



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SJMRI Nº 0210/2022

Em 4 de agosto de 2022

Ao

Excelentíssimo Senhor

ALUÍSIO BRAZ

Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara

Rua São Bento, 887 – Centro

14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente:

Pelo presente, tenho a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a autorização para desafetação de imóveis públicos municipais, da classe de bens especiais ou de bens comuns do povo para a classe de bens dominicais, e sua respectiva alienação, nos termos em que especifica.

A presente propositura decorre, substancialmente, de levantamento realizado pela Administração Pública Municipal acerca dos diversos imóveis públicos municipais, tendo por objetivo identificar potencialidades para a implementação e a execução de políticas públicas municipais.

No ponto, após a realização de tal levantamento, fora apurado que alguns dos imóveis públicos municipais (i) estão localizados em regiões que já se encontram suficientemente servidas de equipamentos públicos – sobretudo equipamentos públicos municipais –, ou (ii) não se mostram necessários, ou mesmo relevantes, à execução das políticas públicas de competência do Município.

Ademais, alguns dos imóveis mencionados tem sido objeto de despejo de lixo e entulho. Sendo que, inclusive na epidemia de dengue que se abateu sobre Araraquara no ano de 2022, identificou-se que tais terrenos vazios, por serem alvo de despejo de inservíveis, configuram focos de proliferação de animais peçonhentos e vetores de transmissões de doença, inclusive o “*Aedes aegypti*”. Some-se a isto que a roçada e a capina constantes que os terrenos exigem significam gastos elevados para a municipalidade.

Por tal razão, assim, propõe-se a concessão de autorização para a desafetação e a alienação de referidos imóveis, sobretudo como forma de incentivar o desenvolvimento do setor de construção civil e a implementação empreendimentos comerciais e imobiliários em nosso Município, reafirmando a função socioeconômica de referidos imóveis.

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

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



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valemo-nos do ensejo para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

PROJETO DE LEI Nº

Dispõe sobre a autorização para desafetação de imóveis públicos municipais, da classe de bens especiais ou de bens comuns do povo para a classe de bens dominicais, e sua respectiva alienação, nos termos em que especifica.

Art. 1º Ficam desafetados, da classe de bens especiais ou de bens comuns do povo para a classe de bens dominicais, os imóveis públicos municipais abaixo elencados:

I – imóvel de Matrícula nº 111.639, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

II – imóvel de Matrícula nº 110.124, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

III – imóvel de Matrícula nº 128.044, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

IV – imóvel de Matrícula nº 81.973, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

V – imóvel de Matrícula nº 82.148, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

VI – imóvel de Matrícula nº 91.720, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

VII – imóvel de Matrícula nº 94.716, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

VIII – imóvel de Matrícula nº 119.774, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

IX – imóvel de Matrícula nº 82.150, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

X – imóvel de Matrícula nº 113.067, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

XI – imóvel de Matrícula nº 119.773, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

XII – imóvel de Matrícula nº 33.368, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

XIII – imóvel constante da Transcrição nº 42343, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

XIV – imóvel de Matrícula nº 70.999, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

XV – imóvel de Matrícula nº 122.858, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

XVI – imóvel constante da Transcrição nº 14281, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

XVII – imóvel de Matrícula nº 109.570, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;

XVIII – imóvel de Matrícula nº 107.403, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara; e

XIX – imóvel de Matrícula nº 119.523, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara.

§ 1º Mediante licitação, fica o Poder Executivo autorizado a alienar os imóveis constantes do “caput” deste artigo, inclusive no caso em que tais imóveis sejam parcelados ou desmembrados.

§ 2º A avaliação dos imóveis de que trata o “caput” deverá ser atualizada pelo órgão competente da Prefeitura do Município de Araraquara previamente à abertura do certame licitatório, levando-se em conta as condições de mercado vigentes na ocasião, podendo ser dispensada mediante ato fundamentado que demonstre a sua desnecessidade.

Art. 2º A alienação dos imóveis previstos no art. 1º desta lei se dará “ad corpus”, conforme o § 3º do art. 500 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 3º As despesas com a execução desta lei onerarão as dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 4 de agosto de 2022.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 026/2022 CEPU

Araraquara, 31 de maio de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 27.0105.0001, objeto da Matrícula n.º 94.716 do 1º CRI Araraquara, situado na Avenida Miguel Bucalen, nº 0, Terreno Vago – Jardim Victório De Santi II; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,


CRISTIANO TIAGO DOS SANTOS

Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



Requerente

PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 38142/2022

Data: 31/05/2022 - 16:06 Origem 65

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto:

AVALIAÇÃO

Destino

Procuradoria Geral do Município



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

À SDU.

A/C CEISTIANO.

segue AVULSÃO Anexa.

14/06/2022

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

13 - IGUATAMI - HARAS

OK

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP

Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

MST.

94716

03

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:14

INSCR. IMOB.: 27-0105-0001-0001-0000

NÚM. CADASTRO: 102905

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO		NÚMERO	COMPLEMENTO
3324 - AV MIGUEL BUCALEN		0	AREA INSTITUCIONAL 1
QD. LOTEAMENTO	LT. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
		10890,14	236,10
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:			
TERRENO VAGO			

PROPRIEDADE

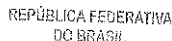
PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICIPIO DE ARARAQUARA	0
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	0
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	COBERTURA
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	FORRO
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	ANO CONSTRUÇÃO
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	0
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	SITUAÇÃO FISCAL
0	0	0	SUSPENDE LANÇAMENTO
			MOR. MAIOR 12A.-FEM.
			0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 07/04/2022 16:30:04

OPERADOR: PMA12



1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP
Av. Brasil, 599 – CEP: 14801-050 – Araraquara - SP – Tel.: (16) 3301-0404 – E-mail: 1riararaquara@uol.com.br

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

MATRÍCULA

94.716

FOLIA

01

IMÓVEL: Área Institucional 1 do loteamento denominado JARDIM VICTOR ANTONIO DE SANTI II, nesta cidade, com a área de 10.890,14 ms2, que assim se descreve: com frente para o prolongamento da avenida Miguel Bucalem, mede de frente sobre este alinhamento 222,00m; do lado direito mede 14,14m em curva com o alinhamento da rua Pedro José Laroca e 0,20 metros em linha reta com frente para a rua Pedro José Laroca; do lado esquerdo mede 14,14m de curva de concordância com o alinhamento do prolongamento da rua José Pedro Oliveira; 72,46m em linha reta confrontando com o alinhamento do prolongamento da rua José Pedro Oliveira e na linha do fundo mede 250,53m e confronta com área de propriedade da Usina Maringa S.A Indústria e Comércio. PROPRIETARIO: MUNICIPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal, na rua São Bento n. 840, CGC/MF sob n. 45.276.128/0001-10. REGISTRO ANTERIOR: R.6 (de 15.09.1999) na matrícula 63.227. Araraquara, 15 de setembro de 1999.

ANTONIO VENTRILHO JUNIOR
Escravante Autorizado

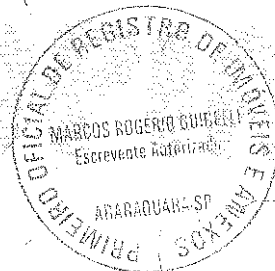
CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Escrevente autorizado



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

Ao Oficial.: R\$ *38,17 Certidão expedida às 08:59:40 horas do dia 17/05/2022.
 Ao Estado.: R\$ Nihil
 Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12. "d")
 Ao Reg.Civil R\$ Nihil Código de controle de certidão :
 Ao Trib.Just R\$ Nihil
 Ao FEDMP.: R\$ Nihil
 Ao ISSQN.: R\$ Nihil
 Total.: R\$ *38,17 Selo Digital nº. 1110963C3094716C08594022K
 Solicitação feita pela
 Prefeitura Municipal de Araraquara



Pag.: 001/001





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano
Gerência de Sistemas de Informação Geográfica

Araraquara, 20 de Maio de 2022

DATUM: SIRGAS2000

Projeto LTM 22.501

40 0 40 100 m

ÁREA INSTITUCIONAL
Insc. Cad.: 27.105.001
Área: 10.890,14 m²



LEGENDA

Insc. Cad.: 27.105.001



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 Área de terreno, designada de Área Institucional 1 do loteamento Jardim Victorio Antônio de Santi II, cidade de Araraquara, com área superficial de 10.890,14 metros quadrados e frente para a Avenida Miguel Bucalen, esquina com Rua Alicia Torres.

Terreno firme, seco e relativamente plano, de formato triangular com 02 frentes efetivas, sendo as vias dotadas de toda a infraestrutura; Região predominantemente residencial, padrão médio/baixo, distante aproximadamente 6.100 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

Conforme visita no local, foi possível verificar que o terreno se encontra com plantações, hortas, criação de cavalos, barracos e casa de madeira (vide relatório fotográfico), ambos provavelmente clandestinos e que não foram considerados nesta avaliação, cabe ao setor competente verificar tais ocorrências.

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

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com 10.890,14 m²
Cadastro Municipal 27.105.001.00
Processo n° 38142/2022
Dados conforme Matrícula n° 94.716 do I CRI de Araraquara - Cópia da
Certidão emitida em 17/05/2022.

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.

Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de forma: Fator que considera o formato irregular da área, fora dos padrões da região;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 182,00/m² para áreas padrão da avalianda.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

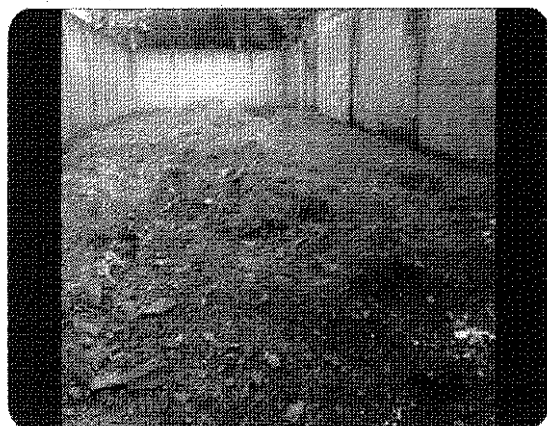


Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 14855
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-victorio-antonio-de-santi-ii/14855
Endereço Imóvel:	Av. Rodolpho Petrovick - Jardim Victorio Antônio de Santi II
Área Terreno:	160,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 95.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 593,75 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	0,90
Fator de Área:	0,59
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 255,38 /m ²

TERRENO À VENDA NO JARDIM VICTÓRIO ANTÔNIO DE SANTI II, ARARAQUARA
Avenida Rodolpho Petrovick - Jardim Victorio Antonio de Santi II - Araraquara/São Paulo

COD. 14855



VENDR
R\$ 95.000,00
IPTU/R\$ 7,79
160 m²
Imobiliária São Paulo



WhatsApp

160 m²

(IPTU)
R\$ 7,79

quarta-feira, 8 de junho de 2022

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 13484
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-victorio-antonio-de-santi-ii/13484
Endereço Imóvel:	Av. Jamil Ferez Haddad - Jardim Victorio Antônio de Santi II
Área Terreno:	160,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 80.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 500,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,59
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 238,95 /m ²

TERRENO À VENDA NO JARDIM VICTÓRIO ANTÔNIO DE SANTI II, ARARAQUARA
Avenida Jamil Ferez Haddad - Jardim Victorio Antonio de Santi II - Araraquara/São Paulo

COD. 13484



Vídeo

160 m²

R\$ 500

Descrição do imóvel

Este terreno possui 8,00 metros de frente por 20,00 metros de fundo totalizando uma área de 160,00 m².

Características do imóvel

quarta-feira, 8 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 9075
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-victorio-de-santi/9075
Endereço Imóvel:	Rua Matsuchi Hokama - Jardim Victorio Antônio de Santi
Área Terreno:	160,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, construção iniciada
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 85.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 531,25 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	0,85
Fator de Área:	0,59
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 215,80 /m ²



Foto Vídeo Mapa Rua

Imóvel 9075

Terreno residencial à venda no Jardim Victorio De Santi, Araraquara

Jardim Victorio De Santi, Araraquara, São Paulo

160m² área
Quadrado

Venda

R\$ 85.000,00

Descrição do imóvel

Este terreno em ambas as laterais tem uma casa em construção de 75 m² (baldrame e algumas paredes) com 3 dormitórios, sendo 1 suíte.

Imóvel

quarta-feira, 8 de junho de 2022



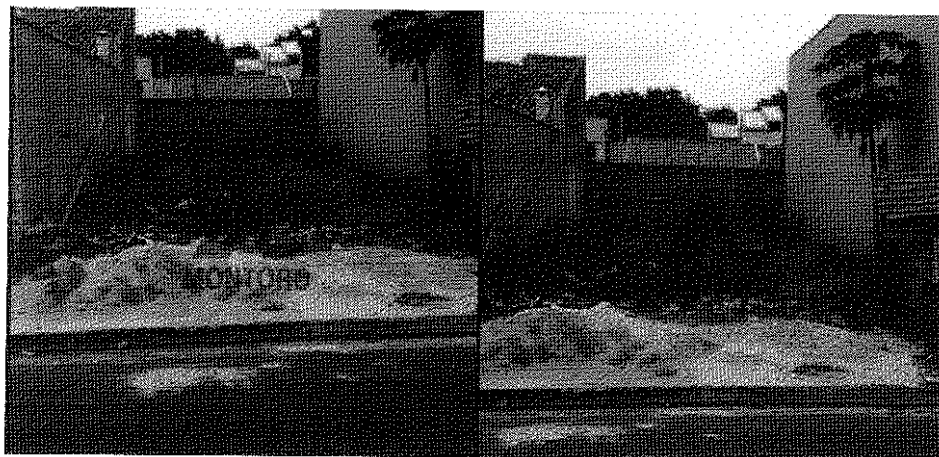
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29

Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Montoro Imobiliária - 614
Telefone:	(16) 3508-6099
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	https://montoroimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-victorio-antonio-de-santi-ii/614
Endereço Imóvel:	Jardim Victorio Antônio de Santi II
Área Terreno:	160,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 80.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 500,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,59
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 238,95 /m ²



Fotos Vídeo

Terreno à venda no Jardim Victorio Antônio de Santi II, Araraquara

Jardim Victorio Antônio de Santi II, Araraquara, São Paulo
imovel:614

160 m²

Venda

R\$ 80.000,00

Agendar visita

Fazer proposta

Enviar uma mensagem

quarta-feira, 8 de junho de 2022



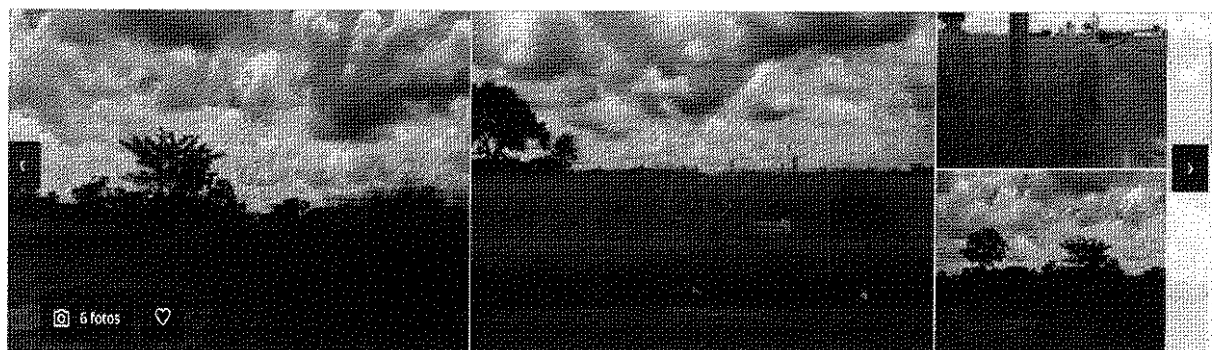
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Viva Real - Anunciante Teddework Imobiliária - 6511
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-conjunto-habitacional-victorio-de-santi-bairros-araraquara-33081m2-venda-RS3500000-id-2549841120/
Endereço Imóvel:	Avenida Moacyr Berwerth, Jardim Victorio Antônio de Santi
Área Terreno:	33.081,00 m²
Formato:	Área
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 3.500.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 105,80 /m²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	1,149
Valor m² homogeneizado:	R\$ 109,41 /m²



Imóvel à Venda / SP / Lotes/Terrenos à Venda em Araraquara / Conjunto Habitacional Victorio de Santi
/ Avenida Moacyr Berwerth

Lote/Terreno à Venda, 33081 m² por R\$
3.500.000

Avenida Moacyr Berwerth, 0 - Conjunto Habitacional Victorio de Santi, Araraquara - SP - VER NO MAPA

33081m² Não informado Não informado Não informado
SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Excelente área, bem localizada em frente de expansão da cidade. Ótima para construção de Condomínio Residencial

COMPRA

R\$ 3.500.000

Condômino Não informado

IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Teddework Imóveis

Quero visitar

quarta-feira, 8 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29

Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 4158
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-residencial-iguatemi/4158
Endereço Imóvel:	Rua Victorio Antônio De Santi, Parque Residencial Iguatemi - Bairro próximo e de mesma característica geoeconômica
Área Terreno:	295,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 85.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 288,14 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,637
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 148,67 /m ²



Imóvel: 4158
Terreno à venda no Parque Residencial Iguatemi, Araraquara
Rua Victorio Antonio De Santi, 0
Parque Residencial Iguatemi, Araraquara, São Paulo
295 m²

 Descrição do imóvel
Encluse no caso número 298 e 294.

 Imóvel
Área fracionamento Calçada Saneamento básico



Venda **R\$ 85.000,00**



quarta-feira, 8 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 3517
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-residencial-iguateemi/3517
Endereço Imóvel:	Parque Residencial Iguatemi - Bairro próximo e de mesma característica geoeconômica
Área Terreno:	250,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 86.500,00
Valor m ² inicial:	R\$ 346,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,624
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 174,88 /m ²



Imagem Vídeo Mapa Rua

3517

Terreno à venda no Parque Residencial Iguatemi,
Araraquara

Parque Residencial Iguatemi, Araraquara, São Paulo

250m²

Venda

R\$ 86.500,00

Descrição do imóvel

Ótimo lote

Imóvel

Assento Financiamento

Calçada

Saneamento Básico

Água

Iluminação



quarta-feira, 8 de junho de 2022

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	FHR Imóveis - TE926
Telefone:	(16) 3357-3666
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.fhrimoveis.com.br/wwwfhrimoveiscombr/TE926
Endereço Imóvel:	Jardim Victorio Antônio de Santi
Área Terreno:	160,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 65.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 406,25 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,59
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 194,15 /m ²



TERRENO EM VITÓRIO DE SANTI - ARARAQUARA

Vitório De Santi - Araraquara

Ref: TE926

ENCONTRE SEU IMÓVEL

Localidade

Tipos de imóvel

Cidade

Bairro

Oportunidade

VALOR R\$

VALOR R\$

ENCONTRE SEU IMÓVEL

+ Mais Araraquara

X Longa busca

quarta-feira, 8 de junho de 2022



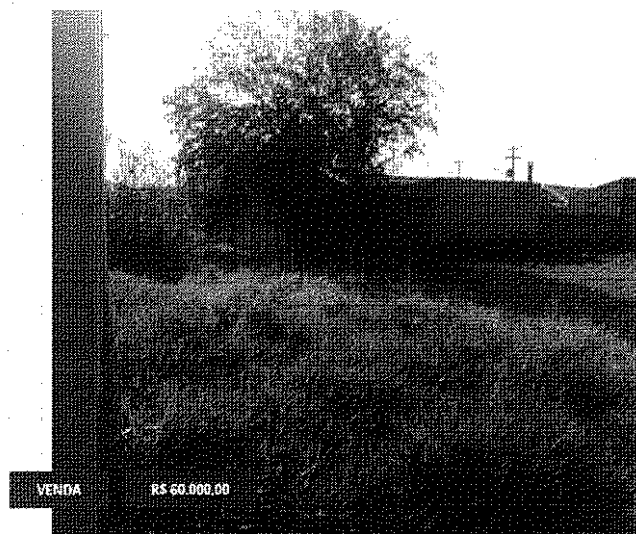
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29

Pesquisa 09

Imobiliária / código:	FHR Imóveis - TE925
Telefone:	(16) 3357-3666
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.fhrimoveis.com.br/terreno-araraquara-vitorio-de-santi/TE925
Endereço Imóvel:	Jardim Victorio Antônio de Santi
Área Terreno:	160,00 m²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 60.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 375,00 /m²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,59
Valor m² homogeneizado:	R\$ 179,21 /m²



ENCONTRE SEU IMÓVEL

☐ Busca avançada

☒ Limpar busca

TERRENO EM VITÓRIO DE SANTI - ARARAQUARA

Itô do De Santi - Araraquara

Ref: TE925



quarta-feira, 8 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 10

Imobiliária / código:	FHR Imóveis - TE923
Telefone:	(16) 3357-3666
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.fhrimoveis.com.br/wwwfhrimoveisc.com.br/TE923
Endereço Imóvel:	Jardim Victorio Antônio de Santi
Área Terreno:	160,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 60.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 375,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,59
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 179,21 /m ²



TERRENO EM VITÓRIO DE SANTI - ARARAQUARA

Vitório de Santi - Araraquara

Ref. TE923

ENCONTRE SEU IMÓVEL

Finalidade

Tempo de imóvel

Cidade

Bairro

Características

VALOR MÍNIMO

VALOR MÁXIMO

ENCONTRAR IMÓVEL

☐ Imobiliária

☒ Sempre Paga

quarta-feira, 8 de junho de 2022

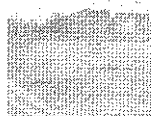


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 11

Imobiliária / código:	FHR Imóveis - TE914
Telefone:	(16) 3357-3666
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.fhrimoveis.com.br/terreno-araraquara-vitorio-de-santi/TE914
Endereço Imóvel:	Jardim Victorio Antônio de Santi
Área Terreno:	182,00 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 85.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 467,03 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,60
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 226,98 /m ²



TERRENO EM VITÓRIO DE SANTI - ARARAQUARA

Vitório De Santi - Araraquara

Ref.: TE914

ENCONTRE SEU IMÓVEL

Finalidade

Tipo de imóvel

Cidade

Bairro

Operatória

VALOR INICIAL

VALOR HOMOG.

BUSCAR IMÓVEL

☐ Busca avançada
☒ Limpar busca

quarta-feira, 8 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



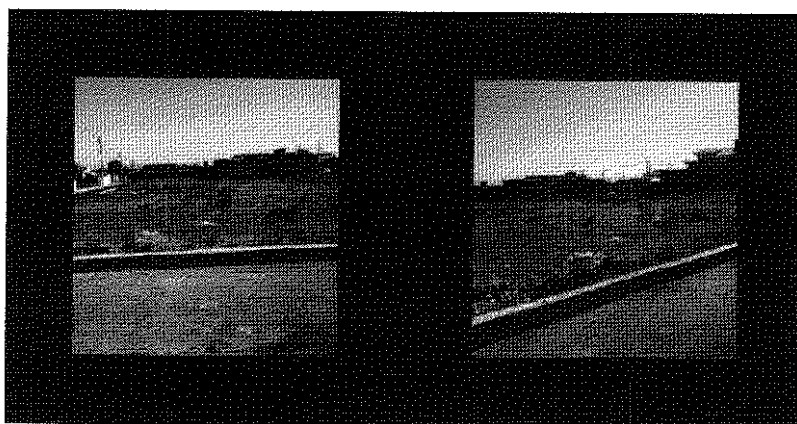
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29

Pesquisa 12

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 9125
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cecap/9125
Endereço Imóvel:	CECAP - Bairro próximo e de mesma característica geoeconômica
Área Terreno:	260,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 346,15 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,627
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 175,80 /m ²



Imagens 0 Comparar 0 Área do Imóvel 0



Imagens 0 Vídeos 0 Mapas 0 Rua

Imagem 1/12
Terreno à venda no CECAP, Araraquara
CECAP, Araraquara, São Paulo

Venda R\$ 90.000,00

Descrição do imóvel
Terreno. Área aquisição e construção

Imóvel

Área de construção

Cajado

Saneamento básico

Asfalto

Iluminação



quarta-feira, 8 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para a área 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

10.890,14 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
					Fator de forma	Fator benfeitorias	Fator de Área	
X1	R\$ 95.000,00	160,00	R\$ 593,75	0,9	0,9	0,9	0,590	R\$ 255,38
X2	R\$ 80.000,00	160,00	R\$ 500,00	0,9	0,9	1	0,590	R\$ 238,95
X3	R\$ 85.000,00	160,00	R\$ 531,25	0,9	0,9	0,85	0,590	R\$ 215,80
X4	R\$ 80.000,00	160,00	R\$ 500,00	0,9	0,9	1	0,590	R\$ 238,95
X5	R\$ 3.500.000,00	33081,00	R\$ 105,80	0,9	1	1	1,149	R\$ 109,41
X6	R\$ 85.000,00	295,00	R\$ 288,14	0,9	0,9	1	0,637	R\$ 148,67
X7	R\$ 86.500,00	250,00	R\$ 346,00	0,9	0,9	1	0,624	R\$ 174,88
X8	R\$ 65.000,00	160,00	R\$ 406,25	0,9	0,9	1	0,590	R\$ 194,15
X9	R\$ 60.000,00	160,00	R\$ 375,00	0,9	0,9	1	0,590	R\$ 179,21
X10	R\$ 60.000,00	160,00	R\$ 375,00	0,9	0,9	1	0,590	R\$ 179,21
X11	R\$ 85.000,00	182,00	R\$ 467,03	0,9	0,9	1	0,600	R\$ 226,98
X12	R\$ 90.000,00	260,00	R\$ 346,15	0,9	0,9	1	0,627	R\$ 175,80
Média								R\$ 194,78
Desvio Padrão								R\$ 42,33

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$ 109,41	Amostra nº X5
Amostra extrema superior	R\$ 255,38	Amostra nº X1

Número crítico de CHAUVENET para:

12 amostras

N= 12

d/s Limite=2,03

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

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

dmin/s=

2,02

<

2,03

Portanto a amostra nº X5

É pertinente e será mantida

dmax/s=

1,43

<

2,03

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 12 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.

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

Xmed R\$	194,78
Desvio Padrão R\$	42,33
t _c	1,36
X _{max} R\$	212,14
X _{min} R\$	177,43

t_c = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
X_{med} = Média das amostras

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 34,71$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 11,57$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1ª Classe: R\$	177,43	à	R\$	189,00	
Neste intervalo há:			R\$	179,21	Peso 2
2 amostras			R\$	179,21	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0
2ª Classe: R\$	189,00	à	R\$	200,57	
Neste intervalo há:			R\$	194,15	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
3ª Classe: R\$	200,57	à	R\$	212,14	
Neste intervalo há:			-	-	Peso 0
3 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

Soma dos pesos 5

Soma dos Valores ponderados (\$p) R\$ 911,00

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 182,20

Valor considerado: R\$ 182,00

Avaliação da área:

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

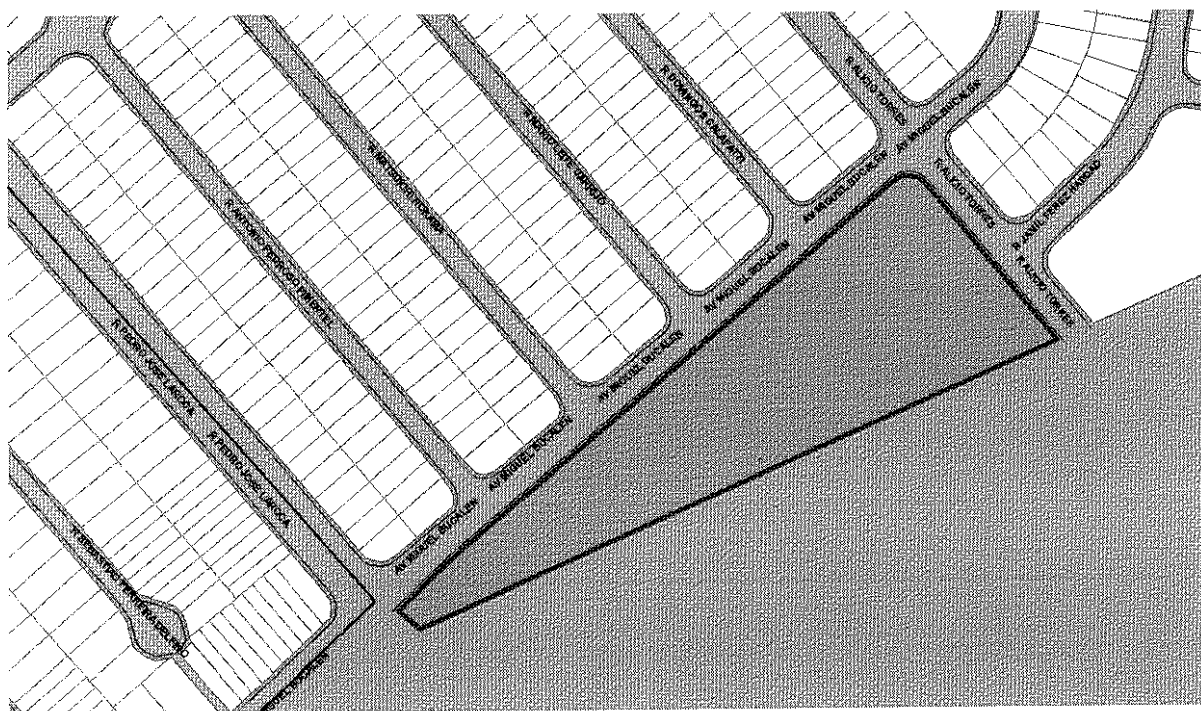
$$\text{R\$ } 182,00 / \text{m}^2 \times 10.890,14 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.982.005,48$$

Importância de um milhão, novecentos e oitenta e dois mil, cinco reais e quarenta e oito centavos é o valor total de mercado calculado para a área.

VLADIMIR GUZATO
Engenheiro Civil
CREA 060181136 0

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro

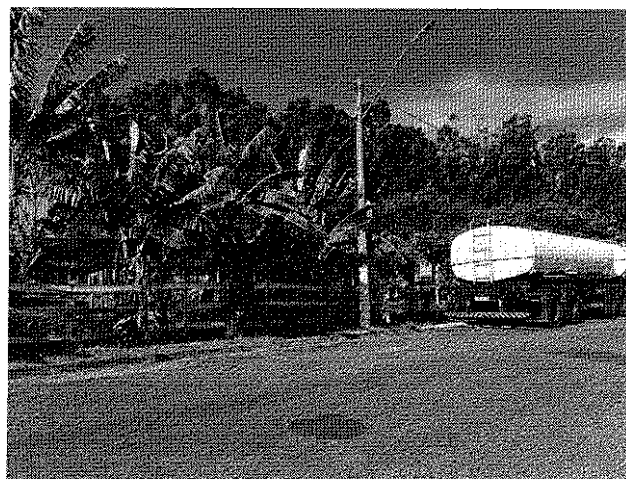
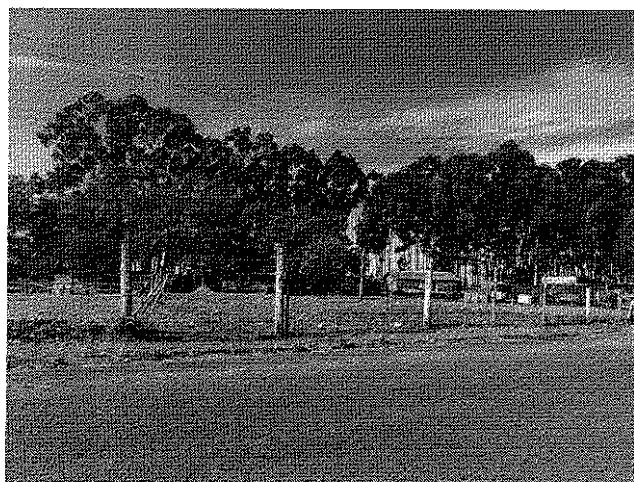
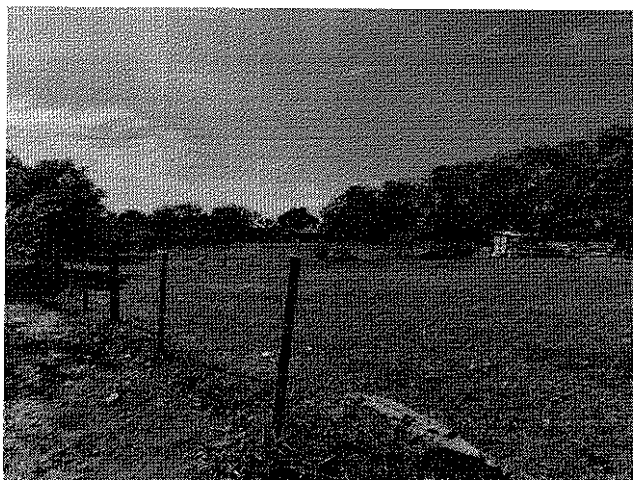
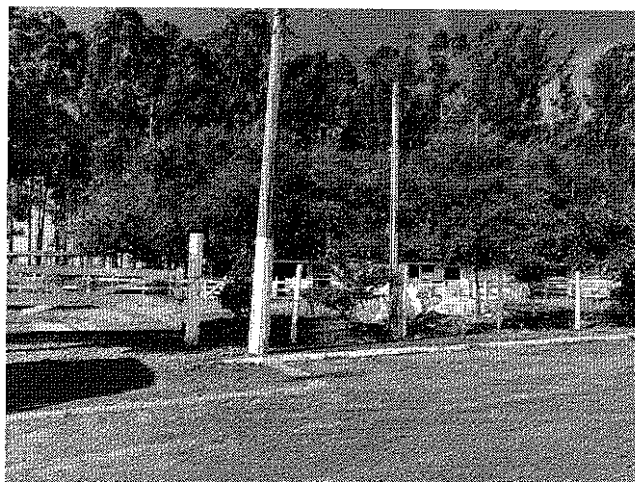




PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Relatório Fotográfico:

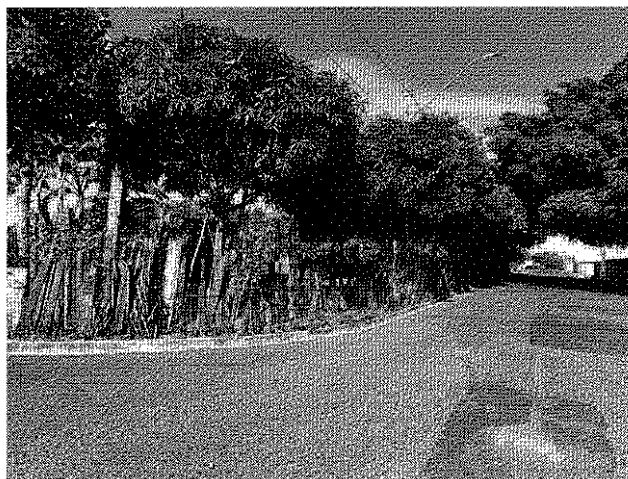


Handwritten signature

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

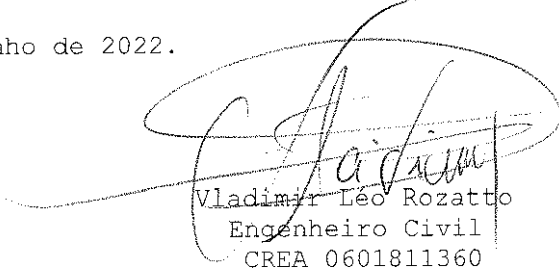


Encerramento:

Consta o presente laudo de 19 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 08 de junho de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



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 Área de terreno, designada de Área Institucional 1 do loteamento Jardim Victorio Antônio de Santi II, cidade de Araraquara, com área superficial de 10.890,14 metros quadrados e frente para a Avenida Miguel Bucalen, esquina com Rua Alicia Torres.

Terreno firme, seco e relativamente plano, de formato triangular com 02 frentes efetivas, sendo as vias dotadas de toda a infraestrutura; Região predominantemente residencial, padrão médio/baixo, distante aproximadamente 6.100 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

Conforme visita no local, foi possível verificar que o terreno se encontra com plantações, hortas, criação de cavalos, barracos e casa de madeira (vide relatório fotográfico), ambos provavelmente clandestinos e que não foram considerados nesta avaliação, cabe ao setor competente verificar tais ocorrências.

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

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com 10.890,14 m²
Cadastro Municipal 27.105.001.00
Processo n° 38142/2022
Dados conforme Matrícula n° 94.716 do I CRI de Araraquara - Cópia da
Certidão emitida em 17/05/2022.

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.

Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de forma: Fator que considera o formato irregular da área, fora dos padrões da região;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 182,00/m² para áreas padrão da avalianda.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

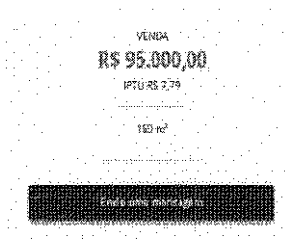
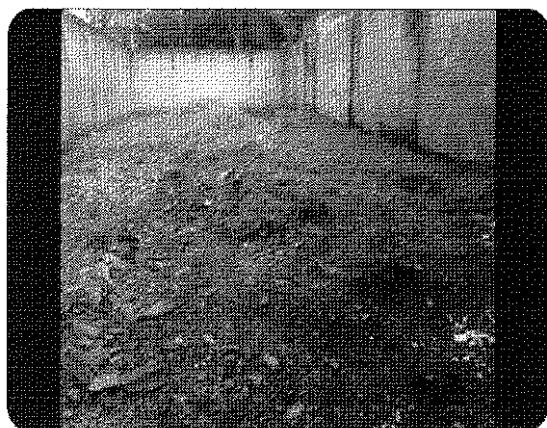


Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 14855
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-victorio-antonio-de-santi-ii/14855
Endereço Imóvel:	Av. Rodolpho Petrovici - Jardim Victorio Antônio de Santi II
Área Terreno:	160,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 95.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 593,75 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	0,90
Fator de Área:	0,59
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 255,38 /m ²

TERRENO À VENDA NO JARDIM VICTÓRIO ANTÔNIO DE SANTI II, ARARAQUARA
Avenida Rodolpho Petrovici - Jardim Victorio Antônio de Santi II - Araraquara/São Paulo

COD. 14855



Vídeo

160 m²

(IPTU)

quarta-feira, 8 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 13484
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-victorio-antonio-de-santi-ii/13484
Endereço Imóvel:	Av. Jamil Ferez Haddad - Jardim Victorio Antônio de Santi II
Área Terreno:	160,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 80.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 500,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,59
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 238,95 /m ²

TERRENO À VENDA NO JARDIM VICTÓRIO ANTÔNIO DE SANTI II, ARARAQUARA

Av. Jamil Ferez Haddad - Jardim Victorio Antônio de Santi II - Araraquara/São Paulo

COD. 13484



Descrição do imóvel

Lote medindo 8,92 metros de frente por 20,10 metros de fundo totalizando uma área de 160,00 m².

Características do imóvel

quarta-feira, 8 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 9075
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-victorio-de-santi/9075
Endereço Imóvel:	Rua Matsuichi Hokama - Jardim Victorio Antônio de Santi
Área Terreno:	160,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, construção iniciada
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 85.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 531,25 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	0,85
Fator de Área:	0,59
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 215,80 /m ²



Fotos Vídeos Mapa Rua

Imóvel 9075

Terreno residencial à venda no Jardim Victorio De Santi, Araraquara

Jardim Victorio De Santi, Araraquara, São Paulo

160m² total
Terreno residencial

Venda

R\$ 85.000,00

Descrição do imóvel

Lote murado em ambos os lados há uma casa em construção de 75 m² (balanço e algumas paredes) com 3 dormitórios, sendo 1 suíte.

Imóvel

quarta-feira, 8 de junho de 2022



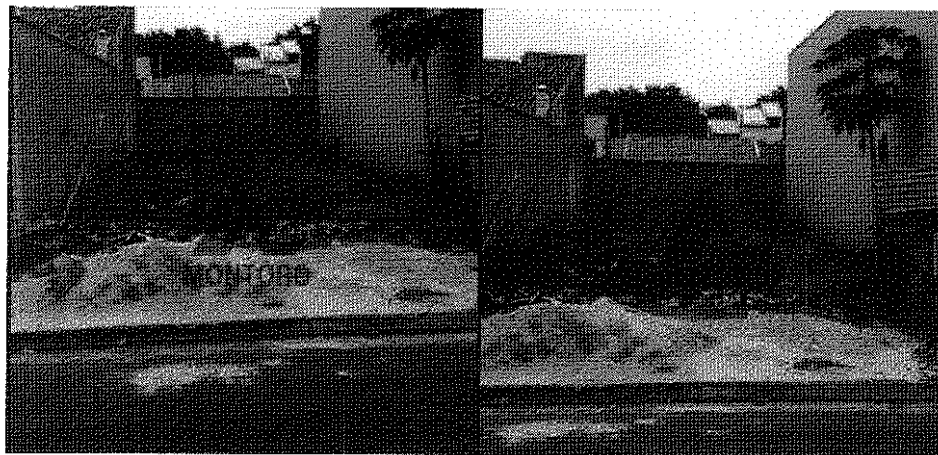
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29

Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Montoro Imobiliária - 614
Telefone:	(16) 3508-6099
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	https://montoroimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-victorio-antonio-de-santi-ii/614
Endereço Imóvel:	Jardim Victorio Antônio de Santi II
Área Terreno:	160,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 80.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 500,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,59
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 238,95 /m ²



Fotos Vídeos

Terreno à venda no Jardim Victorio Antônio de Santi II, Araraquara

Jardim Victorio Antônio de Santi II, Araraquara, São Paulo
Imóvel: 614

160m²

Venda

R\$ 80.000,00

Agendar visita

Fazer proposta

Enviar uma mensagem

quarta-feira, 8 de junho de 2022





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 4158
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-residencial-iguateimi/4158
Endereço Imóvel:	Rua Victorio Antônio De Santi, Parque Residencial Iguatemi - Bairro próximo e de mesma característica geoeconômica
Área Terreno:	295,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 85.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 288,14 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,637
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 148,67 /m ²

Borsari Imóveis

Terreno à venda no Parque Residencial Iguatemi, Araraquara

Rua Victorio Antonio De Santi, 0
Parque Residencial Iguatemi, Araraquara, São Paulo

295 m²

Valor: R\$ 85.000,00

Descrição do imóvel

Situação do imóvel

Assessoria financeira

Calçada

Saneamento básico

quarta-feira, 8 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 3517
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-residencial-iguateimi/3517
Endereço Imóvel:	Parque Residencial Iguatemi - Bairro próximo e de mesma característica geoeconômica
Área Terreno:	250,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 86.500,00
Valor m ² inicial:	R\$ 346,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,624
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 174,88 /m ²



Seu perfil de usuário

Favoritos

Comparar

Arquivo Filmes



Imagem 360° Visão Mapa Rua

Imóvel 3517

Terreno à venda no Parque Residencial Iguatemi,
Araraquara

Parque Residencial Iguatemi, Araraquara, São Paulo

250m²

Venda

R\$ 86.500,00



Descrição do imóvel

Chave de acesso

Imóvel

Área de estacionamento

Calçada

Saneamento básico

Água

Iluminação



quarta-feira, 8 de junho de 2022

Handwritten signature

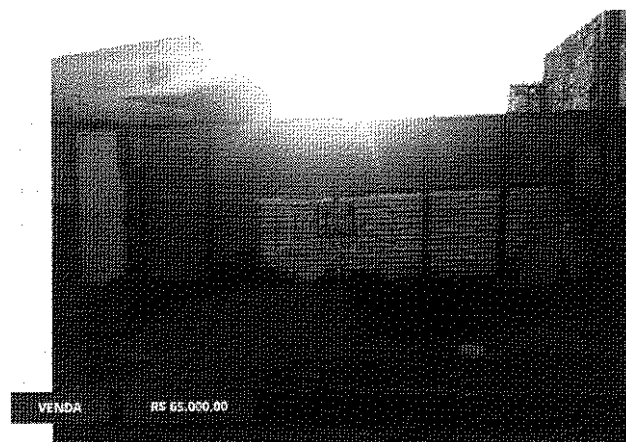
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 08

Imobiliária / código:	FHR Imóveis - TE926
Telefone:	(16) 3357-3666
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.fhrimoveis.com.br/wwwfhrimoveisc.com.br/TE926
Endereço Imóvel:	Jardim Victorio Antônio de Santi
Área Terreno:	160,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 65.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 406,25 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,59
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 194,15 /m ²



TERRENO EM VITÓRIO DE SANTI - ARARAQUARA

Vitório De Santi - Araraquara

Ref: TE926

ENCONTRE SEU IMÓVEL

Proximidade ☐

Tipo de imóvel ☐

Cidade ☐

Bairro ☐

Dormitórios ☐

VALOR MÍNIMO ☐

VALOR MÁXIMO ☐

ENCONTRE SEU IMÓVEL

☐ Pesquisar

☒ Pesquisar

quarta-feira, 8 de junho de 2022

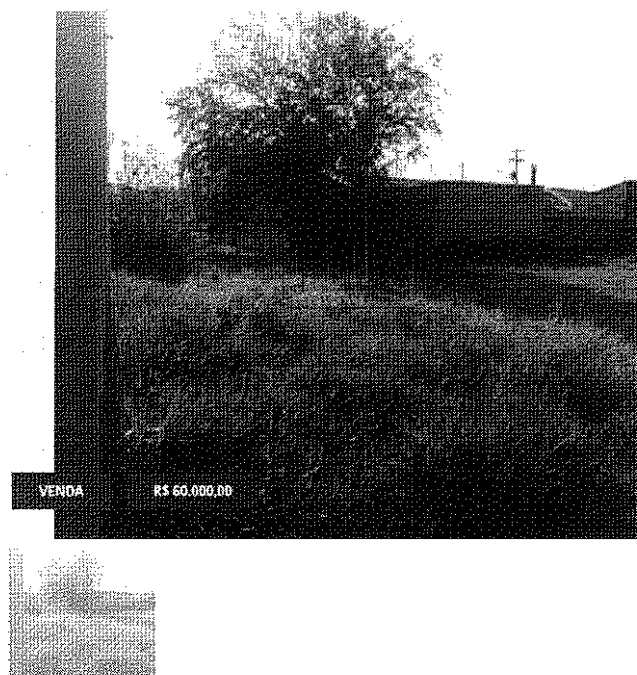


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 09

Imobiliária / código:	FHR Imóveis - TE925
Telefone:	(16) 3357-3666
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.fhrimoveis.com.br/terreno-araraquara-vitorio-de-santi/TE925
Endereço Imóvel:	Jardim Victorio Antônio de Santi
Área Terreno:	160,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 60.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 375,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,59
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 179,21 /m ²



ENCONTRE SEU IMÓVEL

BUSCAR IMÓVEL

☐ Busca avançada

☒ Limpar busca

da
A

TERRENO EM VITÓRIO DE SANTI - ARARAQUARA

Hóris De Santi - Araraquara

Ref.: TE925



quarta-feira, 8 de junho de 2022

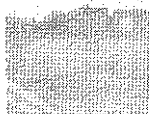




PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 11

Imobiliária / código:	FHR Imóveis - TE914
Telefone:	(16) 3357-3666
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.fhrimoveis.com.br/terreno-araraquara-vitorio-de-santi/TE914
Endereço Imóvel:	Jardim Victorio Antônio de Santi
Área Terreno:	182,00 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 85.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 467,03 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,60
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 226,98 /m ²



TERRENO EM VITÓRIO DE SANTI - ARARAQUARA

Vitório De Santi - Araraquara

Ref.: TE914

ENCONTRE SEU IMÓVEL

BUSCAR IMÓVEL

☐ Busca avançada

☒ Limpar busca

quarta-feira, 8 de junho de 2022



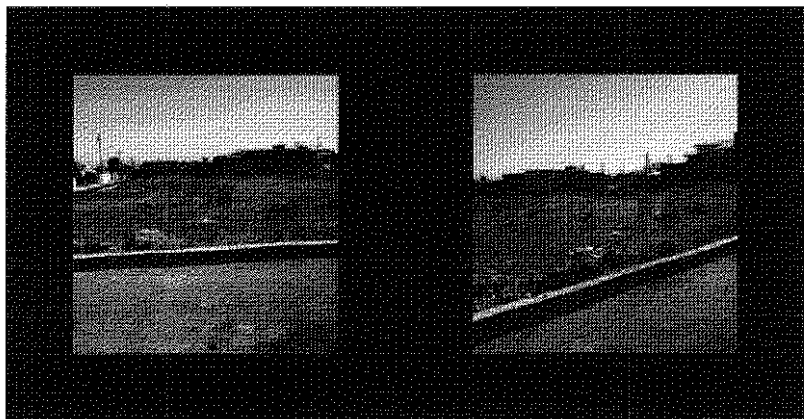
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 12

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 9125
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	08 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cecap/9125
Endereço Imóvel:	CECAP - Bairro próximo e de mesma característica geoeconômica
Área Terreno:	260,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 346,15 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,627
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 175,80 /m ²







Imóvel 1110

Terreno à venda no CECAP, Araraquara

CECAP, Araraquara, São Paulo

 260 m²

Venda R\$ 90.000,00



Descrição do imóvel

Terreno. Área aquisição e construção

Imóvel

Área Encomenda Calçada Saneamento básico

Asfalto Iluminação



quarta-feira, 8 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para a área 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

10.890,14 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
						Fator de forma	Fator benfeitorias	Fator de Área	
X1	R\$	95.000,00	160,00	R\$ 593,75	0,9	0,9	0,9	0,590	R\$ 255,38
X2	R\$	80.000,00	160,00	R\$ 500,00	0,9	0,9	1	0,590	R\$ 238,95
X3	R\$	85.000,00	160,00	R\$ 531,25	0,9	0,9	0,85	0,590	R\$ 215,80
X4	R\$	80.000,00	160,00	R\$ 500,00	0,9	0,9	1	0,590	R\$ 238,95
X5	R\$	3.500.000,00	33081,00	R\$ 105,80	0,9	1	1	1,149	R\$ 109,41
X6	R\$	85.000,00	295,00	R\$ 288,14	0,9	0,9	1	0,637	R\$ 148,67
X7	R\$	86.500,00	250,00	R\$ 346,00	0,9	0,9	1	0,624	R\$ 174,88
X8	R\$	65.000,00	160,00	R\$ 406,25	0,9	0,9	1	0,590	R\$ 194,15
X9	R\$	60.000,00	160,00	R\$ 375,00	0,9	0,9	1	0,590	R\$ 179,21
X10	R\$	60.000,00	160,00	R\$ 375,00	0,9	0,9	1	0,590	R\$ 179,21
X11	R\$	85.000,00	182,00	R\$ 467,03	0,9	0,9	1	0,600	R\$ 226,98
X12	R\$	90.000,00	260,00	R\$ 346,15	0,9	0,9	1	0,627	R\$ 175,80
Média									R\$ 194,78
Desvio Padrão									R\$ 42,33

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	109,41	Amostra nº X5
Amostra extrema superior	R\$	255,38	Amostra nº X1

Número crítico de CHAUVENET para:

12 amostras

N= 12
d/s Limite: 2,03

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

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

dmin/s= 2,02 < 2,03
Portanto a amostra nº X5 é pertinente e será mantida

dmax/s= 1,43 < 2,03
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 12 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.

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

Xmed	R\$	194,78
Desvio Padrão	R\$	42,33
t _c		1,36
X _{max}	R\$	212,14
X _{min}	R\$	177,43

t_c = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
X_{med} = Média das amostras

Paço Municipal de Araraquara

Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 34,71$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 11,57$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$	177,43	à	R\$	189,00	
Neste intervalo há:			R\$	179,21	Peso 2
2 amostras			R\$	179,21	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0
2° Classe: R\$	189,00	à	R\$	200,57	
Neste intervalo há:			R\$	194,15	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
3° Classe: R\$	200,57	à	R\$	212,14	
Neste intervalo há:			-	-	Peso 0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
Soma dos pesos				5	
Soma dos Valores ponderados (Sp)			R\$	911,00	

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 182,20
Valor considerado: R\$ 182,00

Avaliação da área:

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

$$\text{R\$ } 182,00 / \text{m}^2 \times 10.890,14 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.982.005,48$$

Importância de um milhão, novecentos e oitenta e dois mil, cinco reais e quarenta e oito centavos é o valor total de mercado calculado para a área.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro

[illegible]

EDSON ANTONIO
ativo original access

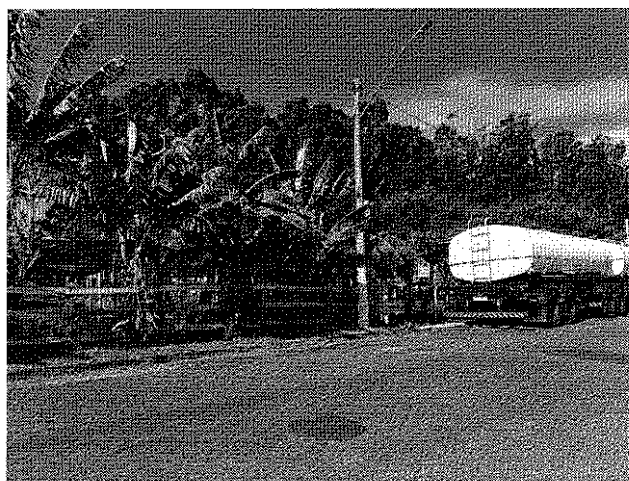
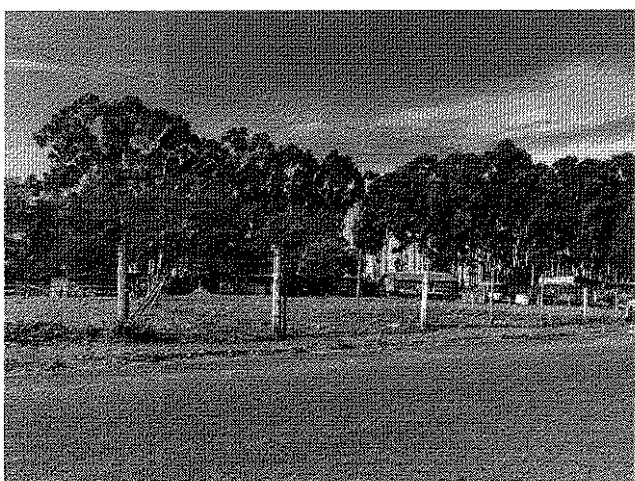
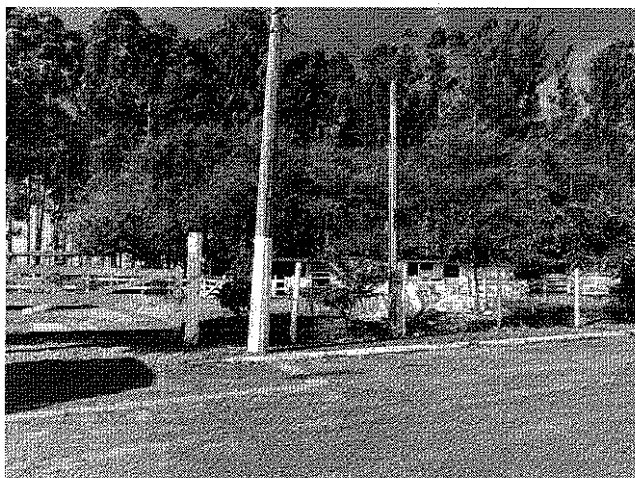
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - 0GW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

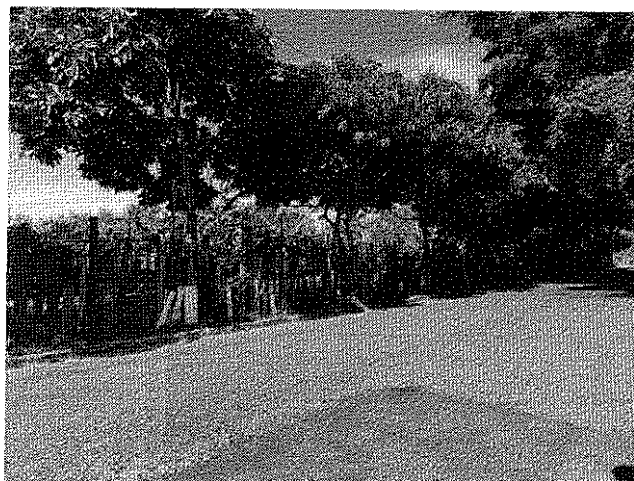
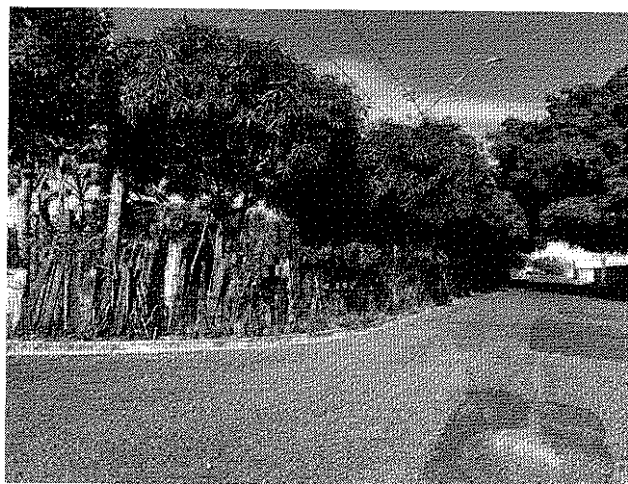


Relatório Fotográfico:





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

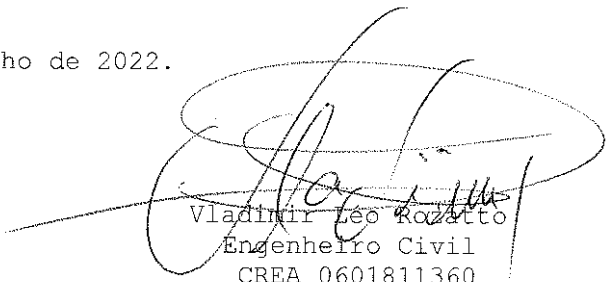


Encerramento:

Consta o presente laudo de 19 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 14 de junho de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 027/2022 CEPU

Araraquara, 31 de maio de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 14.0072.0002, objeto da Matrícula n.º 107.403 do 1º CRI Araraquara, situado na Avenida Altino Corrêa de Almeida Moraes, nº 0, Terreno Vago – Jardim Santa Mônica; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,


CRISTIANO TIAGO DOS SANTOS

Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 38144/2022

Data: 31/05/2022 - 16:07 Origem 65

Requerente: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto: AVALIAÇÃO
Destino: Procuradoria Geral do Município



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

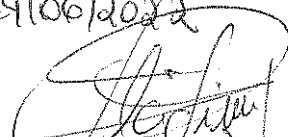
À S.D.U.

ALC. CRISTIANO.

Segue AVALIAÇÃO anexa

14/06/2022


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

11- SANTA MÔNICA / MORUMBI

01

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP

Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

Mat.

107403

VLS

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:15

INSCR. IMOB.: 14-0072-0002-0002-0000

NÚM. CADASTRO: 112624

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
6661 - R E JD R STA MONICA	0	SISTEMA DE LAZER - A
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
P/F	3083,45	66,86
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICIPIO DE ARARAQUARA	0
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
			0
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	COBERTURA
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	FORRO
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	ANO CONSTRUÇÃO
			0
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	SUSPENDE LANÇAMENTO
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 07/04/2022 16:27:53

OPERADOR: PMA12



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP
Av. Brasil, 599 - CEP: 14801-050 - Araraquara - SP - Tel.: (16) 3301-0404 - E-mail: lriararaquara@uol.com.br

[Assinatura]

MATRÍCULA

107.403

FOLHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Área DOIS (2) do desdobro da quadra "F" do loteamento Jardim Residencial Santa Monica, em Araraquara, contendo 3.083,45 metros quadrados, medindo 52,74 metros de frente para a Rua E; do lado esquerdo de quem olha para o imóvel de frente mede-se 14,44 metros em curva de concordância com raio igual a 9,00 metros na confluência dos alinhamentos prediais da Rua E com a Avenida Altino Corrêa de Almeida Moraes e 38,98 metros em curva de concordância com raio de 458,34 metros onde confronta com a Avenida Altino Corrêa de Almeida Moraes; do lado direito de quem olha para o imóvel de frente mede-se 13,80 metros em curva de concordância com raio igual a 9,00 metros na confluência dos alinhamentos prediais da Rua E com a Avenida Bruno Ópice e com 31,245 metros em curva de concordância com raio de 387,63 metros onde confronta com a Avenida Bruno Ópice e finalmente na linha dos fundos mede-se 70,72 metros onde confronta com a Área 1 (M.107.402), encerrando essa descrição.

PROPRIETÁRIO: MUNICIPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede no Paço Municipal, na Rua São Bento, n.840, Centro, inscrito no CNPJ/ME sob número 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.41.602, de 17.01.1.983, transportada para a M.107.117 e Av.2/M.107.117. Araraquara, 30 de setembro de 2.008.

Antonio Reinaldo Fiscarelli

Escrevente Autorizado

Av. 1 em 30 de setembro de 2.008

Conforme Av. 1/M.101.117 e de acordo com os autos e registro de loteamento, o imóvel destina-se ao SISTEMA DE LAZER do JARDIM RESIDENCIAL SANTA MÔNICA.

[Assinatura]

Andréia Velloso de Aguiar Marchioni

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.

[Assinatura]
Escritor autorizado

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

Ao Oficial.: R\$ *38,17. Certidão expedida às 08:58:10 horas do dia 17/05/2022.
Ao Estado.: R\$ Nihil. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Sec. Faz.: R\$ Nihil.
Ao Reg. Civil.: R\$ Nihil. Código de controle de certidão :
Ao Trib. Just.: R\$ Nihil.
Ao PEDMP.: R\$ Nihil.
Ao ISSQN.: R\$ Nihil. Selo Digital nº: 1110963C3107403C08581122W
Total.: R\$ *38,17

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



107403170522

Pag.: 001/001



11109-6-68001-720009-1021

ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA em 04/09/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam Para obter o documento original acesse o site: <http://siscam.tjsp.jus.br> ou o e-mail: araraquara@tjsp.jus.br Ver o arquivo PDF no site: <http://siscam.tjsp.jus.br> Acesso: <http://siscam.tjsp.jus.br> Documento autenticado e informado o código do documento: 00307220220009-1021



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano
Gerência de Sistemas de Informação Geográfica

R. Gonçalves Alves 20176-0000 (11) 3400

ÁREA INSTITUCIONAL
Insc. Cad.: 14.072.002
Área: 3.083,45 m²



LEGENDA

Insc. Cad.: 14.072.002



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 Área de Terreno, denominada de Área Dois (2) do desdobro da Quadra "F" do Loteamento Jardim Residencial Santa Mônica, com superfície de 3.083,45 m², de acordo com Matrícula 107.403 do 1º CRI de Araraquara, pertencente ao Município de Araraquara. Terreno de formato retangular, localizado com frentes para Rua Boa Esperança do Sul (sem asfalto), Avenida Altino Correa de Moraes, e Avenida Bruno Ópice. Área com aclave da frente para os fundos, região de padrão socioeconômico médio, composta por residências e prédios residenciais, ao lado do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, distante aproximadamente 2.200,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara/SP.

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

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com
Cadastro Municipal 14.072.002
Processo nº 38144/2022
Matrícula 107.403 do 1º CRI de Araraquara

3.083,45 m²

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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

Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 250,00/m² para áreas padrão da avalianda.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11.298
Telefone:	(16) 3301-10202
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-morumbi/11298
Endereço Imóvel:	Rua Ângelo Salata entre Avenidas José Bonifácio e Profº José Clozel. Jardim Morumbi
Área Terreno:	524,70 m²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica.
Valor Oferta:	R\$ 250.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 476,46 /m²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,801
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 309,13 /m²



Busque por endereço, local ou código

Favoritos 00 Comparar 00 Área do cliente





Imóvel 11298

Terreno à venda no Jardim Morumbi, Araraquara

Jardim Morumbi, Araraquara, São Paulo

 524,7 m²

Venda

R\$ 250.000,00

 Entre em contato agora

Descrição do imóvel

Excelente terreno inurado na frente, medindo 524,70m², com várias árvores frutíferas, rede de água e esgoto toda pronta. Terreno com queda para frente, não necessita de aterro. Esse terreno fica do lado do portão

Imóvel

Aceita financiamento



terça-feira, 7 de junho de 2022





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 140
Telefone:	(16) 3301-10202
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-morumbi/140
Endereço Imóvel:	Rua José Ópice entre Avenidas José Bonifácio e José Closel - Jardim Morumbi.
Área Terreno:	405,00 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica.
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 345,68 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,776
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 217,28 /m ²



Quadrado de endereço, código

Favoritos

Comparar

Área de clique



quadrado: 140

Terreno à venda no Jardim Morumbi, Araraquara

Jardim Morumbi, Araraquara, São Paulo

405 m²

IPTU

R\$ 719,86

Total

R\$ 719,86

Venda

R\$ 140.000,00

Descrição do imóvel

Lote, boa localização.

Imóvel

Água

Iluminação

Calçada

Saneamento básico



terça-feira, 7 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 9423
Telefone:	(16) 3301-10202
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-morumbi/9423
Endereço Imóvel:	Avenida Jose Clozel entre Rua Angelo Salata e Rua Jose Ópice. Jardim Morumbi.
Área Terreno:	334,50 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 448,43 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,758
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 275,33 /m ²



Receba seu imóvel, sem custo algum

Foto 100% Realidade 3D 360°



Imagem 360° Vídeo Mapa Rua

Imóvel 9423

Terreno à venda no Jardim Morumbi, Araraquara

Avenida Professor José Clozel, 00
Jardim Morumbi, Araraquara, São Paulo

334,5 m²

Venda

R\$ 150.000,00

Descrição do imóvel
excelente terreno.

Imóvel

Área de financiamento

Asfalto

Saneamento básico



terça-feira, 7 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 5360
Telefone:	(16) 3301-10202
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-morumbi/5360
Endereço Imóvel:	Rua Boa Esperança do Sul, Jardim Santa Mônica.
Área Terreno:	3.173,36 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica
Valor Oferta:	R\$ 750.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 236,34 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	1,007
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 192,78 /m ²



Selecione por categoria: Terreno ou Imóvel

Favoritos 0 Compartilhar 10 Área do Cliente





Imóvel 5360

Terreno à venda no Jardim Morumbi, Araraquara

Rua Boa Esperança Do Sul, 792
Jardim Morumbi, Araraquara, São Paulo

3173,36 m²

Venda

R\$ 750.000,00

Imóvel para negociação

Descrição do imóvel

terreno

Imóvel

Água

Calçada

Iluminação

Muro

Saneamento básico

terça-feira, 7 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - 1576
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://hdzimoveis.com.br/imovel/1576/terreno-no-jardim-morumbi-araraquara/?finalide=venda
Endereço Imóvel:	Terreno próximo a escola educativa Jardim Morumbi.
Área Terreno:	323,53 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica.
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 463,64 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,754
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 283,16 /m ²

[HOME](#) [LANÇAMENTOS](#) [ÁREA RESIDENTIAL](#) [FÁBRICAS](#) [COMERCIO](#) [SOBRE](#) [CONTATO](#) [ANUNCIE SEU IMÓVEL](#)

TERRENO

Descrição Imóvel

TERRENO

Terreno Plano de 323 m2, no Jardim Morumbi, próximo à Escola Educativa.

HDZ Imóveis - Araraquara
Lig: 16 (16) 3305-6060
WhatsApp: (16) 99993-0904

MAIS INFORMAÇÕES

Código: 1576
Área total: 323,53 m²
IPTU: R\$ 575,00
Cand: R\$ 0,00
Jardim Morumbi, Araraquara - SP

COMPARAR **FAVORITO**

PROPOSTA / INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

E-mail

Digite como deseja enviar

en 35.01

Digite os caracteres da imagem

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

Venda

terça-feira, 7 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - 1002
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://hdzmoveis.com.br/imovel/1002/terreno-jardim-morumbi-araraquara/?finalidade=venda
Endereço Imóvel:	Jardim Morumbi
Área Terreno:	346,80 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica.
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 403,69 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,761
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 248,84 /m ²

HDZ
IMÓVEIS

HOME LANÇAMENTOS ÁREA RESTRITA FAVORITOS COMPARAR SIGUE CONTATO ANUNCIE SEU IMÓVEL

TERRENO

Venda R\$ 140.000,00

COMPARAR FAVORITO

Descrição Imóvel
TERRENO
HDZ Imóveis - Araraquara
Link: (16) 3305-6060
WhatsApp: (16) 99993-8904

Código: 1002
Área total: 346,80m²
IPTU: R\$ 0,00
Dant: R\$ 0,00
Jardim Morumbi, Araraquara - SP

COMPARTILHE: f e

MAIS INFORMAÇÕES

MEUS FAVORITOS
COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA / INFORMAÇÕES
Nome
Telefone
Email
Digite uma mensagem
27x7x C
Digite os caracteres da imagem
ENVIAR

BUSCA AVANÇADA
Venda
terça-feira, 7 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 14040
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-morumbi/14040
Endereço Imóvel:	Avenida José Clozel Jardim Morumbi
Área Terreno:	669,69 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica.
Valor Oferta:	R\$ 200.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 298,65 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,826
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 199,81 /m ²



Imobiliária São Paulo

Imobiliária

Imobiliária

Imobiliária

Imobiliária

Imobiliária

Imobiliária

Imobiliária

Imobiliária

Imobiliária

Imobiliária

Imobiliária

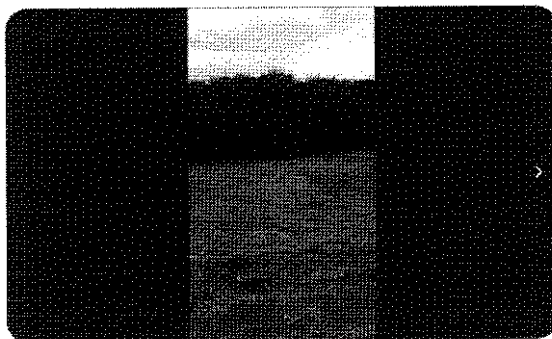
Imobiliária

Imobiliária

Imobiliária

TERRENO LOTE À VENDA NO JARDIM MORUMBI, ARARAQUARA
Avenida Professor José Clozel - Jardim Morumbi - Araraquara/São Paulo

COD. 14040



VEJDA
R\$ 200.000,00
IPTU R\$ 129,36
Área Terreno
669,69 m²



669,69 m²

669,69 m²

Descrição do imóvel

01 Lote com 13,00 metros de frente, por 51,91 metros de frente das traseiras, totalizando uma área de 669,69m²

terça-feira, 7 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 09

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 13741
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-morumbi/13741
Endereço Imóvel:	Avenida José de Araújo Luso Junior, Jardim Morumbi
Área Terreno:	359,58 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica.
Valor Oferta:	R\$ 130.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 361,53 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,764
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 223,73 /m ²



Busca por cidade, bairro ou condomínio

Imóveis

Vendas

Aluguel

Área do cliente

Comparar

Contato

Reservar

Sobre

Facebook

Instagram

Menu

TERRENO À VENDA NO JARDIM MORUMBI, ARARAQUARA

Avenida José de Araújo Luso Junior - Jardim Morumbi - Araraquara/São Paulo

COD. 13741



Mapa



Comparar



Favorito

VENHA
R\$ 130.000,00

359,58 m²



359,58 m²

359,58 m²

359,58 m²

Descrição do imóvel

Lista medindo 359,58 m²

terça-feira, 7 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores 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

3.083,45 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 declividade	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$	250.000,00	524,70	R\$ 476,46	0,9	0,9	1	0,801	R\$ 309,13
X2	R\$	200.000,00	394,00	R\$ 507,61	0,9	0,9	1	0,773	R\$ 317,83
X3	R\$	140.000,00	405,00	R\$ 345,68	0,9	0,9	1	0,776	R\$ 217,28
X4	R\$	150.000,00	334,50	R\$ 448,43	0,9	0,9	1	0,758	R\$ 275,33
X5	R\$	750.000,00	3173,36	R\$ 236,34	0,9	0,9	1	1,007	R\$ 192,78
X6	R\$	150.000,00	323,53	R\$ 463,64	0,9	0,9	1	0,754	R\$ 283,16
X7	R\$	140.000,00	346,80	R\$ 403,69	0,9	0,9	1	0,761	R\$ 248,84
X8	R\$	200.000,00	669,69	R\$ 298,65	0,9	0,9	1	0,826	R\$ 199,81
X9	R\$	130.000,00	359,58	R\$ 361,53	0,9	0,9	1	0,764	R\$ 223,73
Média									R\$ 251,99
Desvio Padrão									R\$ 46,58

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	192,78	Amostra n° X5
Amostra extrema superior	R\$	317,83	Amostra n° X2

Número crítico de CHAUVENET para:

9 amostras

N= 9
d/s Limite: 1,92

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

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

dmin/s= 1,27 < 1,92
Portanto a amostra n° X5 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,41 < 1,92
Portanto a amostra n° X2 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 09 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 90%, consoante à Norma Brasileira NB-562-89 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



Xmed R\$ 251,99
Desvio Padrão R\$ 46,58
tc 1,38
Xmax R\$ 274,72
Xmin R\$ 229,26

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Xmed = Média das amostras

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 45,45$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 15,15$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1ª Classe: R\$ 229,26 à R\$ 244,41

Neste intervalo há:	-	Peso	0
0 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

2ª Classe: R\$ 244,41 à R\$ 259,56

Neste intervalo há:	R\$ 248,84	Peso	1
1 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

3ª Classe: R\$ 259,56 à R\$ 274,72

Neste intervalo há:	-	Peso	0
0 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

Soma dos pesos 1

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 248,84

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 248,84



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Valor médio encontrado para áreas padrão da região localizadas do loteamento Jardim Residencial Santa Mônica, onde arredondaremos para R\$ 250,00/m² dentro do limite de 1%.

Avaliação Área de Terreno:

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

$$\text{R\$ } 250,00/\text{m}^2 \times 3.083,45 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 770.862,50$$

Importância de setecentos e setenta mil, oitocentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos é o valor total de mercado calculado para a área de terreno.

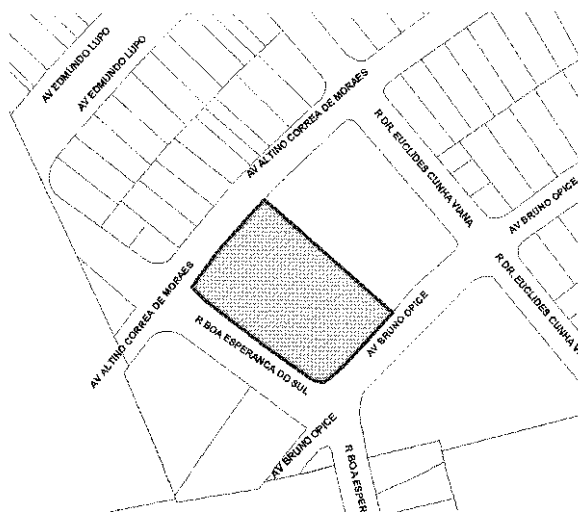
Iago Sabino Rodrigues Solci

Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Croqui de localização:



Fonte: Google Maps



Fonte: Cadastro Técnico Municipal

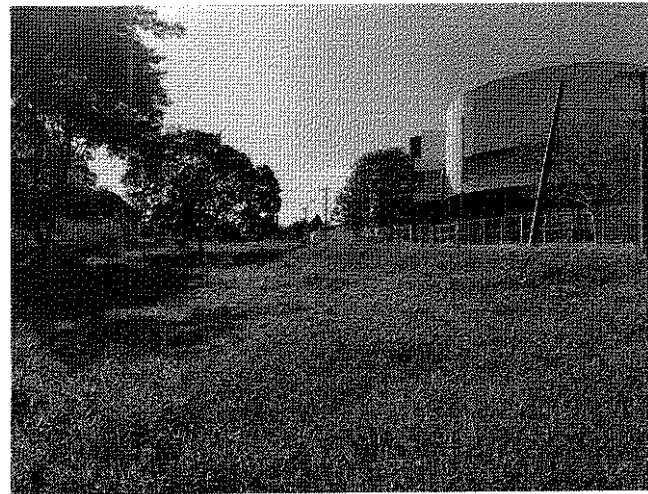
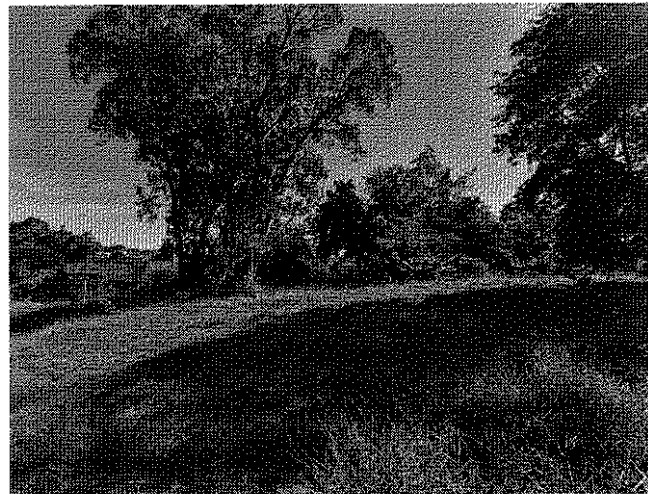
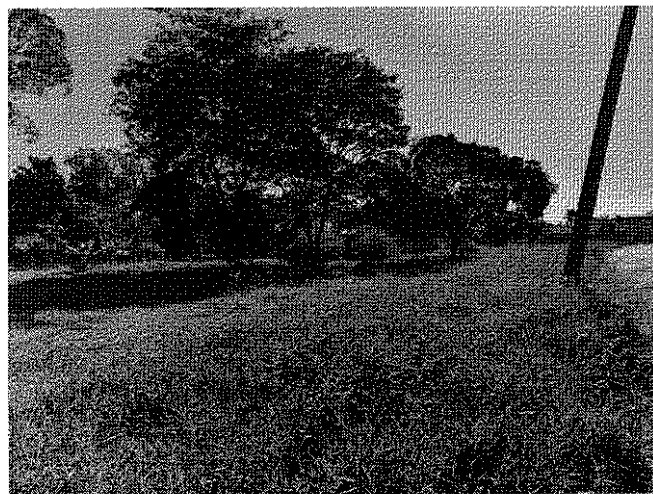
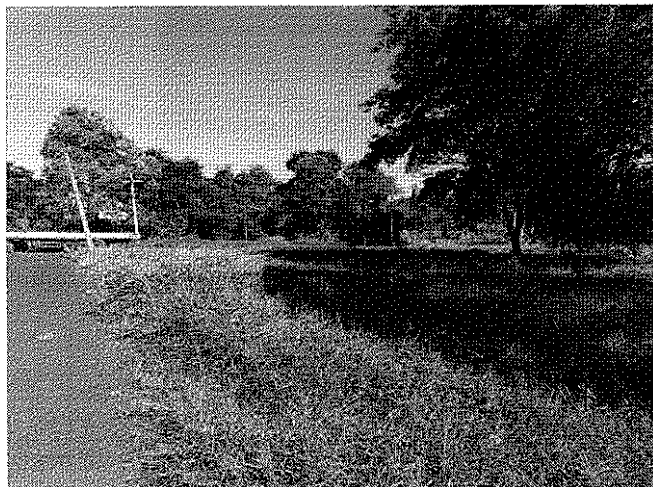
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



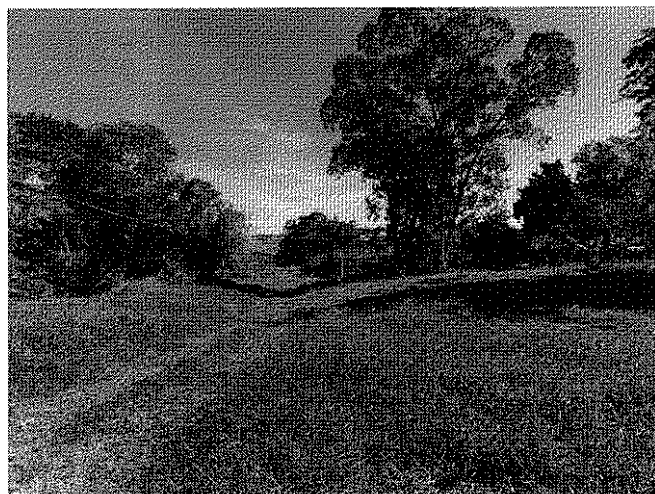
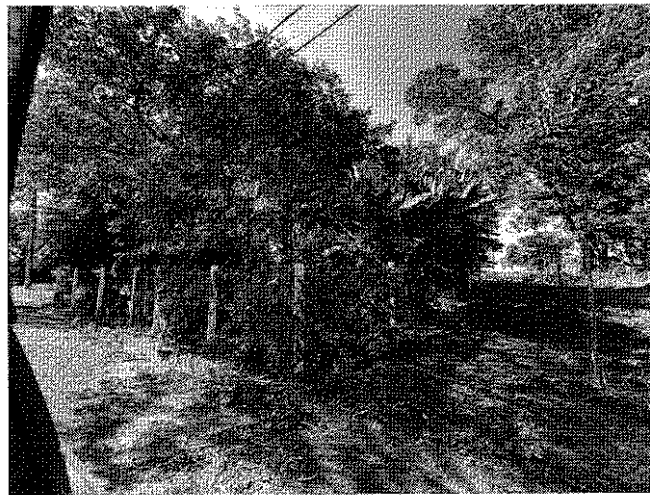
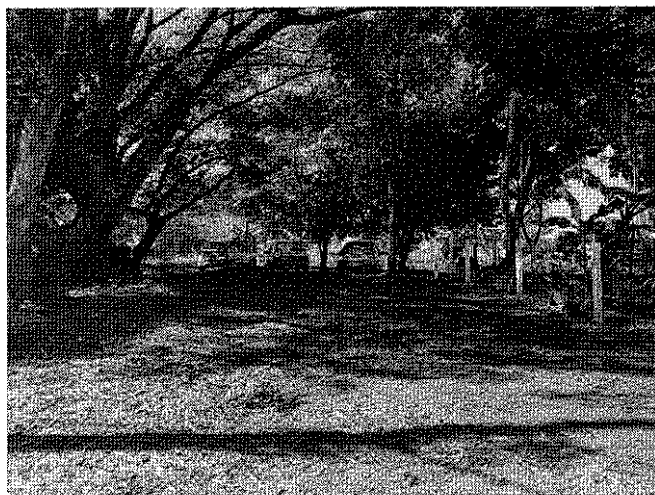
Relatório Fotográfico:



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



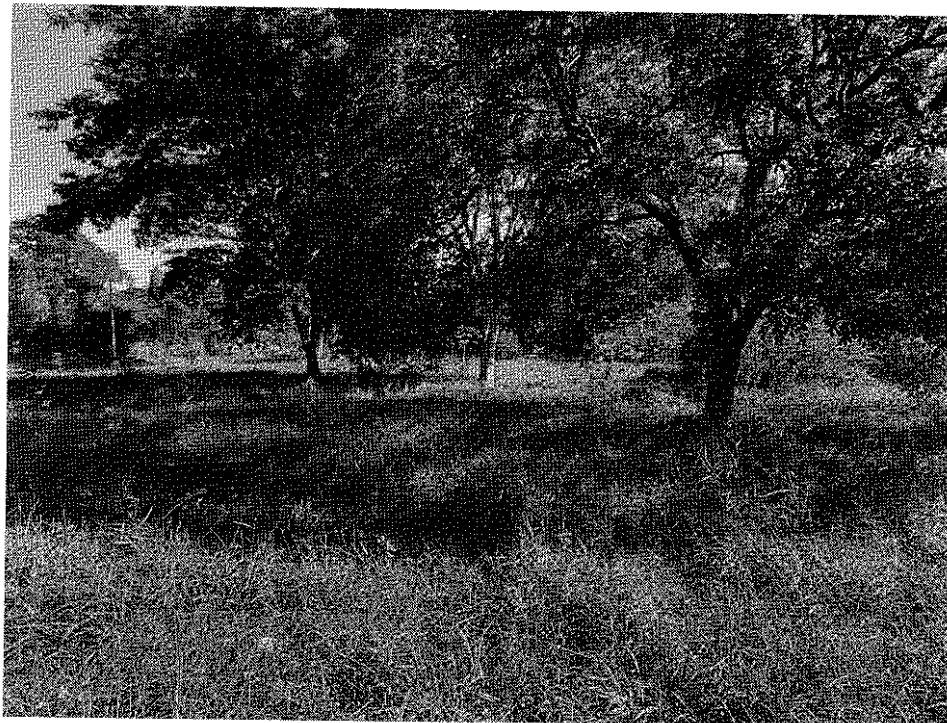
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

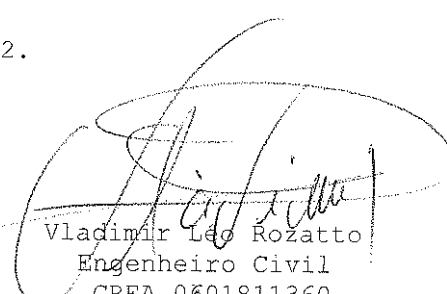


Encerramento:

Consta o presente laudo de 17 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 13 de junho de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


Vladimir Leo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 025/2022 CEPU

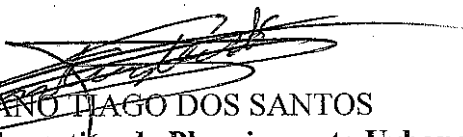
Araraquara, 31 de maio de 2022.

