



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SJMRI Nº 0198/2024

Em 29 de maio 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 de imóvel do Município que especifica, e dá outras providências.

No ponto, a presente propositura tem por objetivo a permuta do imóvel objeto da inscrição municipal nº 04.082.519 e da matrícula nº 156.325, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, de propriedade do município de Araraquara, com o imóvel objeto da inscrição cadastral nº 04.082.521 e da matrícula nº 160.486, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, de propriedade do Departamento Autônomo de Água e Esgotos de Araraquara (DAAE).

A presente propositura decorre de solicitação do DAAE, considerando que o prédio público onde se encontra instalado a antiga sede da CTA (Companhia Trólebus Araraquara), localizada na Fonte Luminosa, está situado em área contígua à praça pública do DAAE.

Outrossim,

- (i) considerando que a sede e toda a estrutura administrativa do funcionalismo do DAAE, se encontra em proximidade física com o prédio público da sede da antiga CTA;
- (ii) considerando o interesse do DAAE, diante da conexão geográfica dos prédios públicos, e em perspectiva viável na implantação de equipamentos urbanos públicos, para manter a harmonia de interesses dos bens coletivos;
- (iii) considerando que no Recurso Extraordinário nº 1355208, o Supremo Tribunal Federal, que vincula a Administração Pública Municipal direta e indireta, impede o ajuizamento de execuções fiscais de pequeno valor, pela ausência de interesse de agir tendo em vista o princípio constitucional da eficiência administrativa;
- (iv) considerando a queda arrecadatória advinda da impossibilidade de utilização da via judicial para satisfação de 98% do total do crédito em dívida ativa não ajuizado;
- (v) considerando que a partir da decisão no Recurso Extraordinário nº 1355208, a cobrança dos créditos fazendários autárquicos passa a ser, em regra, extrajudicial, podendo ser recuperados pelo município por meio de medidas administrativas, como o protesto de título ou a criação de câmaras de conciliação;



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

- (vi) considerando a Lei Complementar nº 958, de 27 de outubro de 2021, e a Lei nº 11.165, de 17 de maio 2024, que como trouxeram novos mecanismos de cobrança administrativa que necessitam de implantação;
- (vii) considerando a necessidade de expansão das instalações para a lotação dos atuais e futuros servidores que integrarão o setor de cobrança administrativa dos créditos inscritos em dívida ativa do DAAE para fazer frente a essa nova situação;
- (viii) considerando a necessidade de reestruturação física e humana da Unidade de Dívida Ativa, visando pela necessidade de ampliar o atendimento ao usuário do serviço público e atuação nos processos administrativos de revisão do lançamento;
- (ix) considerando que as atuais instalações da Procuradoria Geral do DAAE e Unidade de Dívida ativa não comportam a expansão de sua estrutura física e humana; e
- (x) considerando que o antigo prédio onde esteve instalada a extinta Companhia Troleibus Araraquara possui instalações de escritório em área contígua às instalações administrativas do DAAE que podem ser utilizadas para as finalidades em questão,

entende-se suficientemente justificado o interesse do DAAE na permuta de que trata esta propositura legislativa, o qual resta igualmente subscrito pelo Poder Executivo Municipal.

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 de imóvel do Município que especifica, e dá outras providências.

Art. 1º Fica o município de Araraquara autorizado a alienar ao Departamento Autônomo de Água e Esgotos de Araraquara (DAAE), por permuta, o imóvel objeto da inscrição municipal nº 04.082.519 e da matrícula nº 156.325, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, com área de 2.988,38m² e área construída de 753,14m².

Art. 2º Em razão do art. 1º desta lei, fica o DAAE autorizado a alienar ao município de Araraquara, por permuta, o imóvel objeto da inscrição cadastral nº 04.082.521 e da matrícula nº 160.486, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, com área de 6.657,21m².

Art. 3º Ficam desafetados do uso especial ou uso comum do povo os imóveis previstos nos arts. 1º e 2º desta lei, os quais passarão a integrar a classe de bens dominicais.

Art. 4º As alienações de que tratam os arts. 1º e 2º desta lei se processarão mediante licitação dispensada, em conformidade com o valor da avaliação realizada por avaliador oficial do Município, ficando autorizada a quitação de eventuais diferenças por meio de cessão de créditos, por meio de compensação de débitos ou por meio das demais modalidades de adimplemento de obrigações previstos na legislação civil.

Art. 5º As despesas com a execução desta lei onerarão as dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 29 de maio de 2024.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal

CNM: 111096.2.0160486-16

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

MATRÍCULA

160.486

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

FICHA

01

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA
22 de Maio de 2024

IMÓVEL: Terreno designado Área 02, localizado na Avenida José Parisi, em Araraquara, com a superfície de 6.657,21 metros quadrados, que assim se descreve: "Inicia-se no ponto 00, situado na confluência do alinhamento predial da Avenida José Parisi com a área do Município de Araraquara (M.32.136); daí, segue com o rumo de 11°21'33" SW e distância de 2,09 metros até o ponto 01, confrontando com imóvel da M.32.136); daí, segue com o rumo de 26°19'25" SW e distância de 3,33 metros até o ponto 02, confrontando com o imóvel da M.32.136; mantendo mesmo confrontante segue com o rumo de 52°11'18" SW e distância de 184,15 metros até o ponto 03, ainda mantendo o mesmo confrontante, deflete à direita e em curva de concordância segue com raio de 12,30 metros, AC 73°51'16" e desenvolvimento de 15,86 metros até encontrar o ponto 04; daí, segue até o ponto 04A com rumo de 37°23'38" NW e distância de 26,80 metros, confrontando com área do Município de Araraquara (M.156.326); daí, segue até o ponto 08A com rumo de 52°36'02" NE e distância de 178,52 metros, confrontando com a Área 01 (M.160.485); daí, defletindo à direita, confronta com o alinhamento predial da Avenida José Parisi, segue com o rumo de 72°28'15" SE e distância de 38,92 até encontrar o ponto 00, início desta descrição". **CADASTRO MUNICIPAL:** 04.082.521. **PROPRIETÁRIO:** DAAE - DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE ARARAQUARA, autarquia municipal criada pela Lei Municipal nº 1697, de 02.06.1969, com sede nesta cidade, na Rua Domingos Barbieri nº 100, inscrita no CNPJ sob nº 44.239.770/0001-67. **REGISTRO ANTERIOR:** R.2/M.143.009, de 11.09.2018 e Av.3/M.143.009.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrivente 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.

Escrivente autorizado

1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP

Fernanda Loureiro Mascia
Escrivente Autorizada

1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrivente 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

Certidão expedida às 16:35:39 horas do dia 23/05/2024.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCG/JSP, XIV, 12, "d").
Código de controle de certidão :

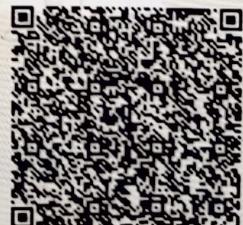
Selo Digital nº: 1110963C3160486C16333824A



160486230524

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara

Pag.: 001/001



1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Araraquara - SP

11109-6-AA 903876

11109-6-890001-930000-0124



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



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 denominado Área 02 localizada na Rua José Parisi - Vila Velosa/Vila Ferroviária, distante aproximadamente 2.700,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara S.P.

Terreno de formato aproximadamente retangular, plano, firme e superficialmente seco, na 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 refere-se apenas ao terreno, não sendo avaliado eventuais construções e benfeitorias no interior da área.

Proprietário:

DAAE - DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO

Área:

Terreno com 6.657,21 m²
Inscrição Municipal 04.082.521.00 conforme certidão 494/2024
Gerência de Rendas Imobiliárias.
Matrícula n.º 160.486 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - certidão emitida em 23/05/2024.

