



## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**OFÍCIO/SJMRI Nº 0268/2023**

Em 14 de setembro 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 dispõe sobre a desafetação para a classe de bens dominicais, bem como autorização para alienação do imóvel municipal de matrícula nº 118.903, registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, e dá outras providências.

Justifica-se a presente propositura na medida em que a área acima mencionada não possui previsão de sua utilização por quaisquer órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal, tampouco não está afetado para qualquer atividade ou serviço público executado ou prestado pela Administração Pública Municipal.

Outrossim, em conformidade com informações prestadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, a área acima mencionada, embora tenha aptidão de forma e tamanho para a implantação de alguns equipamentos comunitários, localiza-se em região suficientemente servida de tais equipamentos – exemplo disso é a localização muito próxima da referida área da E.M.E.F. Doutora Ruth Villaça Correia Leite Cardoso e do CER Professora Maria da Glória F. Simões.

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

Dispõe sobre a desafetação para a classe de bens dominicais, bem como autorização para alienação do imóvel municipal de matrícula nº 118.903, registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, e dá outras providências.

Art. 1º Fica desafetado de sua finalidade, passando à classe de bem dominical, o imóvel municipal de matrícula nº 118.903, registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, abrangidas suas respectivas construções e benfeitorias.

Parágrafo único. Fica o Poder Executivo autorizado a alienar “ad corpus”, conforme o § 3º do art. 500 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), os imóveis de que trata o “caput” deste artigo mediante licitação.

Art. 2º A avaliação do imóvel de que trata o art. 1º desta lei deverá ser atualizada pelo órgão competente da Prefeitura do Município de Araraquara previamente à abertura do certame licitatório, levando-se em conta as condições de mercado vigentes na ocasião.

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

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 14 de setembro de 2023.

**EDINHO SILVA**  
Prefeito Municipal



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM: 111096.2.0118903-23

MATRÍCULA

118.903

FOLHA

01

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

**IMÓVEL:** Terreno designado Área A2, localizado no loteamento Jardim Maria Luiza, em Araraquara, com a superfície de 2.000,00 metros quadrados, medindo 27,027 metros de frente para a Rua Leônidas Dall'Acqua; aos fundos se mede 27,027 metros confrontando com Área Verde (AV1); do lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel mede-se 74,00 metros, confrontando com a Área A1 (M.118.902); e, do lado direito de quem de frente olha para o imóvel mede-se 74,00 metros, confrontando com a Área Verde (AV1). **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, no Paço Municipal, na Rua São Bento nº 840, Centro, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.3/M.39.530, de 04.10.1.994, transportada para a M.112.975 e Av.13/M.112.975. Araraquara, 23 de janeiro de 2012.

Antonio Reinaldo Fiscarelli  
Escrevente Autorizado

Av.1 - em 23 de janeiro de 2012  
Conforme R.3/M.39.530, relatada na Av.1/M.112.975, o imóvel constitui parte da ÁREA INSTITUCIONAL TRÊS (3) do loteamento JARDIM MARIA LUIZA.

Ana Maria de Freitas Gouvêa  
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



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

Ao Oficial... R\$ \*40,91 Certidão expedida às 09:37:54 horas do dia 13/09/2023.  
Ao Estado... R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
Ao Sec.Faz... R\$ Nihil  
Ao Reg.Civil R\$ Nihil Código de controle de certidão :  
Ao Trib.Just R\$ Nihil  
Ao FEDMP... R\$ Nihil  
Ao ISSQN... R\$ Nihil Selo Digital nº: 1110963C3118903C09375423E  
Total..... R\$ \*40,91

