



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**OFÍCIO/SJMRI Nº 0210/2023**

Em 27 de julho de 2023

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

Senhor Presidente:

Pelo presente, tenho a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que autoriza o Município a proceder à concessão de uso da Pista de Kart Adalberto Cattani, localizada no Parque Ecológico do Pinheirinho.

A presente propositura tem por objetivo instrumentalizar à concessão de uso da Pista de Kart Adalberto Cattani localizada no Parque Ecológico do Pinheirinho. No ponto, a presente propositura visa a permitir o exercício regular de atividades econômicas privadas junto ao próprio público municipal de utilização coletivas acima elencados: a uma só vez, portanto, a presente propositura visa a estimular o desenvolvimento econômico local, bem como incrementar a infraestrutura dos próprios públicos municipais, contribuindo para uma melhor fruição destes pela população araraquarense.

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

Finalmente, 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 o Município a proceder à concessão de uso da Pista de Kart Adalberto Cattani, localizada no Parque Ecológico do Pinheirinho.

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à concessão da Pista de Kart Adalberto Cattani, localizada no Parque Ecológico do Pinheirinho, constante da Matrícula nº 150.046, registrada junto ao Primeiro Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, inscrição municipal nº 25.119.001.00.

Art. 2º A concessão de que trata o art. 1º desta lei será instrumentalizada por meio de licitação pública e terá por objeto o uso, gestão, operação, exploração e manutenção dos espaços públicos descritos no art. 1º desta lei.

Parágrafo único. Sem prejuízo do disposto no edital da licitação, eventuais obras de manutenção realizadas pelos concessionários nos espaços públicos descritos no art. 1º desta lei deverão ser previamente submetidas à aprovação do Poder Público Concedente, mediante apresentação do respectivo projeto elaborado por profissional habilitado.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 27 de julho de 2023.

**EDINHO SILVA**  
Prefeito Municipal



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901  
www.araraquara.sp.gov.br

**Ficha do Cadastro Imobiliário**

Nº CADASTRAL 85680		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO 25.119.001.00		ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO	
NOME PROPRIETÁRIO MUNICIPIO DE ARARAQUARA					
NOME DO COMPROMISSÁRIO C.E.E.TRA.OCTAVIANO A CAMPOS <i>PO TODO</i>					
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL AV FRANCISCO VAZ FILHO Nº 0 PINHEIRINHO - ÁREA -A PINHEIROS (JD) ARARAQUARA SP CEP 14811-418					
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA RUA SÃO BENTO Nº 840 CENTRO CEP 14801-901 ARARAQUARA SP					
ANO	ÁREA TERRENO 1.933.567,4	ÁREA CONSTRUÍDA 0,00	VALOR VENAL TERRENO 40.986.990,01	VALOR VENAL 0,00	VALOR VENAL TOTAL 40.986.990,01
TESTADAS PRINCIPAL 240,00	MATRICULA 150046 -	MATRICULA 2/DATA 0	Nº TRANSCRIÇÃO/DATA 0	Código e Zona 1300-ZAMB-ZAUS	
DATA EMISSÃO 11/05/2023	FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO				

*pista de kart*



MATRÍCULA

150.046

FICHA

01

VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

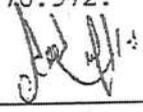
ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

sentido NW e por 114,57 metros até encontrar o marco M27; daí segue sentido NW e por 17,06 metros sentido NW até encontrar o marco M27-A; confrontando do marco M25 ao marco M27A com propriedade de Manoel Rodrigues; daí deflete à direita e segue sentido NE e por 250,458 metros até encontrar o ponto 9; daí deflete à esquerda e segue sentido NW e por 235,335 metros até encontrar o ponto 8; daí segue em curva de concordância com desenvolvimento de 17,561 metros (raio igual 11,266 metros) até encontrar o ponto 7; daí segue sentido SW e por 200,882 metros até encontrar o ponto 6; daí pequena deflexão à direita e segue sentido SW e por 96,824 metros até encontrar o ponto 5; daí deflete à esquerda e segue sentido SE e por 22,527 metros até encontrar o ponto 4; daí deflete à direita e segue sentido SW e por 38,646 metros até encontrar o ponto 3; daí segue em curva de concordância à esquerda com desenvolvimento de 51,855 metros (raio igual 28,664 metros) até encontrar o ponto 2; daí segue sentido NW e por 9,72 metros até encontrar o ponto 1; daí segue em curva de concordância a esquerda com desenvolvimento de 28,991 metros (raio igual 27,262 metros) até encontrar o marco M1-B confrontando do marco M27-A até o marco M1-B com a Área "B" (M.150.047); daí finalmente deflete à direita e segue sentido SE e por 55,16 metros confrontando com a Avenida Francisco Vaz Filho até encontrar o marco M2, início desta descrição". **CADASTRO MUNICIPAL:** 25.119.001. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal em Araraquara, na Rua São Bento nº 840, inscrito no CNPJ/ME sob número 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição número 18.378, livro 3-V, fls.111, de 13.03.2020, transportada para a M.70.972 e Av.1/M.70.972.

Antonio Reinaldo Fiscarelli  
 Escrevente 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.

Escrevente autorizado



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

Ao Oficial.: R\$ \*40,91 Certidão expedida às 09:44:51 horas do dia 02/06/2023.  
 Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
 Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil Código de controle de certidão :  
 Ao Reg.Civil R\$ Nihil  
 Ao Trib.Just R\$ Nihil  
 Ao FEDMP.... R\$ Nihil  
 Ao ISSQN.... R\$ Nihil Selo Digital nº: 1110963C3150046C09445123Z  
 Total..... R\$ \*40,91  
 Prefeitura Municipal de Araraquara





## Laudo de Avaliação

### Objetivo:

Determinar o valor de mercado do espaço denominado "KARTÓDROMO ADALBERTO NENÊ CATTANI" com área superficial de 32.287,06 m<sup>2</sup> conforme desenho 1-5-3401, localizado dentro do Parque do Pinheirinho, matrícula n.º 150.046 do 1º CRI de Araraquara com área superficial total de 1.933.567,488 m<sup>2</sup>. Acesso ao kartódromo através de via pavimentada interna ao Parque do Pinheirinho, o qual tem acesso pela Avenida Francisco Vaz Filho, entrada do Parque, próximo ao Jardim Pinheiros e Pinheiros II. Terreno firme e superficialmente seco, situado em ZAUS-Zona Ambiental de Uso Sustentável, distante aproximadamente 5.590,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara - SP.

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

A presente avaliação trata-se somente do valor do terreno e benfeitorias internas ao kartódromo.

### Proprietário:

Município de Araraquara

### Áreas e benfeitorias:

Terreno com	32.287,06 m <sup>2</sup>
Construção civil com	139,10 m <sup>2</sup>
Cobertura construção com	105,72 m <sup>2</sup>
Cobertura boxes	765,93 m <sup>2</sup>
Alambrados	1.002,61 m
Pavimentação asfáltica	11.024,26 m <sup>2</sup>
Gramado	17.131,74 m <sup>2</sup>
Barreira de pneus	380,00 m
Bancos em concreto	7,00 un.

Matrícula área total onde o kartódromo está inserido n.º 150.046 do 1º CRI de Araraquara, certidão expedida em 02/06/2023  
Desenho: 1-5-3401 e 1-5-3741 ambos da Secretaria do Desenvolvimento Urbano



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Método e Critério de Avaliação:

#### Para avaliação do terreno:

**Critério:** o presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14651-1 e NBR-14651-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e as normas para avaliações imobiliárias do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**Metodologia:** serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares e o método involutivo simplificado modificado para cálculo de glebas.

### Considerações: Fatores de correção

- **Fator oferta:** Conforme recomendação do IBAPE, para compensação da superestimativa de oferta na venda;
- **Fator de transposição:** Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;
- **Fator topográfico:** Fator que considera a declividade no interior do lote;
- **Fator de diferença de área:**

#### Para diferenças menores que 30%:

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

#### Para diferenças maiores que 30%:

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

### Pesquisas de Valores:

Obtidas através de ampla pesquisa imobiliária direcionada para os bairros próximos (Jardim Pinheiros I e II, Jardim Altos de Pinheiros I e II, Vila Biagioni e Jardim Esmeralda), em consulta junto a imobiliárias idôneas, corretores credenciados, ofertas para venda e compra, etc.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 01

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária - 36792
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	10 de julho de 2023
Link anúncio:	<a href="https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-altos-de-pinheiros-i-e-ii/36792">https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-altos-de-pinheiros-i-e-ii/36792</a>
Endereço Imóvel:	Jardim Altos De Pinheiros I e II
Área Terreno:	200,00 m <sup>2</sup>
Situação/formato:	Meio de quadra, retangular, plano, murado.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 500,00 /m <sup>2</sup>
Fator Oferta:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Fator de Área:	0,946
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 404,42 /m <sup>2</sup>

Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Venda Leilão Consultar Imprimir boleto

Fotos

Terreno à venda no Jardim Altos De Pinheiros I e II, Araraquara

Jardim Altos De Pinheiros I e II, Araraquara - São Paulo

imóvel: 36792

Área: 200m<sup>2</sup>

Descrição do imóvel

segunda-feira, 10 de julho de 2023



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 15214
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	10 de julho de 2023
Link anúncio:	<a href="https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-pinheiros-vila-xavier/15214">https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-pinheiros-vila-xavier/15214</a>
Endereço Imóvel:	Avenida Professor Zeferino Vaz - Jardim Pinheiros (Vila Xavier)
Área Terreno:	250,00 m <sup>2</sup>
Situação/formato:	Meio de quadra, retangular, plano, murado.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 600,00 /m <sup>2</sup>
Fator Oferta:	0,85
Fator Transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,90
Fator de Área:	1,00
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 459,00 /m <sup>2</sup>