OBSERVAÇÃO: A presente avaliação está conforme Desenho A3 01/01 1650 2024 do Departamento Autônomo de Água e Esgoto e Certidão 494/2024 expedida pela Coordenadoria Executiva da Administração Tributária - Gerência de Rendas Imobiliárias.

Método e Nível de Rigor Adotado:

Para avaliação do terreno:

Critério: 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: será utilizado o método direto (comparativo), em que o valor do terreno 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 topográfico:** Fator que considera a superfície topográfica do imóvel avaliando;
- **Fator de transposição:** Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

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.

Croqui do Local:





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 12426
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	28 de maio de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-vale-das-rosas/12426
Endereço Imóvel:	Jardim Vale das Rosas - Araraquara
Área Terreno:	437,05 m ²
Formato:	Retangular, meio de Quadra.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 305.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 697,86 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,10
Fator Transposição:	0,90
Fator Área:	0,711
Valor m² homogeneizado:	R\$ 442,10 /m ²

BORSARI Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel

PARA COMPRAR 1 ano atrás 700 visualizações

Terreno à venda no Jardim Vale Das Rosas, Araraquara

R\$ 305.000,00

Jardim Vale Das Rosas, Araraquara, São Paulo
Cod: 12426

Características

437.05m²

Exclusivo VENDA
R\$ 305.000,00

Área total: 437,05m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

terça-feira, 28 de maio de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 12817
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	28 de maio de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-harmonia/12817
Endereço Imóvel:	Avenida Armando Corrêa de Siqueira - Vila Harmonia.
Área Terreno:	600,00 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 420.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 700,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	0,90
Fator Área:	0,740
Valor m² homogeneizado:	R\$ 419,58 /m ²

BORSARI Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel

PARA COMPRAR 2 anos atrás 688 visualizações

Terreno à venda no Vila Harmonia, Araraquara R\$ 420.000,00

Vila Harmonia, Araraquara, São Paulo
Cod: 12817

Características

600m²

Exclusivo VENDA
R\$ 420.000,00

Área total: 600m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

terça-feira, 28 de maio de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 15477
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	28 de maio de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-harmonia/15477
Endereço Imóvel:	Avenida Benito Barbieri - Vila Harmonia
Área Terreno:	360,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 370.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 1.027,78 /m ²
Fator Oferta:	0,85
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	0,90
Fator de Área:	0,694
Valor m² homogeneizado:	R\$ 545,66/m ²

BORSARI Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel

Terreno à venda no Vila Harmonia, Araraquara R\$ 370.000,00

Vila Harmonia, Araraquara, São Paulo
Cod: 15477

PARA COMPRAR 2 meses atrás 124 visualizações

VENDA
R\$ 370.000,00

Área total: 360m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

360m²

Envie uma mensagem

terça-feira, 28 de maio de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	TEDEWORK Imobiliária - 38871
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	28 de maio de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/vila-harmonia/38871
Endereço Imóvel:	Vila Harmonia
Área Terreno:	360,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 285.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 791,67 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,694
Valor m² homogeneizado:	R\$ 494,48/m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 285.000,00

IPTU R\$ 111,55

Área total: 360m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no VILA HARMONIA, Araraquara

Início > Araraquara > VILA HARMONIA
Imóvel: 38871

Área
360m²

Descrição do imóvel

Terreno Medindo 360,00m²

terça-feira, 28 de maio 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

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 5773
Telefone:	(19) 3333-4000
Data acesso anúncio:	28 de maio de 2024
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-harmonia/5773
Endereço Imóvel:	Rua Domingos Barbieri - Vila Harmonia
Área Terreno:	504,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 350.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 694,44/m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,724
Valor m² homogeneizado:	R\$ 452,50/m ²

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

TERRENO À VENDA NO VILA HARMONIA, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Vila Harmonia > Rua Domingos Barbieri

COD. 5773



Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 350.000,00

Área total: 504m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem



terça-feira, 28 de maio 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

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 12066
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	28 de maio de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-harmonia/12066
Endereço Imóvel:	Vila Harmonia - Araraquara
Área Terreno:	360,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 220.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 611,11/m ²
Fator Oferta:	0,95
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,694
Valor m² homogeneizado:	R\$ 402,91/m ²

BORSARI Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel

PARA COMPRAR 1 mês atrás 1016 visualizações

Terreno à venda no Vila Harmonia, Araraquara R\$ 220.000,00

Vila Harmonia, Araraquara, São Paulo
Cod: 12066

VENDA
R\$ 220.000,00

Área total: 360m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

terça-feira, 28 de maio de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - 2817
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	28 de maio de 2024
Link anúncio:	https://hdzmoveis.com.br/imovel/2817/terreno-vila-harmonia-araraquara/venda/
Endereço Imóvel:	Vila Harmonia - Araraquara
Área Terreno:	360,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 270.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 750,00/m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,694
Valor m² homogeneizado:	R\$ 468,45/m ²

HDZ
IMÓVEIS

HOME LANÇAMENTOS ÁREA RESTRITA FAVORITOS COMPARAR SOBRE CONTATO ANUNCIE SEU IMÓVEL

TERRENO VILA HARMONIA ARARAQUARA

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA / INFORMAÇÕES

Nome:

Telefone:

Email:

Digite uma mensagem:

372 m

Digite os caracteres da Imagem:

Li e aceito a política de privacidade

ENVIAR

DESCRIÇÃO IMÓVEL

TERRENO

Código: 2817
Área total: 360,00 m²
IPTU: R\$ 650,00
Vila Harmonia, Araraquara - SP

Terreno entre 2 casas, fechado com portão e muro, próximo do Condomínio Vale das Rosas.

HDZ Imóveis - Araraquara
Liga lá: (16) 3305-6060
Whatsapp: (16) 99993-8904

terça-feira, 28 de maio de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	TEDEWORK Imobiliária - 36559
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	28 de maio de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-harmonia/36559
Endereço Imóvel:	Vila Harmonia - Araraquara
Área Terreno:	600,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 450.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 750,00/m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,10
Fator Transposição:	0,90
Fator de Área:	0,740
Valor m² homogeneizado:	R\$ 494,51/m ²

TEDEWORK
CRECI: 2545-J imobiliária

Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente

Fotos

VENDA
R\$ 450.000,00
IPTU R\$ 197,42
Área total: 600m²
Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio
Envie uma mensagem

Terreno à venda no VILA HARMONIA, Araraquara
Início > Araraquara > VILA HARMONIA
Imóvel: 36559
Área 600m²

Descrição do imóvel
Excelente Terreno em Área Mista Comercial e Residencial. Medindo 600,00m²

terça-feira, 28 de maio de 2024



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

6.657,21 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m ²)	Valor/m ² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m ² final
					Fator topográfico	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$ 305.000,00	437,05	R\$ 697,86	0,9	1,1	0,9	0,711	R\$ 442,10
X2	R\$ 420.000,00	600,00	R\$ 700,00	0,9	1	0,9	0,740	R\$ 419,58
X3	R\$ 370.000,00	360,00	R\$ 1.027,78	0,85	1	0,9	0,694	R\$ 545,66
X4	R\$ 285.000,00	360,00	R\$ 791,67	0,9	1	1	0,694	R\$ 494,48
X5	R\$ 350.000,00	504,00	R\$ 694,44	0,9	1	1	0,724	R\$ 452,50
X6	R\$ 220.000,00	360,00	R\$ 611,11	0,95	1	1	0,694	R\$ 402,91
X7	R\$ 270.000,00	360,00	R\$ 750,00	0,9	1	1	0,694	R\$ 468,45
X8	R\$ 450.000,00	600,00	R\$ 750,00	0,9	1,1	0,9	0,740	R\$ 494,51
Média								R\$ 459,54
Desvio Padrão								R\$ 52,53

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 402,91 Amostra nº X6
 Amostra extrema superior R\$ 545,66 Amostra nº X3

Número crítico de CHAUVENET para:

6 amostras

N= 6
 d/s Limite: 1,73

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

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

dmin/s= 1,08 < 1,73
 Portanto a amostra nº X6 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,64 < 1,73
 Portanto a amostra nº X3 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 08 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\$	459,54	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	52,53	Xmed = Média das amostras
tc	1,44	
Xmax R\$	493,36	
Xmin R\$	425,71	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 67,65$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 22,55$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	425,71	à	R\$	448,26	
Neste intervalo há:			R\$	442,10	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
2º Classe: R\$	448,26	à	R\$	470,81	
Neste intervalo há:			R\$	452,50	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
3º Classe: R\$	470,81	à	R\$	493,36	
Neste intervalo há:			-		Peso 0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
Soma dos pesos					2
Soma dos Valores ponderados (Sp)			R\$	894,60	

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.