Solicitação feita pela Prefeitura Municipal de Araraquara



118903130923

Pag.: 001/001





**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**

<b>Nº CADASTRAL</b> 119511	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO</b> 24.130.004.00		<b>ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO</b>		
<b>NOME PROPRIETÁRIO</b> MUNICIPIO DE ARARAQUARA					
<b>NOME DO COMPROMISSÁRIO</b>					
<b>ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL</b> R LEONIDAS DALL' ACQUA Nº 0 ÁREA INSTITUCIONAL - ÁREA "A2" MARIA LUIZA (JD) ARARAQUARA SP CEP 14805-267					
<b>ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA</b> R SÃO BENTO Nº 840 CENTRO CEP 14801-901 ARARAQUARA SP					
<b>ANO</b>	<b>ÁREA TERRENO</b> 2.000,00	<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b> 0,00	<b>VALOR VENAL TERRENO</b> 515.181,80	<b>VALOR VENAL</b> 0,00	<b>VALOR VENAL TOTAL</b> 515.181,80
<b>TESTADAS PRINCIPAL</b> 27,02	<b>MATRICULA</b> 112975	<b>MATRICULA 2/DATA</b> 0	<b>Nº TRANSCRIÇÃO/DATA</b> 0	<b>Código e Zona</b> 2522-ZEUS-ZOEMI-AEIU-ACOP	
<b>DATA EMISSÃO</b> 13/09/2023	<b>FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO</b> JEFFERSON TEIXEIRA DO BRASIL MORAIS JUNIOR				



## 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 de terreno designado Área A2, localizada no loteamento Jardim Maria Luiza, em Araraquara, com 27,027 metros de frente para a Rua Leônidas Dall'Acqua e área total superficial de 2.000,00 m<sup>2</sup>.

Terreno de formato retangular, firme e superficialmente seco, com frente para via dotada de toda infraestrutura. Região predominantemente residencial padrão médio/baixo, distante aproximadamente 6.300,00 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.

### **Proprietário:**

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### **Área:**

Terreno com 2.000,00 m<sup>2</sup>  
Inscrição Municipal 24.130.004.00  
Matrícula nº 118.903 do I C.R.I. de Araraquara - Certidão expedida em 13/02/2023.

### **Observações:**

1 - Conforme Av.1 da referida matrícula, o imóvel constitui parte da ÁREA INSTITUCIONAL TRÊS (3) do loteamento JARDIM MARIA LUIZA;

2 - Em visita ao local verificou-se a presença de construções as quais não foram consideradas para elaboração desta avaliação, portanto esta refere-se apenas ao valor do terreno.



## Método e Nível de Rigor Adotado:

### 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:** será utilizado o método direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.

## Considerações: Fatores de correção

- **Fator oferta:** Conforme recomendação do IBAPE, para compensação da superestimativa de oferta na venda;

- **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%:**

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

- **Fator de transposição:** Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;
- **Fator benfeitorias:** Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis utilizados na pesquisa imobiliária, os quais não estão presentes no imóvel avaliando, tais como muros, arrimos etc.

## 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, anúncios classificados em jornais especializados etc.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 01

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Borsari Imóveis - 11448</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 3301-1020
<b>Data acesso anúncio:</b>	24 de maio de 2023
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza/11448">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza/11448</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Jardim Maria Luiza
<b>Área Terreno:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Situação/formato:</b>	Meio de quadra, formato retangular, plano e murado.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 70.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 350,00 /m <sup>2</sup>
<b>Fator Oferta:</b>	0,90
<b>Fator benfeitorias:</b>	0,95
<b>Fator Transposição:</b>	1,00
<b>Fator de Área:</b>	0,75
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 224,44/m <sup>2</sup>

**Borsari Imóveis** Comprar Alugar Favoritos Comparar Contato Área do cliente Lançamentos

**Terreno à venda no Jardim Maria Luiza, Araraquara** R\$ 70.000,00

VENDA **R\$ 70.000,00**

Área total: 200m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

quarta-feira, 24 de maio de 2023

Características: 200m<sup>2</sup>



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



### Pesquisa 02

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Borsari Imóveis - 5057</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 3301-1020
<b>Data acesso anúncio:</b>	24 de maio de 2023
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza/5057">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza/5057</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Jardim Maria Luiza
<b>Área Terreno:</b>	257,92 m <sup>2</sup>
<b>Situação/formato:</b>	Meio de quadra, formato retangular, plano e murado.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 100.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 387,72 /m <sup>2</sup>
<b>Fator Oferta:</b>	0,90
<b>Fator benfeitorias:</b>	0,95
<b>Fator Transposição:</b>	1,00
<b>Fator de Área:</b>	0,774
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 256,58/m <sup>2</sup>

