



OFÍCIO/SEGOV Nº 110/2026

Em 4 de maio de 2026

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,

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Egrégia Casa, o incluso Projeto de Lei que tem por finalidade autorizar a alienação do imóvel constituído de parte do lote 117 da quadra G do Parque do Carmo, com área de 150,00 m², objeto da matrícula nº 165.393 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara.

A medida decorre de avaliação administrativa que reconheceu a ausência de destinação pública efetiva para o referido bem, cuja dimensão, localização, topografia e condições de acesso não recomendam sua utilização para a implantação de equipamentos urbanos ou serviços públicos de maior alcance social.

Manter o imóvel sem uso representa, na prática, a imobilização de patrimônio público sem benefício concreto à coletividade. A alienação, ao contrário, permitirá converter um bem ocioso em receita pública, possibilitando que os recursos obtidos sejam direcionados a investimentos de maior relevância para a população, especialmente em áreas essenciais e obras de interesse comum.

Trata-se, portanto, de providência pautada pela racionalidade administrativa, pela eficiência na gestão do patrimônio público e pelo compromisso de dar função social e utilidade concreta aos bens municipais.

Assim, tendo em vista a finalidade a que o Projeto de Lei se destinará, entendemos estar plenamente justificada a sua apresentação, confiantes de que a matéria merecerá a aprovação dessa respeitável Casa de Leis.

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

Aproveitamos o ensejo para renovar a Vossa Excelência e aos demais membros dessa Egrégia Casa de Leis nossos votos de elevada consideração e distinto respeito.

Respeitosamente,

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal





PROJETO DE LEI Nº

Autoriza a alienação do imóvel objeto da matrícula nº 165.393, e dá outras providências.

Art. 1º Fica desafetado de qualquer uso público o imóvel constituído de parte do lote 117 da quadra G do Parque do Carmo, com área de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), objeto da matrícula nº 165.393 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, passando a integrar a classe de bens dominicais do Município.

Art. 2º Fica a Administração Pública Municipal autorizada a alienar, mediante licitação, o imóvel descrito no art. 1º desta Lei.

Art. 3º A alienação de que trata o art. 2º se processará em conformidade com a avaliação oficial do Município.

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

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

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 4 de maio de 2026.

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal



CNM: 111096.2.0165393-39
MATRÍCULA

165.393

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

DATA
30 de Julho de 2025

FICHA
01

IMÓVEL: Um terreno constituído de parte do lote 117, da quadra G do Parque do Carmo, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Pedro Alvares Cabral, igual medida nos fundos, onde divide com terreno de Domingos Antônio Corrêa (remanescente do lote 117), por 15,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando de um lado com a Avenida 27, com a qual faz esquina e de outro com Pedro Perosso. **CADASTRO MUNICIPAL:** 11.043.013.00. **PROPRIETÁRIOS:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição número 47.770, livro 3-BJ, fls.276, de 21.08.1975.

Ariana Galhardo Ismael
Ariana Galhardo Ismael
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
Escrevente autorizado

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

Fernanda Loureiro Mascia
Escrevente Autorizada

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 FEDEMP.... R\$ Nihil
Ao ISSQN.... R\$ Nihil
Total..... R\$ 44,20

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara

Certidão expedida às 17:23:28 horas do dia 30/07/2025.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963F34432420010001251



