



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SEGOV Nº 314/2025

Em 5 de dezembro de 2025

Ao

Excelentíssimo Senhor

RAFAEL DE ANGELI

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 tem por finalidade autorizar a retirada dos encargos incidentes sobre a doação do imóvel realizada em favor da empresa Fone Serv Telecomunicações Ltda., conforme a Lei Municipal nº 7.267/2010, observadas as condições e procedimentos previstos na Lei Municipal nº 9.218/2018.

Inicialmente, cumpre destacar que a doação onerosa de imóveis a empresas, acompanhada da imposição de encargos como cláusulas de reversão, inalienabilidade e prazo para conclusão de obras, constituiu importante instrumento de cautela da Administração Pública. Tais exigências visaram assegurar que a finalidade da doação — fomentar a atividade empresarial e promover o desenvolvimento econômico local — fosse efetivamente alcançada. A legislação municipal adotou, assim, mecanismo de proteção do interesse público, garantindo que o imóvel fosse utilizado para instalação e funcionamento da empresa beneficiária.

Ocorre que, transcorrido o prazo mínimo de cinco anos previsto na Lei Municipal nº 9.218/2018, e constatada a manutenção das atividades empresariais no imóvel, verifica-se que a finalidade essencial da doação foi atendida. Consolida-se, portanto, uma situação fática e jurídica que autoriza a reavaliação dos encargos à luz das necessidades econômicas contemporâneas e do interesse público atual.

A retirada dos encargos mediante compensação financeira, com possibilidade de concessão de desconto no pagamento à vista, não configura renúncia de receita nem causa prejuízo ao erário. Ao contrário, trata-se de operação vantajosa para o Município, pautada na recomposição patrimonial. O imóvel doado já não integra o patrimônio dominical disponível; o que se discute é a extinção de ônus incidentes sobre bem cuja doação já se aperfeiçoou.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Assim, o pagamento realizado pela empresa funcionará como ingresso de receita pública, fortalecendo o Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico (FUMDE) e contribuindo para políticas de apoio ao setor produtivo.

A flexibilização das cláusulas de reversibilidade e inalienabilidade também encontra justificativa econômica. Embora úteis no momento da doação, tais restrições podem se tornar obstáculo ao crescimento empresarial, especialmente pela impossibilidade de utilização do imóvel como garantia para financiamento ou ampliação de operações. A supressão dos encargos, mediante pagamento, permite que a empresa amplie investimentos, gere novos empregos e dinamize a economia local — atendendo, assim, ao fim social originário da lei de incentivos.

Ressalte-se, ainda, que a regularização da situação jurídica do imóvel reduz riscos futuros para o Município, evitando litígios relacionados à aplicação ou interpretação dos encargos, o que representa economia processual e financeira. Tal medida favorece a segurança jurídica das relações patrimoniais e evita potenciais condenações indenizatórias.

Por fim, o ingresso de recursos decorrentes da retirada dos ônus, mesmo com a concessão de desconto para pagamento à vista, representa incremento de receita pública e reforço às políticas de desenvolvimento econômico municipal, com benefícios diretos ao interesse coletivo.

Diante do exposto, a presente proposta revela-se adequada, proporcional e alinhada às políticas de incentivo econômico e de racionalização administrativa, motivo pelo qual se solicita a sua aprovação por esta Egrégia Câmara Municipal.

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,

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO

Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

PROJETO DE LEI Nº

Autoriza a retirada dos encargos incidentes sobre a doação do imóvel realizada em favor da empresa Fone Serv Telecomunicações Ltda., nos termos da Lei Municipal nº 7.267/2010, mediante compensação financeira prevista na Lei Municipal nº 9.218/2018, e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a promover a retirada de todos os encargos incidentes sobre a doação do imóvel objeto da matrícula nº 109.155 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara, realizada em favor da empresa Fone Serv Telecomunicações Ltda., nos termos da Lei Municipal nº 7.267, de 7 de junho de 2010, desde que atendidas todas as exigências previstas na Lei Municipal nº 9.218, de 14 de março de 2018, e alterações posteriores.