Valor Estatístico:	R\$	447,30
Valor Médio:	R\$	459,54
Tomada de Decisão:	R\$	450,00



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 ²)	R\$ 459,54
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 545,66
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 402,91
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 142,75
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	31,06%
Enquadramento no Grau de precisão	II

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

Sendo a área avaliada com superfície de 6.657,21 m², temos:

$$= R\$ 450,00/m^2 \times 6.657,21 m^2 = R\$ 2.995.744,50$$

Valor de mercado =

R\$ 2.995.744,50

Importância de dois milhões, novecentos e noventa e cinco mil, setecentos e quarenta e quatro reais e cinquenta centavos é o valor da presente avaliação.

ÁREA AVALIADA:





Relatório fotográfico:





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 2024.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

CNM: 111096.2.0156325-83

MATRÍCULA

156.325

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-8
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 111096.2.0156325-83

FICHA
01

DATA
06 de Julho de 2023

IMÓVEL: Terreno designado Área TRÊS do desdobro do terreno formado pela área UM e pela área 2B do desmembramento da área DOIS, em Araraquara, com a superfície de 2.988,38 metros quadrados, que assim se descreve e caracteriza: "inicia no ponto 33A, encontro da divisa deste terreno e da área remanescente (M.156.326) com o alinhamento predial da via pública de acesso ao Ginásio de Esportes Castelo Branco; daí segue ao ponto 34 com rumo de 26°56'13" NW e distância de 37.150 metros, confrontando com a via pública de acesso ao Ginásio de Esportes Castelo Branco; daí deflete à direita e segue ao ponto 35 com rumo de 63°07'56" NE e distância de 11.843 metros; daí segue ao ponto 36 com rumo de 28°51'59" NW e distância de 8.102 metros; daí segue ao ponto 28 em curva de concordância com desenvolvimento 2.007 metros (raio de 1.000 metro); daí segue ao ponto 29 em curva de concordância com desenvolvimento de 29.652 metros (raio de 41.679 metros); daí segue ao ponto 30 em curva de concordância com desenvolvimento de 13.184 metros (raio de 7.000 metros); daí segue ao ponto 31 com rumo de 26°41'52" SE e 9.118 metros; daí segue ao ponto 15 com rumo de 64°25'07" NE e distância de 28.787 metros, confrontando até este ponto com o alinhamento predial da Avenida Bento de Abreu; daí segue ao ponto 14 com rumo de 72°04'33" SE e distância de 1.075 metros; daí segue ao ponto 13 com rumo de 26°58'33" SE e distância de 1.927 metros; daí segue ao ponto 12 com rumo de 10°15'23" SE e distância de 1.408 metros; daí segue ao ponto 11A com rumo de 26°59'32" SE e distância de 24.497 metros, confrontando até este ponto a Área 2A de propriedade do Município de Araraquara (m. 105.550); e, finalmente, segue ao ponto 33A, início desta descrição, com rumo de 63°03'47" SW e distância de 79.699 metros, confrontando com a Área Remanescente (M.156.326). **Neste terreno existe um prédio sob número 1.172 da Avenida Bento de Abreu, com uma área construída de 753,14 m².**

CADASTRO MUNICIPAL: 04.082.519. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 45.276.128/0001-10, com sede nesta cidade, no Paço Municipal, à Rua São Bento nº 840, Centro. **REGISTRO ANTERIOR:** R.21/M.124.431, de 02.03.2023 e Av.24/M.124.431.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrivente Autorizado

Av.1 - em 06 de julho de 2023

AFETAÇÃO

CONTINUA NO VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP

CARAMURU FONSECA DO NASCIMENTO JUNIOR
Escrivente Autorizado

Pag.: 001/003
Certidão na última página

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

156.325

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11 109-4

CNM: 111096.2.0156325-83

FICHA

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

VERSO

O imóvel encontra-se afetado para o serviço público municipal, conforme artigo 2º, inciso II da Lei Municipal nº 9.710, de 04.09.2019, conforme Av.22/M.124.431.

Ana Maria
Ana Maria de Freitas Gouvêa Celestino
Escrevente Autorizada

Av.2 - em 06 de julho de 2023

Sobre o imóvel da M.105.549, transportada para a M.124.431, existe arrolamento para garantia do pagamento de dívida junto a Receita Federal, nos termos dos artigos 64 e 64A da Lei 9.532, de 10.12.1.997, conforme Termo de Arrolamento do processo DRF/AQA/SACAT nº 13851 721 129/2013-17, averbado sob nº 5/M.105.549, relatada na Av.1/M.124.431.

Ana Maria
Ana Maria de Freitas Gouvêa Celestino
Escrevente Autorizada

Av.3 - em 06 de julho de 2023

Encontra-se averbado sob nº 9/M.124.431, a pedido do Ministério Público do Estado de São Paulo, através da Promotoria de Justiça de Araraquara - Meio Ambiente - Habitação e Urbanismo, o Termo de Ajustamento de Conduta passado nos autos do Inquérito Civil Público nº 14.0195.0001451/2017-4, o qual impôs à Empresa Petrobrás Distribuidora S/A, CNPJ sob nº 34.274.233/0001-02, a obrigação da recuperação da fase livre da área do antigo posto de abastecimento de combustível situado no imóvel da M. 124.431. Constatou do Termo que o tempo de duração dessa obrigação é o necessário para o cumprimento integral da mesma.

Ana Maria
Ana Maria de Freitas Gouvêa Celestino
Escrevente Autorizada

Av.4 - em 06 de julho de 2023

ARROLAMENTO DE BENS

O imóvel foi arrolado pela Receita Federal, nos termos dos artigos 64 e 64A da Lei 9.532, de 10.12.1.997 e de acordo com Relação de Bens e Direitos para Arrolamento (processo nº 15746.720447/2021-95), encaminhado pelo Delegado da Receita Federal do Brasil - DRF - Campinas, conforme Av.12/M.124.431.

Ana Maria
Ana Maria de Freitas Gouvêa Celestino
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 410619

Av.5 - em 20 de julho de 2023

CANCELAMENTO

A Av.4 (arrolamento de bens) fica cancelada conforme decisão da Receita Federal do Brasil, expedida aos 26.06.2023, acompanhada de

CONTINUA NA FICHA 02

1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP

CARAMURU FONSECA DO NASCIMENTO JUNIOR
Escrevente Autorizado

Pag.: 002/003

Gerfido na última página

CNM: 111096.2.0156325-83

MATRÍCULA

156.325

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

02.

instrumento de 14.07.2023 firmado por Edson Antônio Edinho da Silva, Prefeito Municipal de Araraquara, digitalizados em 17.07.2023 (processo nº 15746.720447/2021-95).