A

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 20.0192.0002, objeto da Matrícula n.º 109.570 do 1º CRI Araraquara, situado na Avenida Moacyr Fidenis, nº 0, Terreno Vago – Jardim Residencial Lupo; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,


CRISTIANO LAGO DOS SANTOS
Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



Requerente

PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 38140/2022

Data: 31/05/2022 16:04 Origem 65

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto:
Destino

AVALIAÇÃO
Procuradoria Geral do Município



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

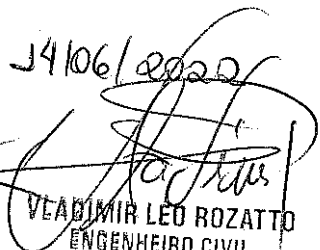
À S.D.U.

ALC CRISTIANO.

Segue AVALIAÇÃO ANEXA.

14/06/2022


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

CASA BETANIA - RES. LOVO (VAGO) (OT)

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP
Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

MAT.

109570

VENDA

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:13

INSCR. IMOB.: 20-0192-0002-0002-0000

NÚM. CADASTRO: 90570

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
688 - AV MOACIR FIDENIS	0	ÁREA INSTITUCIONAL -
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
LT. LOTEAMENTO	4611,58	76,47
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICÍPIO DE ARARAQUARA	0
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
CASA BETÂNIA	43971217000151

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	0
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	COBERTURA
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	FORRO
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	ANO CONSTRUÇÃO
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	0
0	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	SITUAÇÃO FISCAL
0	0	0	SUSPENDE LANÇAMENTO
0	0	0	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	SIM	SAÚDE:	SIM
COMÉRCIO:	SIM	CLUBE/ASSOC.:	SIM
INDÚSTRIA:	SIM	SERV. HOTEL:	SIM
PREST. SERV.:	SIM	ENT. RELIGIOSA:	SIM
SERV. PÚBLICO:	SIM	OUTROS:	SIM
ESCOLAR:	SIM		

EMITIDO EM: 07/04/2022 16:20:40

OPERADOR: PMA12



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

MATRÍCULA

109.570

FOLHA

01

IMÓVEL: Um terreno designado área "B", localizado no Jardim Residencial Lupo, em Araraquara, com a superfície de 4.611,58 metros quadrados, medindo 50,00 metros de frente para a Rua Luiz Paulillo; 78,40 metros do lado direito, de quem olha para o imóvel de frente, onde confronta com a Área Verde do Jardim Residencial Lupo; do lado esquerdo de quem olha para o imóvel de frente mede 14,13 metros em curva de concordância (desenvolvimento) e 69,40 metros em linha reta, confrontando nestes dois segmentos com a Área "C" (M.109.571); e na linha dos fundos mede 59,04 metros em linha reta, onde confronta com a Área "A" (M.109.569). **CADASTRO MUNICIPAL (área maior):** 20.192.002. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal, na Rua São Bento, n.840, CNPJ/MF sob n.º 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.2/M.76.270, de 23.03.1998, transportada para a M.85.001 e Av.2/M.85.001, Araraquara, 23 de junho de 2009.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Av.1 em 23 de junho de 2009

Conforme R.2/M.76.270 e de acordo com a M.85.001, o imóvel aqui matriculado constitui parte da ÁREA INSTITUCIONAL do loteamento denominado JARDIM RESIDENCIAL LUPO.

FABIO GALHARDO ESTEVES
Escrevente Autorizado

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas

Escrevente autorizado



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

Ao Oficial.: R\$ *38,17. Certidão expedida às 08:57:56 horas do dia 17/05/2022.
Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Sec. Faz.: R\$ Nihil Código de controle de certidão :
Ao Reg. Civil.: R\$ Nihil
Ao Trib. Just.: R\$ Nihil
Ao FEDMP.: R\$ Nihil
Ao ISSQN.: R\$ Nihil
Total.: R\$ *38,17
Selo Digital n.º 1110963C3109570C085756224

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



Pag.: 001/001



1109-6 e 109570170522 ASSINADO DIGITALMENTE POR: FDSO ANTONIO EDINHO DA SILVA 02638116890 em 04/09/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 199/2022 27/07/2022 Sistema eScam Para obter o código de controle de documento acesse o site: <http://sia.com.br> ou o e-mail: 1riararaquara@uol.com.br

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

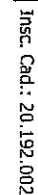
COPIA

COPIA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

ÁREA INSTITUCIONAL
Insc. Cad.: 20.192.002
Área: 4.611,58 m²



LEGENDA



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 Área de terreno, designada área "B", localizada no Jardim Residencial Lupo, em Araraquara, com a superfície de 4.611,58 metros quadrados e frente para a Avenida Moacir Fidenis, esquina com a Rua Luiz Paulillo, cuja quadra é completada pela Avenida Governador Orestes Quércia (Antiga Estrada Boiadeira) e Rua Dr. Giuseppe Aufiero Sobrinho.

Terreno firme, seco e relativamente plano, com 02 frentes efetivas, sendo as vias dotadas de toda a infraestrutura; Região predominantemente residencial, padrão médio/baixo, distante aproximadamente 3.400 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

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

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com 4.611,58 m²
Cadastro Municipal 20.192.002.00
Processo n° 38140/2022
Dados conforme Matrícula n° 109.570 do I CRI de Araraquara - Cópia da Certidão emitida em 17/05/2022.

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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

Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 270,00/m² para áreas padrão da avalianda.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

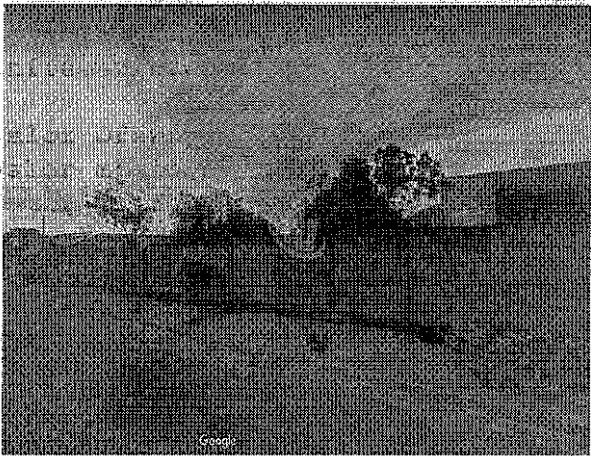


Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Grupo Investe - TE00401
Telefone:	(16) 3461-3455
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.grupoinveste.com.br/comprar/sp/araraquara/jardim-residencial-lupo-ii/terreno/4883216
Endereço Imóvel:	Av. Carlos Armando Fortes Vaz - Jardim Residencial Lupo II
Área Terreno:	193,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 518,13 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 443,01 /m ²

TERRENO

AVENIDA CARLOS ARMANDO FORTES VAZ - JARDIM RESIDENCIAL LUPO II - ARARAQUARA/SP



Venda
R\$ 100.000,00

193,00 m² total
193,00 m² terreno

Compartilhe esse imóvel

WhatsApp, Facebook, Twitter, Email, Print

Gostou do Imóvel?
Fale conosco

Nome

E-mail

Telefone

Celular

Mensagem

Enviar

Araraquara, 7 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - 907
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://hdzimoveis.com.br/imovel/907/terreno-jardim-residencial-lupo-ii-araraquara/?finalide=venda
Endereço Imóvel:	Jardim Residencial Lupo II
Área Terreno:	193,50 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 516,80 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Valor m ² homogêneo:	R\$ 441,86 /m ²

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA / INFORMAÇÕES

Nome: _____

Telefone: _____

Email: _____

Digite uma mensagem: _____

COMPARAR **FAVORITO**

Descrição Imóvel

TERRENO

Terreno próximo ao Condomínio Parque Atlanta.

HDZ Imóveis - Araraquara

Liga lá: (16) 3305-6060

WhatsApp: (16) 99973-9504

Busca Avançada

terça-feira, 7 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	TEDEWORK IMOBILIÁRIA - 5584
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-nova-araraquara/5584
Endereço Imóvel:	Jardim Nova Araraquara - Bairro próximo e de mesma característica geoeconômica
Área Terreno:	374,50 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 160.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 427,24 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 384,51 /m ²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

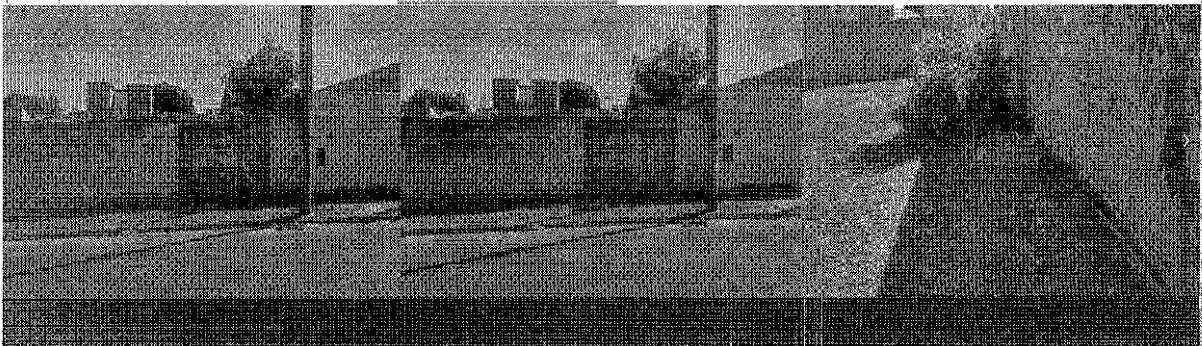


Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 10065
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-nova-araraquara/10065
Endereço Imóvel:	Av. Domingos Sorbo, Jardim Nova Araraquara
Área Terreno:	206,25 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 120.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 581,82 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator benfeitorias:	0,95
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 447,71 /m ²

Borsari Imóveis

Favoritos Comparar Área do cliente



Vídeo Mapa Rua

Imóvel: 10065

Terreno à venda no Jardim Nova Araraquara, Araraquara

Av. Domingos Sorbo, 0
Jardim Nova Araraquara, Araraquara, São Paulo

206,25 m²

Descrição do imóvel

Terreno plano murado, com metragem de 206,25 m².

Imóvel

Área Terreno	Cobertura	Saneamento básico
Água	Iluminação	
Asfalto	Muro	

Resumo

IPTU	R\$ 328,94
Total	R\$ 328,94
Venda	R\$ 120.000,00

terça-feira, 7 de junho de 2022

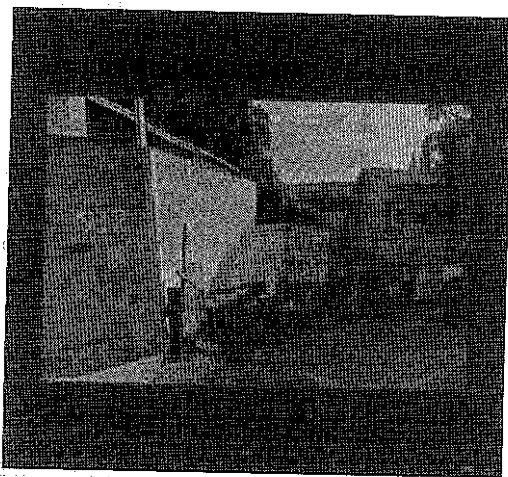


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 226
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/residencial-acapulco/226
Endereço Imóvel:	Residencial Acapulco, Bairro próximo e de mesma característica geoeconômica
Área Terreno:	207,39 m ²
Formato:	Trapezoidal - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 85.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 409,86 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 368,87 /m ²



Vídeo

Mapa

Rua

Imóvel: 226

Terreno à venda no Residencial Acapulco,
Araraquara

Araraquara, São Paulo

207,39 m²

Venda

R\$ 85.000,00

Descrição do imóvel

Local muito bem localizado no bairro.

Imóvel

Água

Calçada

Saneamento básico

Terça-feira, 7 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara

Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro

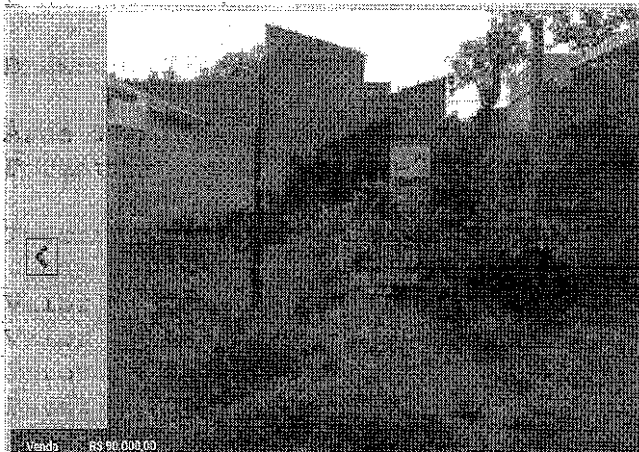


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

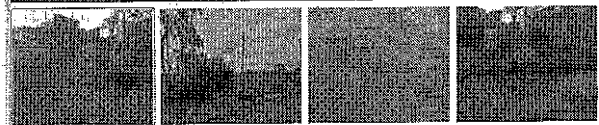


Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Eder o seu corretor - 2280
Telefone:	(16) 3397-0737
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://ederooseucorretor.com.br/imovel/2280/terreno-residencial-acapulco-araraquara/
Endereço Imóvel:	Residencial Acapulco, Bairro próximo e de mesma característica geoeconômica
Área Terreno:	219,90 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, aclave para os fundos
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 409,28 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,05
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 386,77 /m ²



Vendo R\$ 90.000,00



COMPARAR

FAVORITO

Descrição Imóvel

TERRENO

Cod 2280 terreno no Residencial Acapulco com 219,9 m², documentação em ordem, com Eder o seu corretor 16 99702 4200 Creci J 34.491

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA E CONTATO

Nome

Telefone

E-mail

Digite uma mensagem

CAPTCHA

Digite os caracteres da imagem

Quero aceitar a política de privacidade

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

Venda

terça-feira, 7 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Eder o seu corretor - 2281
Telefone:	(16) 3397-0737
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://ederooseucorretor.com.br/imovel/2281/terreno-residencial-acapulco-araraquara/
Endereço Imóvel:	Residencial Acapulco, Bairro próximo e de mesma característica geoeconômica
Área Terreno:	254,94 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 95.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 372,64 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 318,60 /m ²

Descrição Imóvel

TERRENO

Cod 2281 terreno no Residencial Acapulco com 254,94 m², documentação em ordem, com muro e portão, com Eder o seu corretor 16 99702.4200 Cread J 34.491

COMPARAR **FAVORITO**

Código: 2281
Área total: 254,94 m²
IPTU: R\$ 467,42
Residencial Acapulco, Araraquara - SP

PROPOSTA E CONTATO

Nome _____
Telefone _____
Email _____
Digite uma mensagem _____

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

Venda _____

terça-feira, 7 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Eder o seu corretor - 2282
Telefone:	(16) 3397-0737
Data acesso anúncio:	07 de junho de 2022
Link anúncio:	https://ederoseucorretor.com.br/imovel/2282/terreno-residencial-acapulco-araraquara/
Endereço Imóvel:	Residencial Acapulco, Bairro próximo e de mesma característica geoeconômica
Área Terreno:	207,39 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 95.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 458,07 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 391,65 /m ²

FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA E CONTATO

Nome

Telefone

Email

Digite uma mensagem

Abraços

Digite os comentários da imagem

☐ Li e aceito a política de privacidade

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

Venda

terça-feira, 7 de junho de 2022

COMPASAR

FAVORITO

Descrição Imóvel

TERRENO

Código: 2282

Área total: 207,39m²

IPTU: R\$ 350,76

Residencial Acapulco, Araraquara - SP

Cod 2282 terreno no Residencial Acapulco com 207,39 m², documentação em ordem, com muro e portão, com Eder o seu corretor 16 99702.4200 Creci J 24.491



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para lotes padrão da região, utilizando fatores de correção, verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET e teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT.

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
						Fator topográfico	Fator transposição	Fator benfeitorias	
X1	R\$	100.000,00	193,00	R\$ 518,13	0,9	1	1	0,950	R\$ 443,01
X2	R\$	100.000,00	193,50	R\$ 516,80	0,9	1	1	0,950	R\$ 441,86
X3	R\$	160.000,00	374,50	R\$ 427,24	0,9	1	1	1,000	R\$ 384,51
X4	R\$	120.000,00	206,25	R\$ 581,82	0,9	1	0,9	0,950	R\$ 447,71
X5	R\$	85.000,00	207,39	R\$ 409,86	0,9	1	1	1,000	R\$ 368,87
X6	R\$	90.000,00	219,90	R\$ 409,28	0,9	1,05	1	1,000	R\$ 386,77
X7	R\$	95.000,00	254,94	R\$ 372,64	0,9	1	1	0,950	R\$ 318,60
X8	R\$	95.000,00	207,39	R\$ 458,07	0,9	1	1	0,950	R\$ 391,65
Média									R\$ 397,87
Desvio Padrão									R\$ 44,59

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	318,60	Amostra n° X7
Amostra extrema superior	R\$	447,71	Amostra n° X4

Número crítico de CHAUVENET para:

N = 8

d/s Limite: 1,86

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

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

dmin/s =

1,78

<

1,86

Portanto a amostra n° X7

É pertinente e será mantida

dmax/s =

1,12

<

1,86

Portanto a amostra n° X4

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:

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

Xmed R\$ 397,87

Desvio Padrão R\$ 44,59

tc 1,4

Xmax R\$ 421,47

Xmin R\$ 374,28

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT

Xmed = Média das amostras



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 47,19$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 15,73$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$	374,28	à	R\$	390,01	
Neste intervalo há:			R\$	386,77	Peso 2
2 amostras			R\$	384,51	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0

2° Classe: R\$	390,01	à	R\$	405,74	
Neste intervalo há:			R\$	391,65	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

3° Classe: R\$	405,74	à	R\$	421,47	
Neste intervalo há:			-	-	Peso 0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

Soma dos pesos 5

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 1.934,21

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 calculado: R\$ 386,84 /m²

Valor considerado: R\$ 387,00 /m²

Valor considerado: R\$ 387,00 /m²

Valor considerado: R\$ 387,00 /m²

Valor considerado: R\$ 387,00 /m²

Valor considerado: R\$ 387,00 /m²

Valor considerado: R\$ 387,00 /m²

Valor considerado: R\$ 387,00 /m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Fatores de correção para a área

Fator de área: Considerando que a área é de grande dimensão, acima do padrão de lotes da região, aplicaremos um fator de correção de área;

$$Fa = (250,00/4.611,58)^{(1/8)} = 0,695$$

Sendo: 250,00 a área considerada para cálculo de lotes padrão
4611,58 a área do terreno avaliando.

Temos, portanto:

$$\text{Valor para a área} = R\$ 387,00/m^2 \times 0,695 = R\$ 268,97 /m^2$$

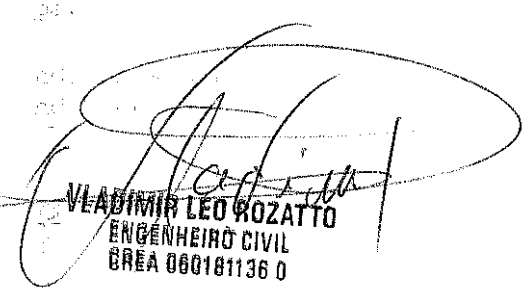
Arredondaremos para a cifra de R\$ 270,00 /m² dentro do limite de 1% para arredondamento.

Avaliação da área:

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

$$R\$ 270,00 /m^2 \times 4.611,58 m^2 = R\$ 1.245.126,60$$

Importância de um milhão, duzentos e quarenta e cinco mil, cento e vinte e seis reais e sessenta centavos é o valor total de mercado calculado para a área.


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077



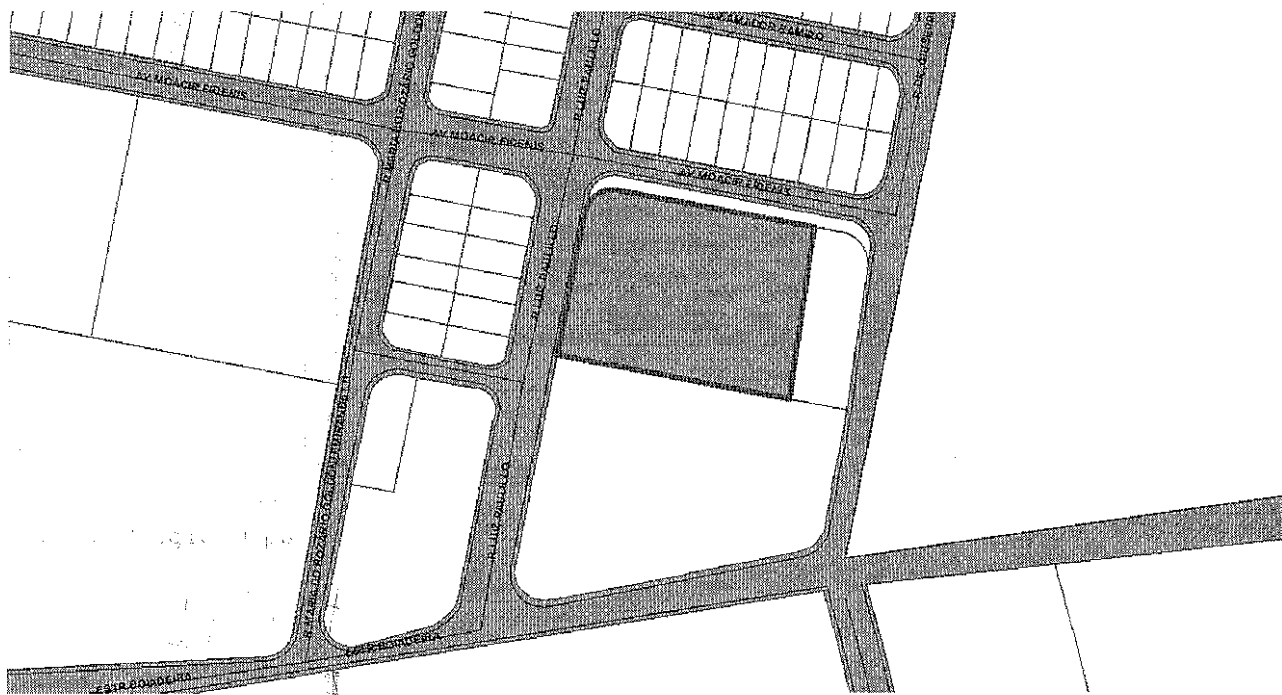
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Croqui de localização:



Fonte: Google Maps



Fonte: Cadastro Técnico Municipal

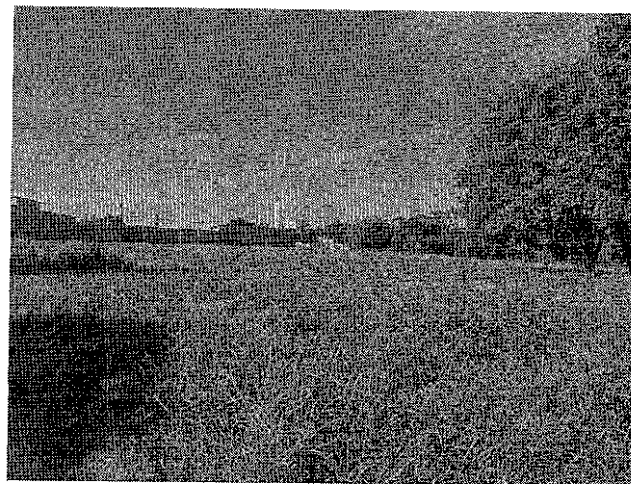
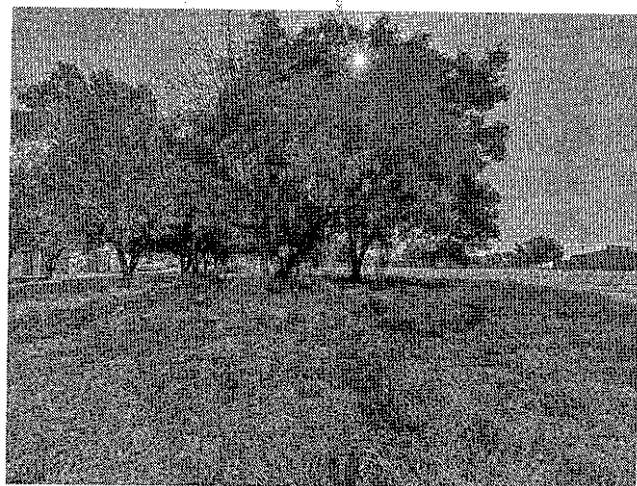
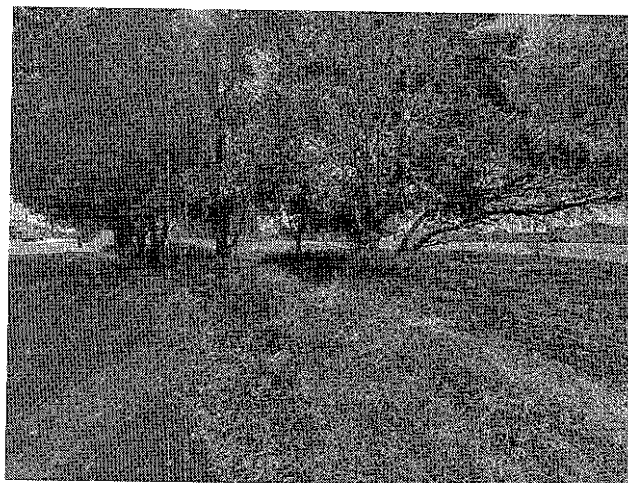
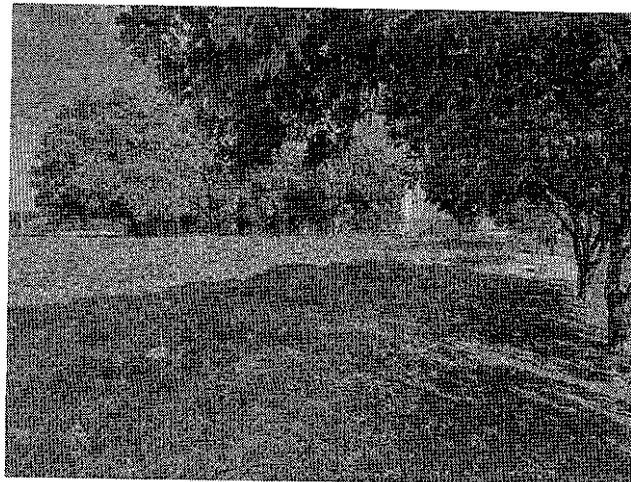
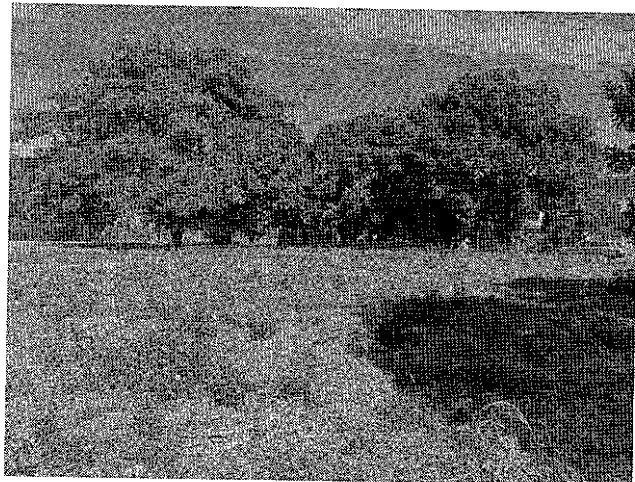
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



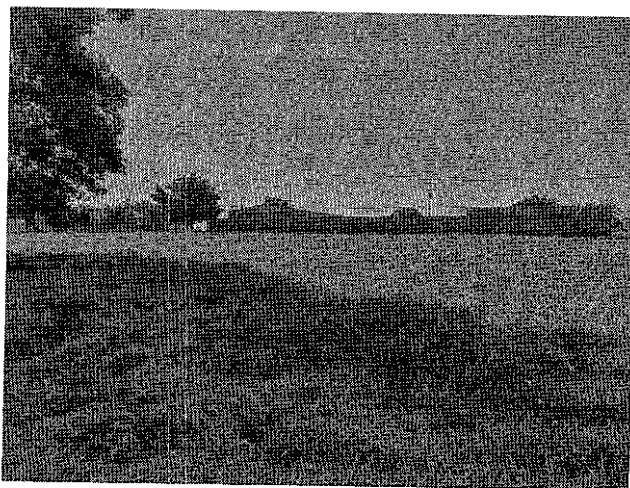
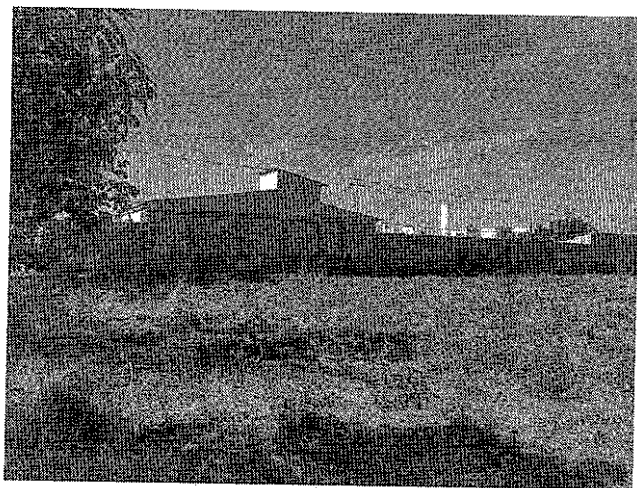
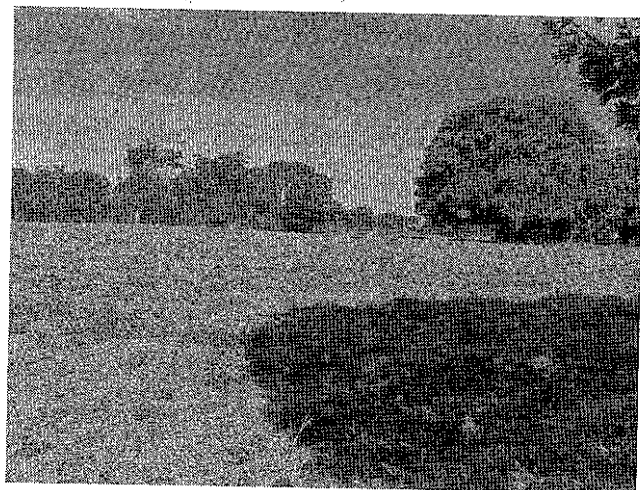
Relatório Fotográfico:



Handwritten signature



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Encerramento:

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

Araraquara, 07 de junho de 2022.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Leo Revatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 040/2022 CEPU

Araraquara, 03 de agosto de 2022.

À

Secretária Municipal de Justiça, Modernização e Relações Institucionais.

Solicitamos, por gentileza, a elaboração de propositura legislativa tendo por objetivo a alienação da área pública inscrita no Cadastro Municipal sob n.º 06.0510.0001, objeto da Matrícula n.º 119.523

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,


CRISTIANO TIAGO DOS SANTOS
Coordenador Executivo de Planejamento Urbano

SÁLUA KAIRUZ MANOEL POLETO
Secretária Desenvolvimento Urbano

PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 53795/2022

Data: 03/08/2022 - 16:23 Origem 212339

Requerente PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto: SOLICITAÇÃO
Destino: Gabinete do Secretário (Secretaria de Justiça, Modernização e Relações Institucionais)

Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<http://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>



Prefeitura Municipal de Araraquara/SP

Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:13

INSCR. IMOB.: 06-0510-0001-0001-0000

NÚM. CADASTRO: 98020

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
3291 - AV JOAQUIM VIEIRA DOS SANTOS	0	TERRENO VAGO - ÁREA
QD. LOTEAMENTO	LT. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO
	70925,51	TESTADA PRINCIPAL
		220,40
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICÍPIO DE ARARAQUARA	45276128000110
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
			0
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	COBERTURA
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	FORRO
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	ANO CONSTRUÇÃO
			0
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	SUSPENDE LANÇAMENTO
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 20/07/2022 17:51:10

OPERADOR: PMA12



SECRETARIA MUNICIPAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP

Av. Brasil, 589 - CEP: 14801-050 - Araraquara - SP - Tel.: (16) 3301-0404 - E-mail: 1riararaquara@cel.com.br

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

MATRÍCULA

119.523

FOLHA

01

ÁREVEL: Terreno designado Área "A", localizado no loteamento Parque Gramado II, em Araraquara, com a superfície de 70.925,51 metros quadrados que assim se descreve e caracteriza: "Inicia-se no cruzamento do alinhamento predial da Rua Domingos Luiz Benassi com a divisa da propriedade da Sociedade Brasileira de Educação e Instrução (Chácara São João); daí segue com o rumo de 08°49'08"NW e distância de 40,43 metros até o vértice 47; daí segue com o rumo de 04°25'46"NW na distância de 31,00 metros até o vértice 48; daí segue com o rumo de 06°37'55"NW e distância de 109,60 metros até o vértice 49; daí deflete à direita e segue com o rumo de 05°42'01"NW e distância de 181,72 metros até o vértice 50; daí deflete à direita e segue com o rumo de 23°44'46"NE e distância de 164,10 metros até encontrar o alinhamento da Rua Presidente João Belchior Marques Goulart, confrontando neste trecho do início até aqui com a Sociedade Brasileira de Educação e Instrução (Chácara São João); daí deflete à esquerda e segue 169,99 metros em linha reta confrontando com a Rua Presidente João Belchior Marques Goulart; daí deflete à esquerda na distância de 57,00 metros; daí deflete à direita na distância de 50,00 metros; daí deflete à direita na distância de 57,00 metros, confrontando até aqui com a Área "B" (M.119.524); daí deflete à esquerda na distância de 267,73 metros, confrontando com o alinhamento predial da Rua Presidente João Belchior Marques Goulart; daí deflete à esquerda e segue 14,54 metros em linha curva, confrontando com o cruzamento da Rua Presidente João Belchior Marques Goulart com a Avenida Joaquim Vieira dos Santos; daí segue 209,69 metros em linha reta confrontando com a Avenida Joaquim Vieira dos Santos; daí deflete à esquerda e segue 6,94 metros em linha curva confrontando com o cruzamento da Avenida Joaquim Vieira dos Santos e a Rua Domingos Luiz Benassi; daí segue 132,48 metros em linha curva, confrontando com a Rua Domingos Luiz Benassi atingindo o ponto inicial desta descrição". **CADASTRO MUNICIPAL:** 06.510.001. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, no Paço Municipal, na Rua São Bento nº 840, inscrito no CNPJ/ME sob nº 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.3/M.90.027, de 12.03.2012 e Av.3/M.90.027. Araraquara, 14 de março de 2012.

[Assinatura]

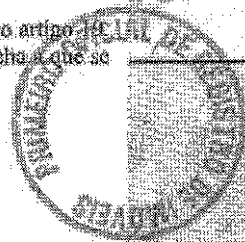
Serenam Fernandes de Nascimento Junior
Escriturante Autorizado

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do artigo 161, § 1º da Lei 6.015 de 31.12.1973 é reprodução autêntica da ficha a que se refere. Araraquara, 14 MAR 2012

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA

[Assinatura]
FERNANDA LOUREIRO MASCIA
Escriturante Autorizada



Oficial - 22,01 Estado - 0,00; Ipresp - 0,00; Registro Civil - 0,00 Tribunal - 0,00; Total - 22,01

Pág.: 001/001

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

MATRÍCULA

119.524

FOLHA

01

IMÓVEL: Terreno designado Área "B", localizado no loteamento Parque Gramado II, em Araraquara, com a superfície de 2.880,00 metros quadrados, medindo 50,00 metros de frente para a Rua Presidente João Belchior Marques Goulart; 57,00 metros do lado direito, de quem de frente olha para o imóvel; 57,00 metros do lado esquerdo; e 50,00 metros na linha dos fundos, confrontando nestas extensões com a Área "A" (M.119.523). **CADASTRO MUNICIPAL:** 08.510.002. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, no Paço Municipal, na Rua São Bento nº 840, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.3/M.90.027, de 12.03.2012 e Av.3/M.90.027, Araraquara, 14 de março de 2012.

Garamim Fonseca do Nascimento Junior
Escrivente Autorizado

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015 de 31.12.1973 é reprodução autêntica da ficha a que se refere. Araraquara, 14 MAR. 2012.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA

Fernanda Loureiro Mascia
FERNANDA LOUREIRO MASCIA
Escrivente Autorizada

Oficial - 22,01 Estado - 0,00; Ipeesp - 0,00; Registro Civil - 0,00 Tribunal - 0,00; Total - 22,01



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 gleba de terra, formato irregular, designada Área A, localizado com frentes para Rua Presidente João Belchior Marques Goulart e Avenida Joaquim Vieira dos Santos, Loteamento Parque Gramado II, cidade de Araraquara - SP, com área total de 70.925,51 m², distante aproximadamente 3.663,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara S.P.

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

A presente avaliação refere-se apenas ao terreno.

Proprietário:

Município de Araraquara.

Área:

Área de terra com 70.925,51 m²
Cadastro municipal 06.510.001
Matrícula 119.523 do 1º CRI de Araraquara
Processo nº 4833/2022

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera a declividade no interior da Gleba;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator de esquina ou de múltiplas frentes: Fator que considera a eventual valorização de lotes que possuem mais de uma frente ou de esquina, conforme sua finalidade;

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., concluindo-se pela cifra média unitária de R\$ 325,44/m² para lotes padrão da região, com área superficial de 250,00 m².

1) TEDDE WORK IMOBILIÁRIA

Av. Padre José de Anchieta, 242 - Vila Furlan

Telefone 16 2109-0909

Vendendo terreno com área de 7308,00 m²

Avenida Joaquim Vieira dos Santos

Parque Gramado - Cod. 35667

Valor R\$ 2.192.400,00

Valor por m² inicial: R\$ 300,00/m²

Valor por m² homogeneizado: R\$ 426,87/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

2) SUSY IMÓVEIS

R. Voluntários da Pátria, 3031 - Centro
Telefone 16 3301 1717
Vendendo terreno com área de 276,48 m²
Parque Gramado II - Cod. SI-1057
Valor R\$ 90.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 325,52/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 300,29/m²

3) TOSCANO IMÓVEIS

Av. Osorio, 157 - Centro
Telefone 16 3114 2829
Vendendo terreno com área de 261,25 m²
Parque Gramado II - Cod. TO-TE686
Valor R\$ 95.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 363,64/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 330,87/m²

4) TEDDE WORK IMOBILIÁRIA

Av. Padre José de Anchieta, 242 - Vila Furlan
Telefone 16 2109-0909
Vendendo terreno com área de 2844,46 m²
Parque Gramado - Cod. 502
Valor R\$ 1.013.061,00
Valor por m² inicial: R\$ 356,15/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 400,40/m²

5) ENGETR - PLANEJAMENTOS IMOBILIARIOS - TITO FARIA

Avenida Joaquim Vieira dos Santos, 3166 - Parque Gramado II
Empresa responsável pelo Loteamento e que possui lotes a venda no local da área.
Reputa para o local lotes padrão com 250m² de área o valor de R\$ 320,00/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

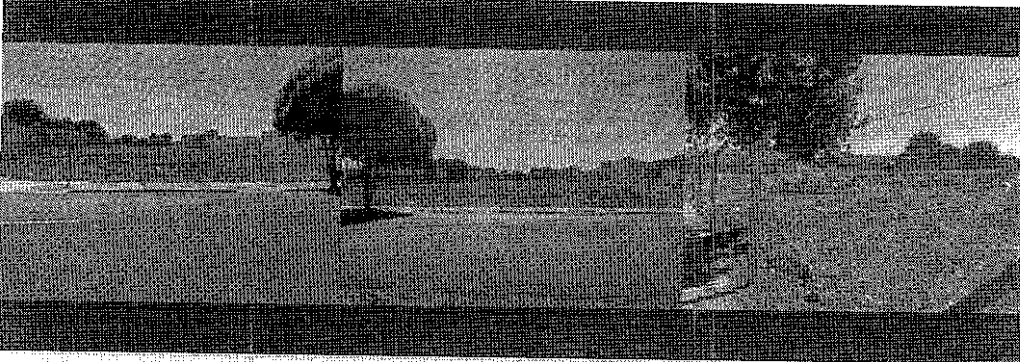


Pesquisa 01:

TEDEWORK Imobiliária

Buscar por endereço, local ou código

Leilões Vendas Locação Consultas Rápidas Imprimir Boletim



Venda R\$ 2.192.400,00

Terreno à venda no Parque Gramado (Vila Xavier), Araraquara

Polígono Gramado II (Vila Xavier), Araraquara, São Paulo

Área: 7308 m²

Destinação do imóvel: Área de lazer para condomínio (2008/2009, terreno 50 metros de frente)

Imagem

quinta-feira, 20 de janeiro de 2022

Pesquisa 02:

Rede Imobiliária

QUEM SOMOS ASSOCIADAS SIMULAR FINANCIAMENTO VANTAGENS COMO ANUNCIAR CONTATO

Área de Lazer (8) Casa (675) Apartamento (202) Kitchenette (1) Sala Comercial (11) Sala Comercial (15) Galpão/Barracão (14) Ponto Comercial (17) Motel Motel Terreno (140) Área (17) Chácara (40) Sítio (4)

BUSCA RÁPIDA

Pretensão: Todas Referência: Endereço:

HOME / CATÁLOGO / VENDA / TERRENO

TERRENO Ref: SI-1057

Finalidade: Residencial

Nome: Parque Gramado II

Cidade: Araraquara

Venda: R\$ 275,43 m²

Área: 275,43 m²

Imob. Captação: Suzy Imóveis

Descrição: Terreno de esquina medindo 275,43 m².

quinta-feira, 20 de janeiro de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro

LAUDO DE AVALIAÇÃO 012-2022 - Área Parque Gramado II



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 03:

Rede Imobiliária

HOME QUEM SOMOS ASSOCIADAS SIMULAR FINANCIAMENTO VANTAGENS COMO ANUNCIAR CONTATO

IMÓVEIS PARA VENDA

- CONDOMÍNIO FECHADO (1) (236)
- ÁREA DE LAZER (6)
- CASA (4) (675)
- APARTAMENTO (4) (282)
- KITCHENETTE (1)
- SALA COMERCIAL (11)
- SALÃO COMERCIAL (19)
- GALPÃO/ABRIGADO (14)
- PONTO COMERCIAL (17)
- HOTEL
- MOTEL
- TERRENO (140)
- ÁREA (17)
- CHÁCARA (48)
- SÍTIO (4)

TRANSPORTES PARA CADAVAL

- CONDOMÍNIO FECHADO (1) (6)
- ÁREA DE LAZER (1)
- CASA (4) (65)
- APARTAMENTO (4) (158)

BUSCA RÁPIDA

Proteção: Todos Referência: Endereço:

HOME / CATÁLOGO / VENDA / TERRENO

TERRENO Ref: TO-T5086

Finalidade: Residencial

Endereço: Parque Gramado

Cidade: Araraquara

Valor: R\$ 25.000,00

Área: 261,25 m²

Dimensões: 11,00 x 23,75

Imob. Captação: Tescano Imóveis

Descrição: Oportunidade-Lote bem localizado no bairro-região central-planície. Pronto para construir -Medidas : 11,00 X 23,75 = 261,25 m² --- Proprietário possui o lote há anos, nas mesmas medidas, que também vende.

quinta-feira, 20 de janeiro de 2022

Pesquisa 04:

TECDEWORK Imobiliária

Busque por endereço, preço ou cidade

Empreendimento Venda Locação Construção Imobiliária

Terreno a venda no Parque Gramado, Araraquara

Preço: R\$ 25.000,00

Área: 110 m²

quinta-feira, 20 de janeiro de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro

LAUDO DE AVALIAÇÃO 012-2022 – Área Parque Gramado II



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para lotes padrão com 250,00 m² de área, 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 DO LOTE PADRÃO 250,00 m²

1º Análise de dados:

Amostra {Xi}	Valor Oferta (R\$)	Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores				Valor/m² final
					Fator declividade	Fator Esquina/múlti plas faces	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$ 2.192.400,00	7308,00	R\$ 300,00	0,9	1	0,85	0,8	2,325	R\$ 426,87
X2	R\$ 90.000,00	276,48	R\$ 325,52	0,9	1	1	1	1,025	R\$ 300,29
X3	R\$ 95.000,00	261,25	R\$ 363,64	0,9	1	1	1	1,011	R\$ 330,87
X4	R\$ 1.013.061,00	2844,46	R\$ 356,15	0,9	1	0,85	0,8	1,837	R\$ 400,40
X5	R\$ 80.000,00	250,00	R\$ 320,00	1	1	1	1	1,000	R\$ 320,00
Média									R\$ 355,69
Desvio Padrão									R\$ 54,83

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 300,29 Amostra n° 2
Amostra extrema superior R\$ 426,87 Amostra n° 1

Número crítico de CHAUVENET para: 5 amostras

$$N=5 \quad d/s \text{ Limite: } 1,65 \quad \frac{d}{s} \text{ max} = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}} \quad \frac{d}{s} \text{ min} = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s= 1,30 < 1,65
Portanto a amostra n° 2 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,01 < 1,65
Portanto a amostra n° 1 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 05 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.

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

Xmed R\$ 355,69
Desvio Padrão R\$ 54,83
tc 1,48
Xmax R\$ 396,26
Xmin R\$ 315,12

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT

Xmed = Média das amostras

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro

LAUDO DE AVALIACAO 012-2022 - Área Parque Gramado II



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 81,14$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 27,05$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1ª Classe: R\$	315,12	à	R\$	342,16	
Neste intervalo há:			R\$	330,87	Peso 2
2 amostras			R\$	320,00	Peso 2
			R\$	-	- 0
			R\$	-	- 0

2ª Classe: R\$	342,16	à	R\$	369,21	
Neste intervalo há:			R\$	-	Peso 0
0 amostras			R\$	-	- 0
			R\$	-	- 0
			R\$	-	- 0

3ª Classe: R\$	369,21	à	R\$	396,26	
Neste intervalo há:			R\$	-	Peso 0
0 amostras			R\$	-	- 0
			R\$	-	- 0
			R\$	-	- 0

Soma dos pesos 4

Soma dos Valores ponderados (\$p) R\$ 1.301,75

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 325,44



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Calculo para a Gleba:

Considerando pesquisas realizadas e homogeneizadas conforme descrito acima, chegou-se ao valor final de R\$ 325,44/m², para lotes padrões com 250,00 m² na região do avaliando. Em sendo área de grande dimensão (gleba), aplicaremos para o cálculo o Método Involutivo Simplificado, formula do Engenheiro uruguaio Oscar Olave, da Obra "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", da Editora Pini, do autor Sérgio Antonio Abunahman - 4ª edição revista e ampliada, formula para glebas destituídas de toda infraestrutura, a saber:

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

Sendo:

- Vg = valor bruto da gleba
- S = área total da gleba
- K = perdas do arruamento e áreas livres (em %) = 40%
- q = preço médio de venda do m² de lote padrão na Região
- D = despesas legais com urbanização = 30% de S x (1-K) x q
- L = lucro razoável do incorporador (em %) = 25 %

Observação: Devido a área de terra em apreço ser dotada de 2 frentes efetivas para vias com toda infraestrutura, água, esgoto, luz pública, guias e pavimentação asfáltica, etc, em consequência, haverá uma redução nas intervenções para urbanização da área, o que será considerado 25% no referido item D = despesas. O item K consideraremos 40% conforme legislação Municipal, portanto temos a saber:

$$\begin{aligned} D &= 0,25 \times 70.925,51 \times (1-0,40) \times 325,44/m^2 \\ D &= 0,25 \times 70.925,51 \times 0,60 \times 325,44/m^2 \\ D &= R\$ 3.462.299,70 \end{aligned}$$

Portanto:

$$Vg = \frac{70.925,51 \times (1-0,40) \times 325,44}{1 + 0,25} - D$$

$$Vg = \frac{70.925,51 \times 0,60 \times 325,44}{1,25} - 3.462.299,70$$

$$Vg = R\$ 11.079.359,03 - 3.462.299,70$$

$$Vg = R\$ 7.617.059,33$$

Considerando que a gleba em questão apresenta declividade para os fundos e para a direita, aplicaremos um fator de correção de 0,90, logo:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

$$Vg = R\$ 7.617.059,33 \times 0,90$$

$$Vg = R\$ 6.855.353,39$$

$$\text{Valor/m}^2 \text{ para Gleba em questão: } \frac{R\$ 6.855.353,39}{70.925,51 \text{ m}^2}$$

$$\text{Valor/m}^2 \text{ calculado} = R\$ 96,66/\text{m}^2$$

Buscando refinar este valor, consultamos imobiliárias idôneas da região as quais geraram a seguinte pesquisa:

1) DELFINO IMÓVEIS - Silvio

Rua Comendador Pedro Morganti, 2412 - Centro

Telefone 16 3336-6669 ou 3335-5385

contato@araraquaraimoveis.com.br

Reputa para o local, com área do mesmo padrão e porte o valor de R\$ 60,00/m²

2) TOSCANO IMÓVEIS - Ricardo

Avenida Osorio, 157 - Centro

Telefone 16 3114-2829

ricardo@toscanoimoveis.com.br

Reputa para o local, com área do mesmo padrão e porte o valor de R\$ 80,00/m²

3) BORSARI IMÓVEIS - Osmar

Rua Maria Janasi Biagioni, 556 - Centro

Telefone 16 3301-1020

joel@borsariimoveis.com.br

Reputa para o local, com área do mesmo padrão e porte o valor de R\$ 80,00/m² a R\$ 100,00/m² - Considerado a média de R\$ 90,00/m²

4) H-D-Z IMOBILIARIA - Doca

Avenida Espanha, 551 - Centro

Telefone 16 3305-6060 ou 3332-6061

doca@hdzconsultoria.com.br

Reputa para o local, com área do mesmo padrão e porte o valor de R\$ 80,00/m²

$$\text{Média} = \frac{(R\$ 60,00 + R\$ 80,00 + R\$ 90,00 + R\$ 80,00)}{4}$$

$$\text{Média} = R\$ 77,50/\text{m}^2$$

Média Saneada: Consideração do Desvio padrão.

$$\text{Média} + 30\% = R\$ 100,75/\text{m}^2$$

$$\text{Média} - 30\% = R\$ 54,25/\text{m}^2$$

Considerando que todas as amostras estão dentro do intervalo do desvio médio, será considerado a média de pesquisa imobiliária o valor de R\$ 77,50 por metro de área de terreno para o local.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Tirando-se a média entre o calculado através do método involutivo e o valor médio encontrado através de pesquisa, temos a saber:

$$\text{Média} = \frac{(\text{R\$ } 96,66 + \text{R\$ } 77,50)}{2} = \text{R\$ } 87,08/\text{m}^2$$

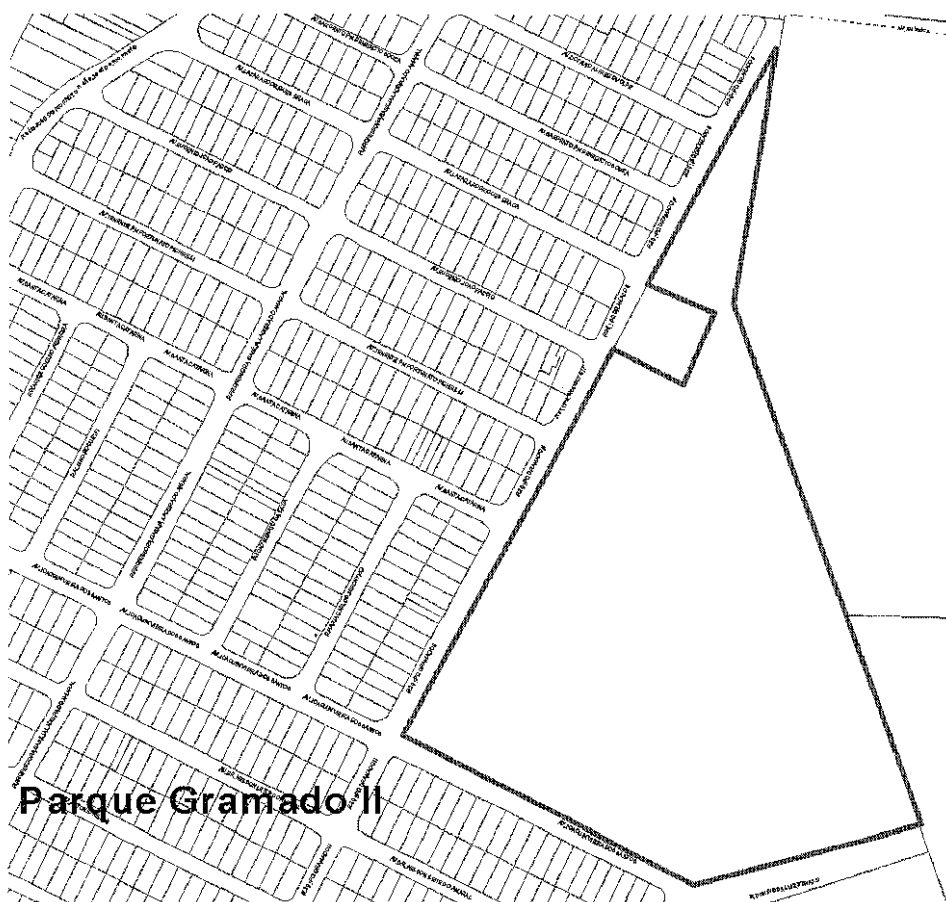
Avaliações:

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

$$\text{R\$ } 87,08/\text{m}^2 \times 70.925,51 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 6.176.193,41$$

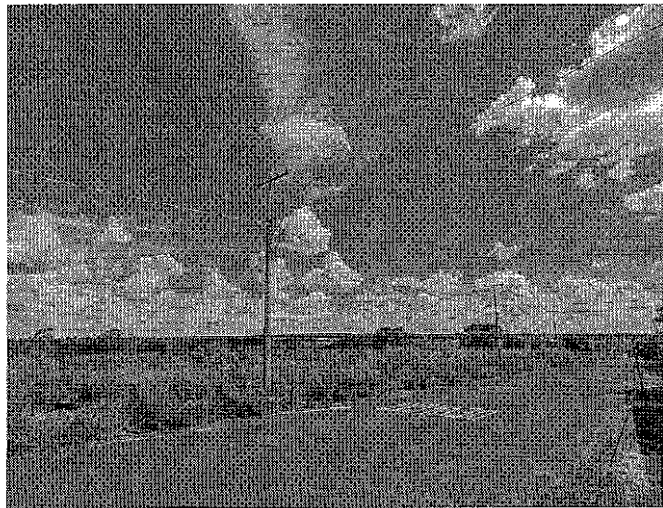
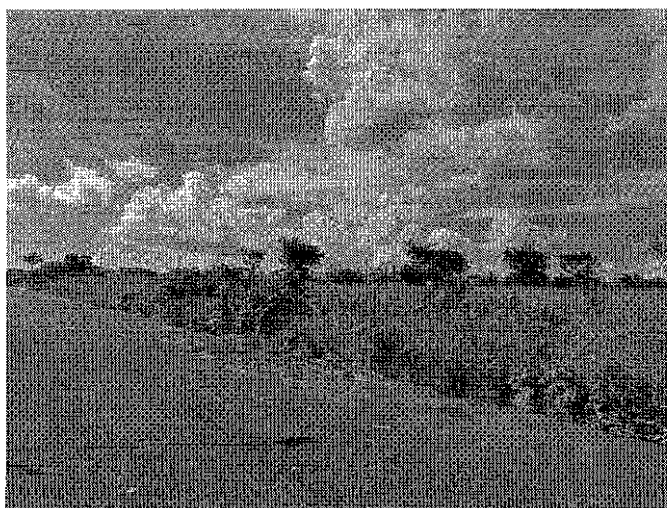
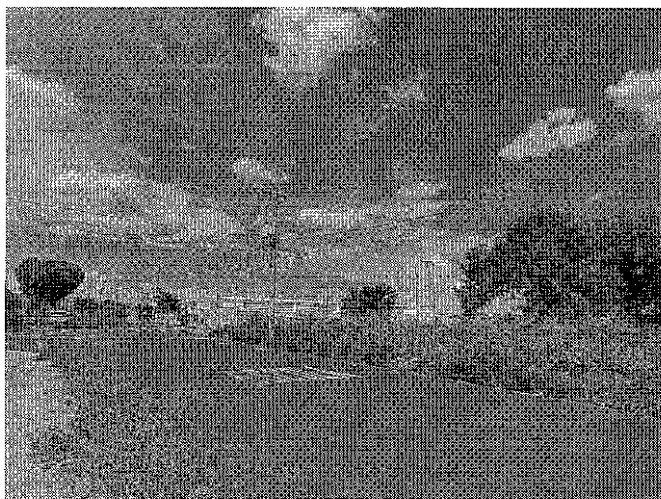
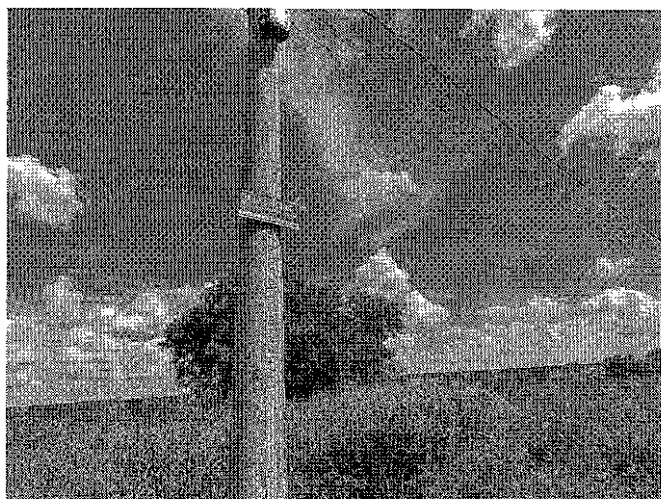
Importância de seis milhões, cento e setenta e seis mil, cento e noventa e três reais e quarenta e um centavos é o valor da presente avaliação.

Relatório Fotográfico:





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

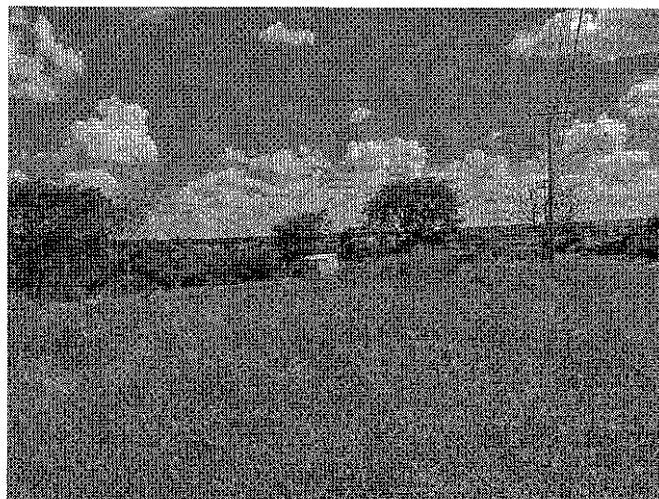


Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro

LAUDO DE AVALIACAO 012-2022 - Área Parque Gramado II



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Encerramento:

Consta o presente laudo de 12 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 24 de janeiro de 2022.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 030/2022 CEPU

Araraquara, 31 de maio de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 22.0153.0001, objeto da Transcrição n.º 42343 do 1º CRI Araraquara, situado na Rua NGELINA Ferrari Zavanella, nº 0, Terreno Vago – Jardim Zavanella; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,


CRISTIANO TIAGO DOS SANTOS

Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 38151/2022

Data: 31/05/2022 16:13 Origem 65

Requerente PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto: AVALIAÇÃO
Destino: Procuradoria Geral do Município

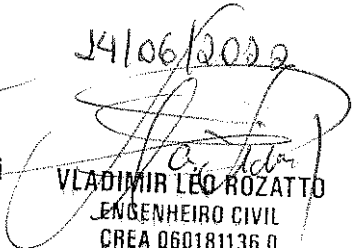


Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

A S.D.R.
do Condensado Excu de Planejamento
Urbano, CRISTIANO.

Segue ANEXIÇÃO ANEXA.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

24/06/2022

VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

3 - JD. ZAVANELLA

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP
Cadastro Técnico Municipal - GeorreferenciadoTRANSCRITO
42343

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:11

INSCR. IMOB.: 22-0153-0001-0001-0000

NÚM. CADASTRO: 59877

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

VENDA

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
8635 - R ANGELINA FERRARI ZAVANELLA	0	SISTEMA DE RECREIO
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
D	47645,26	270,00
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:	PODE PARCELAR PARA EMPRESAS?	
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICÍPIO DE ARARAQUARA	0
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

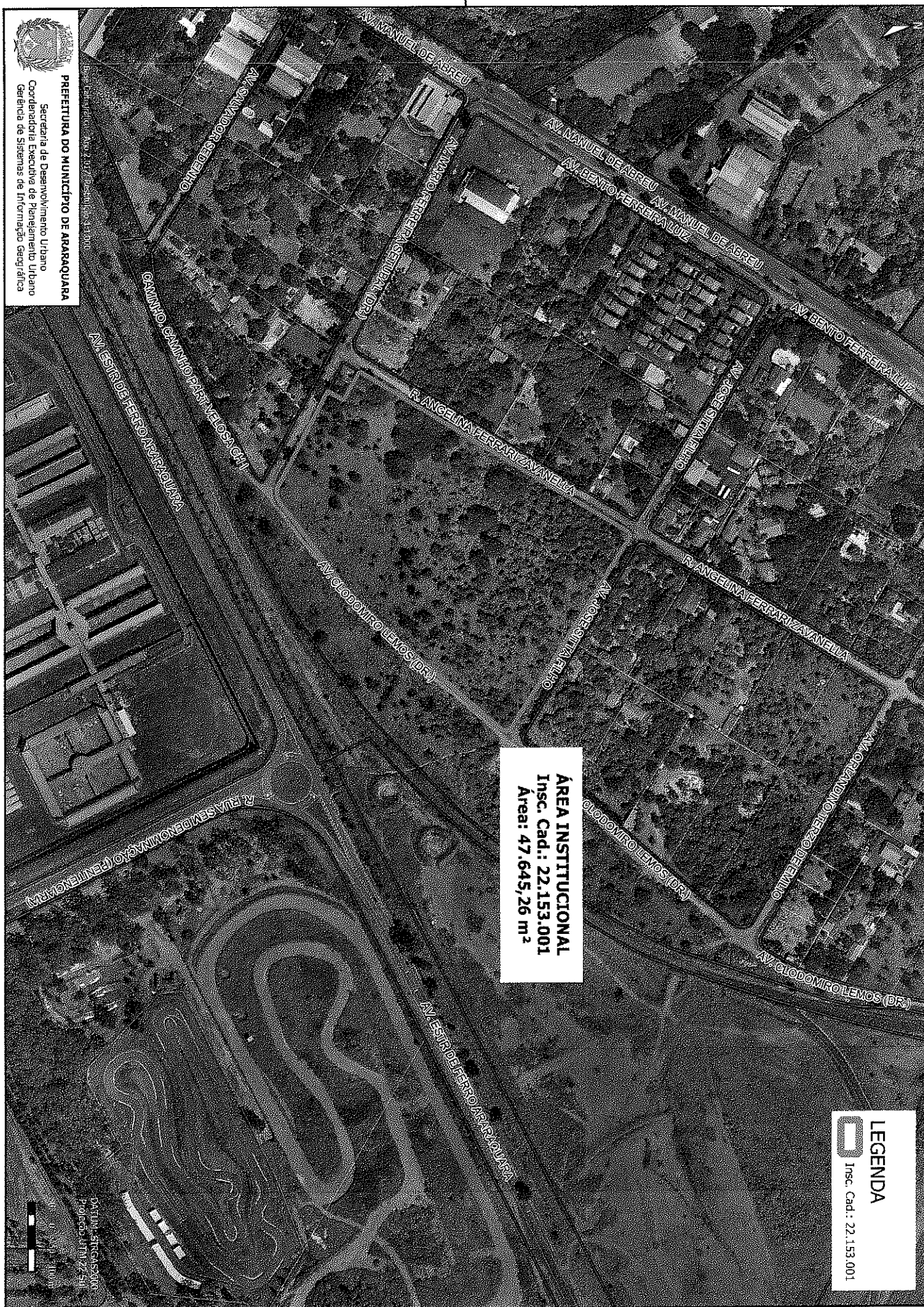
CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
			0
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	COBERTURA
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	FORRO
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	ANO CONSTRUÇÃO
			0
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	SUSPENDE LANÇAMENTO
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 07/04/2022 16:05:53

OPERADOR: PMA12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAÇUAIA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano
Gerência de Sistemas de Informação Geográfica



ÁREA INSTITUCIONAL
Insc. Cad.: 22.153.001
Área: 47.645,26 m²



LEGENDA

Insc. Cad.: 22.153.001



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

DATA

05 de janeiro de 2015

MATRÍCULA

130.938

FICHA

01

IMÓVEL: Terreno designado área "D1" do desmembramento da quadra "D" do loteamento Jardim Zavanella, em Araraquara, com a superfície de 47.482,68 metros quadrados que assim se descreve: "Inicia no ponto 0, localizado no PC da curva de concordância, distante 9,00 metros do PI formado pela Rua Angelina Ferrari Zavanella e Avenida José Sitta Filho; daí segue em curva no desenvolvimento de 14,14 metros até o ponto 1, localizado no PT da referida curva; daí deflete a direita e segue pelo alinhamento predial da Avenida José Sitta Filho, no sentido NS, na distância de 178,22 metros até o ponto 2, localizado no PC da curva de concordância; daí deflete a direita e segue pela referida curva no desenvolvimento de 15,67 metros até o ponto 3 localizado no PT da mesma curva; daí deflete a direita e segue em curva pelo alinhamento predial da Rua Dr. Clodomiro Lemos, na distância de 278,93 metros até o ponto 4, localizado no PC da curva de concordância; daí deflete a direita e segue pela curva no desenvolvimento de 8,74 metros até o ponto 5, localizado no PT da mesma curva; daí deflete a direita e segue pelo alinhamento predial da Avenida Dr. Mário Ferreira Setubal na distância de 102,69 metros até o ponto 5A, localizado no alinhamento predial da Avenida Dr. Mário Ferreira Setubal; daí deflete a direita e segue confrontando com a área "D2" (M.130.939), na distância de 15,15 metros até o ponto 7B; daí deflete a esquerda e continua confrontando com a área "D2" (M.130.939), na distância de 12,10 metros até o ponto 7A, localizado no alinhamento predial da Rua Angelina Ferrari Zavanella; daí deflete a direita e segue pelo alinhamento predial da Rua Angelina Ferrari Zavanella na distância de 264,46 metros até o ponto 0, início desta descrição". **CONFRONTAÇÕES:** Faces 0-1 com a confluência da Rua Angelina Ferrari Zavanella e Avenida José Sitta Filho; 1-2 com a Avenida José Sitta Filho; 2-3 com a confluência da Avenida José Sitta Filho e Rua Dr. Clodomiro Lemos; 3-4 com a Rua Dr. Clodomiro Lemos; 4-5 com a confluência da Rua Dr. Clodomiro Lemos e Avenida Dr. Mário Ferreira Setubal; 5-5A com a Avenida Dr. Mário Ferreira Setubal; 5A-7B com a Área "D2" (M.130.939); 7B-7A com a Área "D2" (M.130.939); 7A-0 com a Rua Angelina Ferrari Zavanella. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.1/M.13.872, de 23.02.1978, transportada para a M. 57.671 e Av.2/M.57.671.

CONTINUA NO VERSO

Antônio Reinaldo Piscarelli
Escriturante Autorizado

Pag.: 001/003
Certidão na última página

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

11109-6-AA 337892



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

130.938

FICHA

01

VERSO

Av.1 - em 05 de janeiro de 2014

Conforme M. 57.671 e de acordo com os autos do loteamento Jardim Zavanella o imóvel destina-se a SISTEMA DE RECREIO.

Andréia Veloso de Aguiar Macchioni
Escriturante Autorizada

Protocolo nº 344102

Av.2 - em 26 de março de 2018

DESMEMBRAMENTO

Atendendo requerimento de 14.03.2018, acompanhado de memorial descritivo e de planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Araraquara em 23.11.2017 (processo nº 000.009/2017 - guichê nº 036.408/2017), ART nº 28027230172810430, de 23.11.2017 (digitalizados em 16.03.2018), procedo esta para consignar que do imóvel foi desmembrado um terreno designado área "D2A" com a superfície de 225,48 metros quadrados, descrito e caracterizado na M.141.431, ora aberta. Em consequência, remanesce nesta matrícula um terreno designado área "D1A" com a superfície de 47.256,20 metros quadrados que assim se descreve e caracteriza:

"Inicia-se no ponto 0, localizado no PC da curva de concordância, distante 9,00 metros do PI formado pela Rua Angelina Ferrari Zavanella e Avenida José Sitta Filho; daí segue em curva de desenvolvimento de 14,14 metros até o ponto 1, localizado no PT da referida curva; daí deflete a direita e segue pelo alinhamento predial da Avenida José Sitta Filho, no sentido NS, na distância de 178,22 metros até o ponto 2, localizado no PC da curva de concordância; daí deflete a direita e segue pela referida curva no desenvolvimento de 15,67 metros até o ponto 3, localizado no PT da mesma curva; daí deflete a direita e segue em curva pelo alinhamento predial da Rua Dr. Clodomiro Lemos, na distância de 278,93 metros até o ponto 4, localizado no PC da curva de concordância; daí deflete a direita e segue pela curva no desenvolvimento de 8,74 metros até o ponto 5, localizado no PT da referida curva; daí deflete a direita e segue pelo alinhamento predial da Avenida Dr. Mario Ferreira Setúbal na distância de 87,69, até o ponto 5B, localizado no alinhamento predial da última avenida; daí deflete a direita e segue confrontando com a área D2A (M.141.431) na distância de 15,15 metros, até o ponto

Pag: 002/003

Certidão na última página



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

MATRÍCULA

130.938

FICHA

02

5C; daí deflete a esquerda e segue na distância de 15,00 metros, confrontando com a área D2A (M.141.431), até o ponto 7B; daí segue na distância de 12,10 metros confrontando com a área D2 (M.130.939), até o ponto 7A, localizado no alinhamento predial da Rua Angelina Ferrari Zavanella; daí deflete a direita e segue pelo alinhamento da Rua Angelina Ferrari Zavanella na distância de 264,46 metros até o ponto 0. **CONFRONTAÇÕES:** faces 0-1 com a confluência da Rua Angelina Zavanella e Avenida José Sitta Filho; 1-2 com a Avenida José Sitta Filho; 2-3 com a confluência da Avenida José Sitta Filho e Rua Dr. Clodomiro Lemos; 3-4 com a Rua Dr. Clodomiro Lemos; 4-5 com a confluência da Rua Dr. Clodomiro Lemos com a Avenida Dr. Mario Ferreira Setúbal; 5-5B com a Avenida Dr. Mario Ferreira Setúbal; 5B-5C com a área D2A (M.141.431); 5C-7B com a área D2A (M.141.431); 7B-7A com a área D2 (M.130.939); 7A-0 com o alinhamento predial da Rua Angelina Ferrari Zavanella.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioni

Andréia Velloso de Aguiar Macchioni
Escrivente Autorizada

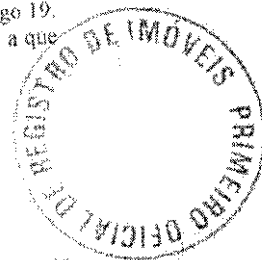
CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015 de 31.12.1.973 é reprodução autêntica da ficha a que se refere. Araraquara, 26 de março de 2018.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA

FERNANDA LOUREIRO MASCIA
Escrivente Autorizada

Oficial-30,69; Estado-0,00; Ipsisp-0,00; Registro Civil-0,00; Tribunal-0,00;
FEDMP-00,00; ISSQN-00,00. Total-30,69.





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 Área de terreno, (Gleba) pertencente ao Município de Araraquara, denominada de área "D1A", destinada a Sistema de Recreio do referido loteamento. Terreno de formato aproximadamente trapezoidal, localizado entre as Ruas Dr. Clodomiro Lemos e Angelina Ferrari Zavanella, cuja quadra é completada pelas Avenidas José Sitta Filho e Dr. Mario Ferreira Setubal, com superfície de 47.256,20 m², no Jardim Zavanella, Município de Araraquara, região em sua maioria composta de chácaras, distante aproximadamente 5.110,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara/SP.

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

Observação: A área informada na ficha do cadastro municipal de nº 22.153.001.00 com área superficial de 47.645,26 m² está desatualizada e se refere a área denominada área "D" do loteamento Jardim Zavanella, desta área foram desmembradas duas parcelas, denominadas de área "D2" e área "D2A", ficando o remanescente denominado de área "D1A", objeto desta avaliação, com área superficial de 47.256,20 m², matrícula nº 130.938 do 1º CRI de Araraquara. Cabe ao setor competente regularizar tal situação.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno (GLEBA) com 47.256,20 m²
Cadastro Municipal 22.153.001.00
Processo nº 38151/2022
Matrícula 130.938 do 1º CRI de Araraquara
Desenho nº 1-5-3655 elaborado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano em 13/11/2017.

Obs: Não foram fornecidos dados da matrícula atualizada. Os dados foram retirados da Matrícula 130.938 do 1º CRI de Araraquara expedida em 26 de março de 2018 para execução desta avaliação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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

Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.

Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 60,00/m² para áreas padrão da avalianda (gleba).





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Jardim Imobiliária TE0099
Telefone:	(16) 3332-3336
Data acesso anúncio:	01 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.jardimimobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-5-000-m-jardim-zavanella-araraquara-a-venda-por-r-790-000/TE0099-JARK
Endereço Imóvel:	Rua José Galli, Jardim Zavanella - A 600 metros do local avaliando.
Área Terreno:	5.000,00 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto.
Valor Oferta:	R\$ 790.000,00 /m ²
Valor m ² inicial:	R\$ 158,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,755
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 107,36 /m ²



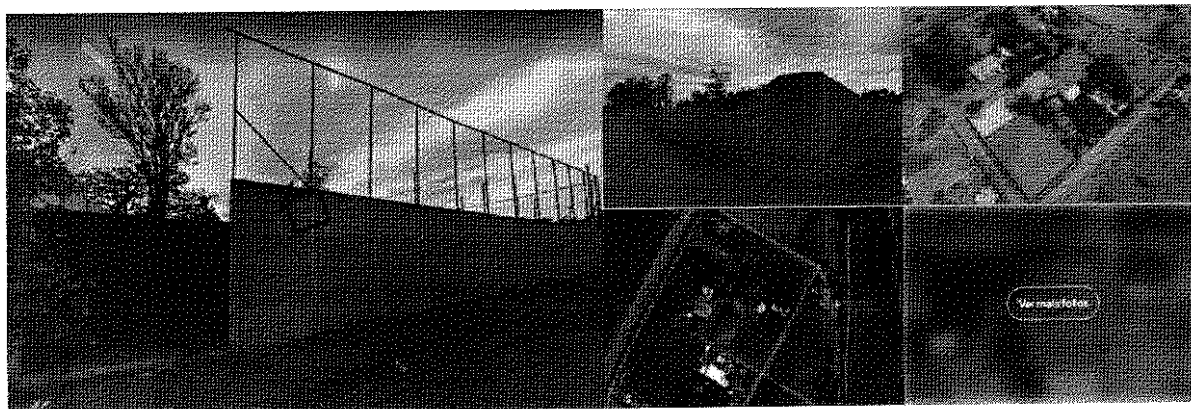
Terreno, 5.000 m², à venda por R\$ 790.000-
Jardim Zavanella - Araraquara/SP

R\$ 790.000

5.000m²

Home > Imoveis > Áreas > Terreno > ARARAQUARA > Jardim Zavanella > Terreno de 5.000 m², Jardim Zavanella - Araraquara, à venda por R\$ 790.000

TE0099-JARK



Sobre o imóvel

5.000m²
Área total

100x50

Dimensões do terreno

Venda

R\$ 790.000
R\$ 158/m²

Quanto mais informações

quarta-feira, 1 de junho de 2022

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://sivae.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Toscano Imóveis - 1331
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	01 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venta/rural/araraquara/jardim-zavanella/1331
Endereço Imóvel:	Avenida Clodomiro Lemos, Jardim Zavanella - A 440,00 metros do local avaliando.
Área Terreno:	1.886,13 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto.
Valor Oferta:	R\$ 190.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 100,74 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,669
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 60,65 /m ²



Comprar Adquirir Área do cliente



Venda R\$ 190.000,00

Envie uma mensagem

Imagens Vídeos Mapa

Rural chácara à venda no JARDIM ZAVANELLA,
Araraquara

JARDIM ZAVANELLA - Araraquara - São Paulo

Venda

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento.



quarta-feira, 1 de junho de 2022

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siscam.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

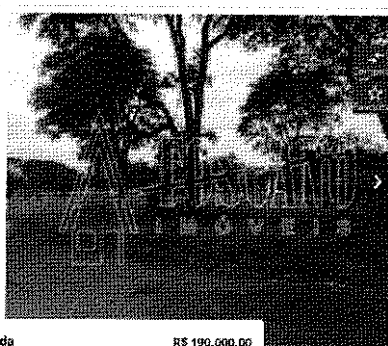
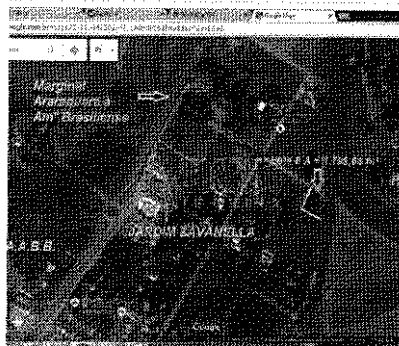


Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Toscano Imóveis - 1323
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	01 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venta/rural/araraquara/jardim-zavanella/1323
Endereço Imóvel:	Avenida José Galli esquina, com Dr. Clodomiro Lemos, Jardim Zavanella - A 500,00 metros do local avaliando.
Área Terreno:	1.798,66 m ²
Formato:	Triangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto.
Valor Oferta:	R\$ 190.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 105,63 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,665
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 63,22 /m ²



Comprar Alugar Área do cliente



Venda R\$ 190.000,00

Fotos Vídeo Mapa Rua

Rural chácara à venda no JARDIM ZAVANELLA,
Araraquara

JARDIM ZAVANELLA - Araraquara - São Paulo

Venda

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento.



quarta-feira, 1 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Giovani Imóveis - 001612
Telefone:	(16) 3311-0848
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://giovanniimoveis.com.br/imovel/terreno-amplo-com-boia-localizacao-med-1000m2-com-a-frente-medindo-1579m.html
Endereço Imóvel:	Avenida José Galli, Jardim Zavanella - A 600 metros do local avaliando.
Área Terreno:	1.000,00 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto.
Valor Oferta:	R\$ 250.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 250,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,618
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 139,05 /m ²

Venda - Araraquara/SP

Terreno amplo com boa localização, med. 1.000m², com a frente medindo 15,79m.

Código	001612
Bairro	Jd. Zavanella - Terreno Lt-B c/ fundos pra Av. Dr. Clodomiro Lemos
Valor	R\$ 250.000,00
Dormitórios	0
Garagens	0
Área Terreno	1.000,00 m ²
Área Construída	0,00 m ²



Outros detalhes

Imóvel desabitado, rua asfaltada, imóvel não é de esquina.

Imóvel cadastrado em 02/06/2022.

Seja o primeiro a curtir este imóvel. Este imóvel já foi visualizado 426 vezes.

Gostou deste imóvel?

Entre em contato com a Giovani Imóveis pelo telefone (16) 3311-0848 ou venha nos visitar.

Teremos imenso prazer em te receber. Rua dos Libaneses, 2173 - Centro - Araraquara-SP

quinta-feira, 2 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Giovani Imóveis - 001614
Telefone:	(16) 3311-0848
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://giovanniimoveis.com.br/imovel/terreno-bem-localizado-med-1000m2-com-a-frente-de-2004m.html
Endereço Imóvel:	Avenida José Galli, Jardim Zavanella - A 600 metros do local avaliando.
Área Terreno:	1.000,00 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto.
Valor Oferta:	R\$ 200.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 200,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,618
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 111,24 /m ²

Venda - Araraquara/SP

Terreno bem localizado, med. 1.000m², com a frente de 20,04m.

Código	001614
Bairro	Jd. Zavanella - Terreno LI-0
Valor	R\$ 200.000,00
Dormitórios	0
Garagens	0
Área Terreno	1.000,00 m ²
Área Construída	0,00 m ²



Outros detalhes

Imóvel desabitado, rua asfaltada, Imóvel não é de esquina.

Imóvel cadastrado em: 02/06/2022.

Seja o primeiro a curtir este imóvel. Este imóvel já foi visualizado 374 vezes.

Gostou deste imóvel?

Entre em contato com a Giovani Imóveis pelo telefone (16) 3311-0848 ou venha nos visitar.