Art. 2º A retirada dos encargos mencionados no artigo anterior dependerá de prévia e expressa anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social, além da comprovação dos requisitos previstos no art. 3º da Lei Municipal nº 9.218/2018.

Art. 3º A compensação financeira devida à municipalidade observará o valor atualizado do terreno inicialmente doado, conforme avaliação oficial atualizada, nos termos do § 4º do art. 3º da Lei Municipal nº 9.218/2018.

Art. 4º No caso de pagamento à vista da compensação financeira será concedido à donatária um desconto de 20% (vinte por cento) sobre o valor apurado na avaliação oficial.

Art. 5º O pedido de retirada dos encargos deverá estar instruído, obrigatoriamente, com certificação formal do órgão municipal competente atestando a inexistência de desvio de finalidade na utilização do imóvel.

Art. 6º Concretizado o pagamento da compensação caberá ao donatário providenciar a lavratura da escritura e a sua averbação na matrícula do imóvel, registrando-se a dispensa dos encargos da doação.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 5 de dezembro de 2025.

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: EC10-78C4-BD3C-F140

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



LUIS CLÁUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 08/12/2025 09:38:46 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/EC10-78C4-BD3C-F140>



MATRÍCULA

109.155

FOLHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno designado área "B", constituído por parte da Quadra "G" do loteamento Jardim Tinem, em Araraquara, com a área de 1.153,69 metros quadrados, medindo 20,00 metros de frente para a Rua Primo Torquato; 52,80 metros do lado direito de quem olha para o imóvel de frente, onde confronta com a Avenida Dr. Raymundo de Paula e Silva; 74,837 metros do lado esquerdo, onde confronta com a Área "A" (M.109.154); e 28,50 metros, onde confronta em parte com imóvel da M.78.069 (Chácara Marie) e em parte com imóvel da M.79.165 (Área D do seccionamento da gleba I - Bairro Serralhal). **PROPRIETÁRIO:** **MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 45.276.128/0001-10, com sede à Rua São Bento, 840, Centro, Araraquara-SP. **REGISTRO ANTERIOR:** Inscrição número 74, livro 8-B, pag.176, de 29.07.1971, transportada para a M.109.153 e Av.1/M.109.153. Araraquara, 11 de maio de 2.009.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 280352
Av.1 - em 08 de agosto de 2013

DESAFETAÇÃO

Consta da escritura que dará origem ao R.2 que nos termos do artigo 1º da Lei Municipal nº 7.267, de 07.06.2010, o imóvel aqui matriculado passou da classe dos bens de uso comum do povo para a classe dos bens dominicais.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 280352
R.2 - em 08 de agosto de 2013

DOAÇÃO

Por escritura de 18.07.2013, Lº 558, pgs. 333/340, do 2º Tabelião de Notas local (microf. 30.07.2013), o MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, já identificado, doou o imóvel (CEP 14806-108), com o valor venal de R\$ 101.068,09, para **FONE SERV TELECOMUNICAÇÕES LTDA - EPP**, sociedade empresária limitada, com sede nesta cidade, à Avenida Pedro Galeazzi, 152, Vila Sedenho, inscrita no CNPJ sob nº 07.435.269/0001-40, com seu contrato de constituição registrado na JUCESP, sob NIRE 35.219.941.211, em sessão de 31/05/2005, e última alteração e consolidação contratual de

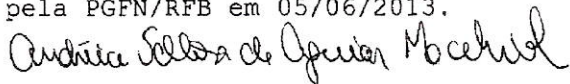
CONTINUA NO VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