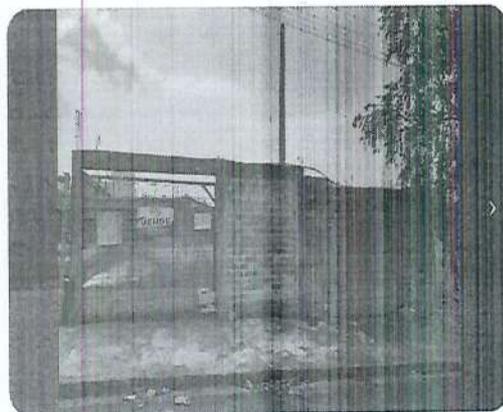


Busque imóveis com o seu smartphone

Lançamentos Vídeos Localização Área do imóvel Comparar Comentários Favoritos Salvar

TERRENO LOTE À VENDA NO JARDIM PINHEIROS (VILA XAVIER), ARARAQUARA  
Avenida Professor Zeferino Vaz - Jardim Pinheiros (Vila Xavier) - Araraquara/São Paulo

COD. 15214



VENDA  
R\$ 150.000,00

ÁREA TOTAL: 250M<sup>2</sup>

VALORES SUJEITOS A ALTERAÇÃO

Envie uma mensagem

250m<sup>2</sup>

segunda-feira, 10 de julho de 2023

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 13054
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	10 de julho de 2023
Link anúncio:	<a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-esmeralda/13054">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-esmeralda/13054</a>
Endereço Imóvel:	Jardim Esmeralda
Área Terreno:	250,00 m <sup>2</sup>
Situação/formato:	Meio de quadra, retangular, plano.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 600,00 /m <sup>2</sup>
Fator Oferta:	0,80
Fator Transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Fator de Área:	1,00
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 456,00 /m <sup>2</sup>



P  
A

PARA COMPRAR 6 meses atrás 239 visualizações

Terreno lote à venda no Jardim Esmeralda, Araraquara

Jardim Esmeralda, Araraquara, São Paulo  
Cep: 13054

Características

250m<sup>2</sup>

R\$ 150.000,00

VENDA  
R\$ 150.000,00

Área total: 250m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

segunda-feira, 10 de julho de 2023



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Grupo Investe Imobiliária - TE00527
Telefone:	(16) 3461-3455
Data acesso anúncio:	19 de abril de 2023
Link anúncio:	<a href="https://www.grupoinveste.com.br/comprar/sp/araraquara/jardim-altos-de-pinheiros-i-e-ii/terreno/70499902">https://www.grupoinveste.com.br/comprar/sp/araraquara/jardim-altos-de-pinheiros-i-e-ii/terreno/70499902</a>
Endereço Imóvel:	Avenida Valério Dosualdo - Jardim altos de Pinheiros I e II
Área Terreno:	200,00 m <sup>2</sup>
Situação/formato:	Meio de quadra, retangular, plano.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 85.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 425,00 /m <sup>2</sup>
Fator Oferta:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,946
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 361,85 /m <sup>2</sup>

TERRENO

AVENIDA VALÉRIO DOSUALDO - JARDIM ALTOS DE PINHEIROS I E II - ARARAQUARA/SP

Venda  
R\$ 85.000,00  
IPTU Anual  
R\$ 97,40

200,00 m<sup>2</sup> total  
200,00 m<sup>2</sup> terreno

Compartilhe esse imóvel

Fotos Localização Adicionar aos favoritos Imprimir ficha

Gostou do imóvel? Fale conosco

Nome  
E-mail  
Telefone  
Celular

Mensagem

Enviar

Converter Online

quarta-feira, 19 de abril de 2023



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

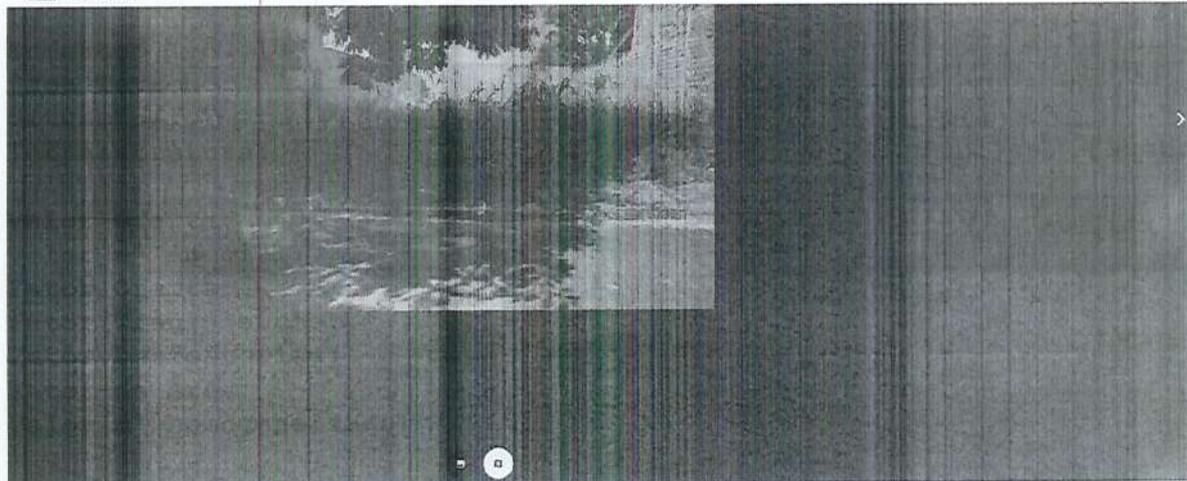


## Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 12352
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	10 de julho de 2023
Link anúncio:	<a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-esmeralda/12352">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-esmeralda/12352</a>
Endereço Imóvel:	Jardim Esmeralda
Área Terreno:	200,00 m <sup>2</sup>
Situação/formato:	Meio de quadra, retangular, plano.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 120.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 600,00 /m <sup>2</sup>
Fator Oferta:	0,80
Fator Transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,946
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 454,08 /m <sup>2</sup>



Comprar Alugar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Área do cliente Lançamentos



*Handwritten signatures in blue ink.*

PARA COMPRAR 1 ano atrás 267 visualizações

Terreno à venda no Jardim Esmeralda, Araraquara R\$ 120.000,00

Jardim Esmeralda, Araraquara, São Paulo  
04071-120

Características

200m<sup>2</sup>

VENDA  
R\$ 120.000,00

Área total: 200m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

segunda-feira, 10 de julho de 2023

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Kaito Imóveis - 127
Telefone:	(16) 3333-7722
Data acesso anúncio:	10 de julho de 2023
Link anúncio:	<a href="https://www.imobiliariakaito.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-jardim-pinheiros-araraquara/127">https://www.imobiliariakaito.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-jardim-pinheiros-araraquara/127</a>
Endereço Imóvel:	Jardim Pinheiros
Área Terreno:	266,00 m <sup>2</sup>
Situação/formato:	Meio de quadra, retangular, plano, murado.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 95.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 357,14 /m <sup>2</sup>
Fator Oferta:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Fator de Área:	1,016
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 310,24 /m <sup>2</sup>

INICIO COMPRAR ALUGAR EMPREENDIMENTOS INDICES CONHEÇA A EMPRESA CONTATO

Nome  
Seu Nome

E-mail\*  
Seu e-mail

Telefone\*  
Seu telefone

Vendi para  
 Alugar  Comprar

Mensagem  
Quais são suas preferências?

Não sou um robô

REGISTRE SEU INTERESSE

Compartilhe

segunda-feira, 10 de julho de 2023

**VENDA** R\$ 95.000,00

**DESCRIÇÃO**

ÁREA DO TERRENO 266 M<sup>2</sup>

LOTE COM ALICERCE E MURADO.

**DETALHES**

Código 127

Categoria LOTE URBANO

Bairro JARDIM PINHEIROS



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Solo negócios imobiliários - TE00022
Telefone:	(16) 3397-2359
Data acesso anúncio:	19 de abril de 2023
Link anúncio:	<a href="https://www.solonegociosimobiliarios.com.br/comprar/sp/araraquara/jardim-pinheiros-vila-xavier/terreno/70123095">https://www.solonegociosimobiliarios.com.br/comprar/sp/araraquara/jardim-pinheiros-vila-xavier/terreno/70123095</a>
Endereço Imóvel:	Jardim Pinheiros
Área Terreno:	250,00 m <sup>2</sup>
Situação/formato:	Meio de quadra, retangular, plano, murado.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 105.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 420,00 /m <sup>2</sup>
Fator Oferta:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Fator de Área:	1,00
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 359,10 /m <sup>2</sup>