Camila Duarte Marcondes de Azevedo
Camila Duarte Marcondes de Azevedo
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 423858
Av.6 - em 28 de maio de 2024

CANCELAMENTO

O Arrolamento de bens relatado na Av.2 fica cancelado por determinação do DR. Márcio Cristiano Ebert, MM. Juiz Federal da 2ª Vara Federal de Araraquara, contida no Ofício de 10.11.2023 (digitalizado em 28.05.2024), expedida nos autos de Execução Fiscal nº 0006118-18.2015.4.03.6120.

Bianca Rodrigues
Bianca Rodrigues
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.

João Baptista Galhardo
Escrevente autorizado

1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP

CARAMURU FONSECA DO NASCIMENTO JUNIOR
Escrevente Autorizado

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

ISENTO DE SELOS

REQUISIÇÃO

JUDICIAL

Certidão expedida às 17:28:48 horas do dia 28/05/2024.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3156325C172848247



156325280524

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 de um terreno, designado Área TRÊS do desdobro do terreno formado pela área UM e pela área 2B do desmembramento da Área DOIS, em Araraquara, com área superficial de 2.988,385 m², localizada de frente para a Avenida Bento de Abreu, cidade de Araraquara-SP.

Área possuindo frente de formato irregular com desenvolvimento de aproximadamente 102,69 metros, plana, firme e superficialmente seca, com toda infraestrutura.

Região comercial valorizada, distante aproximadamente 2.360,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara S.P.

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

Proprietário:

Município de Araraquara.
Matrícula nº 156.325 do I CRI - Certidão expedida em 07/07/2023

Áreas:

Terreno com	2.988,385 m ²
Prédio principal - Parte mais antiga	751,48 m ²
Prédio principal - Parte mais nova	484,77 m ²
Cobertura de veículos - Lateral	107,83 m ²

Observações:

Conforme Av.3 da referida matrícula, há um termo de ajustamento de conduta o qual impôs à Empresa Petrobrás Distribuidora S/A a obrigação da recuperação da fase livre da área do antigo posto de abastecimento de combustível.

Tendo em vista o imóvel em pauta ter sofrido danos ambientais em decorrência de vazamento de óleo combustível, causando infiltração em partes do seu subsolo, e de conformidade com pesquisas e especificações apresentadas em RELATÓRIO DE INVESTIGAÇÃO AMBIENTAL DETALHADA E PLANO DE INTERVENÇÃO AMBIENTAL, elaborado pela SERVIMAR AMBIENTAL & ENGENHARIA à época, o processo deverá ser encaminhado ao setor competente e se necessário à CETESB para verificar se os danos já foram sanados e a área está livre de impedimentos quanto a construção, **em caso negativo, retornar ao setor de avaliações com parecer para reavaliação da área.**

Para efeito desta avaliação a área foi considerada livre de impedimentos quanto ao seu uso e execução de novas construções.



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-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: 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 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 topografia no interior da área;
- **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 o local e região, em consulta junto a imobiliárias idôneas, corretores credenciados, ofertas para venda e compra, anuncio classificado em jornais especializados etc.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

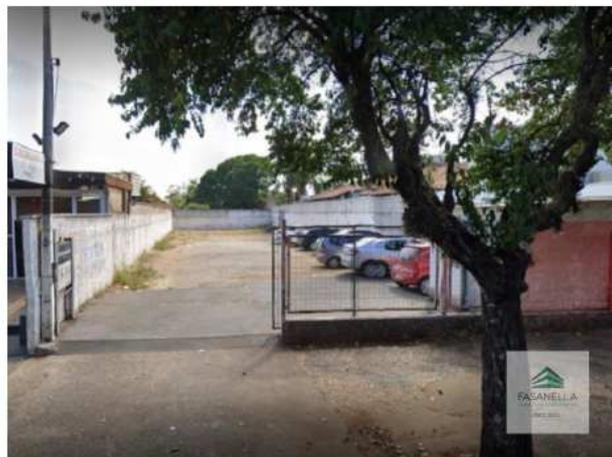


Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Fasanella Imóveis - cód. 71101971
Telefone:	(16) 3331-7100
Data acesso anúncio:	08 de agosto de 2023
Link anúncio:	https://fasanellaimoveis.com.br/comprar/sp/araraquara/jd-primavera/terreno/71101971
Endereço Imóvel:	Av. Bento de Abreu, n.º 1029
Área Terreno:	808,00 m ²
Situação/formato:	Lote, formato aproximadamente retangular, meio de quadra.
Valor Oferta:	R\$ 2.600.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 3.217,82 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Atualização IPCA:	1,03
Valor m² homogeneizado:	R\$ 2.983,41 /m ²

08/08/2023 11:53

Terreno à venda em Araraquara



Venda
R\$ 2.600.000,00
([https://api.whatsapp.com/send?text=Fasanella Imoveis - Terreno em Araraquara - Imóvel](https://api.whatsapp.com/send?text=Fasanella%20Imoveis%20-%20Terreno%20em%20Araraquara%20-%20Imovel))
<https://fasanellaimoveis.com.br/comprar/sp/araraquara/jd-primavera/terreno/71101971/>

f
(<https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https://fasanellaimoveis.com.br/comprar/sp/araraquara/jd-primavera/terreno/71101971/>)

t
([https://twitter.com/intent/tweet?text=Fasanella Imoveis - Imobiliária em Araraquara - Imóvel](https://twitter.com/intent/tweet?text=Fasanella%20Imoveis%20-%20Imobili%C3%A1ria%20em%20Araraquara%20-%20Imovel))
<https://fasanellaimoveis.com.br/comprar/sp/araraquara/jd-primavera/terreno/71101971/>

p
(<https://www.pinterest.com/pin/create/button?url=https://fasanellaimoveis.com.br/comprar/sp/araraquara/jd-primavera/terreno/71101971/>)
(mailto:?subject=Fasanella Imoveis - Imobiliária em Araraquara - Imóvel&body=https://fasanellaimoveis.com.br/comprar/sp/araraquara/jd-primavera/terreno/71101971/)

Fotos Adicionar aos favoritos Imprimir ficha ([/comprar/sp/araraquara/jd-primavera/terreno/71101971/?pagina=imprimir](https://comprar/sp/araraquara/jd-primavera/terreno/71101971/?pagina=imprimir)) Agendar Visita

08/08/2023 11:53

Terreno à venda em Araraquara

Com 808m² este terreno está muito bem localizado na Av.Bento de Abreu próximo ao Teatro.

808,00 m² total

*dimensão do terreno: 15m² de frente x 55m² de fundo

808,00 m² terreno

[Mais detalhes](#)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - cód. 11513
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	16 de abril de 2024
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/comercial/araraquara/jardim-primavera/11513
Endereço Imóvel:	Av. Bento de Abreu, n.º 447
Área Terreno:	1.130,00 m ²
Situação/formato:	Prédio comercial, terreno formato irregular, meio de quadra.
Área de construção:	591,40 m ²
Valor Oferta:	R\$ 4.200.000,00
Valor estimado construção:	R\$ 888.786,65
Valor estimado terreno:	R\$ 3.311.213,35
Valor m² inicial:	R\$ 2.930,28 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Atualização IPCA:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 2.637,25 /m ²



Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar

Alugar

Favoritos 0

Comparar 0

Contato

Área do cliente



COMERCIAL PRÉDIO À VENDA NO JARDIM PRIMAVERA, ARARAQUARA

Avenida Bento de Abreu - Jardim Primavera - Araraquara/São Paulo

COD. 11513



Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 4.200.000,00

Área total: 1130m²

Área Útil: 591.4m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fotos

1 vaga 1130m² total 7 salas 1 cozinha 1 recepção 1 copa

591.4m² útil



terça-feira, 16 de abril 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

Imobiliária / código:	Grupo Investe Imobiliária - cód. CA01000
Telefone:	(16) 3461-3455
Data acesso anúncio:	16 de abril de 2024
Link anúncio:	https://www.grupoinveste.com.br/comprar/sp/araraquara/vila-harmonia/casa/73402711
Endereço Imóvel:	Av. Luiz Alberto, n° 906
Área Terreno:	1.130,00 m ²
Situação/formato:	Prédio comercial, terreno formato retangular, meio de quadra.
Área de construção:	715,00 m ²
Valor Oferta:	R\$ 2.650.000,00
Valor estimado construção:	R\$ 981.515,76
Valor estimado terreno:	R\$ 1.668.484,24
Valor m² inicial:	R\$ 2.333,54 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,25
Atualização IPCA:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 2.625,24 /m ²