01/07/2010, registrada na JUCESP, sob NIRE 205.376/10-1, em sessão de 16/07/2010. Consta da escritura: a) que o **DOADOR** impõe à **DONATÁRIA** os seguintes encargos: 1) Fixa o prazo de 36 (trinta e seis) meses para o início e conclusão das obras no imóvel, contados a partir de 18/07/2013; 2) Obrigação da **DONATÁRIA** de recolher todos os tributos e contribuições federais e estaduais no Município de Araraquara; 3) Não poderá a **DONATÁRIA** sem anuência do **DOADOR**, alterar seus objetivos sociais, consoante dispostos no contrato social; 4) Não poderá a **DONATÁRIA** modificar a destinação do imóvel ora doado; 5) Em caso de falência, concordata, extinção ou liquidação da empresa **DONATÁRIA**, terá o Município de Araraquara direito de preferência em relação ao imóvel ora doado; 6) A **DONATÁRIA** deverá utilizar totalmente a área ora doada, consoante objetivos propostos, no processo 5.186/2005 - guichê administrativo 7.029/2007; b) que nos termos do artigo 5º da Lei nº 7.267, de 07/06/2010, o **DOADOR** estipula que o não cumprimento das obrigações assumidas pela empresa **DONATÁRIA** no processo 5.186/2005 - guichê administrativo 7.029/2007 ocorrerá o cancelamento dos benefícios concedidos, como também a reversão do imóvel ao patrimônio municipal, com todas as benfeitorias nele existentes, sem direito a qualquer indenização, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial; c) que em razão da cláusula de reversão, o **DOADOR** estipula ainda que a **DONATÁRIA**, não poderá, alienar e/ou onerar o imóvel sem sua expressa e formal aquiescência; d) a **DONATÁRIA** declarou que não recebeu do doador, quaisquer bens móvel ou imóvel, a título de doação, no âmbito judicial ou extrajudicial, dentro desse exercício fiscal; e) que o **DOADOR** declarou que a liberalidade por ele efetuada é a primeira e única a favor da **DONATÁRIA** dentro desse exercício fiscal; e, f) que o **DOADOR** apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa d Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob nº 000322013-21022128, emitida pela PGFN/RFB em 09/04/2013 e a Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida pela PGFN/RFB em 05/06/2013.



Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escravente Autorizada

Protocolo nº 280352

Av.3 - em 08 de agosto de 2013

CLÁUSULA RESTRITIVA

CONTINUA FLS 02



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

Nos termos da escritura que deu origem ao R.2, o doador gravou o imóvel com a **cláusula restritiva e vitalícia de impenhorabilidade** nos termos da legislação vigente.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli **Andréia Velloso de Aguiar Macchioli**
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.

Fernanda Loureiro Mascia
Escrivente autorizado



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

Ao Oficial.: R\$ 44,20
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\$ 44,20
Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara

Certidão expedida às 09:25:47 horas do dia 23/07/2025.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963F3109155C09254725Z



109155230725

Pag.: 003/003







PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

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 "B", constituído por parte da quadra "G" do loteamento Jardim Tinem, em Araraquara, área superficial de 1.153,69 m² e frente de 20,00 metros para a Rua Primo Torquato, esquina com a Av. Dr. Raymundo de Paula e Silva, objeto da matrícula n.º 109.155 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

Área de formato aproximadamente regular com fundos em reta diagonal, firme, superficialmente seca e plana, localizada no zoneamento ZOEMI-AEIU-ACOP - Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária

Região predominantemente residencial, padrão médio, distante aproximadamente 3.700,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Doação à empresa FONE SERV TELECOMUNICAÇÕES LTDA - EPP, conforme R.2 da matrícula do imóvel.

Informações complementares:

Área de terreno 1.153,69 m²
Cadastro Municipal: 19.015.004.00

Matrícula: 109.155 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP, cópia apresentada no processo datada de 23/07/2025.

Análise de Projeto 1Doc: 2.263/2025

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

A presente avaliação se refere apenas ao valor de mercado territorial.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Critérios de Avaliação:

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

Metodologia:

Método direto (Comparativo):

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

Tratamento por fatores:

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

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

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

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

- **Fator de diferença de área:** A ser aplicado em amostras nas quais a área do imóvel é inferior ou superior ao padrão da região, sendo considerado o intervalo padrão de 200,00 a 500,00 m².