TERRENO

JARDIM PINHEIROS (VILA XAVIER) - ARARAQUARA/SP

Venda  
R\$ 105.000,00

IPTU Anual  
R\$ 250,00

250,00 m<sup>2</sup> total  
250,00 m<sup>2</sup> terreno

SOLO

Compartilhe esse imóvel

Nome \*

E-mail \*

Telefone

Celular

Mensagem

Enviar

Corretor Online

quarta-feira, 19 de abril de 2023



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

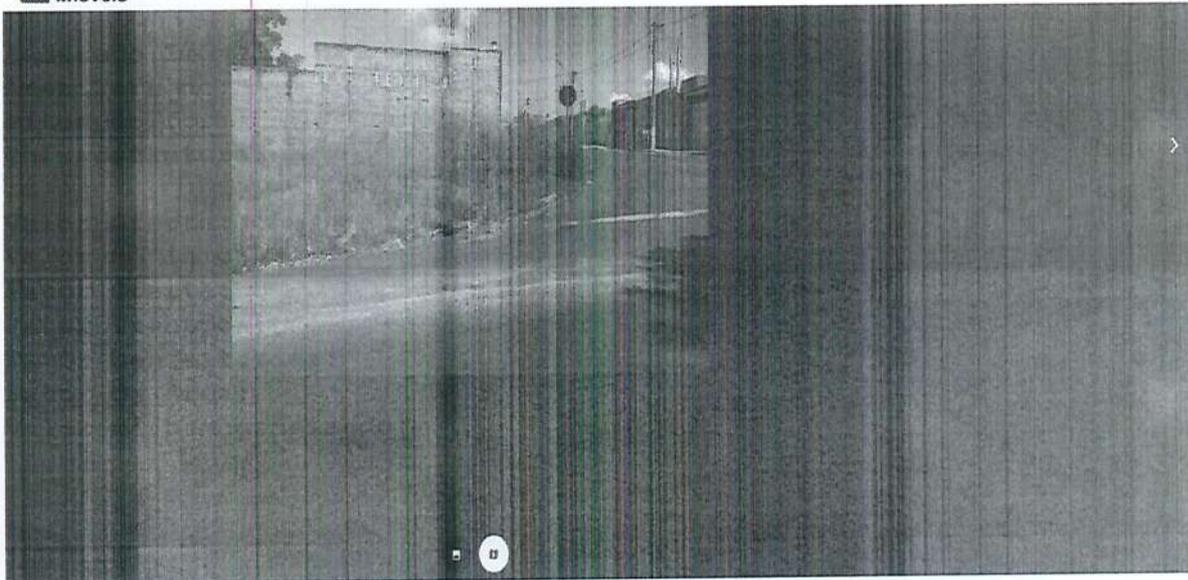


## Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 10390
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	10 de julho de 2023
Link anúncio:	<a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-esmeralda/10390">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-esmeralda/10390</a>
Endereço Imóvel:	Jardim Esmeralda
Área Terreno:	249,00 m <sup>2</sup>
Situação/formato:	Esquina, retangular, Aclive para os fundos
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 441,77 /m <sup>2</sup>
Fator Oferta:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,999
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 397,19 /m <sup>2</sup>



Comprar Alugar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Área do cliente Lançamentos



PARA COMPRAR 1 ano atrás 437 visualizações

Terreno à venda no Jardim Esmeralda, Araraquara R\$ 110.000,00

Jardim Esmeralda, Araraquara, São Paulo  
Cep: 13300

### Características

249m<sup>2</sup>

VENDA  
R\$ 110.000,00

Área total: 249m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

segunda-feira, 10 de julho de 2023

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



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

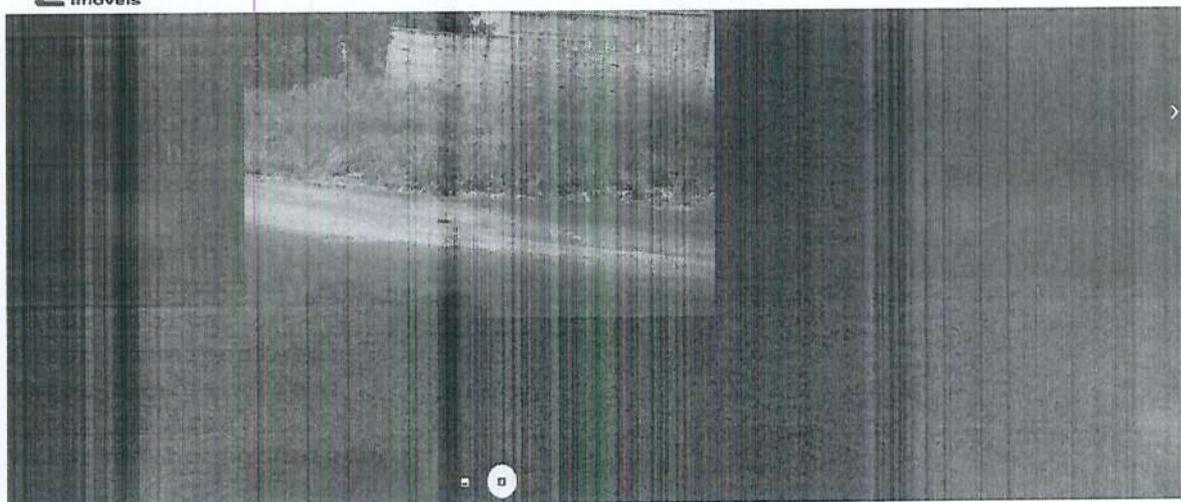


## Pesquisa 09

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 10389
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	10 de julho de 2023
Link anúncio:	<a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-esmeralda/10389">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-esmeralda/10389</a>
Endereço Imóvel:	Jardim Esmeralda
Área Terreno:	202,00 m <sup>2</sup>
Situação/formato:	Meio de quadra, retangular, Aclive para os fundos
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 495,05 /m <sup>2</sup>
Fator Oferta:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,948
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 422,38 /m <sup>2</sup>



Comprar Alugar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Área do cliente Lançamentos



PARA COMPRAR 1 ano atrás 293 visualizações

Terreno à venda no Jardim Esmeralda, Araraquara R\$ 100.000,00

Jardim Esmeralda, Araraquara, São Paulo  
Ced. Av. 999

Características

202m<sup>2</sup>

VENDA  
R\$ 100.000,00

Área total: 202m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

segunda-feira, 10 de julho de 2023

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



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

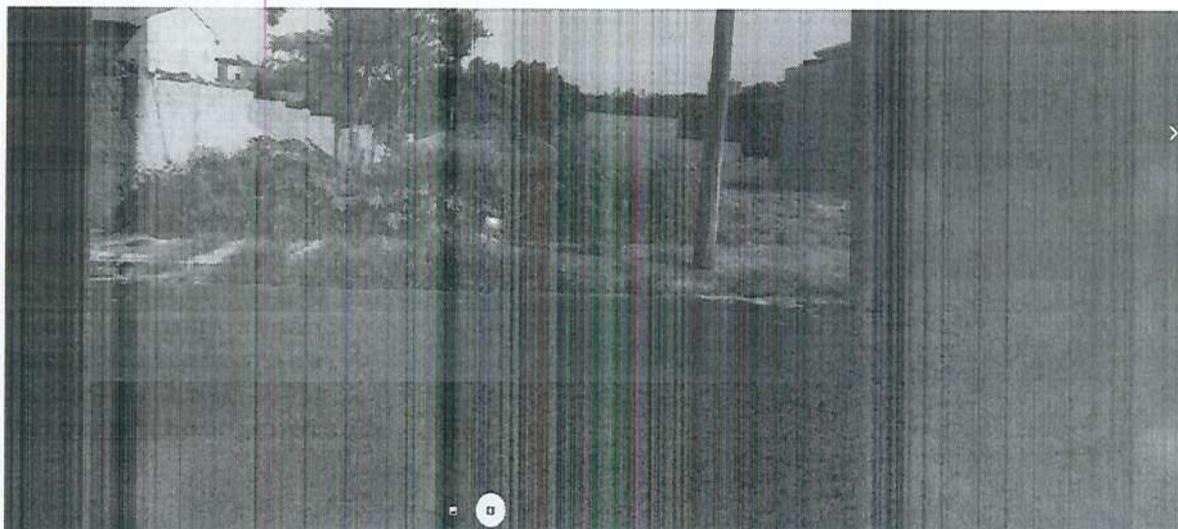


## Pesquisa 10

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 118
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	10 de julho de 2023
Link anúncio:	<a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-biagioni/118">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-biagioni/118</a>
Endereço Imóvel:	Vila Biagioni
Área Terreno:	296,67 m <sup>2</sup>
Situação/formato:	Meio de quadra, retangular, declive para os fundos
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 337,07 /m <sup>2</sup>
Fator Oferta:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	1,044
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 316,72 /m <sup>2</sup>



Comprar Alugar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Área do cliente Lançamentos ☰



*Handwritten initials in blue ink.*

PARA COMPRAR 1 ano atrás 412 visualizações

**Terreno à venda no VILA Biagioni, Araraquara**

R\$ 100.000,00

VENDA

**R\$ 100.000,00**

Área total 296,67m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Características

296,67m<sup>2</sup>

Envie uma mensagem

segunda-feira, 10 de julho de 2023

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



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

## Pesquisa 11

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 12452
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	10 de julho de 2023
Link anúncio:	<a href="https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-biagioni/12452">https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-biagioni/12452</a>
Endereço Imóvel:	Vila Biagioni
Área Terreno:	500,00 m <sup>2</sup>
Situação/formato:	Meio de quadra, retangular, plano, murado
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 175.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 350,00 /m <sup>2</sup>
Fator Oferta:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Fator de Área:	1,091
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 326,48 /m <sup>2</sup>



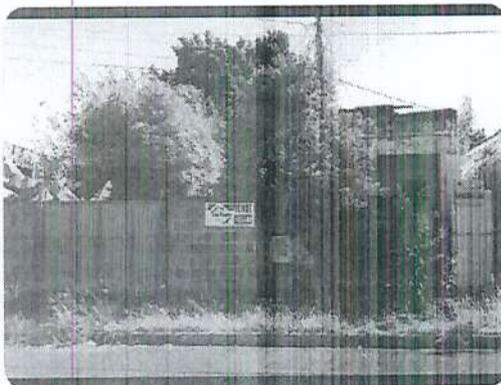
Busque por imóvel aqui mesmo no aplicativo

[Lançamentos](#)
[Vistos](#)
[Localização](#)
[Área do cliente](#)
[Comparar](#)
[Contatos](#)
[Favoritos](#)
[Sair](#)