Casa comercial para Venda, Vila Harmonia, Araraquara CA01000

VILA HARMONIA - ARARAQUARA/SP

Venda
R\$ 2.650.000,00
IPTU Anual
R\$ 5.400,00

[\\$ Simule seu financiamento](#)

4 dormitórios
sendo 1 suíte
2 banheiros
8 vagas
715,00 m² total
440,00 m² útil
715,00 m² terreno
440,00 m² construída

Compartilhe esse imóvel

Fotos Localização Adicionar aos favoritos Imprimir ficha

Gostou do imóvel?
Fale conosco

Nome
E-mail
Telefone
Celular
Mensagem

[Enviar](#)

Corretor Online terça-feira, 16 de abril de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Mgf imóveis - cód. 274667636
Telefone:	-
Data acesso anúncio:	16 de abril de 2024 Link publicado a aproximadamente 2 anos.
Link anúncio:	https://sp.mgfimoveis.com.br/casas-bairros-venda-3-quartos-araraquara-venda-sp-araraquara-varanda-274667636
Endereço Imóvel:	Av. Bento de Abreu, n.º 1007
Área Terreno:	1.457,75 m ²
Situação/formato:	Prédio residencial, terreno formato aproximadamente retangular, esquina.
Área de construção:	469,20 m ² (Na época do anúncio)
Valor Oferta:	R\$ 5.700.000,00
Valor estimado construção:	R\$ 813.079,47 (Na época do anúncio)
Valor estimado terreno:	R\$ 4.886.920,53
Valor m² inicial:	R\$ 3.352,37 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Atualização IPCA:	1,088
Valor m² homogeneizado:	R\$ 3.281,44 /m ²

mgfimoveis MINHA CONTA BUSCAR FAVORITOS ANUNCIAR

MGF Imóveis > Casa > Araraquara > Centro > Avenida Bento de Abreu

☆ 20 Fotos

PREÇO R\$ 5.700.000

TODO O SABOR COM 50% menos AÇÚCAR*

EXPERIMENTE!

COMPARADO À MÉDIA DE MERCADO

HEINEKEN

Casas Bairros à venda 3 quartos 1 suíte
3 vagas Centro Araraquara
📍 Avenida Bento de Abreu, Centro, Araraquara - SP

Casa à venda

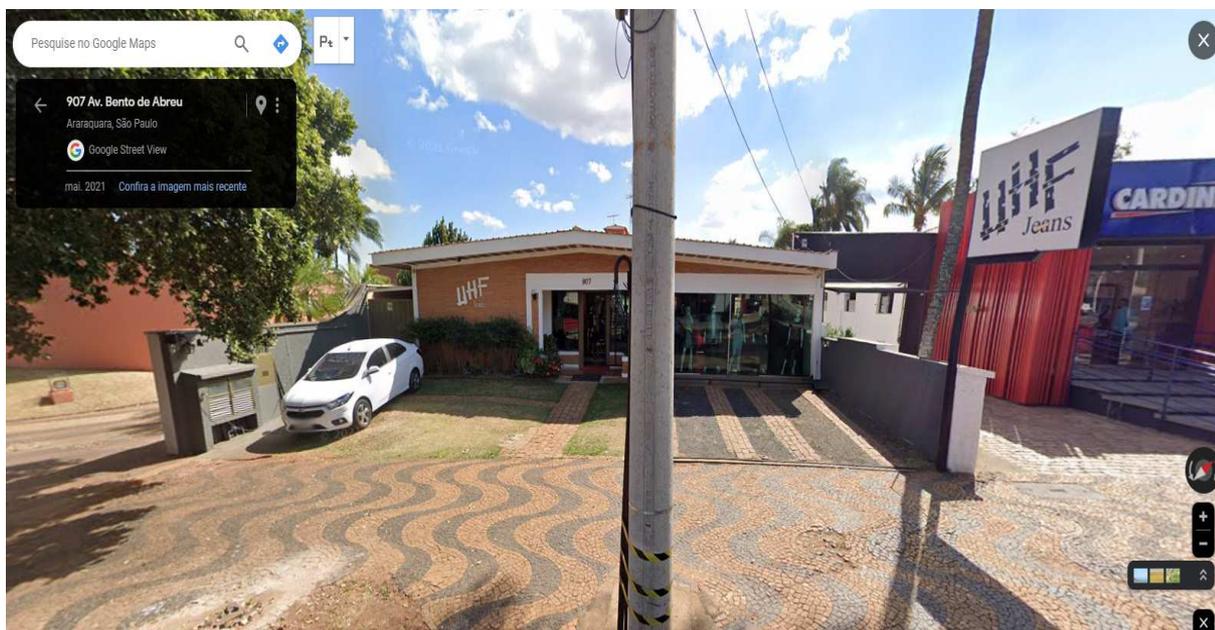
terça-feira, 16 de abril de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Eduardo Delfino Imóveis
Telefone:	(16) 3335-5385
Informações:	Informa sobre venda de imóvel com construção a aproximadamente 02 anos.
Endereço Imóvel:	Av. Bento de Abreu, n.º 907
Área Terreno:	642,00 m ²
Situação/formato:	Prédio comercial, terreno formato aproximadamente retangular, meio de quadra.
Área de construção:	342,39 m ² (Na época da venda)
Valor Venda:	R\$ 2.650.000,00
Valor estimado construção:	R\$ 526.084,89 (Na época da venda)
Valor estimado terreno:	R\$ 2.123.915,11
Valor m² inicial:	R\$ 3.308,28 /m ²
Fator Oferta:	1,00
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Atualização IPCA:	1,088
Valor m² homogeneizado:	R\$ 3.598,08 /m ²



Fachada do imóvel na época da venda.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - cód. 14379
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	16 de abril de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/jardim-paulistano/14379
Endereço Imóvel:	Alameda Paulista, nº 1.620
Área Terreno:	315,00 m ²
Situação/formato:	Prédio residencial, terreno formato irregular, esquina.
Área de construção:	87,72 m ²
Valor Oferta:	R\$ 1.000.000,00
Valor estimado construção:	R\$ 91.139,62
Valor estimado terreno:	R\$ 908.860,38
Valor m² inicial:	R\$ 2.885,27 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,25
Atualização IPCA:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 3.245,93 /m ²

BORSARI Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel Nossos Serviços

PARA COMPRAR 1 ano atrás 314 visualizações

Casa à venda com 2 quartos no Jardim Paulistano, Araraquara R\$1.000.000,00

Jardim Paulistano, Araraquara, São Paulo
Cód: 14379

Características

Exclusivo VENDA R\$ 1.000.000,00

Área total: 315m²
Área construída: 87.72m²

terça-feira, 16 de abril de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - cód. 36461
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	16 de abril de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/comercial/araraquara/jardim-floridiana-vila-xavier/36461
Endereço Imóvel:	Alameda Paulista, n° 1.506
Área Terreno:	184,00 m ²
Situação/formato:	Prédio comercial, terreno formato retangular, meio de quadra.
Área de construção:	167,35 m ²
Valor Oferta:	R\$ 750.000,00
Valor estimado construção:	R\$ 253.504,57
Valor estimado terreno:	R\$ 496.495,43
Valor m² inicial:	R\$ 2.698,34 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,25
Atualização IPCA:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 3.035,64 /m ²