Para diferenças menores que 30%:

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

Para diferenças maiores que 30%:

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

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

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

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

- **Fator profundidade:** A ser aplicado em imóveis com profundidade fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtido conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-a;
- **Fator testada:** A ser aplicado em imóveis com testada reduzida fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtida conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-b;
- **Fator formato irregular:** A ser aplicado em imóveis com formato irregular que possuem seu aproveitamento prejudicado, sendo este fator calculado com base na análise de aproveitamento em relação a imóveis de mesmo porte e formato regular.
- **Fator benfeitorias:** Considera a eventual presença nas amostras encontradas de benfeitorias nas tais como arrimos, muros, portões, ou outros melhoramentos.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Croqui de localização do imóvel:



Fonte: Cadastro Técnico Municipal.

Pesquisas de Valores:

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Teddework imobiliária - cód.: 35784
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	25 de julho de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-primor/35784
Endereço Imóvel:	Av. Dr. Miguel Couto, ao lado n.º 98 - Jardim Primor - Inscrição 19.024.005.00
Área Terreno:	320,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 185.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 578,13 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,852
Valor m² homogeneizado:	R\$ 443,31 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos

Vendas

Locação

Contato

Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 185.000,00
IPTU R\$ 77,49

Área total: 320 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio
Envie uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM PRIMOR, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM PRIMOR
Imóvel: 35784

Área
320 m²

sexta-feira, 25 de julho de 2025

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – Centro - 7º andar – Unidade de Avaliação de Imóveis
Fone: (16) 3301-5136



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

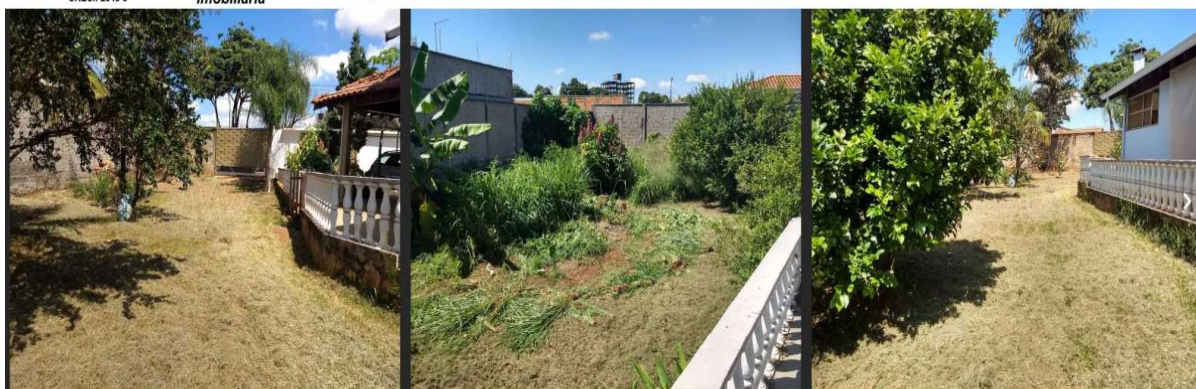
Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Teddework imobiliária - cód.: 33429
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	25 de julho de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-do-bosque/33429
Endereço Imóvel:	Rua João Mascia, ao lado n.º 306 – Jardim do Bosque – Inscrição 19.064.014.00
Área Terreno:	400,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 220.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 550,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,876
Valor m² homogeneizado:	R\$ 433,62 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 220.000,00

Área total: 400 m²
Área construída: 0 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

**Terreno à venda no JARDIM DO BOSQUE,
Araraquara**

Início > Araraquara > JARDIM DO BOSQUE
Imóvel: 33429

Área
400 m² total

sexta-feira, 25 de julho de 2025


Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – Centro - 7º andar – Unidade de Avaliação de Imóveis
Fone: (16) 3301-5136