### TERRENO À VENDA NO VILA BIAGIONI, ARARAQUARA

Revenda Maria Luiza Barchi - Vila Biagioni - Araraquara/São Paulo

COD. 12452



VENDA

**R\$ 175.000,00**

ÁREA TOTAL: 500M<sup>2</sup>

VALORES SUJEITOS A ALTERAÇÃO

Enviar uma mensagem

*Handwritten signatures*



500m<sup>2</sup>

segunda-feira, 10 de julho de 2023

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 12

Imobiliária / código:	Viva Real - Anunciante Imobiliária Cardinali - V118735
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	10 de julho de 2023
Link anúncio:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-altos-de-pinheiros-i-e-ii-bairros-araraquara-200m2-venda-RS93000-id-2635960579/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-altos-de-pinheiros-i-e-ii-bairros-araraquara-200m2-venda-RS93000-id-2635960579/</a>
Endereço Imóvel:	Jardim Altos de Pinheiro I
Área Terreno:	200,00 m <sup>2</sup>
Situação/formato:	Meio de quadra, retangular, plano.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 93.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 465,00 /m <sup>2</sup>
Fator Oferta:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,946
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 395,90 /m <sup>2</sup>

VivaReal COMPARR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

3 fotos

início / venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Araraquara / Jardim Altos de Pinheiros I e II

**Lote/Terreno à Venda, 200 m<sup>2</sup> por R\$ 93.000**

Jardim Associação Pinheiros I e II, Araraquara - SP - VER NO MAPA

200m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Simular Financiamento

COMPRA  
**R\$ 93.000**

Condomínio SOLICITAR

IPTU R\$ 99

ANUNCIANTE  
IMOBILIÁRIA CARDINALI - CARDINALI  
Araraquara

segunda-feira, 10 de julho de 2023

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



### **Pesquisa 13:**

Fonte: Ricardo - Toscano Imóveis  
Tel: (16) 3114-2829

Reputa para lotes padrão residenciais no bairro Jardim Pinheiros a cifra de R\$ 300,00/m<sup>2</sup> a R\$ 400,00/m<sup>2</sup>, considerado a média de R\$ 350,00/m<sup>2</sup>;

### **Pesquisa 14:**

Fonte: Joel - Borsari Imóveis  
Tel: (16) 3301-1020

Reputa para lotes padrão residenciais no bairro Jardim Pinheiros a cifra de R\$ 400,00/m<sup>2</sup>;

### **Pesquisa 15:**

Fonte: João - Morada Center Imóveis  
Tel: (16) 3301-5955

Reputa para lotes padrão residenciais no bairro Jardim Pinheiros a cifra de R\$ 300,00/m<sup>2</sup> a R\$ 350,00/m<sup>2</sup>, considerado a média de R\$ 325,00/m<sup>2</sup>;

### **Pesquisa 16:**

Fonte: Silvio - Delfino Imóveis  
Tel: (16) 3336-6669

Reputa para lotes padrão residenciais no bairro Jardim Pinheiros a cifra de R\$ 430,00/m<sup>2</sup>;

### **Pesquisa 17:**

Fonte: Doca - HDZ Imóveis  
Tel: (16) 3305-6060

Reputa para lotes padrão residenciais no bairro Jardim Pinheiros a cifra de R\$ 350,00/m<sup>2</sup> a R\$ 400,00/m<sup>2</sup>, considerado a média de R\$ 375,00/m<sup>2</sup>;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**Memória de cálculo:** Homogeneização dos valores para lotes padrão da região, 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 250,00 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 Oferta	Fator transposição	Fator benfeitoria	Fator de Área	
X1	R\$ 100.000,00	200,00	R\$ 500,00	0,9	1	0,95	0,946	R\$ 404,42
X2	R\$ 150.000,00	250,00	R\$ 600,00	0,85	1	0,9	1,000	R\$ 459,00
X3	R\$ 150.000,00	250,00	R\$ 600,00	0,8	1	0,95	1,000	R\$ 456,00
X4	R\$ 85.000,00	200,00	R\$ 425,00	0,9	1	1	0,946	R\$ 361,85
X5	R\$ 120.000,00	200,00	R\$ 600,00	0,8	1	1	0,946	R\$ 454,08
X6	R\$ 95.000,00	266,00	R\$ 357,14	0,9	1	0,95	1,016	R\$ 310,24
X7	R\$ 105.000,00	250,00	R\$ 420,00	0,9	1	0,95	1,000	R\$ 359,10
X8	R\$ 110.000,00	249,00	R\$ 441,77	0,9	1	1	0,999	R\$ 397,19
X9	R\$ 100.000,00	202,00	R\$ 495,05	0,9	1	1	0,948	R\$ 422,38
X10	R\$ 100.000,00	296,67	R\$ 337,07	0,9	1	1	1,044	R\$ 316,72
X11	R\$ 175.000,00	500,00	R\$ 350,00	0,9	1	0,95	1,091	R\$ 326,48
X12	R\$ 93.000,00	200,00	R\$ 465,00	0,9	1	1	0,946	R\$ 395,90
X13	Ricardo - Toscano Imóveis		R\$ 350,00	1	1	1	1,000	R\$ 350,00
X14	Joel - Borsari Imóveis		R\$ 400,00	1	1	1	1,000	R\$ 400,00
X15	João - Morada Center		R\$ 325,00	1	1	1	1,000	R\$ 325,00
X16	Silvio - Delfino Imóveis		R\$ 430,00	1	1	1	1,000	R\$ 430,00
X17	Doca - HDZ Imóveis		R\$ 375,00	1	1	1	1,000	R\$ 375,00
Média								R\$ 384,90
Desvio Padrão								R\$ 49,62

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 310,24 Amostra n° X6  
 Amostra extrema superior R\$ 459,00 Amostra n° X2

Número crítico de CHAUVENET para: 17 amostras

N= 17

d/s Limite: 2,18

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

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

dmin/s= 1,50 < 2,18  
 Portanto a amostra n° X6 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,49 < 2,18  
 Portanto a amostra n° X2 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 17 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.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

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

Xmed	R\$	384,90
Desvio Padrão	R\$	49,62
tc		1,33
Xmax	R\$	401,40
Xmin	R\$	368,41

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT

Xmed = Média das amostras

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$Amplitude = X_{max} - X_{min} = R\$ 32,99$$

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

$$\frac{Amplitude}{3} = R\$ 11,00$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$	368,41	à	R\$	379,40	
Neste intervalo há:			R\$	375,00	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

2° Classe: R\$	379,40	à	R\$	390,40	
Neste intervalo há:			-		Peso 0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

3° Classe: R\$	390,40	à	R\$	401,40	
Neste intervalo há:			R\$	400,00	Peso 3
3 amostras			R\$	397,19	Peso 3
			R\$	395,90	Peso 3
			-	-	0

Soma dos pesos 10

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 3.954,28

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.

Tomada de decisão: R\$ 395,43 /m²



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**Grau de fundamentação:** 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	Adoção de situação paradigma	I	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	17	III	3
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	0,80 a 1,25	III	3
Total				9
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação				II

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		
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 384,90	
Amostra extrema superior (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 459,00	
Amostra extrema inferior (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 310,24	
Amplitude (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 148,76	
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	38,65%	
Enquadramento no Grau de precisão		II

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Calculo para a Gleba:

Considerando pesquisas realizadas e homogeneizadas conforme calculado acima, chegou-se ao valor final de R\$ 395,43/m<sup>2</sup>, para lotes padrões com 250,00 m<sup>2</sup> na região do avaliando.

Conforme plano diretor, Lei complementar n.º 850/2014, a área se encontra no zoneamento ZAMB - ZAUS, que se caracterizam por Zonas Ambientais de Uso Sustentável, constituem áreas territoriais com características de uso e ocupação definidas por APA - Áreas de Proteção Ambiental e RPPN - Reservas Particulares de Proteção Naturais.

Ainda no plano diretor, temos:

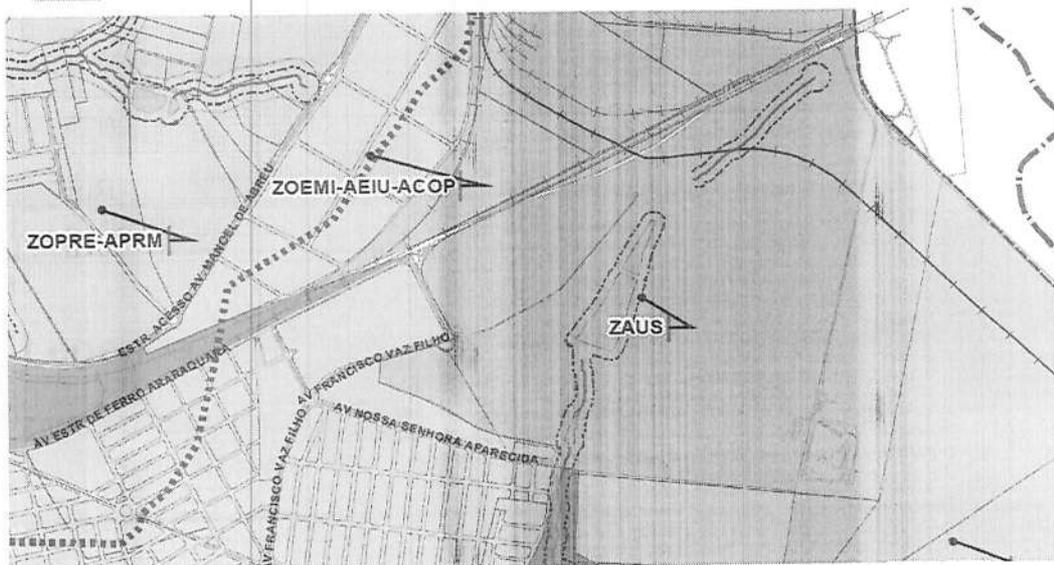
Art. 128. Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo são os determinados a seguir: (Redação dada pela Lei Municipal nº 858, de 2014) (Vide Lei Complementar nº 910, de 2019)

ZONA	IUSO		IO	IA		IPF1 <sup>1</sup>	IPFU <sup>1</sup>	IP	ICV	DER1 <sup>2</sup>	ID	
	APn	APu		IAB	IAM						Db	Dcb <sup>3</sup>
1. ZAMB												
ZOPA	-	-	10%	0,10	0,10	-	-	80%	60%	-	-	-
ZAUS	-	-	20%	0,20	0,20	-	-	70%	50%	-	-	-
ZORA	-	-	20%	0,20	0,20	-	-	70%	50%	-	-	-

### Legenda

#### ZAMB - Zonas Ambientais

-  ZAUS-Zona Ambiental de Uso Sustentável
-  ZOPA-Zona de Proteção Ambiental
-  ZORA-Zona de Conservação e Recuperação Ambiental



Fonte: Mapa 13 - Mapa Estratégico do Modelo Espacial e Zoneamento Urbano - Anexo II



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Conforme visto, para o zoneamento em questão somente 20% da área pode ser ocupada, 20% de aproveitamento, 70% de índice de permeabilidade e 50% de índice de cobertura vegetal.