**Borsari Imóveis** Comprar Alugar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Área do cliente Lançamentos

**Terreno à venda no Jardim Maria Luiza, Araraquara** R\$ 100.000,00

Jardim Maria Luiza, Araraquara, São Paulo  
Cid: 13051

**Características**

257,92m<sup>2</sup>

**VENDA**  
**R\$ 100.000,00**  
IPTU R\$ 37,45

Área total: 257,92m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

quarta-feira, 24 de maio de 2023



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 03

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Teddework Imobiliária - 7563</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2109-0909
<b>Data acesso anúncio:</b>	24 de maio de 2023
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/7563">https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/7563</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Jardim Maria Luiza IV
<b>Área Terreno:</b>	474,88 m <sup>2</sup>
<b>Situação/formato:</b>	Esquina, plano e murado.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 175.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 368,51 /m <sup>2</sup>
<b>Fator Oferta:</b>	0,90
<b>Fator benfeitorias:</b>	0,95
<b>Fator Transposição:</b>	1,00
<b>Fator de Área:</b>	0,835
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 263,09/m <sup>2</sup>

**TEDEWORK** CRECI 2346-J imobiliária

Buscar por endereço, número ou código

Comprar Venda Locação Consultar Imprimir boleto

Fotos

**Venda** **R\$ 175.000,00**

Envie uma mensagem

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

JARDIM MARIA LUIZA-IV, Araraquara, São Paulo  
unidade: 7563

Área  
474,88m<sup>2</sup>

Descrição do imóvel

EXCELENTE TERRENO COM AT 474,88M². LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA, TODO MURADO, COM PORTÃO FECHADO E DE ESQUINA.

quarta-feira, 24 de maio de 2023



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 37617
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	24 de maio de 2023
Link anúncio:	<a href="https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/37617">https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/37617</a>
Endereço Imóvel:	Jardim Maria Luiza IV
Área Terreno:	223,87 m <sup>2</sup>
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular, plano e murado.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 402,02 /m <sup>2</sup>
Fator Oferta:	0,90
Fator benfeitorias:	0,95
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,761
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 261,58/m <sup>2</sup>



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 05

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Teddework Imobiliária - 35350</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2109-0909
<b>Data acesso anúncio:</b>	24 de maio de 2023
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/35350">https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/35350</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Jardim Maria Luiza IV
<b>Área Terreno:</b>	198,75 m <sup>2</sup>
<b>Situação/formato:</b>	Meio de quadra, formato retangular, plano e murado.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 88.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 442,77 /m <sup>2</sup>
<b>Fator Oferta:</b>	0,85
<b>Fator benfeitorias:</b>	0,95
<b>Fator Transposição:</b>	1,00
<b>Fator de Área:</b>	0,749
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 267,79/m <sup>2</sup>

**TEDEWORK**  
CRECI: 2548-4  
imobiliária

Buscar um endereço, local ou código

Langueiros Venda Locação Consultoria Imobiliária Imprimir boleto

Fotos

**Venda** **R\$ 88.000,00**

**Terreno à venda no Jardim Maria Luiza IV, Araraquara**

Jardim Maria Luiza IV, Araraquara, São Paulo  
Imóvel: 35350

Área  
198,75m<sup>2</sup>

Descrição do imóvel  
EXCELENTE TERRENO MURADO, PLANO, PRONTO PARA CONSTRUIR, MEDINDO 198,75m<sup>2</sup>

quarta-feira, 24 de maio de 2023



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



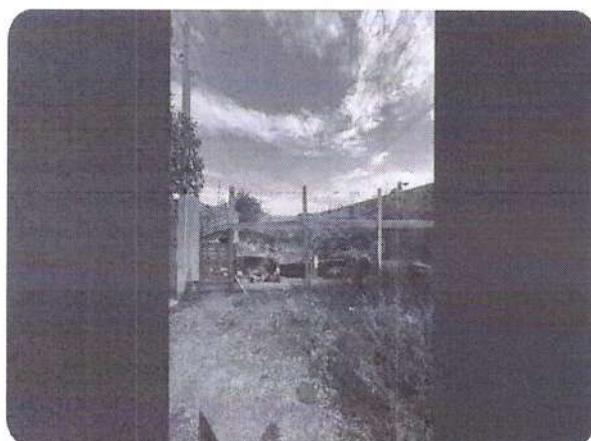
## Pesquisa 06

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Imobiliária São Paulo - 15388</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 3333-4000
<b>Data acesso anúncio:</b>	24 de maio de 2023
<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>	Avenida José Arantes - Jardim Maria Luiza IV
<b>Área Terreno:</b>	270,22 m <sup>2</sup>
<b>Situação/formato:</b>	Meio de quadra, formato retangular, plano.
<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 Oferta:</b>	0,90
<b>Fator benfeitorias:</b>	1,00
<b>Fator Transposição:</b>	1,00
<b>Fator de Área:</b>	0,779
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 233,51/m <sup>2</sup>

