim.
<b>Área Terreno:</b>	465,00 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato aproximadamente retangular, esquina, plano, testada de 13,20 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 150.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 322,58 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Não se aplica
<b>Fator de área:</b>	0,747
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 163,95 /m <sup>2</sup>

**BORSARI** Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel

**Terreno à venda no Cidade Jardim, Araraquara** R\$ 150.000,00

VENDA **R\$ 150.000,00**

Área total: 460 m<sup>2</sup>

terça-feira, 15 de outubro de 2024



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 08

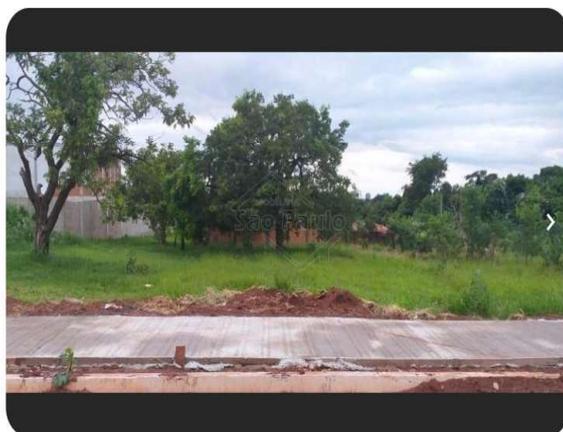
<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Imobiliária São Paulo - 16607</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 3333-4000
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cidade-jardim/16607">https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cidade-jardim/16607</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Av. Silvio Cruz, Lote 03 Quadra 17 - Cidade Jardim.
<b>Área Terreno:</b>	460,00 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato retangular, meio de quadra, plano, testada de 11,50 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 150.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 326,09 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Não se aplica
<b>Fator de área:</b>	0,746
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 165,51 /m <sup>2</sup>

[Comprar](#)[Alugar](#)[Lançamentos](#)[Contato](#)[Área do cliente](#)[Favoritos 0](#)

### TERRENO À VENDA NO CIDADE JARDIM, ARARAQUARA

[Início](#) > [Araraquara](#) > [Cidade Jardim](#) > [Avenida Silvio Cruz](#)

COD. 16607



Mapa



Compartilhar

VENDA

**R\$ 150.000,00**

IPTU R\$ 116,01

Área total: 460 m<sup>2</sup>

Área construída: 0 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fotos



terça-feira, 15 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 – 7º andar – Avaliação e Perícia – Centro



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**Memória de cálculo:** Homogeneização dos valores para a área avalianda utilizando fatores de correção, verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET e teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT.

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO 4.790,66 m<sup>2</sup>

### 1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup> inicial	Matriz dos Fatores					Valor/m <sup>2</sup> final
					Fator de Fonte	Fator topográfico	Fator transposição	Fator testada	Fator de Área	
X1	R\$	145.000,00	460,00	R\$ 315,22	0,9	0,9	1	0,84	0,746	R\$ 160,00
X2	R\$	80.000,00	187,50	R\$ 426,67	0,9	0,9	1	0,84	0,667	R\$ 193,63
X3	R\$	90.000,00	270,22	R\$ 333,06	0,9	0,9	1	0,84	0,698	R\$ 158,18
X4	R\$	3.500.000,00	13600,03	R\$ 257,35	0,9	0,9	1	0,84	1,139	R\$ 199,44
X5	R\$	75.000,00	187,50	R\$ 400,00	0,9	0,9	1	0,84	0,667	R\$ 181,53
X6	R\$	160.000,00	460,00	R\$ 347,83	0,9	0,9	1	0,84	0,746	R\$ 176,55
X7	R\$	150.000,00	465,00	R\$ 322,58	0,9	0,9	1	0,84	0,747	R\$ 163,95
X8	R\$	150.000,00	460,00	R\$ 326,09	0,9	0,9	1	0,84	0,746	R\$ 165,51
<b>Média</b>										R\$ 174,85
<b>Desvio Padrão</b>										R\$ 15,63

### Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 158,18 Amostra n° X3  
 Amostra extrema superior R\$ 199,44 Amostra n° X4

Número crítico de CHAUVENET para: 8 amostras

N= 8  
d/s Limite: 1,86

$$\frac{d}{s} \text{-max} = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}}$$

$$\frac{d}{s} \text{-min} = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s= 1,07 < 1,86  
Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,57 < 1,86  
Portanto a amostra n° X4 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 8 amostras é compatível e definitivo. No presente estudo, será utilizada a teoria estatística das pequenas amostras (n<30), com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante à Norma Brasileira NB-502-89 da ABNT que rege a matéria.

$$X_{\max/\min} = X_{\text{med}} \pm tc * \frac{\text{Desvio Padrão}}{\sqrt{(n-1)}}$$



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed R\$	174,85	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	15,63	Xmed = Média das amostras
tc	1,4	
Xmax R\$	183,12	
Xmin R\$	166,58	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 16,54$$

Dividiremos a amplitude por 3 para se obter três classes, a saber:

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 5,51$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

<b>1º Classe: R\$</b>	<b>166,58</b>	<b>à</b>	<b>R\$</b>	<b>172,09</b>	
Neste intervalo há:			-		Peso 0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
<b>2º Classe: R\$</b>	<b>172,09</b>	<b>à</b>	<b>R\$</b>	<b>177,61</b>	
Neste intervalo há:			R\$	176,55	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
<b>3º Classe: R\$</b>	<b>177,61</b>	<b>à</b>	<b>R\$</b>	<b>183,12</b>	
Neste intervalo há:			R\$	181,53	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
<b>Soma dos pesos</b>					<b>2</b>
<b>Soma dos Valores ponderados (Sp)</b>			R\$	358,08	

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

<b>Valor estatístico:</b>	R\$	179,04
<b>Valor médio:</b>	R\$	174,85
<b>Tomada de decisão:</b>	<u>R\$</u>	<u>177,00</u>



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**Grau de fundamentação para o método comparativo:** Determinação do Grau de fundamentação para o método comparativo de dados de mercado com a utilização de tratamento por fatores, conforme enquadramento da NBR 14653-2, item 9.2.2.2.