- Área sem restrições:

$$0,20 \text{ (índice de ocupação e aproveitamento)} \times 32.287,06 \text{ m}^2 = \underline{6.457,41 \text{ m}^2}$$

- Área com restrições impostas pelo plano diretor:  $32.287,06 - 6.457,41 = \underline{25.829,65 \text{ m}^2}$

Com estas informações, calcularemos o valor da gleba pelos métodos a seguir:

### 1- Método Involutivo simplificado:

Formula do Engenheiro uruguaio Oscar Olave, da Obra "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", da Editora Pini, do autor Sérgio Antonio Abunahman - 4ª edição revista e ampliada, fórmula para glebas destituídas de toda infraestrutura, a saber:

$$Vug = \frac{(1-K) \times q}{1 + L} - D$$

Sendo:

Vug = valor unitário bruto da gleba

K = perdas do arruamento e áreas livres (em %) = 40%

q = preço médio de venda do m<sup>2</sup> de lote padrão na Região

D = despesas legais com urbanização = 30% de (1-K) x q

L = lucro razoável do incorporador (em %) = 25 %

Observação: O item K consideraremos 40% conforme legislação Municipal para o zoneamento de áreas próximas sem restrições ambientais, portanto temos a saber:

$$D = 0,30 \times (1-0,40) \times 395,43/\text{m}^2$$

$$D = 0,30 \times 0,60 \times 395,43/\text{m}^2$$

$$D = \text{R\$ } 71,18/\text{m}^2$$

Portanto:

$$Vug = \frac{(1-0,40) \times 395,43}{1 + 0,25} - D$$

$$Vug = \frac{0,60 \times 395,43}{1,25} - \text{R\$ } 71,18/\text{m}^2$$

$$Vug = \text{R\$ } 189,81/\text{m}^2 - \text{R\$ } 71,18/\text{m}^2$$

$$Vug = \text{R\$ } 118,63/\text{m}^2$$



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Valor para a área sem restrições:  $6.457,41 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 118,63/\text{m}^2$   
= R\$ 766.042,55

Valor para a área com restrições: aplicaremos a tabela de capacidade de uso do solo valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984) - Classe V - Terras próprias para pastagens, sem problemas de conservação.

Classes de uso	Critério	Escala de Valor (%)
I	Terras próprias para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação e manutenção	100
II	Terras próprias para culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade, exige práticas simples de conservação da fertilidade	95
III	Terras próprias para culturas, com problemas sérios de conservação, fertilidade, exige práticas conservacionistas complexas (terraceamento)	75
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos), pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, serve para extração mineral e/ ou reflorestamento	55
V	Terras próprias para pastagens, sem problemas de conservação	50
VI	Terras próprias para pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples	40
VII	Terras próprias para florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas.	30
VIII	Terras de abrigo da vida silvestre, sem problemas de conservação, renda de eventual exploração piscícola	20

Portanto:

Valor para a área com restrições =  $25.829,65 \text{ m}^2 \times 0,50 \times \text{R\$ } 118,63/\text{m}^2$   
= R\$ 1.532.085,69

Valor total para a área = R\$ 766.042,55 + R\$ 1.532.085,69  
= R\$ 2.298.128,24

Valor unitário para a área =  $\frac{\text{R\$ } 2.298.128,24}{32.287,06 \text{ m}^2} = \text{R\$ } 71,18 /\text{m}^2$



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### **2- Aplicação de fatores de homogeneização:**

- Fator de diferença de área (F.a) =  $(250,00/32.287,06)^{(1/8)} = 0,545$

- Fator localização interna (F.l): Tendo em vista que a área se encontra interna ao Parque do Pinheirinho, sem acesso direto para via pública, fator arbitrado em 0,70.

- Fator aproveitamento (F.ap): conforme tabela de capacidade de uso do solo valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma,1984)

Portando, o valor será definido por:

$$\text{Valor} = \text{Área} \times \text{Valor lote} \times \text{F.a} \times \text{F.l} \times \text{F.ap}$$

Valor para a área sem restrições:

$$\text{Valor} = 6.457,41 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 395,43/\text{m}^2 \times 0,545 \times 0,70 \times 1,00 = \text{R\$ } 974.142,56$$

Valor para a área com restrições:

$$\text{Valor} = 25.829,65 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 395,43/\text{m}^2 \times 0,545 \times 0,70 \times 0,50 = \text{R\$ } 1.948.285,88$$

$$\text{Valor total para a área} = \text{R\$ } 974.142,56 + \text{R\$ } 1.948.285,88 \\ = \text{R\$ } 2.922.428,44$$

$$\text{Valor unitário para a área} = \frac{\text{R\$ } 2.922.428,44}{32.287,06 \text{ m}^2} = \underline{\text{R\$ } 90,51 / \text{m}^2}$$

### **Avaliação do terreno:**

Área de terreno com 75.206,965 m<sup>2</sup> de formato irregular, dotado de alambrados na parte frontal e fundos, firme e superficialmente seca, localizada dentro do parque Pinheirinho, a saber:

Método 01 = R\$ 71,18/m<sup>2</sup>

Método 02 = R\$ 90,51/m<sup>2</sup>

Média = R\$ 80,85/m<sup>2</sup>

Valor Gleba = 32.287,06 m<sup>2</sup> x R\$ 80,85/m<sup>2</sup>

Valor Gleba = R\$ 2.610.408,80



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Avaliação das benfeitorias:

Para o cálculo dos valores das benfeitorias foi estabelecido o custo unitário de reprodução, de conformidade com o tipo e padrão da construção, utilizando-se a publicação Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, ref. junho/2023, publicado pelo SINDUSCON-SP.

#### Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, junho de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.910,34	0,62	R-1	2.344,53	0,64	R-1	2.845,49	0,51
PP-4	1.776,67	0,67	PP-4	2.189,13	0,66	R-8	2.301,48	0,54
R-8	1.699,47	0,68	R-8	1.954,65	0,64	R-16	2.484,75	0,62
PIS	1.310,20	0,70	R-16	1.897,46	0,66			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

#### Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, junho de 2023 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

#### **Custo de reprodução:**

É o critério que consiste em apurar o valor de novo de determinado bem, depreciando-o em função do decorrer da vida útil e de conformidade com o estado físico e obsolescência.

#### **Depreciação:**

As benfeitorias foram depreciadas de acordo com a idade aparente, estado de conservação física e funcional e com os índices do critério Ross/Heidecke, publicado na obra "Engenharia Legal de Avaliação", do autor Sérgio Antônio Abunahmann - Editora Pini.

• **Construção:** com 139,10 m² de construção em alvenaria de tijolos cerâmicos, parte do piso em cerâmica e parte em cimentado, lajotada, barrado em azulejo com altura aproximada de 1,80 m nos ambientes molháveis, instalações elétricas e hidráulicas, esquadrias de madeira e metálicas, pintura em látex, composta no pavimento térreo por sanitário masculino e feminino, lanchonete, sala administrativa, oficina e vestiário, no pavimento superior há uma sala de cronometragem com acesso através de escada externa à edificação e terraço com cobertura metálica em ambos os lados a qual será avaliada separadamente.

Condições físicas e funcionais necessitando de reparos simples e idade aparente de aproximadamente 15 anos.

Valor/ m² construção média entre padrão baixo e médio (CUB R-1 fevereiro/2023) = R\$ 2.127,44/m²



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor Residual (Vr) = 20%  
Idade aparente (x): = 15 anos  
Vida Útil (n): 60 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((15/60) + (15^2)/(60^2)) = \frac{1}{2} (0,25 + 0,0625) = 0,156$$

Heidecke: c = 18,10% = (estado 3,0)

**Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:**

$$[0,156 + (1 - 0,156) \times 0,1810] \times (1-0,20) = 0,25$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$1-0,25 = 0,75$$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 2.127,44/m<sup>2</sup> x 0,75 x 139,10 m<sup>2</sup>  
Valor da Construção = R\$ 221.945,18

• **Cobertura metálica - Terraço construção:** Cobertura em estrutura metálica com telha metálica tipo trapezoidal com área aproximada de 105,72 m<sup>2</sup>.

Conforme composição anexa, estima-se o valor unitário de R\$ 465,49/m<sup>2</sup> de construção nova.

Condições físicas e funcionais regulares e idade aparente de 15 anos.