Teremos imenso prazer em lhe receber. Rua dos Libaneses, 2173 - Centro - Araraquara-SP

Imobiliária Giovani Imóveis

Outros Imóveis





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Giovani Imóveis - 001615
Telefone:	(16) 3311-0848
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://giovanniimoveis.com.br/imovel/terreno-bem-localizado-med-1000m2-com-a-frente-de-2004m.html
Endereço Imóvel:	Rua Angelina Ferrari Zavanella, Jardim Zavanella - A 650 metros do local avaliando.
Área Terreno:	1.000,00 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto.
Valor Oferta:	R\$ 200.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 200,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,618
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 111,24 /m ²

Venda - Araraquara/SP

Ampla terreno, bem localizado, med. 1.000m², com a frente de 20,04m.

Código	001615
Bairro	Jd. Zavanella - Terreno Lt. II
Valor	R\$ 200.000,00
Dormitórios	0
Garagens	0
Área Terreno	1.000,00 m ²
Área Construída	0,00 m ²



Outros detalhes

Imóvel desabitado, rua asfaltada, imóvel não é de esquina.

Imóvel cadastrado em 02/06/2022.

Seja o primeiro a curtir este imóvel. Este imóvel já foi visualizado 421 vezes.

Gostou deste imóvel?

Entre em contato com a Giovani Imóveis pelo telefone (16) 3311-0848 ou venha nos visitar.

Teremos imenso prazer em lhe receber: Rua dos Libaneses, 2173 - Centro - Araraquara-SP

Imobiliária Giovani Imóveis

Outros Imóveis

Venda - Araraquara

Terreno - Sta Angelina - 0 dormitórios.



quinta-feira, 2 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - 1085
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://hdzmoveis.com.br/imovel/1085/terreno-jardim-zavanella-araraquara/?finalide=venda
Endereço Imóvel:	Jardim Zavanella.
Área Terreno:	5.302,50 m ²
Formato:	Terreno de Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto.
Valor Oferta:	R\$ 530.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 99,95 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,761
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 68,46 /m ²

HOME LANÇAMENTOS ÁREA RESERVA FAVORITOS COMPARAR SOBRE CONTATO ANUNCIE SEU IMÓVEL

TERRENO

Venda R\$ 530.000,00

COMPARAR FAVORITO

Descrição Imóvel
TERRENO
Terreno com 5.302,50 m² com excelente localização no Jardim Zavanella.

Código: 1085

Área total: 5.302,50 m²

IPU: R\$ 0,00

Cond: R\$ 0,00

Jardim Zavanella, Araraquara - SP

Compartilhe:

MAIS INFORMAÇÕES

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA / INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

Email

Digite uma mensagem

2x20 C

Digite os caracteres da imagem

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

Venda

quinta-feira, 2 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Memória de cálculo: Homogeneização dos valores 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

47.256,20 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 declividade	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$	200.000,00	1000,00	R\$ 200,00	0,9	1	1	0,618	R\$ 111,24
X2	R\$	790.000,00	5000,00	R\$ 158,00	0,9	1	1	0,755	R\$ 107,36
X3	R\$	190.000,00	1886,13	R\$ 100,74	0,9	1	1	0,669	R\$ 60,65
X4	R\$	190.000,00	1798,66	R\$ 105,63	0,9	1	1	0,665	R\$ 63,22
X5	R\$	250.000,00	1000,00	R\$ 250,00	0,9	1	1	0,618	R\$ 139,05
X6	R\$	200.000,00	1000,00	R\$ 200,00	0,9	1	1	0,618	R\$ 111,24
X7	R\$	200.000,00	1000,00	R\$ 200,00	0,9	1	1	0,618	R\$ 111,24
X8	R\$	530.000,00	5302,50	R\$ 99,95	0,9	1	1	0,761	R\$ 68,46
Média									R\$ 96,56
Desvio Padrão									R\$ 28,68

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	60,65	Amostra n° X3
Amostra extrema superior	R\$	139,05	Amostra n° X5

Número crítico de CHAUVENET para:

8 amostras

N= 8
d/s Limite=1,86

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

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

dmin/s= 1,25 < 1,86
Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,48 < 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 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.

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed R\$	96,56	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	28,68	Xmed = Média das amostras
tc	1,4	
Xmax R\$	111,74	
Xmin R\$	81,38	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 30,36$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 10,12$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$	81,38	à	R\$	91,50	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

2° Classe: R\$	91,50	à	R\$	101,62	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

3° Classe: R\$	101,62	à	R\$	111,74	
Neste intervalo há:			R\$	111,24	Peso 4
4 amostras			R\$	111,24	Peso 4
			R\$	111,24	Peso 4
			R\$	107,36	Peso 4

Soma dos pesos 16

Soma dos Valores ponderados (\$p) R\$ 1.764,32

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 110,27



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor médio encontrado para áreas padrão da região localizadas nas vias internas do loteamento Jardim Zavanella, caso da avalianda, não voltadas para rodovia principal em que o valor por m² de terreno é maior. Considerando se tratar de uma área (gleba) com grandes quantidades de árvores, aplicaremos o fator depreciativo de 0,55, a saber:

Valor /m² = R\$ 110,27/m² x 0,55 = R\$ 60,65/m², onde será arredondado para R\$ 60,00/m² conforme limite de arredondamento de 1% para mais ou para menos.

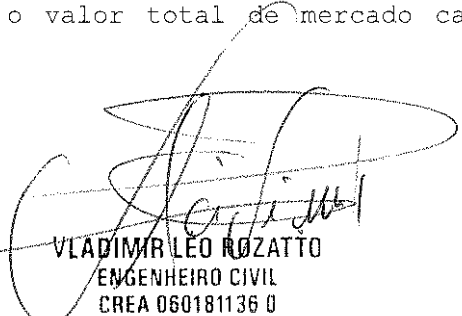
Avaliação terreno (Gleba):

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

$$\text{R\$ } 60,00/\text{m}^2 \times 47.256,20 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 2.835.372,00$$

Importância de dois milhões, oitocentos e trinta e cinco mil, trezentos e setenta e dois reais é o valor total de mercado calculado para a área de terreno (gleba).


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0



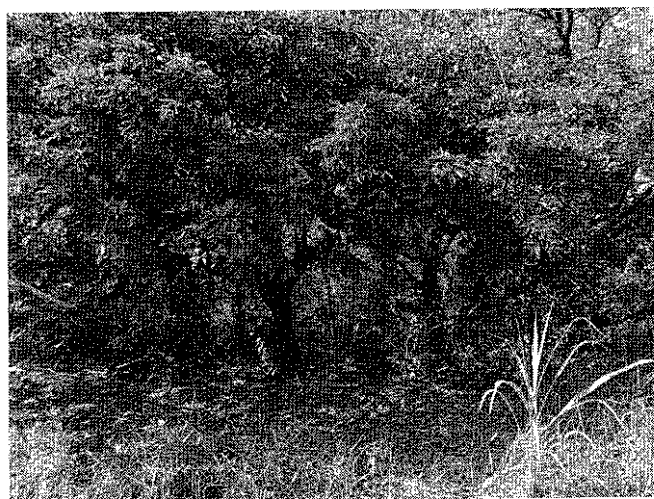
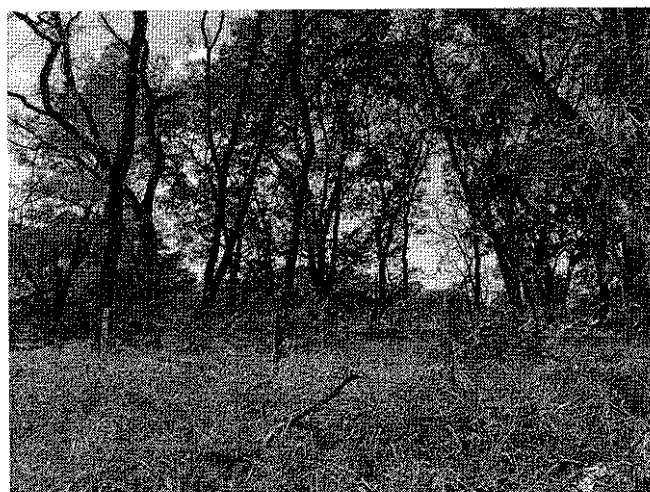
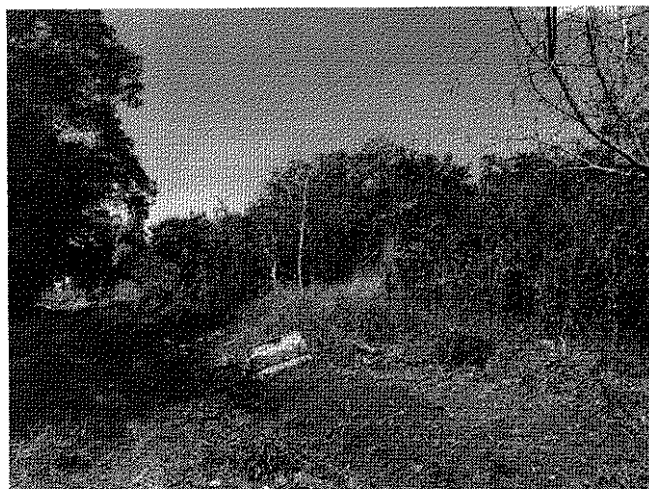
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - 0GW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



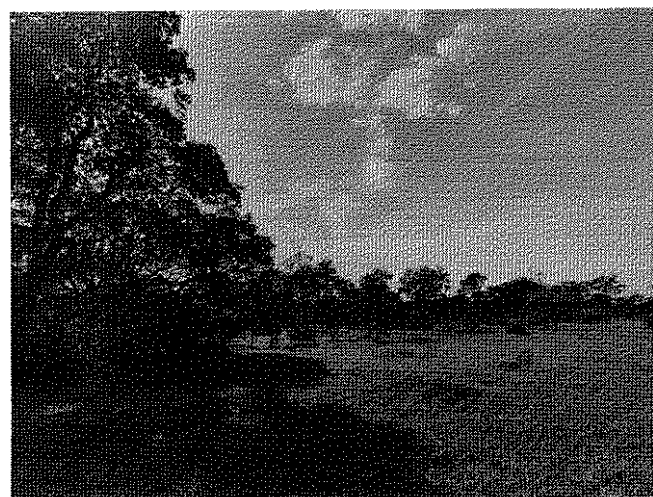
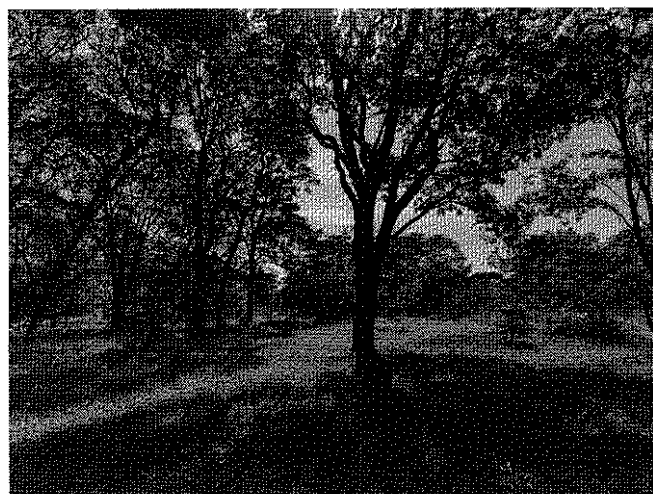
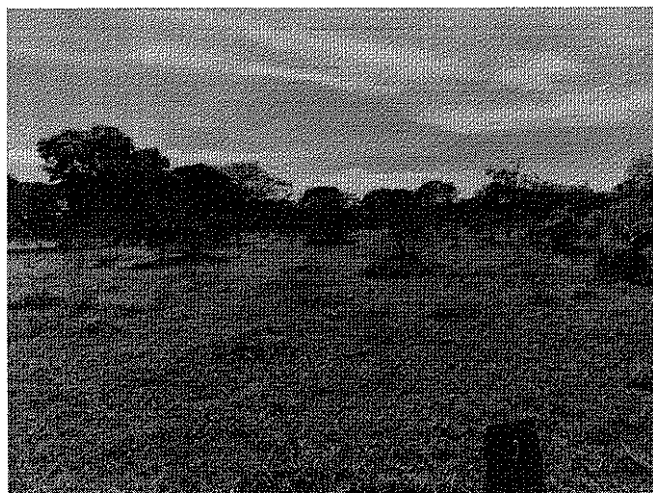
Relatório Fotográfico:



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n° 840 – 8° andar – Avaliação e Perícia – Centro



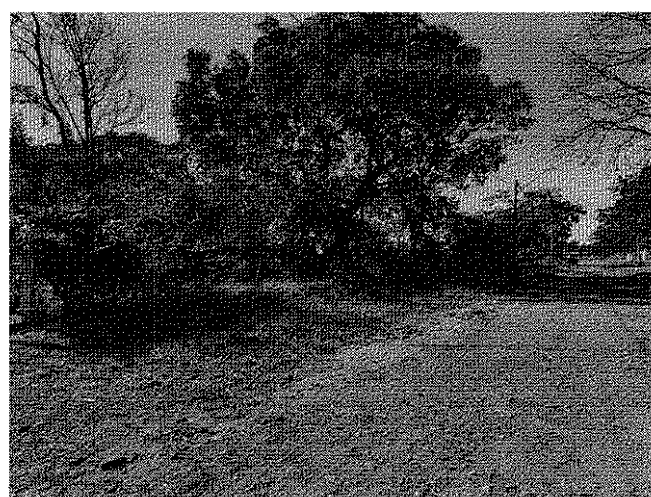
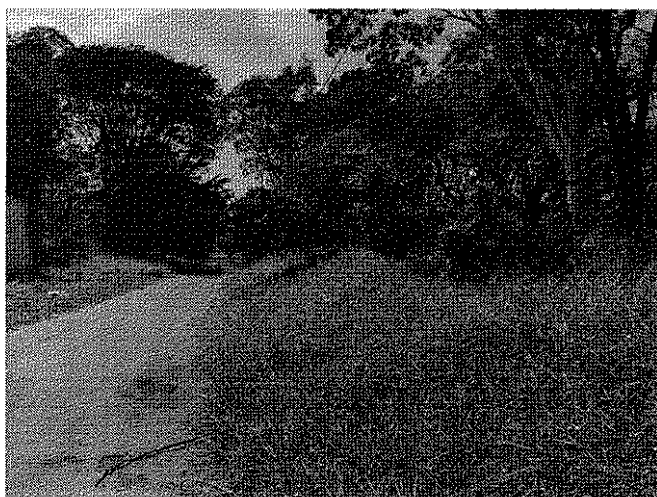
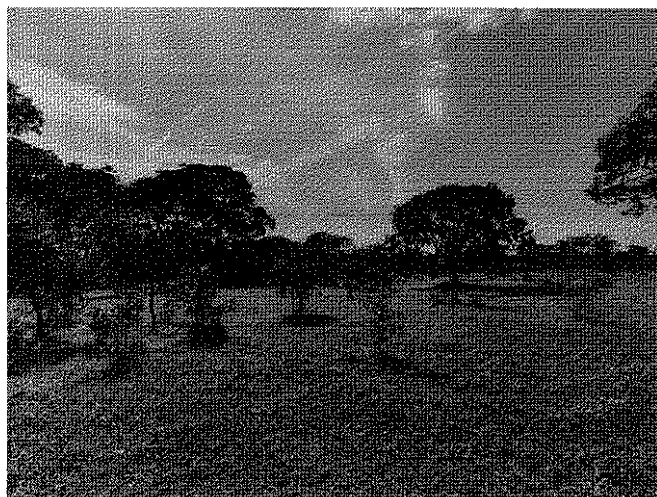
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO DE OLIVEIRA DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Encerramento:

Consta o presente laudo de 17 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 13 de junho de 2022.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 023/2022 CEPU

Araraquara, 31 de maio de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 22.0251.0003, objeto da Matrícula n.º 119.774 do 1º CRI Araraquara, situado na Avenida Carmo Aparecido Batista, nº 0, Terreno Vago – Jardim Boa Vista; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,

CRISTIANO TIAGO DOS SANTOS
Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



Requerente

PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 38137/2022

Data: 31/05/2022 16:01 Origem 65

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto:

AVALIAÇÃO

Destino

Procuradoria Geral do Município



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

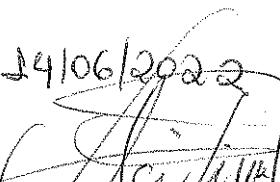
À S.D.U.

ALC CRISTIANO.

Segue AVALIAÇÃO ANEXA.

14/06/2022


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

3

SELMI DEX - (BOA VISTA)

OK

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP

Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

MAT.

119774

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:16

INSCR. IMOB.: 22-0251-0003-0003-0000

NÚM. CADASTRO: 123276

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
10597 - AV CARMO APARECIDO BATISTA	0	AREA INSTITUCIONAL -
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
08	2300,00	45,55
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICÍPIO DE ARARAQUARA	0
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	0
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	COBERTURA
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	FORRO
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	ANO CONSTRUÇÃO
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	0
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	SITUAÇÃO FISCAL
0	0	0	SUSPENDE LANÇAMENTO
			MOR. MAIOR 12A.-FEM.
			0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 07/04/2022 15:59:31

OPERADOR: PMA12



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

MATRÍCULA

119.774

FOLHA

01

IMÓVEL: Área com 2.300,00 m² do loteamento JARDIM BOA VISTA, em Araraquara, que assim se descreve: "inicia-se em um ponto localizado de frente para o prolongamento da Rua Maurício Galli (pista I) na divisa com a Área Verde 02 do Jardim dos Oitis; daí segue pelo alinhamento do prolongamento da Rua Maurício Galli (pista I) por trinta e quatro metros e vinte e quatro (34,24) centímetros até atingir a linha curva com desenvolvimento de quatorze metros e oito (14,08) centímetros e raio de nove (9,00) metros, na confluência do prolongamento da Rua Maurício Galli (pista I) com a Rua "A"; daí segue pelo alinhamento da Rua "A" por trinta e um metros e quarenta e seis (31,46) centímetros até atingir a linha curva com desenvolvimento de quatorze metros e onze (14,11) centímetros e raio de nove (9,00) metros, na confluência da Rua "A" com o prolongamento da Avenida Marginal; daí segue pelo alinhamento do prolongamento da Avenida Marginal por quarenta e dois (42,00) metros; daí vira à direita e segue pela linha de divisa do empreendimento por cinquenta metros e trinta e nove (50,39) centímetros confrontando com a Área Verde 02 do Jardim dos Oitis até atingir o alinhamento do prolongamento da Rua Maurício Galli (pista I), ponto onde inicia e finda essa descrição". **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal, na rua São Bento nº 840, CNPJ 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.6 (de 09.04.2012) na matrícula 112.189. Araraquara, 09 de abril de 2012.

Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrivente Autorizado

Av.1 - em 09 de abril de 2012.

De acordo com memorial descritivo e planta do loteamento Jardim Boa Vista, o imóvel desta matrícula destina-se ÁREA INSTITUCIONAL 2 (QUADRA 08).

Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
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



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

Ao Oficial.: R\$ *38,17 Certidão expedida às 10:44:10 horas do dia 17/05/2022.

Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil Código de controle de certidão :

Ao Reg.Civil R\$ Nihil

Ao Trib.Just R\$ Nihil

Ao FEDMP.: R\$ Nihil

Ao ISSQN.: R\$ Nihil

Total.: R\$ *38,17 Selo Digital nº: 4110963C3119774C10441122X

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



119774170522

Pag.: 001/001





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano
Gerência de Sistemas de Informação Geográfica

DATA: 21/05/2024
PROJETO: 22.251.003

0 50 100m

ÁREA INSTITUCIONAL
Insc. Cad.: 22.251.003
Área: 2.300,00 m²

LEGENDA
Insc. Cad.: 22.251.003



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 Área de terreno, denominada de ÁREA INSTITUCIONAL 2 (QUADRA 08) do loteamento Jardim Boa Vista, cidade de Araraquara - SP, com área superficial de 2.300,00 m² e frente para a Avenida Carmo Aparecido Batista, cuja quadra é completada pela Avenida Marginal e Rua Mauricio Gali.

Terreno firme e seco, com 03 frentes efetivas, sendo as vias dotadas de toda a infraestrutura; declividade em torno de 5 % na direção da Avenida Carmo Aparecido Batista, com sentido da Rua Mauricio Gali para a Avenida Marginal. Região predominantemente residencial, padrão médio/baixo, distante aproximadamente 6.700 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

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

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com 2.300,00 m²
Cadastro Municipal 22.251.003.00
Processo n° 38137/2022
Dados conforme Matrícula n° 119.774 do I CRI de Araraquara - Cópia da Certidão emitida em 17/05/2022.

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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

Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 270,00/m² para áreas padrão da avalianda.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

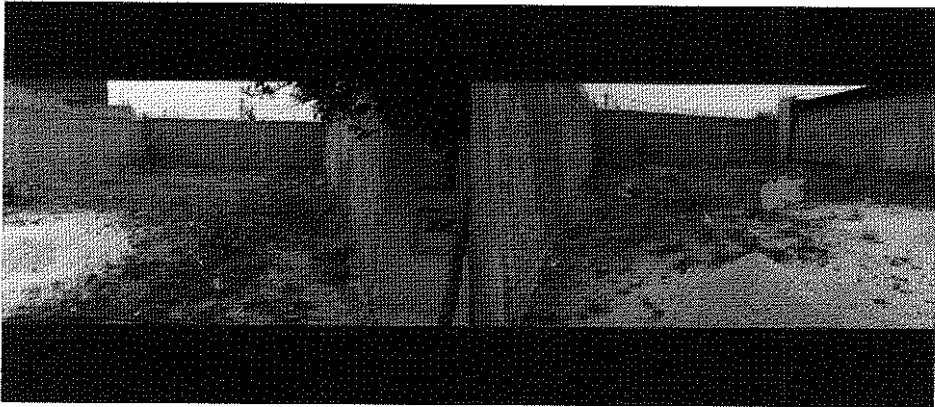


Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11574
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	01 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.borsariimoveis.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-boa-vista-ii/11574
Endereço Imóvel:	Av. Marlene do Carmo Tulio - Jardim Boa Vista II
Área Terreno:	218,67 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 96.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 439,02 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 395,12 /m ²

Buscar por endereço ou por código

Favoritos 00 Comparar 00 Área do cliente



Fotos Vídeos Mapa Rua

Imóvel 11574

Terreno à venda no Jardim Boa Vista II, Araraquara

Jardim Boa Vista II, Araraquara, São Paulo

218,67 m²

Venda R\$ 96.000,00

Envie uma mensagem

Imóvel

Acete financiamento

quarta-feira, 1 de junho de 2022

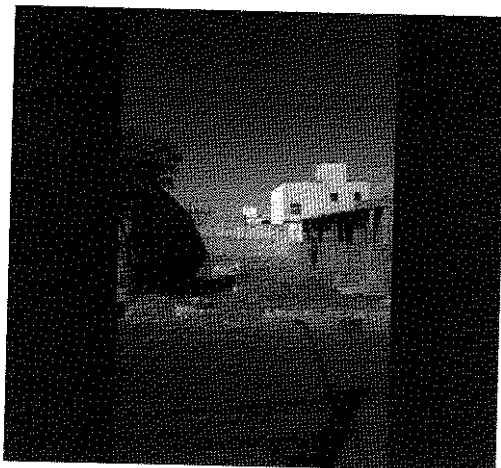


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11236
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	01 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-boa-vista-ii/11236
Endereço Imóvel:	Avenida Arcílio Antônio Mascia - Jardim Boa Vista II
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 450,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 405,00 /m ²



Vídeo

Mapa

Rua

Imóvel 11236

Terreno lote à venda no Jardim Boa Vista II,
Araraquara

Jardim Boa Vista II, Araraquara, São Paulo



200 m²

Descrição do imóvel

Ótimo lote, com localização privilegiada próxima a praça do bairro e no início do bairro.
Já tem vizinhos nas 2 laterais e fundos.

Venda

R\$ 90.000,00

Envie uma mensagem



quarta-feira, 1 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro

LAUDO DE AVALIAÇÃO 066-2022 - ÁREA JARDIM BOA VISTA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	TEDEWORK IMOBILIÁRIA - 36401
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	01 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/selmi-dei/36401
Endereço Imóvel:	Rua Luiz G. da Silva - Jardim Roberto Selmi Dei I
Área Terreno:	250,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 440,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 396,00 /m ²

Buscar por endereço, local ou código

Langueiros Venda Locação Consulta Fácil Imprimir boleto



Fotos Vídeos

PTU R\$ 14,14
Total R\$ 14,14
Venda R\$ 110.000,00

Terreno à venda no SELMI DEI, Araraquara

SELMÍ DEI, Araraquara, 586 m²
16/06/2022

Área 250 m²

Descrição do imóvel
Terreno em Condomínio Fechado, Prédio à Av. Paulo Piccini, Matriz 150,00m² (10,00 x 25,00).

Imóvel

quarta-feira, 1 de junho de 2022

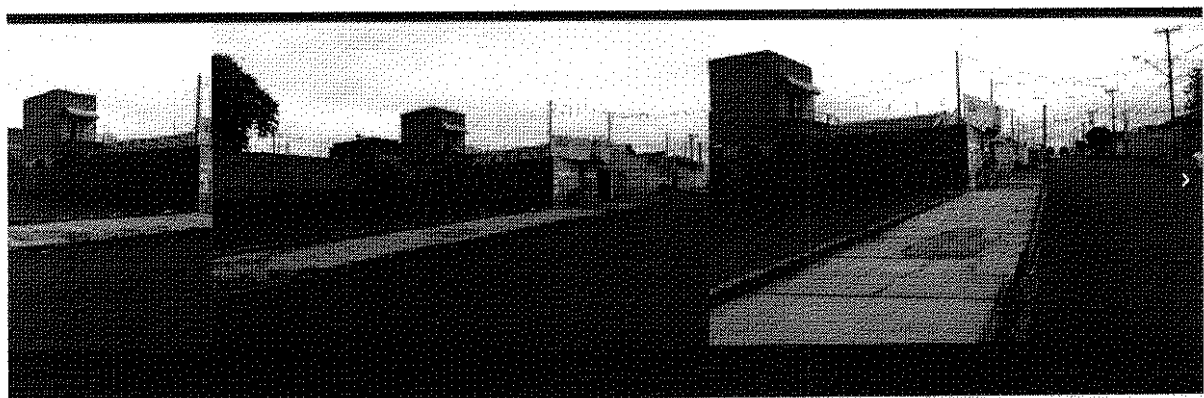


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	TEDEWORK IMOBILIÁRIA - 33319
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-roberto-selmi-dei/33319
Endereço Imóvel:	Av. Dr. Edson Bacarin - Jardim Boa Vista II
Área Terreno:	382,54 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 180.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 470,54 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 381,14 /m ²



Imagens Video

Venda R\$ 180.000,00

Terreno à venda no Jardim Roberto Selmi Dei, Araraquara

Jardim Roberto Selmi Dei, Araraquara, SP - Paulo

Imóvel: 33319

Área
382,54 m²

Descrição do imóvel
Terreno de esquina, pronto para construção com 382,54 m² sendo 18,5 m² de frente.

quinta-feira, 2 de junho de 2022

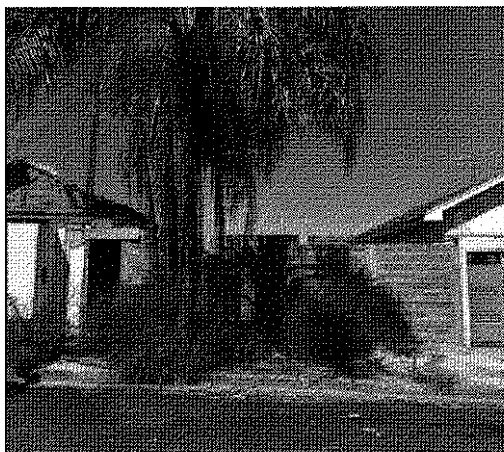


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	TEDEWORK IMOBILIÁRIA - 35997
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-roberto-selmi-dei/35997
Endereço Imóvel:	Rua Antônio Ferreira Barreto - Jardim Roberto Selmi Dei I
Área Terreno:	250,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 440,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,90
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 356,40 /m ²



Fotos

Video

SPTU

RS 14,14

Total

RS 14,14

Venda

RS 110.000,00

Terreno à venda no Jardim Roberto Selmi Dei, Araraquara

Jardim Roberto Selmi Dei, Araraquara, São Paulo

Imóvel 35997

Área 250 m²

Descrição do imóvel

Residente Terreno, todo Húmus, Medindo 250,00m²

quinta-feira, 2 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



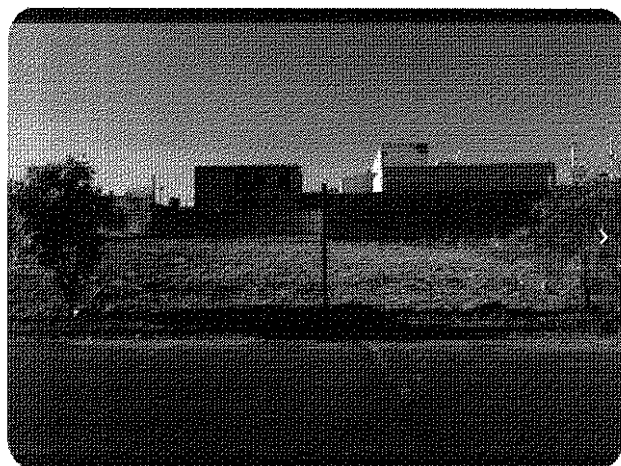
Pesquisa 06

Imobiliária / código:	IMOBILIÁRIA SÃO PAULO - 14091
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-boa-vista-ii/14091
Endereço Imóvel:	Rua Jeny Ferreira Alves da Silva Mascia - Jardim Boa Vista II
Área Terreno:	208,87 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 80.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 383,01 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 344,71 /m ²

TERRENO LOTE À VENDA NO JARDIM BOA VISTA II, ARARAQUARA

Rua Jeny Ferreira Alves da Silva Mascia - Jardim Boa Vista II - Araraquara/São Paulo

COD. 14091



VENDA

R\$ 80.000,00

208,87 m²

Imóvel em Araraquara

Imóvel em Araraquara



Ver vídeo

quinta-feira, 2 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	REDE IMOBILIÁRIA - MORADA CENTER - MC-TE00894
Telefone:	(16) 3301-5955
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.redeararaquara.com.br/catalogo/product_info.php?cPath=35&products_id=39076#prettyPhoto
Endereço Imóvel:	Jardim Boa Vista II
Área Terreno:	202,62 m²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 444,18 /m²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 399,76 /m²

VOLTAR AO CATÁLOGO



TERRENO

Ref. MC-TE00894

Finalidade: Residencial

Local: Jardim Boa Vista II

Cidade: Araraquara

Venda: R\$ 90.000,00

AT: 202,62 m²

Dimensões: 2,00m frente x 14,14m curva x 11,00m fundos x 11,00m L.D x 20,00m L.E

Imob. Captação: Morada Center

Descrição: Jd. Boa Vista II - Lote à venda no Jd. Boa Vista II, em excelente localização, de esquina, com área de 202 m². Possibilidade de dar uma entrada de R\$ 35 mil e assumir as parcelas direto com a loteadora (parcelas de R\$ 700,00 corrigidas anualmente pelo IGP-M). Consulte as condições!



ENTRE EM CONTATO

SELECIONAR

quinta-feira, 2 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	TOSCANO IMÓVEIS - 1625
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-roberto-selmi-dei/1625
Endereço Imóvel:	Jardim Roberto Selmi Dei I
Área Terreno:	201,45 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 446,76 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 402,08 /m ²



Comprar Alugar Área do cliente

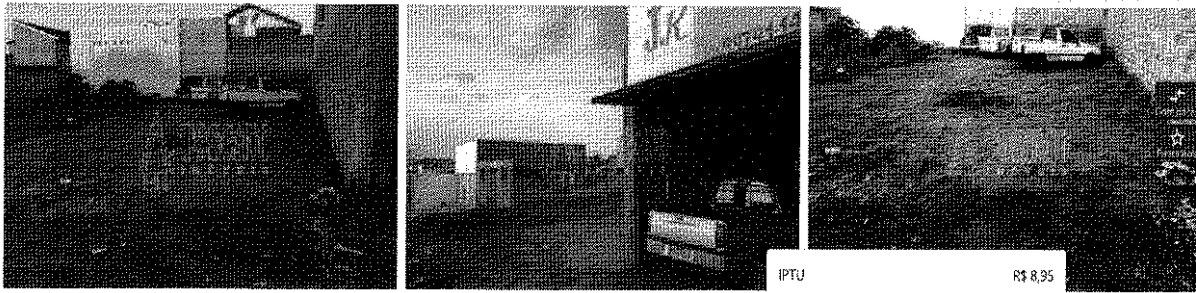


Foto Vídeo Mapa Rua

Terreno à venda no JARDIM ROBERTO SELMI DEI, Araraquara

JARDIM ROBERTO SELMI DEI - Araraquara - São Paulo

Enviar uma mensagem

quinta-feira, 2 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 09

Imobiliária / código:	EDER O SEU CORRETOR - 4061
Telefone:	(16) 3397-0737
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://ederoseucorretor.com.br/imovel/4061/terreno-jardim-roberto-selmi-dei-araraquara/
Endereço Imóvel:	Rua Luiz Gonzaga da Silva, Jardim Roberto Selmi Dei I
Área Terreno:	250,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 400,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 360,00 /m ²



Venda R\$ 100.000,00

COMPARAR

FAVORITO

Código: 4061

Área total: 250,00m²

Jardim Roberto Selmi Dei, Araraquara - SP

Compartilhe:

Twitter Facebook Email

Descrição Imóvel

TERRENO

Cód.: 4061- Vende terreno Selmi Dei com 10x25. Documentação OK para financiamento. Com Eder o seu corretor 99702 4200 / 3397 0737. Credi J 34.491.

A Eder Imóveis Araraquara Credi J 34.491, CNPJ 34.862.878-0001/56, fica na R. Itália, nr 1.890, Centro Araraquara SP. Contamos com assessoria Jurídica com o Dr Miguel Fernando Romão, especialista na área imobiliária. Como inovadores de mercado, somos pioneiros em usar redes sociais, iniciamos com vídeos de apresentação em nosso site e redes sociais.

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA E CONTATO

Nome

Telefone

Email

Digite uma mensagem

896751 C

Digite os caracteres da imagem

☐ Li e aceito a política de privacidade

ENVIAR



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 10

Imobiliária / código:	EDER O SEU CORRETOR - 3808
Telefone:	(16) 3397-0737
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://ederoseucorretor.com.br/imovel/3808/terreno-jardim-boa-vista-araraquara/
Endereço Imóvel:	Jardim Boa Vista
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 120.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 600,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,80
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 432,00 /m ²

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA E CONTATO

Nome

Telefone

E-mail

Digite uma mensagem

ENVIAR

Digite os caracteres da imagem

☐ Li e aceito a política de privacidade

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

quinta-feira, 2 de junho de 2022

COMPARAR

FAVORITO

Descrição Imóvel

TERRENO

Código: 3808

Área total: 230,00 m²

Jardim Boa Vista, Araraquara - SP

Cod 3808 Lote murado, com portão, 10 x 20 m, Jardim Boa Vista, deseja negociar com casa de maior valor, sendo a diferença com financiamento, fale com Eder o seu corretor, 16 99702.4200 Creci J 34.491



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 11

Imobiliária / código:	IMOBILIÁRIA CARDINALI - 83908
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Roberto-Selmi-Dei/83908
Endereço Imóvel:	Jardim Roberto Selmi Dei I
Área Terreno:	312,50 m²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 320,00 /m²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 288,00 /m²



EMPRESA - PROMOÇÕES UNIVERSITÁRIAS - BLOG - LANÇAMENTOS - CONTATO -



Acesse pelo celular



Terreno Padrão - Jardim Roberto Selmi Dei para Venda em Araraquara

Código	83908	Área Terreno	312,50 m²	Valor	R\$ 100.000,00
--------	-------	--------------	-----------	-------	----------------

☐ Favoritar ☐ Compartilhar

Itens do Imóvel

Total para Compra

Venda	100.000,00
IMR, Registro, Escritura e Custódia	CONSULTE-NOS
Total	100.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

quinta-feira, 2 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



Folha
Nº. —



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



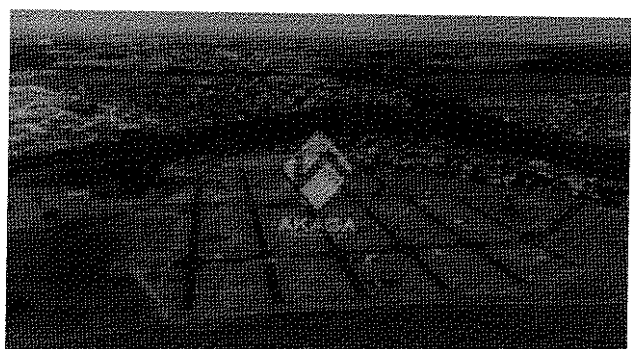
Pesquisa 13

Imobiliária / código:	AKASA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - 0038
Telefone:	(16) 3357-7080
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://akasaimobiliaria.com.br/property/terreno-jardim-boavista-ii/
Endereço Imóvel:	Jardim Boa Vista II
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular - Meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 94.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 470,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 423,00 /m ²

INÍCIO QUEM SOMOS IMÓVEIS SERVIÇOS FALE CONOSCO

(16) 3357-7080

0038200 m²



Pesquisa

Venda Aluguel

Endereço do Imóvel

Araraquara

Preço (R\$) - (R\$94.000,00)

Área do Terreno (m²) - (200 m²)

Área do Terreno (m²) - (200 m²)

Estado da Propriedade

Quero

Imóveis Recentes



Casa à venda - Condom...

R\$595.000,00

Descrição

Terreno à venda por 94.000,00 no bairro Jardim Boa Vista II

Terreno plano, com uma curva de drenagem

Área total: 200 m²

Modelo: B-10

Valor do terreno: R\$ 470,00

Código de referência: 0038







PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

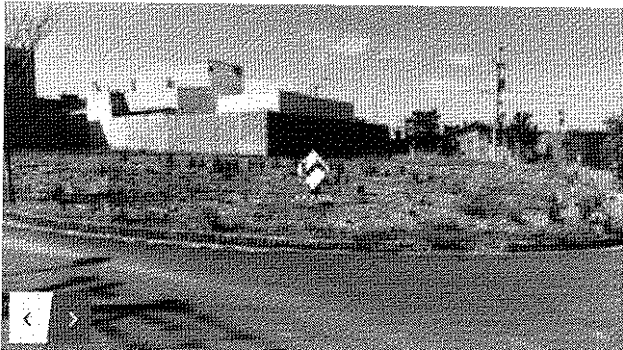
Pesquisa 14

Imobiliária / código:	AKASA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - 0310
Telefone:	(16) 3357-7080
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://akasaimobiliaria.com.br/property/terreno-jardim-boavista-ii-2/
Endereço Imóvel:	Jardim Boa Vista II
Área Terreno:	260,00 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 115.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 442,31 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 398,08 /m ²

INÍCIO QUEM SOMOS IMÓVEIS SERVIÇOS FALE CONOSCO

(16) 3357-7080

0310 Terreno 260 m² Terreno



Descrição

Terreno é terreno localizado no bairro Jardim Boa Vista II.

Terreno de esquina, plano e pronto para construção. Nesta primeira etapa do projeto observamos a localização do terreno e valor no data da publicação.

Área total: 260 m²

Valor do imóvel: R\$ 115.000,00

Código eletrônico: 0282

Pesquisa

Venda Aluguel

Tipos de Imóvel

Inteligência

Preço (R\$) - (R\$ 0,00 - R\$ 1.000.000,00)

Localização (R\$ - 1.000 m²)

Área do Terreno (R\$ - 1.000 m²)

Mostrar Propriedades

Quero ver

Imóveis Recentes



Casa à venda - Condomínio

Reserva não no









































































PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para lotes padrão da região, utilizando fatores de correção, verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET e teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT.

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
						Fator topográfico	Fator transposição	Fator benfeitorias	
X1	R\$	96.000,00	216,67	R\$ 439,02	0,9	1	1	1,000	R\$ 395,12
X2	R\$	90.000,00	200,00	R\$ 450,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 405,00
X3	R\$	110.000,00	250,00	R\$ 440,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 396,00
X4	R\$	180.000,00	382,54	R\$ 470,54	0,9	1	0,9	1,000	R\$ 361,14
X5	R\$	110.000,00	250,00	R\$ 440,00	0,9	1	1	0,900	R\$ 356,40
X6	R\$	80.000,00	208,87	R\$ 383,01	0,9	1	1	1,000	R\$ 344,71
X7	R\$	90.000,00	202,62	R\$ 444,18	0,9	1	1	1,000	R\$ 399,76
X8	R\$	90.000,00	201,45	R\$ 446,76	0,9	1	1	1,000	R\$ 402,08
X9	R\$	100.000,00	250,00	R\$ 400,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 360,00
X10	R\$	120.000,00	200,00	R\$ 600,00	0,9	1	1	0,800	R\$ 432,00
X11	R\$	100.000,00	312,50	R\$ 320,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 288,00
X12	R\$	100.000,00	200,00	R\$ 500,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 450,00
X13	R\$	94.000,00	200,00	R\$ 470,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 423,00
X14	R\$	115.000,00	260,00	R\$ 442,31	0,9	1	1	1,000	R\$ 398,08
Média									R\$ 387,95
Desvio Padrão									R\$ 40,72

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	288,00	Amostra n° X11
Amostra extrema superior	R\$	450,00	Amostra n° X12

Número crítico de CHAUVENET para:

N= 14

d/s Limite=2,1

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

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

dmin/s=

2,455

>

2,1

Portanto a amostra n° X11

É Impertinente e será excluída

dmax/s=

1,524

<

2,1

Portanto a amostra n° X12

É pertinente e será mantida

2º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
						Fator topográfico	Fator transposição	Fator benfeitorias	
X1	R\$	96.000,00	216,67	R\$ 439,02	0,9	1	1	1,000	R\$ 395,12
X2	R\$	90.000,00	200,00	R\$ 450,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 405,00
X3	R\$	110.000,00	250,00	R\$ 440,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 396,00
X4	R\$	180.000,00	382,54	R\$ 470,54	0,9	1	0,9	1,000	R\$ 361,14
X5	R\$	110.000,00	250,00	R\$ 440,00	0,9	1	1	0,900	R\$ 356,40
X6	R\$	80.000,00	208,87	R\$ 383,01	0,9	1	1	1,000	R\$ 344,71
X7	R\$	90.000,00	202,62	R\$ 444,18	0,9	1	1	1,000	R\$ 399,76
X8	R\$	90.000,00	201,45	R\$ 446,76	0,9	1	1	1,000	R\$ 402,08
X9	R\$	100.000,00	250,00	R\$ 400,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 360,00
X10	R\$	120.000,00	200,00	R\$ 600,00	0,9	1	1	0,800	R\$ 432,00
X12	R\$	100.000,00	200,00	R\$ 500,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 450,00
X13	R\$	94.000,00	200,00	R\$ 470,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 423,00
X14	R\$	115.000,00	260,00	R\$ 442,31	0,9	1	1	1,000	R\$ 398,08
Média									R\$ 395,64
Desvio Padrão									R\$ 29,99

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	344,71	Amostra n° X6
Amostra extrema superior	R\$	450,00	Amostra n° X12

Número crítico de CHAUVENET para:

N= 13 13 amostras

d/s Limite: 2,07

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

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

dmin/s= 1,70 < 2,07
Portanto a amostra n° X6 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,81 < 2,07
Portanto a amostra n° X12 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 13 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.

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

Xmed R\$	395,64
Desvio Padrão R\$	29,99
tc	1,35
Xmax R\$	407,32
Xmin R\$	383,95

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Xmed = Média das amostras

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 23,37$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 7,79$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$	383,95	à	R\$	391,74	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
2° Classe: R\$	391,74	à	R\$	399,53	
Neste intervalo há:			R\$	398,08	Peso 3
3 amostras			R\$	396,00	Peso 3
			R\$	395,12	Peso 3
			-	-	0
3° Classe: R\$	399,53	à	R\$	407,32	
Neste intervalo há:			R\$	405,00	Peso 3
3 amostras			R\$	402,08	Peso 3
			R\$	399,76	Peso 3
			-	-	0



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Soma dos pesos 18

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 7.188,12

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 399,34 /m²

Valor arredondado: R\$ 400,00 /m²

Fatores de correção para a área

Fator de área: Considerando que a área é passível em ser desmembrada em 10 lotes com aproximadamente 230 m², aplicaremos um fator de correção de 0,75;

$$Fa = (230/2300)^{(1/8)} = 0,75$$

Fator topográfico: Considerando que a área em questão apresenta uma declividade em torno de 5%, aplicaremos um fator de correção de 0,90;

$$Ft = 0,90$$

Temos, portanto:

$$\text{Valor para a área} = R\$ 400,00/m^2 \times 0,75 \times 0,90 = R\$ 270,00 /m^2$$

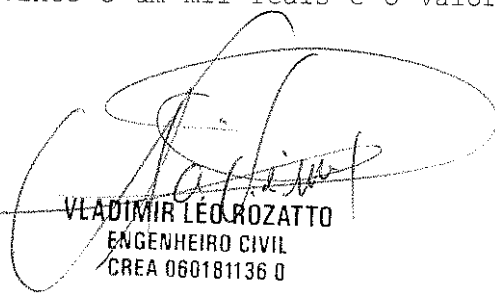
Avaliação da área:

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

$$R\$ 270,00 /m^2 \times 2.300,00 m^2 = R\$ 621.000,00$$

Importância de seiscentos e vinte e um mil reais é o valor total de mercado calculado para a área.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Croqui de localização:



Fonte: Google Maps



Fonte: Cadastro Técnico Municipal

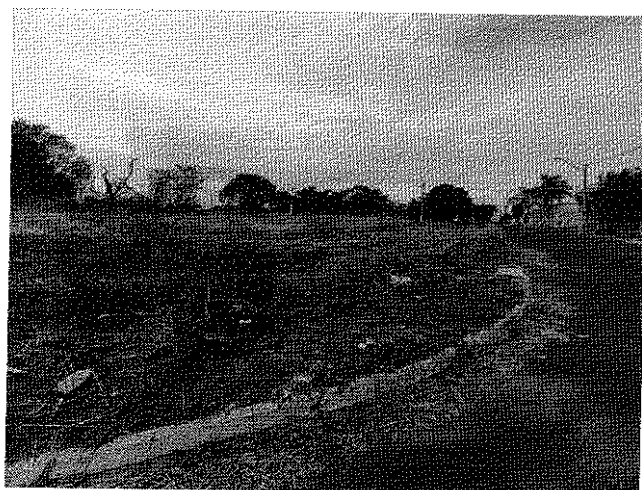
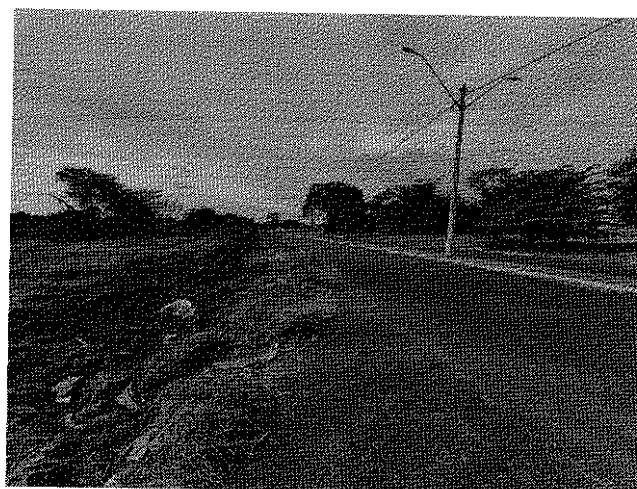
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



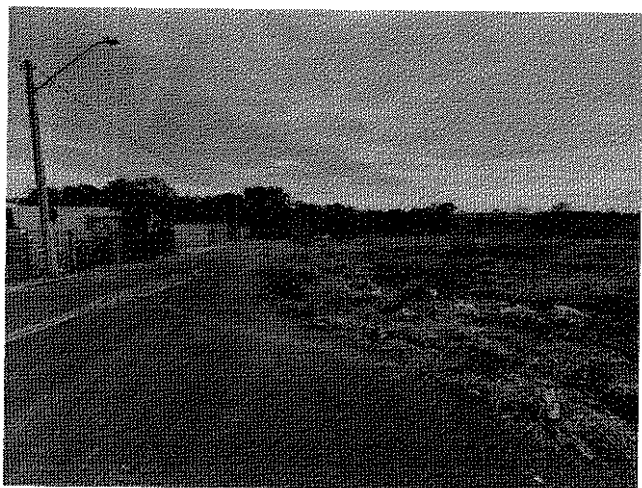
Relatório Fotográfico:



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

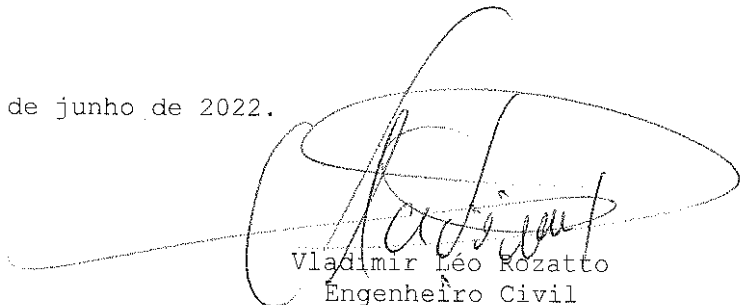


Encerramento:

Consta o presente laudo de 22 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 13 de junho de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 031/2022 CEPU

Araraquara, 31 de maio de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 22.0324.0001, objeto da Matrícula n.º 119.773 do 1º CRI Araraquara, situado na Rua Mauricio Galli, nº 0, Terreno Vago – Jardim Boa Vista; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,


CRISTIANO VIAGO DOS SANTOS

Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



PREFEITURA DE ARARAQUARA

Processo 41041/2022

Data: 13/06/2022 - 10:08

Origem 212338

Requerente

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto:

AVALIAÇÃO

Destino

Procuradoria Geral do Município



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

À S.D.U.

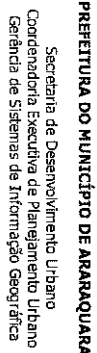
ALC CRISTIANO.

Segue AVALIAÇÃO ANEXA.

27/06/2022

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

LEGENDA

Insc. Cad.: 22.324.001

ÁREA INSTITUCIONAL
Insc. Cad.: 22.324.001
Área: 4.277,92 m²

AV. CANDIDO SANTOS

COMPETING CONCEPTS

R. MAURICIO GALLI

R3 MAURICIO GALLI

R. MAURICIO GALLI

© 2000 by The McGraw-Hill Companies, Inc.

R. MAURIGIO GALLI

R. MAURICIO GALLI

R. MAURICIO GALLI

R. MAURIGIO GALLI

R. MAURICIO GALLI

R. MAURICIO GALLI

AY, CANDIDO SANTOS

DAILY WORKBOOK
PROGRAM

AV: PROFª MARIA DE LOURDES SILVA MARTINS

AV. ARYEMIR GUALTIERI

AV. JERONIMA MARQUES BARBOSA

AV. JERONIMA MARQUES BARBOSA

AV. EDSON BAOGARIN (DR3)

AV: EDSON BAOGARIN (DR)

AY. EDSON BAGGARIN (DR.)

AV. EDSON BACARIN (DRA)

Base-Catalyzed - And 2,01% Resin 31.000

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP
Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

MT. 119773

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:16

INSCR. IMOB.: 22-0324-0001-0001-0000

NÚM. CADASTRO: 123291

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
789 - R MAURICIO GALLI	0	AREA INSTITUCIONAL -
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
03	4277,92	88,13
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

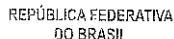
PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICIPIO DE ARARAQUARA	0
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
			0
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	COBERTURA
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	FORRO
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	ANO CONSTRUÇÃO
			0
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	SUSPENDE LANÇAMENTO
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0
<u>QUANTIDADE DE AMBIENTES</u>		<u>CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO</u>	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 20/05/2022 15:58:30

OPERADOR: PMA12



1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP
Av. Brasil, 599 – CEP: 14801-050 – Araraquara - SP – Tel.: (16) 3301-0404 – E-mail: lriararaquara@uol.com.br

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

_MATRÍCULA

119.773

FOLHA

01

IMÓVEL: Área com 4.277,92 m² do loteamento JARDIM BOA VISTA, em Araraquara, que assim se descreve: "inicia-se em um ponto localizado de frente para o prolongamento da Rua "E" (Jardim dos Oitis) na divisa com a Área Verde 01 da Quadra 01 deste loteamento; daí segue pelo alinhamento do prolongamento da Rua "E" (Jardim dos Oitis) nas seguintes medidas: segue por cinco metros e cinco (5,05) centímetros, por onze metros e vinte e sete (11,27) centímetros, por vinte e seis metros e noventa e nove (26,99) centímetros até atingir a linha curva com desenvolvimento de quatorze metros e oito (14,08) centímetros e raio de nove (9,00) metros, na confluência do prolongamento da Rua "E" (Jardim dos Oitis) com o prolongamento da Rua Maurício Galli (pista I); daí segue pelo alinhamento do prolongamento da Rua Maurício Galli (pista I) por setenta e quatro (74,00) metros até atingir a linha curva com desenvolvimento de quatorze metros e dezenove (14,19) centímetros e raio de nove (9,00) metros, na confluência do prolongamento da Rua Maurício Galli (pista I) com o prolongamento da Rua "C" (Jardim dos Oitis); daí segue pelo alinhamento do prolongamento da Rua "C" (Jardim dos Oitis) por vinte e dois metros e cinquenta e seis (22,56) centímetros, vira a esquerda e segue por oito (8,00) metros, vira a direita e segue por dezoito metros e vinte e nove (18,29) centímetros; daí vira a esquerda e segue por setenta e seis metros e três (76,03) centímetros confrontando com a Área Verde 01 da Quadra 01 deste loteamento até atingir o alinhamento do prolongamento da Rua "E" (Jardim dos Oitis), ponto onde inicia e finda essa descrição". **PROPRIETÁRIO:** MUNICIPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal, na rua São Bento nº 840, CNPJ 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.6 (de 09.04.2012) na matrícula 112.189 - Araraquara, 09 de abril de 2012.

Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado

Av.1 – em 09 de abril de 2012.

De acordo com memorial descritivo e planta do loteamento Jardim Boa Vista, o imóvel desta matrícula destina-se ÁREA INSTITUCIONAL 1 (QUADRA 03).

Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizando

Av.2 - em 01/de outubro de 2013

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA

Procedo esta "ex officio" para consignar que a rua "E" e rua "C", denominam-se atualmente Avenida Jeronima Marques Barbosa e Avenida Professora Maria Lourdes Silva Martins (Lei 7.491 de 27.07.2011 e artigo 34, da Lei Complementar nº 16 de 25.07.1997), respectivamente.

Andréa Velloso de Aguiar Macchioli
Andréa Velloso de Aguiar Macchioli
Escrivente Autorizada

Escritorito Autorizado

CONTINUA NG VERSO



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

MATRÍCULA

119.773

FOLHA

01

VERSO

Protocolo nº 282.626
Av.3 - em 01 de outubro de 2013

DESMEMBRAMENTO

Atendendo requerimento de 10.09.2013, acompanhado de memorial descritivo e de planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Araraquara em 28.08.2013 (processo nº 008/2013 - Guichê nº 55739/2013), ART nº 92221220131260014 (microf. 26.09.2013), procedo esta para consignar o desmembramento do imóvel em duas partes distintas, descritas e caracterizadas nas matrículas números 126.161 e 126.162, ora abertas. Em consequência encerra-se a presente.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escritor 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.

[Assinatura]
Escritor Autorizado



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

Ao Oficial.: R\$ *38,17 Certidão expedida às 14:54:43 horas do dia 07/06/2022.
Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil
Ao Reg.Civil R\$ Nihil Código de controle da certidão :
Ao Trib.Just R\$ Nihil
Ao FEDMP.: R\$ Nihil
Ao ISSQN.: R\$ Nihil Selo Digital nº: 1110963C3119773C14544422G
Total..... R\$ *38,17
Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



Pag.: 002/002





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 Área de terreno, denominada de ÁREA INSTITUCIONAL 1 (QUADRA 03) do loteamento Jardim Boa Vista, cidade de Araraquara - SP, com área superficial de 4.277,92 m² e frentes para a Rua Mauricio Galli, Avenida Jeronima Marques Barbosa e Avenida Prof^a Maria de Lourdes Silva Martins.

Terreno firme e seco, com 03 frentes efetivas, sendo as vias dotadas de toda a infraestrutura; declividade em torno de 5 % em direção aos fundos. Região predominantemente residencial, padrão médio/baixo, distante aproximadamente 6.500 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.

Obs.: Conforme consta na Av.3 da matrícula n° 119.773 do 1° CRI de Araraquara, matrícula essa da referida área, o imóvel foi desmembrado em duas partes distintas, descritas e caracterizadas nas matrículas n° 126.161 e 126.162, ora abertas.

A pedido da coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano, a área será avaliada em sua totalidade pois será realizada novamente a anexação das áreas ora desmembradas, portanto essa avaliação fica condicionada e validada após a execução da anexação pelo setor competente.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com 4.277,92 m²
Cadastro Municipal 22.324.001.00
Processo n° 41.041/2022
Dados conforme Matrícula n° 119.773 do I CRI de Araraquara - Cópia da Certidão emitida em 07/06/2022.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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

Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.

Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 252,00/m² para áreas padrão da avalianda.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11574
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	01 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.borsariimoveis.com.br/imovel/ve-nda/terreno/araraquara/jardim-boa-vista-ii/11574
Endereço Imóvel:	Av. Marlene do Carmo Tulio - Jardim Boa Vista II
Área Terreno:	218,67 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 96.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 439,02 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 395,12 /m ²

Buscar por endereço, lote ou região

Favoritos Comparar Área do cliente



Fotos Vídeos Mapa Rua

Imóvel 11574

Terreno à venda no Jardim Boa Vista II, Araraquara

Jardim Boa Vista II, Araraquara, São Paulo

218,67 m²

Venda **R\$ 96.000,00**

Envie uma mensagem

Imóvel Aceita financiamento

quarta-feira, 1 de junho de 2022

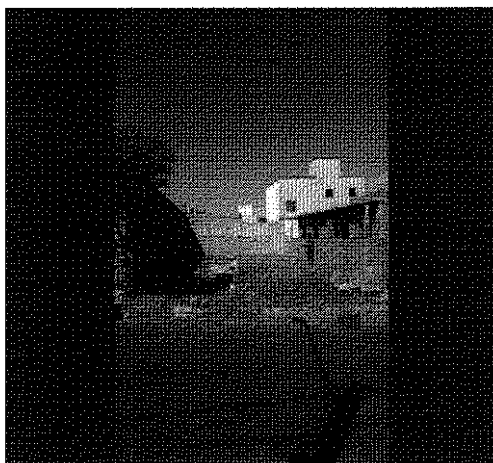


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11236
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	01 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.borsariimoveis.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-boa-vista-ii/11236
Endereço Imóvel:	Avenida Arcílio Antônio Mascia - Jardim Boa Vista II
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 450,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 405,00 /m ²



Imóvel 11236

Terreno lote à venda no Jardim Boa Vista II,
Araraquara

Jardim Boa Vista II, Araraquara, São Paulo



Venda

R\$ 90.000,00

Envie uma mensagem



Descrição do imóvel

Ótimo lote com localização privilegiada próxima a praça do bairro e no início do bairro.
Já tem vizinhos nas 2 laterais e fundos.

quarta-feira, 1 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	TEDEWORK IMOBILIÁRIA - 36401
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	01 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/selmi-dei/36401
Endereço Imóvel:	Rua Luiz G. da Silva - Jardim Roberto Selmi Dei I
Área Terreno:	250,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 440,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 396,00 /m ²

Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Venda Locação Consultas rápidas Imprimir boleto



Terreno à venda no SELMI DEI, Araraquara

Terreno em Araraquara, São Paulo

Indeal 36401

Área 250 m²

IPTU	R\$ 14,14
Total	R\$ 14,14
Venda	R\$ 110.000,00

Enviar mensagem

Descrição do imóvel

Terreno em Condomínio Localização: F. 3º Solo 3 An. Public. Plav. Indeal 36401. Valor 250,00m² R\$ 440,00 a 250,00.

Indeal

quarta-feira, 1 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro

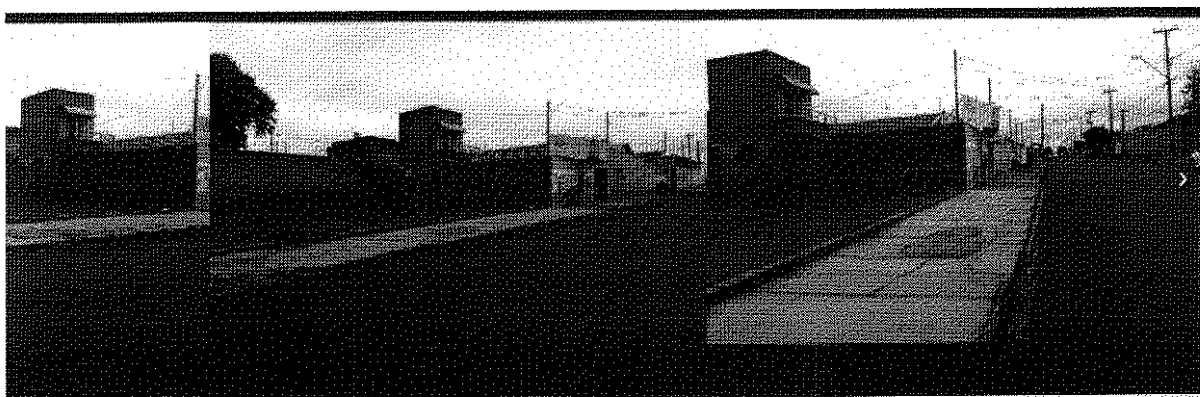


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	TEDEWORK IMOBILIÁRIA - 33319
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-roberto-selmi-dei/33319
Endereço Imóvel:	Av. Dr. Edson Bacarin - Jardim Boa Vista II
Área Terreno:	382,54 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 180.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 470,54 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 423,49 /m ²



Fotos Vídeos

Venda R\$ 180.000,00

Terreno à venda no Jardim Roberto Selmi Dei, Araraquara

Jardim Roberto Selmi Dei, Araraquara, São Paulo

Imóvel: 33319

Área
382,54 m²

Descrição do imóvel

Terreno de esquina, ótimo para comércio com AT 382,54m² sendo 22,11m² de frente.

quinta-feira, 2 de junho de 2022





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	IMOBILIÁRIA SÃO PAULO - 14091
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-boa-vista-ii/14091
Endereço Imóvel:	Rua Jeny Ferreira Alves da Silva Mascia - Jardim Boa Vista II
Área Terreno:	208,87 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 80.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 383,01 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 344,71 /m ²

TERRENO LOTE À VENDA NO JARDIM BOA VISTA II, ARARAQUARA

Rua Jeny Ferreira Alves da Silva Mascia - Jardim Boa Vista II - Araraquara/São Paulo

COD. 14091



VENDA

R\$ 80.000,00

208,87 m²

Para Loteamento



Vídeo



quinta-feira, 2 de junho de 2022

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	REDE IMOBILIÁRIA - MORADA CENTER - MC-TE00894
Telefone:	(16) 3301-5955
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.redeararaquara.com.br/catalogo/product_info.php?cPath=35&products_id=39076#prettyPhoto
Endereço Imóvel:	Jardim Boa Vista II
Área Terreno:	202,62 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 444,18 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 399,76 /m ²

CLIQUE NO CATALUNO



TERRENO

Ref: MC-TE00894

Finalidade: Residencial

Local: Jardim Boa Vista II

Cidade: Araraquara

Venda: R\$ 90.000,00

AT: 202,62 m²

Dimensões: 2,00m frente x 14,14m curva x 11,00m fundos x 11,00m LD x 20,00m LE

Imob. Captadora: Morada Center

Descrição: Jd. Boa Vista II - Lote à venda no Jd. Boa Vista II, em excelente localização, de esquina, com área de 202 m². Possibilidade de dar uma entrada de R\$ 35 mil e assumir as parcelas direto com a loteadora (parcelas de R\$ 700,00 corrigidas anualmente pelo IGP-M). Consulte as condições!



ENTRE EM CONTATO

SELECIONAR

quinta-feira, 2 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	TOSCANO IMÓVEIS - 1625
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-roberto-selmi-dei/1625
Endereço Imóvel:	Jardim Roberto Selmi Dei I
Área Terreno:	201,45 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 446,76 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 402,08 /m ²



[Comprar](#)[Alugar](#)[Área do cliente](#)





Terreno à venda no JARDIM ROBERTO SELMI DEI, Araraquara

JARDIM ROBERTO SELMI DEI - Araraquara - São Paulo



IPTU

R\$ 8,95

Total

R\$ 8,95

Venda

R\$ 90.000,00

Envie uma mensagem



quinta-feira, 2 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 09

Imobiliária / código:	EDER O SEU CORRETOR - 4061
Telefone:	(16) 3397-0737
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://ederoseucorretor.com.br/imovel/4061/terreno-jardim-roberto-selmi-dei-araraquara/
Endereço Imóvel:	Rua Luiz Gonzaga da Silva, Jardim Roberto Selmi Dei I
Área Terreno:	250,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 400,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 360,00 /m ²



Venda R\$ 100.000,00

COMPARAR

FAVORITO

Código: 4061
Área total: 250,00m²
Jardim Roberto Selmi Dei,
Araraquara - SP

Compartilhe:   

Descrição Imóvel

TERRENO

Cód.: 4061- Venda terreno Selmi Dei com 10X25. Documentação OK para financiamento. Com Éder o seu corretor 99702 4200 // 3397 0737. Creci J 34.491.

A Eder Imóveis Araraquara Creci J 34.491, CNPJ 34.862.879-0001/58, fica na R. Itália, nr 1.990, Centro Araraquara SP. Contamos com assessoria Jurídica com o Dr Miguel Fernando Romão, especialista na área imobiliária. Como inovadores de mercado, somos pioneiros em novas parcerias imobiliárias, inovando para oferecer a melhor solução antes mesmo de começarmos.

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS 0

PROPOSTA E CONTATO

Nome

Telefone

E-mail

Digite uma mensagem

406151 C

Digite os caracteres da imagem

☐ Li e aceito a política de privacidade

ENVIAR



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

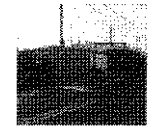
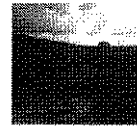
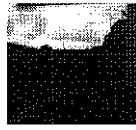
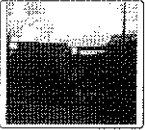


Pesquisa 10

Imobiliária / código:	EDER O SEU CORRETOR - 3808
Telefone:	(16) 3397-0737
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://ederoseucorretor.com.br/imovel/3808/terreno-jardim-boa-vista-araraquara/
Endereço Imóvel:	Jardim Boa Vista
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 120.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 600,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,80
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 432,00 /m ²



Venda R\$ 120.000,00



MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA E CONTATO

Nome

Telefone

E-mail

Digite uma mensagem

EXCLUIR

Digite os caracteres da imagem

☐ Li e aceito a política de privacidade

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

quinta-feira, 2 de junho de 2022

COMPARAR

FAVORITO

Descrição Imóvel

TERRENO

Código: 3808
Área total: 200,00 m²
Jardim Boa Vista, Araraquara - SP

Cod 3808 Lote murado, com portão, 10 x 20 no Jardim Boa Vista, deseja negociar com casa de maior valor, sendo a diferença com financiamento, fale com Eder o seu corretor, 16 99762.4200 Creci 34.491

[Handwritten signature]



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 11

Imobiliária / código:	IMOBILIÁRIA CARDINALI - 83908
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Roberto-Selmi-Dei/83908
Endereço Imóvel:	Jardim Roberto Selmi Dei I
Área Terreno:	312,50 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 320,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 288,00 /m ²



EMPRESA - PROMOÇÕES UNIVERSITÁRIAS - BLOG - LANÇAMENTOS - CONTATO ~



Fotografe pelo celular



Terreno Padrão - Jardim Roberto Selmi Dei para Venda em Araraquara

Código	Descrição	Área Terreno	Área Útil
83908	Terreno Padrão - Jardim Roberto Selmi Dei	312,50 m ²	312,50 m ²

☐ Favoritar ☒ Comparar

Itens do Imóvel

Total para Compra sobre o terreno e despesas
relacionadas:

Venda	100.000,00
(I) Taxa Registro, Escritura e Gemeio	CONSULTE-NOS
Total	100.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

quinta-feira, 2 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29

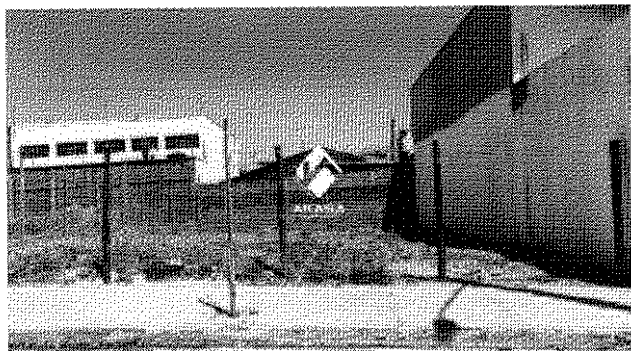
Pesquisa 12

Imobiliária / código:	AKASA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - 0233
Telefone:	(16) 3357-7080
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://akasaimobiliaria.com.br/property/terreno-jardim-boa-vista/
Endereço Imóvel:	Jardim Boa Vista
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular - Meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 500,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 450,00 /m ²



INÍCIO QUEM SOMOS BAIXEIS SERVIÇOS FALE CONOSCO

(16) 3357-7080



Pesquisa

Vender Alugar

Por onde eu quero

Endereço

Avião (metros - distância)

Quadrado (0 - 1000) m²

Área do terreno (0 - 1000) m²

Idade do Imóvel

Busca

Descrição

- Terreno à venda localizada no bairro Jardim Boa Vista
- Terreno plano e pronto para construir. Próximo à Mourão Ball.
- Obs: Imóvel sujeito a confirmação de venda e cancelamento da pesquisa.
- Área total: 200 m²
- Medidas: 10x20
- Valor do terreno: R\$ 100.000
- Código de Referência: 1234
- Imóvel: Terreno à venda no bairro Jardim Boa Vista

Imóveis Recentes



Apartamento à venda ~

R\$120.000,00

quinta-feira, 2 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 13

Imobiliária / código:	AKASA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - 0038
Telefone:	(16) 3357-7080
Data acesso anúncio:	02 de junho de 2022
Link anúncio:	https://akasaimobiliaria.com.br/property/terreno-jardim-boa-vista-ii/
Endereço Imóvel:	Jardim Boa Vista II
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular - Meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 94.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 470,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 423,00 /m ²

INÍCIO QUEM SOMOS IMÓVEIS SERVIÇOS FALE CONOSCO

(16) 3357-7080

0038 ID da Propriedade 200 m² Terreno



Pesquisa

Venda: Aluguel

Localização

Formato

Preço (área) - 150.000,00

Terreno (m²) - 200,00

Área do Terreno (m²) - 100,00

ID da Propriedade

Buscar

Imóveis Recentes



Casa à venda - Condom...
R\$ 598.000,00

Descrição

Terreno à venda localizado no Jardim Boa Vista II

Terreno plano, com uma ótima localização

Área total: 200 m²

Medidas: 10x20

Valor do terreno: R\$ 94.000,00

Código referência: 0038

quinta-feira, 2 de junho de 2022





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para lotes padrão da região, utilizando fatores de correção, verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET e teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT.

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
					Fator topográfico	Fator transposição	Fator benfeitorias	
X1	R\$ 96.000,00	218,67	R\$ 439,02	0,9	1	1	1,000	R\$ 395,12
X2	R\$ 90.000,00	200,00	R\$ 450,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 405,00
X3	R\$ 110.000,00	250,00	R\$ 440,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 396,00
X4	R\$ 180.000,00	382,54	R\$ 470,54	0,9	1	1	1,000	R\$ 423,49
X5	R\$ 110.000,00	250,00	R\$ 440,00	0,9	1	1	0,900	R\$ 356,40
X6	R\$ 80.000,00	208,87	R\$ 383,01	0,9	1	1	1,000	R\$ 344,71
X7	R\$ 90.000,00	202,62	R\$ 444,18	0,9	1	1	1,000	R\$ 399,76
X8	R\$ 90.000,00	201,45	R\$ 446,76	0,9	1	1	1,000	R\$ 402,08
X9	R\$ 100.000,00	250,00	R\$ 400,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 360,00
X10	R\$ 120.000,00	200,00	R\$ 600,00	0,9	1	1	0,800	R\$ 432,00
X11	R\$ 100.000,00	312,50	R\$ 320,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 288,00
X12	R\$ 100.000,00	200,00	R\$ 500,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 450,00
X13	R\$ 94.000,00	200,00	R\$ 470,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 423,00
X14	R\$ 115.000,00	260,00	R\$ 442,31	0,9	1	1	1,000	R\$ 398,08
Média								R\$ 390,97
Desvio Padrão								R\$ 41,73

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$ 288,00	Amostra n° X11
Amostra extrema superior	R\$ 450,00	Amostra n° X12

Número crítico de CHAUVENET para: 14 amostras

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

$\frac{d}{s} \min = 2,468 > 2,1$
Portanto a amostra n° X11 É Impertinente e será excluída

$\frac{d}{s} \max = 1,414 < 2,1$
Portanto a amostra n° X12 É pertinente e será mantida

2º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
					Fator topográfico	Fator transposição	Fator benfeitorias	
X1	R\$ 96.000,00	218,67	R\$ 439,02	0,9	1	1	1,000	R\$ 395,12
X2	R\$ 90.000,00	200,00	R\$ 450,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 405,00
X3	R\$ 110.000,00	250,00	R\$ 440,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 396,00
X4	R\$ 180.000,00	382,54	R\$ 470,54	0,9	1	1	1,000	R\$ 423,49
X5	R\$ 110.000,00	250,00	R\$ 440,00	0,9	1	1	0,900	R\$ 356,40
X6	R\$ 80.000,00	208,87	R\$ 383,01	0,9	1	1	1,000	R\$ 344,71
X7	R\$ 90.000,00	202,62	R\$ 444,18	0,9	1	1	1,000	R\$ 399,76
X8	R\$ 90.000,00	201,45	R\$ 446,76	0,9	1	1	1,000	R\$ 402,08
X9	R\$ 100.000,00	250,00	R\$ 400,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 360,00
X10	R\$ 120.000,00	200,00	R\$ 600,00	0,9	1	1	0,800	R\$ 432,00
X12	R\$ 100.000,00	200,00	R\$ 500,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 450,00
X13	R\$ 94.000,00	200,00	R\$ 470,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 423,00
X14	R\$ 115.000,00	260,00	R\$ 442,31	0,9	1	1	1,000	R\$ 398,08
Média								R\$ 398,90
Desvio Padrão								R\$ 30,58

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n° 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 344,71 Amostra n° X6
Amostra extrema superior R\$ 450,00 Amostra n° X12

Número crítico de CHAUVENET para: 13 amostras

N= 13
d/s Limite: 2,07

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

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

dmin/s= 1,77 < 2,07
Portanto a amostra n° X6 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,67 < 2,07
Portanto a amostra n° X12 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 13 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.

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

Xmed R\$ 398,90
Desvio Padrão R\$ 30,58
tc 1,35
Xmax R\$ 410,81
Xmin R\$ 386,98

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Xmed = Média das amostras

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{max} - X_{min} = \text{R\$ } 23,83$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 7,94$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$	386,98	à	R\$	394,92	
Neste intervalo há:					Peso
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
2° Classe: R\$	394,92	à	R\$	402,87	
Neste intervalo há:			R\$	402,08	Peso
5 amostras			R\$	399,76	5
			R\$	398,08	5
			R\$	396,00	5
			R\$	395,12	5
3° Classe: R\$	402,87	à	R\$	410,81	
Neste intervalo há:			R\$	405,00	Peso
1 amostras			-	-	1
			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Soma dos pesos 26

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 10.360,20

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 398,47 /m²

Valor arredondado: R\$ 400,00 /m²

Fatores de correção para a área

Fator de área: Considerando que a área possui grande dimensão, aplicaremos o fator de área, tomando como base lotes padrão da região com 250 m² de área;

$$Fa = (250/4277,92)^{(1/8)} = 0,70$$

Fator topográfico: Considerando que a área em questão apresenta uma declividade em torno de 5%, aplicaremos um fator de correção de 0,90;

$$Ft = 0,90$$

Temos, portanto:

$$\text{Valor para a área} = R\$ 400,00/m^2 \times 0,70 \times 0,90 = R\$ 252,00 /m^2$$

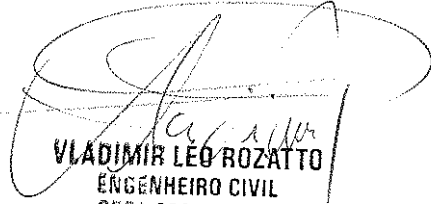
Avaliação da área:

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

$$R\$ 252,00 /m^2 \times 4.277,92 m^2 = R\$ 1.078.035,84$$

Importância de um milhão, setenta e oito mil, trinta e cinco reais e oitenta e quatro centavos é o valor total de mercado calculado para a área.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

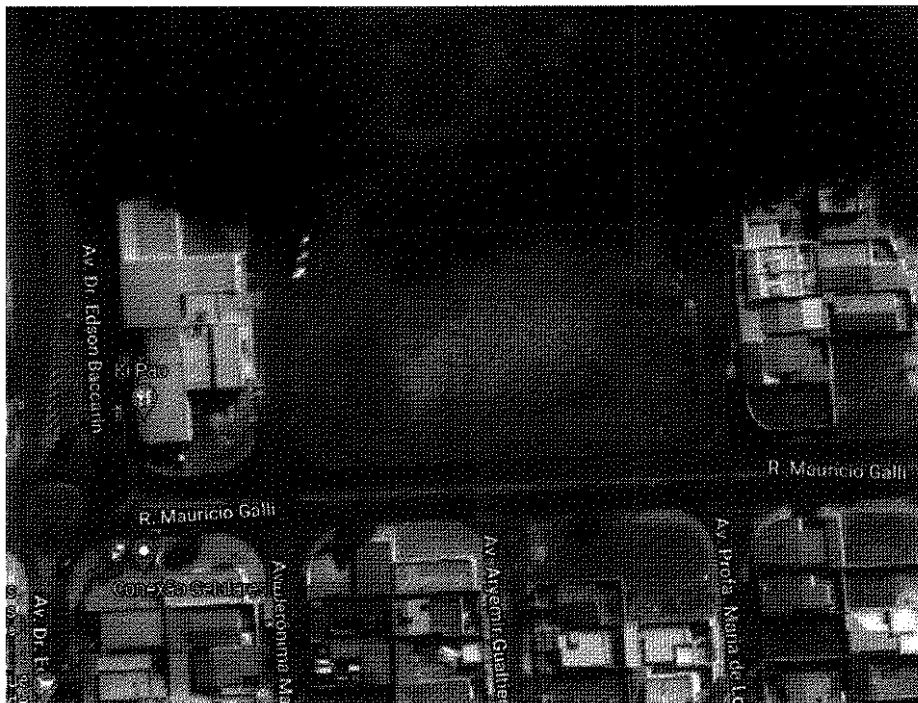

VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Croqui de localização:



Fonte: Google Maps



Fonte: Cadastro Técnico Municipal

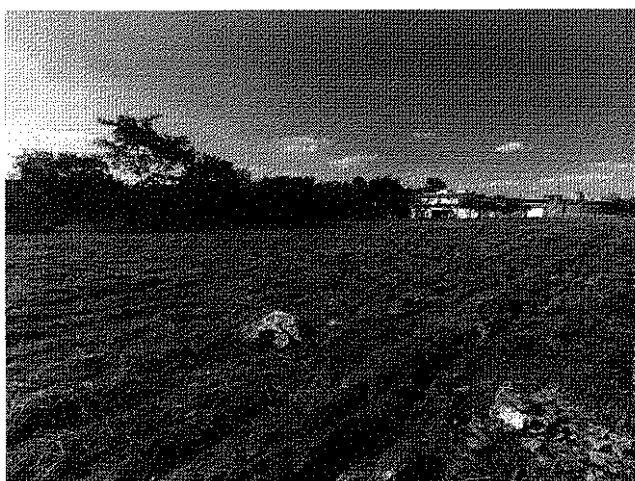
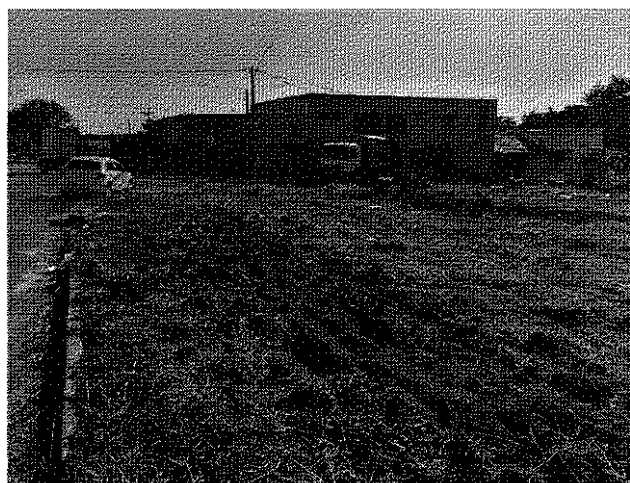
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Relatório Fotográfico:



[Handwritten signature]

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Encerramento:

Consta o presente laudo de 22 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 22 de junho de 2022.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Leo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 022/2022 CEPU

Araraquara, 31 de maio de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 23.0111.0001, objeto da Matrícula n.º 113.067 do 1º CRI Araraquara, situado na Avenida Pablo Picasso, nº 0, Terreno Vago – Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo II; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,

CRISTIANO TIAGO DOS SANTOS
Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



Requerente

PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 38135/2022
Data: 31/05/2022 - 15:59 Origem 65
PRÉFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto:
Destino

AVALIAÇÃO
Procuradoria Geral do Município



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

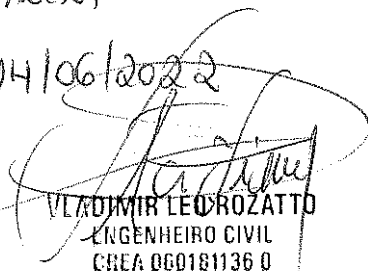
A' S.D.U.

ALC CRISTIANO.