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

Avenida José Arantes - Jardim Maria Luiza IV - Araraquara/São Paulo

COD. 15388



Mapa

VENDA  
R\$ 90.000,00  
IPTU R\$ 35,85

ÁREA TOTAL: 270,22M<sup>2</sup>

VALORES SUJEITOS A ALTERAÇÃO

Envie uma mensagem



Compartilhar



Favoritos

270,22m<sup>2</sup>

R\$ 90.000

quarta-feira, 24 de maio de 2023



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

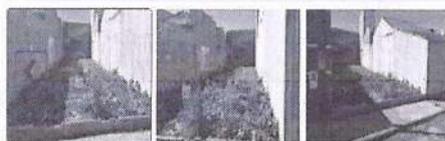


## Pesquisa 07

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Eder o seu corretor - 4375</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 99702-4200
<b>Data acesso anúncio:</b>	24 de maio de 2023
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://ederoseucorretor.com.br/imovel/4375/terreno-jardim-maria-luiza-araraquara/venda/">https://ederoseucorretor.com.br/imovel/4375/terreno-jardim-maria-luiza-araraquara/venda/</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Rua Antônio Cagnin, Jardim Maria Luiza.
<b>Área Terreno:</b>	187,50 m <sup>2</sup>
<b>Situação/formato:</b>	Meio de quadra, formato retangular, plano.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 85.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 453,33 /m <sup>2</sup>
<b>Fator Oferta:</b>	0,85
<b>Fator benfeitorias:</b>	1,00
<b>Fator Transposição:</b>	1,00
<b>Fator de Área:</b>	0,744
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 286,69/m <sup>2</sup>



Venda R\$ 85.000,00



COMPARAR

FAVORITO

### Descrição Imóvel

#### TERRENO

Cod. 4375 - Terreno plano medindo 7,50 m X 25,00 m, área total de 187,50 m<sup>2</sup>, localizado no Jardim Maria Luiza IV, próximo de comércio variado. Vizinho dos 03 lados. Documento ok para financiamento. Localizado em frente à casa de nº 81. Deseja negociar com casa de até \$160 mil que pegue carro também ou que aceite financiamento para diferença, estuda veículo até \$20 mil como parte de pagamento no terreno. Não quer carro importado. Com