Item	Descrição	Identificação	Grau	Pontuação
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	8	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	II	2
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	II	2
<b>Total</b>				<b>8</b>
<b>Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação</b>				<b>II</b>

Concluindo-se a partir da tabela de enquadramento acima, laudo de avaliação com grau **II** de fundamentação.

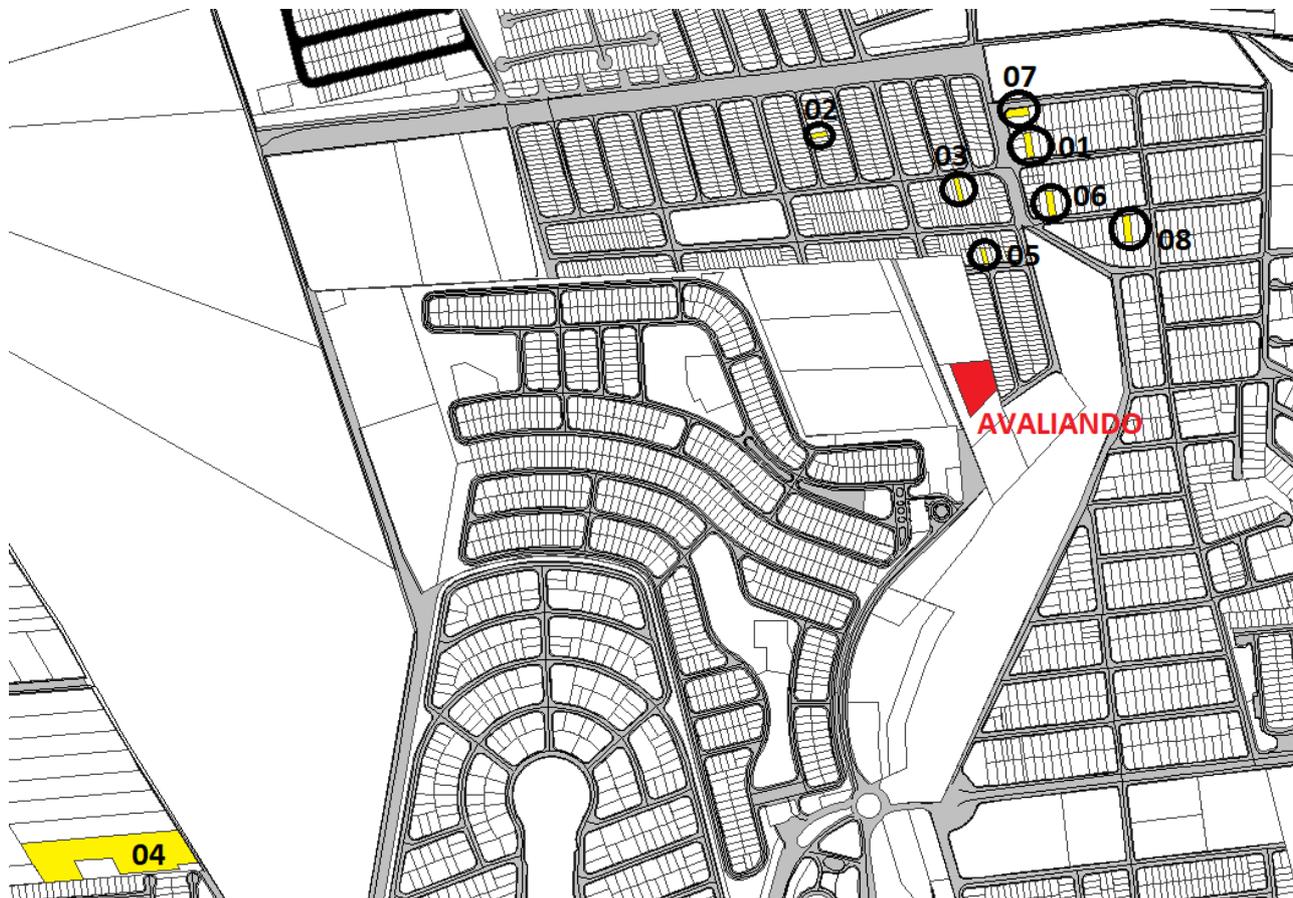
**Grau de precisão:** Determinação do Grau de precisão através da determinação da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, conforme NBR 14653-2, item 9.2.3.

GRAU DE PRECISÃO	
<b>Tendência Central</b> calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 174,85
<b>Amostra extrema superior</b> (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 199,44
<b>Amostra extrema inferior</b> (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 158,18
<b>Amplitude</b> (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 41,26
<b>Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)</b>	23,60%
<b>Enquadramento no Grau de precisão</b>	<b>III</b>

Concluindo-se a partir da tabela de enquadramento acima, laudo de avaliação com grau **III** de precisão.