SEGE AVALIAÇÃO ALEXA

14/06/2022


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEOPOLDO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

1- A DALBERTO ROXO OK

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP

Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

MATEUS
113067

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:12

INSCR. IMOB.: 23-0111-0001-0001-0000

NÚM. CADASTRO: 83766

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

TICA CAMPO

LOGRADOURO	NUMERO	COMPLEMENTO
442 - AV PABLO PICASSO	0	AREA INSTITUCIONAL -
QD. LOTEAMENTO	AREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
31	21411,13	107,57
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICIPIO DE ARARAQUARA	45276128000110
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
			0
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	COBERTURA
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	FORRO
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	ANO CONSTRUÇÃO
			0
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	SUSPENDE LANÇAMENTO
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0

QUANTIDADE DE AMBIENTES

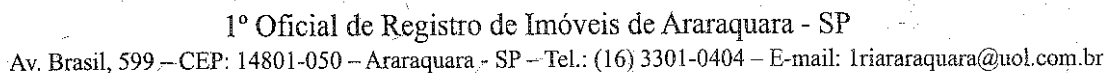
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0

CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO

RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 07/04/2022 15:55:50

OPERADOR: PMA12



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

113.067

01

IMÓVEL: Terreno constituído pelo remanescente da quadra 31 do loteamento Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo II, em Araraquara, localizado na Avenida Pablo Picasso, entre as Ruas Dr. Antonio Paulo Iannotti e Ermelinda Pacini Sgobbi, na quadra completada pela Avenida Geraldo Fernandes Beata, com a superfície de 22.609,87 metros quadrados, medindo 126,00 metros de frente para a Avenida Pablo Picasso; 14,14 metros em curva na esquina da Av. Pablo Picasso com a Rua Ermelinda Pacini Sgobbi; 3,00 metros onde confronta com a Rua Ermelinda Pacini Sgobbi; daí, deflete à direita por 22,50 metros, confrontando com a área "A" (M./113.065); daí, deflete à esquerda por 72,00 metros, confrontando com área "A" (M./113.065); daí, deflete à esquerda, onde mede 22,50 metros, confrontando ainda com a área "A" (M./113.065), daí deflete à direita por 97,00 metros onde confronta com a Rua Ermelinda Pacini Sgobbi; daí, segue por 14,14 metros em curva na esquina da Rua Ermelinda Pacini Sgobbi com a Avenida Geraldo Fernandes Beata; daí, deflete à direita medindo 126,00 metros, onde confronta com a Avenida Geraldo Fernandes Beata; daí, segue 14,14 metros em curva na esquina da Avenida Geraldo Fernandes Beata com a Rua Dr. Antonio Paulo Iannotti; daí segue por 9,75 metros onde confronta com a Rua Dr. Antonio Paulo Iannotti; daí, deflete à direita medindo 22,50 metros onde confronta a área "B" (M./113.066); daí, deflete à esquerda por 136,00 metros onde confronta com a área "B" (M./113.066); daí, deflete à esquerda por 22,50 metros onde confronta ainda com a área "B" (M./113.066), daí, deflete à direita por 26,25 metros onde confronta com a Rua Dr. Antonio Paulo Iannotti; e, 14,14 metros em curva na esquina da Rua Dr. Antonio Paulo Iannotti com a Avenida Pablo Picasso, início desta descrição. **CADASTRO MUNICIPAL (área maior):** 23.111.001. **PROPRIETÁRIO:** MUNICIPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 45.276.128/0001-10, com sede no Paço Municipal, na Rua São Bento nº840 - Centro. **REGISTRO ANTERIOR:** R.5/M. 63.530, de 04.06.1.996, transportada para a M. 77.494 e Av.2/M.77.494. Araraquara, 13 de janeiro de 2011.

Antonio Reinaldo Piscarelli
Escrevente Autorizado
(vide verso)

Pag.: 001/002
Certidão na última página

[illegible]

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

MATRÍCULA

113.067

FOLHA

01

VERSO

Av.1 - em 17 de janeiro de 2011.
O imóvel aqui matriculado constitui parte da "Área Institucional" do loteamento Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo II (R.5/M.63.530).

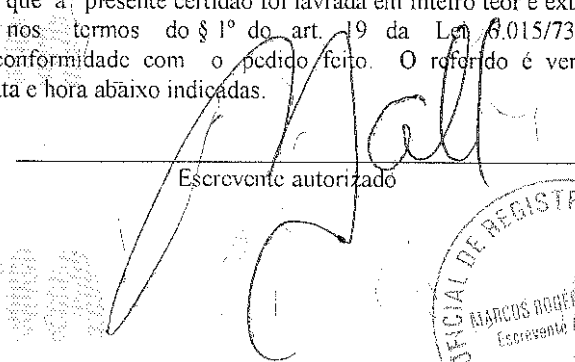

FABIO GALHARDO ESTEVES
Escritor Autorizado

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.


Escritor autorizado



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

Ao Oficial.: R\$ *38,17 Certidão expedida às 08:55:33 horas do dia 17/05/2022.

Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil Código de controle de certidão :

Ao Reg.Civil R\$ Nihil

Ao Trib.Just R\$ Nihil

Ao FEDMP.... R\$ Nihil

Ao ISSQN.... R\$ Nihil Selo Digital nº: 1110963C3113067C08553422P

Total..... R\$ *38,17

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



113067170522

Pag.: 002/002





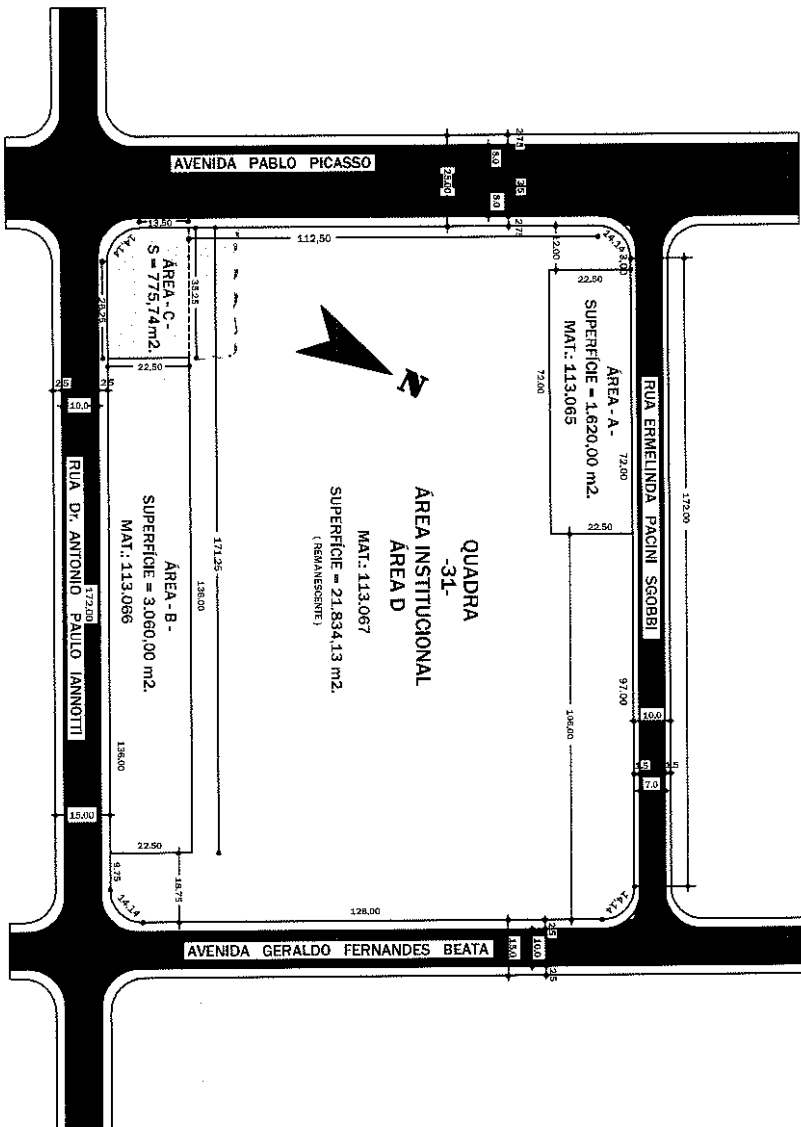
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano
Gerência de Sistemas de Informação Geográfica

Base Cartográfica: M4-2011-001

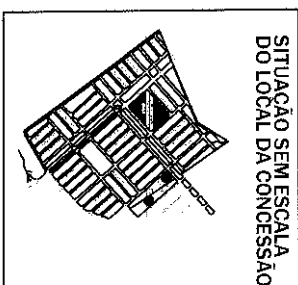
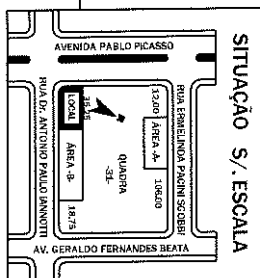


ÁREA INSTITUCIONAL
Insc. Cad.: 23.111.001
Área: 21.411,13 m²

LEGENDA
Insc. Cad.: 23.111.001



QUADRA Nº 34	
ÁREAS	m ² .
ÁREA - A -	1.620,00
ÁREA - B -	3.060,00
ÁREA - C -	775,74
ÁREA - D -	21.834,13
TOTAL	27.289,87



00023-0111-0001

PROCESSO Nº: 006.052/2010
QUILÔMETRO Nº: 005.474/2011
CADASTRO: 23-0111-0001

LIVRANTE		APPROVADO	
DATA	DESENHO	DATA	DESENHO
09/02/2011	0001	09/02/2011	0001
PROJETO	PROJETO	PROJETO	PROJETO

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

1: 1.000
ÁREA DE PROPOSTA DO LOTEAMENTO DE TERRAÇÓIS SITUADA NO QUADRO LOTEADO DO LOTEAMENTO DE TERRAÇÓIS SITUADO NA AVENIDA PABLO PICASSO E AS RUAS DR. ANTONIO PAULO IANOTTI E ERMELENDIA PACINI SCOBBI COM SUPERFÍCIE DE 27.289,87 m² (ÁREA TOTAL) E SUPERFÍCIE DE 21.834,13 m² (REMANESCENTE), SENDO QUE A ÁREA C SEJA CONCEDIDA O SEU USO A CASA DE AMPARO EULIO LUIZ Nº 1-5-3394



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 Área de terreno, constituído pelo remanescente da quadra 31 do loteamento Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo II, em Araraquara, localizado na Avenida Pablo Picasso, entre as Ruas Dr. Antônio Paulo Iannotti e Ermelinda Pacini Sgobbi, na quadra completada pela Avenida Geraldo Fernandes Beata, com superfície de 22.609,87 m², inscrição cadastral 23.111.001.00.

Da área foi desmembrada uma parcela de 1198,74 m², inscrição cadastral 23.111.004.00, a qual não foi averbada em matrícula até a presente data, ficando assim a área remanescente com 21.411,13 m² conforme cadastro técnico municipal, sendo essa a área considerada para elaboração desta avaliação.

O departamento competente deverá registrar tal averbação de desmembramento para regularização da área.

Na parte da área na esquina da Av. Pablo Picasso com a Rua Ermelinda Pacini Sgobbi há um cercamento com pequena cobertura em telha de fibrocimento e alguns materiais em seu interior, provavelmente clandestino (Vide relatório fotográfico); Na parte da área esquina da Av. Geraldo Fernandes Beata com a Rua Dr. Antônio Paulo Iannotti há um cercamento com depósito de materiais recicláveis, provavelmente clandestino (Vide relatório fotográfico). Ambas as áreas foram consideradas nesta avaliação, ficando a cargo do departamento competente a verificação de tais ocorrências.

Terreno firme e seco, de formato e topografia irregular com 03 frentes efetivas, sendo as vias dotadas de toda a infraestrutura; Centro da área plana, onde havia um campo de futebol de terra, sendo que boa parte da área se encontra abaixo do nível das vias, com altura variável até aproximadamente 4 metros de desnível (vide relatório fotográfico). Região predominantemente residencial, padrão médio/baixo, distante aproximadamente 6.900 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com 21.411,13 m²
Cadastro Municipal 23.111.001.00
Processo n° 38135/2022
Matrícula n° 113.067 do I CRI de Araraquara - Cópia da Certidão emitida em 17/05/2022.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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

Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.

Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 165,00/m² para áreas padrão da avalianda.



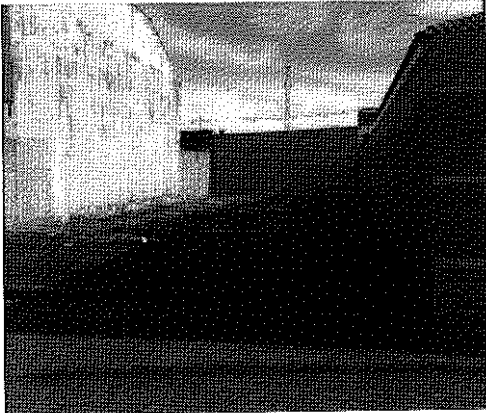
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11459
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-adalberto-frederico-de-oliveira-roxo-i/11459
Endereço Imóvel:	Av. Pablo Picasso, Jardim Adalberto Frederico De Oliveira Roxo I
Área Terreno:	180,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 115.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 638,89 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 517,50 /m ²

Buscar por endereço, nome ou código

Favoritos Comprar Área do cliente



Imóvel 11459

Terreno à venda no Jardim Adalberto Frederico De Oliveira Roxo I, Araraquara

Jardim Adalberto Frederico De Oliveira Roxo I, Araraquara, São Paulo

180 m²

Venda R\$ 115.000,00

Grave Imagem

Descrição do imóvel

Excelente terreno na área comercial, terreno plano, documentação ok.

Imóvel

sexta-feira, 3 de junho de 2022

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29

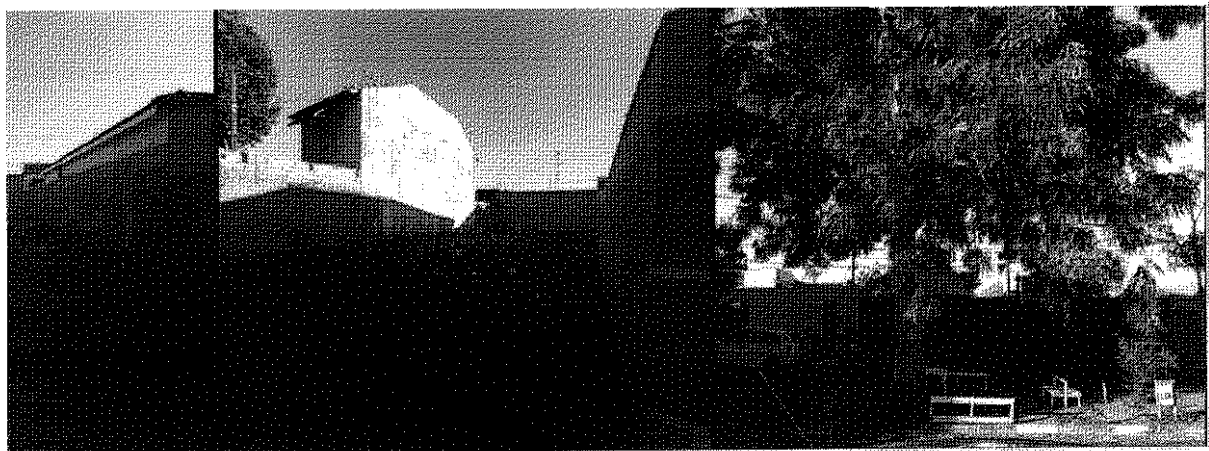


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Tedde Work Imobiliária - 34792
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-adalberto-frederico-de-oliveira-roxo-i/34792
Endereço Imóvel:	Av. Pablo Picasso, Jardim Adalberto Frederico De Oliveira Roxo I
Área Terreno:	180,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 125.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 694,44 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 562,50 /m ²



Terreno à venda no Jardim Adalberto Frederico De Oliveira Roxo I, Araraquara

Jardim Adalberto Frederico De Oliveira Roxo I, Araraquara, São Paulo

Imóvel 34792

Área 180 m²

Descrição do imóvel

TERRENO MEDIDO 180m²

sexta-feira, 3 de junho de 2022



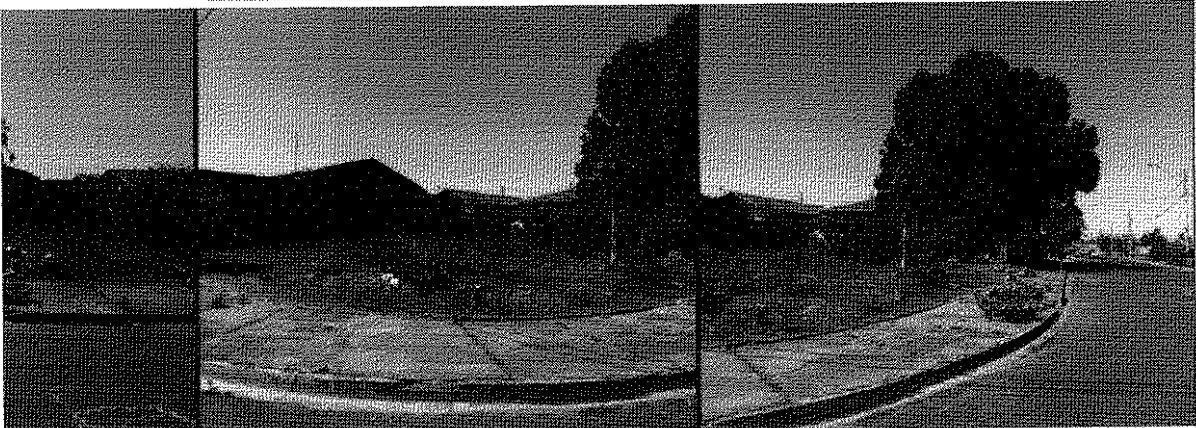
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Tedde Work Imobiliária - 33906
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-adalberto-roxo-ii/33906
Endereço Imóvel:	Rua Kensuke Baba, Jardim Adalberto Frederico De Oliveira Roxo II
Área Terreno:	312,96 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 85.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 271,60 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 244,44 /m ²

Buscar por endereço, local ou código

Laçamentos Venda Locação Consórcio fácil Imprimir site



Fotos Vídeos

Venda **R\$ 85.000,00**

Terreno à venda no Jardim Adalberto Roxo II, Araraquara

Jardim Adalberto Roxo II, Araraquara, São Paulo

312,96 m²

Área 312,96 m²

Descrição do imóvel

Ótimo Terreno 312,96, 13,86 Frente

sexta-feira, 3 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 14919
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-adalberto-frederico-de-oliveira-roxo-i/14919
Endereço Imóvel:	Avenida Maria Evangelista Campos - Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I
Área Terreno:	225,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 80.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 355,56 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Valor m ² homogêneo:	R\$ 304,00 /m ²

TERRENO LOTE À VENDA NO JARDIM ADALBERTO FREDERICO DE OLIVEIRA ROXO I, ARARAQUARA
Avenida Maria Evangelista Campos - Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I - Araraquara/São Paulo

COD. 14919



VENDA

R\$ 80.000,00

IPTU R\$ 31,23

225 m²

Entre em contato pelo WhatsApp

Handwritten signature

225 m²

sexta-feira, 3 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 14292
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-adalberto-frederico-de-oliveira-roxo-i/14292
Endereço Imóvel:	Rua Clóvis Silveira Bueno - Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I
Área Terreno:	287,51 m²
Formato:	Retangular - meio de quadra, murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 105.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 365,20 /m²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Valor m² homogeneizado:	R\$ 312,25 /m²

TERRENO LOTE À VENDA NO JARDIM ADALBERTO FREDERICO DE OLIVEIRA ROXO I, ARARAQUARA

Rua Clóvis Silveira Bueno - Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I - Araraquara/São Paulo

COD. 14292



VENDA
R\$ 105.000,00

287,51 m²

Envie uma mensagem



Video

287,51 m²

sexta-feira, 3 de junho de 2022

Handwritten signature/initials

Paço Municipal de Araraquara

Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Toscano Imóveis - 1590
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-adalberto-roxo/1590
Endereço Imóvel:	Av. Maria Evangelista Campos - Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I
Área Terreno:	225,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 80.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 355,56 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 320,00/m ²



Venda R\$ 80.000,00

Envie uma mensagem

Foto Vídeos Mapa Rua

Terreno à venda no JARDIM ADALBERTO ROXO,
Araraquara

JARDIM ADALBERTO ROXO - Araraquara - São Paulo

Venda

sexta-feira, 3 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Rede Imobiliária - Toscano Imóveis - TE-640
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.redeararaquara.com.br/catalogo/product_info.php?products_id=39495
Endereço Imóvel:	Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo II
Área Terreno:	312,96 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 85.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 271,60 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 244,44 /m ²

HOME / CATÁLOGO / VENDA / TERRENO

VOLTAR AO CATÁLOGO



TERRENO

Ref: TO-TE640

Finalidade: Residencial

Endereço: Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo II

Cidade: Araraquara

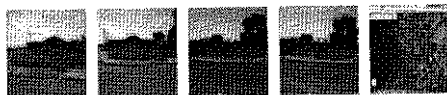
Valor: R\$ 85.000,00

Área: 312,96 m²

Dimensões: 7,21 frente X 13,31 em curva X 11,89 LD X 20,00 LE X 17,28 FDOS

Imob. Captadora: Toscano Imóveis

Descrição: Ótimo terreno de esquina, plano, pronto para construir.



ENTRE EM CONTATO

SELECIONAR

sexta-feira, 3 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Rede Imobiliária - Habitat Imóveis - T-134
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.redeararaquara.com.br/catalogo/productinfo.php?cPath=35&products_id=39732
Endereço Imóvel:	Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo II
Área Terreno:	351,45 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 105.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 298,76 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 268,89 /m ²

HOME / CATÁLOGO / VENDA / TERRENO

FILTRAR E CATALOGAR



TERRENO

Ref: HA-T134

Finalidade: Área de Lazer, Residencial, Comercial

Rua: Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo II

Cidade: Araraquara

Venda: R\$ 105.000,00

AT: 351,45 m²

Dimensões: 18,00 x 20,00

Imob. Captadora: Habitat Imóveis

Descrição: Aceita financiamento pelo programa MINHA CASA MINHA VIDA - Ótimo lote, podendo ser utilizado para fins comerciais.

ENTRE EM CONTATO

SELECIONAR

sexta-feira, 3 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

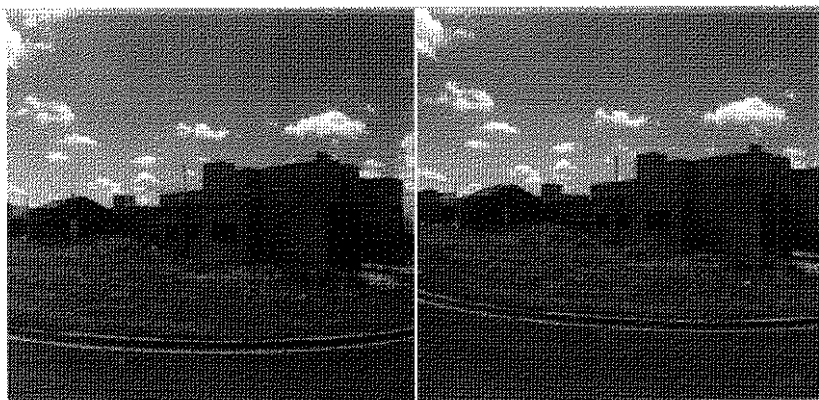


Pesquisa 09

Imobiliária / código:	Cardinali Imobiliária - 112209
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Lote/Jardim-Adalberto-Frederico-de-Oliveira-Roxo-i/112209
Endereço Imóvel:	Residencial Vistas do Horto
Área Terreno:	280,05 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 119.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 424,92 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,85
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 325,07 /m ²



EMPRESA - PROMOÇÕES UNIVERSITÁRIAS - BLOG - LANÇAMENTOS - CONTATO -



Acesse pelo celular



Terreno Lote - Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I Residencial para Venda em Araraquara

Código	Terreno	Área Terreno
112209	280,05 m ²	

[Favoritar](#) [Compartilhar](#)

Descrição do Imóvel

Terreno De esquina com medidas irregulares.

Total para Acessórios e outros valores a serem adicionados

IPIS / IPI	31,36
Total	31,36

Total para Compra e outros valores a serem adicionados

Venda	119.000,00
-------	------------

sexta-feira, 3 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 10

Imobiliária / código:	Eder o seu corretor - 4135
Telefone:	(16) 3397-0737
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://ederoseucorretor.com.br/imovel/4135/terreno-vistas-do-horto-araraquara/
Endereço Imóvel:	Residencial Vistas do Horto
Área Terreno:	208,00 m ²
Formato:	Regular, meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 480,77 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,85
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 367,79 /m ²

COMPARAR

FAVORITO

Código: 4135

Área total: 208,00m²

IPU: R\$ 228,13

Vistas Do Horto, Araraquara - SP

Compartilhe:   

Descrição Imóvel

TERRENO

Cod. 4135 - Vende terreno Vistas do Horto com 208mts. Com Eder o seu corretor 16 99702 4200 // 33970737. Creci J 34.491.

A Eder Imóveis Araraquara Creci J 34.491, CNPJ 34.862.678-0001/58, fica na R. Itália, nr 1.990, Centro Araraquara SP. Contamos com assessoria Jurídica com o Dr Miguel Fernando Romio, especialista na área imobiliária. Como inovadores de mercado, somos pioneiros em usar redes sociais, inovamos com vídeos de apresentação muito antes dessa ferramenta se tornar primordial em função da pandemia global. Podemos também fazer fotos em 360 graus, e/ou filmagens e fotos com Drones. Não somos apenas mediadores na negociação, somos parceiros que buscam encontrar o melhor custo benefício e a melhor oportunidade nosso cliente. Nossa missão é atender com transparência, segurança e excelência, para que nossos clientes superem suas expectativas, sempre buscando o aprimoramento, estamos em constante evolução, o que tem como efeito uma fidelização natural de quem nos conhece e ou venha a conhecer nosso trabalho. Para conhecer mais sobre nossos serviços e nossa carteira de imóveis, acesse www.ederimoveisaraquara.com.br, ou www.ederoseucorretor.com.br, nossos telefones são: Geral 16 33970737, para locação 16 98198-8997, e para vendas 16 99702-4200 ou 16 98258-1583. Aguardamos vocês com carinho e profissionalismo

Mais Informações

INFRAESTRUTURA

✓ Água Encanada

✓ Energia Elétrica

✓ Pavimentação

✓ Rede de Esgoto



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 11

Imobiliária / código:	Giovanni Imóveis - 1569
Telefone:	(16) 3311-0848
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://giovanniimoveis.com.br/imovel/terreno-plano-todo-murado-pronto-para-construir.html
Endereço Imóvel:	Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo II - Quadra 35 lote 07
Área Terreno:	180,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 85.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 472,22 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 403,75 /m ²

Venda - Araraquara/SP

Terreno plano, todo murado, pronto pra construir.

Código: 091569

Bairro: Jd. Adalberto Roxo II - Terreno qd-35 lt-07

Valor: R\$ 85.000,00

Dormitórios: 0

Garagens: 0

Área Terreno: 180,00 m²

Área Construída: 0,00 m²



Outros detalhes

Imóvel desabitado, rua asfaltada, imóvel não é de esquina.

Imóvel cadastrado em: 03/06/2022.

Seja o primeiro a curtir este imóvel. Este imóvel já foi visualizado 46 vezes.

Gostou deste imóvel?

Entre em contato com a Giovani Imóveis pelo telefone (16) 3311-0848 ou venha nos visitar.

Teremos imenso prazer em lhe receber. Rua dos Libaneses, 2173 - Centro - Araraquara-SP

sexta-feira, 3 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 12

Imobiliária / código:	Giovanni Imóveis - 1625
Telefone:	(16) 3311-0848
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://giovanniimoveis.com.br/imovel/o-vistas-do-horto-e-um-bairro-planejado-repleto-de-comodidade-e-lazer-o-loteamento-possui-lotes-residenciais-abertos-de-200-m2-e-comerciais-de-500-m2-a-infraestrutura-do-vistas-do-horto-e-completa-e-inclui-agua-pavimentacao-de-asfalto-energia-paisagismo-c.html
Endereço Imóvel:	Residencial Vistas do Horto - Quadra L lote 12
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 450,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,85
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 344,25 /m ²

Venda - Araraquara/SP

O Vistas do Horto é um bairro planejado repleto de comodidade e lazer. O loteamento possui lotes residenciais abertos de 200 m² e comerciais de 500 m². A infraestrutura do Vistas do Horto é completa e inclui: água, pavimentação de asfalto, energia, paisagismo, campo de futebol, pista de cooper e ampla área de convivência. O loteamento está localizado no bairro que mais se valoriza em Araraquara, ao lado da Maurício Galil. Aproveite, pois há poucas unidades. Consulte as condições de pagamento e utilize o seu FGTS. Diferenciais: Infra estrutura completa, Água, Energia, Pavimentação - asfalto, Drenagem, Terraplanagem, Paisagismo, Lazer completo, Parque exclusivo, Campo de futebol, Academia ao ar livre, Quadra de vôlei, Pista de cooper, Área de convivência.

Código	001625
Bairro	Vistas do Horto - Terreno Resid. Vistas do Horto cd L II Lt 12
Valor	R\$ 90.000,00
Dormitórios	0
Sarjetas	0
Área Terreno	200,00 m ²
Área Construída	0,00 m ²

Outros detalhes

Imóvel desabitado, rua asfaltada, imóvel não é de esquina.

Imóvel cadastrado em 03/06/2022.



Imagem extra, 3 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



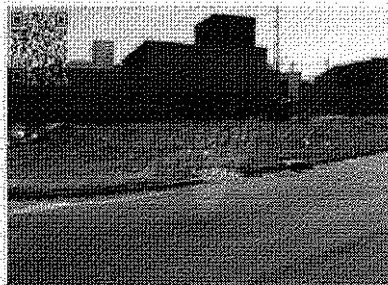
Pesquisa 13

Imobiliária / código:	Giovanni Imóveis - 1625
Telefone:	(16) 3311-0848
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://giovanniimoveis.com.br/imovel/terreno-com-excelente-localizacao-pronto-para-construir.html
Endereço Imóvel:	Residencial Vistas do Horto - Quadra K lote 23
Área Terreno:	297,53 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 164.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 551,20 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,85
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 421,67 /m ²

Venda - Araraquara/SP

Terreno com excelente localização, pronto pra construir.

Código	001586
Bairro	pt. Adalberto Roxo - Terreno resd. Vistas do Horto qt. K II-73
Valor	R\$ 164.000,00
Detalhamentos	0
Garagens	0
Área Terreno	297,53 m ²
Área Construída	0,00 m ²



Outros detalhes

Imóvel desabitado, imóvel não é de esquina.

Imóvel cadastrado em 03/06/2022.

Seja o primeiro a curtir este imóvel. Este imóvel já foi visualizado 376 vezes.

Gostou deste imóvel?

Entre em contato com a Giovanni Imóveis pelo telefone **(16) 3311-0848** ou venha nos visitar.

Teremos imenso prazer em lhe receber. **Rua dos Libaneses, 2173 - Centro - Araraquara-SP**



sexta-feira, 3 de junho de 2022

Handwritten signature or initials.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



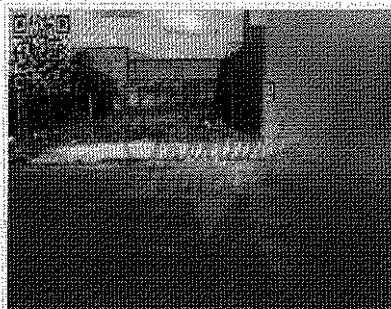
Pesquisa 14

Imobiliária / código:	Giovanni Imóveis - 1877
Telefone:	(16) 3311-0848
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://giovanniimoveis.com.br/imovel/terreno-plano-bem-localizado-murado-em-uma-das-laterais-e-no-fundo-no-jd-adalberto-roxo-ii-medindo-180m2.html
Endereço Imóvel:	Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo II - Quadra 35 lote 13
Área Terreno:	180,00 m ²
Formato:	Retangular - Meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 70.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 388,89 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogêneo:	R\$ 350,00 /m ²

Venda - Araraquara/SP

Terreno plano, bem localizado, murado em uma das laterais e no fundo, no Jd. Adalberto Roxo II, medindo 180m².

Código	001877
Bairro	Adalberto Roxo - Terreno qd-35 lt-13
Valor	R\$ 70.000,00
Dormitórios	0
Garagens	0
Área Terreno	180,00 m ²
Área Construída	0,00 m ²



Outros detalhes

Imóvel desabitado, rua asfaltada, imóvel não é de esquina.

Imóvel cadastrado em 03/06/2022.



Seja o primeiro a curtir este imóvel. Este imóvel já foi visualizado 86 vezes.



sexta-feira, 3 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para lotes padrão da região, utilizando fatores de correção, verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET e teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT.

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO

21.411,13 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
						Fator topográfico	Fator transposição	Fator benfeitorias	
X1	R\$	115.000,00	180,00	R\$ 638,89	0,9	1	0,9	1	R\$ 517,50
X2	R\$	125.000,00	180,00	R\$ 694,44	0,9	1	0,9	1	R\$ 562,50
X3	R\$	85.000,00	312,96	R\$ 271,60	0,9	1	1	1	R\$ 244,44
X4	R\$	80.000,00	225,00	R\$ 355,56	0,9	1	1	0,95	R\$ 304,00
X5	R\$	105.000,00	287,51	R\$ 365,20	0,9	1	1	0,95	R\$ 312,25
X6	R\$	80.000,00	225,00	R\$ 355,56	0,9	1	1	1	R\$ 320,00
X7	R\$	85.000,00	312,96	R\$ 271,60	0,9	1	1	1	R\$ 244,44
X8	R\$	105.000,00	351,45	R\$ 298,76	0,9	1	1	1	R\$ 268,89
X9	R\$	119.000,00	280,05	R\$ 424,92	0,9	1	0,85	1	R\$ 325,07
X10	R\$	100.000,00	208,00	R\$ 480,77	0,9	1	0,85	1	R\$ 367,79
X11	R\$	85.000,00	180,00	R\$ 472,22	0,9	1	1	0,95	R\$ 403,75
X12	R\$	90.000,00	200,00	R\$ 450,00	0,9	1	0,85	1	R\$ 344,25
X13	R\$	164.000,00	297,53	R\$ 551,20	0,9	1	0,85	1	R\$ 421,67
X14	R\$	70.000,00	180,00	R\$ 388,89	0,9	1	1	1	R\$ 350,00
Média									R\$ 356,18
Desvio Padrão									R\$ 94,05

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	244,44	Amostra n° X3
Amostra extrema superior	R\$	562,50	Amostra n° X2

Número crítico de CHAUVENET para:

14 amostras

N= 14

d/s Limite 2,1

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

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

dmin/s= 1,188 < 2,1
Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 2,194 > 2,1
Portanto a amostra n° X2 É Impertinente e será excluída

2º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
						Fator topográfico	Fator transposição	Fator benfeitorias	
X1	R\$	115.000,00	180,00	R\$ 638,89	0,9	1	0,9	1	R\$ 517,50
X3	R\$	85.000,00	312,96	R\$ 271,60	0,9	1	1	1	R\$ 244,44
X4	R\$	80.000,00	225,00	R\$ 355,56	0,9	1	1	0,95	R\$ 304,00
X5	R\$	105.000,00	287,51	R\$ 365,20	0,9	1	1	0,95	R\$ 312,25
X6	R\$	80.000,00	225,00	R\$ 355,56	0,9	1	1	1	R\$ 320,00
X7	R\$	85.000,00	312,96	R\$ 271,60	0,9	1	1	1	R\$ 244,44
X8	R\$	105.000,00	351,45	R\$ 298,76	0,9	1	1	1	R\$ 268,89
X9	R\$	119.000,00	280,05	R\$ 424,92	0,9	1	0,85	1	R\$ 325,07
X10	R\$	100.000,00	208,00	R\$ 480,77	0,9	1	0,85	1	R\$ 367,79
X11	R\$	85.000,00	180,00	R\$ 472,22	0,9	1	1	0,95	R\$ 403,75
X12	R\$	90.000,00	200,00	R\$ 450,00	0,9	1	0,85	1	R\$ 344,25
X13	R\$	164.000,00	297,53	R\$ 551,20	0,9	1	0,85	1	R\$ 421,67
X14	R\$	70.000,00	180,00	R\$ 388,89	0,9	1	1	1	R\$ 350,00
Média									R\$ 340,31
Desvio Padrão									R\$ 75,91

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 244,44 Amostra n° X3
Amostra extrema superior R\$ 517,50 Amostra n° X1

Número crítico de CHAUVENET para: 13 amostras

N= 13

d/s Limite: 2,07

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

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

dmin/s= 1,26 < 2,07
Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 2,33 > 2,07
Portanto a amostra n° X1 É impertinente e será excluída

3° Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
					Fator topográfico	Fator transposição	Fator benfeitorias	
X3	R\$ 85.000,00	312,96	R\$ 271,60	0,9	1	1	1	R\$ 244,44
X4	R\$ 80.000,00	225,00	R\$ 355,56	0,9	1	1	0,95	R\$ 304,00
X5	R\$ 105.000,00	287,51	R\$ 365,20	0,9	1	1	0,95	R\$ 312,25
X6	R\$ 80.000,00	225,00	R\$ 355,56	0,9	1	1	1	R\$ 320,00
X7	R\$ 85.000,00	312,96	R\$ 271,60	0,9	1	1	1	R\$ 244,44
X8	R\$ 105.000,00	351,45	R\$ 298,76	0,9	1	1	1	R\$ 268,89
X9	R\$ 119.000,00	280,05	R\$ 424,92	0,9	1	0,85	1	R\$ 325,07
X10	R\$ 100.000,00	208,00	R\$ 480,77	0,9	1	0,85	1	R\$ 367,79
X11	R\$ 85.000,00	180,00	R\$ 472,22	0,9	1	1	0,95	R\$ 403,75
X12	R\$ 90.000,00	200,00	R\$ 450,00	0,9	1	0,85	1	R\$ 344,25
X13	R\$ 164.000,00	297,53	R\$ 551,20	0,9	1	0,85	1	R\$ 421,67
X14	R\$ 70.000,00	180,00	R\$ 388,89	0,9	1	1	1	R\$ 350,00
Média								R\$ 325,55
Desvio Padrão								R\$ 56,51

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 244,44 Amostra n° X3
Amostra extrema superior R\$ 421,67 Amostra n° X13

Número crítico de CHAUVENET para: 12 amostras

N= 12

d/s Limite: 2,03

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

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

dmin/s= 1,44 < 2,03
Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,70 < 2,03
Portanto a amostra n° X13 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 12 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.

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

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Xmed R\$ 325,55
Desvio Padrão R\$ 56,51
tc 1,36
Xmax R\$ 348,72
Xmin R\$ 302,37

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT

Xmed = Média das amostras

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 46,34$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 15,45$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$	302,37	à	R\$	317,82	
Neste intervalo há:			R\$	312,25	Peso 2
2 amostras			R\$	304,00	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0

2° Classe: R\$	317,82	à	R\$	333,27	
Neste intervalo há:			R\$	325,07	Peso 2
2 amostras			R\$	320,00	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0

3° Classe: R\$	333,27	à	R\$	348,72	
Neste intervalo há:			R\$	344,25	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

Soma dos pesos 9

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 2.866,88

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 318,54

Valor considerado limite +- 1%: R\$ 320,00

Paço Municipal de Araraquara

Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Fatores de correção para a área

Fator de área: Considerando que a área tem formato irregular e grande dimensão, acima de 20.000 m², aplicaremos um fator de correção de área;

$$Fa = (250,00/21.411,13)^{(1/8)} = 0,5733$$

Sendo: 250,00 a área considerada para cálculo de lotes padrão
21.411,13 a área do terreno avaliando.

Fator topográfico: Considerando que a área em questão apresenta topografia irregular, com centro em nível abaixo do nível das vias, variando de 2 a 4 metros, aplicaremos um fator de correção de 0,90;

$$Ft = 0,90$$

Temos, portanto:

$$\text{Valor para a área} = R\$ 320,00/m^2 \times 0,5733 \times 0,90 = R\$ 165,11 /m^2$$

Arredondaremos para a cifra de R\$ 165,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Avaliação da área:

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

$$R\$ 165,00 /m^2 \times 21.411,13 m^2 = R\$ 3.532.836,45$$

Importância de três milhões, quinhentos e trinta e dois mil, oitocentos e trinta e seis reais e quarenta e cinco centavos é o valor total de mercado calculado para a área.


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

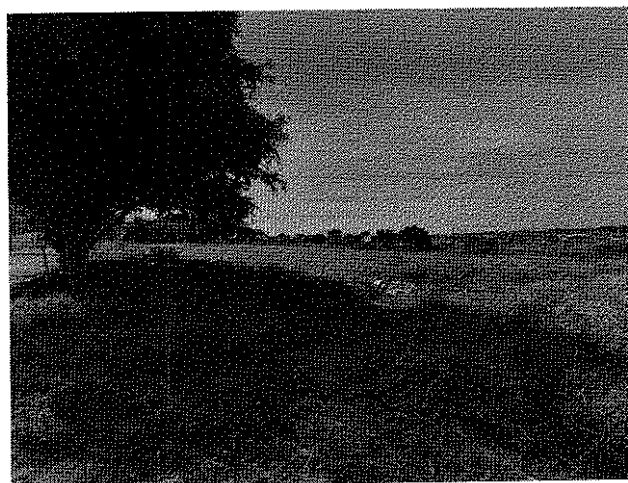
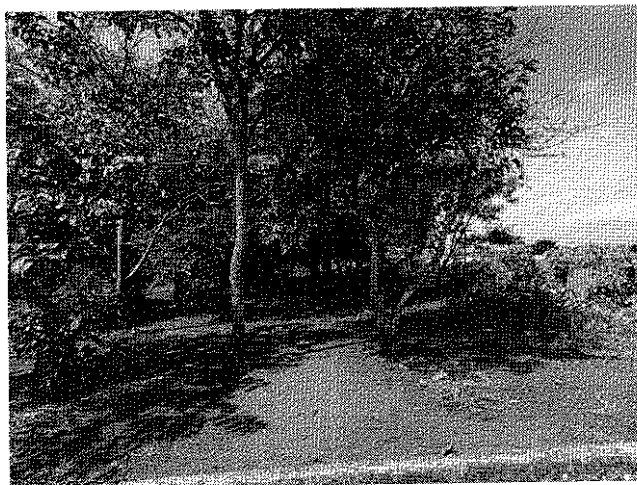
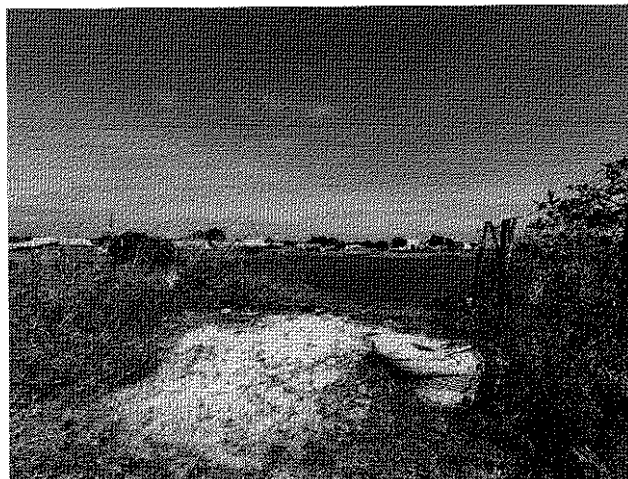
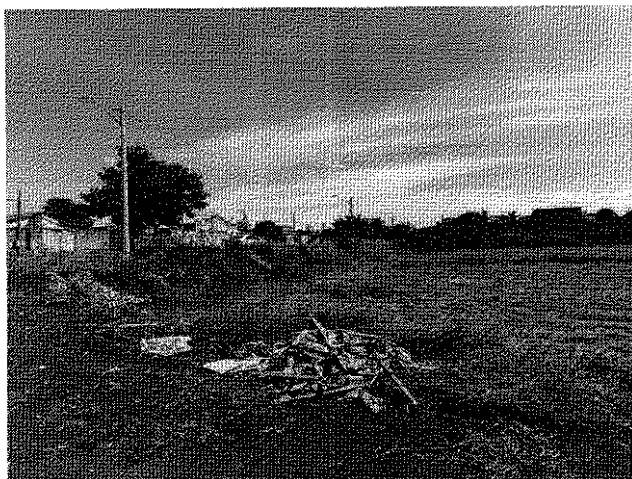
Relatório Fotográfico:



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

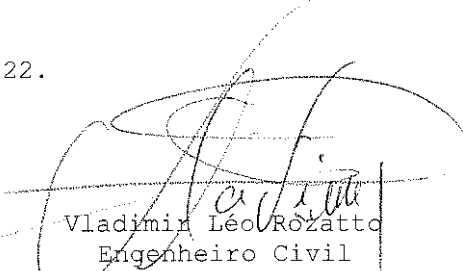


Encerramento:

Consta o presente laudo de 24 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 06 de junho de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 3º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 034/2022 CEPU

Araraquara, 31 de maio de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 16.0142.0352, objeto da Matrícula n.º 82.150 do 1º CRI Araraquara, situado na Rua José Palamone Lepre, nº 0, Terreno Vago – Jardim Paraíso; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,

CRISTIANO PIAGO DOS SANTOS
Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 41048/2022

Data: 13/06/2022 - 10:15 Origem 212338

Requerente PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto: AVALIAÇÃO
Destino: Procuradoria Geral do Município



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocolonline>

À S.D.J.

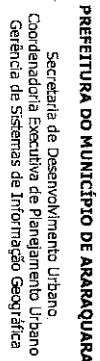
A/C CRISTIANO.

Segue AVALIAÇÃO ANEXA.

27/06/2022


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Gerência de Sistemas de Informação Geográfica

SISTEMA DE LAZER
Insc. Cad.: 16.142.352
Área: 3.932,43 m²

LEGENDA

Insc. Cad.: 16.142.352

DATUM: SIRGAS2000
Projecção UTM 22 Sur

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP

Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:13

INSCR. IMOB.: 16-0142-0352-0352-0000

NÚM. CADASTRO: 90404

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
635 - R 01 CJ HAB ARARAQ I	0	SISTEMA DE LAZER
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
LT. LOTEAMENTO	3932,43	92,98
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

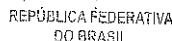
PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICIPIO DE ARARAQUARA	0
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
			0
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	COBERTURA
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	FORRO
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	ANO CONSTRUÇÃO
			0
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	SUSPENDE LANÇAMENTO
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 09/06/2022 16:25:18

OPERADOR: PMA12



1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP
Av. Brasil, 599 – CEP: 14801-050 – Araraquara - SP – Tel.: (16) 3301-0404 – E-mail: lriararaquara@uol.com.br

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS

ABARAOARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

82.150

FOLHA

01

RA "I", NESTA CIDADE, com área de 3.932,43 metros quadrados, que assim se decreve: Inicia esta descrição perimetrica no ponto 1, de coordenadas N = 1.811,9650 e E = 1.046,7534, localizado sobre o alinhamento predial da rua 1, no encontro com a divisa do Lote Condominial 1; deste ponto segue, confrontando com os Lotes Condominiais 1 e 2, com azimute 80o.07'40" e na distância de 60,98m até o ponto 2; ai vira à direita e segue, confrontando com o Lote Condominial 2, com o azimute 170o.07'40" e na distância de 39,49m até o ponto 3, localizado no encontro com a Rua 3; ai vira à direita e segue em curva, confrontando com balão de retorno desta Rua 3, com raio de 10,00metros e desenvolvimento de 19,09 metros, até o ponto 4, localizado no encontro da divisa do Lote Condominial 3; deste ponto segue, confrontando com o Lote Condominial 3, em curva de raio de 12,25m e no desenvolvimento de 19,82m até o ponto 5; deste ponto segue, confrontando com o Lote Condominial 3, com o azimute 170o.07'40" e na distância de 29,93m até o ponto 6; ai vira à direita com o azimute 260o.07'40" e na distância de 15,40m até o ponto 7; ai vira à esquerda e segue, confrontando com o Lote Condominial 3, com azimute 170o.07'40" e na distância de 10,49m até o ponto 8; ai vira à direita e segue, confrontando com o Lote Condominial 3, com o azimute 260o.07'40" e na distância de 15,43m até o ponto 9, localizado sobre o alinhamento predial da rua 1; ai vira à direita e segue, pelo alinhamento predial da rua 1 com azimute 349:35'33" e na distância de 61,29m até o ponto 10; deste ponto segue, pelo alinhamento predial da rua 1, com o azimute 350o.31'32" e na distância de 31,69m até o ponto 1, encerrando esta descrição. **PROPRIETARIO: MUNICIPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal na Rua São Bento, número 840, inscrito no CGC/MF sob número 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR: Av. 3/M.77.624, de 05.09.1.997. Araraquara, 05 de setembro de 1997.**

Antonio Rafael de Fiacarelli
Estatista Autorizado

Teó Baptista Galhardo
Oficial



CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Escrevente autorizado



EM BRANCO

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

Ao Oficial.: R\$ *38,17
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\$ *38,17

Certidão expedida às 14:59:26 horas do dia 07/06/2022.

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

Código de controle de certidão :

Selo digital nº: 1110963C3082150C145927220

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



082150070622

Pag.: 002/002





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 Área de terreno, destinada de Sistema de Lazer 2 do Conjunto Habitacional Araraquara "I", cidade de Araraquara - SP, com área superficial de 3.932,43 m² com frente para a Rua Jose Palamone Lepre.

Terreno com pouca declividade, de formato irregular, firme e seco, com frente para Rua José Palamone Lepre, dotada de toda a infraestrutura. Região predominantemente residencial e prédios verticais CDHU, padrão médio/baixo, distante aproximadamente 3.540 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

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

A presente avaliação refere-se apenas ao terreno.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com 3.932,43 m²
Cadastro Municipal 16.142.352.00
Processo nº 41.048/2022
Dados conforme Matrícula nº 82.150 do I CRI de Araraquara - Cópia da Certidão emitida em 07/06/2022.
Obs. Na referida Área a ser avaliada existe construção de uma igreja que não faz parte desta avaliação

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.

Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 295,00/m² para áreas padrão da avalianda.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11999
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-residencial-paraíso/11999
Endereço Imóvel:	Av. Profº Gustavo Fleury Charmillot - Jardim Residencial Paraíso
Área Terreno:	594,52 m²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 250.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 420,51 /m²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,790
Valor m² homogeneizado:	R\$ 269,08 /m²

Borsari Imóveis

Imóvel 11999

Terreno comercial à venda no Jardim Residencial Paraíso, Araraquara

Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot, 0
Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, São Paulo

594,52 m²

Venda R\$ 250.000,00

Enviar uma mensagem

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento.

segunda-feira, 20 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 9012
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-residencial-paraíso/9012
Endereço Imóvel:	Jardim Residencial Paraíso
Área Terreno:	614,17 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 320.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 521,03 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,793
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 334,67 /m ²



Buscar por endereço, pontos de acesso

Favoritos 0

Comparar 0

Área da cliente



Imóvel: 9012

Terreno à venda no Jardim Residencial Paraíso,
Araraquara

Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, São Paulo

614,17 m²

IPU

R\$ 949,26

Total

R\$ 949,26

Venda

R\$ 320.000,00

Enviar uma mensagem

Proteção de dados

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento.



segunda-feira, 20 de junho de 2022

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	ALVES IMÓVEIS - A311
Telefone:	(16) 99121-9767
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-residencial-paraíso-bairros-araraquara-754m2-venda-RS375000-id-2539440387/
Endereço Imóvel:	Rua Aléssio Santini - Jardim Residencial Paraíso
Area Terreno:	754,00 m ²
Formato:	Esquina - Plano
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 375.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 497,35 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,813
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 327,52 /m ²

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS TERRENO CASA NOVA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEL ENTRAR

Lote/Terreno à Venda, 754 m² por R\$ 375.000

Código: 2539440387

Jardim Residencial Paraíso, Araraquara - SP VER NO MAPA

PSIM? Não Informada SOLICITAR Não Informada SOLICITAR Não Informada SOLICITAR Não Informada SOLICITAR

Araraquara - Terreno Padrão - Jardim Residencial Paraíso
Maravilhosa área no jardim Paraíso com 754,60 metros quadrados de terreno em localização privilegiada todo mundo acessível negócio para investidores - Informações adicionais: Acesso asfaltado, Quintal.

Salvar nos favoritos Enviar para alguém

Você também pode gostar

COMPRAR
R\$ 375.000

Condomínio Não Informado
IPTU Não Informado
SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
MARCOS ALVES
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA
LTDA

Contato por WhatsApp
Quero visitar
Quero mais informações

(16) 99121-9767 VER TELEFONE

segunda-feira, 20 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

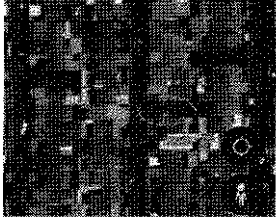
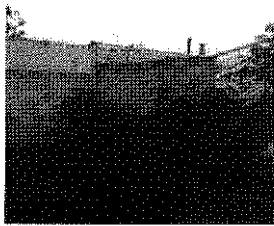
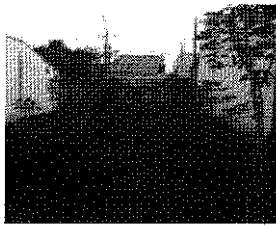
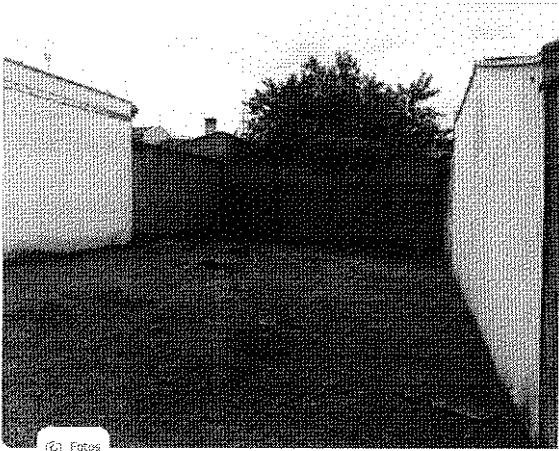


Pesquisa 04

Imobiliária / código:	IMÓVELWEB - Eliana Pereira Imóveis
Telefone:	(16) 98805-4632
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-parque-igacaba-araraquara-sp-2964905575.html
Endereço Imóvel:	Rua Ângelo de Cápuia - Parque Igaçaba
Área Terreno:	190,00 m ²
Formato:	Meio de Quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 115.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 605,26 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,685
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 335,83 /m ²

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

[Solicite seu Crédito](#) [Anunciar grátis](#) [Entrar](#)



[Fotos](#)

Venda
R\$ 115.000
Terreno - 190m²

Você precisa de um crédito? [Financiamento a partir de R\\$1053](#)

[imovelweb](#) > [Terrenos](#) > [Comprar](#) > [São Paulo](#) > [Araraquara](#) > [Parque Igaçaba](#) > [Terreno à venda, Parque Igaçaba, Araraquara, SP](#)

Publicado há 47 dias

Terreno à Venda, Parque Igaçaba, Araraquara, Sp

[Mensagem](#) [Solicite uma visita](#)

Nome

Telefone

Mensagem

[Enviar](#)

segunda-feira, 20 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	IMÓVELWEB - Eliana Pereira Imóveis
Telefone:	(16) 98805-4632
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-residencial-a-venda-parque-igacaba-2964905609.html
Endereço Imóvel:	Rua Carlos Gentil - Parque Igacaba
Área Terreno:	288,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 160.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 555,56 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,721
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 324,45 /m ²

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Anunciar grátis



Terreno - 288m²

R\$ 160.000

IPU R\$ 56

Você precisa de um crédito?

Financiamento a partir de R\$1.436

Enviar mensagem

Nome

Telefone

Mensagem

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Enviar

segunda-feira, 20 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	ZAP IMÓVEIS - CARDINALI - V83998
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-parque-residencial-vale-do-sol-araraquara-sp-250m2-id-2531095204/
Endereço Imóvel:	Parque Residencial Vale do Sol
Área Terreno:	250,87 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 115.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 458,40 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,709
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 263,26 /m ²

zap Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda Anunciar Entrar

fotos (5) mapa

Terrenos e Lotes Comerciais à venda / SP / Terrenos e Lotes Comerciais à venda / Parque Residencial Vale do Sol

Terreno / Lote Comercial à venda, 250m² - Parque Residencial Vale do...

lote/terreno para comprar em
Parque Residencial Vale do Sol, Araraquara - SP

R\$ 115.000
condomínio não informado • IPTU não informado

250 m²

Aguardando o anúncio ser publicado no site.

IMOBILIÁRIA
CARDINALI
Creci: 17429-J-SP

Contatar anunciante

segunda-feira, 20 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	ÍNDICE IMÓVEIS - 24576
Telefone:	(16) 3503-1500
Data acesso anúncio:	27 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.indiceimoveis.com.br/imovel/terrenos-bairro-a-venda-parque-residencial-vale-do-sol-araraquara/24576
Endereço Imóvel:	Rua Antônio Pinheiro - Parque Residencial Vale do Sol
Área Terreno:	268,00 m ²
Formato:	Meio de Quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 138.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 514,93 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,715
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 298,22 /m ²

ÍNDICE IMÓVEIS

TERRENOS BAIRRO À VENDA PARQUE RESIDENCIAL VALE DO SOL - RUA ANTÔNIO PINHEIRO

Terrenos Bairro à venda Parque Residencial Vale do Sol
Araraquara

Parque Residencial Vale do Sol, Araraquara - SP

Índice Imóveis

segunda-feira, 27 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	ZAP IMÓVEIS - IMOBILIÁRIA CARDINALI
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-parque-residencial-vale-do-sol-araraquara-sp-400m2-id-2531095627/
Endereço Imóvel:	Residencial Parque Vale do Sol
Área Terreno:	400,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 170.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 425,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,751
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 258,53 /m ²

zap

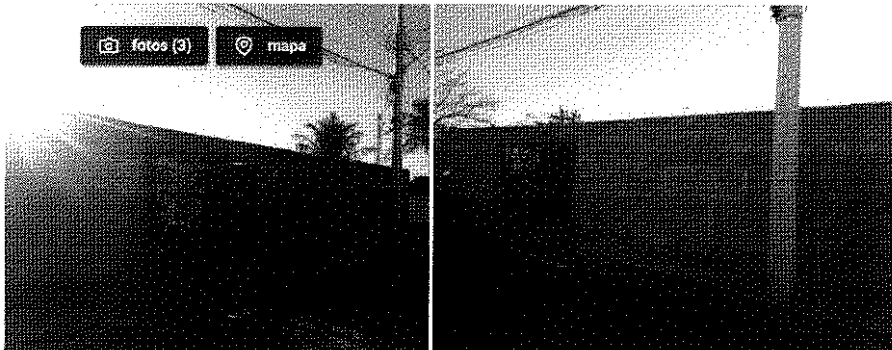
Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda

Anunciar

Entrar

fotos (3)

mapa



Terrenos e Lotes Comerciais à Ven... / SP / Terrenos e Lotes Comerciais à ven... / Parque Residencial Vale do Sol

Terreno / Lote Comercial à venda, 400m² - Parque Residencial Vale do...

lote/terreno para comprar em

Parque Residencial Vale do Sol, Araraquara - SP

R\$ 170.000

condomínio não informado • IPTU não informado



400 m²

[anúncio publicado em www.zapimoveis.com.br](https://www.zapimoveis.com.br)

IMOBILIÁRIA
CARDINALI

Cred: 17429-J-SP

Contatar anunciante

segunda-feira, 20 de junho de 2022

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 09

Imobiliária / código:	GIOVANNI IMÓVEIS - 001532
Telefone:	(16) 3311-0848
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://giovanniimoveis.com.br/imovel/excelente-terreno-bem-localizado-amplo-med-308-m2.html
Endereço Imóvel:	Parque Residencial Vale do Sol - Lote 9 Quadra 59
Área Terreno:	308,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 180.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 584,42 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,727
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 344,14 /m ²

Venda - Araraquara/SP

Excelente terreno, amplo, bem localizado, com muro nas laterais, med. 308 m².

Código	001532
Bairro	Vale do Sol - Terreno qd-59 lt-2 ao lado do nº 1275
Valor	R\$ 180.000,00
Dormitórios	0
Garagens	0
Área Terreno	308,00 m ²
Área Construída	0,00 m ²

Outros detalhes

Imóvel desabitado, rua asfaltada, imóvel não é de esquina.

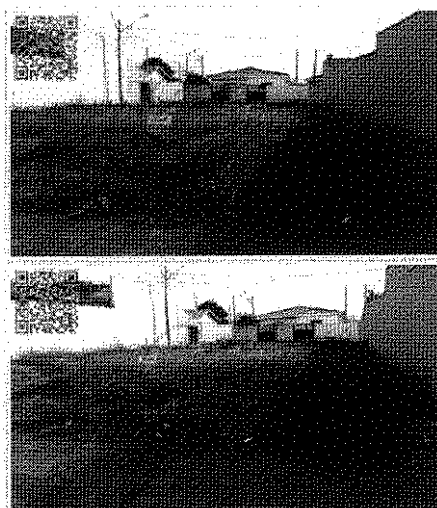
Imóvel cadastrado em 20/06/2022.

Seja o primeiro a curtir este imóvel. Este imóvel já foi visualizado 558 vezes.

Gostou deste imóvel?

Entre em contato com a Giovanni Imóveis pelo telefone **(16) 3311 0848** ou venha nos visitar.

Teremos imenso prazer em lhe receber. **Rua dos Libaneses, 2173 - Centro - Araraquara-SP**



Imobiliária Giovanni Imóveis

segunda-feira, 20 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 10

Imobiliária / código:	GIOVANNI IMÓVEIS - 001888
Telefone:	(16) 3311-0848
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://giovanniimoveis.com.br/imovel/terreno-murado-bem-localizado-no-bairro-vale-do-sol-med442m2.html
Endereço Imóvel:	Parque Residencial Vale do Sol - Lote 1 Quadra 48
Área Terreno:	442,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 210.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 475,11 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,761
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 292,86 /m ²

Venda - Araraquara/SP

Terreno murado, bem localizado, no bairro Vale do Sol, med.442m².

Código	001888
Bairro	Vale do Sol - Terreno qd-48 lt-10
Valor	R\$ 210.000,00
Dormitórios	6
Garagens	6
Área Terreno	442,00 m ²
Área Construída	6,00 m ²

Outros detalhes

Imóvel desabitado, rua asfaltada, imóvel não é de esquina.

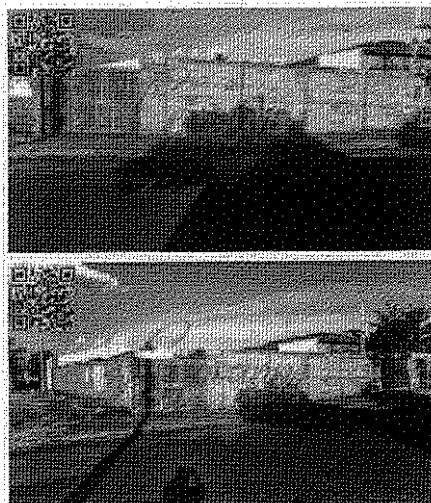
Imóvel cadastrado em 20/06/2022.

Seja o primeiro a curtir este imóvel. Este imóvel já foi visualizado 114 vezes.

Gostou deste imóvel?

Entre em contato com a Giovanni Imóveis pelo telefone (16) 3311-0848 ou venha nos visitar.

Teremos imenso prazer em lhe receber. Rua dos Libanenses, 2173 - Centro - Araraquara-SP



segunda-feira, 20 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



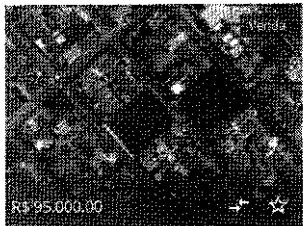
Pesquisa 11

Imobiliária / código:	TOSCANO IMÓVEIS - 1748
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	<a href="http://www.toscanoimoveis.com.br/comprar/pa-
rque-igacaba-araraquara-sp/terreno">http://www.toscanoimoveis.com.br/comprar/pa- rque-igacaba-araraquara-sp/terreno
Endereço Imóvel:	Rua Jofre Rodrigues David - Parque Residencial Igaçaba
Área Terreno:	190,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 95.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 500,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,685
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 277,43 /m ²



Comprar Imóveis

Padrão



R\$ 95.000,00

PARQUE IGACABA / Araraquara

Código 1748
Categoria: Terreno / Residencial

1,1
m²
190 m²

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento.



segunda-feira, 20 de junho de 2022

Comprar Alugar Área do cliente

1 Terreno à venda em PARQUE IGACABA, Araraquara, SP



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

3.932,43m²

1ª Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
						Fator declividade	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$	250.000,00	594,52	R\$ 420,51	0,9	0,9	1	0,790	R\$ 269,08
X2	R\$	320.000,00	614,17	R\$ 521,03	0,9	0,9	1	0,793	R\$ 334,67
X3	R\$	375.000,00	754,00	R\$ 497,35	0,9	0,9	1	0,813	R\$ 327,52
X4	R\$	115.000,00	190,00	R\$ 605,26	0,9	0,9	1	0,685	R\$ 335,83
X5	R\$	160.000,00	288,00	R\$ 555,56	0,9	0,9	1	0,721	R\$ 324,45
X6	R\$	115.000,00	250,87	R\$ 458,40	0,9	0,9	1	0,709	R\$ 263,26
X7	R\$	138.000,00	268,00	R\$ 514,93	0,9	0,9	1	0,715	R\$ 298,22
X8	R\$	170.000,00	400,00	R\$ 425,00	0,9	0,9	1	0,751	R\$ 258,53
X9	R\$	180.000,00	308,00	R\$ 584,42	0,9	0,9	1	0,727	R\$ 344,14
X10	R\$	210.000,00	442,00	R\$ 475,11	0,9	0,9	1	0,761	R\$ 292,86
X11	R\$	95.000,00	190,00	R\$ 500,00	0,9	0,9	1	0,685	R\$ 277,43
Média									R\$ 302,36
Desvio Padrão									R\$ 32,12

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	258,53	Amostra n° X8
Amostra extrema superior	R\$	344,14	Amostra n° X9

Número crítico de CHAUVENET para:

11 amostras

N= 11

d/s Limite 2

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

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

dmin/s=

1,36

<

2

Portanto a amostra n° X8

É pertinente e será mantida

dmax/s=

1,30

<

2

Portanto a amostra n° X9

É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 11 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.

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

Paço Municipal de Araraquara

Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Xmed R\$ 302,36
Desvio Padrão R\$ 32,12
tc 1,36
Xmax R\$ 316,18
Xmin R\$ 288,55

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Xmed = Média das amostras

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 27,63$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 9,21$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$ 288,55 à R\$ 297,76
Neste intervalo há:
1 amostras
R\$ 292,86 Peso 1
- - 0
- - 0
- - 3

2° Classe: R\$ 297,76 à R\$ 306,97
Neste intervalo há:
1 amostras
R\$ 298,22 Peso 1
- - 3
- - 0
- - 0

3° Classe: R\$ 306,97 à R\$ 316,18
Neste intervalo há:
0 amostras
- Peso 0
- - 0
- - 0
- - 0

Soma dos pesos 2

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 591,08

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 295,54

Tomada de Decisão conforme norma de 1% para mais ou menos: R\$ 295,00/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Avaliação da área:

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

$$R\$ 295,00 /m^2 \times 3.932,43 m^2 = R\$ 1.160.066,85$$

Importância de um milhão, cento e sessenta mil, sessenta e seis reais e oitenta e cinco centavos é o valor total de mercado calculado para a área.

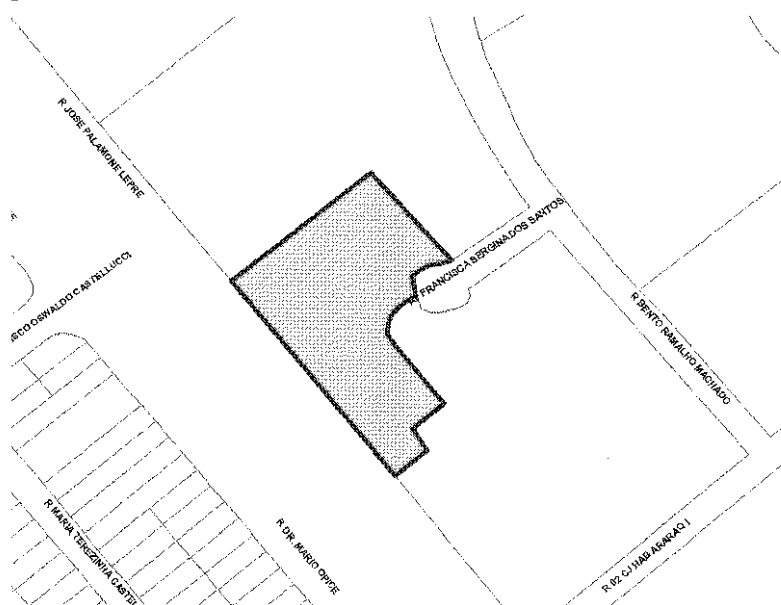
Croqui de localização:

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 060181136 D



Vladimir Léo Rozatti
Engenheiro Civil
CREA 060181136 D

Fonte: Google Maps



Fonte: Cadastro Técnico Municipal

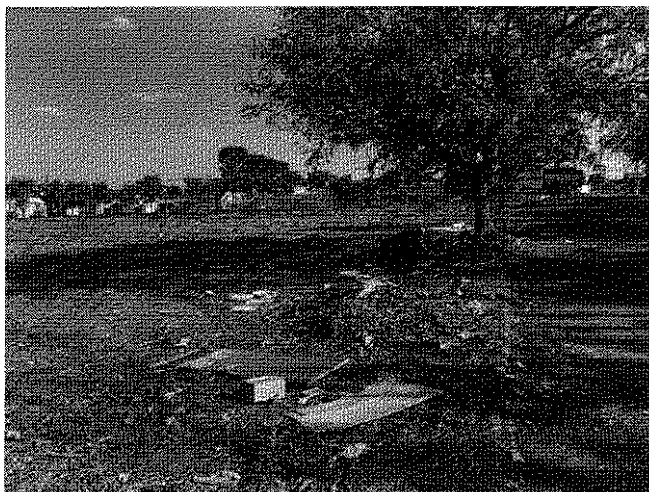
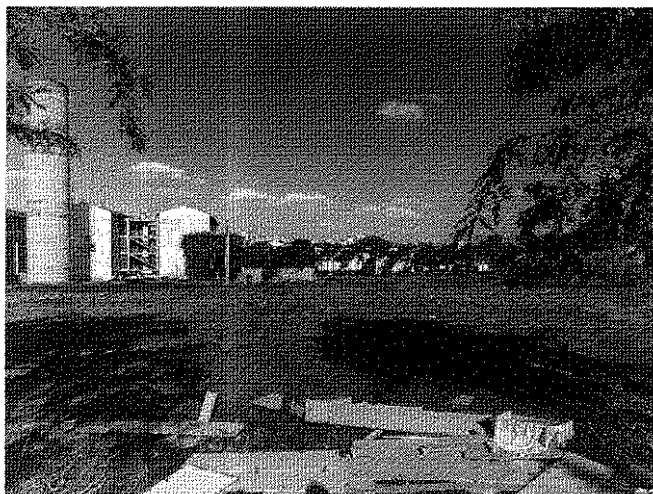
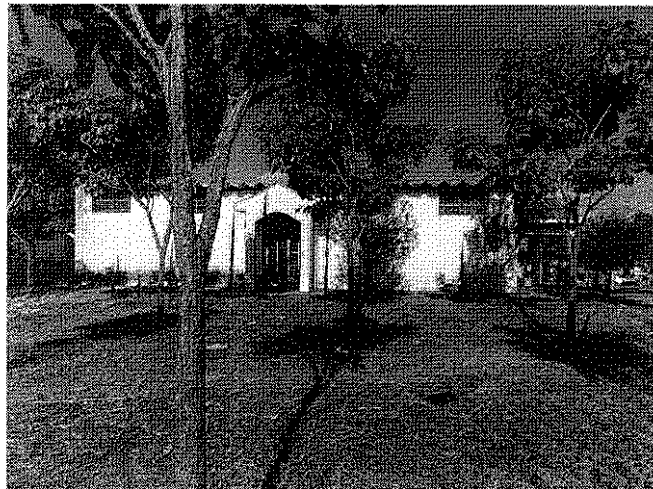
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

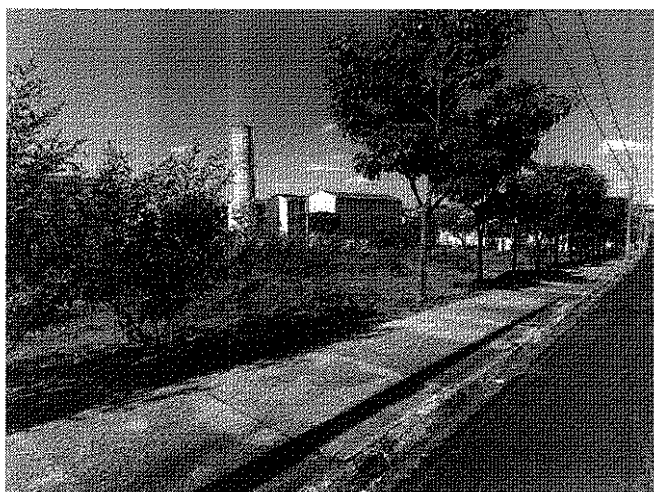


Relatório Fotográfico:





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

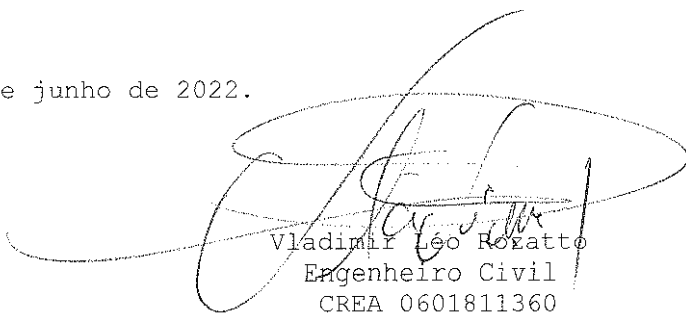


Encerramento:

Consta o presente laudo de 18 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 27 de junho de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 04/2022 CEPU

Araraquara, 21 de fevereiro de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 04.0082.0005, objeto da Matrícula n.º 33.368 do 1º CRI Araraquara, situado na Avenida La Salle, Terreno Vago – Jardim Primavera; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,

CRISTIANO TIAGO DOS SANTOS
Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 13578/2022

Data: 22/02/2022 - 09:46 Origem 56

Requerente: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto: SOLICITAÇÃO
Destino: Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

A/C P.G.M. Vladimir para
providências
22/02/2022

MARIA JOSÉ A. COSTA MARIA
RG: 21.806.633-8
Matrícula: 999-5

A/C S.P.U. - CRISTIANO.

Segue AVALIAÇÃO ANEXA.

03/03/2022


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP

Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado



CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:15

INSCR. IMOB.: 27-0138-0001-0001-0000

NÚM. CADASTRO: 117006

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
258 - AV MOACYR BERWERTH	0	AREA INSTITUCIONAL -
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
LT. LOTEAMENTO	24556,16	119,03
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICIPIO DE ARARAQUARA	0
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	0
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	COBERTURA
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	FORRO
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	ANO CONSTRUÇÃO
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	0
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	SITUAÇÃO FISCAL
0	0	0	SUSPENDE LANÇAMENTO
			MOR. MAIOR 12A.-FEM.
			0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 15/02/2022 18:15:28

OPERADOR: PMA12

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

33.368.

FOLK

01.

Imóvel: -UM TERRENO com a área de 2.451,07 metros quadrados, localizado na Avenida La Salle, entre imóvel do Município de Araraquara (Ginásio de Esportes Castelo Branco) e imóvel da Associação Ferroviária de Esportes (Estádio da Ferroviária), nesta cidade, compreendido dentro do seguinte perímetro: " - inicia no ponto zero (0) da avenida La Salle, daí segue com ângulo interno a esquerda sobre a divisa de propriedade de Daniel Baroni, para o ponto UM (1), com a distância de 19,50 metros, daí novo ângulo interno a esquerda e medem-se 13,20 metros até o ponto DOIS (2), ponto este que faz divisa com a propriedade do sr. Daniel Baroni (predio nº 708 da Avenida La Salle), daí novamente ângulo interno a esquerda e medem-se 34,30 metros até encontrar o ponto TRES (3), linha esta que faz divisa com o Ginásio de Esportes Castelo Branco (Município de Araraquara), daí novamente ângulo interno a esquerda e medem-se 13,50 metros até encontrar o ponto QUATRO (4), fazendo divisa com a propriedade de Maria Barone Marques Luiz (terreno), daí novamente ângulo interno a esquerda e medem-se 3,00 metros até o ponto CINCO (5), linha esta que faz divisa com a propriedade de Maria Barone Marques Luiz, daí segue com ângulo interno a esquerda para o ponto SEIS (6) com a distância de 3,00 metros fazendo divisa com a propriedade de Maria Barone Marques Luiz, daí novo ângulo a esquerda vai encontrar o ponto SETE (7), com a distância de 28,00 metros fazendo divisa com a propriedade de Maria Barone Marques Luiz, daí segue com ângulo a esquerda para o ponto OITO (8), com a distância de 29,50 metros fazendo divisa com a Associação Ferroviária de Esportes, daí segue com ângulo interno a esquerda, numa distância de 77,60 metros e vai encontrar o ponto NOVE (9), linha esta que faz divisa com a Associação Ferroviária de Esportes, daí novamente ângulo a esquerda sobre o alinhamento predial da avenida La Salle numa distância de 21,35 metros até encontrar o ponto Zero (0), início desta descrição. CADASTRO: 004.082.003. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição número 6.486, livro 3-A-G, fls.29 (Av.1). Proprietários: ALBERTO - BARONE, italiano (filho de Saverio Barone e de Tereza Bertoni) e sua mulher VICTORIA REINA, espanhola (filha de Francisca co Reina e de Venas Maria Sanches), proprietários, residentes e domiciliados em Araraquara. - Araraquara, 08 de Janeiro de - 1.981.-

Av. 1-33.368 - Servidão -

O imóvel aqui matriculado, ou mais precisamente, uma faixa de 3,00 metros de largura por 58,80 metros de um lado e 56,10 -

CONTINUA NO VERSO



Pag.: 001/004

Certidão na Última página

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

01.

VERSO

metros do outro lado, de comprimento, junto a divisa do imóvel de propriedade do Município de Araraquara, encontra-se gravado com servidão perpétua de passagem a favor do imóvel objeto da transcrição 23.142, livro 3-A-R, fls.220, deste cartório. -Araraquara, 08 de Janeiro de 1981.-

R.2-33.368 - doação -

Por escritura de 13.2.1.979, livro 15, fls.150, das notas do 3º tabelião de Araraquara, os proprietários doaram o imóvel aqui matriculado, pela estimativa de CR\$.85.410,60, a THERESA BARONE CANCA, senhora do lar, brasileira, RG.9.506.870 e seu marido ANTONIO CANCA REINA, espanhol, RG.1.172.512, casados no regime da comunhão de bens, c/c. em comum 134.163.408-68, residentes em Americana-SP; GENOEFA BARONE THOMAZ, senhora do lar, brasileira, filha dos doadores e seu marido JOSE THOMAZ, brasileiro, motorista, filho de Mathias Thomaz e Filomena Casseze, c/c. em comum 239.943.128-68, residentes em São Paulo-Capital; SAVERIO BARON, brasileiro, mecânico, RG.1.424.108 e sua mulher JACYRA THOMAZ BARON, brasileira, senhora do lar, RG.10.162.974, c/c. em comum 463.012.248-68, residentes em São Paulo, Capital; FRANCISCO BARONE, brasileiro, carpinteiro, RG.5.596.004 e sua mulher MARIA DE LOURDES FERREIRA BARONE, senhora do lar, brasileira, c/c. em comum 084.708. - 988-68, residentes em São Paulo, Capital; MARIA MAGDALENA BARONI DA FONSECA, brasileira, senhora do lar, filha dos doadores e seu marido JOSE DA FONSECA, industrial, RG.1.300.659, c/c. em comum 407.279.808-82, residentes em Americana-SP; MIGUEL BARONE, solteiro, funcionário do DER, RG.2.053.448 e c/c. - 126.099.198-91, residente nesta cidade; ANGELO BARONE, brasileiro, funcionário do DER, RG.1.658.088 e sua mulher ELZA FRANCO BARONE, brasileira, c/c. em comum 126.099.008-72 residentes nesta cidade e YOLANDA BARONE PETRONI, brasileira, do lar, filha dos doadores e seu marido DONATO PETRONI, brasileiro, aposentado, RG.12.485.175, c/c. em comum 140.117.278-49 residentes nesta cidade. -Araraquara, 08 de Janeiro de 1.981.-

R.3-33.368 - Usufruto -

Pela escritura que deu origem ao R.2, os doadores reservaram para si o usufruto vitalício do imóvel aqui matriculado, estimado em CR\$.85.410,60. Por morte de qualquer um dos usufrutuários, a parte do que vier a falecer acrescerá a do sobrevivente. -Araraquara, 08 de Janeiro de 1981.-

CONTINUA FL. 02



Pag.: 002/004
Certidão na última página

33.368

Q2

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.4 - Autorizado por requerimento de 30 de maio de 1.985, instruído com as respectivas certidões de óbito, procedo esta averbação para consignar a extinção do usufruto, objeto do R.3 - tendo em vista os falecimentos dos usufrutuários, ocorridos em 26.06.1.981 e 28.04.1.985, respectivamente. - Araraquara, - 03 de Junho de 1.985. - EU  subscrevi e confiri. - EU  subscrevi. - 

Caramuru Fonseca do Nascimento Junior
Escritor HABILITADO

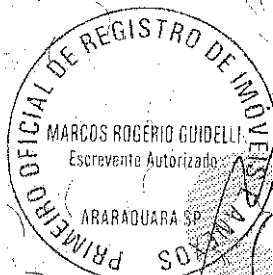
AV.5 - Autorizado por requerimento de 03.04.1.986 e a vista de certidão de óbito aqui arquivada, procedo esta para constar o seguinte: 1º=que, em data de 04 de junho de 1983, ocorreu o falecimento do donatário SAVERIO BARON, conforme termo nº 46.758, livro C-78, fls.77 do CRC do 2º Subdistrito Liberdade-São Paulo, Capital e 2º=que, em consequência do falecimento de Saverio Baron, a doação objeto do R.2 retro, subsiste a favor de JACYRA THOMAZ BARON, relativamente a sua parte em conformidade com o Art.1.178 do Código Civil Brasileiro.-Araraquara, 07 de Abril de 1986.-EU assim escrevi.-EU subscrevi.- assim subscrevi.

João Joaquim Gonçalves
Escrevente Habilitado

Por escritura de 5 de setembro de 1986, livro 324, fls. 59/62 do 1º Cartório de Notas de Araraquara, o imóvel aqui matriculado foi vendido para LAUTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.C. LIMITADA, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob número 54.920.244/0001-11, pelo preço de CZ\$ 700.000,00 (sete mil cruzados). Araraquara, 12 de setembro de 1986. Eu, _____, escrevi. Eu, _____, subscrevi.

Elcio Bernardi
Escritor e Autógrafo

ALTERAÇÃO DE NOME
Atendendo requerimento de 08.03.1999, acompanhado de documentos que ora arquivou, procedo esta para consignar que a proprietária Laufer Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda denomina-se atualmente CONSTRUTORA LAUFER LTDA, conforme instrumento particular de 01.04.1988, registrado na JUCESP sob número 35.207.966.884. Oficial: R\$ 2,64. Estado: R\$ 0,71.
(vide verso)



Pag.: 003/004

Certidão na última página

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

02

VIRSO

IPESP: R\$ 0,53. Total: R\$ 3,88.