TEDEWORK imobiliária

Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente

Fotos

VENDA
R\$ 750.000,00
IPTU R\$ 135,25
Área total: 184m²
Área útil: 167,35m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio
Envie uma mensagem

Comercial prédio à venda no Jardim Floridiana (Vila Xavier), Araraquara
Jardim Floridiana (Vila Xavier), Araraquara, São Paulo
Imóvel: 36461

Banheiros 3

Área 184m² total
167,35m² útil

terça-feira, 16 de abril de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - cód. 38.735
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	16 de abril de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/casas/araraquara/vila-harmonia/38735
Endereço Imóvel:	Av. Luiz Alberto, n° 970
Área Terreno:	406,00 m ²
Situação/formato:	Prédio comercial, terreno formato retangular, esquina.
Área de construção:	267,00 m ²
Valor Oferta:	R\$ 1.400.000,00
Valor estimado construção:	R\$ 368.013,25
Valor estimado terreno:	R\$ 1.031.986,75
Valor m² inicial:	R\$ 2.541,84 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,25
Atualização IPCA:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 2.859,57 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 1.400.000,00
IPTU R\$ 324,82

Área total: 406m²
Área construída: 267m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Casa à venda com 3 quartos no VILA HARMONIA, Araraquara

VILA HARMONIA, Araraquara, São Paulo
Imóvel: 38735

Dormitórios
3
(sendo 1 suíte)

Banheiros
2

Garagens
3

Área
406m² total
267m² construído

Descrição do imóvel

terça-feira, 16 de abril 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 áreas padrão da região do avaliando, 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 2.988,39m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m ²)	Valor/m ² inicial	Fator de oferta	Matriz dos Fatores			Atualização IPCA	Valor/m ² final
					fator topográfico	Fator transposição			
X1	R\$ 2.600.000,00	808,00	R\$ 3.217,82	0,9	1	1	1,030	R\$ 2.983,41	
X2	R\$ 3.311.213,35	1130,00	R\$ 2.930,28	0,9	1	1	1,000	R\$ 2.637,25	
X3	R\$ 1.668.484,24	715,00	R\$ 2.333,54	0,9	1	1,25	1,000	R\$ 2.625,24	
X4	R\$ 4.886.920,53	1457,75	R\$ 3.352,37	0,9	1	1	1,088	R\$ 3.281,44	
X5	R\$ 2.123.915,11	642,00	R\$ 3.308,28	1	1	1	1,088	R\$ 3.598,08	
X6	R\$ 908.860,38	315,00	R\$ 2.885,27	0,9	1	1,25	1,000	R\$ 3.245,93	
X7	R\$ 496.495,43	184,00	R\$ 2.698,34	0,9	1	1,25	1,000	R\$ 3.035,64	
X8	R\$ 1.031.986,75	406,00	R\$ 2.541,84	0,9	1	1,25	1,000	R\$ 2.859,57	
Média								R\$ 3.033,32	
Desvio Padrão								R\$ 334,20	

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$ 2.625,24	Amostra n° X3
Amostra extrema superior	R\$ 3.598,08	Amostra n° X5

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= 1,22 < 1,86
Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,69 < 1,86
Portanto a amostra n° X5 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\$	3.033,32	<i>tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT</i>
Desvio Padrão R\$	334,20	<i>Xmed = Média das amostras</i>
tc	1,4	
Xmax R\$	3.210,16	
Xmin R\$	2.856,48	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 353,68$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 117,89$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	2.856,48	à	R\$ 2.974,37	
Neste intervalo há:		R\$	2.859,57	Peso 1
1 amostras		-	-	0
		-	-	0
		-	-	0
2º Classe: R\$	2.974,37	à	R\$ 3.092,27	
Neste intervalo há:		R\$	3.035,64	Peso 2
2 amostras		R\$	2.983,41	Peso 2
		-	-	0
		-	-	0
3º Classe: R\$	3.092,27	à	R\$ 3.210,16	
Neste intervalo há:		-	-	Peso 0
0 amostras		-	-	0
		-	-	0
		-	-	0

Soma dos pesos 5

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 14.897,67

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.

Valor estatístico: R\$ 2.979,53

Valor médio: R\$ 3.033,32

Tomada de decisão: R\$ 3.000,00



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	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	0,80 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.

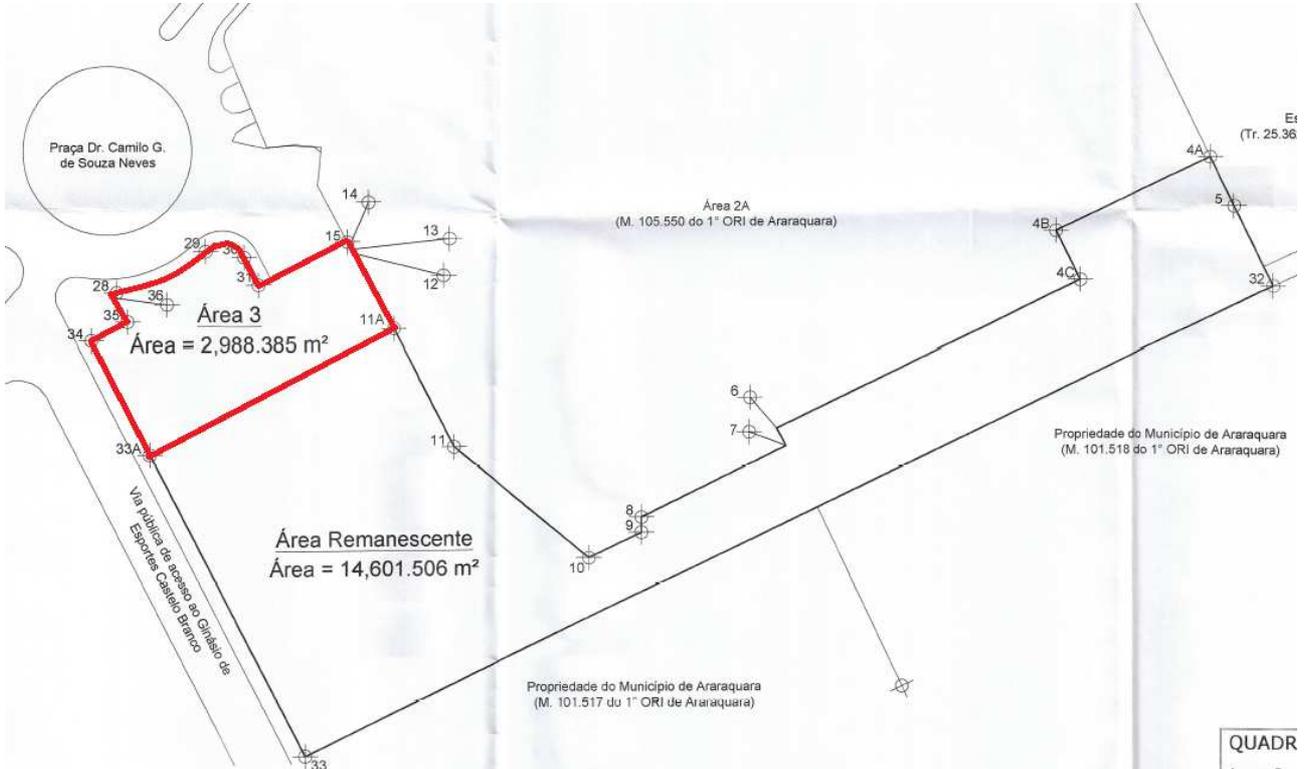
Grau de precisão: Determinação do Grau de precisão através da determinação da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, conforme NBR 14653-2, item 9.2.3.

GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m ²)	R\$ 3.033,32
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 3.598,08
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 2.625,24
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 972,85
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	32,07%
Enquadramento no Grau de precisão	II

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



Croqui de localização:



Desenho 1-5-3.759 da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Avaliação do terreno:

Faça às considerações expostas valores e dados pesquisados, sua análise, seleção e homogeneização, temos o valor, a saber:

$$\text{Valor total} = \text{R\$ } 3.000,00/\text{m}^2 \times 2.988,39 \text{ m}^2 = \underline{\underline{\text{R\$ } 8.965.170,00}}$$

Importância de oito milhões, novecentos e sessenta e cinco mil, cento e setenta reais é o valor de mercado avaliado para o terreno.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Para 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 do Custo Básico da construção Civil no estado de São Paulo (CUB-SP), ref. março/2024 e índices referentes à tipologia e padrão construtivo da edificação (Pc) conforme publicação "Valores de edificações de imóveis Urbanos" realizada pelo IBAPE/SP - 2017.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, março de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.104,51	56,30
Material	803,51	40,96
Despesas Administrativas	53,76	2,74
Total	1.961,78	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,54%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, março de 2024 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.919,85	0,08	R-1	2.354,05	0,07	R-1	2.856,36	0,01
PP-4	1.788,10	0,14	PP-4	2.198,46	0,11	R-8	2.308,52	0,05
R-8	1.708,61	0,14	R-8	1.961,78	0,10	R-16	2.501,51	0,17
PIS	1.322,39	0,07	R-16	1.905,45	0,12			

(*) 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, março de 2024 em R\$/m²

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

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	2.273,87	0,11	CAL-8	2.403,31	0,13
CSL-8	1.968,66	0,08	CSL-8	2.118,08	0,10
CSL-16	2.623,48	0,09	CSL-16	2.773,18	0,11
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.090,17	0,09			
GI	1.118,74	0,04			

(*) 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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

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 - Fd:

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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Valor de mercado da benfeitoria:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Fd$$

Onde:

Vb: Valor de Mercado da benfeitoria;

CUB-SP: Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721;

Pc: Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço;

Ac: Área construída da edificação em apreço;

Fd: Fator de Adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação referente à edificação em apreço.

1- Prédio principal – Parte mais antiga

Construção com idade aparente de 40 anos.

Condições físicas e funcionais necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: Prédio de escritórios padrão médio - Pc médio = 1,656

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 40 anos

Vida Útil (n): 60 anos

$$\mathbf{Ross:} \frac{1}{2} \times ((40/60) + (40^2)/(60^2)) = \frac{1}{2} (0,667 + 0,444) = 0,556$$

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

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

$$[0,556 + (1 - 0,556) \times 0,1810] \times (1-0,20) = 0,51$$

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

$$Fd = 1-0,51 = \mathbf{0,49}$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Portanto temos, a saber:

Valor unitário da construção = CUB-SP mar/2024 x Pc x Fd
Valor unitário da Construção = R\$ 1.961,78/m² x 1,656 x 0,49
Valor unitário da Construção = **R\$ 1.591,87**

Área da construção = 751,48 m²

Valor da Construção = R\$ 1.591,87/m² x 751,48
Valor da Construção = R\$ 1.196.258,47

2- Prédio principal – Parte mais nova

Construção com idade aparente de 20 anos.

Condições físicas e funcionais necessitando de reparos simples
(estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: Prédio de escritórios padrão médio - Pc médio = 1,656

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

Ross: $\frac{1}{2} \times ((20/60) + (20^2)/(60^2)) = \frac{1}{2} (0,333 + 0,111) = 0,222$

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

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

$[0,222 + (1 - 0,222) \times 0,1810] \times (1-0,20) = 0,29$

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

Fd = 1-0,29 = **0,71**

Portanto temos, a saber:

Valor unitário da construção = CUB-SP mar/2024 x Pc x Fd
Valor unitário da Construção = R\$ 1.961,78/m² x 1,656 x 0,71
Valor unitário da Construção = **R\$ 2.306,58**

Área da construção = 484,77 m²

Valor da Construção = R\$ 2.306,58/m² x 484,77
Valor da Construção = R\$ 1.118.160,79



3- Cobertura de veículos - Lateral

Construção com idade aparente de 10 anos.

Condição física e funcional regular (estado 2,0 = 2,52%)

Padrão: Cobertura padrão simples - Pc médio = 0,142

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 10 anos

Vida Útil (n): 20 anos

$$\mathbf{Ross:} \frac{1}{2} \times ((10/20) + (10^2)/(20^2)) = \frac{1}{2} (0,50 + 0,25) = 0,375$$

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

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

$$[0,375 + (1 - 0,375) \times 0,0252] \times (1-0,20) = 0,31$$

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

$$Fd = 1-0,31 = \mathbf{0,69}$$

Portanto temos, a saber:

Valor unitário da construção = CUB-SP mar/2024 x Pc x Fd

Valor unitário da Construção = R\$ 1.961,78/m² x 0,142 x 0,69

Valor unitário da Construção = **R\$ 192,22**

Área da construção = 4,75 x 22,70 = 107,83 m²

Valor da Construção = R\$ 192,22/m² x 107,83

Valor da Construção = R\$ 20.727,08



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Quadro Resumo de áreas e valores:

	Quant.	Unid.	Valor unit.	Valor total
Terreno com	2.988,39	m ²	R\$ 3.000,00	R\$ 8.965.170,00
Construções				
1 Prédio principal - Parte mais antiga	751,48	m ²	R\$ 1.591,87	R\$ 1.196.258,47
2 Prédio principal - Parte mais nova	484,77	m ²	R\$ 2.306,58	R\$ 1.118.160,79
3 Cobertura de veículos - Lateral	107,83	m ²	R\$ 192,22	R\$ 20.727,08
Valor total das construções				R\$ 2.335.146,34
<u>Valor total do imóvel (terreno + construções)</u>				R\$ 11.300.316,34

Valor total do imóvel:

R\$ 8.965.170,00 (terreno) + R\$ 2.335.146,34 (construções)

Valor total = R\$ 11.300.316,34

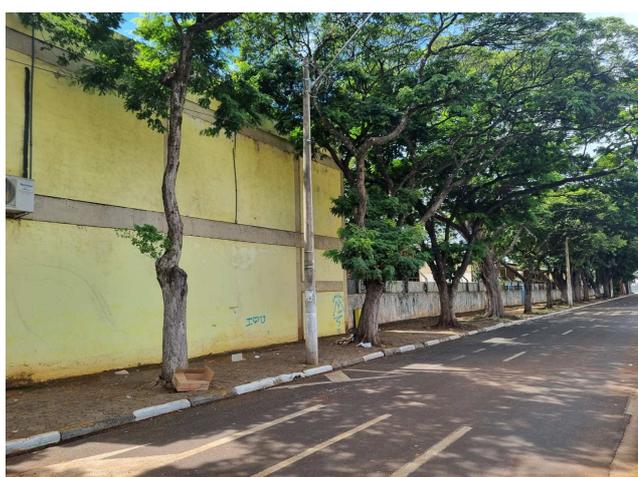
Importância de onze milhões, trezentos mil, trezentos e dezesseis reais e trinta e quatro centavos é o valor total de mercado avaliado para o imóvel.