**Localização das amostras:**



**Avaliação da área:**

Face às considerações expostas, valores e dados pesquisados, sua análise, seleção e homogeneização, temos os valores, a saber:

$$R\$ 177,00/m^2 \times 4.790,66 \text{ m}^2 = \underline{\underline{R\$ 847.946,82}}$$

Importância de oitocentos e quarenta e sete mil, novecentos e quarenta e seis reais e oitenta e dois centavos é o valor total da presente avaliação.

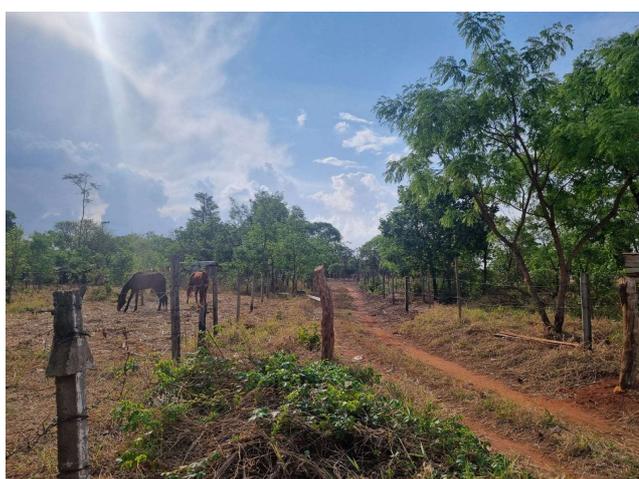


**Relatório Fotográfico:**





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA





**Encerramento:**

Consta o presente laudo de 19 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 16 de outubro de 2024.

Iago Sabino Rodrigues Solci  
Engenheiro Civil  
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto  
Engenheiro Civil  
CREA 0601811360

*Luciana Galvão Macchi*  
 Oficial de Registro Designada

MATRICULA

105.047

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

FOLHA

**ARARAQUARA - SP**

01

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**IMÓVEL:** Terreno constituído de parte da Gleba "E" do Sítio Ângela Maria, em Araraquara, com uma área de 5.109,31 m<sup>2</sup> que assim se descreve e caracteriza: inicia-se no ponto 4.1, localizado na intersecção do alinhamento predial da avenida 4 com a área de propriedade da Prefeitura do Município de Araraquara (Sistema de Lazer e Área de Preservação Permanente do Jardim Maria Luiza IV); daí segue em linha reta com rumo de 1°53'37"NE e distância de 9,01 metros sobre a avenida 4 até alcançar o ponto 4.2, daí deflete à esquerda e segue 56,54 metros até alcançar o ponto 17; daí deflete à direita e segue 110,56 metros até alcançar o ponto 18, confrontando do ponto 4.2 ao ponto 18 com propriedade de José Roberto Fortunato (M.105.046); daí deflete à esquerda e segue 17,98 metros até alcançar o ponto 19, confrontando com a área "B" (M.105.045); daí deflete à esquerda e segue com rumo de 4°48'02"NW e distância de 150,00 metros até alcançar o ponto 16; daí deflete à esquerda e segue 61,81 metros até alcançar o ponto 3.1, confrontando do ponto 19 ao ponto 3.1 com a área "A" (M.105.044); daí deflete à esquerda e segue com rumo de 1°19'46"NE e distância de 6,52 metros até alcançar o ponto 4; daí segue com rumo de 1°53'37"NE e distância de 55,34 metros até alcançar o ponto 4.1, início desta descrição, confrontando do ponto 3.1 ao ponto 4.1 com a área de propriedade da Prefeitura do Município de Araraquara (Sistema de Lazer e Área de Preservação Permanente do Jardim Maria Luiza IV). **PROPRIETÁRIO: JOSÉ ROBERTO FORTUNATO**, comerciante, RG.3.587.618-SP, CPF 428.996.808-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **MIRIAN TERESA CORREA CAPALDI FORTUNATO**, do lar, RG.12.485.191-5-SP, CPF 045.678.918-99, brasileiros, residentes em São Bernardo do Campo-SP, na rua Angel Serrano Fernandes, 110. **REGISTROS ANTERIORES:** R.4/M.47.314, de 04.04.1994 e AV.11/M.47.314. Araraquara, 08 de dezembro de 2006.

*Antonio Reinaldo Fiscarelli*  
 Escrevente Autorizado

(vide verso)



MATRÍCULA

105.047

FOLHA

01

VERSÃO

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**ARARAQUARA - SP**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

AV.1 - em 08 de dezembro de 2006.  
 Procedo esta averbação para consignar que o proprietário José Roberto Fortunato, acima qualificado, recebeu o imóvel aqui matriculado através de doação feita por Fausto Tugnolo, conforme escritura registrada sob nº 4 na matrícula nº 47.314.

*Paula Sacoman Senger*

**ANA PAULA SACOMAN SENGER**  
 Escrevente Autorizada

Protocolo n.232166  
 Av.2 - em 05 de março de 2010  
**Esta matrícula foi bloqueada** por determinação do Dr. João Baptista Galhardo Junior, MM. Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Araraquara, conforme mandado expedido em 11.02.2010 nos autos da Ação de Obrigação de Fazer (processo nº 201/10) requerida pelo Município de Araraquara contra José Roberto Fortunato e Mirian Teresa Corrêa Capaldi Fortunato.