Jose Carlos dos Santos Barbieri
Escritor Autorizado

JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º Oficial de Registro de Imóveis

R. 8 - em 13 de abril de 1999

PERMUTA

Por escritura de 26/12.1996, Lº 115, fls. 214 (apresentada por certidão expedida em 13.05.1998) do 3º Tabelião de Notas local e de acordo com o Decreto Municipal nº 4.786, de 04.12.1996, a proprietária Construtora Laufer Ltda, já identificada, transmitiu o imóvel, a título de permuta, pelo valor de R\$ 196.085,10, para o MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, sediado no Paço Municipal, na rua São Bento, nº 840, nesta cidade, inscrito no CGC/MF sob nº 45.276.128/0001-10. Fica arquivada cópia da CNP/INSS nº 620620, expedida em 25.02.1999 e da Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais nº E-2.142.103 administrados pela Secretaria da Receita Federal, com efeitos de negativa, emitida em 12.11.1998, com validade até 12.05.1999, em nome da Construtora Laufer Ltda. Base de cálculo: R\$ 190.447,20. Oficial: R\$ 562,68. Total: R\$ 562,68.

Jose Carlos dos Santos Barbieri
Escritor Autorizado

JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º Oficial de Registro de Imóveis

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

Escritor autorizado



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

Ao Oficial.: R\$ *38,17 Certidão expedida às 10:17:34 horas do dia 14/02/2022.

Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Ao Sec. Faz.: R\$ Nihil Código de controle de certidão :

Ao Reg. Civil: R\$ Nihil

Ao Trib. Just: R\$ Nihil

Ao FEDMP.: R\$ Nihil

Ao ISSQN.: R\$ Nihil

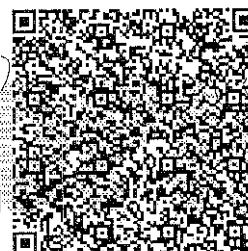
Total..... R\$ *38,17

Solicitação feita pela Prefeitura Municipal de Araraquara



033368140222

Pag.: 004/004



Prefeitura Municipal de Araraquara/SP

Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:07

INSCR. IMOB.: 04-0082-0003-0003-0000

NÚM. CADASTRO: 9792

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
4066 - AV LA SALLE	0	
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
LT. LOTEAMENTO	2451,00	23,70
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
IMÓVEL FECHADO		

PROPRIEDADE

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICIPIO DE ARARAQUARA	0
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
MUNICIPAL	COMÉRCIO	NÃO POSSUI	1
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	COBERTURA
CONCRETO	EMBOÇO (MASSA GROSSA)	LATEX	TELHA CERÂMICA
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	FORRO
FERRO	REBOCO (MASSA FINA)	LATEX	LAJE
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	ANO CONSTRUÇÃO
TACO/FORR./CARPETE/CER. SIMPEMBUTIDA		MAIS DE UMA	1950
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL
BOA	115,50	MÉDIO	SUSPENDE LANÇAMENTO
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0
QUANTIDADE DE AMBIENTES			
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO			
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	SIM	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 24/02/2022 09:56:13

OPERADOR: PMA12



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 um terreno, formato irregular, área superficial de 2.451,07 m², com 21,35 metros de frente para a Avenida La Salle (conforme descrição na matrícula), entre o imóvel do Município de Araraquara (Ginásio de Esportes Castelo Branco) e o imóvel da Associação Ferroviária de Esportes (Estádio da Ferroviária), bairro Vila Ferroviária, cidade de Araraquara - SP. Região valorizada, distante aproximadamente 2.186,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara S.P.

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

A presente avaliação refere-se apenas ao terreno.

Proprietário:

Município de Araraquara.

Área:

Terreno com 2.451,07 m²
Cadastro municipal 04.082.003.00
Matrícula n° 33.368 do I CRI - Cópia emitida em 14/02/2022
Processo n° 13578/2022

Obs.1: Conforme AV.1-33.368 da referida Matrícula do imóvel, há uma servidão de passagem perpétua com 3 metros de largura por 58,80 metros de um lado e 56,10 metros de outro, a favor do imóvel objeto da transcrição 23.142. A pedido da Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano, esta servidão de passagem será desconsiderada tendo em vista o interesse do Município na aquisição do imóvel favorecido pela referida servidão.

Obs.2: Após duas tentativas sem sucesso, não foi possível adentrar ao imóvel pelo fato de o mesmo estar com o portão trancado, porém, observando pelo lado de fora e por imagem aérea retirada do Google Earth (Anexo a este laudo, imagem datada de 21/07/2021) foi possível verificar que não há construções no local, portanto a presente avaliação refere-se apenas ao terreno.

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.

Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive no interior da Gleba;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

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 etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 727,60/m² para áreas padrão da avalianda.

1) TEDDEWORK IMOBILIÁRIA

Av. Padre José de Anchieta, 242 - Vila Furlan
Telefone 16 2109 0909
Vendendo terreno com área de 423,83 m²
Rua Américo Brasiliense, 1020
Vila Ferroviária - Cod. 6457
Valor R\$ 450.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 1.061,75/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 767,32/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



2) IMOBILIÁRIA SÃO PAULO

Rua Voluntários da Pátria, 1615 - Centro
Telefone 16 3333 4000
Vendendo terreno com área de 423,83 m²
Rua Américo Brasiliense
Vila Velosa - Cod. 13.219
Valor R\$ 460.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 1.085,34/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 784,38/m²

3) IMOBILIÁRIA CARDINALI

Av. Bento de Abreu, 929 - Centro
Telefone (16) 2108 0900
Vendendo terreno com área de 6900,00 m²
Rua Américo Brasiliense
Vila Ferroviária - Cod. 85.939
Valor R\$ 7.000.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 1.014,49/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 1.039,15/m²

4) TEDDEWORK IMOBILIÁRIA

Av. Padre José de Anchieta, 242 - Vila Furlan
Telefone 16 2109 0909
Vendendo terreno com área de 8147,35 m²
Rua Américo Brasiliense
Vila Ferroviária - Cod. 34730
Valor R\$ 6.000.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 736,44/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 770,17/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



5) TEDDEWORK IMOBILIÁRIA

Av. Padre José de Anchieta, 242 - Vila Furlan

Telefone 16 2109 0909

Vendendo casa a cerca de 60 metros da área avalianda

Terreno com área de 675 m²

Construção com 428 m², conforme anuncio.

Avenida Dr. Gastão Vidigal, 833

Jardim Primavera - Cod. 3143

Valor R\$ 1.500.000,00

Valor da construção: Conforme imagens do anuncio, estima-se idade aparente em torno de 40 anos, padrão fino.

Valor/ m² construção padrão fino (CUPE PINI jan/2022) = R\$ 3.294,52/m²

Imóvel com idade aparente de 40 anos, conforme imagens do anuncio.

Condição física e funcional entre regular e necessitando de reparos simples (estado 2,5 = 8,09%)

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 40 anos

Vida Útil (n): 70 anos

Ross: $\frac{1}{2} \times ((40/70) + (40^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,571 + 0,327) = 0,449$

Heidecke: c = 8,09% = (estado 2,5)

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

$[0,449 + (1 - 0,449) \times 0,0809] \times (1 - 0,20) = 0,395$

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

$1 - 0,395 = 0,605$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 3.294,52/m² x 0,605 x 428,00 m²

Valor da Construção (Estimado) = R\$ 853.083,00

Logo, valor do terreno = R\$ 1.500.000,00 - R\$ 853.083,00

Valor do terreno = R\$ 646.917,00

Valor por m² inicial: R\$ 958,40/m²

Valor por m² homogeneizado: R\$ 697,33/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



6) MORADA CENTER

Rua Nove de Julho, 498 - Centro

Telefone (16) 3301-5955

Vendendo casa a cerca de 500 metros da área avalianda

Terreno com área de 458 m²

Construção com 270 m², conforme anuncio.

Avenida La Salle, 161

Vila Ferroviária - Cod. 10134

Valor R\$ 1.200.000,00

Valor da construção: Conforme imagens do anuncio, estima-se idade aparente em torno de 35 anos, padrão fino.

Valor/ m² construção padrão fino (CUPE PINI jan/2022) = R\$ 3.294,52/m²

Imóvel com idade aparente de 35 anos, conforme imagens do anuncio.

Condição física e funcional entre regular e reparos simples (estado 2,5 = 8,09%)

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 35 anos

Vida Útil (n): 70 anos

Ross: $\frac{1}{2} \times ((35/70) + (35^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,50 + 0,25) = 0,375$

Heidecke: $c = 8,09\% = (\text{estado } 2,5)$

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

$[0,375 + (1 - 0,375) \times 0,0809] \times (1 - 0,20) = 0,34$

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

$1 - 0,34 = 0,66$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 3.294,52/m² x 0,66 x 270,00 m²

Valor da Construção (Estimado) = R\$ 587.083,46

Logo, valor do terreno = R\$ 1.200.000,00 - R\$ 587.083,46

Valor do terreno = R\$ 612.916,54

Valor por m² inicial: R\$ 1.338,25/m²

Valor por m² homogeneizado: R\$ 927,95/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



7) HDZ IMÓVEIS

Av. Espanha, 551 - Sala 01 - Centro

Telefone (16) 3305-6060

Vendendo casa a cerca de 230 metros da área avalianda

Terreno com área de 1.180,10 m²

Construção com 355,10 m², conforme anuncio.

Avenida Dr. Gastão Vidigal, 596

Jardim Primavera - Cod. 2552

Valor R\$ 1.700.000,00

Valor da construção: Conforme imagens do anuncio, estima-se idade aparente em torno de 45 anos, padrão fino.

Valor/ m² construção padrão fino (CUPE PINI jan/2022) = R\$ 3.294,52/m²

Imóvel com idade aparente de 45 anos, conforme imagens do anuncio.

Condição física e funcional necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 45 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((45/70) + (45^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,643 + 0,413) = 0,528$$

$$\text{Heidecke: } c = 18,10\% = (\text{estado } 3,0)$$

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

$$[0,528 + (1 - 0,528) \times 0,1810] \times (1 - 0,20) = 0,491$$

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

$$1 - 0,491 = 0,509$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } 3.294,52/\text{m}^2 \times 0,509 \times 355,10 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da Construção (Estimado)} = \text{R\$ } 595.470,98$$

$$\text{Logo, valor do terreno} = \text{R\$ } 1.700.000,00 - \text{R\$ } 595.470,98$$

$$\text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 1.104.529,02$$

$$\text{Valor por m}^2 \text{ inicial: } \text{R\$ } 935,96/\text{m}^2$$

$$\text{Valor por m}^2 \text{ homogeneizado: } \text{R\$ } 730,63/\text{m}^2$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



8) GRUPO INVESTE IMOBILIARIA

Rua Carlos Gomes, 2306 - Centro

Telefone (16) 3461 3455

Vendendo casa a cerca de 600 metros da área avalianda

Terreno com área de 1.008,55 m²

Construção com 281,40 m², conforme anuncio.

Avenida Dr. Gastão Vidigal, 355

Jardim Primavera - Cod. CA00642

Valor R\$ 1.200.000,00

Valor da construção: Conforme imagens do anuncio, estima-se idade aparente em torno de 35 anos, padrão fino.

Valor/ m² construção padrão fino (CUPE PINI jan/2022) = R\$ 3.294,52/m²

Imóvel com idade aparente de 35 anos, conforme imagens do anuncio.

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

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 35 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((35/70) + (35^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,50 + 0,25) = 0,375$$

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

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

$$[0,375 + (1 - 0,375) \times 0,0252] \times (1-0,20) = 0,313$$

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

$$1-0,313 = 0,687$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } 3.294,52/\text{m}^2 \times 0,687 \times 281,40 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da Construção (Estimado)} = \text{R\$ } 636.902,54$$

$$\text{Logo, valor do terreno} = \text{R\$ } 1.200.000,00 - \text{R\$ } 636.902,54$$

$$\text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 563.097,46$$

$$\text{Valor por m}^2 \text{ inicial: } \text{R\$ } 558,32/\text{m}^2$$

$$\text{Valor por m}^2 \text{ homogeneizado: } \text{R\$ } 427,24/\text{m}^2$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



9) DELFINO IMÓVEIS - Silvio

Rua Comendador Pedro Morganti, 2412 - Centro
Telefone 16 3336-6669 ou 3335-5385
contato@araraquaraimoveis.com.br
Reputa para o local o valor de R\$ 700,00/m²

10) TOSCANO IMÓVEIS - Ricardo

Avenida Osorio, 157 - Centro
Telefone 16 3114-2829
ricardo@toscanoimoveis.com.br
Reputa para o local o valor de R\$ 500,00/m²

11) BORSARI IMÓVEIS - Joel

Rua Maria Janasi Biagioni, 556 - Centro
Telefone 16 3301-1020
joel@borsariimoveis.com.br
Reputa para o local o valor de R\$ 780,00/m²

12) IMOBILIÁRIA BRASIL - Eric

Rua Gonçalves Dias, 1663 - Centro
Telefone 16 3336-1424
eric@imobibrasil.net.br
Reputa para o local o valor de R\$ 600,00/m²

13) MORADA CENTER - João

Rua Nove de Julho, 498 - Centro
Telefone 16 3301-5955
Bergamo.corretor@gmail.com
Reputa para o local o valor de R\$ 500,00/m²

2



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01:

TEDEWORK Imobiliária

Busca por endereço, bairro ou código

Lançamentos Venda Locação Conquise 70/2022 Imprimir boleto

Terreno à venda no VILA FERROVIÁRIA, Araraquara

VILA FERROVIÁRIA, Araraquara, São Paulo

Área: 1 m²

Venda R\$ 450.000,00

Envie uma mensagem

Descrição do imóvel
DITADO TERRENO LOCALIZADO IMEDIATO AO HOTEL BIR, PRÓXIMO A VIA EXPRESSA ATUALIZADA

Mais informações

quinta-feira, 24 de fevereiro de 2022

Pesquisa 02:

Imobiliária São Paulo Creci 214.455

Busca: cidade, bairro ou condomínio

TERRENO À VENDA NO VILA VELOSA, ARARAQUARA

Rua Américo Brasiliense - Vila Velosa - Araraquara/São Paulo

COD. 13219

VENDA R\$ 460.000,00

423,83 m²

Envie uma mensagem

Mapa

Compartilhe

Favoritos

quinta-feira, 24 de fevereiro de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 3º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03:

Imobiliária CARDINALI ARARAQUARA

EMPRESA - PROMOÇÕES UNIVERSITÁRIAS - BLOG - LANÇAMENTOS - CONTATO

Assessoria por celular

Terreno Padrão - Vila Ferroviária para Venda em Araraquara

Valor para Compra: valores cobrados e alteração em mo da compra

Venda	7.000.000,00
ITR (Propriet. Escritura)	CONSULTE-NOS
Cartório	
Total	7.900.000,00

DUVIDAS SOBRE O IMÓVEL
EXEMPLO DE IMÓVEL

Itens do Imóvel:

- ☒ Calçada
- ☒ Mobiliário
- ☒ Iluminação

Simule um Financiamento

Cidade Comprada

quinta-feira, 24 de fevereiro de 2022

Pesquisa 04:

TEDEWORK Imobiliária

Busque por endereço, nome ou código

Localizamentos Venda Locação Consultas Rápidas Imprimir boleto

Terreno área à venda no VILA FERROVIÁRIA, Araraquara

Venda R\$ 6.000.000,00

Área 8147,35 m²

Descrição do imóvel:
ÁREA DABAMA, EXCELENTE PARA EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL OU COMERCIAL.
AT 147,35 m²

sexta-feira, 25 de fevereiro de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



Pesquisa 05:

TEDEWORK
imobiliária

CONSETO 1984-7

[Tangeminas](#)
[Venda](#)
[Locação](#)
[Consultar Imóvel](#)
[Impressão Imóvel](#)

Fotos
 Videos

Venda R\$ 1.500.000,00

Casa à venda com 3 quartos no Jardim Primavera, Araraquara

Jardim Primavera, Poços de Caldas, SP - 13.240-000

Quartos 3	Banheiros 4	Goragens 1	Área 675 m² total
---------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------------

Descrição do imóvel:

8 dormitórios suíte, 3 salas, cozinha, 3 vls, 3 lavas e garagem semuxia fechada, lavanderia, piscina, portaria.

Santa Féria, 25 de fevereiro de 2022

Pesquisa 06:

Morada
center

Comprar Alugar Área do cliente

Venda R\$ 1.200.000,00

Clique aqui para visualizar o imóvel

Casa à venda no Jardim Primavera em Araraquara

Jardim Primavera - Araraquara - São Paulo

Ver detalhes

- 4 dormitórios
2 suítes
- 4 banheiros
- 2 segts.
- 40m² de área
270m² construída
- 4 vagas
- 1 x 2 piscina
- 1 churrasco

Tipo: Venda

Imóvel: Casas / Sítio rural 100-99

Descrição do Imóvel

Casa à venda no jardim Primavera em Araraquara - Parte superior com 3 dormitórios (sendo 1 suíte), varde com móveis e armários, 1 banheiro. Para térreo: Sala 3 ambientes, sala de jantar, lavabo, banheiro, adega, varanda, cozinha, lavanderia, 1 garagem e 1 banheiro. Área externa ajardinada e totalmente iluminada. Garagem com 4 vagas (sendo 2 cobertas).

sábado, 25 de fevereiro de 2022

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento: 0GW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 07:

Descrição Imóvel
COMERCIAL

Casa em bairro nobre para fins comerciais, excelente para casa de repouso e clínica, 50 metros de fachada, 3 suítes com armário, hall de entrada, sala 2 ambientes, lavabo, sala de jantar, sala de TV, cozinha ampla com armários, quiosque com churrasqueira, piscina, 2 vestiários, jardim, 6 vagas. Edícula com 2 suítes, lavanderia e quarto de serviço, jardim com árvores frutíferas e pátio com churrasqueira.

Plano de natação na entrada e garagem, mureta na entrada.

Detalhes do Imóvel:
ID: 2362
Área total: 1.180,10 m²
Área privativa: 358,10 m²
IPTU: R\$ 5.610,00
Local: Primavera, Araraquara - SP
Im: 2 dormitórios
Im: 3 suítes
Im: 4 banheiros
Im: 6 vagas

Busca Avançada:
Venda
Tipo
Cidade

sexta-feira, 25 de fevereiro de 2022

Pesquisa 08:

CASA
AVENIDA ISIDORO GASTÃO VIDAL - JARDIM PRIMAVERA - ARARAQUARA/SP

Venda
R\$ 1.200.000,00

Detalhes do Imóvel:
Im: 2 dormitórios
Im: sendo 2 suítes
Im: 4 banheiros
Im: 281,40 m² total
Im: 281,40 m² útil
Im: 1.008,55 m² terreno
Im: 281,40 m² construída

Descrição do imóvel
CASA para Venda
JARDIM PRIMAVERA, ARARAQUARA
2 dormitórios sendo 2 suítes, 3 salas, 4 banheiros
281,40 m² construída, 281,40 m² útil, 281,40 m² total
IMÓVEL IDEAL PARA CLÍNICAS EM UMA LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA

Contato:
Agora ficou ainda mais fácil conversar com a gente.
Atendimento pelo WhatsApp
Clique para ligar

Se gostou do imóvel?
Fale conosco

sexta-feira, 25 de fevereiro de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para área padrão da avalianda, utilizando fatores de correção, verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET e teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT.

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO

2.451,07 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
					Fator declividade	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$ 450.000,00	423,83	R\$ 1.061,75	0,9	1	1	0,803	R\$ 767,32
X2	R\$ 460.000,00	423,83	R\$ 1.085,34	0,9	1	1	0,803	R\$ 784,38
X3	R\$ 7.000.000,00	6900,00	R\$ 1.014,49	0,9	1	1	1,138	R\$ 1.039,15
X4	R\$ 6.000.000,00	8147,35	R\$ 736,44	0,9	1	1	1,162	R\$ 770,17
X5	R\$ 646.917,00	675,00	R\$ 958,40	0,9	0,95	1	0,851	R\$ 697,33
X6	R\$ 612.916,54	458,00	R\$ 1.338,25	0,9	0,95	1	0,811	R\$ 927,95
X7	R\$ 1.104.529,02	1180,10	R\$ 935,96	0,9	0,95	1	0,913	R\$ 730,63
X8	R\$ 563.097,46	1008,55	R\$ 558,32	0,9	0,95	1	0,895	R\$ 427,24
X9	DELFINO IMÓVEIS - SILVIO		R\$ 700,00	1	1	1	1,000	R\$ 700,00
X10	TOSCANO IMÓVEIS - RICARDO		R\$ 500,00	1	1	1	1,000	R\$ 500,00
X11	BORSARI IMÓVEIS - JOEL		R\$ 780,00	1	1	1	1,000	R\$ 780,00
X12	IMOBILIÁRIA BRASIL - ERIC		R\$ 600,00	1	1	1	1,000	R\$ 600,00
X13	MORADA CENTER - JOÃO		R\$ 500,00	1	1	1	1,000	R\$ 500,00
Média								R\$ 709,55
Desvio Padrão								R\$ 171,78

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$ 427,24	Amostra n° X8
Amostra extrema superior	R\$ 1.039,15	Amostra n° X3

Número crítico de CHAUVENET para:

13 amostras

N= 13
d/s Limite: 2,07

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

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

dmin/s= 1,64 < 2,07
Portanto a amostra n° X8 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,92 < 2,07
Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 13 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.

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

Xmed R\$	709,55	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	171,78	Xmed = Média das amostras
tc	1,35	
Xmax R\$	776,50	
Xmin R\$	642,61	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$Amplitude = X_{max} - X_{min} = R\$ 133,89$$

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

$$\frac{Amplitude}{3} = R\$ 44,63$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$	642,61	à	R\$	687,24	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
2° Classe: R\$	687,24	à	R\$	731,87	
Neste intervalo há:			R\$	730,63	Peso 3
3 amostras			R\$	700,00	Peso 3
			R\$	697,33	Peso 3
			-	-	0
3° Classe: R\$	731,87	à	R\$	776,50	
Neste intervalo há:			R\$	770,17	Peso 2
2 amostras			R\$	767,32	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0

Soma dos pesos 13

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



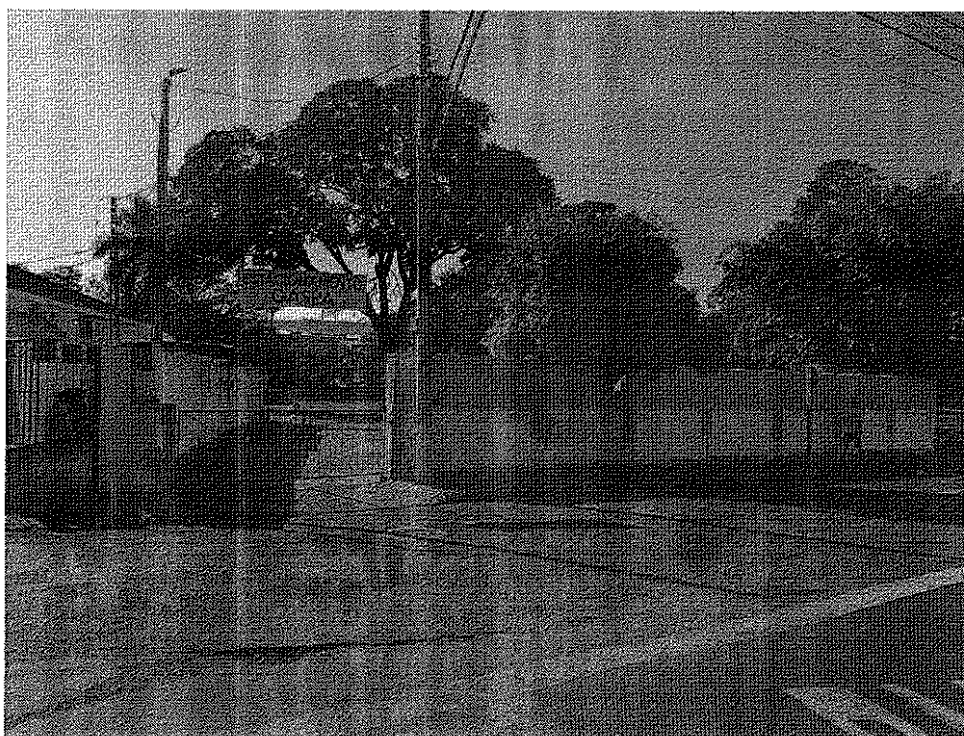
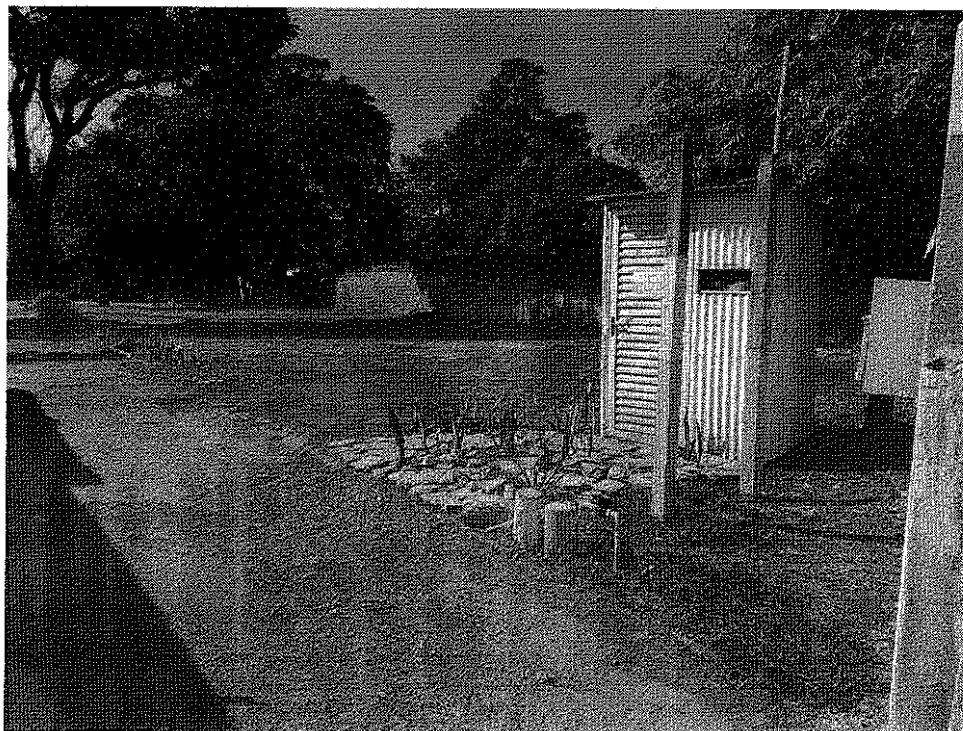
Foto aérea retirada do Google Earth - Data da Imagem de 21/07/2021.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

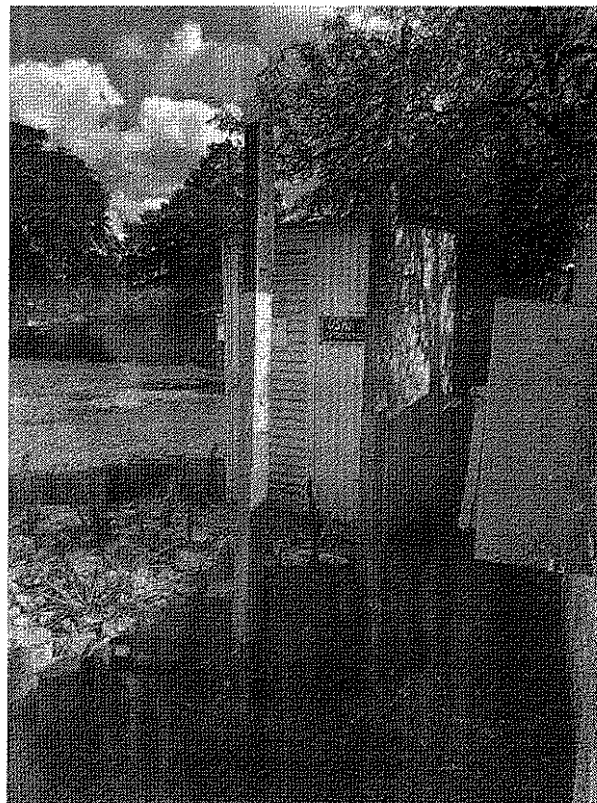
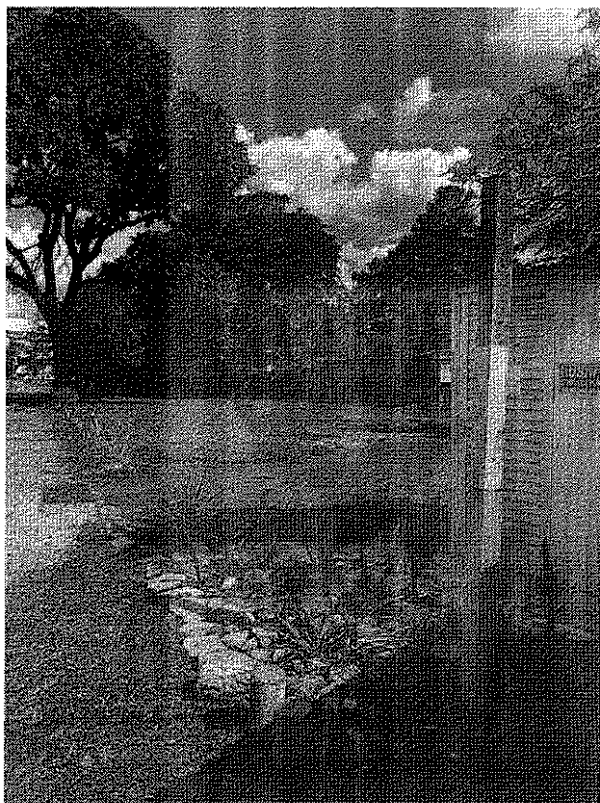


Relatório Fotográfico:





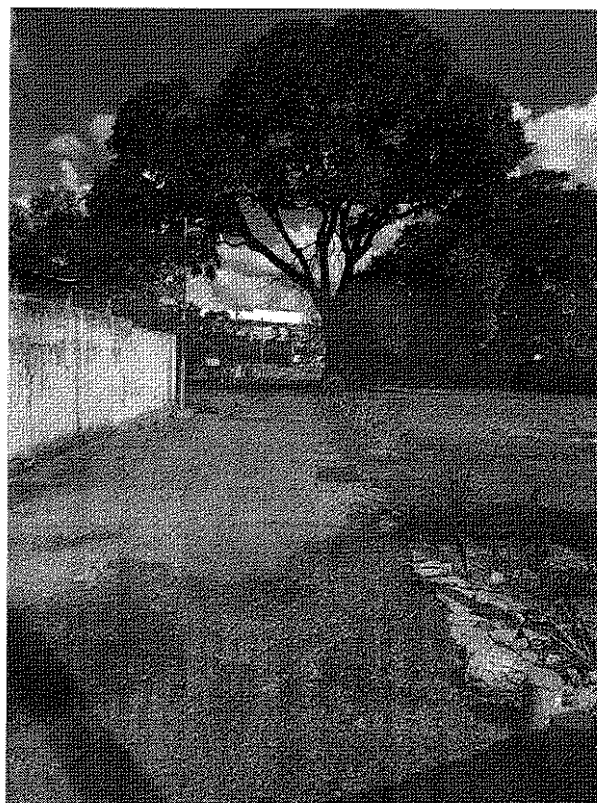
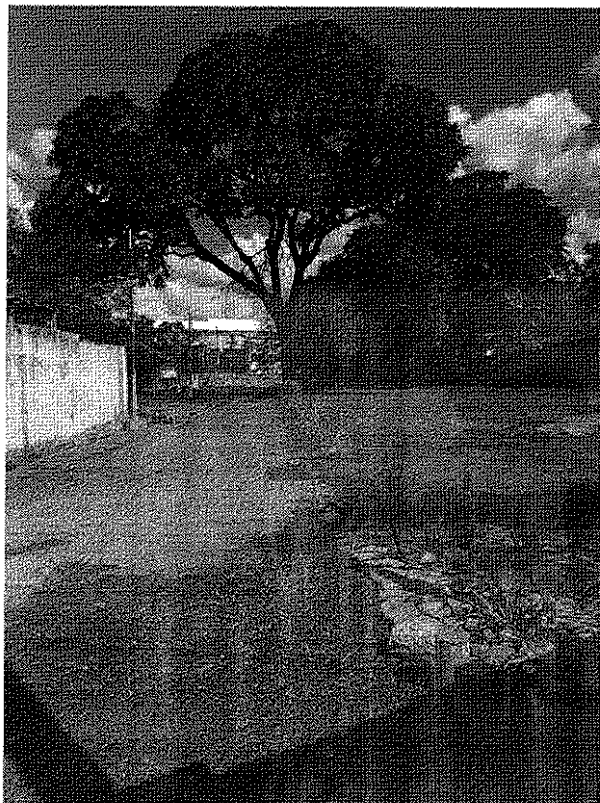
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Encerramento:

Consta o presente laudo de 19 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 03 de março de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 032/2022 CEPU

Araraquara, 31 de maio de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 23.0088.0002, objeto da Matrícula n.º 91.720 do 1º CRI Araraquara, situado na Rua Marina Correa Falcão, nº 0, Terreno Vago – Jardim Veneza; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,


CRISTIANO TIAGO DOS SANTOS
Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 41044/2022

Data: 13/06/2022 - 10:10 Origem 212338

Requerente: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto: AVALIAÇÃO
Destino: Procuradoria Geral do Município



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

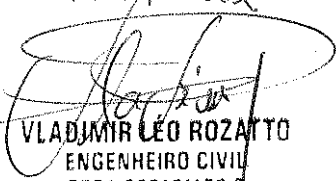
À S.D.U.

ALC CRISTIANO.

Segue AVALIAÇÃO ANEXA.

27/06/2022


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAÇUAIA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano
Gerência de Sistemas de Informação Geográfica



LEGENDA

Insc. Cad.: 23.088.002

4- JD. VENEZA - Vala Mariana.

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP
Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

MAT.

98349

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:13

INSCR. IMOB.: 23-0088-0002-0002-0000

NÚM. CADASTRO: 98720

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
4086 - R MARINA CORREA FALCAO	0	AREA INSTITUCIONAL -
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
LT. LOTEAMENTO	6264,03	41,50
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICIPIO DE ARARAQUARA	0
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
			0
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	COBERTURA
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	FORRO
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	ANO CONSTRUÇÃO
			0
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	SUSPENDE LANÇAMENTO
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 07/04/2022 15:58:16

OPERADOR: PMA12

91.720 ATE 91.723



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

MATRÍCULA

91.720

FOLHA

01

IMÓVEL: Área Institucional 1 do loteamento denominado “JARDIM VENEZA”, em Araraquara, com a área de 6.264,03 metros quadrados, medindo 127,00 metros de frente para o prolongamento da Avenida Manoel Rodrigues; 145,00 metros nos fundos confrontando com a Área Verde 02 deste loteamento; 34,44 metros do lado direito confrontando com o prolongamento da Rua Marina Corrêa Falcão; 34,44 metros do lado esquerdo confrontando com o prolongamento da Rua 09; 14,14 metros em curva de concordância cujo raio é 9,00 metros no cruzamento do prolongamento da Rua 09 com o prolongamento da Avenida Manoel Rodrigues e 14,14 metros em curva de concordância cujo o raio é 9,00 metros no cruzamento do prolongamento da Rua Marina Corrêa Falcão com o prolongamento da Avenida Manoel Rodrigues. **CADASTRO:- 23.088.002**. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal na rua São Bento n. 840, CGC/MF sob nº 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:- R.11 (de 02/03/1999) na M.48.349. Araraquara, 02 de março de 1999.**

João Carlos dos Santos Barbieri
Escriturante Autorizado

JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º Oficial de Registro de Imóveis

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.

Escriturante autorizado



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

Ao Oficial.: R\$ *38,17 Certidão expedida às 14:55:14 horas do dia 07/06/2022.
Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil
Ao Reg.Civil R\$ Nihil Código de controle de certidão :
Ao Trib.Just R\$ Nihil
Ao FEDMP.: R\$ Nihil
Ao ISSQN.: R\$ Nihil Selo Digital nº: 4110963C3091720C145515222
Total..... R\$ *38,17
Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



091720070622

Pag.: 001/001



CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA



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 Área de terreno, denominada de ÁREA INSTITUCIONAL 1 do loteamento Jardim Veneza, cidade de Araraquara - SP, com área superficial de 6.264,03 m² e frentes para a Avenida Manoel Rodrigues, entre as Ruas Marina Correa Falcão e Gilson Marcos de Oliveira.

Terreno firme e seco, com 03 frentes efetivas, sendo as vias dotadas de toda a infraestrutura; declividade em torno de 7 % no sentido da Avenida Manoel Rodrigues, sendo que em seu interior possui uma depressão, provavelmente pela utilização da área como área de empréstimo de terra. Região predominantemente residencial, padrão médio/baixo, distante aproximadamente 6.000 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

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

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com 6.264,03 m²
Cadastro Municipal 23.088.002.00
Processo n° 41.044/2022
Dados conforme Matrícula n° 91.720 do I CRI de Araraquara - Cópia da
Certidão emitida em 07/06/2022.

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.

Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 regiões vizinhas, tendo em vista a escassez de ofertas no bairro Jardim Veneza, em consulta junto a imobiliárias idôneas, corretores credenciados, ofertas para venda e compra etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 225,00/m² para áreas padrão da avalianda.

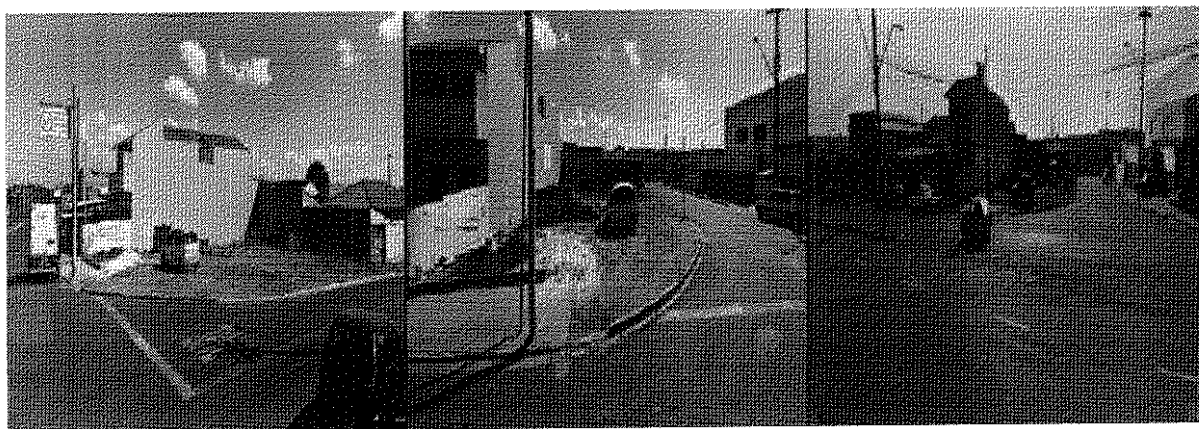


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Casell Imobiliária - 1382
Telefone:	(16) 3301-1977
Data acesso anúncio:	22 de junho de 2022
Link anúncio:	https://casellimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-veneza/1382
Endereço Imóvel:	Rua Mauricio Galli - Jardim Veneza
Área Terreno:	235,83 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 212.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 898,95 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,85
Fator transposição:	0,70
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área	0,664
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 319,64 /m ²



Terreno à venda no JARDIM VENEZA, Araraquara

JARDIM VENEZA, Araraquara, São Paulo

235,83 m²

Venda R\$ 212.000,00



Descrição do imóvel

TERRENO para Venda
JARDIM VENEZA, ARARAQUARA
235,83 m² total



quarta-feira, 22 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11459
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	22 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-adalberto-frederico-de-oliveira-roxo-i/11459
Endereço Imóvel:	Avenida Pablo Picasso - Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I
Área Terreno:	180,00 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 115.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 638,89 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,85
Fator transposição:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área	0,642
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 282,40 /m ²

Imagem de uma tela de um site imobiliário. No topo, há uma barra de navegação com links como 'Página inicial', 'Sobre nós', 'Serviços', 'Contato', 'Área do cliente'. Abaixo, há uma imagem de um terreno à venda. À esquerda, há uma seção de texto com o título 'Terreno à venda no Jardim Adalberto Frederico De Oliveira Roxo I, Araraquara' e o preço 'Venda R\$ 115.000,00'. À direita, há uma seção de texto com o título 'Descrição do imóvel' e o conteúdo 'Estatuto de terreno na área comercial, terreno plano, documentação ok.'.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 8761
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	22 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/8761
Endereço Imóvel:	Jardim dos Oitis
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra - murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 550,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,85
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Fator de área	0,65
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 259,81 /m ²

Terreno à venda no Jardim dos Oitis, Araraquara

Imóvel: 8761

200m²

Descrição do imóvel: Terreno plano, na rua principal.

Imóvel: Área financiável, Burocracia, Água, Suprimento básico.

PTU	R\$ 28,00
Total	R\$ 88,00
Venda	R\$ 110.000,00

Quarta-feira, 22 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 8762
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	22 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/8762
Endereço Imóvel:	Jardim dos Oitis
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra - murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 550,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,85
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Fator de área	0,65
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 259,81 /m ²

Borsari Imóveis

Terreno à venda no Jardim dos Oitis, Araraquara

Jardim dos Oitis, Araraquara, São Paulo

200 m²

PTU R\$ 88,80

Total R\$ 88,80

Venda R\$ 110.000,00

quarta-feira, 22 de junho de 2022

Descrição do imóvel: Terreno plano na rua principal

Imóvel: Área empreendimento, Localização, Calçada, Cercamento básico



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Teddework - 33636
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	22 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-roberto-selmi-dei/33636
Endereço Imóvel:	Jardim Roberto Selmi Dei
Área Terreno:	419,40 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 357,65 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,85
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área	0,713
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 195,08 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Venda Locação Consultar área Imprimir boletim



Fotos Vídeos

Venda

R\$ 150.000,00

Terreno à venda no Jardim Roberto Selmi Dei,
Araraquara

Envie uma mensagem

Araraquara, São Paulo
Imóvel 16136

Área
419,4 m²

quarta-feira, 22 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Teddework - 36401
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	22 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/selmi-dei/36401
Endereço Imóvel:	Jardim Roberto Selmi Dei
Área Terreno:	250,00 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 440,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,85
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área	0,669
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 225,19 /m ²



Buscar por endereço, nome ou código

Lançamentos Venda Locação Consultas fácil Inscrever boleto



Fotos Vídeo

IPU R\$ 14,14
Total R\$ 14,14
Venda R\$ 110.000,00

Terreno à venda no SELMI DEI, Araraquara

SELMI DEI, Araraquara, São Paulo
Imóvel: Terreno

Área
250 m²

Envie uma mensagem

Descrição do imóvel

quarta-feira, 22 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



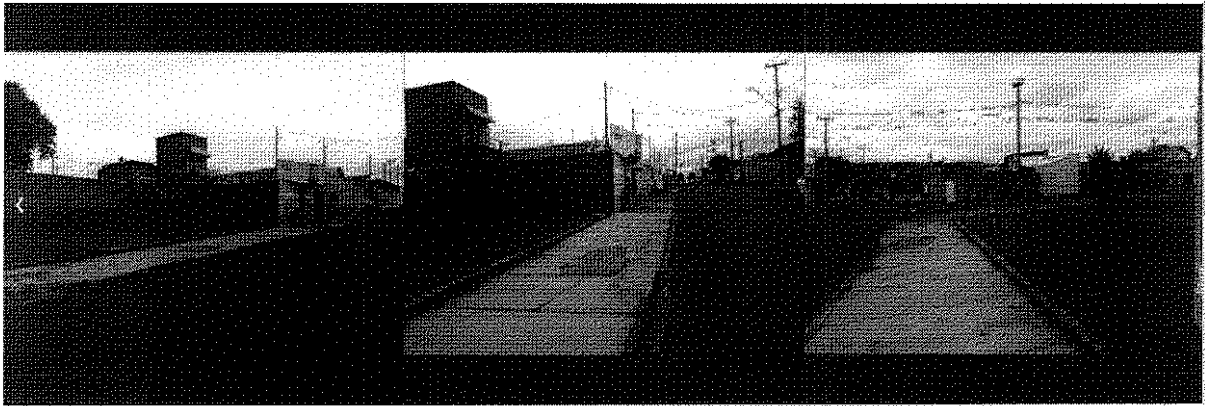
Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Teddework - 33319
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	22 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-roberto-selmi-dei/33319
Endereço Imóvel:	Av. Dr. Edson Bacarin - Jardim Roberto Selmi Dei
Área Terreno:	382,54 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 180.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 470,54 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,85
Fator transposição:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área	0,705
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 228,40 /m ²

TEDEWORK
OBRAS IMOBILIÁRIA

Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Venda Locação Consulta fácil Imprimir boleto



Fotos Vidas

Venda **R\$ 180.000,00**

Terreno à venda no Jardim Roberto Selmi Dei, Araraquara

Jardim Roberto Selmi Dei, Araraquara, São Paulo
Imóvel: 33319

Área 382,54 m²

quarta-feira, 22 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



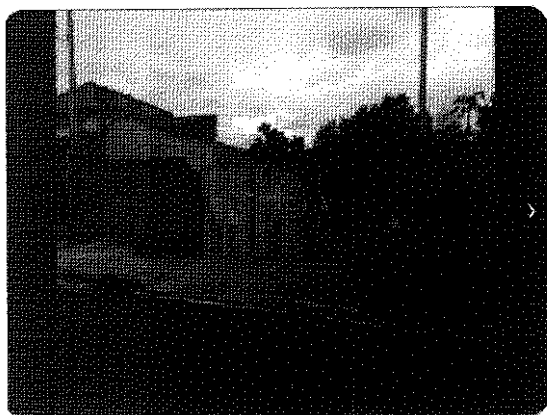
Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 12370
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	22 de junho de 2022
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-veneza/12370
Endereço Imóvel:	Rua Tenente-Brigadeiro José Vicente de Paula Faria Lima - Jardim Veneza
Área Terreno:	400,83 m ²
Formato:	Esquina - murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 374,22 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,85
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Fator de área	0,709
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 192,82 /m ²

TERRENO À VENDA NO JARDIM VENEZA, ARARAQUARA

Rua Tenente-Brigadeiro José Vicente de Paula Faria Lima - Jardim Veneza - Araraquara/SP

COD. 12370



Ídgen

VENDA
R\$ 150.000,00

400,83 m²

Link para o anúncio



Compartilhar



Favoritos



Foto

400,83 m²

1111

quarta-feira, 22 de junho de 2022

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 09

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 14292
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	22 de junho de 2022
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-adalberto-frederico-de-oliveira-roxo-i/14292
Endereço Imóvel:	Rua Clóvis Silveira Bueno - Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I
Área Terreno:	287,51 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra - murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 105.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 365,20 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,85
Fator transposição:	1,10
Fator benfeitorias:	0,95
Fator de área	0,681
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 198,82 /m ²

TERRENO LOTE À VENDA NO JARDIM ADALBERTO FREDERICO DE OLIVEIRA ROXO I, ARARAQUARA
Rua Clóvis Silveira Bueno - Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I - Araraquara SP

COD. 14292



VENDA
R\$ 105.000,00

287,51 m²

Imóvel em destaque



287,51 m²

287,51 m²

287,51 m²

quarta-feira, 22 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 10

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 14919
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	22 de junho de 2022
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-adalberto-frederico-de-oliveira-roxo-i/14919
Endereço Imóvel:	Avenida Maria Evangelista Campos - Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I
Área Terreno:	225,00 m²
Formato:	Retangular, meio de quadra - murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 80.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 355,56 /m²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,85
Fator transposição:	1,10
Fator benfeitorias:	0,95
Fator de área	0,660
Valor m² homogeneizado:	R\$ 187,60 /m²

TERRENO LOTE À VENDA NO JARDIM ADALBERTO FREDERICO DE OLIVEIRA ROXO I, ARARAQUARA
Avenida Maria Evangelista Campos - Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo I - Araraquara/São Paulo

COD. 14919



VENHA
R\$ 80.000,00
R\$ 355,56 /m²
225 m²



225 m²

R\$ 355,56 /m²

quarta-feira, 22 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 11

Imobiliária / código:	Casell Imobiliária - 1579
Telefone:	(16) 3301-1977
Data acesso anúncio:	22 de junho de 2022
Link anúncio:	https://casellimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-boa-vista/1579
Endereço Imóvel:	Jardim Boa Vista
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 450,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,85
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área	0,65
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 223,76 /m ²



Quanto custa? Imobiliária Casell Imóveis Araraquara Araraquara

(16) 3301-1977

Corretor Online

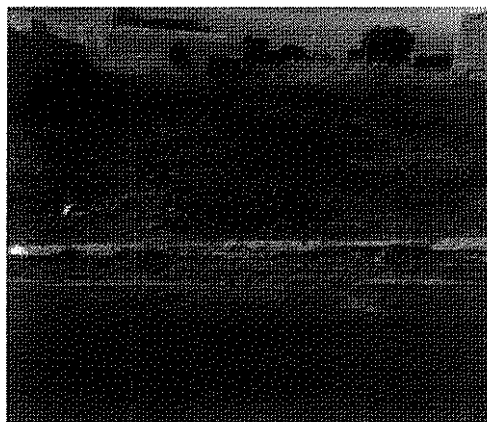


Imagem Vistas Mapa Rua

Pedra 1579 - COFE BELA - OCUPAÇÃO AURADA NAS LATERAIS

Terreno à venda no JARDIM BOA VISTA, Araraquara

JARDIM BOA VISTA, Araraquara, São Paulo

200 m²

IPTU	R\$ 94,54
Total	R\$ 94,54
Venda	R\$ 90.000,00

quarta-feira, 22 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

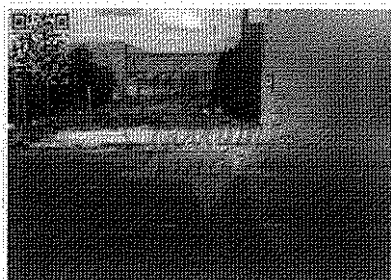


Pesquisa 12

Imobiliária / código:	Giovanni Imóveis - 1877
Telefone:	(16) 3311-0848
Data acesso anúncio:	22 de junho de 2022
Link anúncio:	https://giovanniimoveis.com.br/imovel/terreno-plano-bem-localizado-murado-em-uma-das-laterais-e-no-fundo-no-jd-adalberto-roxo-ii-medindo-180m2.html
Endereço Imóvel:	Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo II
Área Terreno:	180,00 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 70.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 388,89 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,85
Fator transposição:	1,10
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área	0,642
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 210,09 /m ²

Venda - Araraquara/SP

Terreno plano, bem localizado, murado em uma das laterais e no fundo, no Jd. Adalberto Roxo II, medindo 180m²



Código	001877
Bairro	Adalberto Roxo - Terceiro qd-35 R-13
Valor	R\$ 70.000,00
Permitidos	0
Garagens	0
Área Terreno	180,00 m ²
Área Construída	0,00 m ²

Outros detalhes

Imóvel desabitado, rua asfaltada, imóvel não é de esquina.

Imóvel cadastrado em 22/06/2022.

Seja o primeiro a curtir este imóvel. Este imóvel já foi visualizado 109 vezes.

Gostou deste imóvel?

Entre em contato com a Giovanni Imóveis pelo telefone (16) 3311-0848 ou venha nos visitar.

Teremos imenso prazer em lhe receber. Rua dos Libaneses, 2173 - Centro - Araraquara-SP



quarta-feira, 22 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para lotes padrão da região, utilizando fatores de correção, verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET e teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT.

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO 6.246,03 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Matriz dos Fatores					Valor/m² final
					Fator de Fonte	Fator topográfico	Fator transposição	Fator benfeitorias	Fator de Área	
X1	R\$	212.000,00	235,83	R\$ 898,95	0,9	0,85	0,7	1	0,664	R\$ 319,64
X2	R\$	115.000,00	180,00	R\$ 638,89	0,9	0,85	0,9	1	0,642	R\$ 282,40
X3	R\$	110.000,00	200,00	R\$ 550,00	0,9	0,85	1	0,95	0,650	R\$ 259,81
X4	R\$	110.000,00	200,00	R\$ 550,00	0,9	0,85	1	0,95	0,650	R\$ 259,81
X5	R\$	150.000,00	419,40	R\$ 357,65	0,9	0,85	1	1	0,713	R\$ 195,08
X6	R\$	110.000,00	250,00	R\$ 440,00	0,9	0,85	1	1	0,669	R\$ 225,19
X7	R\$	180.000,00	382,54	R\$ 470,54	0,9	0,85	0,9	1	0,705	R\$ 228,40
X8	R\$	150.000,00	400,83	R\$ 374,22	0,9	0,85	1	0,95	0,709	R\$ 192,82
X9	R\$	105.000,00	287,51	R\$ 365,20	0,9	0,85	1,1	0,95	0,681	R\$ 198,82
X10	R\$	80.000,00	225,00	R\$ 355,56	0,9	0,85	1,1	0,95	0,660	R\$ 187,60
X11	R\$	90.000,00	200,00	R\$ 450,00	0,9	0,85	1	1	0,650	R\$ 223,76
X12	R\$	70.000,00	180,00	R\$ 388,89	0,9	0,85	1,1	1	0,642	R\$ 210,09
Média										R\$ 231,95
Desvio Padrão										R\$ 40,84

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 187,60 Amostra nº X10
Amostra extrema superior R\$ 319,64 Amostra nº X1

Número crítico de CHAUVENET para: 12 amostras

$$d/s \text{ Limite} = 2,03 \quad \frac{d}{s} \text{ max} = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}} \quad \frac{d}{s} \text{ min} = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmín/s= 1,086 < 2,03
Portanto a amostra nº X10 É pertinente e será mantida

dmax/s= 2,147 > 2,03
Portanto a amostra nº X1 É Impertinente e será excluída



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



2º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Matriz dos Fatores					Valor/m² final
					Fator de Fonte	Fator topográfico	Fator transposição	Fator benfeitorias	Fator de Área	
X2	R\$	115.000,00	180,00	R\$ 638,89	0,9	0,85	0,9	1	0,642	R\$ 282,40
X3	R\$	110.000,00	200,00	R\$ 550,00	0,9	0,85	1	0,95	0,650	R\$ 259,81
X4	R\$	110.000,00	200,00	R\$ 550,00	0,9	0,85	1	0,95	0,650	R\$ 259,81
X5	R\$	150.000,00	419,40	R\$ 357,65	0,9	0,85	1	1	0,713	R\$ 195,08
X6	R\$	110.000,00	250,00	R\$ 440,00	0,9	0,85	1	1	0,669	R\$ 225,19
X7	R\$	160.000,00	382,54	R\$ 470,54	0,9	0,85	0,9	1	0,705	R\$ 228,40
X8	R\$	150.000,00	400,83	R\$ 374,22	0,9	0,85	1	0,95	0,709	R\$ 192,82
X9	R\$	105.000,00	287,51	R\$ 365,20	0,9	0,85	1,1	0,95	0,681	R\$ 198,82
X10	R\$	80.000,00	225,00	R\$ 355,56	0,9	0,85	1,1	0,95	0,660	R\$ 187,60
X11	R\$	90.000,00	200,00	R\$ 450,00	0,9	0,85	1	1	0,650	R\$ 223,76
X12	R\$	70.000,00	180,00	R\$ 388,89	0,9	0,85	1,1	1	0,642	R\$ 210,09
Média										R\$ 223,98
Desvio Padrão										R\$ 31,55

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	187,60	Amostra n° X10
Amostra extrema superior	R\$	282,40	Amostra n° X2

Número crítico de CHAUVENET para: 11 amostras

N= 11

d/s Limite=2

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

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

dnin/s= 1,15 < 2
Portanto a amostra n° X10 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,85 < 2
Portanto a amostra n° X2 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 11 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.

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

Xmed R\$	223,98	t _c = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	31,55	Xmed = Média das amostras
t _c	1,36	
Xmax R\$	237,55	
Xmin R\$	210,41	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 27,14$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 9,05$$

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n° 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	210,41	à	R\$	219,46	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

2º Classe: R\$	219,46	à	R\$	228,50	
Neste intervalo há:			R\$	228,40	Peso 3
3 amostras			R\$	225,19	Peso 3
			R\$	223,76	Peso 3
			-	-	0

3º Classe: R\$	228,50	à	R\$	237,55	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

Soma dos pesos 9

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 2.032,03

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 225,78
Valor arredondado +- 1% R\$ 225,00

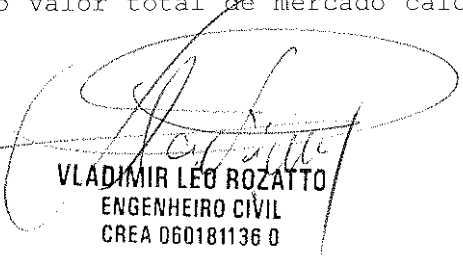
Avaliação da área:

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

$$R\$ 225,00 /m^2 \times 6.264,03 m^2 = R\$ 1.409.406,75$$

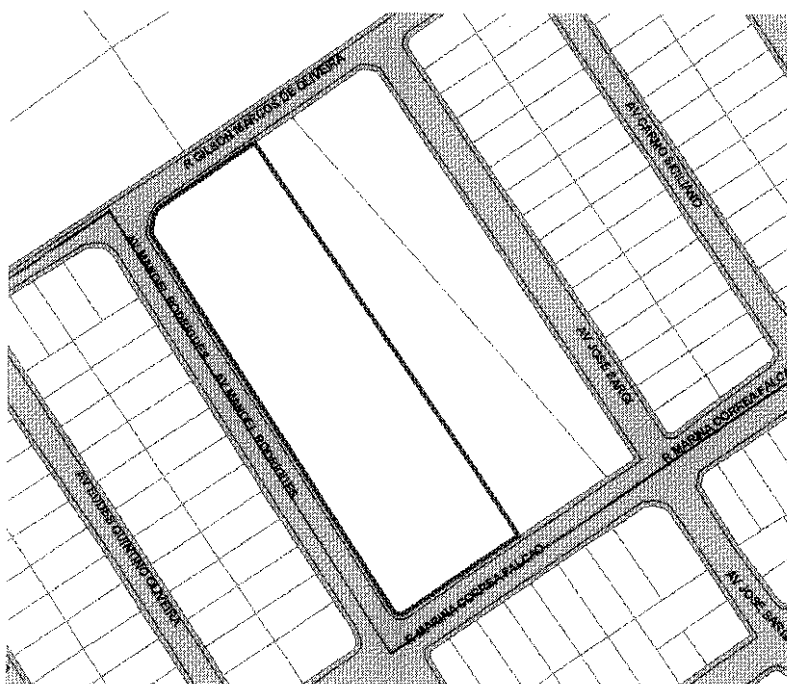
Importância de um milhão, quatrocentos e nove mil, quatrocentos e seis reais e setenta e cinco centavos é o valor total de mercado calculado para a área.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0



Fonte: Google Maps



8

Fonte: Cadastro Técnico Municipal

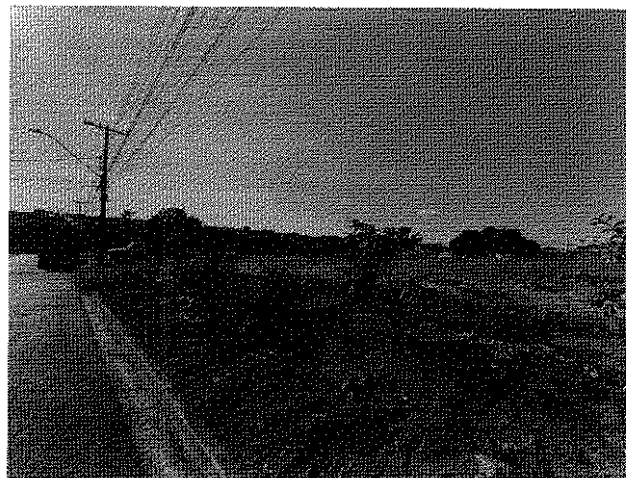
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



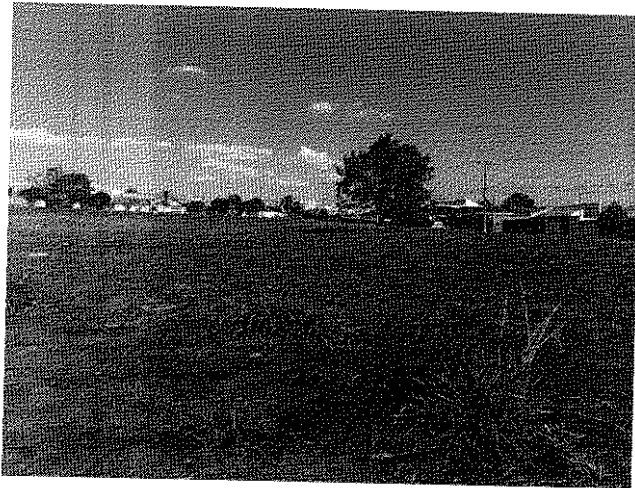
Relatório Fotográfico:



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

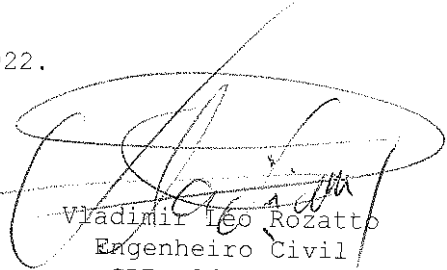


Encerramento:

Consta o presente laudo de 20 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 23 de junho de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


Vladimir Leo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 033/2022 CEPU

Araraquara, 31 de maio de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 16.042.0351, objeto da Matrícula n.º 82.148 do 1º CRI Araraquara, situado na Rua José Palamone Lepre, nº 0, Terreno Vago - Jardim Paraíso; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,



CRISTIANO TIAGO DOS SANTOS

Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



Requerente

PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 41046/2022

Data: 13/06/2022 - 10:13 Origem 212338

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto:
Destino

AVALIAÇÃO
Procuradoria Geral do Município



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

À S.D.U.

ALC CRISTIANO.

Segue AVALIAÇÃO ANEXA.

07/06/2022.

Iago Sabino Rodrigues Solci

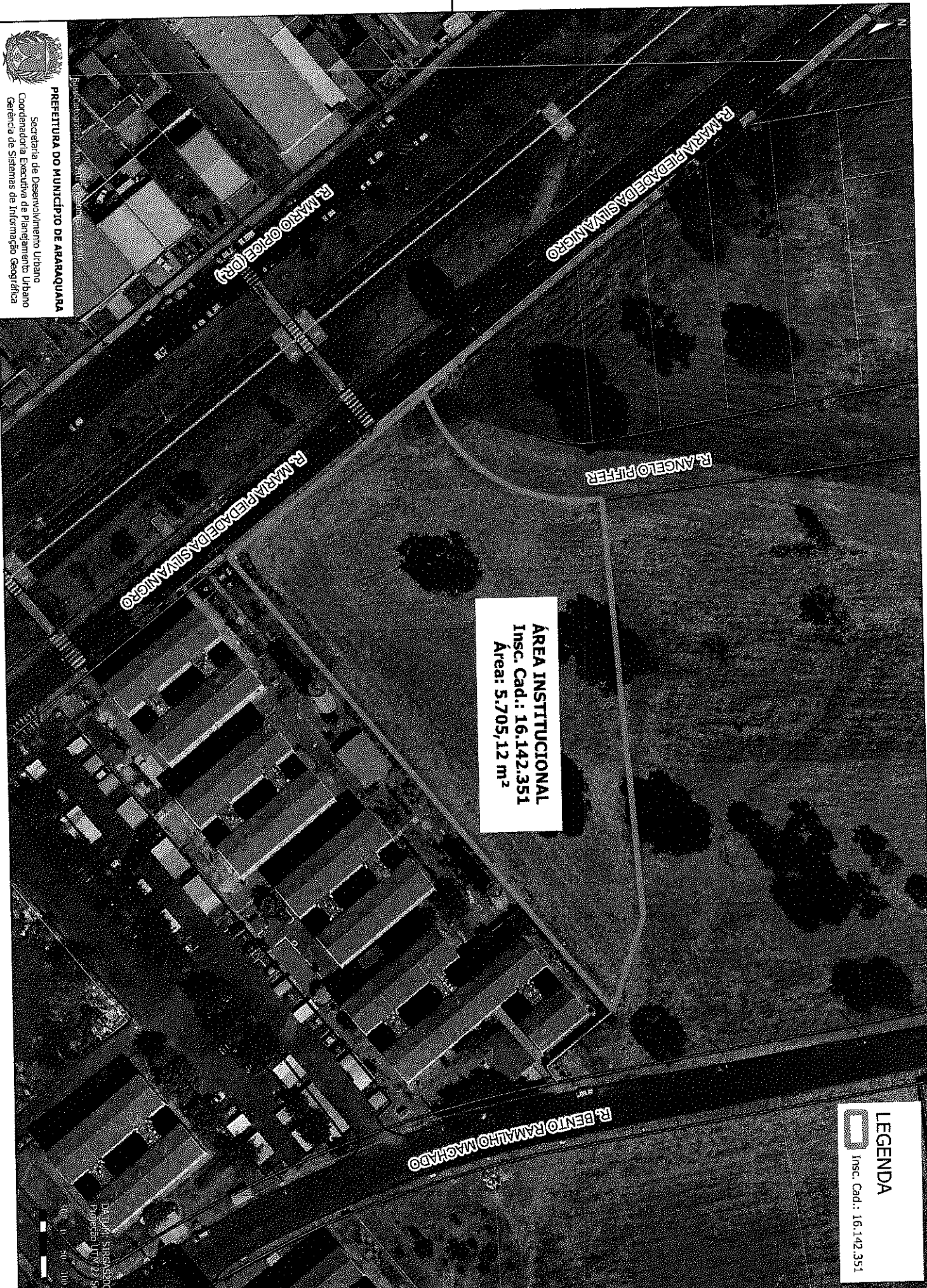
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

VLADIMIR LEO ROZATTO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAÇUAIA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano
Gerência de Sistemas de Informação Geográfica



LEGENDA

 Insc. Cad.: 16.142.351

ÁREA INSTITUCIONAL
Insc. Cad.: 16.142.351
Área: 5.705,12 m²

10-30. PARRISO

VERNA

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP
Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

MAT.

77624

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:13

INSCR. IMOB.: 16-0142-0351-0351-0000

NÚM. CADASTRO: 90403

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
635 - R 01 CJ HAB ARARAQ I	0	AREA INSTITUCIONAL
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
LT. LOTEAMENTO	5705,12	48,55
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
LEVANTAMENTO NORMAL		

PROPRIEDADE

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICIPIO DE ARARAQUARA	0
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

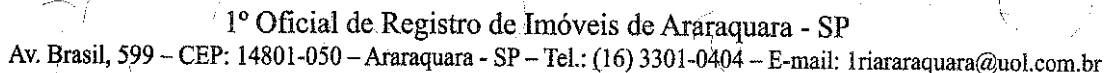
EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
			0
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	COBERTURA
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	FORRO
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	ANO CONSTRUÇÃO
			0
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	SUSPENDE LANÇAMENTO
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	SIM	SAÚDE:	SIM
COMÉRCIO:	SIM	CLUBE/ASSOC.:	SIM
INDÚSTRIA:	SIM	SERV. HOTEL:	SIM
PREST. SERV.:	SIM	ENT. RELIGIOSA:	SIM
SERV. PÚBLICO:	SIM	OUTROS:	SIM
ESCOLAR:	SIM		

EMITIDO EM: 07/04/2022 16:19:01

OPERADOR: PMA12

82.144 A:82.151



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

82.148

FOLHA

01

IMÓVEL: AREA INSTITUCIONAL 1 DO CONJUNTO HABITACIONAL ARARAQUARA "I", nesta cidade, com 5.705,12 metros quadrados, que assim se descreve: Inicia esta descrição perimétrica no ponto 1, de coordenadas N = 1.934,0948 e E = 1.026,3719, localizado sobre o alinhamento predial da rua 1, no ponto de início da curva de concordância com a linha predial da rua Angelo Piffer; deste ponto segue por esta curva de concordância de raio de 9,00m e no desenvolvimento de 14,14m até o ponto 2, localizado no encontro com o alinhamento predial da rua Angelo Piffer; deste ponto segue, pelo alinhamento predial da rua Angelo Piffer, com azimuth 80o.31'32" e na distância de 3,38m até o ponto 3; continua, pelo alinhamento predial da rua Angelo Piffer, em curva de raio de 37,11m e no desenvolvimento de 39,30m até ponto 4, localizado no encontro com a divisa do Loteamento Jardim Residencial Paraíso; aí vira à direita e segue, pela divisa do Loteamento Jardim Residencial Paraíso, com o azimuth 115o.11'00" e na distância de 60,27m até o ponto 5, confrontando com o Lote 12 da Quadra K; deste ponto segue, pela divisa do Loteamento Jardim Residencial Paraíso, com o azimuth 115o.11'00" e na distância de 27,83m até o ponto 6, confrontando com o Lote 11 da Quadra K; deste ponto segue, pela divisa do Loteamento Jardim Residencial Paraíso, com a azimuth 135o.26'00" e na distância de 22,50m até o ponto 7, confrontando com o Lote 11 da Quadra K e até encontrar a divisa do Lote Condominial 2; neste ponto vira à direita e segue, confrontando com os Lotes Condominiais 2 e 1, com o azimuth de 260o.07'40" e na distância de 130,14m até o ponto 8, localizado sobre o alinhamento predial da rua 1; aí vira à direita e segue pelo alinhamento predial da rua 1, com azimuth 350o.31'32" e na distância de 41,48m até o ponto 1, encerrando esta descrição. **PROPRIETARIO:** MUNICIPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal na Rua São Bento, número 840, inscrito no CGC/MF sob número 13.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** Av. 375 77.624, de 05.09.1997, Araraquara, 05 de setembro de 1997.

Antonio Mafalda Fiscarelli
Escrivão Autorizado

1880 Baptista Galhardo
Oficial



CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Escrevente autorizado



EM BRANCO

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

Ao Oficial.: R\$ *38,17
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\$ *38,17

Certidão expedida às 14:59:00 horas do dia 07/06/2022.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110983C3082148C14590122W
Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



082148070622

Pag.: 002/002





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 Área de terreno, denominada de ÁREA INSTITUCIONAL 1 do Conjunto Habitacional Araraquara I, cidade de Araraquara - SP, com área superficial de 5.705,12 m² e frentes para a Rua Jose Palamone Lepre e Rua Angelo Piffer.

Terreno com pouca declividade, firme e seco, com 02 frentes efetivas, sendo as vias dotadas de toda a infraestrutura. Região predominantemente residencial e prédios verticais CDHU, padrão médio/baixo, distante aproximadamente 3.700 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

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

A presente avaliação refere-se apenas ao terreno.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com
Cadastro Municipal 16.142.351.00
Processo n° 41.046/2022
Dados conforme Matrícula n° 82.148 do I CRI de Araraquara - Cópia da
Certidão emitida em 07/06/2022.

5.705,12 m²

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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

Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 295,00/m² para áreas padrão da avalianda.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 9012
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-residencial-paraíso/9012
Endereço Imóvel:	Jardim Residencial Paraíso
Área Terreno:	614,17 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 320.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 521,03 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,757
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 337,23 /m ²



RECURSOS

CONTEÚDO

ÁREA DE CLIQUE





terreno-9012

Terreno à venda no Jardim Residencial Paraíso,

Araraquara

Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, São Paulo

614,17 m²

IPTU	R\$ 949,26
Total	R\$ 949,26
Venda	R\$ 320.000,00

Entre em contato

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento.







segunda-feira, 20 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	ALVES IMÓVEIS - A311
Telefone:	(16) 99121-9767
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-residencial-paraíso-bairros-araraquara-754m2-venda-RS375000-id-2539440387/
Endereço Imóvel:	Rua Aléssio Santini- Jardim Residencial Paraíso
Área Terreno:	754,00 m ²
Formato:	Esquina - Plano
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 375.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 497,35 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,776
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 329,98 /m ²

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS PARA CRIANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Lote/Terreno à Venda, 754 m² por R\$ 375.000

Jardim Residencial Paraíso, Araraquara - SP. UER NO MAPA

754m² Não informado Não informado Não informado

Araraquara - Terreno Padrão - Jardim Residencial Paraíso

Caravimista área no Jardim Paraíso com 754,60 metros quadrados de terreno em localização privilegiada todo mundo excelente negócio para investidores. - informações adicionais: Acesso asfaltado, Quintal.

Salvar nos favoritos Enviar para alguém

Você também pode gostar

COMPRE R\$ 375.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE MARCOS ALVES ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA

Contato por WhatsApp Quero visitar Quero mais informações

(16) 99121-9767 VER TELEFONE

segunda-feira, 20 de junho de 2022



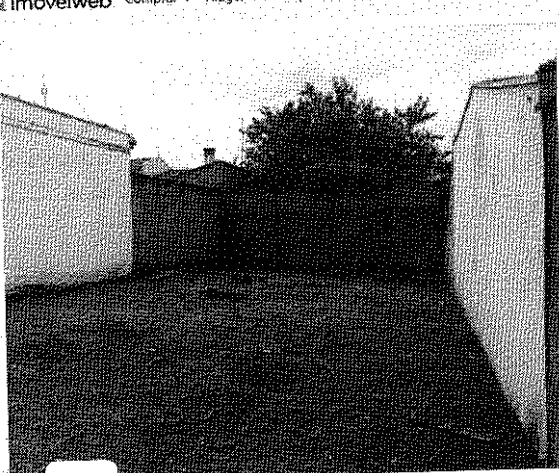
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 04

Imobiliária / código:	IMÓVELWEB - Eliana Pereira Imóveis
Telefone:	(16) 98805-4632
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-parque-igacaba-araraquara-sp-2964905575.html
Endereço Imóvel:	Rua Ângelo de Cápua - Parque Igaçaba
Área Terreno:	190,00 m ²
Formato:	Meio de Quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 115.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 605,26 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,654
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 338,45 /m ²

Imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Gratuito por crédito Anunciar grátis



Terreno à venda, Parque Igaçaba, Araraquara, SP

R\$ 115.000

Terreno - 190m²

Você precisa de um crédito?

Financiamento a partir de R\$1.053

Publicado há 47 dias

Paço Municipal de Araraquara

Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro

segunda-feira, 20 de junho de 2022

Solicite uma visita! Se você está interessado neste imóvel, pode solicitar uma visita ao agente imobiliário.

Mensagem: Olá, vi este imóvel no imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Enviar Nome Telefone

Enviar



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

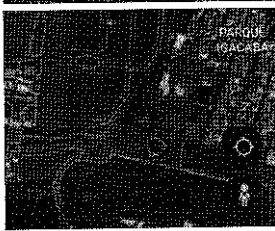
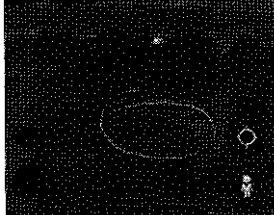


Pesquisa 05

Imobiliária / código:	IMÓVELWEB - Eliana Pereira Imóveis
Telefone:	(16) 98805-4632
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-residencial-a-venda-parque-igacaba-2964905609.html
Endereço Imóvel:	Rua Carlos Gentil - Parque Igaçaba
Área Terreno:	288,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 160.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 555,56 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,688
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 326,80 /m ²

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Simule seu crédito Anunciar grátis



Ver galeria Contatar

Venda
R\$ 160.000
IPTU R\$ 55
Terreno - 288m²

Você precisa de um crédito?
Financiamento a partir de R\$1.426

Imovelweb > Terrenos > Comprar > São Paulo > Araraquara > Parque Igaçaba > Terreno Comercial/Residencial à venda, Parque Igaçaba, Araraquara, SP

Publicado há 47 dias

Mensagem Solicite uma visita

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá, vi este imóvel no imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigada!

Contatar

segunda-feira, 20 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	ZAP IMÓVEIS - CARDINALI - V83998
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-parque-residencial-vale-do-sol-araraquara-sp-250m2-id-2531095204/
Endereço Imóvel:	Parque Residencial Vale do Sol
Área Terreno:	250,87 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 115.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 458,40/m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,677
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 265,34 /m ²

zap Comprar Alugar Lançamentos ▾ Desobrir Financiamento Central de ajuda Anunciar Entrar

fotos (5) mapa

Terrenos e Lotes Comerciais à Venda / SP / Terrenos e Lotes Comerciais à venda / Parque Residencial Vale do Sol

Terreno / Lote Comercial à venda, 250m² - Parque Residencial Vale do...

lote/terreno para comprar em
Parque Residencial Vale do Sol, Araraquara - SP

R\$ 115.000
condomínio não informado • IPTU não informado

250 m²

IMOBILIÁRIA
CARDINALI
Creci: 17429-J-SP

Contatar anunciante

segunda-feira, 20 de junho de 2022

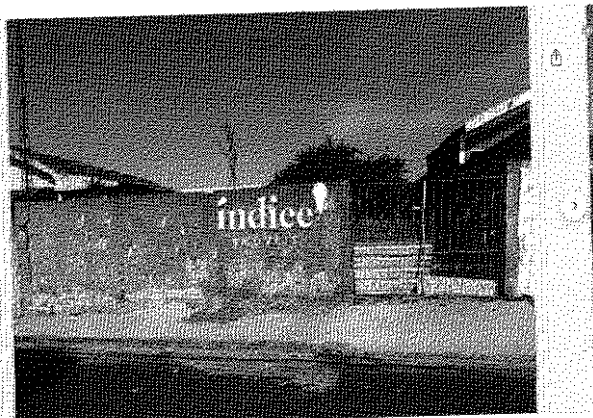


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	ÍNDICE IMÓVEIS - 24576
Telefone:	(16) 3503-1500
Data acesso anúncio:	27 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.indiceimoveis.com.br/imovel/terrenos-bairro-a-venda-parque-residencial-vale-do-sol-araraquara/24576
Endereço Imóvel:	Rua Antônio Pinheiro - Parque Residencial Vale do Sol
Área Terreno:	268,00 m ²
Formato:	Meio de Quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 138.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 514,93 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,682
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 300,26 /m ²



Rua / Vizinhança / Parque Residencial Vale do Sol / Rua Antônio Pinheiro

Terrenos Bairro à venda Parque Residencial Vale do Sol
Araraquara

Parque Residencial Vale do Sol, Araraquara - SP

Cód. Imóvel 24576

VALOR R\$ 138.000,00

Valor m² 514,93

Área 268,00

Índice Referência

(16) 3503-1500

segunda-feira, 27 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 08

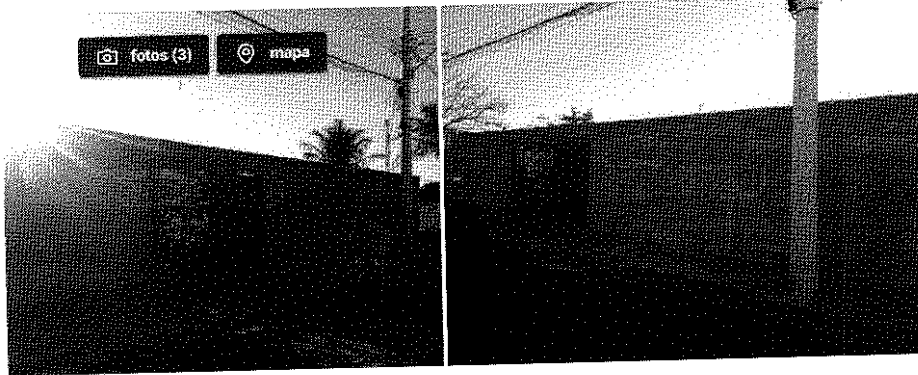
Imobiliária / código:	ZAP IMÓVEIS - IMOBILIÁRIA CARDINALI
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-parque-residencial-vale-do-sol-araraquara-sp-400m2-id-2531095627/
Endereço Imóvel:	Residencial Parque Vale do Sol
Área Terreno:	400,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 170.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 425,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,717
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 260,54 /m ²

zap

Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda

Anunciar

Entrar



Terrenos e Lotes Comerciais à Va... / SP / Terrenos e Lotes Comerciais à ven... / Parque Residencial Vale do Sol

Terreno / Lote Comercial à venda, 400m² - Parque Residencial Vale do...

lote/terreno para comprar em
Parque Residencial Vale do Sol, Araraquara - SP

R\$ 170.000

condomínio não informado • IPTU não informado



400 m²

www.zapimoveis.com.br

IMOBILIÁRIA
CARDINALI

Creci: 17429-J-SP

Contatar anunciante

segunda-feira, 20 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro

LAUDO DE AVALIACAO 079-2022 - ÁREA PARAISO 16.142.351

10



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 09

Imobiliária / código:	GIOVANNI IMÓVEIS - 001532
Telefone:	(16) 3311-0848
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://giovanniimoveis.com.br/imovel/excel-ente-terreno-bem-localizado-amplo-med-308-m2.html
Endereço Imóvel:	Parque Residencial Vale do Sol - Lote 9 Quadra 59
Área Terreno:	308,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 180.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 584,42 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,694
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 346,77 /m ²

Venda - Araraquara/SP

Excelente terreno, amplo, bem localizado, com muro nas laterais, med. 308 m².

Código	001532
Bairro	Vale do Sol - Terreno qd 59 lt 9 ao lado do nº 1275
Valor	R\$ 180.000,00
Dormitórios	0
Garagens	0
Área Terreno	308,00 m ²
Área Construída	0,00 m ²

Outros detalhes

Imóvel desabitado, rua asfaltada, imóvel não é de esquina.

Imóvel cadastrado em 20/06/2022.

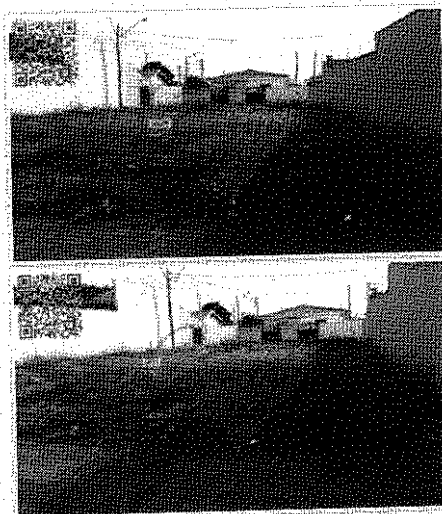


Seja o primeiro a curtir este imóvel. Este imóvel já foi visualizado 558 vezes.

Gostou deste imóvel?

Entre em contato com a Giovanni Imóveis pelo telefone (16) 3311-0848 ou venha nos visitar.

Teremos imenso prazer em lhe receber. Rua dos Libaneses, 2173 - Centro - Araraquara-SP



segunda-feira, 20 de junho de 2022

Imobiliária Giovanni Imóveis



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 10

Imobiliária / código:	GIOVANNI IMÓVEIS - 001888
Telefone:	(16) 3311-0848
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://giovanniimoveis.com.br/imovel/terreno-murado-bem-localizado-no-bairro-vale-do-sol-med442m2.html
Endereço Imóvel:	Parque Residencial Vale do Sol - Lote 1 Quadra 48
Área Terreno:	442,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 210.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 475,11 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,726
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 294,92/m ²

Venda - Araraquara/SP

Terreno murado, bem localizado, no bairro Vale do Sol, med.442m².