Valor Residual (Vr) = 10%  
Idade aparente (x): = 15 anos  
Vida Útil (n): 30 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((15/30) + (15^2)/(30^2)) = \frac{1}{2} (0,50 + 0,25) = 0,375$$

Heidecke: c = 2,52% = (estado 2,0)

**Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:**

$$[0,375 + (1 - 0,375) \times 0,0252] \times (1-0,10) = 0,35$$



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$1 - 0,35 = 0,65$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } 465,49/\text{m}^2 \times 0,65 \times 105,72 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } \underline{31.987,54}$$

• **Cobertura metálica - Boxes:** Cobertura em estrutura metálica composta por seção formada por duplo U enrijecido, com pintura, telha metálica tipo trapezoidal, instalações elétricas, infraestrutura para ar-comprimido.

$$\text{Cobertura boxes lado direito} = 345,88 \text{ m}^2$$

$$\text{Cobertura boxes lado esquerdo} = 296,55 \text{ m}^2$$

$$\text{Cobertura boxes ao lado direito da construção} = 60,94 \text{ m}^2$$

$$\text{Cobertura boxes ao lado esquerdo da construção} = 62,56 \text{ m}^2$$

$$\text{Total de cobertura} = 765,93 \text{ m}^2$$

Conforme composição anexa, estima-se o valor unitário de R\$ 643,75/m<sup>2</sup> de construção nova.

Condições físicas e funcionais regulares e idade aparente de 15 anos.

$$\text{Valor Residual (Vr)} = 10\%$$

$$\text{Idade aparente (x)} = 15 \text{ anos}$$

$$\text{Vida Útil (n)} = 30 \text{ anos}$$

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times \left( \frac{15}{30} + \frac{15^2}{30^2} \right) = \frac{1}{2} (0,50 + 0,25) = 0,375$$

$$\text{Heidecke: } c = 2,52\% = (\text{estado } 2,0)$$

**Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:**

$$[0,375 + (1 - 0,375) \times 0,0252] \times (1 - 0,10) = 0,35$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$1 - 0,35 = 0,65$$



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 643,75/m<sup>2</sup> x 0,65 x 765,93 m<sup>2</sup>

Valor da Construção = R\$ 320.493,83

- **Alambrado – Divisas, pista e boxes ao lado da construção principal.**

Divisas da área = 766,85 m

Pista = 106 m

Boxes lado direito da construção = 64,88 m

Boxes lado esquerdo da construção = 64,88 m

Conforme composição anexa, estima-se o valor unitário de R\$ 268,51/m de construção nova.

Para os alambrados de divisa e pista - arbitramos um fator depreciativo de 0,65, temos, portanto:

Valor da Construção = R\$ 268,51/m<sup>2</sup> x 0,65 x 872,85 m

Valor da Construção = R\$ 152.339,82

Para os alambrados dos boxes - arbitramos um fator depreciativo de 0,50, temos, portanto:

Valor da Construção = R\$ 268,51/m<sup>2</sup> x 0,50 x 129,76 m

Valor da Construção = R\$ 17.420,93

Valor total dos alambrados = R\$ 152.339,82 + R\$ 17.420,93

Valor total dos alambrados = R\$ 169.760,75

- **Pavimentação asfáltica com pinturas de faixas.**

Conforme levantamento realizado através do software google Earth e projetos em dwg, temos aproximadamente:

Área de pista incluindo zebras: 8.060,26 m<sup>2</sup>

Área pavimentada nos boxes: 2.672,00 m<sup>2</sup>

Área pavimentada entrada do kartódromo: 292,00 m<sup>2</sup>

Conforme composição anexa, estima-se o valor unitário de R\$ 105,48/m<sup>2</sup> de construção nova.

Para a pista e boxes - arbitramos um fator depreciativo de 0,75, temos, portanto:



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor da Construção = R\$ 105,48/m<sup>2</sup> x 0,75 x 10.732,26 m<sup>2</sup>

Valor da Construção = R\$ 849.029,09

Para os alambrados dos boxes - arbitramos um fator depreciativo de 0,50, temos, portanto:

Valor da Construção = R\$ 105,48/m<sup>2</sup> x 0,50 x 292,00 m<sup>2</sup>

Valor da Construção = R\$ 15.400,08

Valor total da **pavimentação asfáltica** = R\$ 849.029,09 + R\$ 15.400,08

Valor total da **pavimentação asfáltica** = R\$ 864.429,17

### • **Plantio de gramado.**

Conforme levantamento realizado através do software google Earth, temos aproximadamente 17.131,74 m<sup>2</sup> de gramado.

Conforme composição anexa, estima-se o valor unitário de R\$ 26,57/m<sup>2</sup> para plantio de gramado.

Arbitramos um fator depreciativo de 0,75, temos, portanto:

Valor da benfeitoria = R\$ 26,57/m<sup>2</sup> x 0,75 x 17.131,74 m<sup>2</sup>

Valor da benfeitoria = R\$ 341.392,75

### • **Barreira de pneus.**

Conforme levantamento realizado através do software google Earth, temos aproximadamente 380 metros de barreira de pneus, onde estima-se um total de 2.300 pneus usados pintados.

Estima-se o valor unitário de R\$ 110,00/m de barreira de pneus pintados, temos, portanto:

Valor da benfeitoria = 110,00/m x 380,00 metros

Valor da benfeitoria = R\$ 41.800,00

### • **Bancos de concreto.**

Estima-se o valor unitário de R\$ 250,00/unidade, sendo o total de 7 unidades, temos:

Valor da benfeitoria = R\$ 1.750,00



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

## Avaliações:

### Valor Total da Área (terreno) + Benfeitorias

Área de Terreno	_____	R\$	2.610.408,80
Construção civil	_____	R\$	221.945,18
Cobertura da construção	_____	R\$	31.987,54
Cobertura dos boxes	_____	R\$	320.493,83
Alambrados	_____	R\$	169.760,75 +
Pavimentação Asfáltica	_____	R\$	864.429,17
Gramado	_____	R\$	341.392,75
Barreira de pneus	_____	R\$	41.800,00
Bancos de concreto	_____	R\$	1.750,00

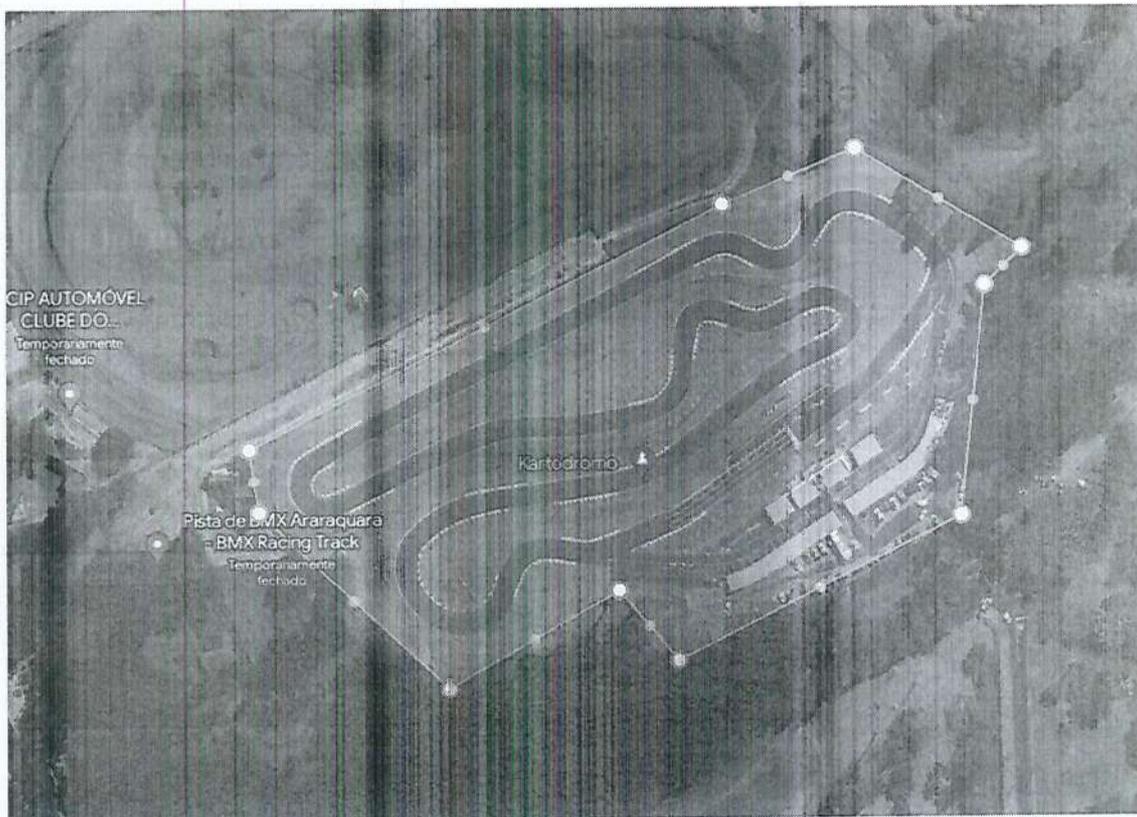
**Total:** R\$ 4.603.968,02

Importância de quatro milhões, seiscentos e três mil, novecentos e sessenta e oito reais e dois centavos é o valor da presente avaliação.