Código: 4375

Área total: 187,50 m<sup>2</sup>

IPTU: R\$ 222,10

Rua Antonio Cagnin, Jardim Maria Luiza, Araraquara - SP

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS 0

#### PROPOSTA E CONTATO

Nome

Telefone

Email

Digite uma mensagem

xcó/r/y C

Digite os caracteres da imagem

Li e aceito a política de privacidade

ENVIAR

#### BUSCA AVANÇADA

Venda

quarta-feira, 24 de maio de 2023



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



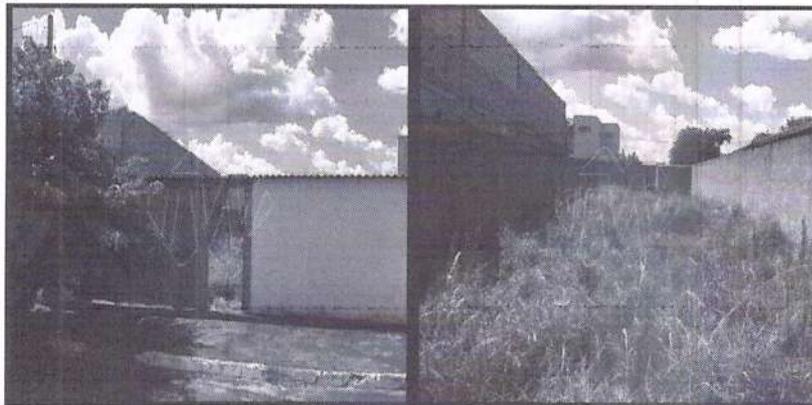
## Pesquisa 08

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Teddework Imobiliária - 7154</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2109-0909
<b>Data acesso anúncio:</b>	24 de maio de 2023
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-v/7154">https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-v/7154</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Jardim Maria Luiza.
<b>Área Terreno:</b>	355,52 m <sup>2</sup>
<b>Situação/formato:</b>	Meio de quadra, formato retangular, plano, murado.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 140.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 393,79 /m <sup>2</sup>
<b>Fator Oferta:</b>	0,90
<b>Fator benfeitorias:</b>	0,95
<b>Fator Transposição:</b>	1,00
<b>Fator de Área:</b>	0,806
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 271,37/m <sup>2</sup>



Buscar por endereço, cidade ou código

Empreendimentos Venda Locação Consultar Incluir boleto



Fotos

Venda

R\$ 140.000,00

Terreno à venda no JARDIM MARIA LUIZA V,  
Araraquara

JARDIM MARIA LUIZA V, Araraquara, São Paulo  
imobx7154

Envie uma mensagem

Área  
355,52m<sup>2</sup>

quarta-feira, 24 de maio de 2023



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**Memória de cálculo:** Homogeneização dos valores para áreas padrão da 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 2.000,00m<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 benfeitorias	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$ 70.000,00	200,00	R\$ 350,00	0,9	0,95	1	0,750	R\$ 224,44
X2	R\$ 100.000,00	257,92	R\$ 387,72	0,9	0,95	1	0,774	R\$ 256,58
X3	R\$ 175.000,00	474,88	R\$ 368,51	0,9	0,95	1	0,835	R\$ 263,09
X4	R\$ 90.000,00	223,87	R\$ 402,02	0,9	0,95	1	0,761	R\$ 261,58
X5	R\$ 88.000,00	198,75	R\$ 442,77	0,85	0,95	1	0,749	R\$ 267,79
X6	R\$ 90.000,00	270,22	R\$ 333,06	0,9	1	1	0,779	R\$ 233,51
X7	R\$ 85.000,00	187,50	R\$ 453,33	0,85	1	1	0,744	R\$ 286,69
X8	R\$ 140.000,00	355,52	R\$ 393,79	0,9	0,95	1	0,806	R\$ 271,37
<b>Média</b>								R\$ 258,13
<b>Desvio Padrão</b>								R\$ 20,23

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 224,44 Amostra n° X1  
 Amostra extrema superior R\$ 286,69 Amostra n° X7

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= 1,67 < 1,86  
 Portanto a amostra n° X1 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,41 < 1,86  
 Portanto a amostra n° X7 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.

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed	R\$	258,13
Desvio Padrão	R\$	20,23
tc		1,4
Xmax	R\$	268,84
Xmin	R\$	247,43

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT

Xmed = Média das amostras

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 21,41$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 7,14$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	247,43	à	R\$	254,56	
Neste intervalo há:			-		Peso 0
0 amostras			-		- 0
			-		- 0
			-		- 0

2º Classe: R\$	254,56	à	R\$	261,70	
Neste intervalo há:			R\$	261,58	Peso 2
2 amostras			R\$	256,58	Peso 2
			-		- 0
			-		- 0

3º Classe: R\$	261,70	à	R\$	268,84	
Neste intervalo há:			R\$	267,79	Peso 2
2 amostras			R\$	263,09	Peso 2
			-		- 0
			-		- 0

Soma dos pesos 8

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 2.098,08

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.

Tomada de decisão: R\$ 262,26



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



**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\$ 258,13
Amostra extrema superior (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 286,69
Amostra extrema inferior (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 224,44
Amplitude (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 62,25
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	24,12%
Enquadramento no Grau de precisão	III

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

**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	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
Total				8
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.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



### Avaliações:

Tendo em vista que a área possui parcela com vegetação fechada, aplicaremos um fator de correção de 0,90.

Portanto temos:

$$\text{Valor da avaliação} = 2.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 262,26/\text{m}^2 \times 0,90 = \underline{\text{R\$ } 472.068,00}$$

Importância de quatrocentos e setenta e dois mil e sessenta e oito reais é o valor da presente avaliação.