Vide observações no corpo deste laudo, pg.1.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

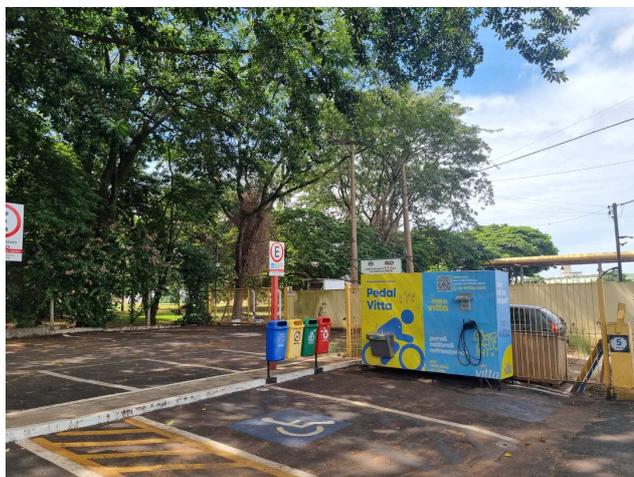
Relatório Fotográfico:



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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



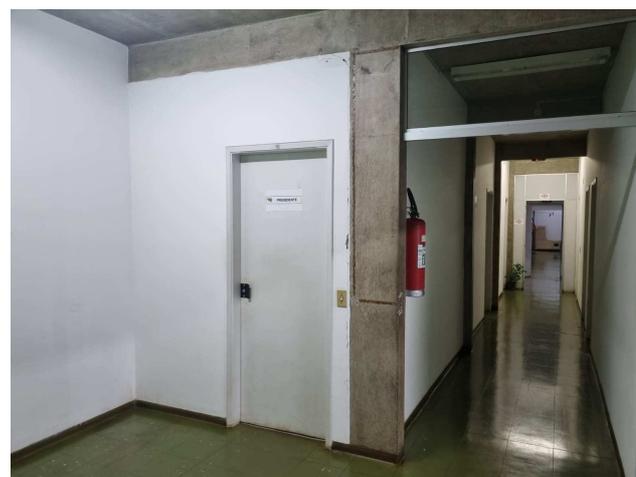
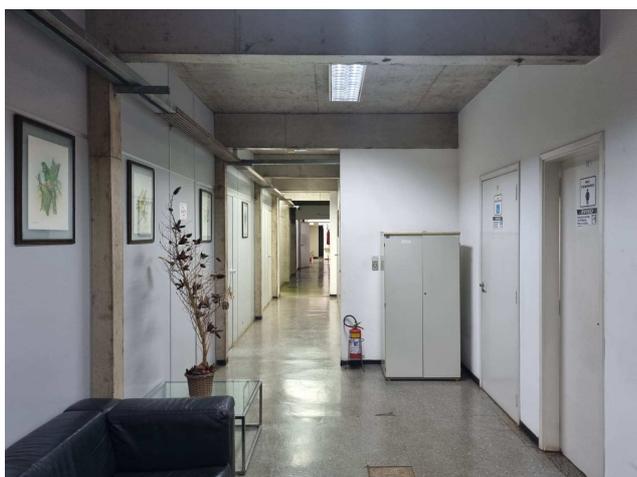
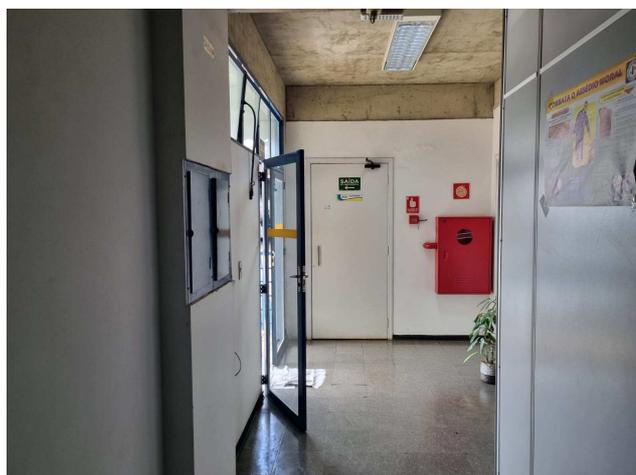
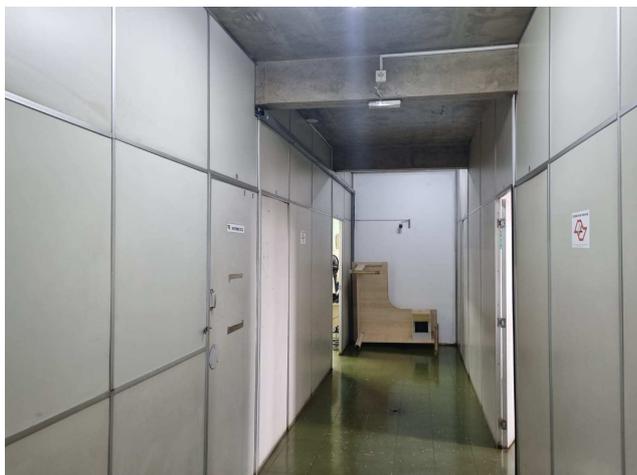
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 7º andar – Avaliação e Perícia – Centro

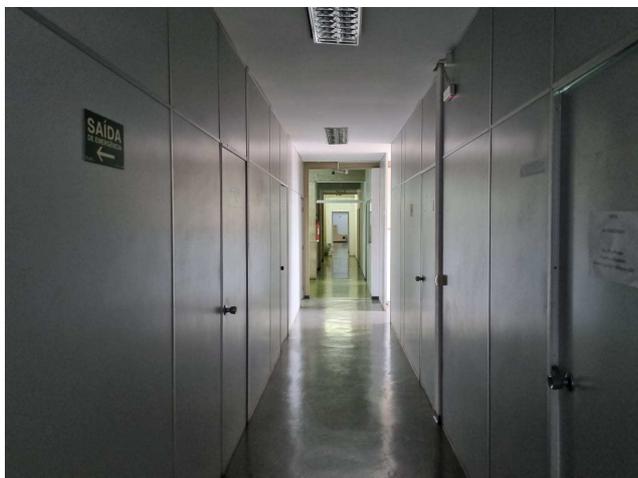


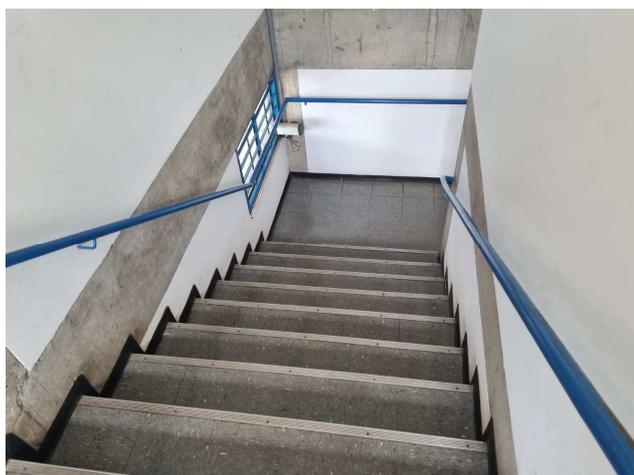
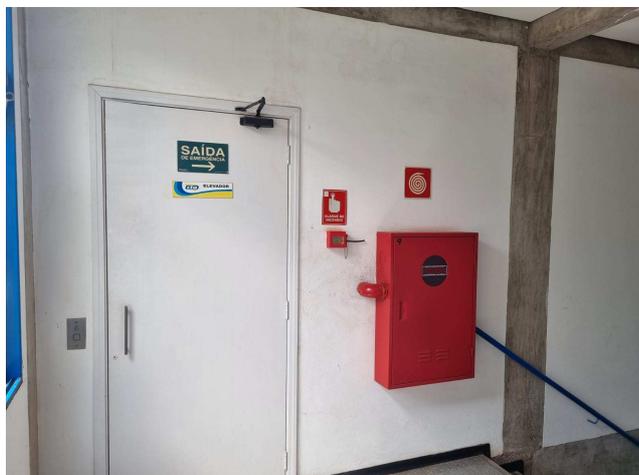
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



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







Encerramento:

Consta o presente laudo de 25 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e está devidamente datada e assinada.

Araraquara, 17 de abril de 2024.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360