165393300725

Pag.: 001/001

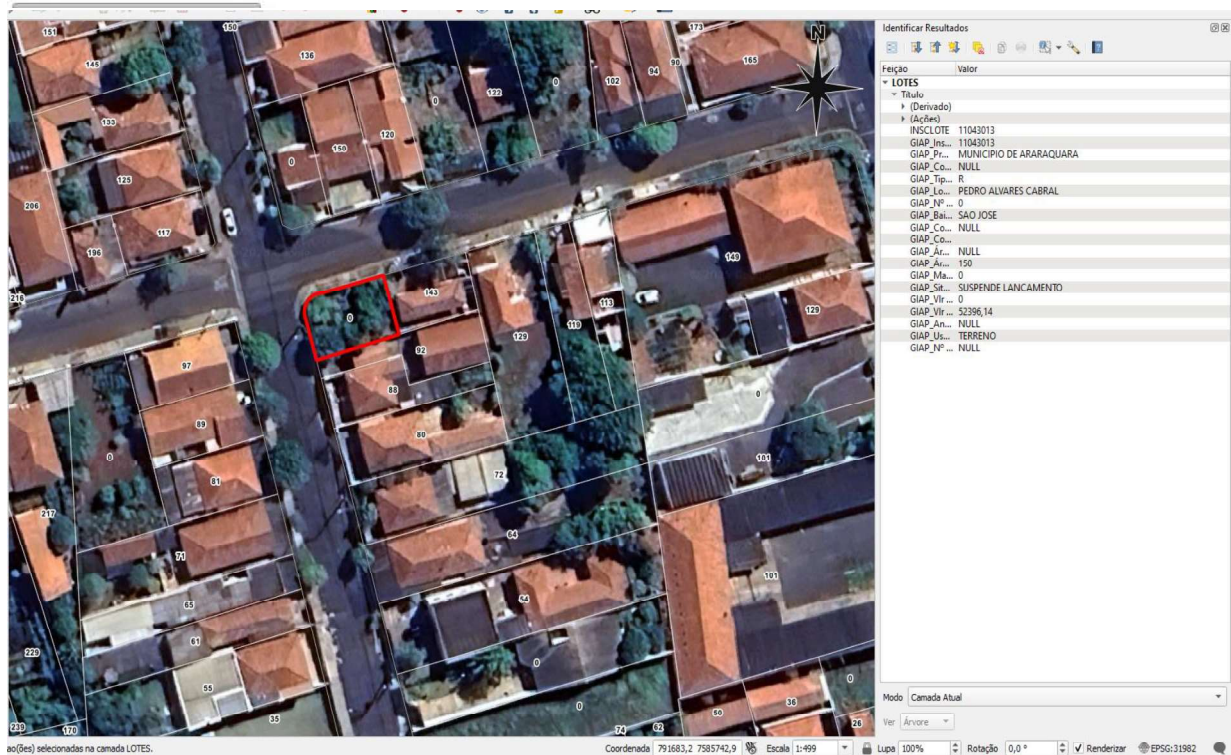


Cadastro Imobiliário Voltar

Inscrição	Nº Cadastro	Status	Valor Venal Atualizado	Tipo Uso Imóvel			
11.043.013.00	37422	Ativo	54.617,75	Terreno			
CPF	CNPJ	Código	Nome Proprietário				
		219644	MUNICIPIO DE ARARAQUARA				
CPF	CNPJ	Código	Nome Compromissário/Nome Permissionário				
Fração Ideal	Área Terreno	Lote	Quadra	Área Total Construída			
	150,00	P117	G				
SUSPENDE LANÇAMENTO							
Data Inclusão	Data Envio Morto	Última Atualização	Metragem Frente				
			10				
Condomínio/Edifício	Nome Empreendimento	*Zoneamento	Descrição da Zona				
		2522	ZEUS-ZOEMI-AEIU-ACOP				
Segmento	Face Quadra	Zona Homogênea					
356 - ARTICO (JD) CEP: 14800-210	1	348 - ZH					
Logradouro	Logradouro	Nº Imóvel					
374	R PEDRO ALVARES CABRAL	0					
Andar	Nº Apto	Sala	Complemento do Endereço				
			TERRENO VAGO				
Bairro	Bairro	CEP	Loteamento	Loteamento			
153	SAO JOSE	14800210					
Situação Fiscal							
SUSPENDE LANÇAMENTO							
Endereço Entrega							
R PEDRO ALVARES CABRAL Nº 0 PQ SAO JOSE CEP 14801-300 ARARAQUARA SP							
Endereço Imóvel							
R PEDRO ALVARES CABRAL Nº 0 TERRENO VAGO LOTE P117 QUADRA G SAO JOSE ARARAQUARA SP CEP 14800-210							
Suspende		Encaminha Arquivo Morto		Ficha Analítica		Ficha Sintética	