Código	001888
Bairro	Vale do Sol - Terreno qd-48 lt-10
Valor	R\$ 210.000,00
Dormitórios	0
Garagens	0
Área Terreno	442,00 m ²
Área Construída	0,00 m ²

Outros detalhes

Imóvel desabitado, não instalada, imóvel não é de esquina.

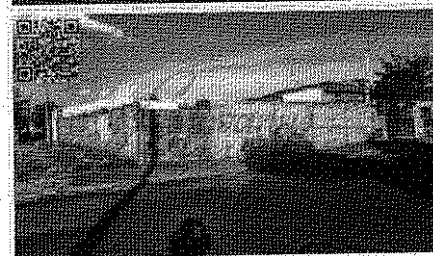
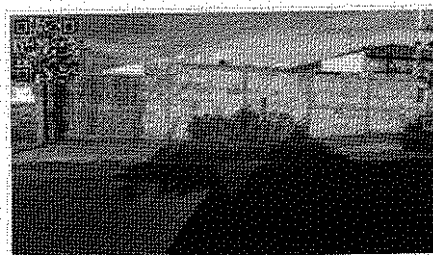
Imóvel cadastrado em 20/06/2022.

☒ Seja o primeiro a curtir este imóvel. Este imóvel já foi visualizado 114 vezes.

Gostou deste imóvel?

Entre em contato com a Giovanni Imóveis pelo telefone (16) 3311-0848 ou venha nos visitar.

Teremos imenso prazer em lhe receber. Rua dos Libanexes, 2173 - Centro - Araraquara-SP



segunda-feira, 20 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 11

Imobiliária / código:	TOSCANO IMÓVEIS - 1748
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.toscanoimoveis.com.br/comprar/parque-igacaba-araraquara-sp/terreno
Endereço Imóvel:	Rua Jofre Rodrigues David - Parque Residencial Igacaba
Área Terreno:	190,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 95.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 500,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator área:	0,654
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 279,59/m ²

 Comprar Alugar Área do site

Comprar imóveis

Filtrar

1 Terreno a venda em PARQUE IGACABA, Araraquara, SP

 R\$ 95.000,00

PARQUE IGACABA / Araraquara

Código 1748

Categoria Terreno / Residencial

Área Total 190 m²

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento.

segunda-feira, 20 de junho de 2022



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

5.705,12 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 declividade	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$	250.000,00	594,52	R\$	420,51	0,9	0,95	1	0,754	R\$ 271,09
X2	R\$	320.000,00	614,17	R\$	521,03	0,9	0,95	1	0,757	R\$ 337,23
X3	R\$	375.000,00	754,00	R\$	497,35	0,9	0,95	1	0,776	R\$ 329,98
X4	R\$	115.000,00	190,00	R\$	605,26	0,9	0,95	1	0,654	R\$ 338,45
X5	R\$	160.000,00	288,00	R\$	555,56	0,9	0,95	1	0,688	R\$ 326,90
X6	R\$	115.000,00	250,87	R\$	458,40	0,9	0,95	1	0,677	R\$ 265,34
X7	R\$	138.000,00	268,00	R\$	514,93	0,9	0,95	1	0,682	R\$ 300,26
X8	R\$	170.000,00	400,00	R\$	425,00	0,9	0,95	1	0,717	R\$ 260,54
X9	R\$	180.000,00	308,00	R\$	584,42	0,9	0,95	1	0,694	R\$ 346,77
X10	R\$	210.000,00	442,00	R\$	475,11	0,9	0,95	1	0,726	R\$ 294,92
X11	R\$	95.000,00	190,00	R\$	500,00	0,9	0,95	1	0,654	R\$ 279,59
Média										R\$ 304,63
Desvio Padrão										R\$ 32,36

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	260,54	Amostra n° X8
Amostra extrema superior	R\$	346,77	Amostra n° X9

Número crítico de CHAUVENET para:

11 amostras

N= 11
d/s Limite=2

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

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

dmin/s= 1,36 < 2
Portanto a amostra n° X8 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,30 < 2
Portanto a amostra n° X9 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 11 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.

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

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed R\$ 304,63
Desvio Padrão R\$ 32,36
tc 1,36
Xmax R\$ 318,55
Xmin R\$ 290,72

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Xmed = Média das amostras

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 27,83$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 9,28$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$ 290,72 à R\$ 299,99
Neste intervalo há:
1 amostras
R\$ 294,92 Peso 1
- 0
- 0
- 0

2º Classe: R\$ 299,99 à R\$ 309,27
Neste intervalo há:
1 amostras
R\$ 300,26 Peso 1
- 0
- 0
- 0

3º Classe: R\$ 309,27 à R\$ 318,55
Neste intervalo há:
0 amostras
- Peso 0
- 0
- 0
- 0

Soma dos pesos 2

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 595,18

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

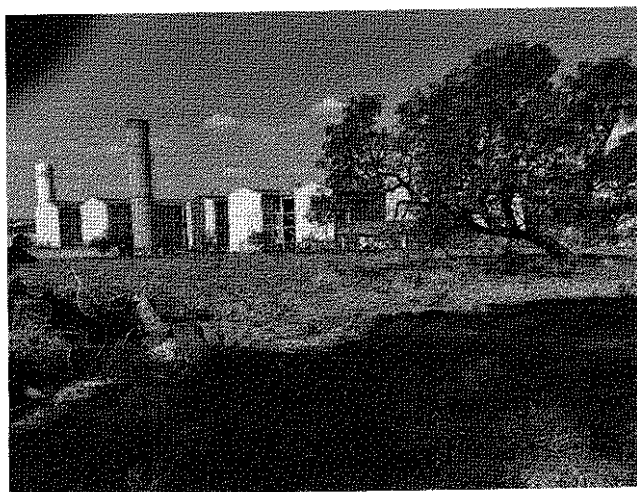
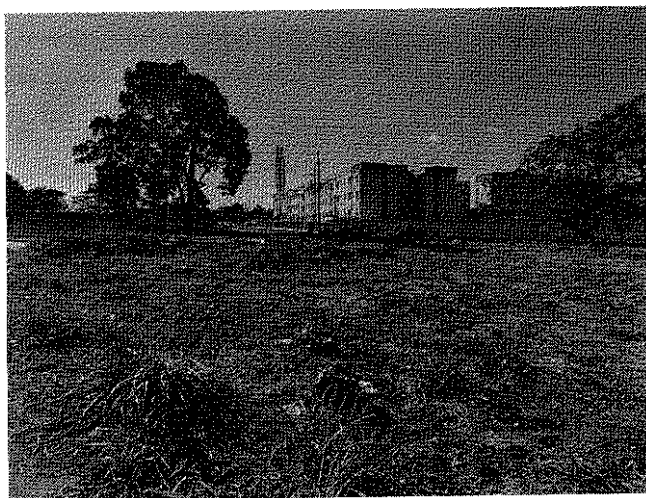
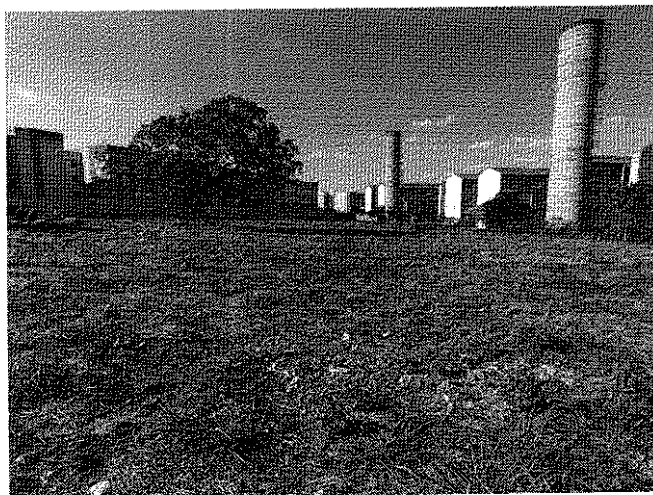
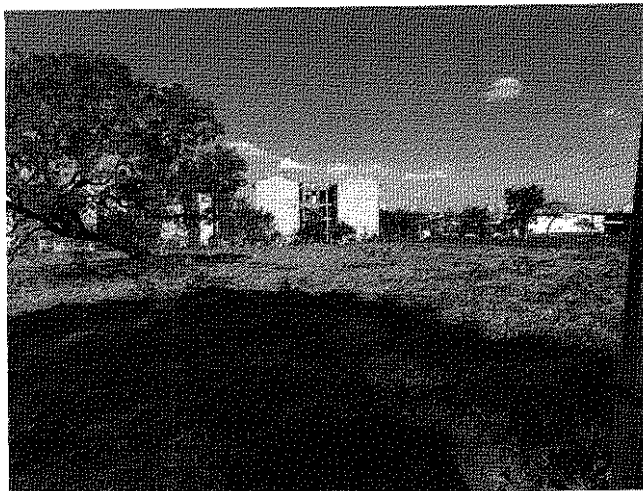
Tomada de decisão: R\$ 297,59

Tomada de decisão conforme norma de 1% para mais ou menos: R\$ 295,00/m²



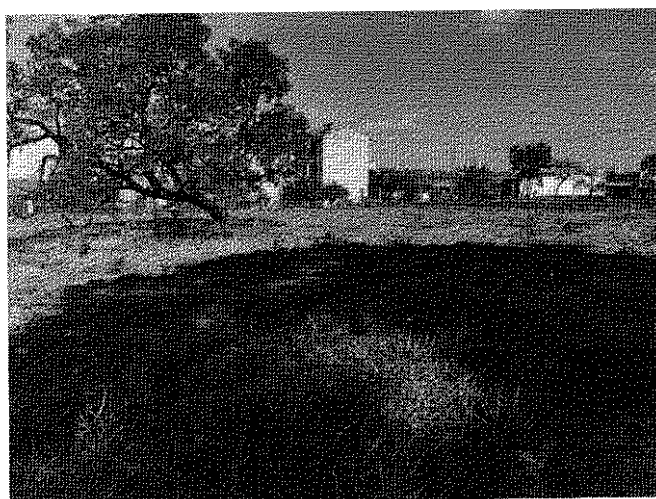
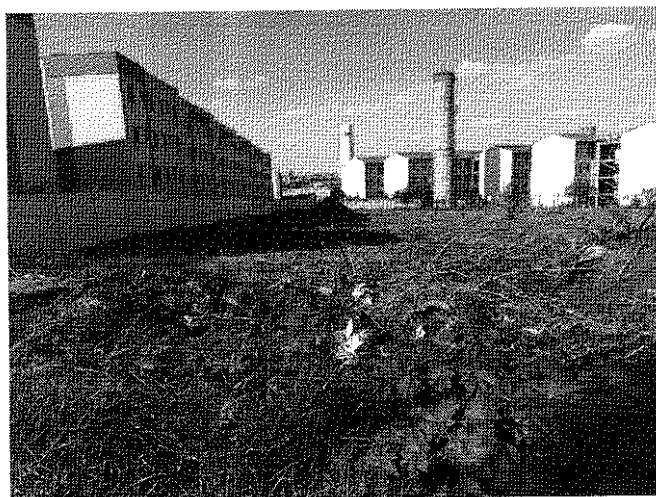
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Relatório Fotográfico:





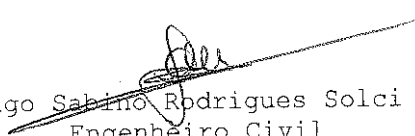
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

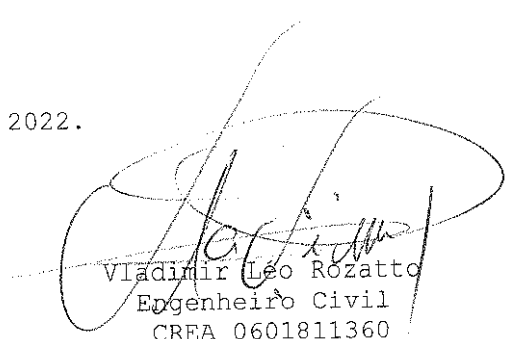


Encerramento:

Consta o presente laudo de 18 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 27 de junho de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara – SP

OF- 035/2022 CEPU

Araraquara, 31 de maio de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 09.0587.0001, objeto da Matrícula n.º 81.973 do 1º CRI Araraquara, situado na Rua Sáverio Lia Rolfsen, nº 0, Terreno Vago – Jardim Altos do Cecap II; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,

CRISTIANO TIAGO DOS SANTOS
Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 41050/2022

Data: 13/06/2022 - 10:18 Origem 212338

Requerente: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto: AVALIAÇÃO
Destino: Procuradoria Geral do Município



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

À S.D.U.

A/C CRISTIANO.

Segue AVALIAÇÃO DA ÁREA

21/06/2022


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

A/C Coordenadora de planejamento
urbano.

28/06/2022.

MARIA JOSÉ A. COSTA MARIA

13/06/2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano
Gerência de Sistemas de Informação Geográfica

Insc. Cartogr. 3103 - 20/02/2017 - Escala: 1:50.000



ÁREA INSTITUCIONAL
Insc. Cad.: 09.587.001
Área: 3.849,62 m²



Insc. Cad.: 09.587.001

LEGENDA

12- IGUAQUEMI

VENDA

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP

Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

MAT.

64765

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:13

INSCR. IMOB.: 09-0587-0001-0001-0000

NÚM. CADASTRO: 89190

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
4738 - R SAVERIA LIA ROLFSEN	0	AREA INSTIT
QD. LOTEAMENTO	LT. LOTEAMENTO	TESTADA PRINCIPAL
	3849,62	76,90
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICIPIO DE ARARAQUARA	0
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	0
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	COBERTURA
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	FORRO
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	ANO CONSTRUÇÃO
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	0
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	SITUAÇÃO FISCAL
0	0	0	SUSPENDE LANÇAMENTO
			MOR. MAIOR 12A.-FEM.
			0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 07/04/2022 16:29:27

OPERADOR: PMA12

81 972 e 81 973



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

81.973

FOLHA

01

IMÓVEL: AREA INSTITUCIONAL do loteamento denominado JARDIM ALTOS DO CECAP II, em Araraquara, com 3.849,62 ms2., medindo 62,81 metros de frente para a Rua Savério Lia Rolfsen; 12,92 metros em curva, fazendo a concordância do alinhamento predial da Rua Savério Lia Rolfsen com a da Avenida 1; 40,60 metros do lado que confronta com Avenida 1; 15,34 metros em curva, fazendo a concordância do alinhamento predial da Rua Savério Lia Rolfsen com o do prolongamento da Avenida Jorge Miguel Saba; 38,15 metros do lado em que confronta com o prolongamento da Avenida Jorge Saba e finalmente mede 80,98 metros do lado em que confronta com a área verde. **PROPRIETÁRIO:** MUNICIPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal, na rua São Bento n. 840, inscrito no CGC/MF sob n. 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.5 (de 10.07.1997), na matrícula 64.765. Araraquara, 10 de julho de 1997.

José Carlos dos Santos Barbieri
Escrevente Autorizado

João Baptista Galhardo
Oficial

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Escrevente autorizado



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

Ao Oficial.: R\$ *38,17 Certidão expedida às 15:00:15 horas do dia 07/06/2022.
Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil
Ao Reg.Civil R\$ Nihil Código de controle de certidão :
Ao Trib.Just R\$ Nihil
Ao FEDMP.: R\$ Nihil
Ao ISSON.: R\$ Nihil Selo Digital nº: 1110963C3081973C15001622Z
Total..... R\$ *38,17
Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



081973070622

Pag.: 001/001





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

81.972

FOLHA

01

IMÓVEL: AREA VERDE do loteamento denominado JARDIM ALTOS DO CECAP II, em Araraquara, com 4.148,56 m², medindo 52,27 metros de frente para a Avenida 1; mede 51,08 metros de frente para o prolongamento da Avenida Jorge Miguel Saba; mede 80,98 metros do lado que confronta com a área institucional e finalmente mede 81,145 metros do lado que confronta com o imóvel pertencente a Willian Bucalem e Wilson Bucalem. **PROPRIETÁRIO:** MUNICIPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal, na rua São Bento n. 840, inscrito no CGC/MF sob n. 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.5 (de 10.07.1997), na matrícula 64.185. Araraquara, 10 de junho de 1997.

José Carlos dos Santos Barbieri
Escrivente Autorizado

João Baptista Galhardo
Oficial

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



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

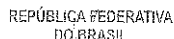
Ao Oficial... R\$ *38,17 Certidão expedida às 15:00:04 horas do dia 07/06/2022.
Ao Estado... R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Sec. Faz... R\$ Nihil
Ao Reg. Civil... R\$ Nihil Código de controle de certidão :
Ao Trib. Just... R\$ Nihil
Ao FEDMP... R\$ Nihil
Ao ISSON... R\$ Nihil Selo Digital nº: 1110963C3081972C150004225
Total... R\$ *38,17
Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



081972070622

Pag.: 001/001





1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP
Av. Brasil, 599 – CEP: 14801-050 – Araraquara - SP – Tel.: (16) 3301-0404 – E-mail: 1riararaquara@uol.com.br

MATRÍCULA

64.765

POLINA

01.

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno com a área de 38.311,85 metros quadrados, situado na rua "N", fazendo esquinas com a avenida Miguel Bucalem e rua "O", no Parque Residencial Jardim Iguatemi, nesta cidade, que assim se descreve: "inicia-se no ponto 0 (zero), localizado no alinhamento predial da rua "N", do loteamento Parque Residencial Iguatemi, distante 26,69 metros da cerca de divisa da CEAGESP; daí segue pelo alinhamento predial da rua "N", sentido NW e por 367,85 metros até encontrar o ponto 1, localizado no começo da curva de intersecção com a rua "O"; daí segue / em curva à esquerda, pelo alinhamento predial, sentido NW e por 15,31 metros até encontrar o ponto 2, localizado no fim da curva; daí segue pelo alinhamento predial da rua "O", sentido SW e por 91,54 metros até encontrar o ponto 3, localizado na divisa de propriedade de William e Wilson Bucalem; daí segue confrontando com William e Wilson Bucalem, sentido SE e por 390,78 metros até encontrar o ponto 3-A, localizado no alinhamento predial da avenida Miguel Bucalem; daí segue confrontando com este alinhamento predial, sentido NE e por 93,75 metros até encontrar o ponto 4, localizado no começo da curva de intersecção / da avenida Miguel Bucalem com a rua "N"; daí em curva à esquerda, sentido NW e por 12,56 metros até encontrar novamente o ponto 0 (zero), encerrando a área de 38.311,85 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 009.236.002. **TÍTULOS AQUISITIVOS:** Trs. 37.260 e 37.261, transportadas para a M.225 e R\$ 1 e 2/M.225. **PROPRIETÁRIO:** ANTONIO JARDIM ORNELLAS FILHO, brasileiro, agricultor, portador do RG 4.436.139-SP, casado com REGINA DE PAULI / ORNELLAS, residente nesta cidade, -Araraquara, 11 de novembro de 1991. Eu, _____, escrevi. Eu, _____, subscrevi.

Av. 1:

Esta averbação é feita "ex officio" para consignar que, as ruas "N" e "O", denominam-se, respectivamente, RUA SAVERIO LIA ROLFSEN e AVENIDA BADIA MIGUEL SABA (Dec. Municipal nº 4181 de 18.9.1979). - Araraquara, 11 de novembro de 1991. Eu _____, escrevi _____, subscrevi _____.

R.2 - em 23 de abril de 1996

PARTILHA

Conforme formal de partilha expedido em 27.08.1992, aditado em 15.02.1995, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara e Cartório do 3º Ofício Cível desta Comarca, nos autos de arrolamento/

(vide verso)

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

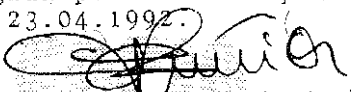
ARARAQUARA

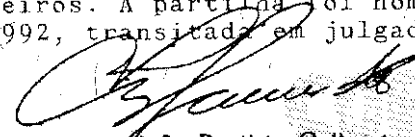
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

01 VERSO

(processo nº 960/90), dos bens deixados por falecimento de Regina de Pauli Ornellas (ocorrido aos 18.10.1990), o imóvel, pelo valor de Cr\$ 200.615,20, foi partilhado ao viúvo/meeiro ANTONIO JARDIM ORNELLAS FILHO, CIC 168.959.408-04, já qualificado; e aos herdeiros filhos: 1)= ANITA APARECIDA ORNELLAS ROMANO, do lar, RG.11.067.165, CIC 081.334.728-90, casada sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com LOURENÇO CYRILLO ROMANO, policial militar, RG.4.587.968, CIC 537.787.408-06, brasileiros, residentes nesta cidade, na rua Jairo Amaral Pizza nº 30; e 2)= NILTON ORNELLAS, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro agrimensor, RG.5.//413.927, CIC 451.985.277-34, aqui residente, na rua Jairo - Amaral Pizza nº 30, na proporção de 50% para o viúvo meeiro e 25% para cada um dos dois herdeiros. A partilha foi homologada por r.s sentença de 27.03.1992, transitada em julgado em 23.04.1992.

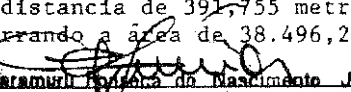

Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrivente Autorizado

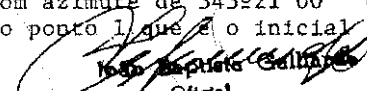

João Baptista Galhardo
Oficial

Av.3-em 19 de dezembro de 1996.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Em cumprimento ao mandado de 11.12.1996 do MM.Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, expedido no processo de retificação nº 997/96, proce-
do esta para consignar que o imóvel tem a seguinte descrição: "partindo -
do ponto determinado por 1, localizado na divisa com propriedade de Wil-
lian Bucalem e Wilson Bucalem, no alinhamento predial da avenida Badia Mi-
guel Saba e a 96,935 metros da esquina com a rua Savério Lia Rolfsen, se-
gue confrontando com a avenida Badia Miguel Saba com azimute de 64º47'33"
e com distância de 86,649 metros até o ponto 2. Daí segue em curva circu-
lar à direita, fazendo a concordância do alinhamento predial da avenida -
Badia Miguel Saba com a rua Savério Lia Rolfsen na extensão de 15,341 me-
tros até o ponto 3.Do ponto 3 segue confrontando com o alinhamento pre-
dial da rua Savério Lia Rolfsen com azimute de 162º30'45" e com distância
de 370,232 metros até o ponto 4.Daí segue em curva circular à direita fa-
zendo a concordância do alinhamento predial da rua Savério Lia Rolfsen -
com a avenida Miguel Bucalem na extensão de 12,687 metros até o ponto 5
Deste ponto segue confrontando com o alinhamento predial da avenida Mi-
guel Bucalem com azimute de 243º17'04" e com distância de 95,460 metros
até o ponto 6.Do ponto 6 deflete à direita e segue confrontando com pro-
priedade de William Bucalem e Wilson Bucalem com azimute de 343º21'00" e
com distância de 391,755 metros até culminar no ponto 1 que é o inicial
encerrando a área de 38.496,20 ms2."


Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrivente Autorizado


João Baptista Galhardo
Oficial

(CONTINUA NA FOLHA 2)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64.765

FOLHA

02.

R.4-em 27 de dezembro de 1996.

VENDA

Por escritura de 23.12.1996, L2 115, fls.207, do 3º Notário local, o imóvel - foi vendido por R\$ 50.000,00, à: 1-J.C.MARUM & CIA.LTDA., sociedade comercial, com sede nesta cidade, na rua Voluntários da Pátria nº 1798-Centro, inscrita no CGC/MF sob nº 50.401.215/0001-92, registrada no 1º CRCPJ sob nº 105-L2 A-1 em 25.01.1979 e 2-PÉRSIO DE PAULA JUNIOR, brasileiro, funcionário público municipal aposentado, RG 2.063.300-SP e CIC 068.958.248-04, casa do no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, com CLE-RI ANDRADE DE PAULA, brasileira, professora, RG 1.907.106-SP e CIC 043.592.678-00, residente nesta cidade, na rua Voluntários da Pátria nº 1766-apto. 82, na proporção de 50% para cada um.

Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrivente Autorizado

João Baptista Galhardo
Oficial

R.5 - 10 de julho de 1997.

LOTEAMENTO

O imóvel desta matrícula foi loteado em conformidade com as disposições da Lei n.6766/79, sob a denominação de "JARDIM ALTOS DO CECAP II". Foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Araraquara, através do processo n.2211-91- Guichê n.4740/97, de 05/05/1997 e Decreto n.7161, de 05/05/97, tendo recebido da GRAPROHAB o Certificado de aprovação n.078/97, expedido em 04 de março de 1.997. O loteamento tem uma área de 38.496,20 ms2, que está assim distribuído: LOTES: 80(oitenta) lotes, que integram as quadras "A" (lotes 01 a 30); "B" (lotes 01 a 22); "C" (lotes 01 a 15) e "D" (lotes 01 a 13), totalizando 23.097,56 ms2 (60,0000%); ARRUAAMENTO:-7.400,46 ms2 (19,2238%); ÁREA INSTITUCIONAL:-3.849,62 ms2 (10,000%) e ÁREA VERDE:- 4.148,56 ms2 (10,7762%), que assim se descrevem:-ÁREA INSTITUCIONAL - A área reservada para uso institucional, com 3.849,62 ms2, o que corresponde à 10,000% da área loteada mede 62,81 metros de frente para a Rua Savério Lia Rolfsen, 12,92 metros em curva, fazendo a concordância do alinhamento predial da Rua Savério Lia Rolfsen com a da Avenida 1, 40,60 metros do lado que confronta com Avenida 1, 15,34 metros em curva, fazendo a concordância do alinhamento predial da Rua Savério Lia Rolfsen com o do prolongamento da Avenida Jorge Miguel Saba, 38,15 metros do lado em que confronta com o prolongamento da Avenida Jorge Miguel Saba e finalmente mede 80,98 metros do lado em que confronta com a área verde. ÁREA VERDE - A área reservada para área verde, com 4.148,56 ms2, o que corresponde à 10,7762% da área loteada mede 52,27 metros

(CONTINUA NO VERSO)

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64.765

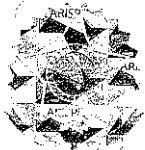
FOLHA

02.

VERSO

de frente para a Avenida 1, mede 51,08 metros de frente para o prolongamento da Avenida Jorge Miguel Saba, mede 80,98 metros do lado que confronta com a área institucional e finalmente mede 81,145 metros do lado que confronta com o imóvel pertencente a Willian Bucalem e Wilson Bucalem. ARRUAMENTO - A parte do loteamento ocupada com o arruamento é de 7.400,46 ms2, o que corresponde à 19,2238% do total da área loteada. Esta área é formada por 2(duas) avenidas e 2(duas) ruas, todas com a largura de 15,00 metros. A Rua 1 mede 33,319 metros do lado que confronta com a Avenida Badia Miguel Saba, 15,35 metros em curva à direita e mais 142,60 metros e mais 12,92 metros em curva circular a direita, do lado que confronta com a quadra "C", 33,30 metros do lado que confronta com o prolongamento da Avenida Jorge Miguel Saba, 15,34 metros em curva circular a direita, mais 142,60 metros e mais 12,92 metros em curva circular a direita do lado em que confronta com a quadra "A", encerrando a área de 2.484,16 ms2. A Rua 2 mede 33,30 metros do lado que confronta com Avenida 1, 15,34 metros em curva circular à direita e mais 99,85 metros e mais 12,69 metros em curva circular a direita, do lado que confronta com a quadra "D", 33,45 metros do lado que confronta com Avenida Miguel Bucalem, 15,58 metros em curva circular à direita, mais 99,07 metros e mais 12,92 metros em curva circular a direita do lado em que confronta com a quadra "B", encerrando a área de 1.839,83 ms2. A Avenida 1 mede 33,316 metros do lado que confronta com a Rua Savério Lia Rolfsen, 12,92 metros em curva circular à direita e mais 92,87 metros do lado em que confronta com a área institucional e com a área verde, 15,18 metros do lado que confronta com imóvel pertencente a Willian Bucalem e Wilson Bucalem, 25,05 metros do lado que confronta com a quadra "D", 33,30 metros onde confronta com a Rua 2 e 32,28 metros mais 15,34 metros em curva circular a direita do lado que confronta com a quadra "B", encerrando a área de 1.548,88 ms2. O prolongamento da Avenida Jorge Miguel Saba mede 33,316 metros do lado que confronta com a Rua Savério Lia Rolfsen, 15,34 metros em curva circular à esquerda e mais 89,23 do lado em que confronta com área institucional e com a área verde, 15,18 metros do lado que confronta com imóvel pertencente a Willian Bucalem e Wilson Bucalem, 25,85 metros do lado que confronta com a quadra "C", 33,30 metros onde confronta com a Rua 1 e 32,28 metros mais 12,92 metros em curva circular a esquerda do lado que confronta com a quadra "A", encerrando a área de 1.527,59 ms2. Para garantia da execução das obras de infra estrutura,

(CONTINUA NA FOLHA 3)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64.765

FOLHA

03.

foi dado ao Município de Araraquara, em primeira, única e especial hipoteca, os imóveis constituídos dos lotes ns. 03, 04, 05, 06 e 07, da quadra "D", deste loteamento. Os oitenta (80) lotes foram matriculados sob ns. 81.892 até 81.971. A área verde e a área institucional, foram matriculadas em nome do município de Araraquara, sob ns. 81.972 e 81.973.

José Carlos dos Santos Caribieri
Escrivente Autorizado

Flávio Galhardo
Substituto Designado

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Escrevente autorizado



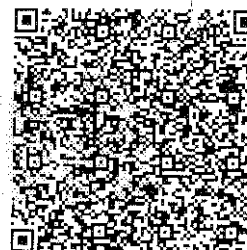
Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça : <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Ao Oficial.: R\$ *39,17 Certidão expedida às 08:59:22 horas do dia 17/05/2022.
Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil
Ao Reg.Civil.: R\$ Nihil Código de controle de certidão:
Ao Trib.Just.: R\$ Nihil
Ao FEDME.: R\$ Nihil
Ao ISSQN.: R\$ Nihil Selo Digital nº: 1110963C3064765C08592322A
Total.: R\$ *38,17
Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



064765170522

Pag.: 005/005





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 Área de terreno, designada de Área Institucional do loteamento JARDIM ALTOS DO CECAP II, cidade de Araraquara, com área superficial de 3.849,62 metros quadrados e frentes para a Rua Saveria Lia Rolfsen, frente principal, e para as Avenidas Antônio Ubirajara Vieira e Jorge Miguel Saba, frentes secundárias.

Terreno firme, seco e relativamente plano, de formato retangular com 03 frentes efetivas, sendo as vias dotadas de toda a infraestrutura; Região predominantemente residencial, padrão baixo, distante aproximadamente 5.500 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

Presença de algumas árvores esparsas, de variados portes e espécies, vegetação rasteira, cercados com plantações e barracos, provavelmente clandestinos (Vide relatório fotográfico).

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.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com 3.849,62 m²
Cadastro Municipal 09.587.001.00
Processo n° 41050/2022
Dados conforme Matrícula n° 81.973 do I CRI de Araraquara - Cópia da
Certidão emitida em 07/06/2022.

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.

Considerações: Os fatores de homogeneização, quando aplicáveis, serão:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de forma: Fator que considera o formato irregular da área, fora dos padrões da região;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 237,50/m² para áreas padrão da avalianda.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 9125
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cecap/9125
Endereço Imóvel:	Av. Badia Miguel Saba, CECAP
Área Terreno:	260,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 346,15 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,714
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 222,44 /m ²



Quanto mais você pesquisa, mais você encontra.

Imóveis 0 Comparar 0 Área da cidade 0

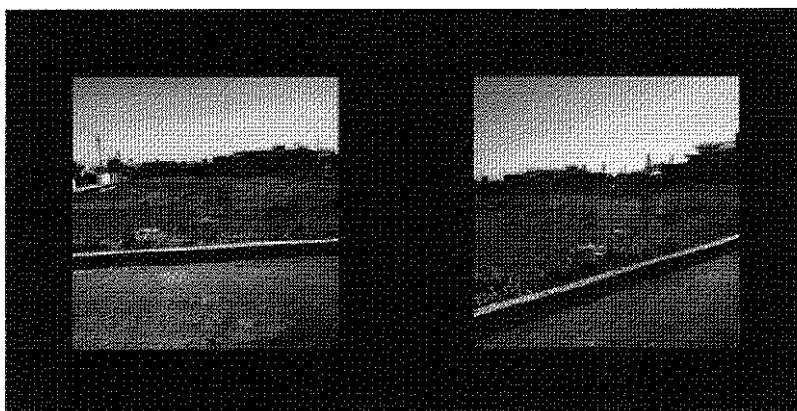


Imagem 9125 Vídeo Mapa Rua

Imóvel 9125

Terreno à venda no CECAP, Araraquara

CECAP, Araraquara, São Paulo

260 m²

Venda R\$ 90.000,00

Valor por m²: R\$ 346,15

Área útil: 182 m²

Descrição do imóvel

Terreno Acervo equação institucional

Imóvel

Área Residencial

Calçada

Saneamento básico

Asfalto

Iluminação

segunda-feira, 20 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 10257
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cecap/10257
Endereço Imóvel:	Av. Pedro José Laroca, CECAP
Área Terreno:	6027,08 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 1.200.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 199,07 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	1,058
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 189,56 /m ²

Borsari Imóveis

Terreno área à venda no CECAP, Araraquara

CECAP, Araraquara, São Paulo

6027,08 m²

Descrição do imóvel

Área de frente para Av. Pedro José Laroca, bem ao lado do Posto de Motos Goiano.
Área total 6.027,08, sendo 60 metros de frente por 110.

Imóvel

Área permitida: Área financeira máxima

Valores:

PTU	R\$ 5.130,25
Total	R\$ 5.130,25
Venda	R\$ 1.200.000,00

Assinatura digital

segunda-feira, 20 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 1634
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/cecap/1634
Endereço Imóvel:	CECAP
Área Terreno:	3300,00 m ²
Formato:	Área
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 1.155.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 350,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,962
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 303,03 /m ²

TEDEWORK imobiliária
CRECI 25462

Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Venda Locação Consulta fácil Imprimir boleto



Fotos Vídeos

Venda R\$ 1.155.000,00

Terreno à venda no Cecap, Araraquara

Cecap, Araraquara, São Paulo
Imóvel para

Envie uma mensagem

Área
3300 m²

Deslize para ver imagens

segunda-feira, 20 de junho de 2022

DE
R

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



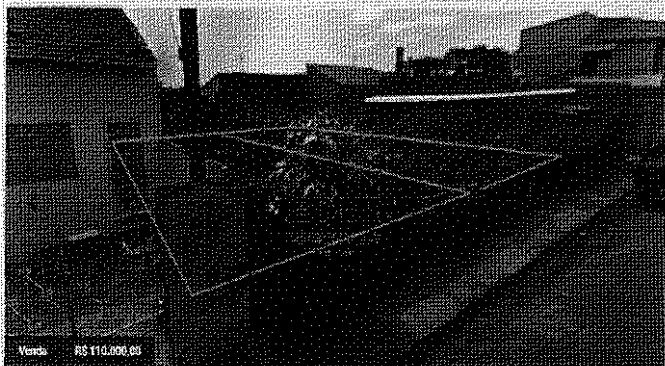
Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Eder imóveis - 4270
Telefone:	(16) 3397-0737
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://ederoseucorretor.com.br/imovel/4270/terreno-parque-residencial-iguatemi-araraquara/
Endereço Imóvel:	Parque Residencial Iguatemi
Área Terreno:	285,00 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 385,96 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,722
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 250,80 /m ²



HOME SOBRE COMPRAR FAVORITOS CONTATO

COD. 4270 - VENDE TERRENO JARDIM IGUATEMI COM 285 M², OK P/ FINANCIAMENTO. 10 DE FRENTE, COM EDER ..



Venda R\$ 110.000,00



COMPARAR

FAVORITO

Descrição Imóvel
TERRENO
Cod. 4270 - VENDE Terreno Jardim Iguatemi com 285 m², ok p/ financiamento, 10 de frente, com Eder o seu corretor 16 99702 4290 / 3397 0737. Cnpj 134491.

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA E CONTATO

Nome

Telefone

Email

Digite uma mensagem

Link

Digite os caracteres da imagem

☐ Li e aceito a política de privacidade

ENVIAR

segunda-feira, 20 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05

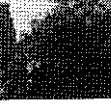
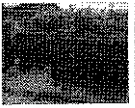
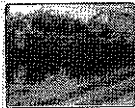
Imobiliária / código:	Eder imóveis - 4271
Telefone:	(16) 3397-0737
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://ederooseucorretor.com.br/imovel/4271/terreno-parque-residencial-iguatemi-araraquara/
Endereço Imóvel:	Parque Residencial Iguatemi
Área Terreno:	285,00 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 385,96 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,722
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 250,80 /m ²

HOME SOBRE COMPARAR FAVORITOS CONTATO

COD. 4271 - VENDE TERRENO JARDIM IGUATEMI COM 285 M², OK P/ FINANCIAMENTO. 10 DE FRENTE, COM EDER ..



Venda R\$ 110.000,00



COMPARAR

FAVORITO

Descrição Imóvel
TERRENO
Cod. 4271 - VENDE terreno Jardim Iguatemi com 285 m², ok p/ financiamento. 10 de frente, com Eder o seu corretor. 16 99702 4271 / 16 3397 0737. Geci. 134491.

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA E CONTATO
Nome
Telefone
Email
Digite uma mensagem

pegueva C
Digite as variações da proposta
☐ Li e aceito a política de privacidade

ENVIAR

segunda-feira, 20 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

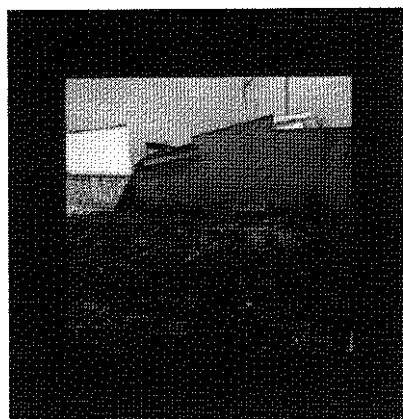


Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 9421
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-residencial-iguatemi/9421
Endereço Imóvel:	Av. Alexandre Gallani, Parque Residencial Iguatemi
Área Terreno:	285,00 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 130.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 456,14 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,722
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 296,40 /m ²



Favoritos 10 Compartilhe 16 Área do cliente



Imóvel: 9421
Terreno à venda no Parque Residencial Iguatemi,
Araraquara

Avenida Alexandre Gallani, 00
Parque Residencial Iguatemi, Araraquara, São Paulo



IPPU R\$ 147,06
Total R\$ 147,06
Venda R\$ 130.000,00



Descrição do imóvel

Terreno plano.

Imóvel

Área financiável

Calcada

Saneamento básico

segunda-feira, 20 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara

Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Giovanni Imóveis - 1412
Telefone:	(16) 3311-0848
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://giovanniimoveis.com.br/imovel/terreno-murado-bem-localizado-composto-por-7-lotes-med-10-x-25-cada.html
Endereço Imóvel:	Parque Residencial Iguatemi
Área Terreno:	2034,20 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 850.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 417,85 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	0,95
Fator de Área:	0,923
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 329,76 /m ²

Venda - Araraquara/SP

Terreno murado, bem localizado, composto por 7 lotes, med. 10 x 25 cada.

Código	001412
Bairro	Id. Iguatemi - Terreno Od-11 (11-33)
Valor	R\$ 850.000,00
Dormitórios	0
Garagens	0
Área Terreno	2.034,20 m ²
Área Construída	0,00 m ²



Outros detalhes

Imóvel desabitado, rua asfaltada, imóvel não é de esquina.

Imóvel cadastrado em 26/06/2022.



Seja o primeiro a curtir este imóvel. Este imóvel já foi visualizado 570 vezes.

Gostou deste imóvel?

Entre em contato com a Giovanni Imóveis pelo telefone (16) 3311-0848 ou venha nos visitar.

Teremos imenso prazer em lhe receber. Rua dos Libaneses, 2173 - Centro - Araraquara-SP



segunda-feira, 20 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 3517
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	20 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-residencial-iguateemi/3517
Endereço Imóvel:	Rua Victório de Santi, Parque Residencial Iguatemi
Área Terreno:	250,00 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 86.500,00
Valor m ² inicial:	R\$ 346,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,711
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 221,41 /m ²



Imóvel 1317
Terreno à venda no Parque Residencial Iguatemi, Araraquara
Parque Residencial Iguatemi, Araraquara, São Paulo
120m²

 Descrição do imóvel
 Contato

 Imóvel
Áreas interessadas  Calçada  Solicitação de visita



Vende R\$ 86.500,00

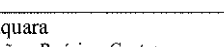




















PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para a área 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 3.849,62 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 benfeitorias	Fator de Área	
X1	R\$ 90.000,00	260,00	R\$ 346,15	0,9	1	1	0,714	R\$ 222,44
X2	R\$ 1.200.000,00	6027,98	R\$ 199,07	0,9	1	1	1,058	R\$ 189,56
X3	R\$ 1.155.000,00	3300,00	R\$ 350,00	0,9	1	1	0,962	R\$ 303,03
X4	R\$ 110.000,00	285,00	R\$ 385,96	0,9	1	1	0,722	R\$ 250,80
X5	R\$ 110.000,00	285,00	R\$ 385,96	0,9	1	1	0,722	R\$ 250,80
X6	R\$ 130.000,00	285,00	R\$ 456,14	0,9	1	1	0,722	R\$ 296,40
X7	R\$ 850.000,00	2034,20	R\$ 417,85	0,9	1	0,95	0,923	R\$ 329,76
X8	R\$ 86.500,00	250,00	R\$ 346,00	0,9	1	1	0,711	R\$ 221,41
Média								R\$ 258,02
Desvio Padrão								R\$ 47,87

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$ 189,56	Amostra n° X2
Amostra extrema superior	R\$ 329,76	Amostra n° X7

Número crítico de CHAUVENET para: 8 amostras

N= 8

d/s Limite: 1,86

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

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

dmin/s= 1,43 < 1,86
Portanto a amostra n° X2 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,50 < 1,86
Portanto a amostra n° X7 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 8 amostras é compatível e definitivo. No presente estudo, será utilizada a teoria estatística das pequenas amostras (n<30), com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante à Norma Brasileira NB-502-89 da ABNT que rege a matéria.

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

Xmed	R\$ 258,02
Desvio Padrão	R\$ 47,87
t _c	1,4
Xmax	R\$ 283,36
Xmin	R\$ 232,69

t_c = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Xmed = Média das amostras



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 50,66$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 16,89$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	232,69	à	R\$	249,58	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

2º Classe: R\$	249,58	à	R\$	266,47	
Neste intervalo há:			R\$	250,80	Peso 2
2 amostras			R\$	250,80	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0

3º Classe: R\$	266,47	à	R\$	283,36	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

Soma dos pesos 4

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 1.003,20

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 250,80
Valor arredondado +- 1%: R\$ 250,00

Valor médio encontrado para áreas padrão da região localizadas do loteamento Jardim Altos do CECAP II, caso da avalianda. Considerando se tratar de uma área com algumas árvores de porte médio/grande, aplicaremos o fator depreciativo de 0,95, a saber:

$$\text{Valor /m}^2 = \text{R\$ } 250,00/\text{m}^2 \times 0,95 = \text{R\$ } 237,50/\text{m}^2$$

Avaliação da área:

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

$$\text{R\$ } 237,50 / \text{m}^2 \times 3.849,62 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 914.284,75$$

Importância de novecentos e quatorze mil, duzentos e oitenta e quatro reais e setenta e cinco centavos é o valor total de mercado calculado para a área.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro

VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0



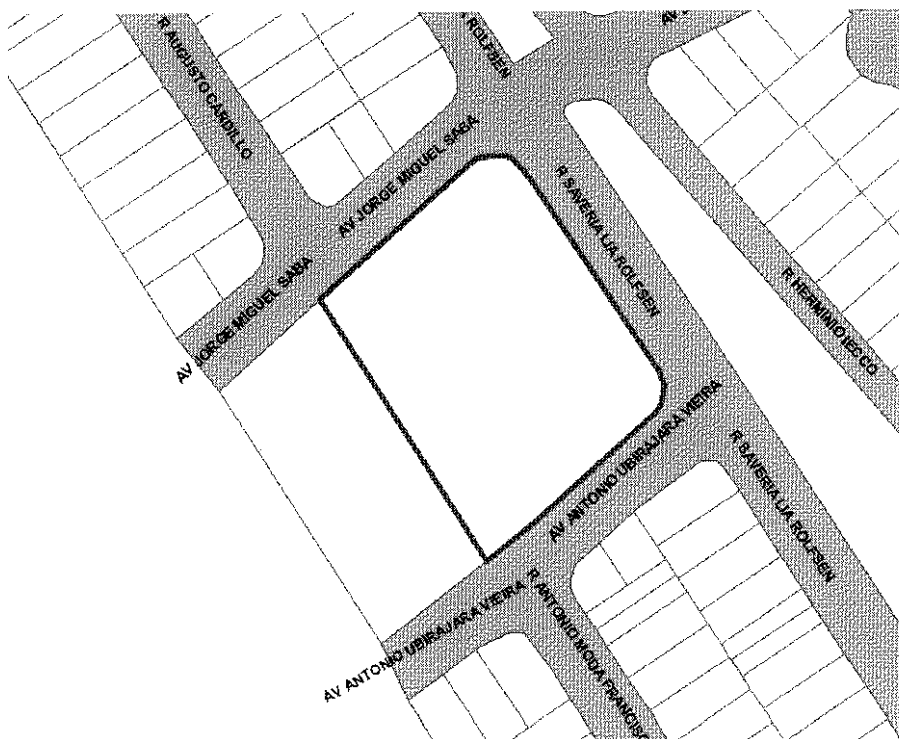
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Croqui de localização:



Fonte: Google Maps



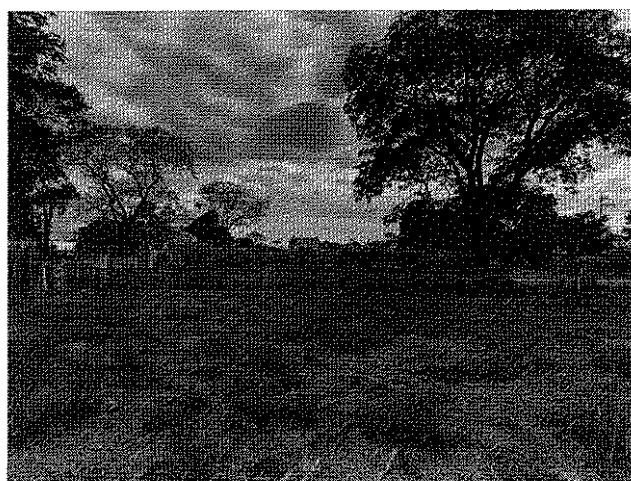
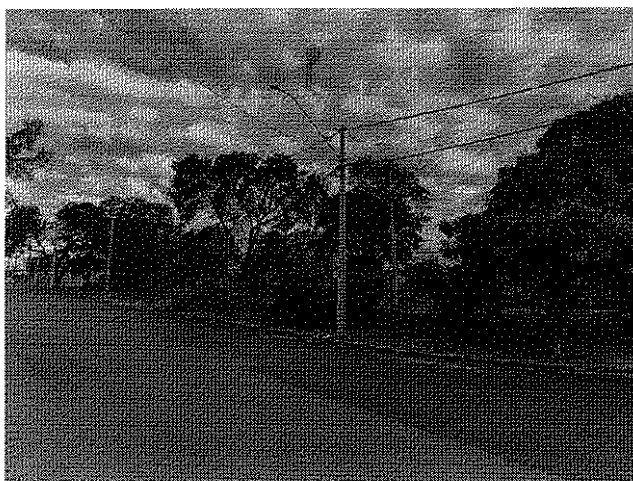
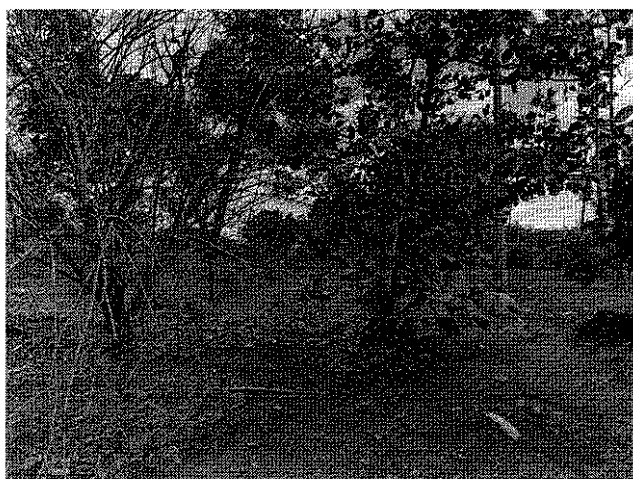
Fonte: Cadastro Técnico Municipal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

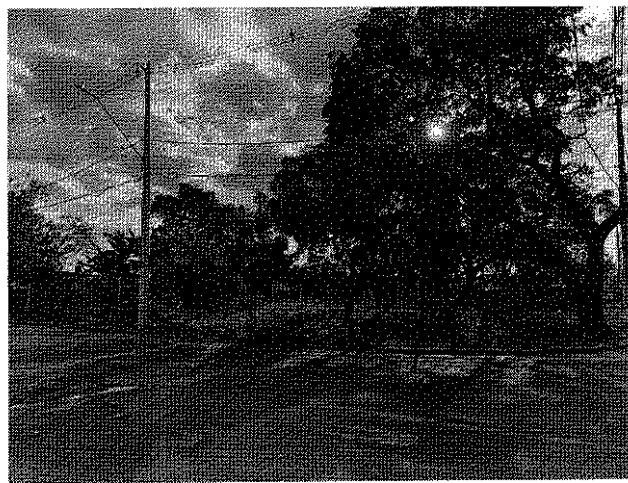
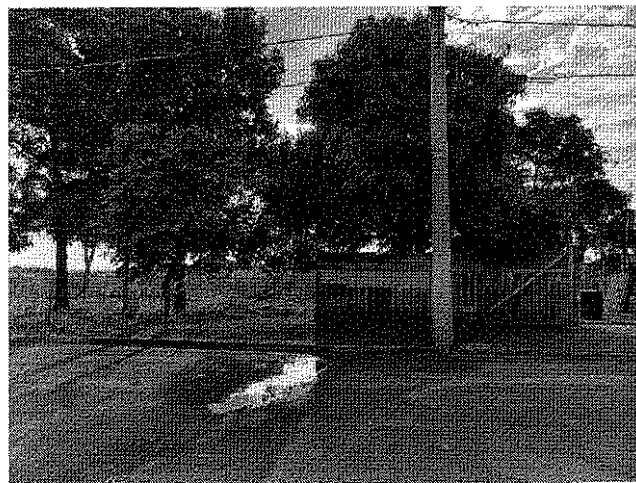
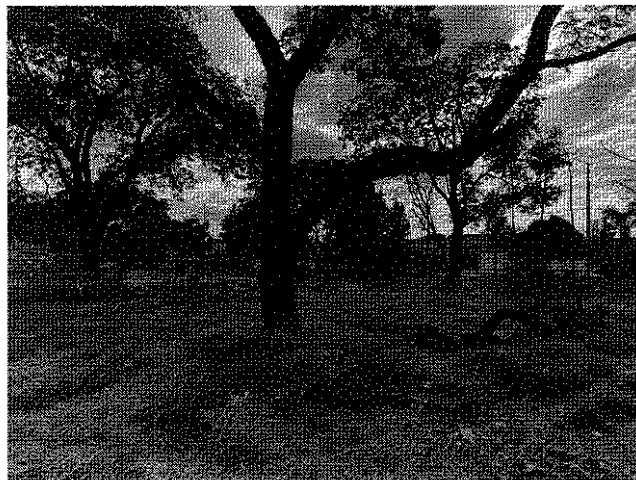


Relatório Fotográfico:





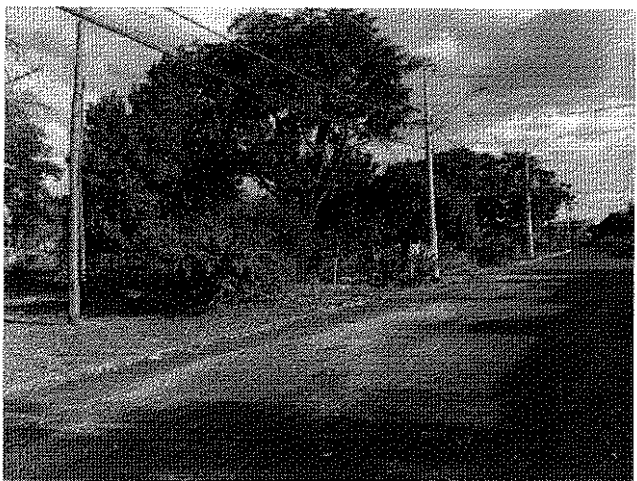
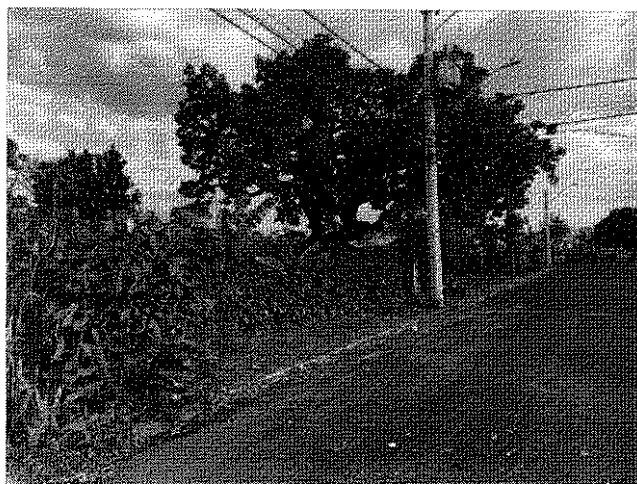
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



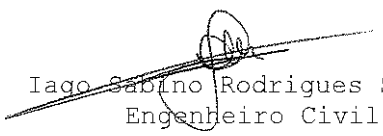
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

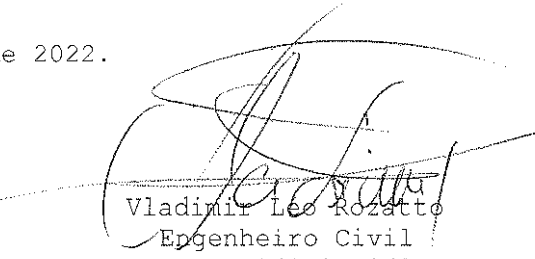


Encerramento:

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

Araraquara, 21 de junho de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


Vladimir Leo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 024/2022 CEPU

Araraquara, 31 de maio de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 19.0135.0020, objeto da Matrícula n.º 128.044 do 1º CRI Araraquara, situado na Rua Octavio Cesar Pereira, nº 0, Terreno Vago – Jardim Gardênias; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,


CRISTIANO TIAGO DOS SANTOS
Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 38138/2022

Data: 31/05/2022 - 16:03 Origem 65

Requerente: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto: AVALIAÇÃO
Destino: Procuradoria Geral do Município



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

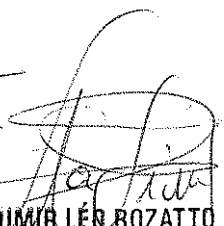
À S.D.U.

Alc. Cristiano.

Segue AVALIAÇÃO ANEXA

14/06/2022


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LÉO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

7- JO. GARDENIAS

OK

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP

Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

MAT

128044

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:14

INSCR. IMOB.: 19-0135-0020-0020-0000

NÚM. CADASTRO: 107233

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
1087 - R OCTAVIO CESAR PEREIRA	0	ÁREA INSTITUCIONAL
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
11	8450,37	125,70
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

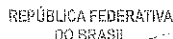
PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICIPIO DE ARARAQUARA	0
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
			0
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	COBERTURA
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	FORRO
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	ANO CONSTRUÇÃO
			0
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	SUSPENDE LANÇAMENTO
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 07/04/2022 16:04:58

OPERADOR: PMA12



Av. Brasil, 599 – CEP: 14801-050 – Araraquara - SP – Tel.: (16) 3301-0404 – E-mail: 1riararaquara@uol.com.br

ARARAQUARA - SP

ENS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA

24 de Fevereiro de 2014

MATRÍCULA

128.044

FICHA

01

IMÓVEL: Terreno designado Área UM (1), constituído por parte da Quadra 11 do loteamento Jardim Gardenias, em Araraquara, com a superfície de 6.316,34 metros quadrados, medindo 53,96 metros de frente para a Rua Octavio Cesar Pereira; do lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel mede 42,32 metros, confrontando com Área Dois (M.128.045); aos fundos com distância de 100,97 metros e rumo 02°46'NW, confrontando com a divisa do loteamento Chácara Estrela; do lado direito com distância de 95,44 metros e rumo de 70°55'SE, confronta com a divisa da quadra 12 (Área Verde); segue com distância de 39,23 metros e rumo de 19°05'SW, pela divisa da quadra 10 (Área Institucional) do loteamento Jardim Uirapuru II até atingir o alinhamento predial da Avenida Domingos Carnesseca; daí com 16,00 metros segue pelo alinhamento predial da Avenida Domingos Carnesseca, encontrando o ponto inicial desta descrição.

CADASTRO MUNICIPAL: 19.135.0204/ **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal, na Rua São Bento n° 840, inscrito no CNPJ sob n° 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.7/M.97.658, de 12.11.2002 e Av.2/M.99.708.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Av.1 em 24 de fevereiro de 2014

Conforme Av.1/M.99.708, o imóvel desta matrícula tem destinação INSTITUCIONAL.

Ana Maria de Freitas Gouvêa
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e da fé Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Escrevente autorizado

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

Ao Oficial.: RS *38.17 Certidão expedida às 08:57:15 horas do dia 17/05/2022.

Ao Estado... R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil
Ao Reg.Civil R\$ Nihil Código de controle de certidão :

Ao Reg. Civil RS Nihil

Ao Trib. Just R\$ Nihil
Ao EFDMP R\$ Nihil

```

A6  FEMPE,....  RS  Nihil
A9  ISSON,....  RS  Nihil

```

Total..... RS *38,1

Solicitação feita

Prefeitura Municipal de Araraquara

Selo Digital nº: 1110963C3128044C08571622F

Pag. 001/000

Definição na ú

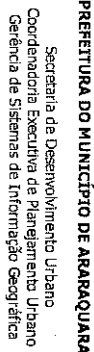
128044170522



1109-6-68502-COMMENTO ASSINATO DIGITALMENTE PER EDSO ANTONIO EDINHO DA SILVA Nº 27638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Scream Para obter o documento assinado digitalmente clique no link abaixo e informe o código de documento - OGWZ-2PBZ-8B17-2129

<http://savecamara.gov.br/informacoes/autenticar>

OGWZ-2PBZ-8B17-2129



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

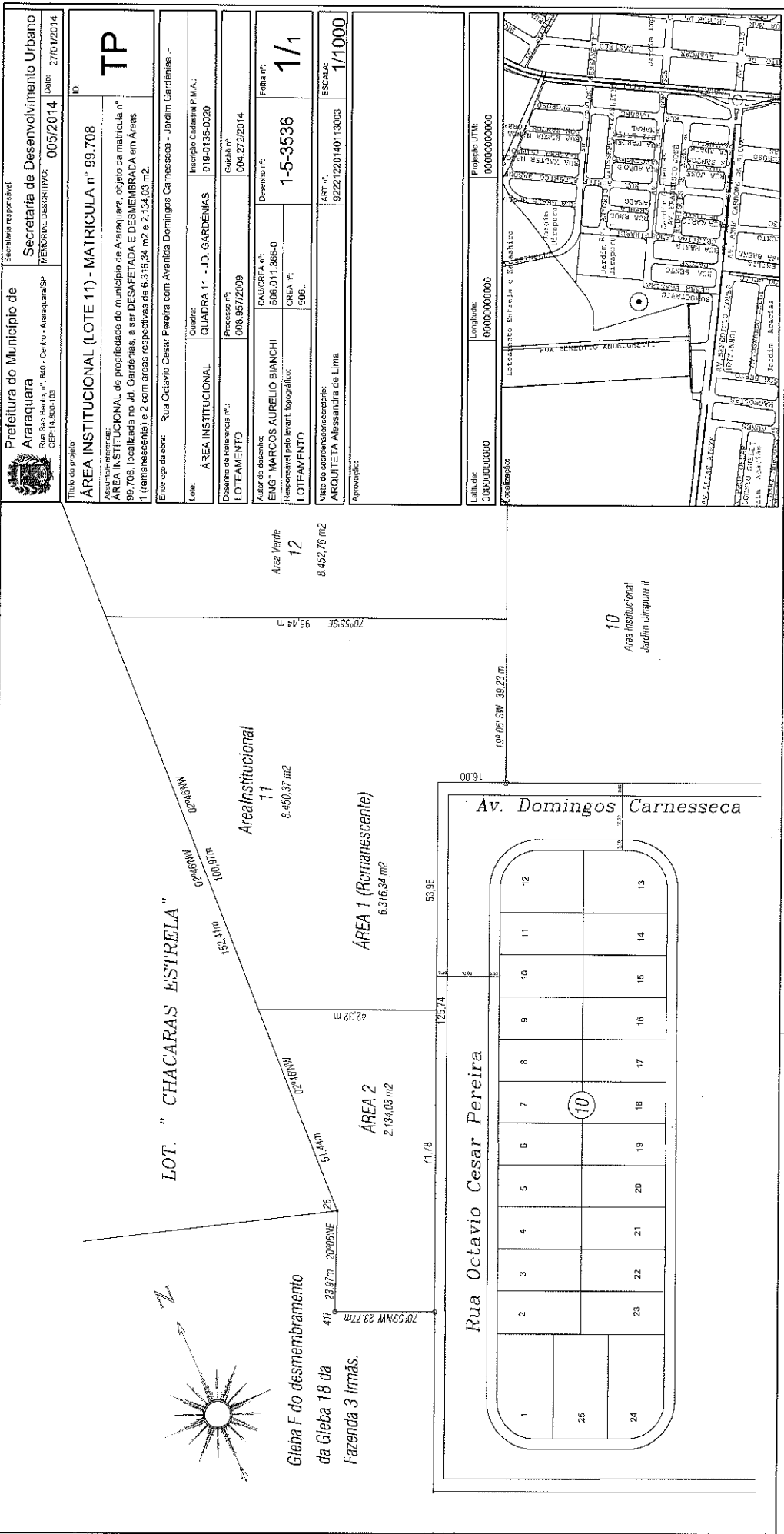
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano

ÁREA INSTITUCIONAL
Insc. Cad.: 19.135.020
Área: 8.450,37 m²

LEGENDA

Insc. Cad.: 19.135.020





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 Área de Terreno, designado Área UM (1) - Área institucional pertencente ao Município de Araraquara. Terreno de formato irregular, localizado com frente para a Rua Octaviano Cesar Pereira e Avenida Domingos Carnesseca, Jardim Gardênias. Área com grande quantidade de vegetação, desnível para com a rua de 1,00 a 1,50 metros e declividade da frente para o fundo, com superfície de 6.316,34 m² de acordo com Matrícula 128.044 do 1º CRI de Araraquara. Região de padrão socioeconômico médio, composta de algumas chácaras em suas divisas, residências, e condomínios, distante aproximadamente 4.700,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara/SP.

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

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com
Cadastro Municipal 19.135.020
Processo n° 38138/2022
Matrícula 128.044 do 1º CRI de Araraquara

6.316,34 m²

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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

Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 180,00/m² para áreas padrão da avalianda (com grandes quantidades de árvore).



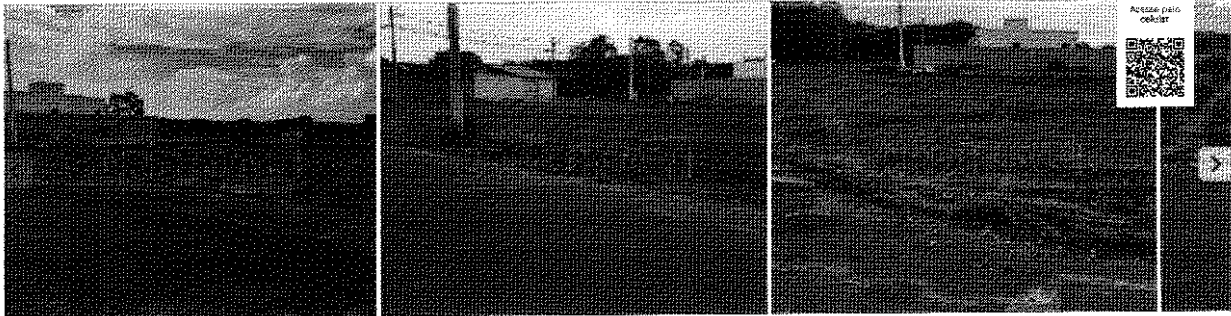
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Imobiliária Cardinalli - 86.848
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.cardinalli.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Area/Jardim-Uirapuru/86848
Endereço Imóvel:	Rua Maria Cristina Lemos Giraldi entre Avenidas Domingos Carnesseca e Antonio Giuseppe Pizzolitto. Jardim Uirapuru
Área Terreno:	2.163,98 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica.
Valor Oferta:	R\$ 692.473,00/m ²
Valor m ² inicial:	R\$ 320,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,875
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 226,80 /m ²



EMPRESA - PROMOÇÕES UNIVERSITÁRIAS - BLOG - LANÇAMENTOS - CONTATO



Terreno Área - Jardim Uirapuru para Venda em Araraquara

86848

Imobiliária Cardinalli

2.163,98 m²

2163,98 m²

☐ Favoritar ☒ Comparar

Itens do Imóvel

☒ Água ☒ Mobilidade

Simule um Financiamento

CAIXA

BRASIL

ITUB

BRASIL

BRASIL

BRASIL

BRASIL

BRASIL

Total para Acesso do terreno

IPTEU / 3 Anos

Total

549,30

549,30

Total para Compra e Venda do terreno

Venda

692.473,00

692.473,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

PREFEITURA DE ARARAQUARA

sexta-feira, 3 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Imobiliária Cardinalli - 86.845.
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.cardinalli.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Area/Jardim-Uirapuru/86845
Endereço Imóvel:	Rua Maria Cristina Lemos Giraldi entre Avenidas Domingos Carnesseca e Antonio Giuseppe Pizzolitto. Jardim Uirapuru
Área Terreno:	2.163,98 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e Pavimentação Asfáltica.
Valor Oferta:	R\$ 692.473,00/m ²
Valor m ² inicial:	R\$ 320,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,875
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogêneo:	R\$ 226,80 /m ²



EMPRESA - PROMOÇÕES UNIVERSITÁRIAS - BLOG - LANÇAMENTOS - CONTATO



Acesse pelo celular

Terreno Área - Jardim Uirapuru para Venda em Araraquara

06845

06845

2163,98 m²

2163,98 m²

Favoritos

Comprar

Itens do Imóvel

✓ Água

✓ Mobilado

Simule um Financiamento

CATIA

BRASIL

ITAU

BRASIL

BRASIL

SICOOB

BRASIL

Total para Acessórios e Impostos

Imóvel

IPTU / Mês

549,30

Total

549,30

Total para Compra (imóvel e acessórios)

Venda

692.473,00

Imóvel e acessórios

CONSULTE-NOS

Celular

Total

692.473,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

PESQUISA OBRIGATORIA

sexta-feira, 3 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Imobiliária Araraquara - TE 0030
Telefone:	(16) 3114-8157
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imobararaquara.com.br/imovel/terrenos-a-venda-no-jd-uirapuru/TE0030-ARA5
Endereço Imóvel:	Rua Nicola Espinelli - Jardim Uirapuru.
Área Terreno:	250,00 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica.
Valor Oferta:	R\$ 106.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 424,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,668
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 229,42 /m ²

The screenshot shows a real estate listing for 'Terrenos a Venda no Jd. Uirapuru'. It features a large image of a field with trees in the background. Below the image, there is a heart icon and the text 'Venda R\$ 106.000 R\$ 424/m²'. There are two buttons: 'Quero visitar' and 'Quero mais informações'. Below these, it says '250 m² área total'. The section 'Sobre o imóvel' describes the property as 'Terrenos a venda no Jd. Uirapuru, possuindo ótimas condições para construções do futuro comprador. Terrenos com diferentes metragens para os clientes. Agende já sua visita com um de nossos corretores.' The date 'sexta-feira, 3 de junho de 2022' is visible in the bottom right corner.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Investe Imobiliária - CA00807
Telefone:	(16) 3461-3455
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.grupoinveste.com.br/imoveis/referencia-ca00807/
Endereço Imóvel:	Jardim Gardênia.
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica
Valor Oferta:	R\$ 92.327,25
Valor m ² inicial:	R\$ 461,64 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,649
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	0,90
Valor m ² homogêneo:	R\$ 218,41 /m ²

CASA

RUA JOSÉ DIGNISSIO DOS SANTOS - JARDIM GARDÊNIA - ARARAQUARA/SP



Venda
R\$ 415.000,00
IPTU Anual
R\$ 300,00

3 dormitórios
sendo 1 suíte
2 banheiros
1 vaga
200,00 m² total
150,00 m² útil
200,00 m² terreno
150,00 m² construída

Compartilhe esse imóvel

Agora ficou ainda **mais fácil** conversar com a gente
Atendimento pelo **WhatsApp**

Descrição do imóvel

Casa residencial para Venda
Jardim Gardênia, Araraquara
3 dormitórios sendo 1 suíte, 1 sala, 2 banheiros, 1 vaga
150,00 m² construída, 150,00 m² útil, 200,00 m² total

Mais detalhes

Gostou do imóvel?

Fale conosco

WhatsApp

Email

Telefone

Orçário

Transmissão

Enviar

Compartilhe online

Bom tarde, você gostou do imóvel?

Compartilhe este imóvel?

Deixe sua avaliação

Exiba no WhatsApp

sexta-feira, 3 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área da Construção = 150,00 m²

Área do Terreno = 200,00 m²

Cálculo do valor da Construção

Valor da construção: Conforme imagens do anúncio, estima-se idade aparente em torno de 25 anos, padrão médio.

Valor/ m² construção padrão médio (CUPE PINI abril/2022) = R\$ 2.841,68/m²

Imóvel com idade aparente de 25 anos, conforme imagens do anúncio.

Condição física e funcional regular necessitando de reparos simples (estado 2,5 = 8,09%)

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 25 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times \left(\frac{25}{70} + \frac{25^2}{70^2} \right) = \frac{1}{2} (0,357 + 0,128) = 0,243$$

Heidecke: c = 8,09% = (estado 2,5)

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

$$[0,243 + (1 - 0,243) \times 0,0809] \times (1 - 0,20) = 0,243$$

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

$$1 - 0,243 = 0,757$$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 2.841,68/m² x 0,757 x 150,00 m²

Valor da Construção (Estimado) = R\$ 322.672,75

Logo, valor do terreno = R\$ 415.000,00 - R\$ 322.672,75

Valor do terreno = R\$ 92.327,25

Valor do terreno = R\$ 92.327,25



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária - 34022
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/casas/araraquara/jardim-gardenias/34022
Endereço Imóvel:	Avenida Luiz Dosualdo, 407 Jardim Gardênias.
Área Terreno:	286,00 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica
Valor Oferta:	R\$ 121.536,84
Valor m ² inicial:	R\$ 424,95 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,679
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	0,80
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 186,98 /m ²

TEDEDEWORK Imobiliária

Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Venda Locações Consultas rápidas Imprimir tabela



Fotos Vídeos

Venda R\$ 390.000,00

Casa à venda com 3 quartos no Jardim Gardenias, Araraquara

Imóvel 34022

Dormitórios: 3 (1 suíte) | Banheiros: 2 | Garagens: 3 | Área: 286 m² total

Descrição do imóvel:
Excelente casa com 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala, cozinha, banheiro social, lavanderia, área de serviço, área de lazer com churrasqueira, 3 vagas de garagem. AT: 286,00m² - AT: 133,00m²

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento.

sexta-feira, 3 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Área da Construção = 133,00 m²

Área do Terreno = 286,00 m²

Cálculo do valor da Construção

Valor da construção: Conforme imagens do anúncio, estima-se idade aparente em torno de 20 anos, padrão médio/baixo.

Valor/ m² construção padrão médio/baixo. (CUPE PINI abril/2022) = R\$ 2.523,15/m²

Imóvel com idade aparente de 20 anos, conforme imagens do anúncio.

Condição física regular necessitando de reparos simples (estado 2,5) = 8,09%

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 20 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times \left(\frac{20}{70} + \frac{20^2}{70^2} \right) = \frac{1}{2} \times (0,286 + 0,082) = 0,184$$

Heidecke: c = 8,09% = (estado)

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

$$[0,184 + (1 - 0,184) \times 0,0809] \times (1 - 0,20) = 0,20$$

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

$$1 - 0,20 = 0,80$$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 2.523,15/m² x 0,80 x 133,00 m²

Valor da Construção (Estimado) = R\$ 268.463,16

Logo, valor do terreno = R\$ 390.000,00 - R\$ 268.463,16

Valor do terreno = R\$ 121.536,84

Valor do terreno = R\$ 121.536,84



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 06

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária - 5496
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/casas/araraquara/jardim-gardenias/5496
Endereço Imóvel:	Rua Odair Pavanelli, 37
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica.
Valor Oferta:	R\$ 105.153,79
Valor m ² inicial:	R\$ 525,77 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,649
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	0,80
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 221,11 /m ²

TEDEWORK Imobiliária

Buscar por endereço, local ou código

Comprar Vender Locação Consultar Imóvel Imprimir Boletim

Casa à venda com 3 quartos no Jardim Gardenias, Araraquara

Jardim Gardenias, Araraquara, SP 13204-000

Imóvel 5496

Venda R\$ 320.000,00

3 Quartos 3 Banheiros 2 Garagens Área 200 m² total 130m² construída

Não usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento.

sexta-feira, 3 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Área da Construção = 130,00 m²
Área do Terreno = 200,00 m²

Cálculo do valor da Construção

Valor da construção: Conforme imagens do anúncio, estima-se idade aparente em torno de 30 anos, padrão médio/baixo.

Valor/ m² construção padrão médio/baixo. (CUPE PINI abril/2022) = R\$ 2.523,15/m²

Imóvel com idade aparente de 30 anos, conforme imagens do anúncio.
Condição física necessitando de reparos simples (estado 3,0) = 18,10%
Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%
Idade aparente (x): = 30 anos
Vida Útil (n): 70 anos

Ross: $1 \times \left(\frac{(30/70) + (30^2)/(70^2)}{2} \right) = \frac{1}{2} (0,428 + 0,184) = 0,306$

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

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

$[0,306 + (1 - 0,306) \times 0,1810] \times (1 - 0,20) = 0,345$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:
 $1 - 0,345 = 0,655$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 2.523,15/m² x 0,655 x 130,00 m²
Valor da Construção (Estimado) = R\$ 214.846,21

Logo, valor do terreno = R\$ 320.000,00 - R\$ 214.846,21
Valor do terreno = R\$ 105.153,79

Valor do terreno = R\$ 105.153,79



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



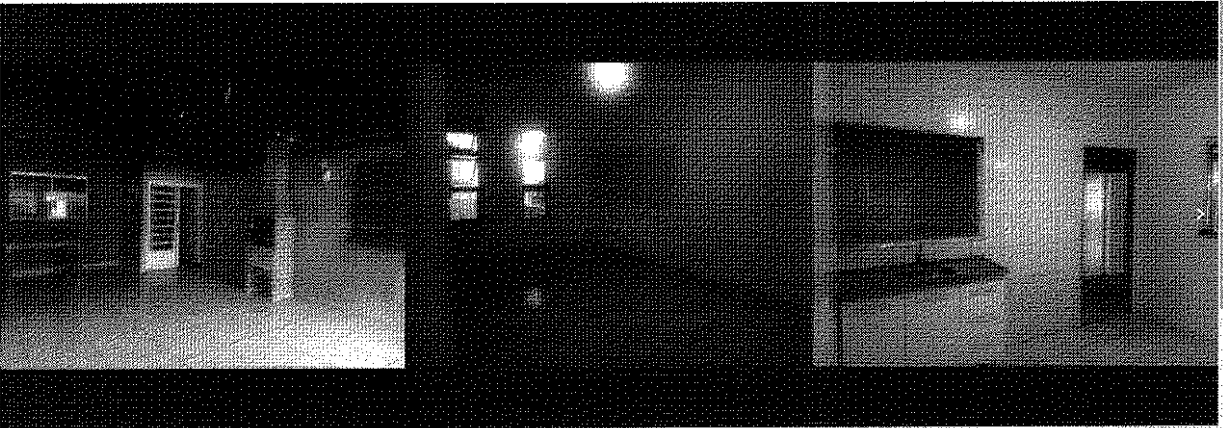
Pesquisa 07

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária - 36148
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	03 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/casas/araraquara/jardim-gardenias/36148
Endereço Imóvel:	Rua Bento Patone, 39, Jardim Gardêneas - A 100 metros do local avaliando.
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica.
Valor Oferta:	R\$ 94.070,59
Valor m ² inicial:	R\$ 470,35 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,649
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 247,26 /m ²



Buscar por endereço, local ou título

Lançamentos Venda Locação Compra fácil Imprimir boletim



Fotos Vídeos

IPU R\$ 29,13

Total R\$ 29,13

Venda R\$ 300.000,00

Envie uma mensagem

Casa à venda com 3 quartos no Jardim Gardenias, Araraquara

Jardim Gardenias, Araraquara, São Paulo

IMÓVEL 36148

Dormitórios 3 (1 suite)

Banheiros 2

Garagens 2

Área 200 m² total (02.02m² + 01.98m²)

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento.

ACEITAR

sexta-feira, 3 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Área da Construção = 102,02 m²

Área do Terreno = 200,00 m²

Cálculo do valor da Construção

Valor da construção: Conforme imagens do anúncio, estima-se idade aparente em torno de 20 anos, padrão médio/baixo.

Valor/ m² construção padrão médio/baixo. (CUPE PINI abril/2022) = R\$ 2.523,15/m²

Imóvel com idade aparente de 20 anos, conforme imagens do anúncio.

Condição física necessitando de reparos simples (estado 2,5) = 8,09%

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 20 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times \left(\frac{20}{70} + \frac{20^2}{70^2} \right) = \frac{1}{2} (0,286 + 0,082) = 0,184$$

Heidecke: c = 8,09% = (estado 2,5)

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

$$[0,184 + (1 - 0,184) \times 0,0809] \times (1 - 0,20) = 0,20$$

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

$$1 - 0,20 = 0,80$$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 2.523,15/m² x 0,80 x 102,02 m²

Valor da Construção (Estimado) = R\$ 205.929,41

Logo, valor do terreno = R\$ 300.000,00 - R\$ 205.929,41

Valor do terreno = R\$ 94.070,59

Valor do terreno = R\$ 94.070,59



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores 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

6.316,34 m²

1ª Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
						Fator topográfico	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$	692.473,00	2163,98	R\$ 320,00	0,9	0,9	1	0,875	R\$ 226,80
X2	R\$	692.473,00	2163,98	R\$ 320,00	0,9	0,9	1	0,875	R\$ 226,80
X3	R\$	106.000,00	250,00	R\$ 424,00	0,9	0,9	1	0,668	R\$ 229,42
X4	R\$	92.327,25	200,00	R\$ 461,64	0,9	0,9	0,9	0,649	R\$ 218,41
X5	R\$	121.536,84	286,00	R\$ 424,95	0,9	0,9	0,8	0,679	R\$ 186,98
X6	R\$	105.153,79	200,00	R\$ 525,77	0,9	0,9	0,8	0,649	R\$ 221,11
X7	R\$	94.070,59	200,00	R\$ 470,35	0,9	0,9	1	0,649	R\$ 247,26
Média									R\$ 222,40
Desvio Padrão									R\$ 18,16

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 186,98 Amostra nº X5

Amostra extrema superior R\$ 247,26 Amostra nº X7

Número crítico de CHAUVENET para:

7 amostras

N= 7

d/s Limite=1,8

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

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

dmin/s= 1,951 > 1,8

Portanto a amostra nº X5

É Impertinente e será excluída

dmax/s= 1,369 < 1,8

Portanto a amostra nº X7

É pertinente e será mantida

2ª Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
						Fator declividade	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$	692.473,00	2163,98	R\$ 320,00	0,9	0,9	1	0,875	R\$ 226,80
X2	R\$	692.473,00	2163,98	R\$ 320,00	0,9	0,9	1	0,875	R\$ 226,80
X3	R\$	106.000,00	250,00	R\$ 424,00	0,9	0,9	1	0,668	R\$ 229,42
X4	R\$	92.327,25	200,00	R\$ 461,64	0,9	0,9	0,9	0,649	R\$ 218,41
X6	R\$	105.153,79	200,00	R\$ 525,77	0,9	0,9	0,8	0,649	R\$ 221,11
X7	R\$	94.070,59	200,00	R\$ 470,35	0,9	0,9	1	0,649	R\$ 247,26
Média									R\$ 223,30
Desvio Padrão									R\$ 10,15



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	218,41	Amostra n° X4
Amostra extrema superior	R\$	247,26	Amostra n° X7

Número crítico de CHAUVENET para: 6 amostras

N= 6
d/s Limite: 1,73

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

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

dmin/s= 0,97 < 1,73
Portanto a amostra n° X4 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,87 > 1,73
Portanto a amostra n° X7 É Impertinente e será excluída

3º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
					Fator declividade	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$ 692.473,00	2163,98	R\$ 320,00	0,9	0,9	1	0,875	R\$ 226,80
X2	R\$ 692.473,00	2163,98	R\$ 320,00	0,9	0,9	1	0,875	R\$ 226,80
X3	R\$ 106.000,00	250,00	R\$ 424,00	0,9	0,9	1	0,668	R\$ 229,42
X4	R\$ 92.327,25	200,00	R\$ 461,64	0,9	0,9	0,9	0,649	R\$ 218,41
X6	R\$ 105.153,79	200,00	R\$ 525,77	0,9	0,9	0,8	0,649	R\$ 221,11
Média								R\$ 224,51
Desvio Padrão								R\$ 4,56

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	218,41	Amostra n° X4
Amostra extrema superior	R\$	229,42	Amostra n° X3

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= 1,34 < 1,65
Portanto a amostra n° X4 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,08 < 1,65
Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 05 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.

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Xmed R\$ 224,51
 Desvio Padrão R\$ 4,56
 tc 1,48
 Xmax R\$ 227,89
 Xmin R\$ 221,13

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
 Xmed = Média das amostras

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 6,75$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 2,25$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1ª Classe: R\$ 221,13 à R\$ 223,38

Neste intervalo há:	-	Peso	0
0 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

2ª Classe: R\$ 223,38 à R\$ 225,63

Neste intervalo há:	-	Peso	0
0 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

3ª Classe: R\$ 225,63 à R\$ 227,89

Neste intervalo há:	R\$ 226,80	Peso	2
2 amostras	R\$ 226,80	Peso	2
	-	-	0
	-	-	0

Soma dos pesos 4

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 907,20

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 226,80



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Valor médio encontrado para áreas padrão da região localizadas do loteamento Jardim Gardênia, caso da avalianda. Considerando se tratar de uma área com grandes quantidades de árvores, aplicaremos o fator depreciativo de 0,80, a saber:

Valor /m² = R\$ 226,80/m² x 0,80 = R\$ 181,44/m², onde será arredondado para R\$ 180,00/m² conforme limite de arredondamento de 1% para mais ou para menos.