*Andréia Velloso de Aguiar Macchioli*

**Andréia Velloso de Aguiar Macchioli**  
 Escrevente Autorizada

Protocolo nº 243155  
 AV.3 - em 30 de dezembro de 2010.  
Esta matrícula foi desbloqueada por determinação do Dr. João Baptista Galhardo Júnior, MM. Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública de Araraquara, conforme mandado de 25.11.2010, expedido nos autos da ação de Procedimento Ordinário requerida por Município de Araraquara contra José Roberto Fortunato e Mirian Teresa Corrêa Capaldi Fortunato (proc. 201/10).

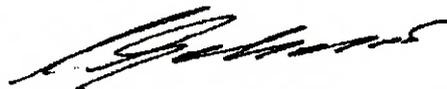
*Paula Sacoman Senger*

**ANA PAULA SACOMAN SENGER**  
 escrevente autorizada

Protocolo nº 243923  
 R.4 - em 12 de janeiro de 2011  
DOAÇÃO  
 Por escritura de 24.08.2010, Lº 296, pg.375, do 3º Tabelião de Notas local (microf. 03.01.2011), JOSE ROBERTO FORTUNATO com o consentimento

**CONTINUA FLS. 02**

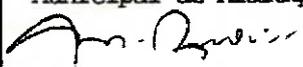




**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**ARARAQUARA - SP**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

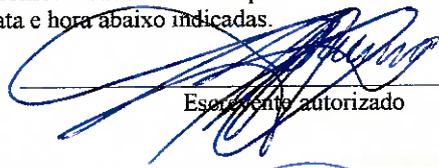
MATRÍCULA
105.047
FOLHA
02

de sua mulher MIRIAN TERESA CORREA CAPALDI FORTUNATO, já qualificados, doou o imóvel, pelo valor de R\$11.827,54, para o **MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, sediada no Paço Municipal de Araraquara, na rua São Bento, 840, centro, CNPJ 45.276.128/0001-10. Consta da escritura que a mesma foi realizada para cumprir exigência da Lei Complementar nº 16 de 25 de julho de 1997 - Lei de Parcelamento do Solo, em conformidade com o processo administrativo 002.070/2002 e guichê 011.516/2003, ambos da Prefeitura Municipal de Araraquara.

  
**ANA PAULA SALOMAN SENGEN**  
 Escrivão Autorizado

**CERTIDÃO**  
**JOÃO BAPTISTA GALHARDO**  
**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO**  
 (CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

**CERTIFICA** que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

  
 Escrivão autorizado



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça : <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Ao Oficial.: R\$ 42,22  
 Ao Estado.: R\$ Nihil  
 Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil  
 Ao Reg.Civil R\$ Nihil  
 Ao Trib.Just R\$ Nihil  
 Ao FEDMP... R\$ Nihil  
 Ao ISSQN... R\$ Nihil  
 Total.....: R\$ 42,22  
 Solicitação feita pela  
 Prefeitura Municipal de Araraquara

Certidão expedida às 09:34:44 horas do dia 10/10/2024.  
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
 Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3105047C09344424N



Pag.: 003/003







## **Laudo de Avaliação**

### **Objetivo:**

O presente trabalho tem por finalidade agregar subsídios e informações, compilar dados e cálculos afim de apurar o valor de mercado territorial de área de propriedade do Município de Araraquara, constituído de parte da Gleba "E" do Sítio Ângela Maria com superfície de 5.109,31 m<sup>2</sup>, localizada próximo aos bairros Jardim Maria Luiza IV e Cidade Jardim, cidade de Araraquara/SP, objeto da matrícula n.º 105.047 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

### **Caracterização do imóvel:**

Terreno de formato irregular em "L", testada de 9,01 metros para a Avenida 04 do loteamento Jardim Maria Luiza IV, superfície firme e seca com declividade em torno de 5% a 10%, localizada no zoneamento ZOEMI-AEIU-ACOP.

Região predominantemente residencial, padrão popular, distante aproximadamente 5.200,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

### **Proprietário:**

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### **Informações complementares:**

**Área de terreno** 5.109,31 m<sup>2</sup>  
**Cadastro Municipal:** 24.071.004.00

**Matrícula:** 105.047 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP, cópia apresentada no processo datada de 10/10/2024.

**Processo Administrativo 1Doc:** n.º 91.348/2024

Neste trabalho computamos como corretos os elementos consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

A presente avaliação se refere apenas ao valor territorial, sem benfeitorias.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Critérios de Avaliação:

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14653-1 e NBR-14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e as normas para avaliações imobiliárias do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

## Metodologia:

### **Método direto (Comparativo):**

Será utilizado o método direto (comparativo) para determinação do valor de mercado da área avalianda, obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares e a aplicação do tratamento por fatores.

### **Tratamento por fatores:**

- **Fator oferta:** Conforme recomendação do IBAPE, para compensação da superestimativa de oferta na venda, considerado o valor consagrado de 0,90;
- **Fator topográfico:** Fator que considera a superfície topográfica no interior da área, conforme recomendação da norma de avaliações do IBAPE-SP/2011;

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%
Acima do nível da rua até 2,00m	-
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%

Fonte: NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

- **Fator de transposição:** Fator que considera a diferença geoeconômica da região em que o imóvel avaliando se encontra e as amostras comparativas encontradas, determinado conforme a expertise dos profissionais e avaliação dos índices fiscais estipulados pela Planta Genérica de Valores do Município;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

- **Fator de diferença de área:** A ser aplicado em amostras nas quais a área do imóvel é inferior ou superior a área avalianda, sendo que geralmente se torna muito difícil a obtenção de amostras em uma mesma região com características similares, para tal aplicam-se os fatores de homogeneização, dentre eles o fator área, para que os valores unitários de terrenos sejam os mais representativos possíveis.