Matrícula

Nº Transcrição	Nº Matrícula 1	Nº Matrícula 2	Nº Matrícula 3	Nº Habite-se	Data Transcrição
	165393	0	0		21/08/1975
Data Matrícula 1	Data Matrícula 2	Data Matrícula 3	Data Habite-se	Data Falência	





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 área de terreno constituída de parte do lote 117 da quadra "G" do Parque do Carmo, cidade de Araraquara/SP, com frente de dez metros para a Rua Pedro Alvares Cabral, esquina com a Av. Francisco Sampaio Peixoto, área superficial de 150,00 m², objeto da matrícula n.º 165.393 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

Caracterização do imóvel:

Lote de formato aproximadamente retangular, firme, superficialmente seco e com declividade transversal entre 5 e 10%, localizado no zoneamento **ZOEMI-AEIU-ACOP - Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária.**

Região predominantemente residencial padrão misto entre médio e popular, distante aproximadamente 1.700,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

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

Proprietário: Município de Araraquara

Solicitante: Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento
Processo Administrativo 1Doc: 83.295/2025

Informações complementares:

Área territorial:	150,00 m ²
Inscrição Cadastral Municipal:	11.043.013.00
Matrícula n.º 165.393 do 1.º O.R.I. de Araraquara – certidão emitida em	

30/07/2025.





Critérios de Avaliação:

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

Metodologia:

Método direto (Comparativo):

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

Tratamento por fatores:

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

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

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2011





- **Fator de transposição:** Fator que considera a diferença geoeconômica da região em que o imóvel avaliando se encontra e o rol de amostras utilizado, determinado conforme a expertise dos profissionais e avaliação dos índices fiscais estipulados pela Planta Genérica de Valores do Município;
- **Fator de diferença de área:** Fator que considera a diferença de áreas entre o rol de amostras e o imóvel avaliando, com área superficial fora dos limites do intervalo padrão, definido conforme as características da região.

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 infraestrutura:** A ser aplicado em imóveis que não apresentem uma ou mais infraestruturas básicas tais como pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, redes de distribuição de água, de coleta de esgoto, de águas pluviais e iluminação pública, conforme tabela de melhoramentos públicos do Eng.º Ruy Canteiro;

Melhoramentos	%
1 - Água.....	15% = 0,15
2 - Esgoto	10% = 0,10
3 - Luz Pública	5% = 0,05
4 - Luz Domiciliar	15% = 0,15
5 - Guias - Sarjetas	10% = 0,10
6 - Pavimentação	30% = 0,30
7 - Telefone	5% = 0,05
8 - Canalização Para Gás	1% = 0,01
9 - Arborização	1% = 0,01

Fonte: Publicação Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – 4.º Edição revista e ampliada, pg. 183



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.



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari imóveis - cód.: 14080
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	10 de fevereiro de 2026
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-do-carmo/14080
Endereço Imóvel:	Av. Francisco Sampaio Peixoto, ao lado n.º 479 – Parque do Carmo.
Área Terreno:	312,00 m ²
Situação:	Meio de quadra, formato retangular, declive entre 5 e 10%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 175.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 560,90 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	= (15/20) ^ (1/2) = 0,866
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,096
Valor m² homogeneizado:	R\$ 479,15 /m ²

BORSARI
Imóveis

Comprar Alugar Destaques para Compra Lançamentos Área do cliente Contato

PARA COMPRAR 1 ano atrás

Terreno à venda no Carmo, Araraquara

Início > Araraquara > Carmo
Cód: 14080

Características

Exclusivo
VENDA
R\$ 175.000,00

Área total: 312 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

terça-feira, 10 de fevereiro de 2026



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Toscano Imóveis - cód.: 1690
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	10 de fevereiro de 2026
Link anúncio:	https://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/sao-jose/1690
Endereço Imóvel:	Rua Pedro Álvares Cabral, em frente ao n.º 35 – Parque São José.
Área Terreno:	460,00 m ²
Situação:	Meio de quadra, formato retangular, plano (aterrado).
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 200.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 434,78 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	= (15/20) ^ (1/2) = 0,866
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,15
Valor m² homogeneizado:	R\$ 350,74 /m ²