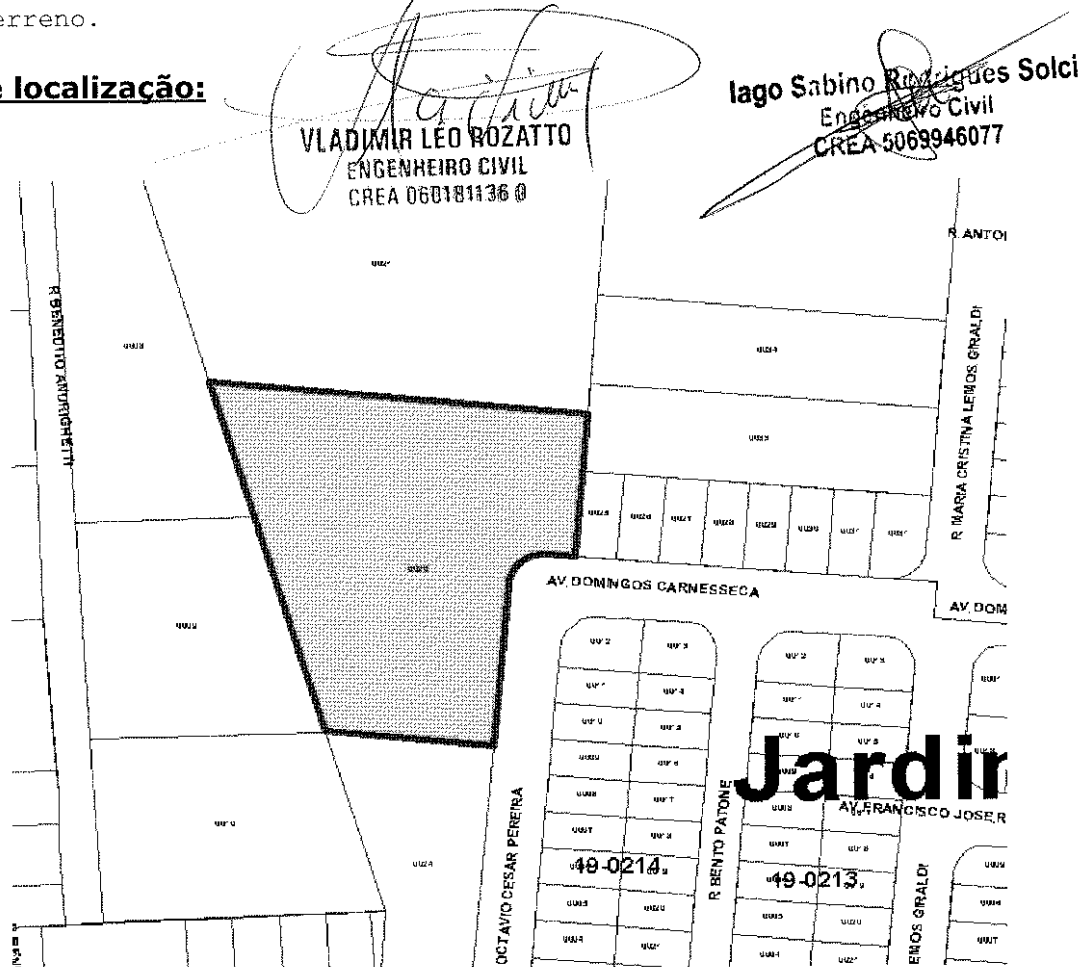
Avaliação Área de Terreno:

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

$$\text{R\$ } 180,00/\text{m}^2 \times 6.316,34 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.136.941,20$$

Importância de um milhão, cento e trinta e seis mil, novecentos e quarenta e um reais e vinte centavos é o valor total de mercado calculado para a área de terreno.

Croqui de localização:



Fonte: Cadastro Técnico Municipal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Fonte: Google Maps

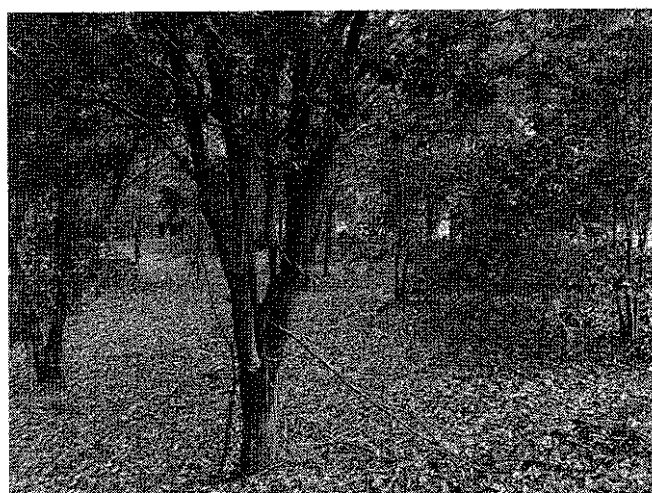
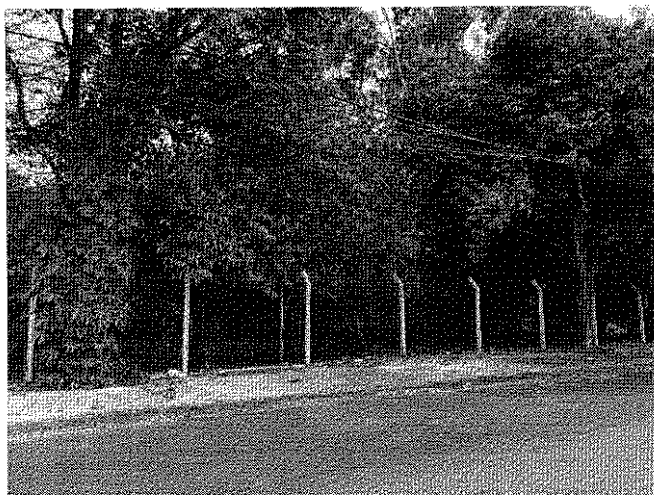
Relatório Fotográfico:



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



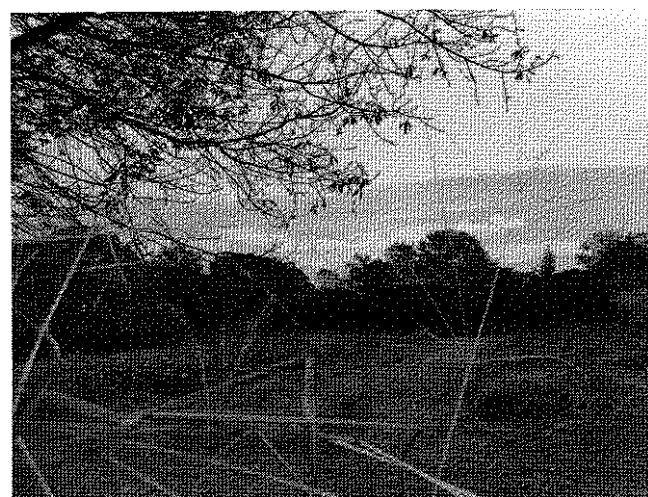
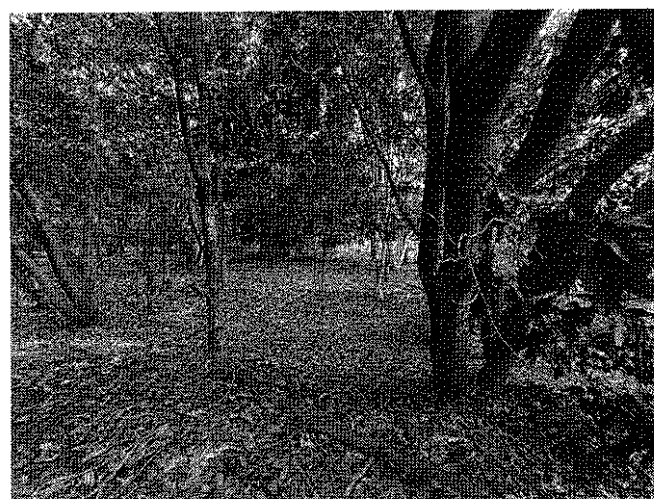
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

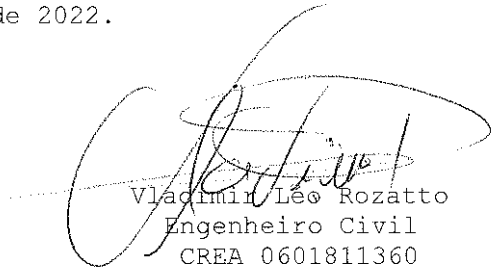


Encerramento:

Consta o presente laudo de 21 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 14 de junho de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 036/2022 CEPU

Araraquara, 31 de maio de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 10.0035.0001, objeto da Matrícula n.º 110.124 do 1º CRI Araraquara, situado na Rua Elias Mazzi, nº 0, Terreno Vago – Jardim Guanabara; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,

CRISTIANO THIAGO DOS SANTOS
Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 41055/2022

Data: 13/06/2022 - 10:20 Origem 212338

Requerente: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto: AVALIAÇÃO
Destino: Procuradoria Geral do Município



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

AS.D.O.

ALC CRISTIANO.

Segue AVALIAÇÃO ANEXA.

27/06/2022


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano
Gerência de Sistemas de Informação Geográfica

Coordenador(a): [nome] / [cargo]

DATA: 12/05/2020
Projeto: L170-22-500

0 50 100m

R. JOSE SABINO SAMPAIO (capão)

AV. ARTHUR LOPES DE CASTRO

R. WILSON MIZZI

AV. ARTHUR LOPES DE CASTRO

R. GUERINO PACOTTO

R. GUERINO PACOTTO

AV. ARTHUR LOPES DE CASTRO

ÁREA "A"
Insc. Cad.: 10.035.001
Área: 3.001,04 m²

LEGENDA
Insc. Cad.: 10.035.001

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP
Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:10

INSCR. IMOB.: 10-0035-0001-0001-0000

NÚM. CADASTRO: 34689

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
3048 - R ELIAS MAZZI	0	ÁREA "A"
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
G	3001,04	72,91
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

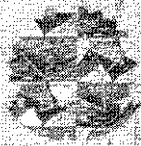
PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICIPIO DE ARARAQUARA	45276128000110
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
HIDRARA CONEXÕES E EQUIPAMENTOS HIDRÁULICOS LTDA	65601387000187

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	COBERTURA
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	FORRO
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	ANO CONSTRUÇÃO
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 09/06/2022 16:59:27

OPERADOR: PMA12



1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP

Av. Brasil, 599 - CEP: 13201-050 - Araraquara - SP - Tel.: (16) 3301-0404 - E-mail: 1araraquara@araraj.sp.gov.br

SEMPRE À PROPOSITIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

110.124

FOLHA

01

IMÓVEL: Área "A" do desmembramento da quadra "G" do loteamento Jardim Guanabara, em Araraquara, medindo 58,77 metros de frente para a Rua 2; do lado esquerdo de quem olha para o imóvel de frente mede 14,14 metros em curva de concordância (desenvolvimento), onde confronta com a confluência dos alinhamentos prediais da Rua 2 com a Avenida Arthur Lopes de Castro; daí segue em linha reta por 30,71 metros confrontando com a Avenida Arthur Lopes de Castro; daí na linha dos fundos mede 76,77 metros confrontando com as Áreas "B" (M.110.125) e "C" (M.110.126); do lado direito mede 14,14 metros em curva de concordância (desenvolvimento), onde confronta com a confluência do alinhamento predial da Rua 2 com a Faixa de Servidão "2" da C.P.F.L.; daí segue por 20,72 metros em linha reta onde confronta com a Faixa de Servidão "2" da C.P.F.L., encerrando 3.001,04 m². **PROPRIETÁRIO:** MUNICIPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 45.276.128/0001-10, com sede à Rua São Bento, 840, Centro, Araraquara/SP. **REGISTRO ANTERIOR:** Inscrição nº 39, livro 8-A, pag. 254/255 e Av. 8-E* 8-B, pag. 194, transportada para a M.110.023 e Av. 4/M.110.023. Araraquara, 22 de setembro de 2009.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escritor Autorizado

Av. 1 em 22 de setembro de 2009
Conforme Av. 8, livro 8-B, pag. 194, reportando-se a inscrição nº 39, livro 8-A, pag. 254/255, relatada na Av. 1/M.110.023 e de acordo com os autos do loteamento, o imóvel aqui matriculado constitui parte do SISTEMA DE RECREIO do Jardim Guanabara.

Andréia Vellora de Aguiar Macchioli
Escritor Autorizada

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO,

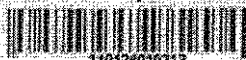
CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Escritor autorizado

1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA-SP
MARCOS ROBERTO GUIDELLI
Escritor Autorizado

Ao Oficial... R\$ 22,01
Ao Estado... R\$ Nihil
Ao I.D.E.S.P... R\$ Nihil
Ao Reg. Civil... R\$ Nihil
Ao Trib. Just... R\$ Nihil
Total... R\$ 22,01

Certidão expedida às 10:18:19 horas do dia 01/02/2012.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Código de controle de certidão:



110124010212

Pag.: 001/001

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara
Controle Interno Nº 023/2012

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

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

3514 - AA 103738

1314-18001-103500-0213

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA-026.881.16890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam-Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siscam-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



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 Área de terreno, denominada de Sistema de Recreio do Jardim Guanabara, composta pela Área "A" do desmembramento da quadra "G" do loteamento Jardim Guanabara, em Araraquara, com frente para a Avenida Arthur Lopes de Castro e área superficial de 3.001,04 m², cidade de Araraquara - SP.

Terreno firme e seco, com frente para via sem pavimentação, Região mista entre prédios residenciais multifamiliares e empresas, padrão médio, distante aproximadamente 2.500 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

Segundo consta nos arquivos do Cadastro Técnico Municipal, decreto n° 9.242 de 05 de outubro de 2009, foi concedida permissão de uso da área para a empresa HIDRARA - CONEXÕES E EQUIPAMENTOS HIDRÁULICOS LTDA, CNPJ/MF 65.601.387/0001-87.

Em visita ao local, pode-se verificar que a área se encontra totalmente murada, com uma construção de um galpão aos fundos, sendo assim não foi possível adentrar ao imóvel para verificar mais detalhes. Esta avaliação se refere apenas ao terreno sem benfeitorias.

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

Obs.: Não foi fornecido cópia da Matrícula atualizada, sendo que qualquer alteração da Área posterior a data informada na certidão da matrícula acarretará em mudança no resultado final desta avaliação, ficando assim esta avaliação **validada** após fornecimento da cópia da Matrícula atualizada pelo requerente.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com 3.001,04 m²
Cadastro Municipal 10.035.001.00
Processo n° 41.055/2022
Dados conforme Matrícula n° 110.124 do I CRI de Araraquara - Cópia da Certidão emitida em 01/02/2012.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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

Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.

Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 regiões vizinhas, tendo em vista a escassez de ofertas no bairro Jardim Veneza, em consulta junto a imobiliárias idôneas, corretores credenciados, ofertas para venda e compra etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 180,00/m² para áreas padrão da avalianda.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 10042
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	23 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-panorama/10042
Endereço Imóvel:	Av. Jarbas Barbosa - Jardim Panorama
Área Terreno:	4.226,46 m ²
Formato:	Área
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 765.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 181,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área	1,044
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 170,07 /m ²

Borsari Imóveis

Imóvel: 10042

Terreno área à venda no Jardim Panorama, Araraquara

Jardim Panorama, Araraquara, São Paulo

4.226,46 m²

Descrição do imóvel

Excelente área, contendo 20,95 metros de frente por 46,30 de fundos, com 133,60 da frente e os fundos pelo lado direito e 124,36 de fundos e fundos pelo lado esquerdo. Não possui construção. A área é limitada entre os lotes de nº 1840 e 1870 (parte do sistema de lotes do Jardim Panorama).

PTU 54 x 514,99

Total R\$ 4.514,99

Venda R\$ 765.000,00

quinta-feira, 23 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 5860
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	23 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-panorama/5860
Endereço Imóvel:	Av. Dr. Adhemar Pereira de Barros - Jardim Panorama
Área Terreno:	300,00 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 130.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 433,33 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área	0,75
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 263,25 /m ²

Borsari Imóveis

Busca avançada: Rua, Mapa, Vídeo, Fotos

Foto

Terreno à venda no Jardim Panorama, Araraquara

Av. Dr. Adhemar Pereira de Barros, 9
Jardim Panorama, Araraquara, São Paulo

300 m²

Venda R\$ 130.000,00

Imóvel

Condição

Iluminação

Saneamento básico

Condição

Nome

quinta-feira, 23 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 11745
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	23 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-melhado/11745
Endereço Imóvel:	Avenida Paulo Pereira Ayres - Vila Melhado
Área Terreno:	489,75 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 200.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 408,37 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,05
Fator transposição:	0,80
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área	0,797
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 246,06 /m ²

TERRENO À VENDA NO VILA MELHADO, ARARAQUARA

Avenida Paulo Pereira Ayres - Vila Melhado - Araraquara/Estado de São Paulo

COD. 11745



VENHA
R\$ 200.000,00

489,75 m²

Conheça mais sobre este imóvel

quinta-feira, 23 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 11746
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	23 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-melhado/11746
Endereço Imóvel:	Avenida José Nogueira Neves - Vila Melhado
Área Terreno:	476,50 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 200.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 419,73 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,05
Fator transposição:	0,80
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área	0,795
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 252,26 /m ²

TERRENO À VENDA NO VILA MELHADO, ARARAQUARA

Avenida José Nogueira Neves - Vila Melhado - Araraquara/São Paulo

COD. 11746



VENDA
R\$ 200.000,00

476,5 m²

Vila Melhado



WhatsApp

quinta-feira, 23 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 11747
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	23 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-melhado/11747
Endereço Imóvel:	Avenida José Nogueira Neves - Vila Melhado
Área Terreno:	255,50 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 105.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 410,96 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,05
Fator transposição:	0,80
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área	0,735
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 228,35 /m ²

TERRENO À VENDA NO VILA MELHADO, ARARAQUARA

Avenida José Nogueira Neves - Vila Melhado - Araraquara/São Paulo

COD. 11747



VENDA
R\$ 105.000,00

255,5 m²

Envie esta mensagem



Visão

quinta-feira, 23 de junho de 2022

Handwritten signature and initials.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

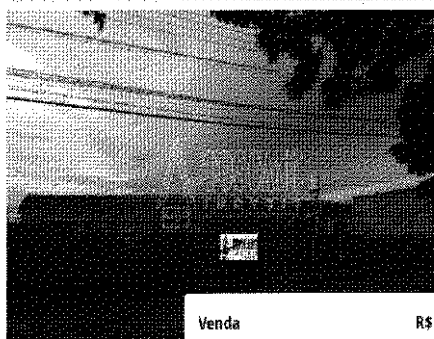


Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Toscano Imóveis - 1620
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	23 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-guanabara/1620
Endereço Imóvel:	Avenida Odontólogo Euclides da Cunha - Jardim Guanabara
Área Terreno:	2472,26 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 800.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 323,59 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área	0,953
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 249,79 /m ²



Comprar Alugar Área do cliente



Venda R\$ 800.000,00

Envie uma mensagem



vídeo

Mapa

Rua

Terreno à venda no Jardim Guanabara, Araraquara

Jardim Guanabara - Araraquara - São Paulo



2472,26 m²

quinta-feira, 23 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Rede Imobiliária - Anunciante Suzy Imóveis SI-2539
Telefone:	(16) 3301-1717
Data acesso anúncio:	23 de junho de 2022
Link anúncio:	http://www.redeararaquara.com.br/catalogo/product_info.php?cPath=35&products_id=41791
Endereço Imóvel:	Vila Melhado
Área Terreno:	342,25 m ²
Formato:	Esquina - murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 148.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 432,43 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator benfeitorias:	0,95
Fator de área	0,762
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 253,56 /m ²



BUSCA RÁPIDA

Pretensão Todos

Referência

Endereço

HOME / CATÁLOGO / VENDA / TERRENO

Voltar ao Catálogo



TERRENO

Ref: SI-2539

Finalidade: Residencial, Comercial

Bairro: Vila Melhado

Cidade: Araraquara

Venda: R\$ 148.000,00

AT: 342,25 m²

Dimensões: 18,50 x 18,50

Imob. Captação: Suzy Imóveis

Descrição: Excelente terreno murado pronto para construção.

ENTRE EM CONTATO

SELECIONAR

quinta-feira, 23 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - 2573
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	23 de junho de 2022
Link anúncio:	https://hdzmoveis.com.br/imovel/2573/terreno-vila-melhado-araraquara/?finalidade=venda
Endereço Imóvel:	Av. Pio Corrêa Pinheiro - Vila Melhado
Área Terreno:	980,00 m ²
Formato:	Meio de quadra - Trapezoidal
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 430.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 438,78 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,80
Fator benfeitorias:	0,95
Fator de área	0,869
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 260,81 /m ²



MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA / INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

E-mail

Digite uma mensagem

Enviar

Busca Avançada

Venda

quinta-feira, 23 de junho de 2022

COMPARAR

FAVORITO

Descrição Imóvel

TERRENO

Terreno amplo com portão, próximo a rodovária. 980,00 m²

HDZ Imóveis - Araraquara

Link: (16) 3305-6060

Código: 2573

Área total: 980,00 m²

IPPU: R\$ 980,81

Vila Melhado, Araraquara - SP



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 09

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - 2572
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	23 de junho de 2022
Link anúncio:	https://hdzmoveis.com.br/imovel/2572/terreno-vila-melhado-araraquara/?finalidade=venda
Endereço Imóvel:	Av. Pio Corrêa Pinheiro - Vila Melhado
Área Terreno:	988,54 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 430.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 434,98 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,80
Fator benfeitorias:	0,95
Fator de área	0,87
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 258,85 /m ²

Handwritten signature/initials.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para lotes padrão da região, utilizando fatores de correção, verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET e teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT.

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO

10.035,00 m²

1ª Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Matriz dos Fatores					Valor/m² final
					Fator de Fonte	Fator declividade	Fator transposição	Fator benfeitorias	Fator de Área	
X1	R\$	765.000,00	4226,46	R\$ 181,00	0,9	1	1	1	1,044	R\$ 170,07
X2	R\$	130.000,00	300,00	R\$ 433,33	0,9	1	0,9	1	0,750	R\$ 263,25
X3	R\$	200.000,00	489,75	R\$ 408,37	0,9	1,05	0,8	1	0,797	R\$ 246,06
X4	R\$	200.000,00	476,50	R\$ 419,73	0,9	1,05	0,8	1	0,795	R\$ 252,26
X5	R\$	105.000,00	255,50	R\$ 410,96	0,9	1,05	0,8	1	0,735	R\$ 228,35
X6	R\$	800.000,00	2472,26	R\$ 323,59	0,9	1	0,9	1	0,953	R\$ 249,79
X7	R\$	148.000,00	342,25	R\$ 432,43	0,9	1	0,9	0,95	0,762	R\$ 253,56
X8	R\$	430.000,00	980,00	R\$ 438,78	0,9	1	0,8	0,95	0,869	R\$ 260,81
X9	R\$	430.000,00	988,54	R\$ 434,98	0,9	1	0,8	0,95	0,870	R\$ 258,85
Média										R\$ 242,56
Desvio Padrão										R\$ 29,07

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 170,07 Amostra nº X1

Amostra extrema superior R\$ 263,25 Amostra nº X2

Número crítico de CHAUVENET para:

9 amostras

K=9

d/s Limite=1,92

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

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

dmin/s= 2,493 > 1,92
Portanto a amostra nº X1 É Impertinente e será excluída

dmax/s= 0,712 < 1,92
Portanto a amostra nº X2 É pertinente e será mantida

2ª Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Matriz dos Fatores					Valor/m² final
					Fator de Fonte	Fator declividade	Fator transposição	Fator benfeitorias	Fator de Área	
X2	R\$	130.000,00	300,00	R\$ 433,33	0,9	1	0,9	1	0,750	R\$ 263,25
X3	R\$	200.000,00	489,75	R\$ 408,37	0,9	1,05	0,8	1	0,797	R\$ 246,06
X4	R\$	200.000,00	476,50	R\$ 419,73	0,9	1,05	0,8	1	0,795	R\$ 252,26
X5	R\$	105.000,00	255,50	R\$ 410,96	0,9	1,05	0,8	1	0,735	R\$ 228,35
X6	R\$	800.000,00	2472,26	R\$ 323,59	0,9	1	0,9	1	0,953	R\$ 249,79
X7	R\$	148.000,00	342,25	R\$ 432,43	0,9	1	0,9	0,95	0,762	R\$ 253,56
X8	R\$	430.000,00	980,00	R\$ 438,78	0,9	1	0,8	0,95	0,869	R\$ 260,81
X9	R\$	430.000,00	988,54	R\$ 434,98	0,9	1	0,8	0,95	0,870	R\$ 258,85
Média										R\$ 251,62
Desvio Padrão										R\$ 11,03

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 228,35 Amostra n° X5
Amostra extrema superior R\$ 263,25 Amostra n° X2

Número crítico de CHAUVENET para: amostras

$$N=8$$

$$d/s \text{ Limite}=1,86 \quad \frac{d}{s} \text{ max} = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}} \quad \frac{d}{s} \text{ min} = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s= 2,11 > 1,86
Portanto a amostra n° X5 É Impertinente e será excluída

dmax/s= 1,05 < 1,86
Portanto a amostra n° X2 É pertinente e será mantida

3º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Matriz dos Fatores					Valor/m² final
					Fator de Fonte	Fator declividade	Fator transposição	Fator benfeitorias	Fator de Área	
X2	R\$	130.000,00	300,00	R\$ 433,33	0,9	1	0,9	1	0,750	R\$ 263,25
X3	R\$	200.000,00	489,75	R\$ 408,37	0,9	1,05	0,8	1	0,797	R\$ 246,06
X4	R\$	200.000,00	476,50	R\$ 419,73	0,9	1,05	0,8	1	0,795	R\$ 252,26
X6	R\$	800.000,00	2472,26	R\$ 323,59	0,9	1	0,9	1	0,953	R\$ 249,79
X7	R\$	148.000,00	342,25	R\$ 432,43	0,9	1	0,9	0,95	0,762	R\$ 253,56
X8	R\$	430.000,00	980,00	R\$ 438,78	0,9	1	0,8	0,95	0,869	R\$ 260,81
X9	R\$	430.000,00	988,54	R\$ 434,98	0,9	1	0,8	0,95	0,870	R\$ 258,85
Média										R\$ 254,94
Desvio Padrão										R\$ 6,24

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 246,06 Amostra n° X3
Amostra extrema superior R\$ 263,25 Amostra n° X2

Número crítico de CHAUVENET para: amostras

$$N=7$$

$$d/s \text{ Limite}=1,8 \quad \frac{d}{s} \text{ max} = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}} \quad \frac{d}{s} \text{ min} = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s= 1,42 < 1,8
Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,33 < 1,8
Portanto a amostra n° X2 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 7 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.

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

Xmed	R\$	254,94	t _c	= Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão	R\$	6,24	Xmed	= Média das amostras
t _c		1,42		
Xmax	R\$	258,55		
Xmin	R\$	251,33		

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 7,23$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 2,41$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1ª Classe: R\$ 251,33 à R\$ 253,73
Neste intervalo há:
2 amostras
R\$ 253,56 Peso 2
R\$ 252,26 Peso 2
- - 0
- - 0

2ª Classe: R\$ 253,73 à R\$ 256,14
Neste intervalo há:
0 amostras
- Peso 0
- - 0
- - 0
- - 0

3ª Classe: R\$ 256,14 à R\$ 258,55
Neste intervalo há:
0 amostras
- Peso 0
- - 0
- - 0
- - 0

Soma dos pesos 4

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 1.011,65

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 252,91
Valor arredondado +- 1% R\$ 253,00

Considerando que a via em que a área se encontra não possui pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, aplicaremos o fator depreciativo de 1,40 conforme tabela de melhoramentos públicos do Engº Ruy Canteiro

2.4 - FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Será aplicado o critério do Engº Ruy Canteiro com os tipos e respectivos fatores:

MELHORAMENTO	Fator
Água	0,15
Esgoto	0,10
Luz pública	0,05
Luz domicil	0,15
Guia+sarjeta	0,10
Pavimentação	0,30
Telefone	0,05



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Temos, portanto:

$$\text{Valor para a área} = \frac{\text{R\$ } 253,00/\text{m}^2}{1,40} = \text{R\$ } 180,71$$

Podendo ser arredondado para a cifra de R\$ 180,00 /m² conforme limite de +- 1% de arredondamento.

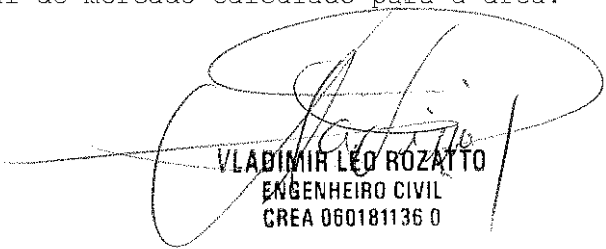
Avaliação da área:

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

$$\text{R\$ } 180,00 /\text{m}^2 \times 3.001,04 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 540.187,20$$

Importância de quinhentos e quarenta mil, cento e oitenta e sete reais e vinte centavos é o valor total de mercado calculado para a área.

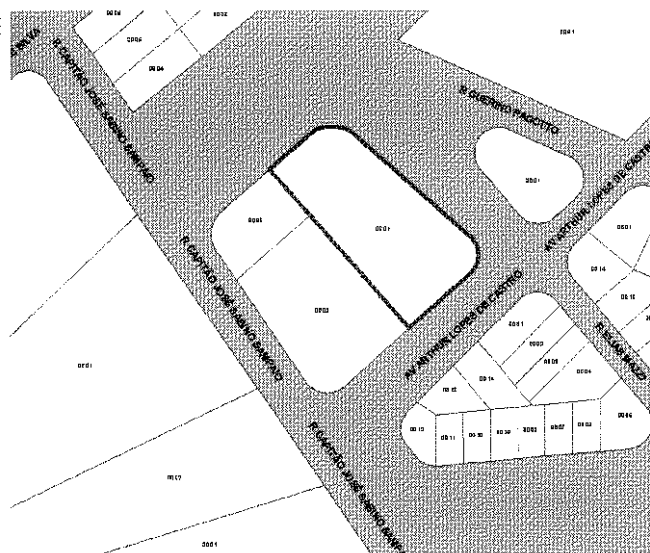

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

Croqui de localização:



Fonte: Google Maps



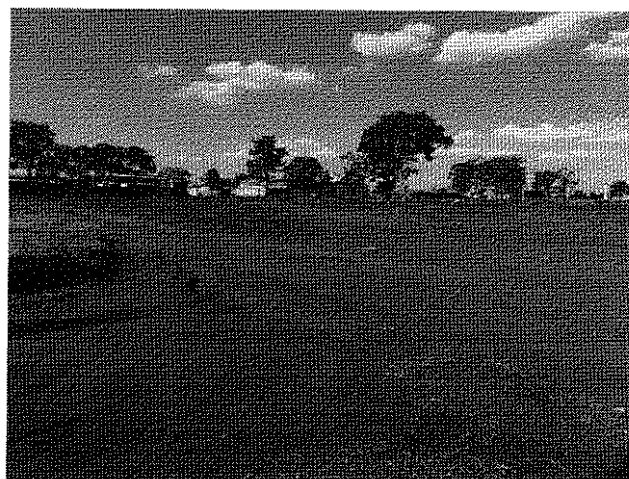
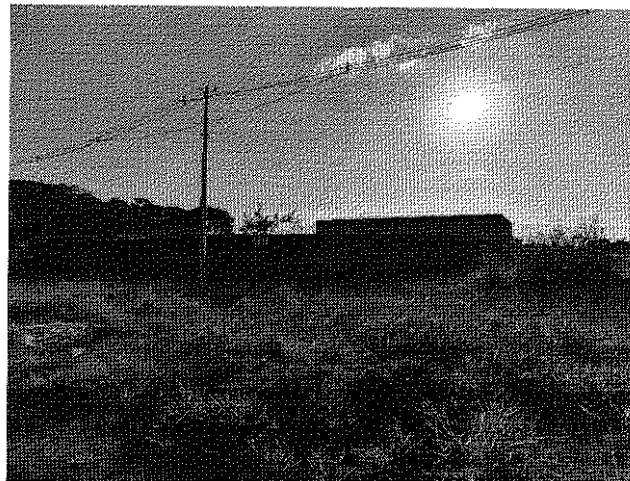
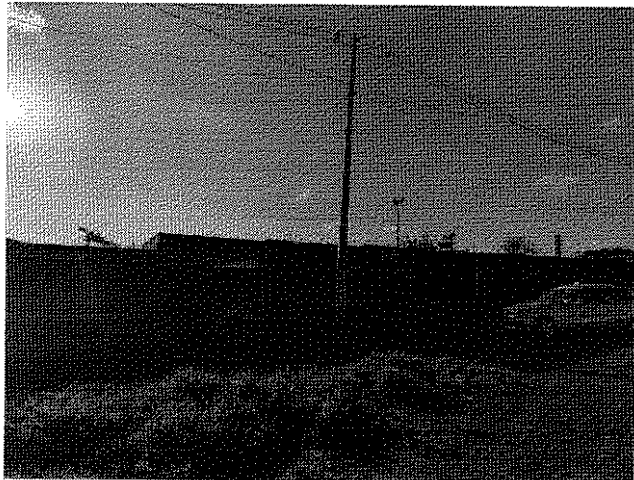
Fonte: Cadastro Técnico Municipal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



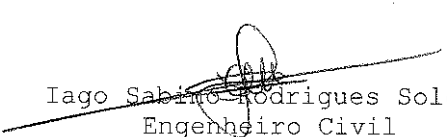
Relatório Fotográfico:

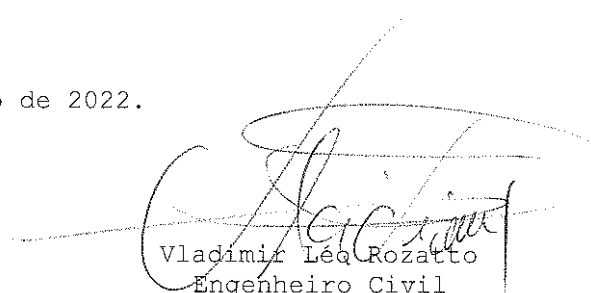


Encerramento:

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

Araraquara, 24 de junho de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


Vladimir Léa Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 028/2022 CEPU

Araraquara, 31 de maio de 2022.

A

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 17.0085.0031, objeto da Transcrição n.º 14281 do 1º CRI Araraquara, situado na Rua Nove de Julho, nº 3419 - Santa Angelina; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,


CRISTIANO TIAGO DOS SANTOS
Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 38146/2022

Data: 31/05/2022 - 16:08 Origem 65

Requerente: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto: AVALIAÇÃO
Destino: Procuradoria Geral do Município



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocolonline>

Ao

COORDENADOR EXECUTIVO
DE PLANEJAMENTO
URBANO

SEGUE AVALIAÇÃO ANEXA


VLADIMIR LÉO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP

Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

TRANSACIÃO

34281

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:11

INSCR. IMOB.: 17-0085-0031-0031-0000

NÚM. CADASTRO: 50484

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
134 - R JULHO (9 DE)	3419	E N° 3.399
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
LT. LOTEAMENTO	17571,00	152,40
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
LEVANTAMENTO NORMAL		

PROPRIEDADE

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
CIA AGRIC IMOB E COLONIZADORA	0
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
MUNICIPAL	BARRACO	NÃO POSSUI	1
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	COBERTURA
ALVENARIA	EMBOÇO (MASSA GROSSA)	LATEX	TELHA CERÂMICA
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	FORRO
FERRO	EMBOÇO (MASSA GROSSA)	LATEX	LAJE
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	ANO CONSTRUÇÃO
CIMENTO	EMBUTIDA	MAIS DE UMA	1970
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL
REGULAR	988,20	MÉDIO	NORMAL
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	SIM	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 12/05/2022 18:25:33

OPERADOR: PMA12



CERTIFICA, em atenção ao ofício CEAT - GRI nº 011/2016, feito pela Prefeitura Municipal de Araraquara, que revendo no cartório a seu cargo, os livros de Transcrição das Transmissões de Imóveis, dos mesmos verificou que de conformidade com a transcrição nº 14.281, livro 3-AL, folhas 289, de 16 de julho de 1951, o MUNICIPIO DE ARARAQUARA, é proprietário, livre de quaisquer ônus reais, "de um terreno de forma irregular, com a área de 17.571,00 metros quadrados, destacado de área maior, com o seguinte levantamento: começa no marco P.I.O com rumo de 71°15' NE comprimento de 155,50 metros até o marco P.I.1, deste marco segue para a direita em 1°30' SE e comprimento de 149,00 metros até o P.I.2, deste marco segue a direita com o rumo de 89°00' MO e comprimento de 134,50 metros, até o marco P.I.3, daí com o rumo de 4°00' MO e comprimento de 70,50 metros até o marco P.I.4, desse marco com o rumo de 25°15' MO e comprimento de 29,70 metros até o marco inicial P.I.O. Confronta do P.I.O ao P.I.1, deste ao P.I.2 deste ao P.I.3, daí com o próprio Município e do P.I.3 ao P.I.4 e do P.I.4 ao P.I.O com Manoel Gomes Garcez". O referido é verdade e dá fé. Araraquara, 14 (catorze) de setembro de 2016 (dois mil e dezesseis). EU, Marcos Rogério Guidelli, MARCOS ROGERIO GUIDELLI, escrevente autorizado, a digitei, conferi e subscrevi.

DESTA:

Ao Oficial.....R\$ 28,12
 Ao Estado.....R\$ nihil
 Ao IPESP.....R\$ nihil
 Ao Registro Civil.....R\$ nihil
 Ao Tr. Justiça.....R\$ nihil
 TOTAL.....R\$ 28,12

SOLICITAÇÃO FEITA PELA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA.

1º OFICIAL DE REGISTRO
 DE IMÓVEIS E ANEXOS
 ARARAQUARA - SP
 MARCOS ROGERIO GUIDELLI
 Escrevente Autorizado



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano
Gerência de Sistemas de Informação Geográfica



ÁREA INSTITUCIONAL
Insc. Cad.: 17.085.031
Área: 17.571,00 m²

LEGENDA
Insc. Cad.: 17.085.031



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 imóvel composto por terreno, construções e benfeitorias, terreno de formato irregular e área superficial de 17.571,00 metros quadrados, com frente para a Rua Nove de Julho nº 3419, entre as Avenidas Vicente Guaglianoni e Prof. Sebastian de Almeida Machado, cuja quadra é completada pela Rua Dante Giazzi, Jardim Santa Angelina, na cidade de Araraquara/SP, imóvel este que abriga a sede da Guarda Civil Municipal de Araraquara.

Terreno firme e seco, com alguns desníveis em seu interior devido a declividade longitudinal da via, com frente dotada de toda a infraestrutura; Região predominantemente residencial, padrão médio, distante aproximadamente 2.840 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

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

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com 17.571,00 m²
Cadastro Municipal 17.085.031.00
Processo nº 38146/2022
Transcrição nº 14.281, livro 3-AL, folhas 289 de 16 de julho de 1951, conforme declaração emitida pelo 1º CRI de Araraquara em 14 de setembro de 2016.

Obs.: Não foram apresentados documentos mais recentes para validação das informações contidas na ficha do cadastro municipal.

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.

Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de forma: Fator que considera o formato irregular da área, fora dos padrões da região;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 305,00/m² para áreas padrão da avalianda.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 10637
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-independencia/10637
Endereço Imóvel:	Rua Manoel Saavedra - Vila Independência
Área Terreno:	308,23 m ²
Formato:	Triangular - esquina, murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 486,65 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	1,11
Fator transposição:	1,10
Fator de Área:	0,603
Fator benfeitorias:	1,00
Fator topográfico:	0,95
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 306,65 /m ²



Busque por endereço ou código de anúncio

Favoritos

Comparar

Área do cliente

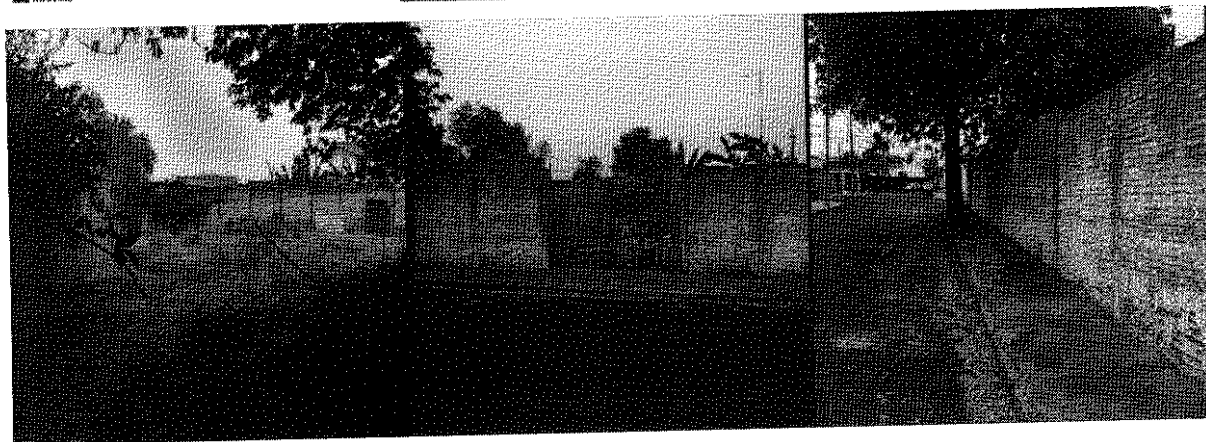


Imagem de satélite

Código: 10637

Terreno à venda no Vila Independência, Araraquara

Vila Independência, Araraquara, São Paulo

308,23m²

Venda

R\$ 150.000,00

Descrição do imóvel

Quintal terreno de esquina todo murado. Venda somente os 02 lotes parcos.

Imóvel

Acesso: <https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-independencia/10637>



quinta-feira, 9 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro

LAUDO DE AVALIAÇÃO 073-2022 - ÁREA GUARDA MUNICIPAL - JARDIM SANTA ANGELINA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 5698
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/santa-angelina/5698
Endereço Imóvel:	Rua Manoel Rodrigues Jacob - Jardim Santa Angelina
Área Terreno:	303,84 m ²
Formato:	Retangular - esquina, murado com piscina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 180.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 592,42 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator de Área:	0,602
Fator benfeitorias:	0,80
Fator topográfico	0,95
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 268,33 /m ²

Handwritten notes and signatures on the right side of the screenshot:

- Handwritten signature: "J"
- Handwritten signature: "DA"



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

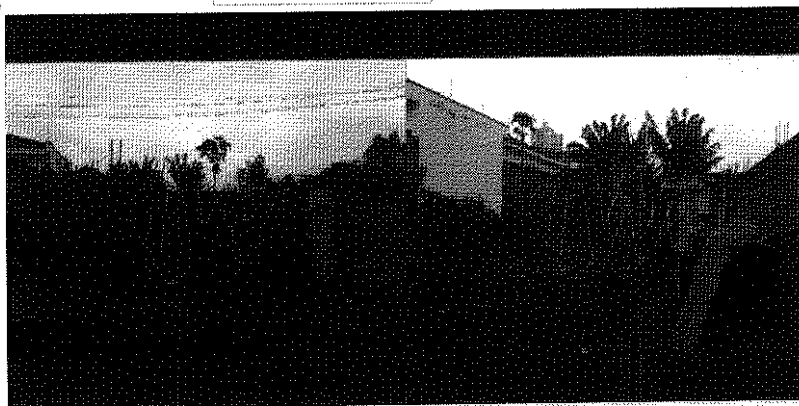
Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 33039
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/vila-jose-bonifacio/33039
Endereço Imóvel:	Vila José Bonifácio
Área Terreno:	345,70 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 433,90 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator de Área:	0,612
Fator benfeitorias:	1,00
Fator topográfico	0,95
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 249,75 /m ²



Selecione por endereço, tipo ou código

Lançamentos Vender Locação Consultar Imprimir anúncio



Fotos Vídeo

Venda

R\$ 150.000,00

Terreno à venda no VILA JOSE BONIFACIO,
Araraquara

VILA JOSE BONIFACIO, Araraquara, São Paulo
Imóvel 110039

Área
345,7 m²

Descrição do imóvel
Terreno para AL 845,70m²

quinta-feira, 9 de junho de 2022

Handwritten signature

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 7190
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/santa-angelina/7190
Endereço Imóvel:	Av. Professor Virgílio Abranches quintão - Jardim Santa Angelina
Área Terreno:	3820,00 m ²
Formato:	Irregular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 1.910.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 500,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator de Área:	0,826
Fator benfeitorias:	1,00
Fator topográfico:	0,95
Valor m ² homogêneo:	R\$ 353,12 /m ²

TEDEWORK Imobiliária

Busca por endereço, foto ou código

Compartilhar Votos Localização Detalhes Foto Imprimir anúncio

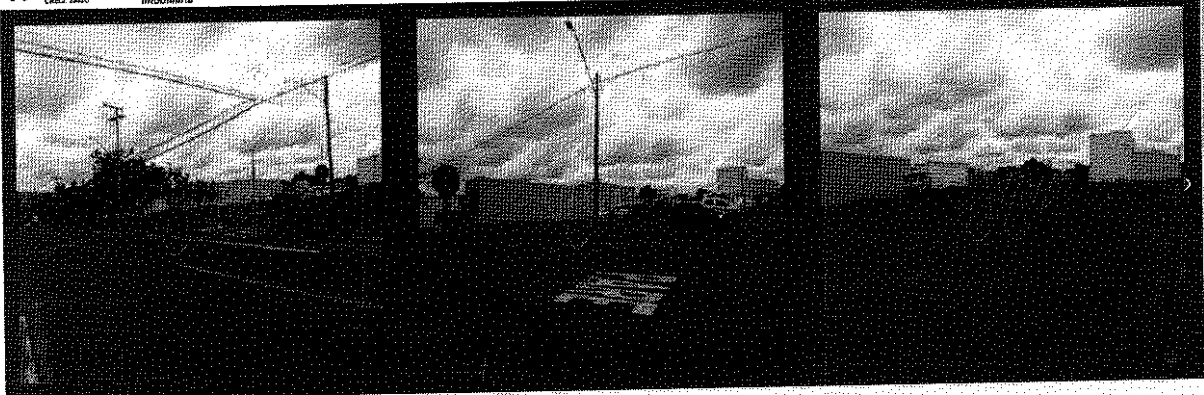


Foto Vídeos

Venda R\$ 1.910.000,00

Terreno à venda no Santa Angelina, Araraquara

Imóvel: 7190

Área: 3820 m²

Descrição do imóvel:

SOLHA TERRENO À VENDA, TODOS OS SERVIÇOS DE INFRA-ESTRUTURA, ÁREA EM TERRENO DE 3820 M², ATUALIZADA ÁREA: 3820 M² - ÁREA: 2.320 M²

quinta-feira, 9 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 34643
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/vila-jose-bonifacio/34643
Endereço Imóvel:	Vila José Bonifácio
Área Terreno:	483,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 245.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 507,25 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator de Área:	0,638
Fator benfeitorias:	1,00
Fator topográfico:	0,95
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 304,37 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Venda Locação Consulta Rápida Imprimir boleto



Fotos Vídeo

Venda R\$ 245.000,00

Terreno à venda no VILA JOSE BONIFACIO, Araraquara

VILA JOSE BONIFACIO, Araraquara, 34643

Área 483 m²

Descrição do imóvel

Terreno Testada com 483m²

terça-feira, 14 de junho de 2022

Handwritten signature/initials



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11357
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-santa-angelina/11357
Endereço Imóvel:	Rua Manoel Rodrigues Jacob, Jardim Santa Angelina
Área Terreno:	410,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, Murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 249.900,00
Valor m ² inicial:	R\$ 609,51 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator de Área:	0,625
Fator benfeitorias:	1,00
Fator topográfico:	0,95
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 325,71 /m ²



Sistema de Avaliação Imobiliária

Imóvel 11357

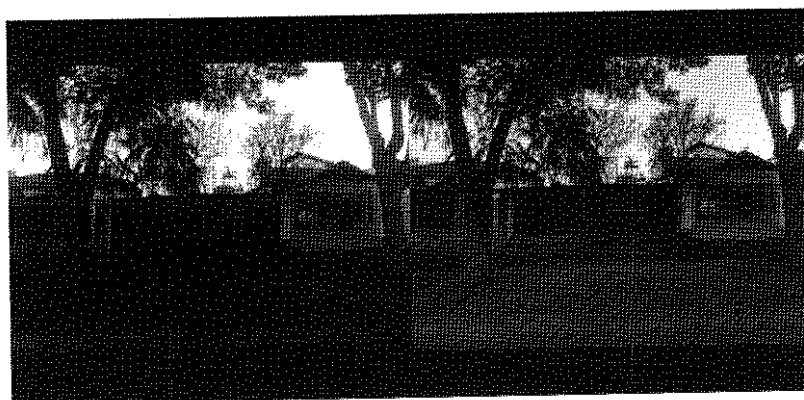


Imagem Vídeo Mapa Rota

Imóvel 11357
Terreno à venda no Jardim Santa Angelina,
Araraquara

Jardim Santa Angelina, Araraquara, São Paulo

Descrição do imóvel
Excelente Terreno

Contato

IPPU R\$ 90,53
Total R\$ 90,53
Venda R\$ 249.900,00

Valor m² inicial R\$ 609,51

quarta-feira, 9 de junho de 2022





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 11873
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-jose-bonifacio/11873
Endereço Imóvel:	Avenida Comendador Alberto Dias - Vila José Bonifácio
Área Terreno:	576,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, Murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 270.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 468,75 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator de Área:	0,652
Fator benfeitorias:	1,00
Fator topográfico	0,95
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 287,44 /m ²



Busca cidade entre as propriedades

Localização

Vendas

Aluguel

Área do imóvel

Comparar

Detalhes

Favoritos

Salvar

Imprimir

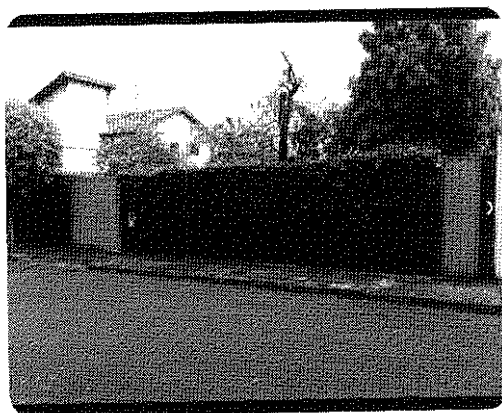
Compartilhar

Menu

TERRENO À VENDA NO VILA JOSÉ BONIFÁCIO, ARARAQUARA

Avenida Comendador Alberto Dias - Vila José Bonifácio - Araraquara/São Paulo

COD. 11873



VENDA
R\$ 270.000,00

576 m²



Vista

576 m²

quinta-feira, 9 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 09

Imobiliária / código:	Imobiliária Atlas - TE00001
Telefone:	(16) 3322-7107
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imobiliariaatlas.com.br/comprar/sp/araraquara/santa-angelina/terreno/2393522
Endereço Imóvel:	Jardim Santa Angelina
Área Terreno:	2.145,26 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 700.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 326,30 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator de Área:	0,769
Fator benfeitorias:	1,00
Fator topográfico:	0,95
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 236,00 /m ²

TERRENO

Santa Angelina - Araraquara/SP



Venda
R\$ 700.000,00

2.145,26 m² total

Compartilhe esse imóvel

Facebook, Twitter, LinkedIn, WhatsApp, Email, Print

Palos, Imprimir lista, Grupos de perfil

Gostou do imóvel?

Fale conosco

Nome

E-mail

Telefone

Celular

Mensagem

Enviar

Corretor online

quinta-feira, 9 de junho de 2022



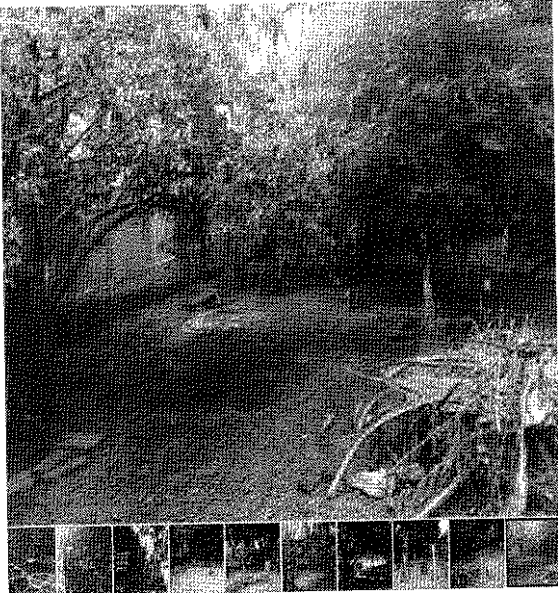
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 10

Imobiliária / código:	Imobiliária Atlas - TE00039
Telefone:	(16) 3322-7107
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imobiliariaatlas.com.br/comprar/sp/araraquara/vila-jose-bonifacio/terreno/68980863
Endereço Imóvel:	Vila José Bonifácio
Área Terreno:	1.152,00 m ²
Formato:	-
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 547.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 474,83 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator de Área:	0,711
Fator benfeitorias:	1,00
Fator topográfico:	0,95
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 317,51 /m ²

TERRENO

VILA JOSE BONIFACIO - ARARAQUARA/SP



Venda
R\$ 547.000,00

1152 m² total
1152 m² terreno

Compartilhe esse imóvel

Fotos Imagens de Satélite Dados do Imóvel

Gostou do imóvel?

Fale conosco

Nome

E-mail

Telefone

Cidade

Atuação

Enviar

Compartilhe esse imóvel

Facebook Twitter LinkedIn WhatsApp

Compartilhe esse imóvel

Corretor online

quinta-feira, 9 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 11

Imobiliária / código:	Grupo Investe - TE00534
Telefone:	(16) 3461-3455
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.grupoinveste.com.br/comprar/sp/araraquara/jardim-santa-angelina/terreno/70758776
Endereço Imóvel:	Rua Manoel Rodrigues Jacob, Jardim Santa Angelina
Área Terreno:	410,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 250.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 609,76 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator de Área:	0,625
Fator benfeitorias:	1,00
Fator topográfico	0,95
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 325,84 /m ²

TERRENO

RUA MANOEL RODRIGUES JACOB - JARDIM SANTA ANGELINA - ARARAQUARA/SP



Venda
R\$ 250.000,00

IPTU Mansel
R\$ 90,53

Simule seu financiamento

410,00 m² total
410,00 m² terreno

Compartilhe esse imóvel



Gostou do imóvel?

Fale conosco

Nome

E-mail

Telefone

Celular

Mensagem

Enviar

Corretor Online

quinta-feira, 9 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para a área 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 17.571,00 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m ²)	Valor/m ² inicial	Matriz dos Fatores						Valor/m ² final
					Fator de Fonte	Fator de forma	Fator transposição	Fator de Área	Fator Benfeitorias	Fator Topográfico	
X1	R\$	150.000,00	308,23	R\$ 486,65	0,9	1,11	1,1	0,603	1,000	0,950	R\$ 306,65
X2	R\$	180.000,00	303,84	R\$ 592,42	0,9	1,00	1,1	0,602	0,800	0,950	R\$ 268,33
X3	R\$	150.000,00	345,70	R\$ 433,90	0,9	1,00	1,1	0,612	1,000	0,950	R\$ 249,75
X4	R\$	1.910.000,00	3820,00	R\$ 500,00	0,9	1,00	1	0,826	1,000	0,950	R\$ 353,12
X5	R\$	245.000,00	483,00	R\$ 507,25	0,9	1,00	1,1	0,638	1,000	0,950	R\$ 304,37
X6	R\$	249.900,00	410,00	R\$ 609,51	0,9	1,00	1	0,625	1,000	0,950	R\$ 325,71
X7	R\$	210.000,00	360,00	R\$ 583,33	0,9	1,00	1	0,615	1,000	0,950	R\$ 306,73
X8	R\$	270.000,00	576,00	R\$ 468,75	0,9	1,00	1,1	0,652	1,000	0,950	R\$ 287,44
X9	R\$	700.000,00	2145,26	R\$ 326,30	0,9	1,00	1,1	0,769	1,000	0,950	R\$ 236,00
X10	R\$	547.000,00	1152,00	R\$ 474,83	0,9	1,00	1,1	0,711	1,000	0,950	R\$ 317,51
X11	R\$	250.000,00	410,00	R\$ 609,76	0,9	1,00	1	0,625	1,000	0,950	R\$ 325,84
Média											R\$ 298,31
Desvio Padrão											R\$ 35,09

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	236,00	Amostra n° X9
Amostra extrema superior	R\$	353,12	Amostra n° X4

Número crítico de CHAUVENET para: 11 amostras

$$N = 11$$

$$d/s \text{ Limite } 2 \quad \frac{d}{s} \text{ max} = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}} \quad \frac{d}{s} \text{ min} = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s = 1,78 < 2
Portanto a amostra n° X9 É pertinente e será mantida

dmax/s = 1,56 < 2
Portanto a amostra n° X4 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 20 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.

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

Xmed	R\$	298,31	t _c = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão	R\$	35,09	Xmed = Média das amostras
t _c		1,36	
Xmax	R\$	313,41	
Xmin	R\$	283,22	

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 30,19$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 10,06$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1ª Classe: R\$ 283,22 à R\$ 293,28

Neste intervalo há:	R\$ 287,44	Peso	1,00
1 amostras	-	-	0,00
	-	-	0,00
	-	-	0,00

2ª Classe: R\$ 293,28 à R\$ 303,34

Neste intervalo há:	-	Peso	0,00
0 amostras	-	-	0,00
	-	-	0,00
	-	-	0,00

3ª Classe: R\$ 303,34 à R\$ 313,41

Neste intervalo há:	R\$ 306,73	Peso	3,00
3 amostras	R\$ 306,65	Peso	3,00
	R\$ 304,37	Peso	3,00
	-	-	0,00

Soma dos pesos 10

Soma dos Valores ponderados (\$p) R\$ 3.040,70

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 calculado: R\$ 304,07

Valor considerado, limite de $\pm 1\%$: R\$ 305,00

Avaliação da área:

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

$$\text{R\$ } 305,00 / \text{m}^2 \times 17.571,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 5.359.155,00$$

Importância de cinco milhões, trezentos e cinquenta e nove mil, cento e cinquenta e cinco reais é o valor total de mercado calculado para a área.

VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 080181136 0

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



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 os Índices de Custos Unitários Pini de Edificações, publicado em revista especializada "Guia da Construção - Mercado", de abril de 2022, pela Editora Pini - SP.

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

abril, 2022

Uso da Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.481,21	2.420,62	1.060,59	3.485,58	2.337,89	1.147,69	3.103,71	2.281,58	882,12
Residencial médio (2)	2.841,68	1.934,98	906,70	2.834,78	1.843,23	991,55	2.504,36	1.778,13	726,23
Residencial popular (3)	2.204,62	1.532,18	672,44	2.325,84	1.592,15	733,69	2.062,39	1.524,52	537,87
Sobrado popular (11)	2.503,45	1.696,44	807,01	2.497,07	1.618,49	878,59	2.185,45	1.547,16	638,29
Prédio com elevador fino (4)	3.111,91	2.287,04	824,87	3.006,40	2.101,63	904,77	2.684,86	2.007,04	677,83
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.954,89	1.941,02	1.013,87	2.924,09	1.812,57	1.111,52	2.814,07	1.761,25	1.052,81
Prédio com elevador médio (10)	2.752,00	2.084,46	667,55	2.752,03	2.024,76	727,27	2.688,97	2.050,88	638,12
Prédio sem elevador médio (8)	2.800,54	1.838,79	961,75	2.653,44	1.852,42	801,02	2.416,31	1.800,64	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	2.382,23	1.518,86	763,37	2.101,29	1.267,58	833,71	1.800,54	1.186,87	603,67
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.220,92	2.396,27	824,64	3.095,63	2.029,70	1.065,93	2.810,88	2.020,23	790,64
Prédio sem elevador médio (8)	3.117,76	2.312,01	805,75	3.028,00	2.124,87	903,13	2.795,07	2.170,30	624,77
Clinica Veterinária (14)	3.113,41	2.140,08	973,33	3.024,12	2.158,70	865,42	2.701,10	2.026,62	674,48
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.223,33	1.681,75	541,58	2.193,96	1.594,04	599,91	1.972,47	1.525,87	446,60

Custo de reprodução:

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

Depreciação:

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



CONSTRUÇÃO 01: SEDE GABINETE DO SECRETÁRIO

Imóvel com idade aparente de 40 a 50 anos.

Condição física e funcional necessitando de reparos simples e importantes (estado 3,5 = 33,20%)

Padrão: Médio/baixo

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 45 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((45/70) + (45^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,643 + 0,413) = 0,528$$

$$\text{Heidecke: } c = 33,20\% = (\text{estado } 3,5)$$

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

$$[0,528 + (1 - 0,528) \times 0,3320] \times (1 - 0,20) = 0,548$$

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

$$1 - 0,548 = \underline{\underline{0,452}}$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor unitário da Construção} = \text{R\$ } 2.523,15/\text{m}^2 \times 0,452$$

$$\text{Valor unitário da Construção} = \underline{\underline{\text{R\$ } 1.140,46}}$$

$$\text{Área da construção verificada in loco} = 189,63 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } 1.140,46/\text{m}^2 \times 189,63$$

$$\text{Valor da Construção} = \underline{\underline{\text{R\$ } 216.265,43}}$$

Obs.: Prédio apresenta fissuras oriundas de movimentação da fundação, necessários reparos.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



CONSTRUÇÃO 02: CONSTRUÇÃO ANTIGA - DEPÓSITO

Imóvel com idade aparente de mais de 50 anos.

Considerado valor residual de 20%

Padrão: baixo

Valor Residual (Vr) = 20%

Portanto temos, a saber:

Valor unitário da Construção = R\$ 2.204,62/m² x 0,20

Valor unitário da Construção = **R\$ 440,92**

Área da construção verificada in loco = 105,05 m²

Valor da Construção = R\$ 440,92/m² x 105,05

Valor da Construção = R\$ 46.318,65

Obs.: Construção antiga em estado precário, por este motivo foi considerado o valor residual.

[Handwritten signature]



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

CONSTRUÇÃO 03: GUARITA

Imóvel com idade aparente de 40 a 50 anos.

Condição física e funcional necessitando de reparos simples. (estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: baixo

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 45 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((45/70) + (45^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,643 + 0,413) = 0,528$$

$$\text{Heidecke: } c = 18,10\% = (\text{estado } 3,0)$$

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

$$[0,528 + (1 - 0,528) \times 0,1810] \times (1 - 0,20) = 0,491$$

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

$$1 - 0,491 = \underline{0,509}$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor unitário da Construção} = \text{R\$ } 2.204,62/\text{m}^2 \times 0,509$$

$$\text{Valor unitário da Construção} = \underline{\text{R\$ } 1.122,15}$$

$$\text{Área da construção verificada in loco} = 8,75 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } 1.122,15/\text{m}^2 \times 8,75$$

$$\text{Valor da Construção} = \underline{\text{R\$ } 9.818,81}$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

CONSTRUÇÃO 04: PRÉDIO CAD E VIDEOMONITORAMENTO

Imóvel com idade aparente de 40 a 50 anos.

Condição física e funcional necessitando de reparos simples e importantes (estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: médio/baixo

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 45 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((45/70) + (45^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,643 + 0,413) = 0,528$$

$$\text{Heidecke: } c = 18,10\% = (\text{estado } 3,0)$$

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

$$[0,528 + (1 - 0,528) \times 0,1810] \times (1 - 0,20) = 0,491$$

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

$$1 - 0,491 = \underline{0,509}$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor unitário da Construção} = \text{R\$ } 2.523,15/\text{m}^2 \times 0,509$$

$$\text{Valor unitário da Construção} = \underline{\text{R\$ } 1.284,28}$$

$$\text{Área da construção verificada in loco} = 77,45 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } 1.284,28/\text{m}^2 \times 77,45$$

$$\text{Valor da Construção} = \underline{\text{R\$ } 99.467,49}$$

[Handwritten signature]



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

CONSTRUÇÃO 05: DEPÓSITO E ACADEMIA

Imóvel com idade aparente de 40 a 50 anos.

Condição física e funcional necessitando de reparos simples e importantes (estado 3,5 = 33,20%)

Padrão: Galpão/baixo

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 45 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((45/70) + (45^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,643 + 0,413) = 0,528$$

Heidecke: c = 33,20% = (estado 3,5)

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

$$[0,528 + (1 - 0,528) \times 0,3320] \times (1 - 0,20) = 0,548$$

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

$$1 - 0,548 = \underline{0,452}$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor unitário da Construção} = \text{R\$ } 2.213,98/\text{m}^2 \times 0,452$$

$$\text{Valor unitário da Construção} = \underline{\text{R\$ } 1.000,72}$$

$$\text{Área da construção verificada in loco} = 300,30 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } 1.000,72/\text{m}^2 \times 300,30$$

$$\text{Valor da Construção} = \underline{\text{R\$ } 300.516,22}$$

CONSTRUÇÃO 05: ANEXO COMPOSTO POR ESTRUTURA E TELHAS METÁLICAS PARA COBERTURA DE VEÍCULOS

$$\text{Valor unitário da Construção (Adotado)} = \underline{\text{R\$ } 250,00}$$

$$\text{Área da construção verificada in loco} = 67,30 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } 250,00/\text{m}^2 \times 67,30$$

$$\text{Valor da Construção} = \underline{\text{R\$ } 16.825,00}$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

CONSTRUÇÃO 06: VESTIÁRIOS, AUDITÓRIO E DEPÓSITO

Imóvel com idade aparente de 35 a 45 anos.

Condição física e funcional necessitando de reparos simples e importantes (estado 3,5 = 33,20%)

Padrão: Galpão/baixo

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 40 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((40/70) + (40^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,571 + 0,327) = 0,449$$

$$\text{Heidecke: } c = 33,20\% = (\text{estado } 3,5)$$

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

$$[0,449 + (1 - 0,449) \times 0,3320] \times (1 - 0,20) = 0,506$$

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

$$1 - 0,506 = \underline{\underline{0,494}}$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor unitário da Construção} = \text{R\$ } 2.213,98/\text{m}^2 \times 0,494$$

$$\text{Valor unitário da Construção} = \underline{\underline{\text{R\$ } 1.093,71}}$$

$$\text{Área da construção verificada in loco} = 367,52 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } 1.093,71/\text{m}^2 \times 367,52$$

$$\text{Valor da Construção} = \underline{\underline{\text{R\$ } 401.960,30}}$$

Obs.: Prédio reformado em 2002 e 2014, porém apresenta problemas estruturais em parte da edificação, necessários reparos urgentes.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

CONSTRUÇÃO 07: COMANDO DA GUARDA E DEFESA CIVIL

Imóvel com idade aparente de 20 anos.

Condição física e funcional necessitando de reparos simples e importantes (estado 3,5 = 33,20%)

Padrão: Médio/baixo

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 20 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((20/70) + (20^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,286 + 0,082) = 0,184$$

$$\text{Heidecke: } c = 33,20\% = (\text{estado } 3,5)$$

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

$$[0,184 + (1 - 0,184) \times 0,3320] \times (1 - 0,20) = 0,364$$

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

$$1 - 0,364 = \underline{0,636}$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor unitário da Construção} = \text{R\$ } 2.523,15/\text{m}^2 \times 0,636$$

$$\text{Valor unitário da Construção} = \underline{\text{R\$ } 1.604,72}$$

$$\text{Área da construção verificada in loco} = 167,06 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } 1.604,72/\text{m}^2 \times 167,06$$

$$\text{Valor da Construção} = \underline{\text{R\$ } 268.084,52}$$

Obs.: Prédio com sinais de movimentação da fundação em um dos cantos, calçadas externas atrás do prédio danificadas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

RESERVATÓRIO

Imóvel com idade aparente de 40 a 50 anos.

Condição física e funcional necessitando de reparos simples. (estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: baixo

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 45 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((45/70) + (45^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,643 + 0,413) = 0,528$$

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

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

$$[0,528 + (1 - 0,528) \times 0,1810] \times (1 - 0,20) = 0,491$$

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

$$1 - 0,491 = \underline{0,509}$$

Portanto temos, a saber:

Valor unitário da Construção = R\$ 2.204,62/m² x 0,509

Valor unitário da Construção = R\$ 1.122,15

Área da construção verificada in loco = 14,44 m²

Valor da Construção = R\$ 1.122,15/m² x 14,44

Valor da Construção = R\$ 16.201,04

[Handwritten signature]



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA

Conforme levantamento planialtimétrico, desenho 1-5-2848 do Departamento de Planejamento, área aproximada de 1730 m²

Valor unitário pavimentação asfáltica composta por regularização e compactação do subleito, camada de 10 cm de brita graduada, imprimação betuminosa, capa de rolamento de 3 cm em concreto asfáltico CBUQ, guias e sarjetas moldadas no local, composição elaborada utilizando itens do TCPO e SINAPI.

Valor unitário pavimento novo: R\$ 120,00/m²

Fator depreciativo: 0,50

Valor unitário estimado estado atual: R\$ 60,00/m²

Área aproximada de pavimento = 1730,00 m²

Valor estimado do pavimento = R\$ 60,00/m² x 1730,00 m²

Valor estimado do pavimento = R\$ 103.800,00

MURO DE FECHAMENTO

Conforme levantamento planialtimétrico, desenho 1-5-2848 do Departamento de Planejamento, extensão aproximada de 550 metros, consideraremos 470 metros pois há locais em que o muro está em ruína e que ocorreu desabamento.

Valor unitário muro de fechamento, em alvenaria de tijolo cerâmico comum, espessura de 1/2 tijolo, base em viga baldrame e brocas a cada 2,50 metros, altura do muro de 2 metros - Composição elaborada utilizando itens do TCPO.

Valor unitário metro linear muro: R\$ 891,00/m

Fator depreciativo: 0,20

Valor unitário estimado estado atual: R\$ 178,20/m²

Extensão muros = 470,00 m

Valor estimado muros = R\$ 178,20/m x 470,00 m

Valor estimado muros = R\$ 83.754,00



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Quadro Resumo de áreas e valores:

BENFEITORIAS	QUANTIDADE	UNIDADE	VL UNIT. CALCULADO (R\$)	VL TOTAL CALCULADO (R\$)
CONSTRUÇÃO 01 - SEDE GABINETE DO SECRETÁRIO	189,63	M²	R\$ 1.140,46	R\$ 216.265,43
CONSTRUÇÃO 02 - CONSTRUÇÃO ANTIGA - DEPÓSITO	105,05	M²	R\$ 440,92	R\$ 46.318,65
CONSTRUÇÃO 03 - GUARITA	8,75	M²	R\$ 1.122,15	R\$ 9.818,81
CONSTRUÇÃO 04 - PRÁDIO CAD E VIDEOMONITORAMENTO	77,45	M²	R\$ 1.284,28	R\$ 99.467,49
CONSTRUÇÃO 05 - DEPÓSITO E ACADEMIA	300,30	M²	R\$ 1.000,72	R\$ 300.516,22
CONSTRUÇÃO 05 - ANEXO COBERTURA DE VEÍCULOS	67,30	M²	R\$ 250,00	R\$ 16.825,00
CONSTRUÇÃO 06 - VESTIÁRIOS, AUDITÓRIO E DEPÓSITO	367,52	M²	R\$ 1.093,71	R\$ 401.960,30
CONSTRUÇÃO 07 - COMANDO DA GUARDA E DEFESA CIVIL	167,06	M²	R\$ 1.604,72	R\$ 268.084,52
RESERVATÓRIO	14,44	M²	R\$ 1.122,15	R\$ 16.201,04
PAVIMENTO ASFÁLTICO COM GUIAS E SARJETAS	1730,00	M²	R\$ 60,00	R\$ 103.800,00
MURO DE FECHAMENTO	470,00	M	R\$ 178,20	R\$ 83.754,00
				R\$ 1.563.011,45

Importância de um milhão, quinhentos e sessenta e três mil, onze reais e quarenta e cinco centavos é o valor de mercado calculado para as benfeitorias.

Valor total do imóvel:

R\$ 5.359.155,00 (terreno) + R\$ 1.563.011,45 (benfeitorias)

Valor total = R\$ 6.922.166,45

Importância de seis milhões, novecentos e vinte e dois mil, cento e sessenta e seis reais e quarenta e cinco centavos é o valor total de mercado calculado para o imóvel.