### Para diferenças menores que 30%:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando}) ^ (1/4)$$

### Para diferenças maiores que 30%:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando}) ^ (1/8)$$

- **Fator frentes múltiplas:** A ser aplicado em imóveis com mais de uma frente, localizados em zonas de ocupação comercial e de incorporações, conforme recomendação da norma de avaliações do IBAPE-SP/2011;

Zona	Valorização
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%

Fonte: NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

- **Fator profundidade:** A ser aplicado em imóveis com profundidade fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtido conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-a;
- **Fator testada:** A ser aplicado em imóveis com testada fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtida conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-b;
- **Fator formato irregular:** A ser aplicado em imóveis com formato irregular que possuem seu aproveitamento prejudicado, sendo este fator calculado com base na análise de aproveitamento em relação a imóveis de mesmo porte e formato regular.



**Croqui de localização do imóvel:**



Fonte: Google Earth pro - Anotações próprias.

**Pesquisas de Valores:**

Obtidas através de ampla pesquisa imobiliária direcionada para o local e região, em consulta junto a imobiliárias idôneas, corretores credenciados, ofertas para venda e compra etc.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 01

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Borsari Imóveis - 9940</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 3301-1020
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cidade-jardim/9940">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cidade-jardim/9940</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Av. José Arantes, lote 32 quadra 13 - Cidade Jardim.
<b>Área Terreno:</b>	460,00 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato retangular, meio de quadra, plano, testada de 11,50 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 145.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 315,22 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Análise posterior
<b>Fator de área:</b>	0,74
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 158,71 /m <sup>2</sup>

**BORSARI** Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel

**Terreno à venda no Cidade Jardim, Araraquara** R\$ 145.000,00

VENDA  
**R\$ 145.000,00**  
IPTU R\$ 579,61  
Área total: 460 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

terça-feira, 15 de outubro de 2024



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 02

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Teddework Imobiliária - 33275</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2109-0909
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/33275">https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/33275</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Rua Antônio Cagnin, ao lado do n.º 74, lote 17 quadra 36 - Jardim Maria Luiza IV.
<b>Área Terreno:</b>	187,50 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato retangular, meio de quadra, plano, testada de 7,50 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 80.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 426,67 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Análise posterior
<b>Fator de área:</b>	0,662
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 192,18 /m <sup>2</sup>



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA  
**R\$ 80.000,00**  
IPTU R\$ 25,26

Área total: 187.5 m<sup>2</sup>  
Área construída: 0 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

### Terreno à venda no JARDIM MARIA LUIZA IV, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM MARIA LUIZA IV  
Imóvel: 33275

Área  
187.5 m<sup>2</sup> total  
0 m<sup>2</sup> construído

terça-feira, 15 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 – 7º andar – Avaliação e Perícia – Centro



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 03

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Imobiliária São Paulo - 15388</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 3333-4000
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/15388">https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/15388</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Av. José Arantes, lote 16 quadra 43 - Jardim Maria Luiza IV.
<b>Área Terreno:</b>	270,22 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato retangular, meio de quadra, plano, testada de 7,50 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 90.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 333,06 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Análise posterior
<b>Fator de área:</b>	0,692
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 156,82 /m <sup>2</sup>



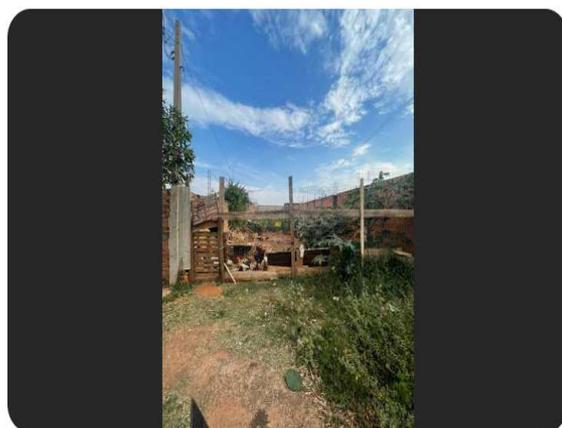
Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar Alugar Lançamentos Contato Área do cliente Favoritos 0 f o ☰

### TERRENO À VENDA NO JARDIM MARIA LUIZA IV, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Jardim Maria Luiza IV > Avenida José Arantes

COD. 15388



Mapa



Compartilhar

VENDA

**R\$ 90.000,00**

IPTU R\$ 37,50

Área total: 270,22 m<sup>2</sup>  
Área construída: 0,00 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fotos



terça-feira, 15 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 – 7º andar – Avaliação e Perícia – Centro



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 04

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Imobiliária São Paulo - 17471</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 3333-4000
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-tropical/17471">https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-tropical/17471</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Rua Ettore Berti, parte lote 108 e 109 - Parque Tropical
<b>Área Terreno:</b>	13.600,03 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato aproximadamente retangular com dente interno, meio de quadra, declive até 5%, testada de aproximadamente 45,00 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 3.500.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 257,35 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Análise posterior
<b>Fator de área:</b>	1,130
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 197,87 /m <sup>2</sup>