Comprar Alugar Contato Área do cliente Lançamentos Cadastre seu imóvel

PARA COMPRAR

Terreno à venda com 0 quarto no SAO JOSE, Araraquara

Início > Araraquara > SAO JOSE
Cod:1690

Características

0.00 m²

VENDA
R\$ 200.000,00

Área total: 0.00 m²
Área construída: 0.00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

terça-feira, 10 de fevereiro de 2026

Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Teddework imobiliária - cód.: 34.723
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	10 de fevereiro de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/sao-jose/34723
Endereço Imóvel:	Rua Itália, ao lado n.º 323 – Jardim Ártico.
Área Terreno:	300,00 m ²
Situação:	Meio de quadra, formato retangular, aclave até 10%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 155.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 516,67 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	0,90
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	$= (15/20) ^ (1/2) = 0,866$
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,091
Valor m² homogeneizado:	R\$ 375,64 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

[Lançamentos](#)
[Vendas](#)
[Locação](#)
[Contato](#)
[Área do cliente](#)



Fotos

VFINDA
R\$ 155.000,00

Área total: 300 m²
Área construída: 84,48 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio.

Envie uma mensagem

Terreno à venda no SAO JOSE, Araraquara

Início > Araraquara > São José
Imóvel: 34723

Área
300 m² total
84,48 m² construído

terça-feira, 10 de fevereiro de 2026



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - cód.: 12.560
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	10 de fevereiro de 2026
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-do-carmo/12560
Endereço Imóvel:	Av. Coronel José Xavier de Mendonça, 180 – Parque do Carmo.
Área Terreno:	480,00 m ²
Situação:	Meio de quadra, formato retangular, aclave até 20%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 220.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 458,33 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	= (15/20) ^ (1/2) = 0,866
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,156
Valor m² homogeneizado:	R\$ 412,96 /m ²

The screenshot shows a real estate listing for a plot of land in Jardim do Carmo, Araraquara. The listing is titled 'TERRENO À VENDA EM JARDIM DO CARMO, ARARAQUARA' with code 'COD. 12560'. The price is listed as 'R\$ 220.000,00'. The total area is 480 m² and the built area is 35 m². The listing includes a satellite map, a 'Mapa' button, and a 'Compartilhar' button. A red button says 'Envie uma mensagem'. The page also features a search bar, navigation links (Comprar, Alugar, Lançamentos, Contato, Área do cliente, Cadastre seu imóvel), and social media icons (Facebook, Instagram, YouTube). The date 'terça-feira, 10 de fevereiro de 2026' is visible at the bottom right of the listing.

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

Arquivo: LAUDO DE AVALIAÇÃO 065-2026 - IMÓVEL M. 165.393 – SÃO JOSÉ





Pesquisa 05

Imobiliária / código:	HDZ imóveis - cód.: 2220
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	10 de fevereiro de 2026
Link anúncio:	https://hdzimoveis.com.br/imovel/2220/terreno-jardim-do-carmo-araraquara/venda/
Endereço Imóvel:	Av. Francisco Sampaio Peixoto, ao lado n.º 24 – Parque São José.
Área Terreno:	759,53 m ²
Situação:	Meio de quadra, formato retangular, declive entre 5 e 10%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 340.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 447,65 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	$= (15/20) ^ (1/2) = 0,866$
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,225
Valor m² homogeneizado:	R\$ 427,41 /m ²