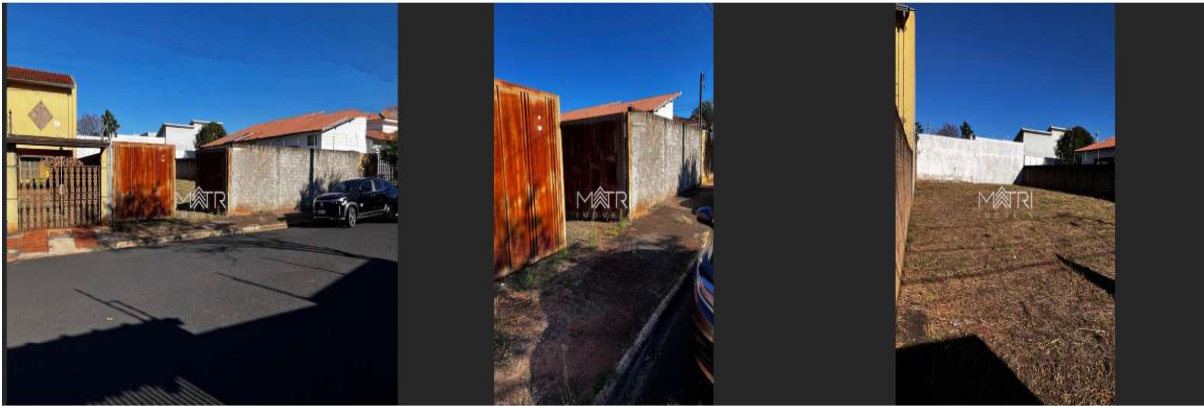
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Matri Imóveis - cód.: 5039
Telefone:	(16) 3324-9040
Data acesso anúncio:	25 de julho de 2025
Link anúncio:	https://matriimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-aclimacao/5039
Endereço Imóvel:	Av. Olivia Grocce, 218 - Jardim Aclimação - Inscrição 19.037.004.00
Área Terreno:	525,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 300.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 571,43 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,906
Valor m² homogeneizado:	R\$ 465,94 /m ²



[Comprar](#) [Alugar](#) [Área do cliente](#) [Sobre a Matri](#) [Contato](#)



Fotos

VENDA

R\$ 300.000,00

IPTU R\$ 126,53

Área total: 525 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio



Agendar visita

Terreno à venda no Jardim Aclimação, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim Aclimação > Avenida Olivia Grocce

Imóvel: 5039

Área
525 m²




sexta-feira, 25 de julho de 2025



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis




Pesquisa 04

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - cód.: 3896
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	25 de julho de 2025
Link anúncio:	https://hdzmoveis.com.br/imovel/3896/terreno-jardim-aclimacao-araraquara/venda/
Endereço Imóvel:	Rua José Paulino Rodrigues, ao lado n.º 444 - Jardim Aclimação - Inscrição 19.268.017.00
Área Terreno:	306,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 200.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 653,59 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,847
Valor m² homogeneizado:	R\$ 498,24 /m ²



Venda

R\$ 200.000,00



COMPARAR

FAVORITO

Código: 3896

Área total: 306,00 m²

IPTU: R\$ 673,40

Cond.: R\$ 0,00

Jardim Aclimação, Araraquara - SP

Descrição Imóvel

TERRENO

Terreno Murado no J. Aclimação com 306m2, frente de 12m.

HDZ Imóveis - Araraquara

Liga lá: (16) 3305-6060

PROPOSTA / INFORMAÇÕES

☐ Li e aceito a política de privacidade

BUSCA AVANÇADA



sexta-feira, 25 de julho de 2025




PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Grupo Investe Imobiliária - cód.: 74312268
Telefone:	(16) 3461-3455
Data acesso anúncio:	25 de julho de 2025
Link anúncio:	https://www.grupoinveste.com.br/imovel/terreno/venda/araraquara/sp/jardim-primor/TE0027_INVE
Endereço Imóvel:	Av. Dr. Miguel Couto, 357 - Jardim Primor - Inscrição 19.027.014.00
Área Terreno:	350,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 300.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 857,14 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,85 - Local de maior valor econômico, próximo à corredor comercial.
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,861
Valor m² homogeneizado:	R\$ 564,57 /m ²

[Imóveis curtidos](#) [Contato](#) [Anuncie seu imóvel](#) [Entrar](#)




Início > ARARAQUARA > JARDIM PRIMOR > Terreno > TE0027_INVE

[Mapa](#)

TERRENO à venda 350M², JARDIM PRIMOR, ARARAQUARA - SP

AVENIDA DOUTOR MIGUEL COUTO, 357 - JARDIM PRIMOR - ARARAQUARA/SP
Código de origem: 74312268

 350 m² total


Descrição



Terreno residencial para Venda Jardim Primor, Araraquara, 350,00 m² total, 350,00 m² terreno

VENDE-SE TERRENO COM 350,00 m² DE ÁREA
Procurando o lugar perfeito para construir a casa dos seus sonhos? Então não perca essa oportunidade única! Temos u...