[Comprar](#)[Alugar](#)[Lançamentos](#)[Contato](#)[Área do cliente](#)[Favoritos](#)

### TERRENO ÁREA À VENDA NO PARQUE TROPICAL, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Parque Tropical > Rua Ettore Berti

COD. 17471



Mapa



Compartilhar

VENDA

**R\$ 3.500.000,00**

IPTU R\$ 283,90

Área total: 13600,03 m<sup>2</sup>

Área construída: 45,4 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fotos



terça-feira, 15 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 - 7º andar - Avaliação e Perícia - Centro



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 05

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Cardinali Imobiliária - 108017</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2108-0900
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Maria-Luiza-Iv/108017">https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Maria-Luiza-Iv/108017</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Rua Airton Franco, ao lado do n.º 20, lote 47 quadra 26 - Jardim Maria Luiza IV.
<b>Área Terreno:</b>	187,50 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato retangular, meio de quadra, plano, testada de 7,50 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 75.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 400,00 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Análise posterior
<b>Fator de área:</b>	0,662
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 180,17 /m <sup>2</sup>

**CARDINALI** imobiliária

CALCULADORA DE IMÓVEIS - EMPRESA - BLOG - LANÇAMENTOS - CONTATO - IMÓVEIS

TERRENO PADRÃO - JARDIM MARIA LUIZA IV RESIDENCIAL PARA VENDA EM ARARAQUARA

Residencial Finalidade

Referência 108017

A. Terreno 187.50 m<sup>2</sup>

A. Total 187.50 m<sup>2</sup>

Total para Acessórios [valores sujeitos a alteração](#)

IPTU	20,25
Total / Mês	20,25

Venda 75.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Cessão)

Total 75.000,00

terça-feira, 15 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 - 7º andar - Avaliação e Perícia - Centro



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 06

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Cardinali Imobiliária - 202862</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2108-0900
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Cidade-Jardim/202862">https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Cidade-Jardim/202862</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Av. Silvio Cruz, Lote 29 Quadra 15 - Cidade Jardim.
<b>Área Terreno:</b>	460,00 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato retangular, meio de quadra, plano, testada de 11,50 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 160.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 347,83 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Análise posterior
<b>Fator de área:</b>	0,740
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 175,13 /m <sup>2</sup>

**OPORTUNIDADE**  
Terreno Padrão - Cidade Jardim Residencial ou Comercial para Venda em Araraquara

[Ver Imagem](#) [Comprar](#)

Compartilhe [Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#)

Total para Acessórios <u>valores sujeitos a alteração</u>	
IPFU	63,57
Total / Mês	63,57
Venda 160.000,00	
(ITBI Registro, Escritura e Cédulas)	Consulte-nos
Total	160.000,00

terça-feira, 15 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 - 7º andar - Avaliação e Perícia - Centro



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 07

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Borsari Imóveis - 11985</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 3301-1020
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cidade-jardim/11985">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cidade-jardim/11985</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Rua Julieta Crusca de Jesus, Lote 15, Quadra 13 - Cidade Jardim.
<b>Área Terreno:</b>	465,00 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato aproximadamente retangular, esquina, plano, testada de 13,20 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 150.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 322,58 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Análise posterior
<b>Fator de área:</b>	0,741
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 162,64 /m <sup>2</sup>

**BORSARI** Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel

**Terreno à venda no Cidade Jardim, Araraquara** R\$ 150.000,00

VENDA **R\$ 150.000,00**

Área total: 460 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

terça-feira, 15 de outubro de 2024



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 08

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Imobiliária São Paulo - 16607</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 3333-4000
<b>Data acesso anúncio:</b>	15 de outubro de 2024
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cidade-jardim/16607">https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cidade-jardim/16607</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Av. Silvio Cruz, Lote 03 Quadra 17 - Cidade Jardim.
<b>Área Terreno:</b>	460,00 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Formato retangular, meio de quadra, plano, testada de 11,50 metros.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 150.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 326,09 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	0,90
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator frentes múltiplas:</b>	Não se aplica
<b>Fator profundidade:</b>	Não se aplica
<b>Fator testada:</b>	0,84
<b>Fator formato:</b>	Análise posterior
<b>Fator de área:</b>	0,740
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 164,18 /m <sup>2</sup>



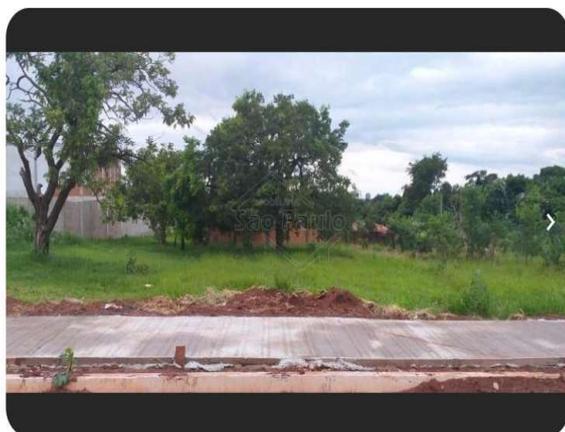
Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar Alugar Lançamentos Contato Área do cliente Favoritos 0

### TERRENO À VENDA NO CIDADE JARDIM, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Cidade Jardim > Avenida Silvio Cruz

COD. 16607



Mapa



Compartilhar

VENDA

**R\$ 150.000,00**

IPTU R\$ 116,01

Área total: 460 m<sup>2</sup>  
Área construída: 0 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fotos



terça-feira, 15 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 – 7º andar – Avaliação e Perícia – Centro



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**Memória de cálculo:** Homogeneização dos valores para a área avalianda utilizando fatores de correção, verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET e teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT.