The screenshot shows the HDZ Imóveis website interface. At the top, there is a navigation menu with 'Home', 'Sobre nós', 'Buscar imóvel', 'Anunciar imóvel', and 'Contato'. A contact number '(16) 99993-8904' is displayed. The main content area features a large photograph of a plot of land with a concrete wall and a gate. To the right of the photo, there are two buttons: 'Agendar visita' and 'WhatsApp'. Below these, the 'Valor venda' is listed as 'R\$ 340.000,00'. A 'Proposta' section follows, with a prompt to fill out a form to contact specialists. The form includes fields for 'Nome', 'Email', 'Telefone', and 'Dúvidas'. A WhatsApp icon with a notification bubble is visible in the bottom right corner of the listing area. The date 'terça-feira, 10 de fevereiro de 2026' is shown at the bottom right of the screenshot.



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 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator oferta	Matriz dos Fatores					Valor/m² final
					Fator topográfico	Fator transposição	Fator profundidade	Fator de Área		
X1	R\$ 175.000,00	312,00	R\$ 560,90	0,9	1,00	1,00	0,866	1,096	R\$ 479,15	
X2	R\$ 200.000,00	460,00	R\$ 434,78	0,9	0,90	1,00	0,866	1,150	R\$ 350,74	
X3	R\$ 155.000,00	300,00	R\$ 516,67	0,9	0,95	0,90	0,866	1,091	R\$ 375,64	
X4	R\$ 220.000,00	480,00	R\$ 458,33	0,9	1,00	1,00	0,866	1,156	R\$ 412,96	
X5	R\$ 340.000,00	759,53	R\$ 447,65	0,9	1,00	1,00	0,866	1,225	R\$ 427,41	
Média									R\$ 409,18	
Desvio Padrão									R\$ 49,45	

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$ 350,74	Amostra nº X2
Amostra extrema superior	R\$ 479,15	Amostra nº X1

Número crítico de CHAUVENET para: amostras

$$N= 5 \quad \frac{d}{s} \max = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}} \quad \frac{d}{s} \min = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s= 1,18 < 1,65
Portanto a amostra nº X2 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,41 < 1,65
Portanto a amostra nº X1 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 6 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 NBR 14.653-2 da ABNT que rege a matéria.

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

Xmed	R\$ 409,18	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão	R\$ 49,45	Xmed = Média das amostras
tc	1,48	
Xmax	R\$ 445,77	
Xmin	R\$ 372,59	





Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 73,19$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 24,40$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe:	R\$ 372,59	à	R\$ 396,98		
Neste intervalo há:			R\$ 375,64	Peso	1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

2º Classe:	R\$ 396,98	à	R\$ 421,38		
Neste intervalo há:			R\$ 412,96	Peso	1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

3º Classe:	R\$ 421,38	à	R\$ 445,77		
Neste intervalo há:			R\$ 427,41	Peso	1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

Soma dos pesos 3

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 1.216,02

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\$ 405,34 /m²	=	R\$ 60.800,75
Valor médio:	R\$ 409,18 /m²	=	R\$ 61.377,02
Valor máximo:	R\$ 445,77 /m²	=	R\$ 66.866,11
Valor mínimo:	R\$ 372,59 /m²	=	R\$ 55.887,93
Tomada de decisão:	<u>R\$ 410,00 /m²</u>	=	<u>R\$ 61.500,00</u>





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\$ 409,18
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 479,15
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 350,74
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 128,40
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	31,38%
Enquadramento no Grau de precisão	II

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





Avaliação do imóvel:

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

$$\text{R\$ } 410,00/\text{m}^2 \times 150,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 61.500,00$$

Valor de mercado territorial = R\$ 61.500,00

Importância de sessenta e um mil e quinhentos reais é o valor de mercado avaliado para a área de terreno.

Encerramento:

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

Araraquara, 10 de fevereiro de 2026.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



Anexo 1 - Croqui de localização das amostras utilizadas:



Fonte: Google Earth Pro.

Anexo 2 – Relatório Fotográfico:







VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 25FF-4FC0-4A88-1B77

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

- ✓ LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 04/05/2026 11:02:59 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/25FF-4FC0-4A88-1B77>