Venda **R\$ 300.000**

IPTU mensal **R\$ 921**

 3 pessoas estão olhando este imóvel

 Salvar  Compartilhar

Nome
Escreva seu nome

Telefone
(00) 99999-9999

E-mail
email@dominio.com

Melhor horário para contato
Selecionar opção

Melo de contato ideal
Selecionar opção

sexta-feira, 25 de julho de 2025



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para a área avaliada 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

1.153,69 m²

1º Análise de dados:

Matriz dos Fatores

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m ²)	Valor/m ² inicial	Fator de Fonte	Fator topográfico	Fator transposição	Fator frentes múltiplas	Fator de Área	Valor/m ² final
X1	R\$ 185.000,00	320,00	R\$ 578,13	0,9	1	1	1	0,852	R\$ 443,31
X2	R\$ 220.000,00	400,00	R\$ 550,00	0,9	1	1	1	0,876	R\$ 433,62
X3	R\$ 300.000,00	525,00	R\$ 571,43	0,9	1	1	1	0,906	R\$ 465,94
X4	R\$ 200.000,00	306,00	R\$ 653,59	0,9	1	1	1	0,847	R\$ 498,24
X5	R\$ 300.000,00	350,00	R\$ 857,14	0,9	1	0,85	1	0,861	R\$ 564,57
Média									R\$ 481,13
Desvio Padrão									R\$ 52,85

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$ 433,62	Amostra nº X2
Amostra extrema superior	R\$ 564,57	Amostra nº X5

Número crítico de CHAUVENET para:

5 amostras

N=

5

d/s Limite: 1,65

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

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

dmin/s=

0,90

<

1,65

Portanto a amostra nº X2

É pertinente e será mantida

dmax/s=

1,58

<

1,65

Portanto a amostra nº X5

É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 5 amostras é compatível e definitivo.

No presente estudo, será utilizada a teoria estatística das pequenas amostras (n<30), com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante à Norma Brasileira NB-502-89 da ABNT que rege a matéria.

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Xmed R\$	481,13	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	52,85	Xmed = Média das amostras
tc	1,48	
Xmax R\$	520,25	
Xmin R\$	442,02	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 78,22$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 26,07$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	442,02	à	R\$	468,10	
Neste intervalo há:			R\$	465,94	Peso 2
2 amostras			R\$	443,31	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0

2º Classe: R\$	468,10	à	R\$	494,17	
Neste intervalo há:			-		Peso 0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

3º Classe: R\$	494,17	à	R\$	520,25	
Neste intervalo há:			R\$	498,24	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

Soma dos pesos 5

Soma dos Valores ponderados (\$p) R\$ 2.316,73

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\$	463,35	/m ²
Valor médio:	R\$	481,13	/m ²
Valor máximo:	R\$	520,25	/m ²
Valor mínimo:	R\$	442,02	/m ²
Tomada de decisão:	R\$	480,00	/m ²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

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

Item	Descrição	Identificação	Grau	Pontuação
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5	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\$ 481,13
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 564,57
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 433,62
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 130,95
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	27,22%
Enquadramento no Grau de precisão	III

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Localização das amostras:



Fonte: Google Earth Pro - Anotações próprias.

Avaliação:

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

Valor de mercado territorial = $1.153,69 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 480,00/\text{m}^2 =$

R\$ 553.771,20, podendo ser arredondado para R\$ 554.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Valor de mercado avaliado = R\$ 554.000,00

Importância de quinhentos e cinquenta e quatro mil reais é o valor total da presente avaliação para o terreno.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Relatório Fotográfico:



Encerramento:

Consta o presente laudo de 14 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 25 de julho de 2025.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360