*Iago Sabino Rodrigues Solci*  
Iago Sabino Rodrigues Solci  
Engenheiro Civil  
CREA 5069946077

*Vladimir Léo Rozatto*  
VLADIMIR LÉO ROZATTO  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 060181136 0

## Croqui de localização:



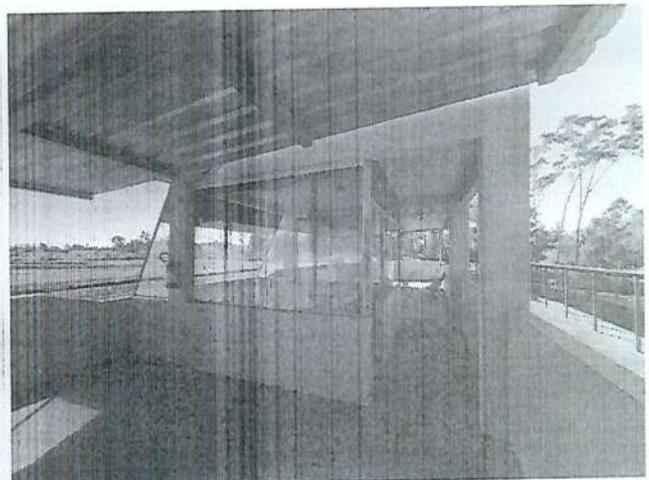
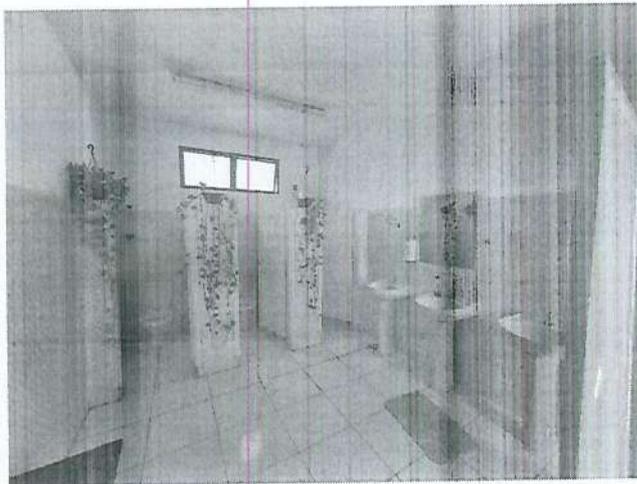
Fonte: Google Earth.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

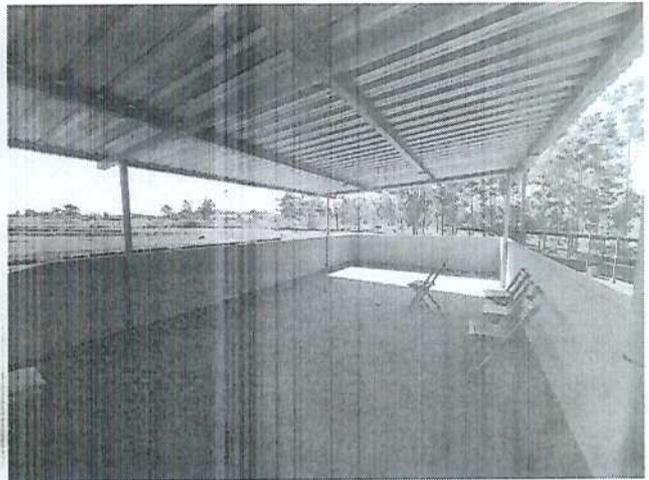
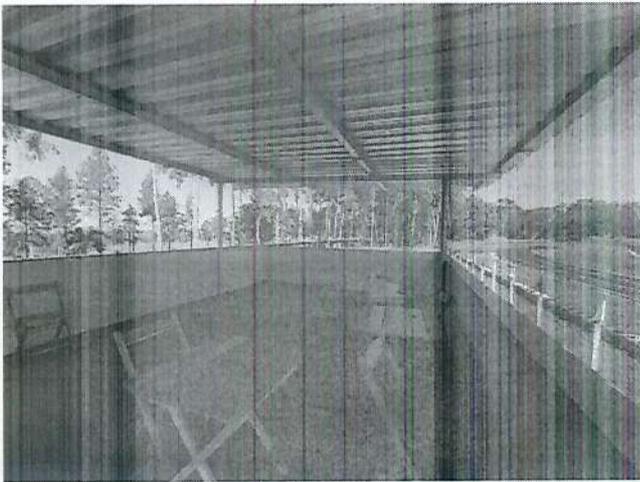
**Relatório Fotográfico:**

**Construção civil:**

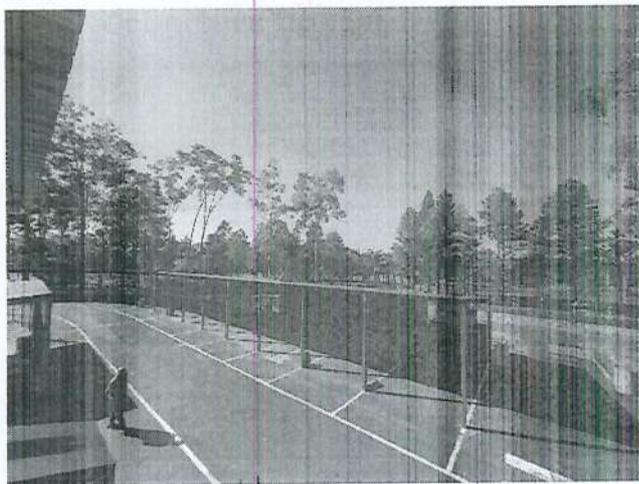
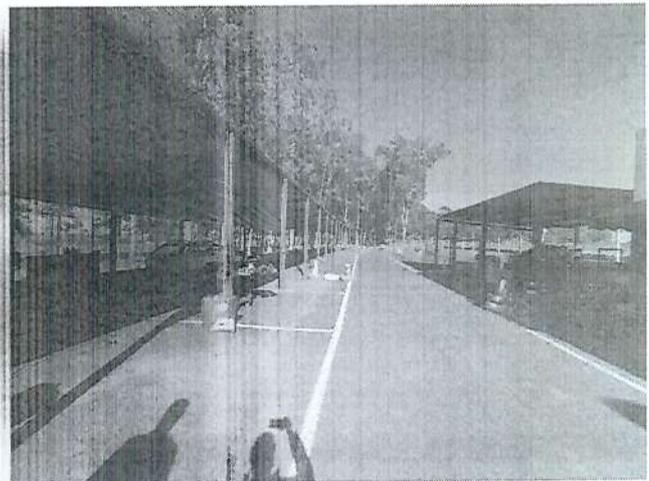
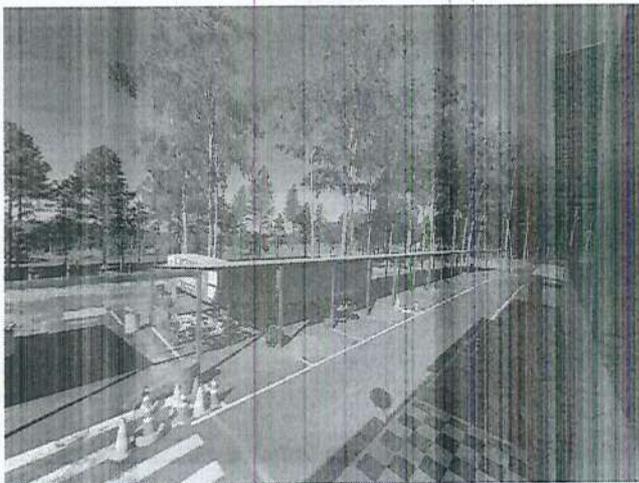


Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 – 7º andar – Avaliação e Perícia – Centro