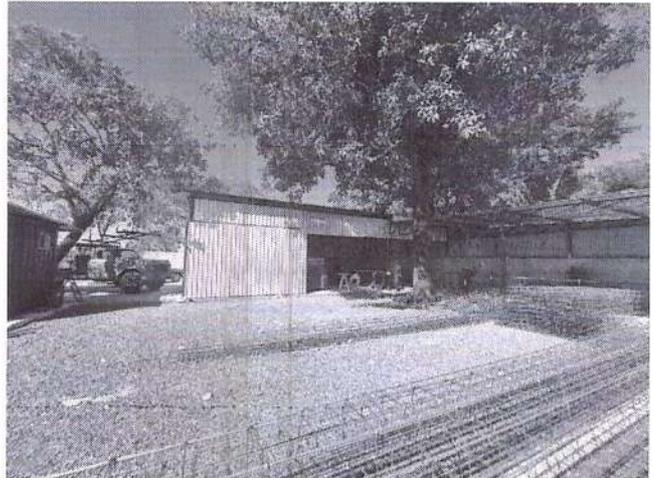
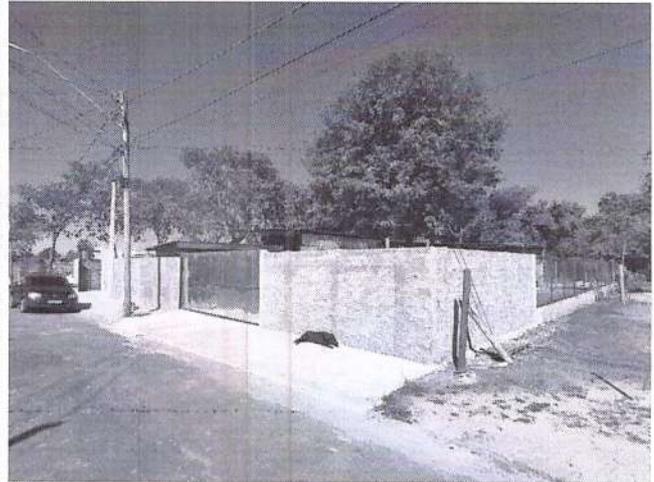
### Croqui de localização:



Fonte: Google Earth e cadastro técnico municipal.

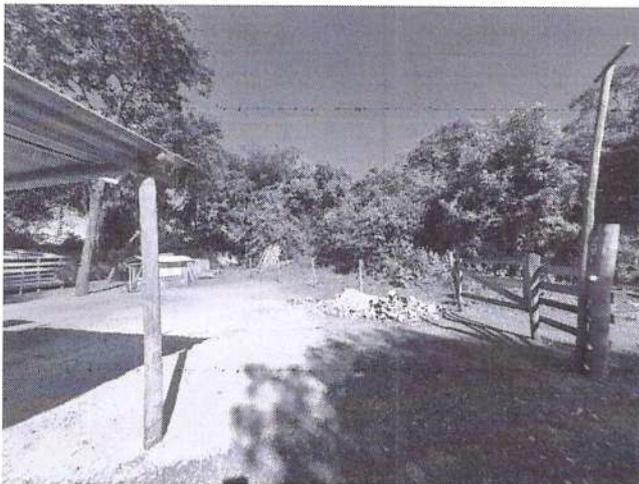


**Relatório fotográfico:**





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Encerramento:

Consta o presente laudo de 16 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e está devidamente datada e assinada.

Araraquara, 29 de maio de 2023.



Inscrição Cadastral: 24.130.004

2000 m<sup>2</sup>

AV. PAULO PATREZE

AV. MAKS JAN

AV. ODAIR JOSE DOS SANTOS

AV. EMERSON FERNANDO RAKOFF

AV. ADAO JOAO APARECIDO COUTO

R. LEONIDAS DA SILVA

AV. PAULO PAGOTTO

R. JANUARIO DE FREITAS JESUS

R. JANUARIO DE FREITAS JESUS

R. ARTON FIRMANO (PINO)

R. FULVIO GASPAR BUNELLI

AV. EDMUNDO VICENTINI

Base Cartográfica - Ano 2.017; Restituição 1:1.000

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**



Secretaria de Desenvolvimento Urbano  
Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano  
Gerência de Sistemas de Informação Geográfica

90 180 m