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO 5.109,31 m<sup>2</sup>

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup> inicial	Matriz dos Fatores					Valor/m <sup>2</sup> final
					Fator de Fonte	Fator topográfico	Fator transposição	Fator testada	Fator de Área	
X1	R\$	145.000,00	460,00	R\$ 315,22	0,9	0,9	1	0,84	0,740	R\$ 158,71
X2	R\$	80.000,00	187,50	R\$ 426,67	0,9	0,9	1	0,84	0,662	R\$ 192,18
X3	R\$	90.000,00	270,22	R\$ 333,06	0,9	0,9	1	0,84	0,692	R\$ 156,82
X4	R\$	3.500.000,00	13600,03	R\$ 257,35	0,9	0,9	1	0,84	1,130	R\$ 197,87
X5	R\$	75.000,00	187,50	R\$ 400,00	0,9	0,9	1	0,84	0,662	R\$ 180,17
X6	R\$	160.000,00	460,00	R\$ 347,83	0,9	0,9	1	0,84	0,740	R\$ 175,13
X7	R\$	150.000,00	465,00	R\$ 322,58	0,9	0,9	1	0,84	0,741	R\$ 162,64
X8	R\$	150.000,00	460,00	R\$ 326,09	0,9	0,9	1	0,84	0,740	R\$ 164,18
<b>Média</b>										R\$ 173,46
<b>Desvio Padrão</b>										R\$ 15,55

**Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET**

Amostra extrema inferior R\$ 156,82 Amostra n° X3  
 Amostra extrema superior R\$ 197,87 Amostra n° X4

Número crítico de CHAUVENET para: 8 amostras

N= 8  
 d/s Limite=1,86

$$\frac{d}{s} \max = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}}$$

$$\frac{d}{s} \min = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s= 1,07 < 1,86  
 Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,57 < 1,86  
 Portanto a amostra n° X4 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 8 amostras é compatível e definitivo. No presente estudo, será utilizada a teoria estatística das pequenas amostras (n<30), com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante à Norma Brasileira NB-502-89 da ABNT que rege a matéria.

$$X_{\max/\min} = X_{\text{med}} \pm tc * \frac{\text{Desvio Padrão}}{\sqrt{(n-1)}}$$



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed R\$	173,46	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	15,55	Xmed = Média das amostras
tc	1,4	
Xmax R\$	181,69	
Xmin R\$	165,24	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 16,45$$

Dividiremos a amplitude por 3 para se obter três classes, a saber:

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 5,48$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

<b>1º Classe: R\$</b>	<b>165,24</b>	<b>à</b>	<b>R\$</b>	<b>170,72</b>	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
<b>2º Classe: R\$</b>	<b>170,72</b>	<b>à</b>	<b>R\$</b>	<b>176,20</b>	
Neste intervalo há:			R\$	175,13	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
<b>3º Classe: R\$</b>	<b>176,20</b>	<b>à</b>	<b>R\$</b>	<b>181,69</b>	
Neste intervalo há:			R\$	180,17	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
<b>Soma dos pesos</b>					<b>2</b>
<b>Soma dos Valores ponderados (Sp)</b>			R\$		<b>355,30</b>

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

<b>Valor estatístico:</b>	R\$	177,65
<b>Valor médio:</b>	R\$	173,46
<b>Tomada de decisão:</b>	<u>R\$</u>	<u>177,00</u>



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



**Grau de fundamentação para o método comparativo:** Determinação do Grau de fundamentação para o método comparativo de dados de mercado com a utilização de tratamento por fatores, conforme enquadramento da NBR 14653-2, item 9.2.2.2.

Item	Descrição	Identificação	Grau	Pontuação
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	8	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	II	2
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	II	2
<b>Total</b>				<b>8</b>
<b>Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação</b>				<b>II</b>

Concluindo-se a partir da tabela de enquadramento acima, laudo de avaliação com grau **II** de fundamentação.