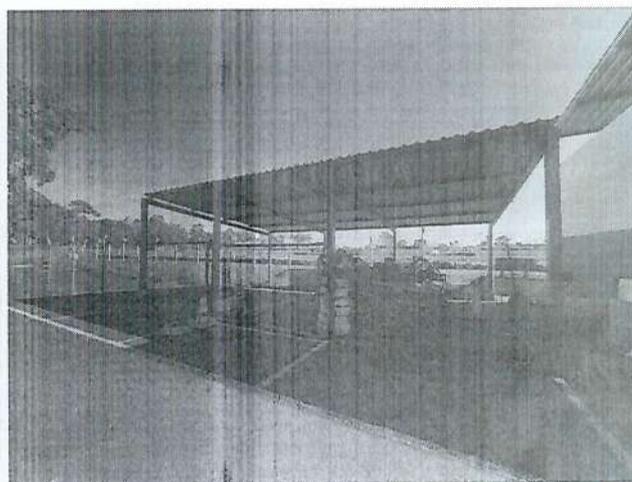
*Handwritten signature in blue ink.*



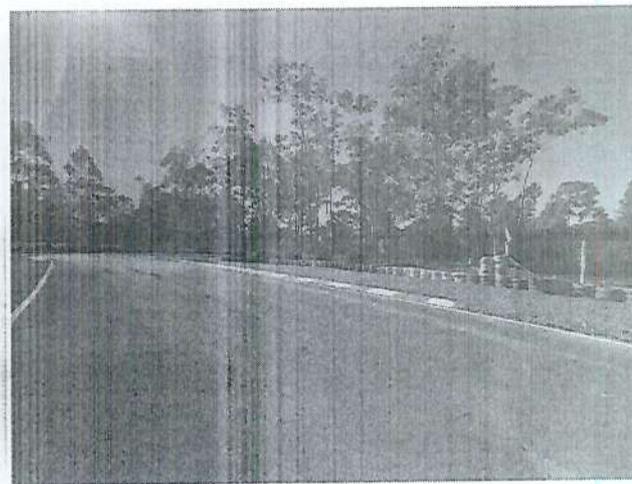
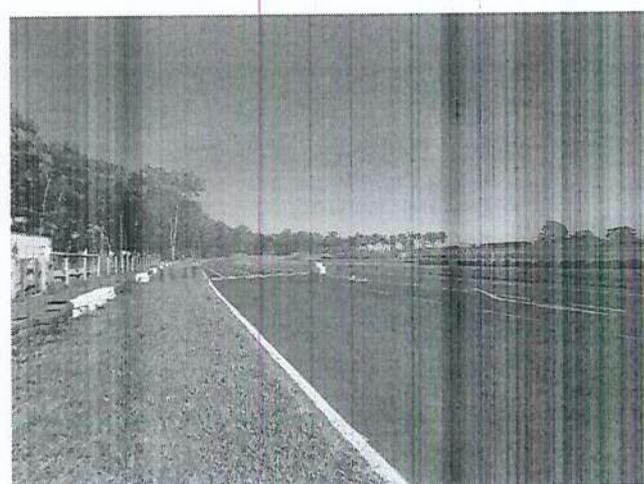
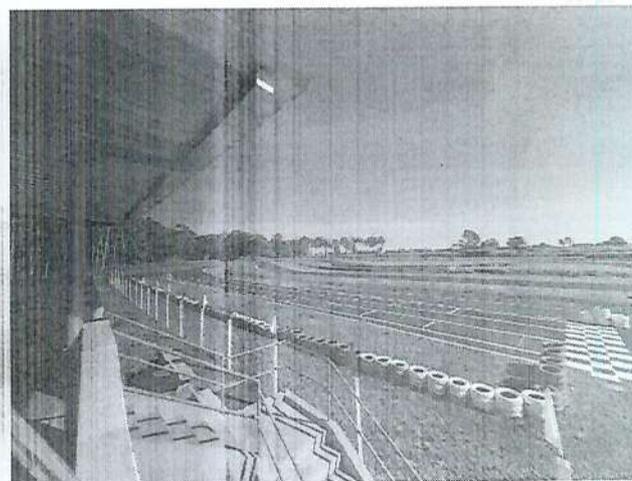
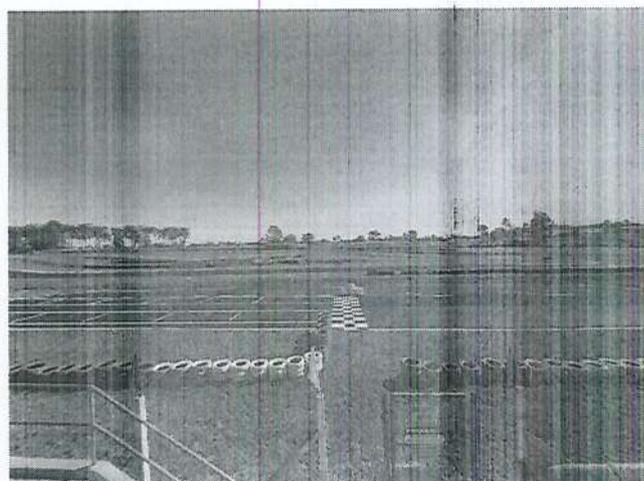
**Cobertura boxes:**



Handwritten blue marks, possibly initials or a signature.



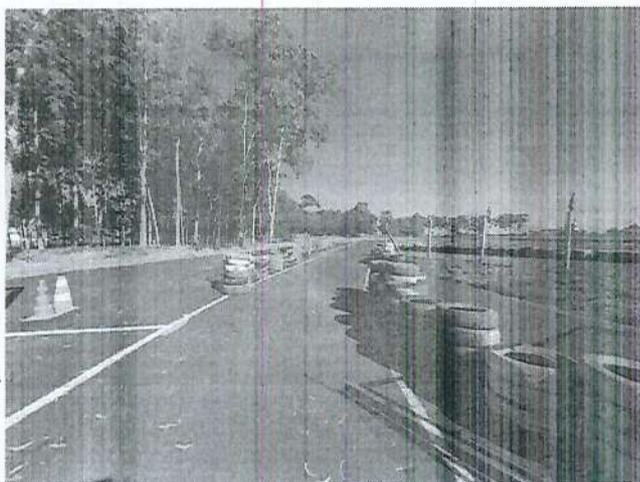
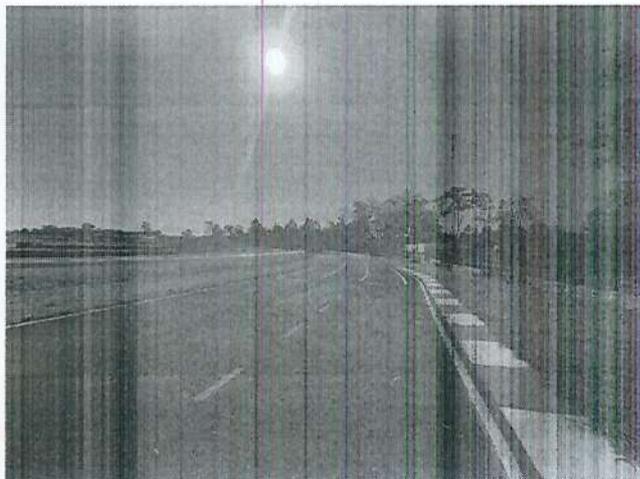
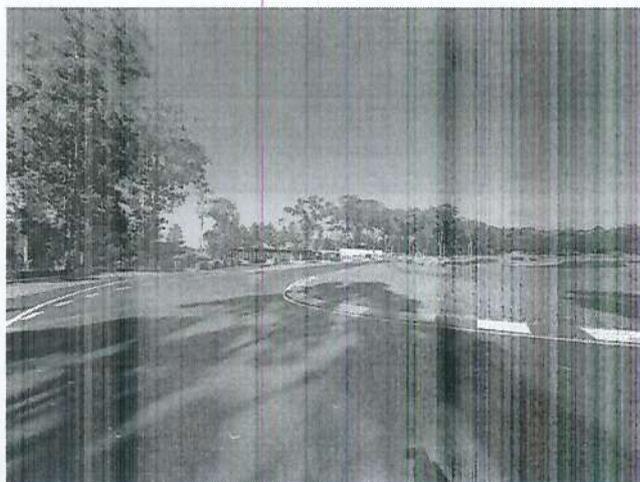
Pista e acesso aos boxes:



F  
BA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



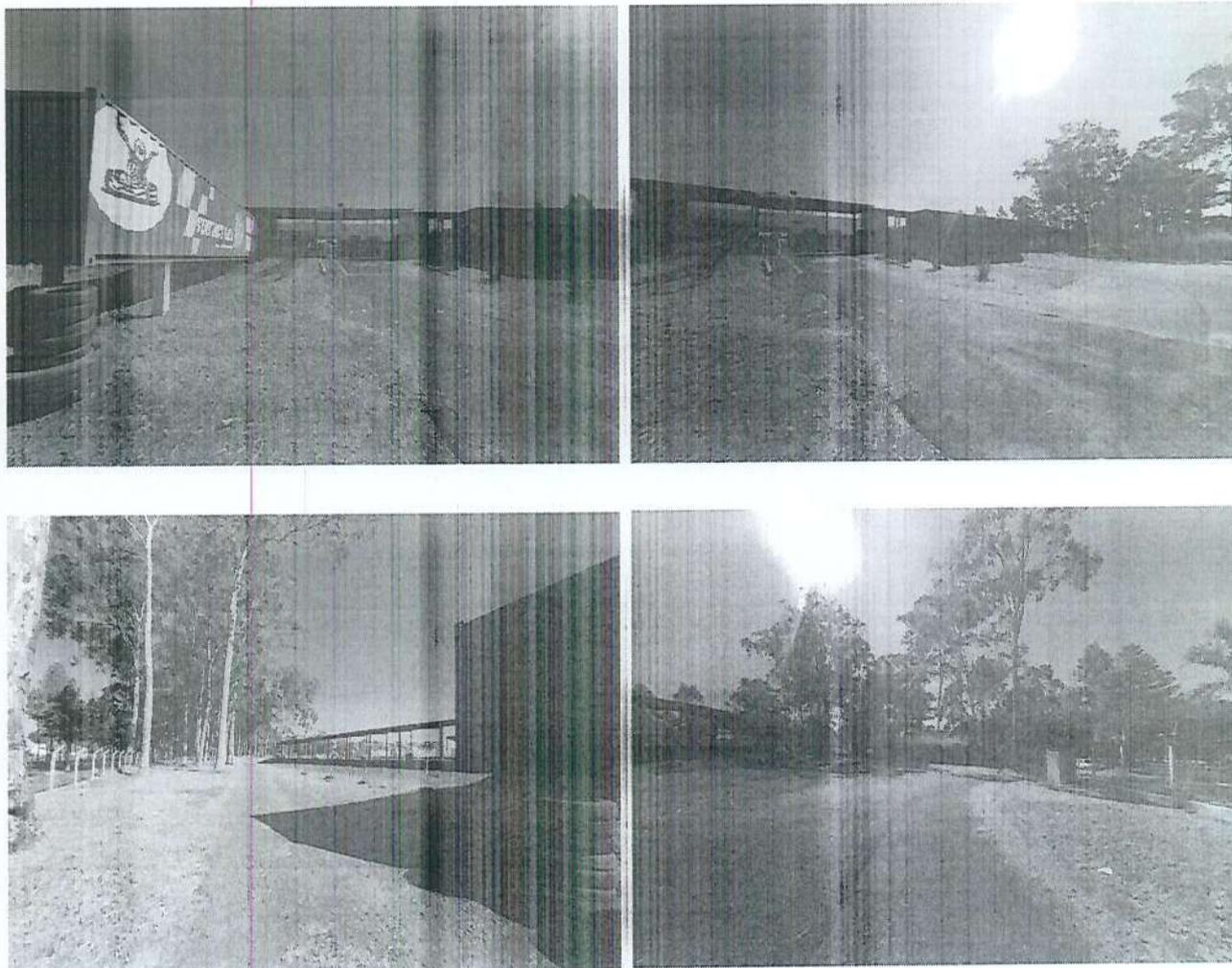
*[Handwritten signature]*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



**Entrada do kartódromo:**



**Encerramento:**

Consta o presente laudo de 33 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e está devidamente datada e assinada.

Araraquara, 11 de julho de 2023.

Iago Sabino Rodrigues Solci  
Engenheiro Civil  
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto  
Engenheiro Civil  
CREA 0601811360