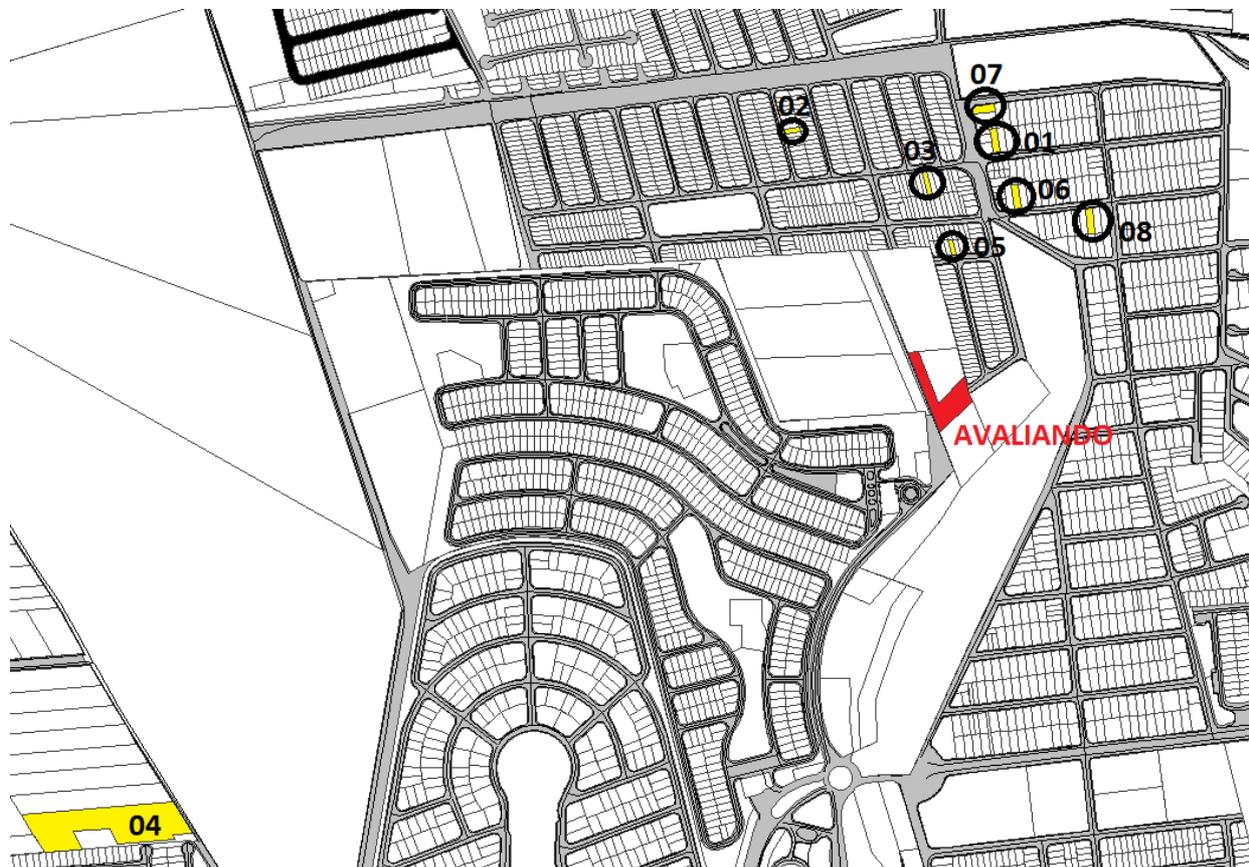
**Grau de precisão:** Determinação do Grau de precisão através da determinação da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, conforme NBR 14653-2, item 9.2.3.

GRAU DE PRECISÃO	
<b>Tendência Central</b> calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 173,46
<b>Amostra extrema superior</b> (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 197,87
<b>Amostra extrema inferior</b> (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 156,82
<b>Amplitude</b> (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 41,05
<b>Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)</b>	23,66%
<b>Enquadramento no Grau de precisão</b>	<b>III</b>

Concluindo-se a partir da tabela de enquadramento acima, laudo de avaliação com grau **III** de precisão.



### Localização das amostras:



Fonte: Cadastro Técnico Municipal - Anotações próprias.

### Fator formato:

Devido ao formato irregular da área, analisaremos o fator formato com a aplicação do fator profundidade sobre a parcela estreita do imóvel avaliando.

$$\text{Área "irregular"} = 17,98 \text{ m} \times 110,56 \text{ m} = 1.987,87 \text{ m}^2$$

$$\text{Área "regular"} = 5.109,31 - 1.987,87 = 3.121,44 \text{ m}^2$$

$$\text{Profundidade} = 110,56 \text{ m}$$

$$\text{Profundidade de referência} = 40,00 \text{ m}$$

$$\text{Fator profundidade} = (\text{profundidade de ref.} / \text{profundidade})^{(1/2)} > 0,707$$

$$\text{Fator profundidade} = (40,00 / 110,56)^{(1/2)} > 0,707$$

Fator profundidade = 0,601 < 0,707, portanto fator profundidade = 0,707.

$$\text{Área irregular equivalente} = 0,707 \times 1.987,87 \text{ m}^2 = 1.405,42 \text{ m}^2$$



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Fonte: Google Earth pro - Anotações próprias.

$$\text{Fator formato} = \frac{\text{ÁREA IRREGULAR EQUIVALENTE} + \text{ÁREA REGULAR}}{\text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL}}$$

$$\text{Fator formato} = \frac{1.405,42 + 3.121,44}{5.109,31} = 0,886$$

Valor unitário área = R\$ 177,00/m<sup>2</sup> x 0,886 = R\$ 156,82/m<sup>2</sup>, podendo ser arredondado para R\$ 157,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

### Avaliação da área:

Face às considerações expostas, valores e dados pesquisados, sua análise, seleção e homogeneização, temos os valores, a saber:

$$\text{R\$ } 157,00/\text{m}^2 \times 5.109,31 \text{ m}^2 = \text{R\$ } \underline{\underline{802.161,67}}$$

Importância de oitocentos e dois mil, cento e sessenta e um reais e sessenta e sete centavos é o valor total da presente avaliação.



**Relatório Fotográfico:**





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA





**Encerramento:**

Consta o presente laudo de 20 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 16 de outubro de 2024.

Iago Sabino Rodrigues Solci  
Engenheiro Civil  
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto  
Engenheiro Civil  
CREA 0601811360