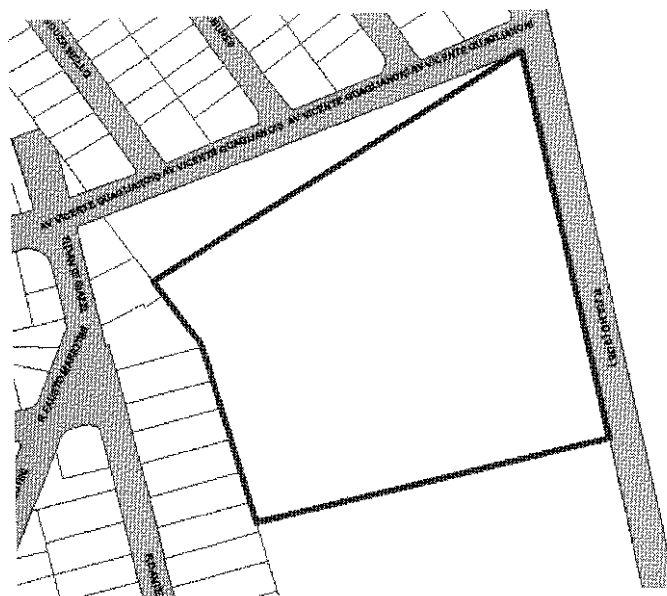
Croqui de localização:

VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 050181136 0

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077



Fonte: Google Maps



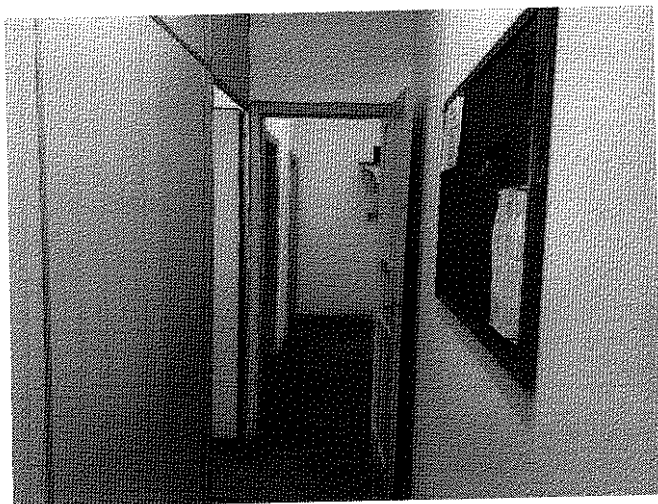
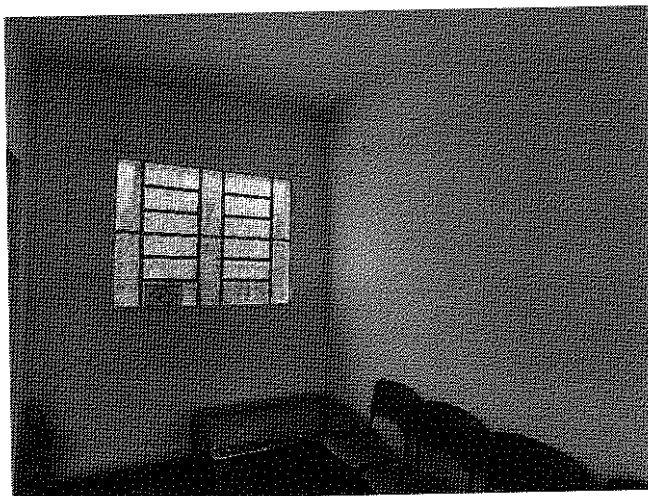
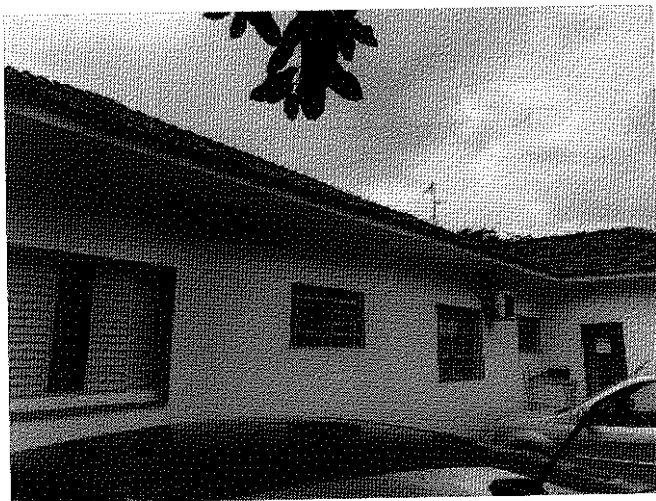
Fonte: Cadastro Técnico Municipal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Relatório Fotográfico:

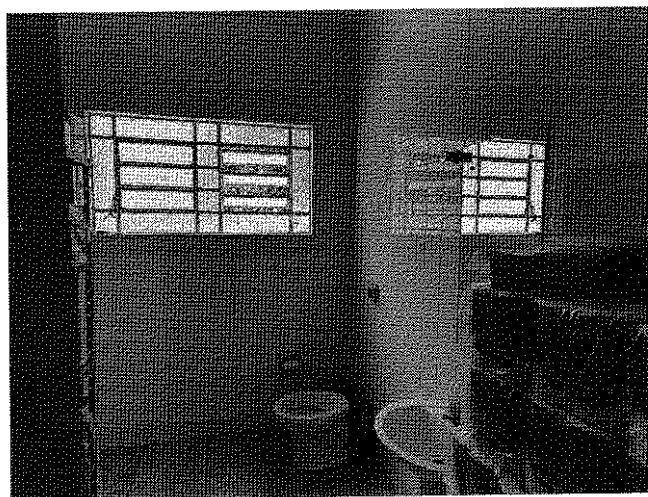
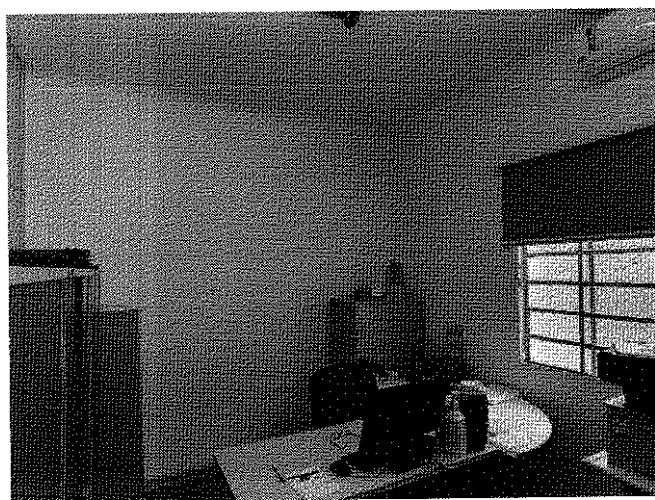
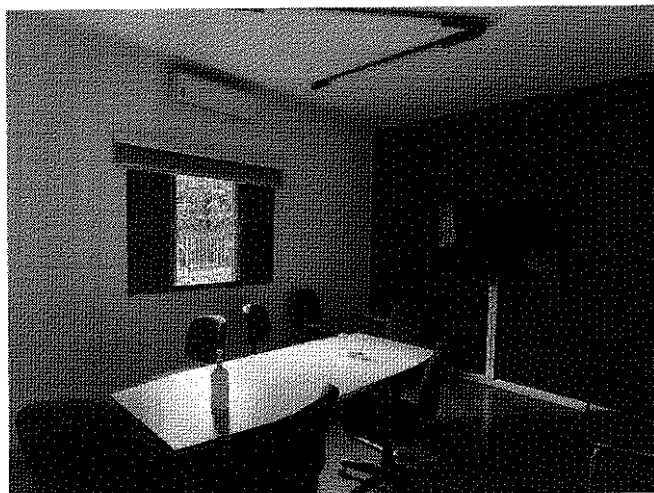
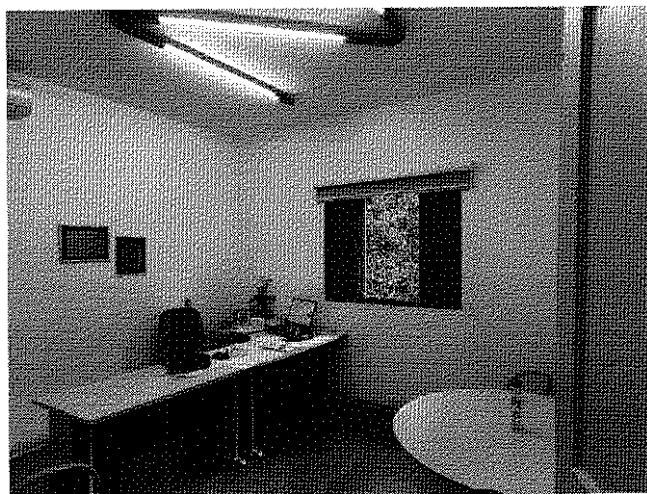
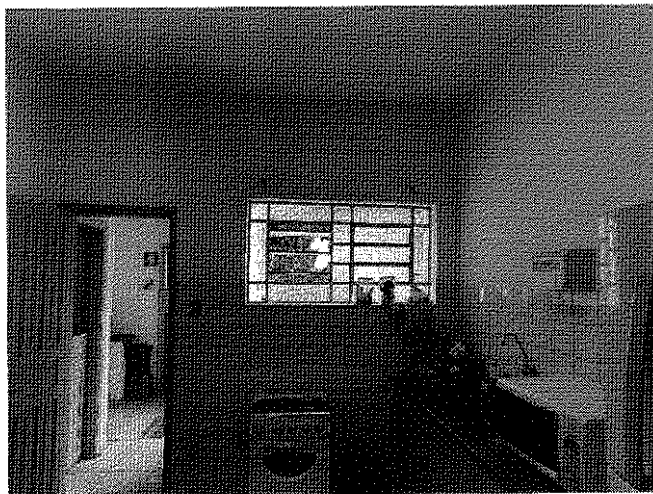
FOTOS CONSTRUÇÃO 01: SEDE GABINETE DO SECRETÁRIO



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



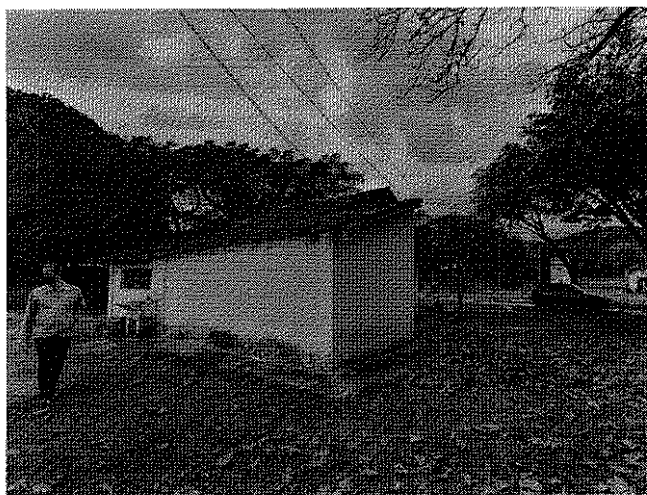
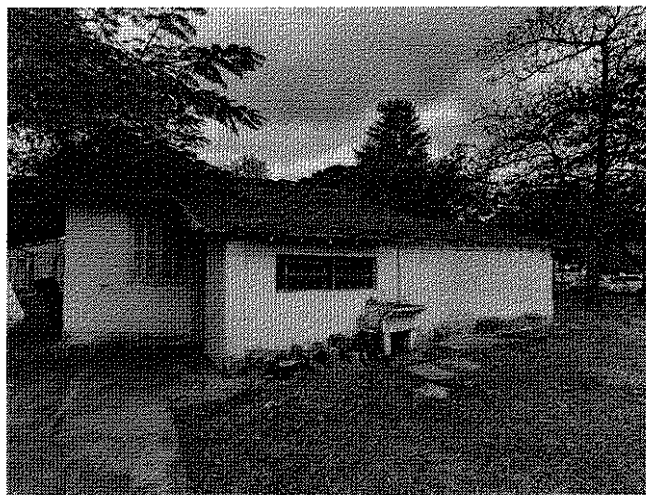
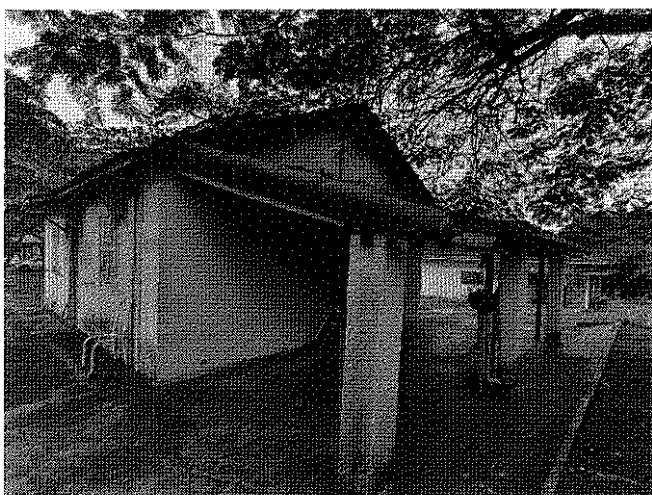
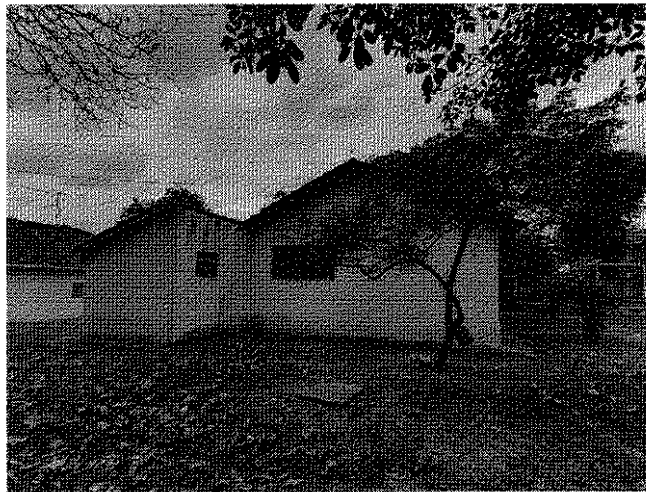
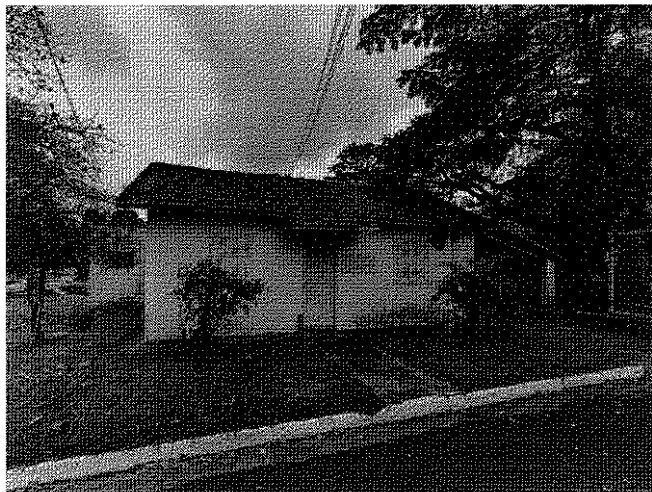
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



FOTOS CONSTRUÇÃO 02: CONSTRUÇÃO ANTIGA - DEPÓSITO



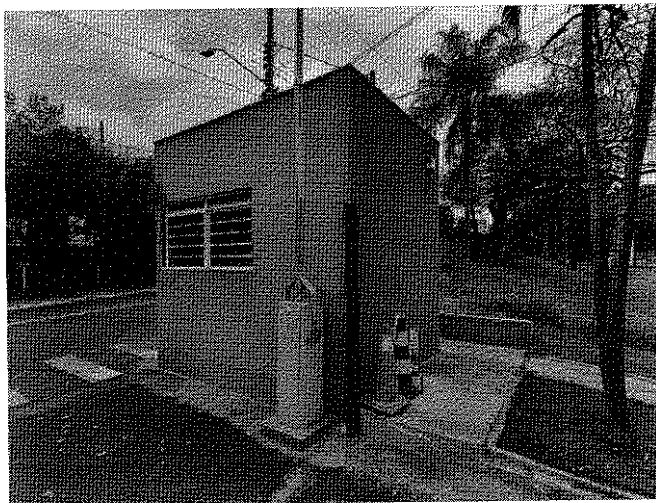
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



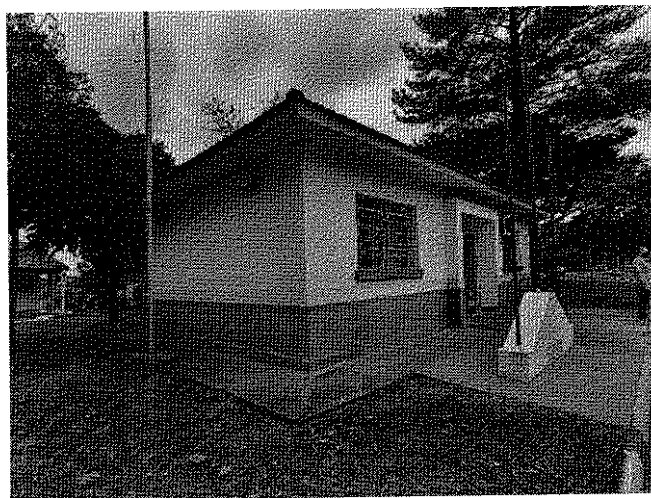
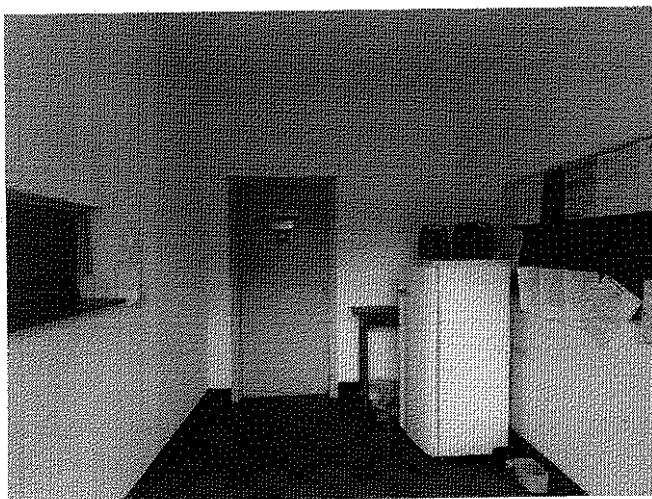
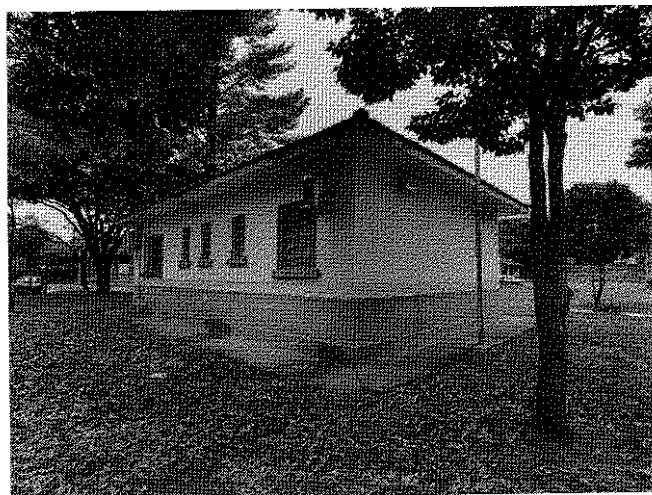
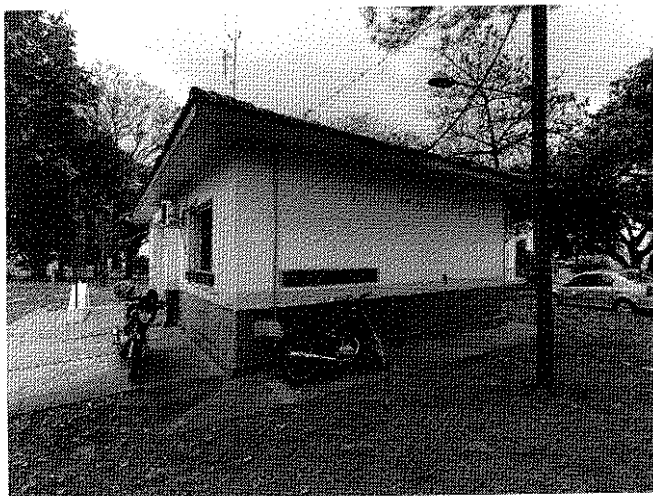
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



FOTO CONSTRUÇÃO 03: GUARITA



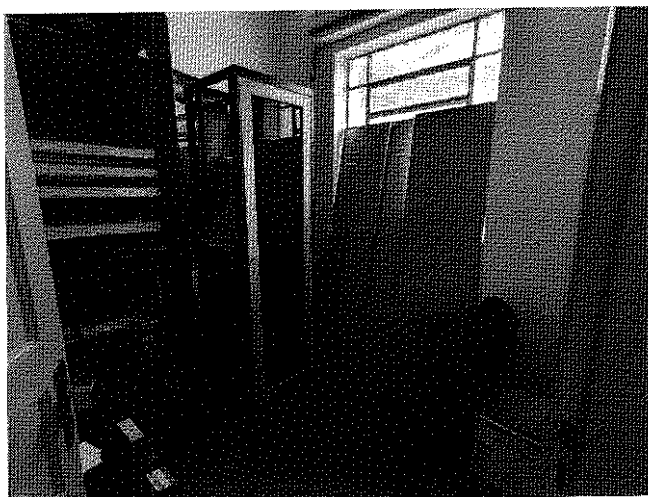
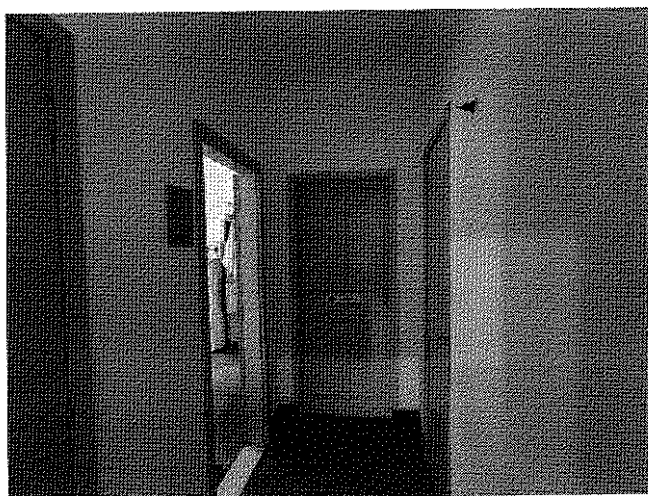
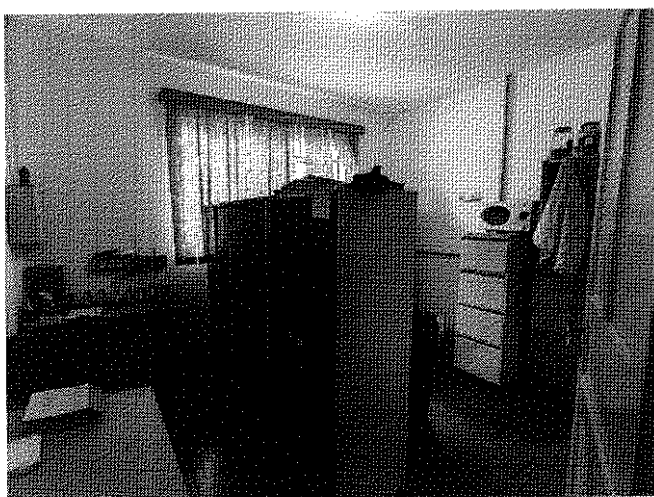
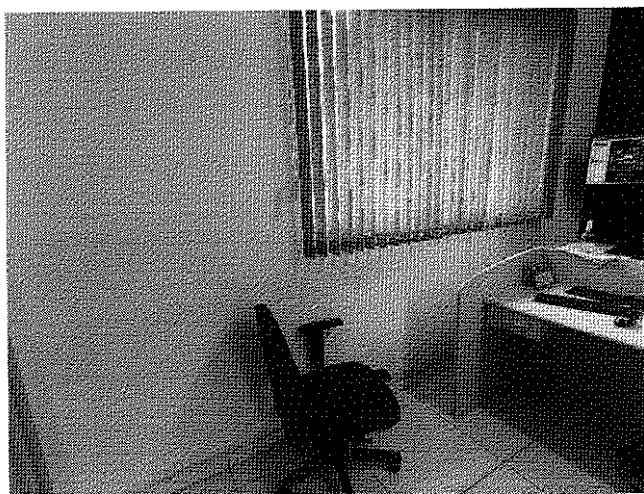
FOTOS CONSTRUÇÃO 04: PRÉDIO CAD E VIDEOMONITORAMENTO



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

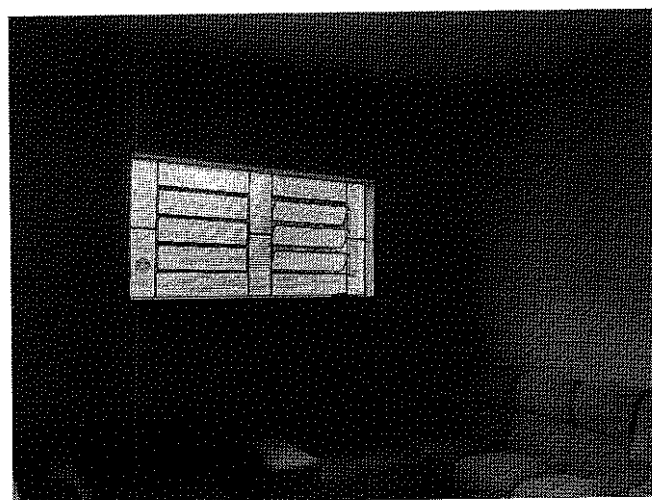
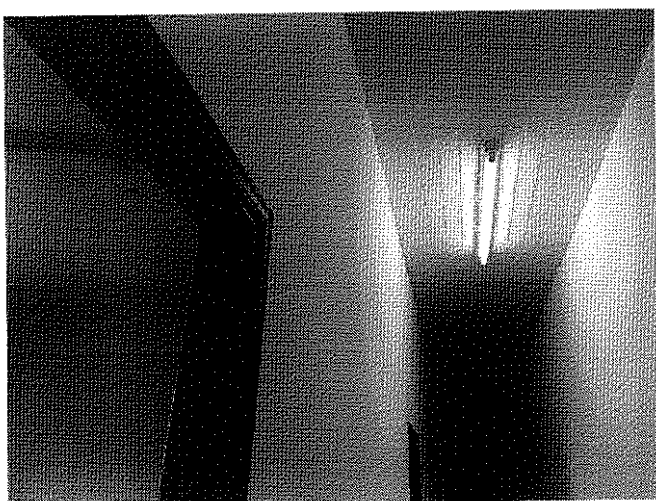
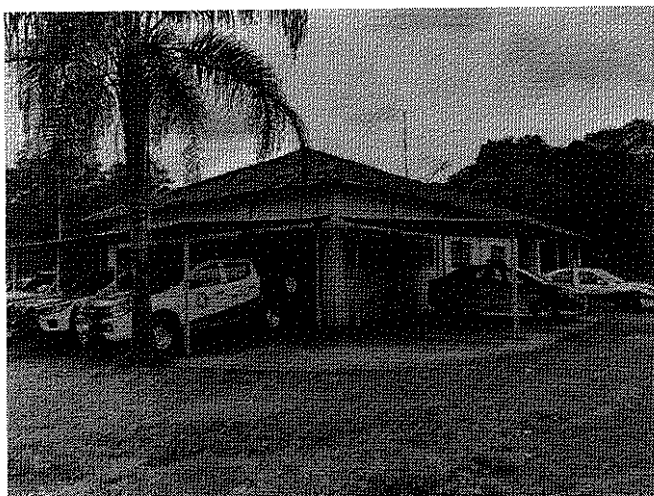
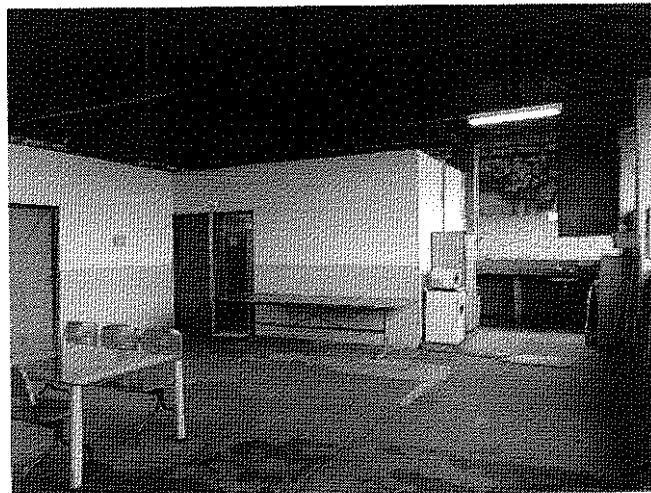
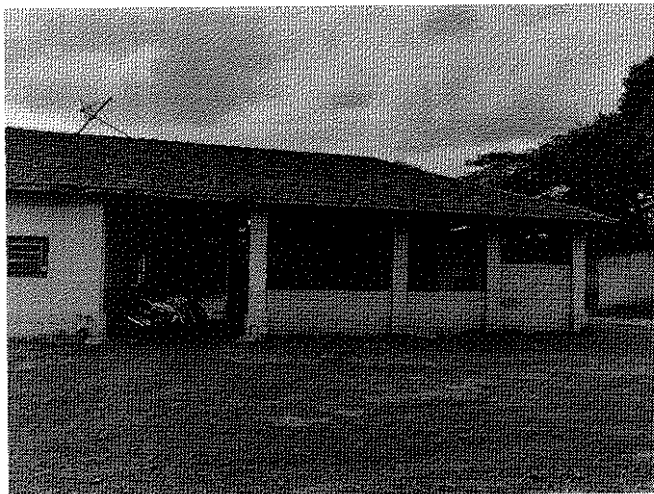


Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

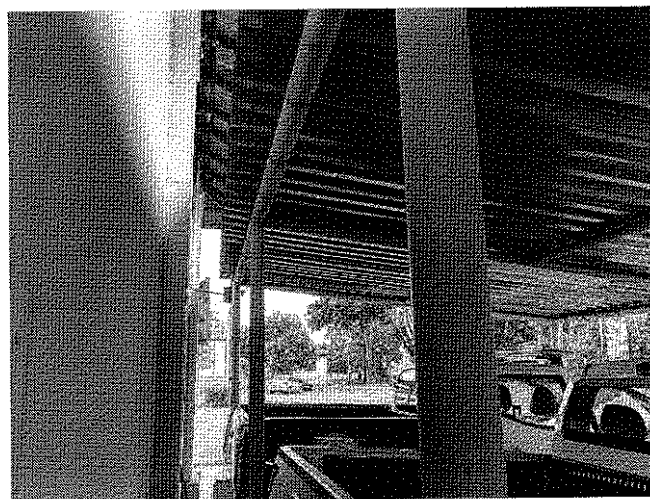
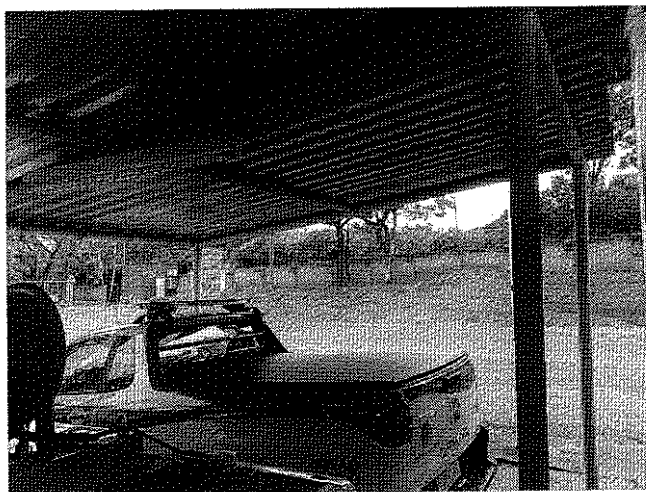
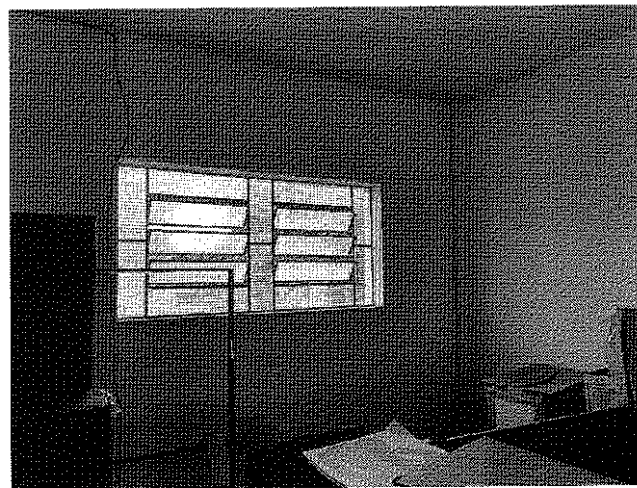
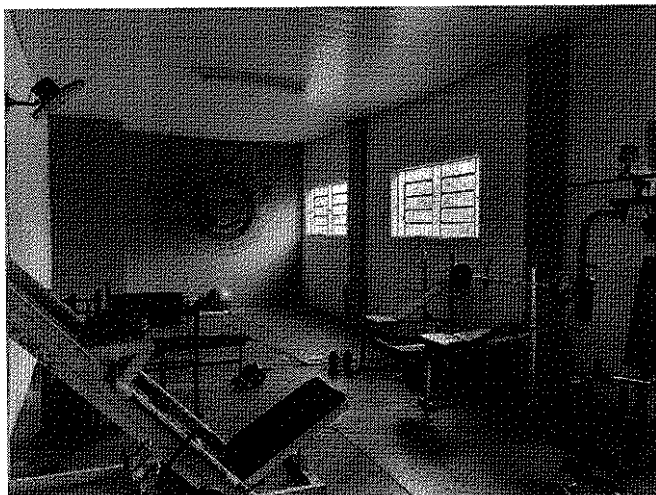
FOTOS CONSTRUÇÃO 05: DEPÓSITO, ACADEMIA E COBERTURA DE VEÍCULOS



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



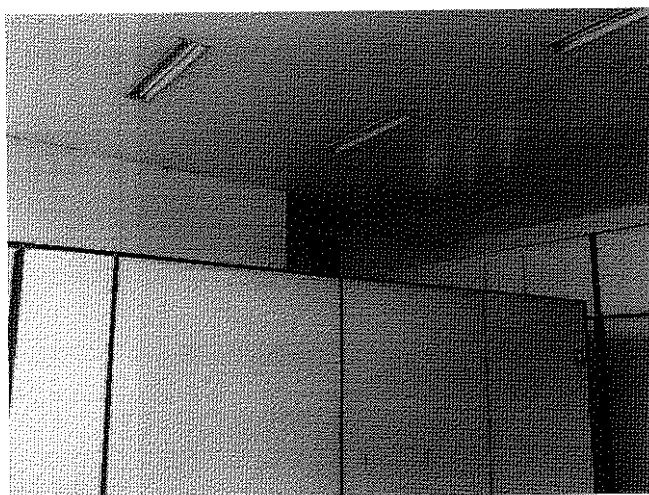
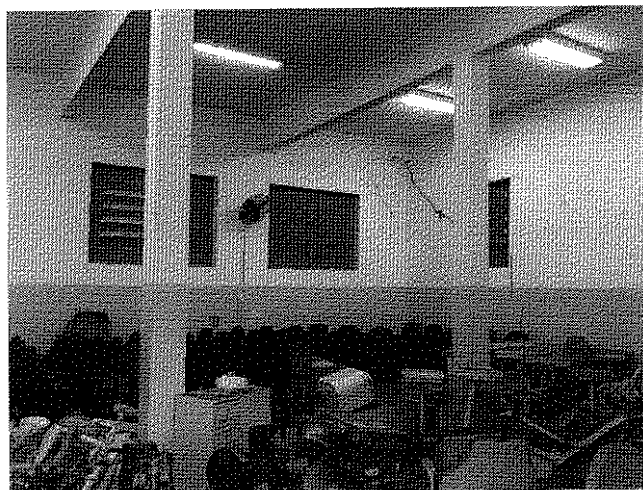
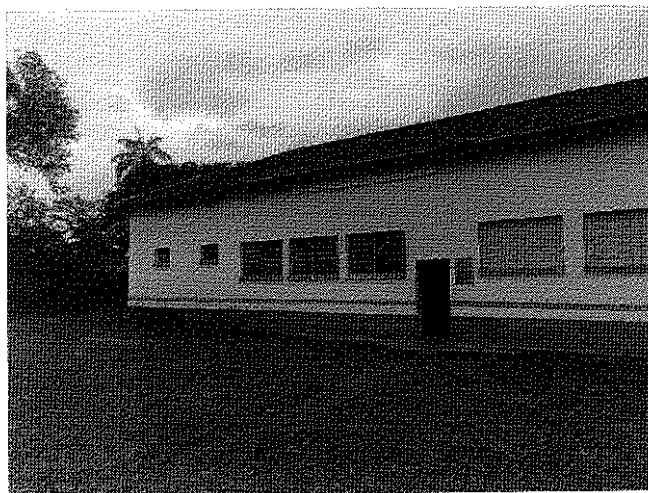
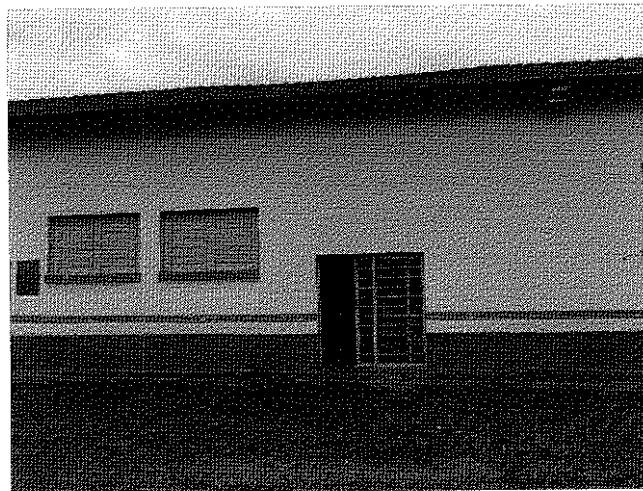
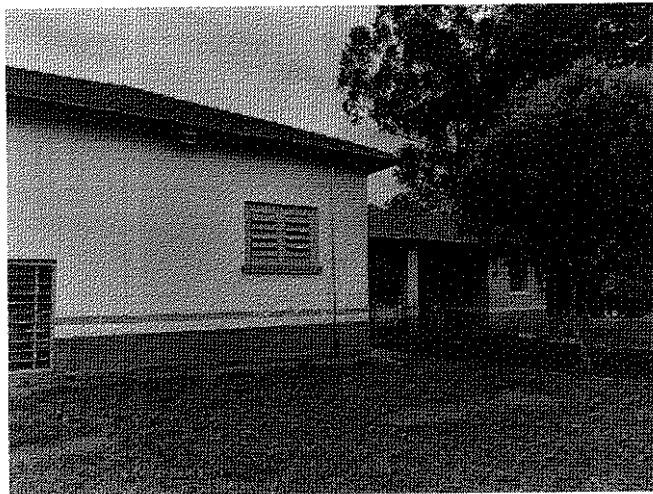
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



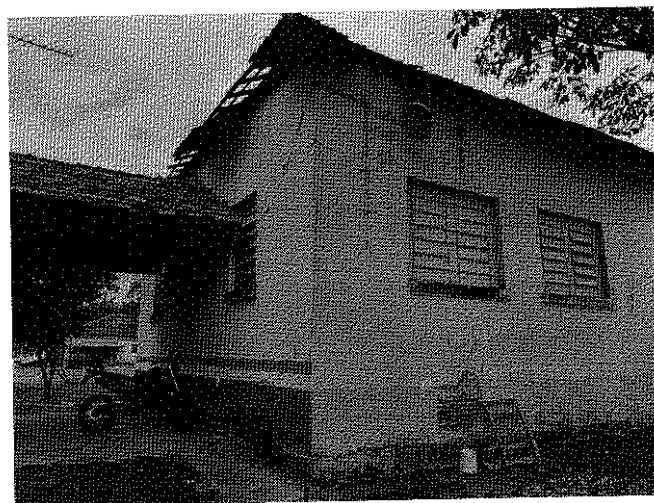
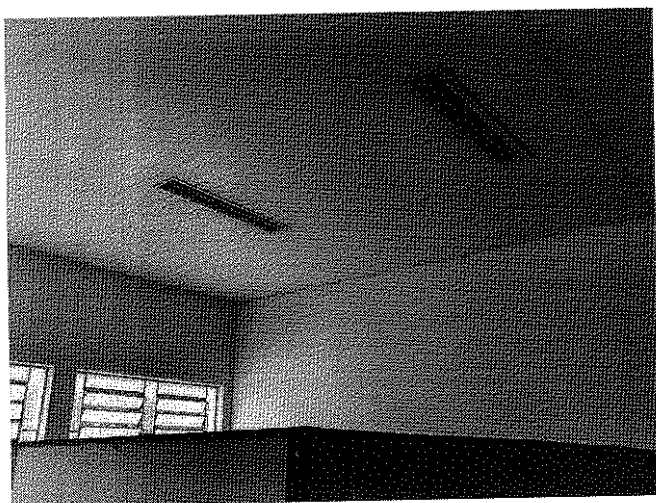
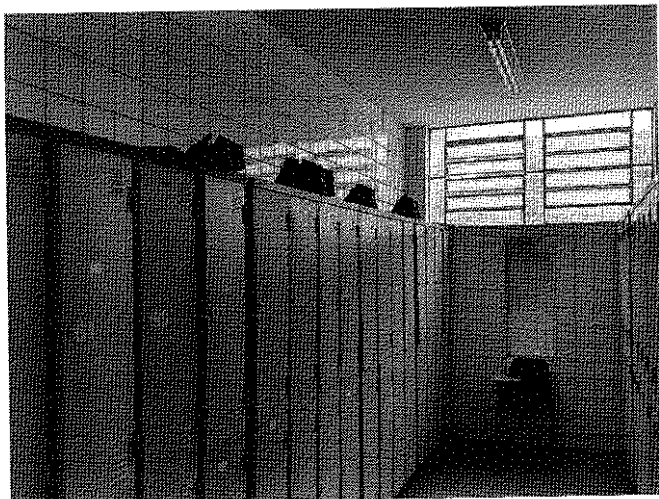
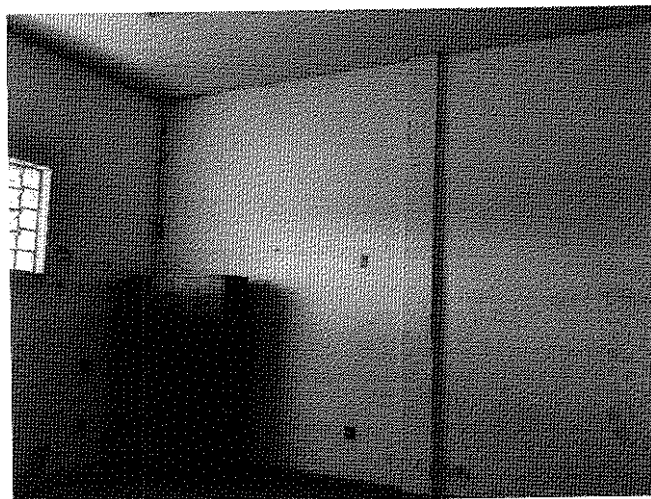
FOTOS CONSTRUÇÃO 06: VESTIÁRIOS E AUDITÓRIO/DEPÓSITO



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



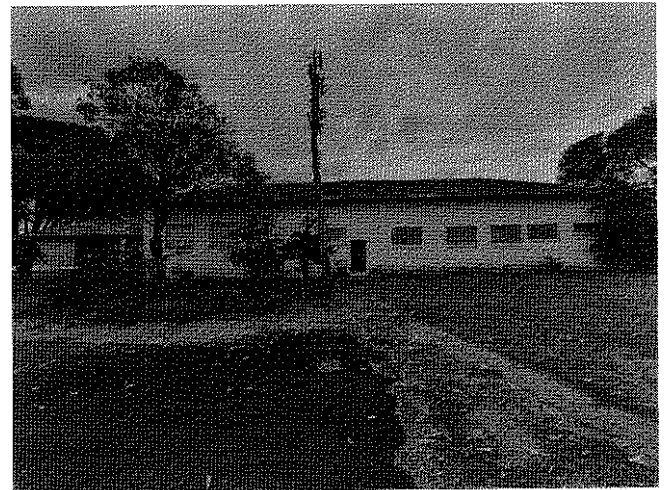
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



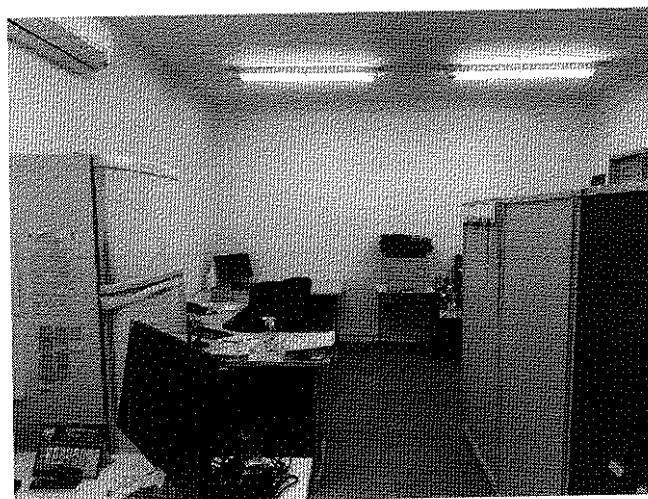
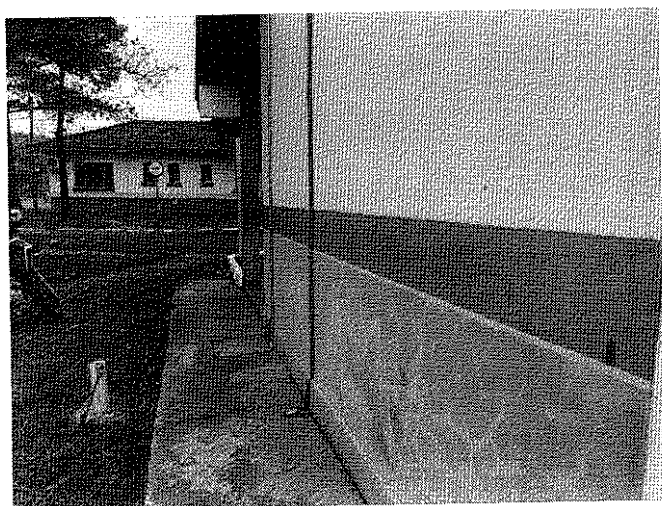
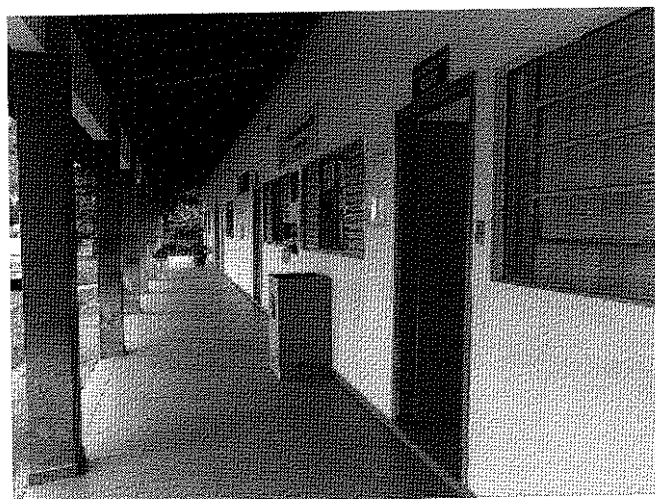
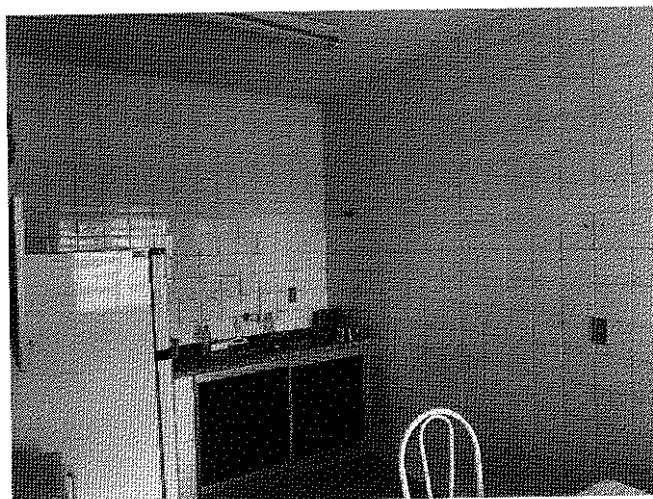
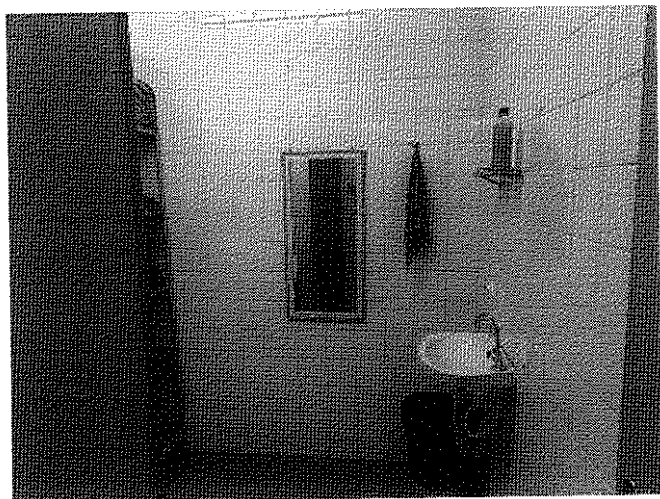
FOTOS CONSTRUÇÃO 07: DEFESA CIVIL E COMANDO DA GUARDA



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



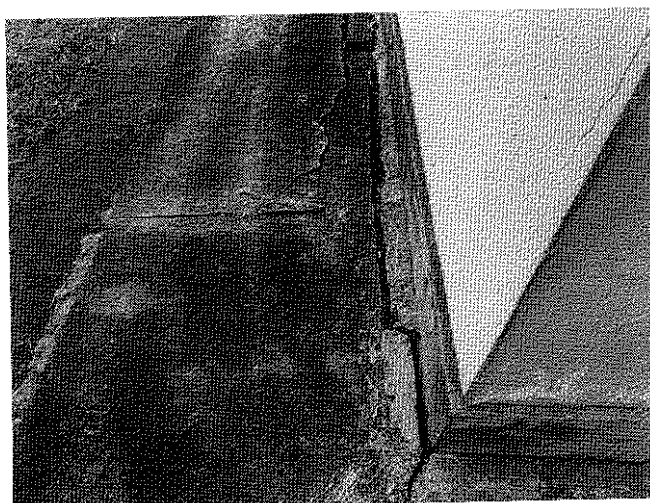
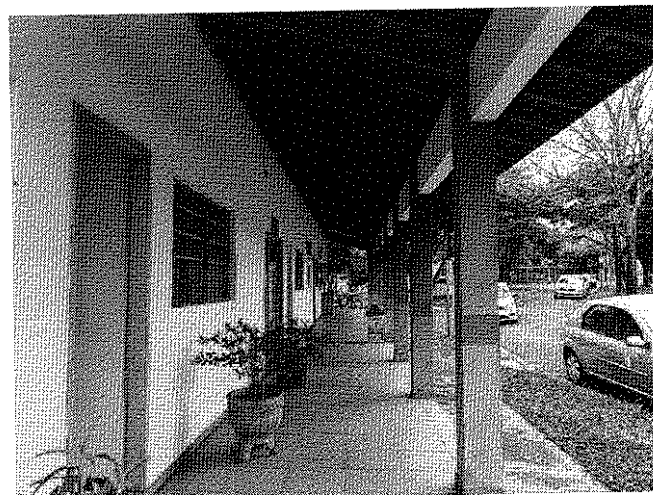
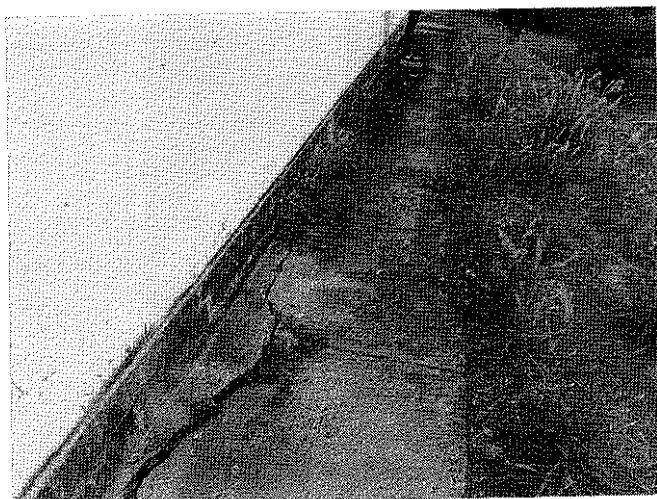
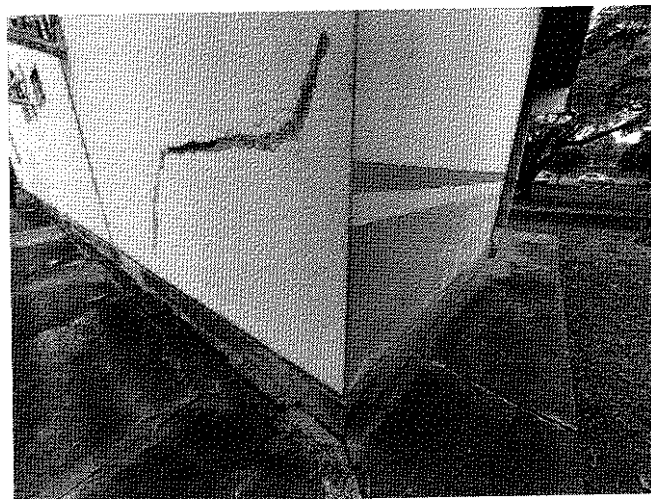
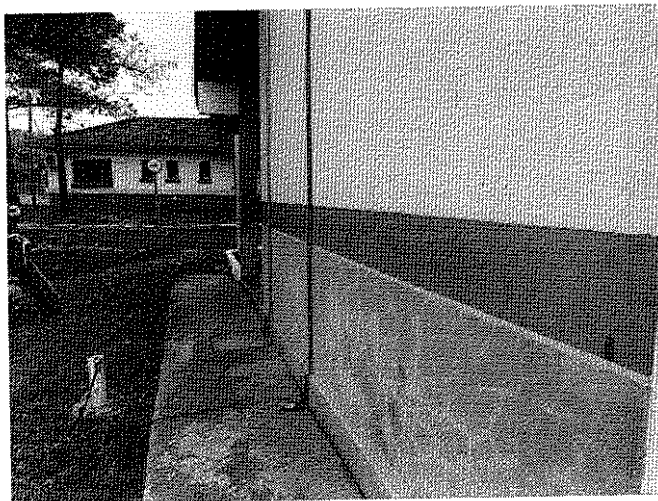
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

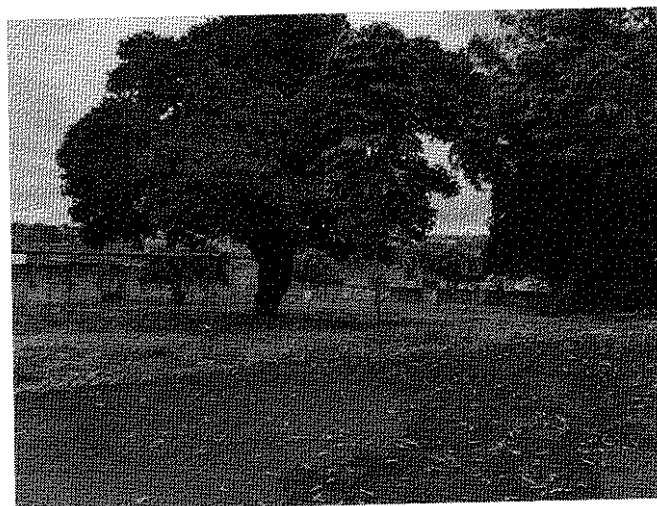
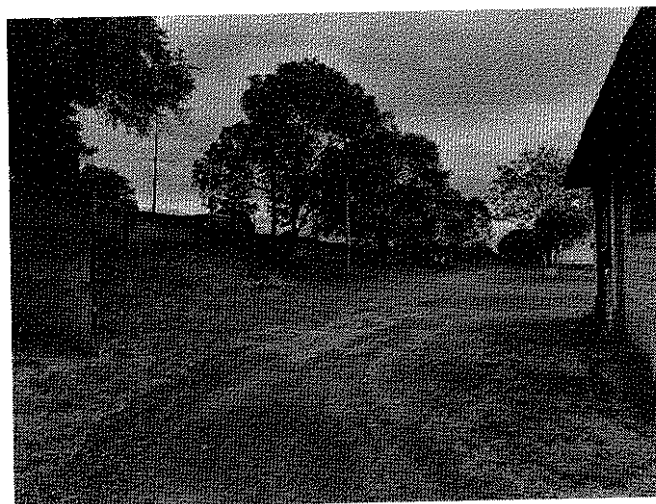
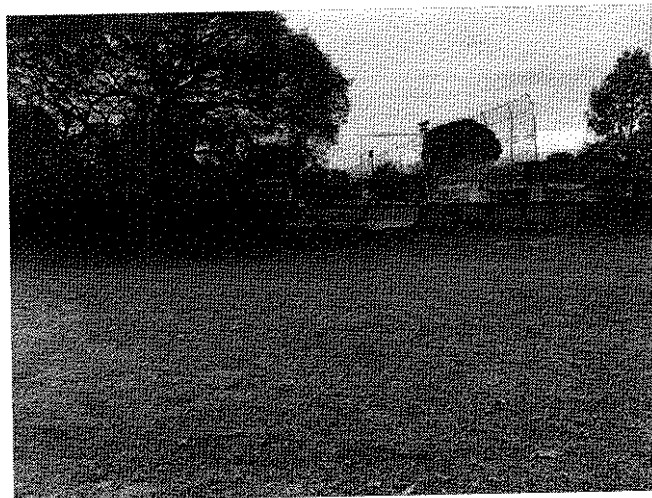
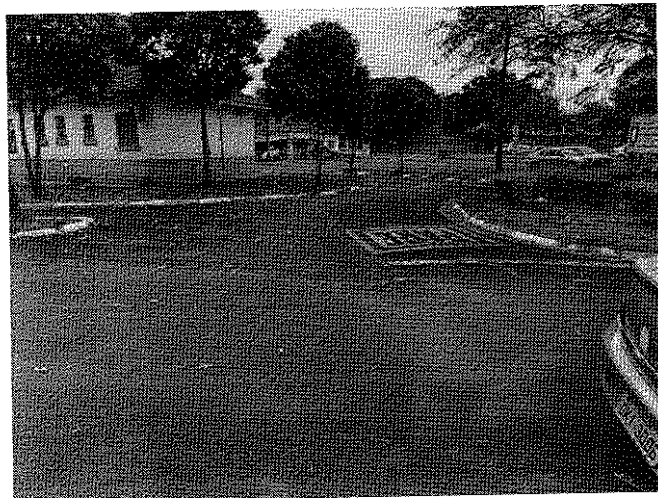


Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

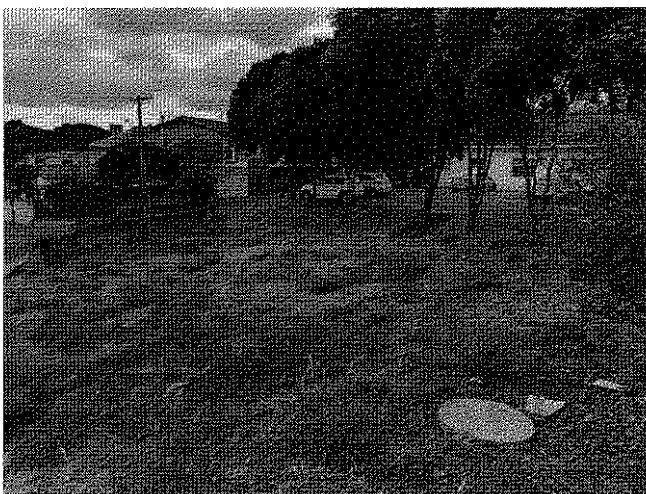
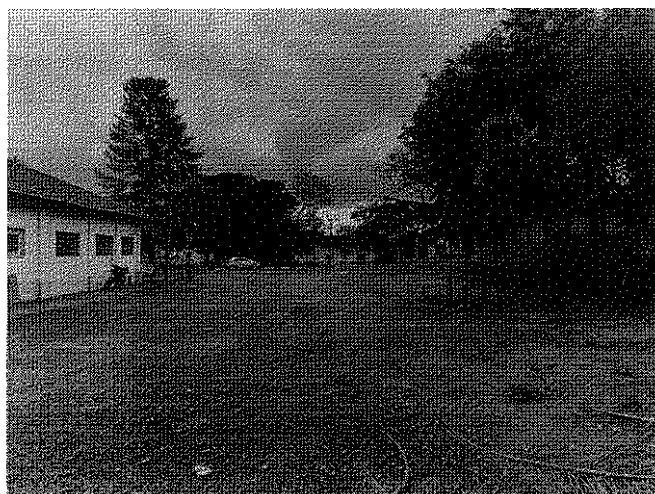
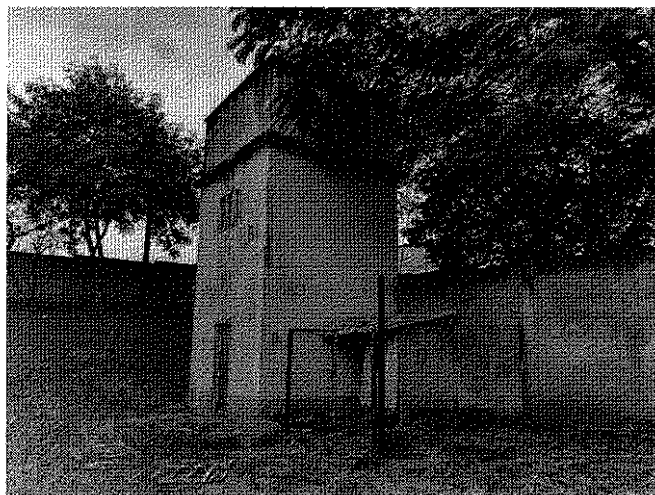
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA ÁREA EM GERAL



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Encerramento:

Consta o presente laudo de 40 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 14 de junho de 2022.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 029/2022 CEPU

Araraquara, 31 de maio de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 17.0085.0037, objeto da Transcrição n.º 70.999 do 1º CRI Araraquara, Terreno Vago, situado na Avenida Vicente Guaglianoni, nº 0 – Jardim Dom Pedro; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,


CRISTIANO TIAGO DOS SANTOS
Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



Requerente

PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 38149/2022
Data: 31/05/2022 - 16:12 Origem 65
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto:
Destino

AVALIAÇÃO
Procuradoria Geral do Município



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

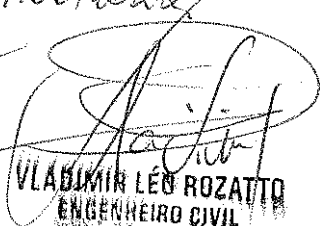
À S.D.U.

A/C CRISTIANO.

Segue AVALIAÇÃO Anexa

14/06/2022


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0001801350

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP
Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

MAT.
70999

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:12

INSCR. IMOB.: 17-0085-0037-0037-0000

NÚM. CADASTRO: 77923

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
6558 - AV VICENTE GUAGLIANONI	0	TERRENO VAGO
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
LT. LOTEAMENTO	2814,03	168,46
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICÍPIO DE ARARAQUARA	0
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
			0
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	COBERTURA
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	FORRO
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	ANO CONSTRUÇÃO
			0
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	SUSPENDE LANÇAMENTO
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0
QUANTIDADE DE AMBIENTES			
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO			
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 12/05/2022 18:29:12

OPERADOR: PMA12

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

70.999

FOLHA

01.

IMÓVEL: O imóvel designado GLEBA "J", situado em Araraquara, com a área de 2.814,03 metros quadrados, que assim se descreve: "inicia-se no ponto 47, localizado no PC da curva de concordância da rua Nove de Julho com a avenida Vicente Guaglianoni; daí segue com o rumo de 76º02'41"SW e por 164,58 metros até encontrar o ponto 48; daí deflete à direita seguindo com o rumo de 20º14'04"NW e por 31,05 metros até encontrar o ponto 49; daí deflete à direita seguindo com o rumo de 83º40'30"NE e por 164,09 metros até encontrar o ponto 50; daí deflete em curva à direita seguindo em desenvolvimento de 8,73 metros até encontrar o ponto inicial 47. **CONFRONTAÇÕES:** 47-48: Município de Araraquara; 48-49: prédio 514 da rua Dante Giazzi - (Tr.37.024) e prédio 324 da rua Dante Giazzi (Tr.18.043) e 49-48, avenida Vicente Guaglianoni. **CADASTRO:** 17.085.037. **PROPRIETÁRIO:** MUNICIPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CGC/MF sob nº 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** Tr.14.281, Lº 3-AL, fls.289, de 16.07.1951. Araraquara, 19 de maio de 1994. Eu, *José Carlos dos Santos Barbieri*, escrevi e subscrevi.

José Carlos dos Santos Barbieri
Escrevente Autorizado

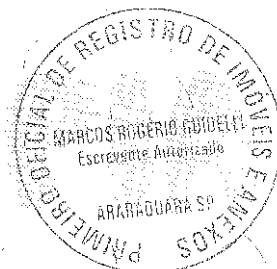
CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6).

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Galhardo
Escrevente autorizado



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

Ao Oficial.: R\$ *38,17. Certidão expedida às 09:00:16 horas do dia 17/05/2022.
Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Sec. Faz.: R\$ Nihil
Ao Reg. Civil R\$ Nihil Código de controle de certidão :
Ao Trib. Just R\$ Nihil
Ao FEDMP.: R\$ Nihil
Ao ISSQN.: R\$ Nihil Selo Digital nº: 1110963C3070999C09001622L
Total.: R\$ *38,17
Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



Pag.: 001/001



11109-6-68092-70060-1921
ASSINA DO DIGITALMENTE POR EDICIONARIO EDINHO O Guia de Registro de Imóveis em Araraquara, Projeto de Lei nº 192/2022 de 07/2022 Sistema Siscam Para obter o documento assinado, acesse o site: <http://siscam.tjsp.jus.br> ou o aplicativo Siscam. Para obter o documento assinado, acesse o site: <http://siscam.tjsp.jus.br> ou o aplicativo Siscam. Para obter o documento assinado, acesse o site: <http://siscam.tjsp.jus.br> ou o aplicativo Siscam.

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

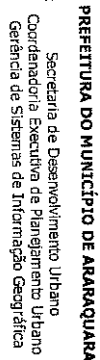
CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAQUARA

ÁREA INSTITUCIONAL
Insc. Cad.: 17.085.037
Área: 2.814,03 m²

LEGENDA

Insc. Cad.: 17.085.037



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 Área de terreno, designada de Gleba "J", do loteamento Jardim D. Pedro I, cidade de Araraquara, com área superficial de 2.814,03 metros quadrados e frente com 168,46 m para a Avenida Vicente Guaglianone, cercada com Mourão de concreto e tela galvanizada.

Terreno firme, seco e relativamente plano, de formato triangular com frente dotada de toda a infraestrutura; Região predominantemente residencial, padrão médio, distante aproximadamente 2.900 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

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

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com 2.814,03 m²
Cadastro Municipal 17.085.037.00
Processo n° 38149/2022
Dados conforme Matrícula n° 70.999 do 1° CRI de Araraquara - Cópia da Certidão emitida em 17/05/2022.

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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

Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de forma: Fator que considera o formato irregular da área, fora dos padrões da região;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

Fator benfeitorias: Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis pesquisados os quais não se encontram no imóvel avaliando;

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 etc., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 275,00/m² para áreas padrão da avalianda.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 10637
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-independencia/10637
Endereço Imóvel:	Rua Manoel Saavedra - Vila Independência
Área Terreno:	308,23 m ²
Formato:	Triangular - esquina, murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 486,65 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator de Área:	0,75
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 328,49 /m ²

Borsari Imóveis

Imóvel: 10637

Terreno à venda no Vila Independência, Araraquara

Vila Independência, Araraquara, São Paulo

308,23 m²

Descrição do imóvel

Ótimo terreno de esquina totalmente murado. Vem com os 02 lotes juntos.

Imóvel

Área de financiamento

Venda R\$ 150.000,00

quinta-feira, 9 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 5698
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/santa-angelina/5698
Endereço Imóvel:	Rua Manoel Rodrigues Jacob - Jardim Santa Angelina
Área Terreno:	303,84 m ²
Formato:	Retangular - esquina, murado com piscina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 180.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 592,42 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,80
Fator transposição:	0,90
Fator de Área:	0,757
Fator benfeitorias:	0,80
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 232,48 /m ²

TEDEDEWORK Imobiliária

Buscar por endereço, texto ou código

Terreno à venda no SANTA ANGELINA, Araraquara

SANTA ANGELINA, Araraquara, São Paulo

Área: 303.84 m²

Valor: R\$ 180.000,00

Descrição do imóvel: TERRENO EM FUSIONAMENTO COM RUA

quinta-feira, 9 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

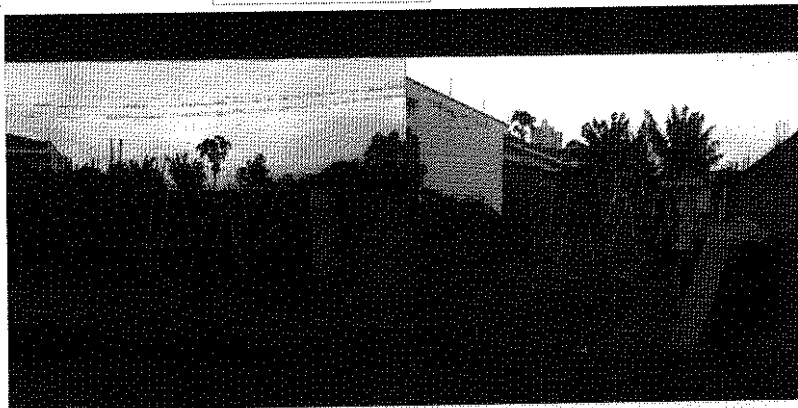
Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 33039
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/vila-jose-bonifacio/33039
Endereço Imóvel:	Vila José Bonifácio
Área Terreno:	345,70 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 433,90 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,80
Fator transposição:	0,90
Fator de Área:	0,769
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 216,22 /m ²



Busca por endereço, código ou código

Lançamentos Venda Locação Consultas Imprimir boleto



Fotos Vídeos

Venda

R\$ 150.000,00

Terreno à venda no VILA JOSE BONIFACIO, Araraquara

VILA JOSE BONIFACIO, Araraquara, São Paulo
150.000,00

Área
345,7 m²

Descrição do imóvel

Terreno com 345,7 m²

quinta-feira, 9 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 7190
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/santa-angelina/7190
Endereço Imóvel:	Av. Professor Virgílio Abranches quintão - Jardim Santa Angelina
Área Terreno:	3820,00 m ²
Formato:	Irregular
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 1.910.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 500,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,80
Fator transposição:	0,90
Fator de Área:	1,039
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 336,64 /m ²

TEDEWORK Imobiliária

Busque por endereço, local ou código

Langueamentos Venda Locação Custeio Fidejussão Imobiliária



Terreno à venda no Santa Angelina, Araraquara

Área 3820 m²

Valor R\$ 1.910.000,00

Descrição do imóvel

SÃO 45 TERRELOS VENDIDOS DE 06 NO MINIMO DADA A AREA EM DUAS MARGENS DE 5 TERRELOS AT 3.820M² ÁREA A - 1.502M² - ÁREA B - 3.320M²

quinta-feira, 9 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 34643
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/vila-jose-bonifacio/34643
Endereço Imóvel:	Vila José Bonifácio
Área Terreno:	483,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 245.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 507,25 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,80
Fator transposição:	0,90
Fator de Área:	0,802
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 263,61 /m ²

TEDEWORK imobiliária

Busque por endereço ou código

Longamentos Venda Locação Consultoria Imprimi página



Venda R\$ 1.910.000,00

Terreno à venda no Santa Angelina, Araraquara

Santa Angelina, Araraquara, São Paulo

Área: 3820 m²

Descrição do imóvel

DAC 11 TERRENO, VENDE TODOS OS 110 MONTES DA ÁREA EM LOTES, MEIO DE TERRENO, ATUALMENTE ÁREA A - 1.200M² - ÁREA B - 2.620M²

quinta-feira, 9 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11357
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-santa-angelina/11357
Endereço Imóvel:	Rua Manoel Rodrigues Jacob, Jardim Santa Angelina
Área Terreno:	410,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, Murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 249.900,00
Valor m ² inicial:	R\$ 609,51 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,80
Fator transposição:	0,90
Fator de Área:	0,786
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 310,44 /m ²



Imóvel 11357 Contato Área de cliente



Imóvel 11357

Terreno à venda no Jardim Santa Angelina,
Araraquara

Jardim Santa Angelina, Araraquara, São Paulo



Descrição do imóvel
Excelente Terreno.

Contato

IPPU R\$ 90,53
Total R\$ 90,53
Venda R\$ 249.900,00



quinta-feira, 9 de junho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro

LAUDO DE AVALIAÇÃO 074-2022 - ÁREA JARDIM D. PEDRO I



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento: 0GW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 09

Imobiliária / código:	Imobiliária Atlas - TE00001
Telefone:	(16) 3322-7107
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imobiliariaatlas.com.br/comprar/sp/araraquara/santa-angelina/terreno/2393522
Endereço Imóvel:	Jardim Santa Angelina
Área Terreno:	2.145,26 m ²
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 700.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 326,30 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,80
Fator transposição:	0,90
Fator de Área:	0,934
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 197,49 /m ²

TERRENO

Santa Angelina - Araraquara/SP



Venda
R\$ 700.000,00

2.145,26 m² total

Compartilhe esse imóvel

Facebook, Twitter, WhatsApp, Email, Print, etc.

Formas de contato: Telefone, WhatsApp, E-mail, etc.

Gostou do imóvel?

Fale conosco

Nome

E-mail

Telefone

Cidade

Idioma

Enviar

Corretor online

quinta-feira, 9 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 10

Imobiliária / código:	Imobiliária Atlas - TE00039
Telefone:	(16) 3322-7107
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.imobiliariaatlas.com.br/comprar/sp/araraquara/vila-jose-bonifacio/terreno/68980863
Endereço Imóvel:	Vila José Bonifácio
Área Terreno:	1.152,00 m ²
Formato:	-
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 547.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 474,83 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,80
Fator transposição:	0,90
Fator de Área:	0,894
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 275,07 /m ²

TERRENO

VILA JOSÉ BONIFÁCIO - ARARAQUARA/SP



Venda
R\$ 547.000,00

1.152 m² total
1.152 m² terreno

Compartilhe esse imóvel

Fotos Imprimir ficha Gravar no celular

Gostou do imóvel?

Fale conosco

WhatsApp

E-mail

Telefone

Chamar

Mensagens

Enviar

Corretor online

quinta-feira, 9 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 11

Imobiliária / código:	Grupo Investe - TE00534
Telefone:	(16) 3461-3455
Data acesso anúncio:	09 de junho de 2022
Link anúncio:	https://www.grupoinveste.com.br/comprar/sp/araraquara/jardim-santa-angelina/terreno/70758776
Endereço Imóvel:	Rua Manoel Rodrigues Jacob, Jardim Santa Angelina
Área Terreno:	410,00 m ²
Formato:	Retangular - meio de quadra, murado
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 250.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 609,76 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator de forma:	0,80
Fator transposição:	0,90
Fator de Área:	0,786
Fator benfeitorias:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 310,57 /m ²

TERRENO

RUA MANOEL RODRIGUES JACOB - JARDIM SANTA ANGELINA - ARARAQUARA/SP



Venda
R\$ 250.000,00

IFTU Mensal
R\$ 90,53

Financie seu investimento

410,00 m² total
410,00 m² terreno

Compartilhe esse imóvel



Localização

Adicionar aos favoritos

Imprimir ficha

TE00534

Gostou de imóvel?

Fale conosco

Nome

E-mail

Telefone

Celular

Mensagem

Enviar

Calcular Online

quinta-feira, 9 de junho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para a área avalianda, utilizando fatores de correção, verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET e teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT.

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO

2.814,03 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Matriz dos Fatores						Valor/m² final
					Fator de Fonte	Fator de forma	Fator transposição	Fator de Área	Fator Benfeitorias	Fator Topográfico	
X1	R\$	150.000,00	308,23	R\$ 486,65	0,9	1,00	1	0,750	1,000	1,000	R\$ 328,49
X2	R\$	180.000,00	303,84	R\$ 592,42	0,9	0,80	0,9	0,757	0,800	1,000	R\$ 232,48
X3	R\$	150.000,00	345,70	R\$ 433,90	0,9	0,80	0,9	0,769	1,000	1,000	R\$ 216,22
X4	R\$	1.910.000,00	3820,00	R\$ 500,00	0,9	0,80	0,9	1,039	1,000	1,000	R\$ 336,64
X5	R\$	245.000,00	483,00	R\$ 507,25	0,9	0,80	0,9	0,802	1,000	1,000	R\$ 263,61
X6	R\$	249.900,00	410,00	R\$ 609,51	0,9	0,80	0,9	0,786	1,000	1,000	R\$ 310,44
X7	R\$	210.000,00	360,00	R\$ 583,33	0,9	0,80	0,9	0,773	1,000	1,000	R\$ 292,19
X8	R\$	270.000,00	576,00	R\$ 468,75	0,9	0,80	0,9	0,820	1,000	1,000	R\$ 249,08
X9	R\$	700.000,00	2145,26	R\$ 326,30	0,9	0,80	0,9	0,934	1,000	1,000	R\$ 197,49
X10	R\$	547.000,00	1152,00	R\$ 474,83	0,9	0,80	0,9	0,894	1,000	1,000	R\$ 275,07
X11	R\$	250.000,00	410,00	R\$ 609,76	0,9	0,80	0,9	0,786	1,000	1,000	R\$ 310,57
Média											R\$ 273,84
Desvio Padrão											R\$ 46,41

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 197,49 Amostra n° X9

Amostra extrema superior R\$ 336,64 Amostra n° X4

Número crítico de CHAUVENET para:

11 amostras

N= 11

d/s Limite: 2

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

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

dmin/s= 1,65 < 2

Portanto a amostra n° X9 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,35 < 2

Portanto a amostra n° X4 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 11 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.

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

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 3º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed R\$	273,84	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	46,41	Xmed = Média das amostras
tc	1,36	
Xmax R\$	293,80	
Xmin R\$	253,89	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 39,92$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 13,31$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	253,89	à	R\$	267,19	
Neste intervalo há:			R\$	263,61	Peso 1,00
1 amostras			-	-	0,00
			-	-	0,00
			-	-	0,00

2º Classe: R\$	267,19	à	R\$	280,50	
Neste intervalo há:			R\$	275,07	Peso 1,00
1 amostras			-	-	0,00
			-	-	0,00
			-	-	0,00

3º Classe: R\$	280,50	à	R\$	293,80	
Neste intervalo há:			R\$	292,19	Peso 1,00
1 amostras			-	-	0,00
			-	-	0,00
			-	-	0,00

Soma dos pesos 3

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 830,88

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 276,96



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Valor médio encontrado para áreas padrão da região localizadas do loteamento Jardim D. Pedro I, onde arredondaremos para R\$ 275,00/m² dentro do limite de 1%.

Avaliação da área:

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

$$\text{R\$ } 275,00 / \text{m}^2 \times 2.814,03 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 773.858,25$$

Avaliação do Alambrado:

Considerando o valor de R\$ 270,86/ml de alambrado novo de acordo com composição feita pela TCPO com mourão em concreto, tela galvanizada e mureta de concreto 15cm x 20cm, altura de 2,00 metros, e seu atual estado de conservação, temos a seguir:

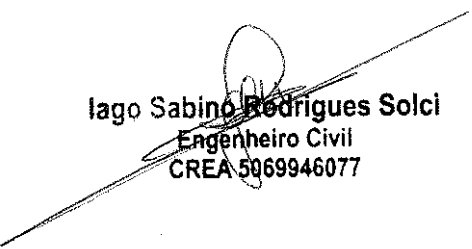
$$\text{R\$ } 270,86/\text{ml} \times 168,46 \text{ m} \times 0,50 = \text{R\$ } 22.814,54$$

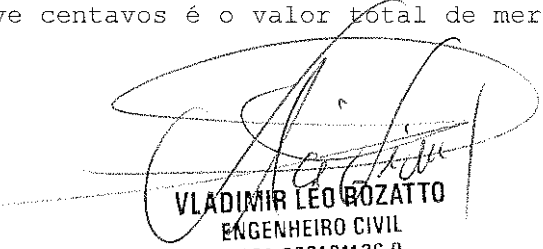
Avaliação do imóvel:

$$\text{R\$ } 773.858,25 \text{ (terreno)} + \text{R\$ } 22.814,54 \text{ (alambrado)} = \text{R\$ } 796.672,79$$

$$\text{Valor Total} = \text{R\$ } 796.672,79$$

Importância de setecentos e noventa e seis mil, seiscentos e setenta e dois reais e setenta e nove centavos é o valor total de mercado calculado para o imóvel.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0



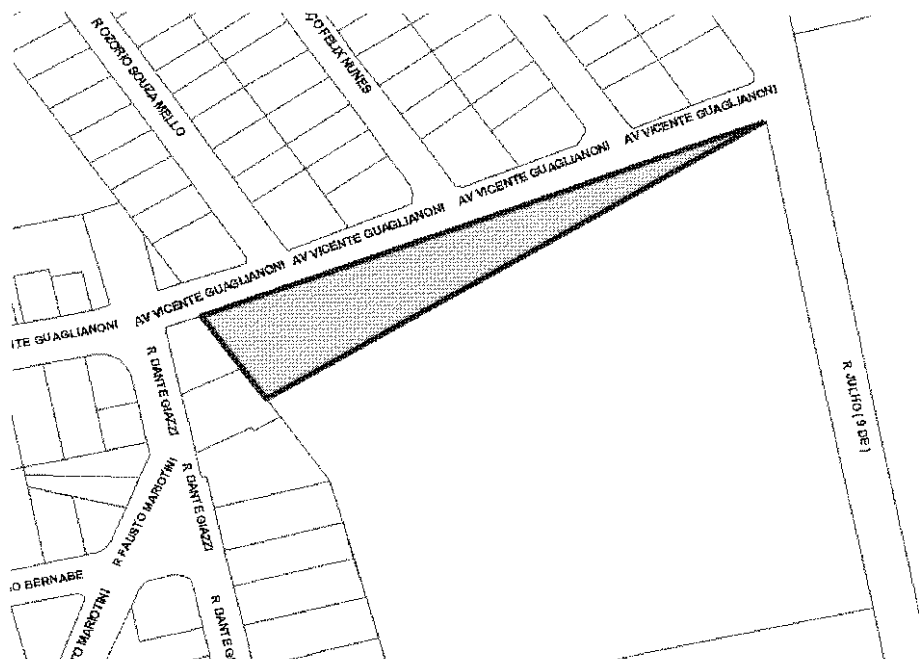
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Croqui de localização:



Fonte: Google Maps



Fonte: Cadastro Técnico Municipal

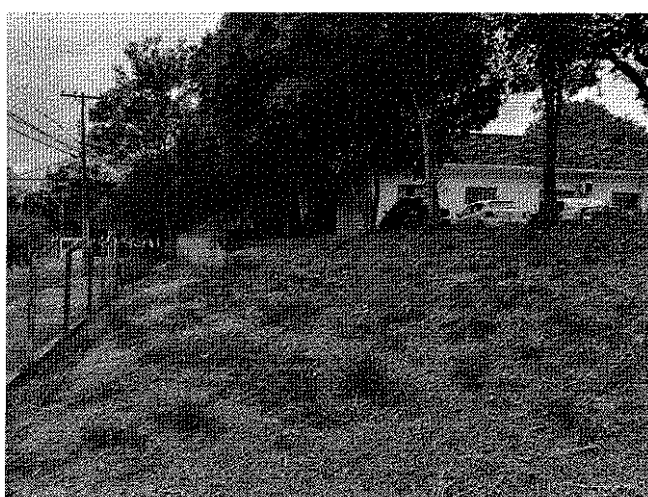
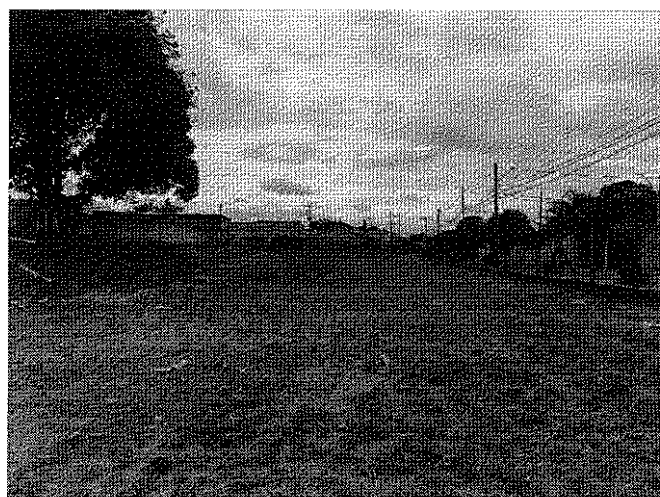
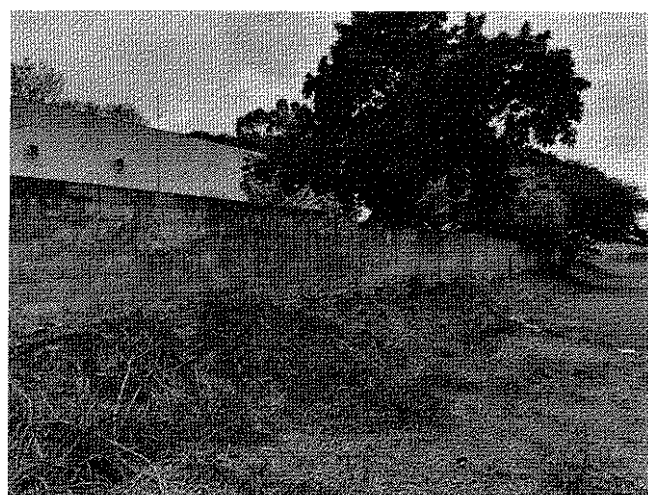
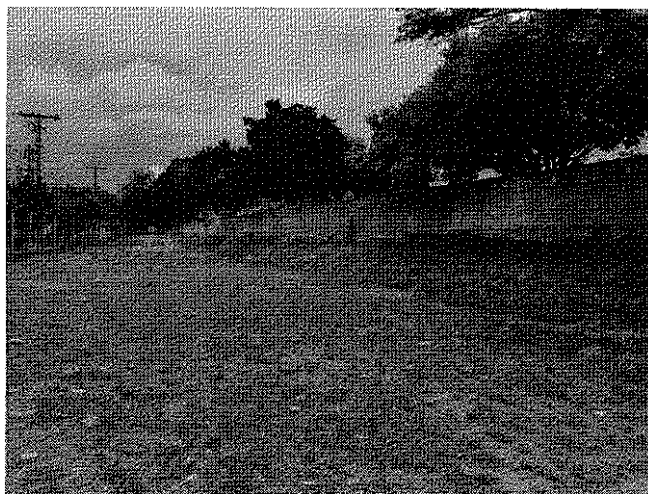
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



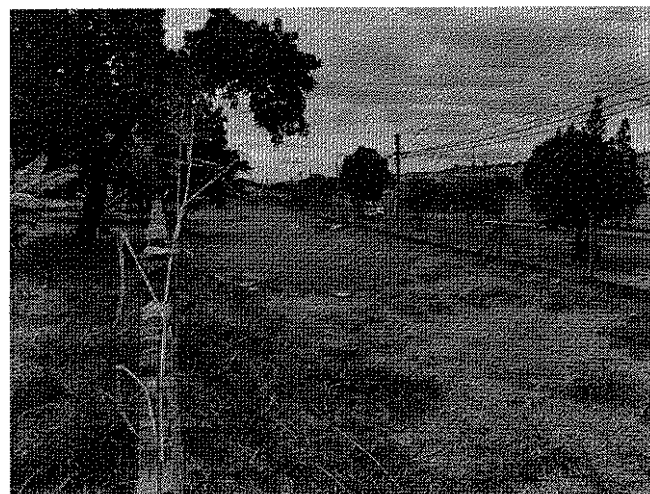
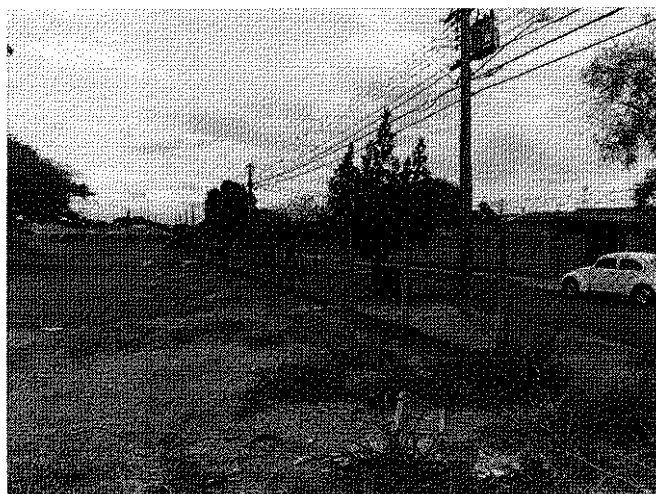
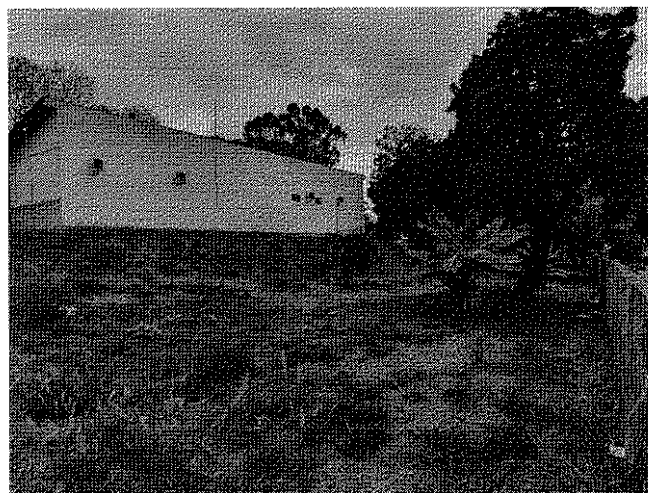
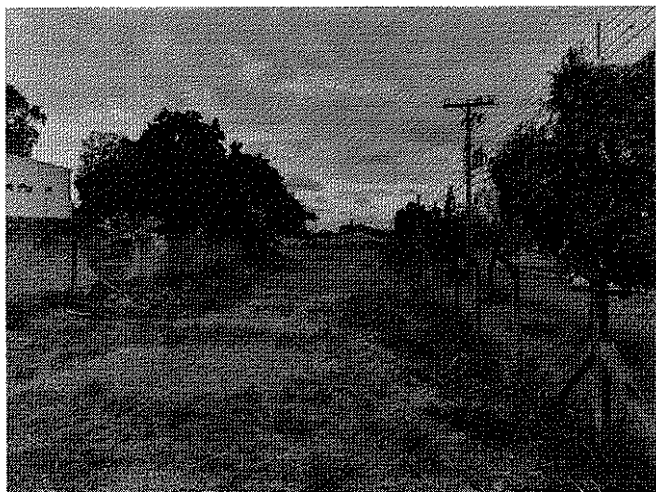
Relatório Fotográfico:



Handwritten signature and initials.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Encerramento:

Consta o presente laudo de 19 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 14 de junho de 2022.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 039/2022 CEPU

Araraquara, 27 de julho de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 20.0089.0008, objeto da Matrícula n.º 122.858 do 1º CRI Araraquara, situado na Rua Mahiba Barcha, nº 0, Terreno Vago - Jardim Universal; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,


CRISTIANO TIAGO DOS SANTOS
Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 51871/2022

Data: 27/07/2022 - 11:28 Origem 425

Requerente PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto: AVALIAÇÃO
Destino: Gabinete do Secretário (Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano)



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

AK P.G.M. para informar.

A/C Vladimir:

27/07/2022

MARIA JOSÉ A. COSTA MARIA
RA: 21.806.633-8

À S.D.U.

A/C CRISTIANO.

Segue AUMENTO em Anexo.

02/08/2022

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP
Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

Matrícula: 122859



CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:16

INSCR. IMOB.: 20-0089-0013-0013-0000

NÚM. CADASTRO: 124604

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
6441 - R MAHIBA BARCHA	0	ÁREA "B" - P/GLEBAS
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
LT. LOTEAMENTO	3482,50	4,00
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICÍPIO DE ARARAQUARA	45276128000110
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
			0
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	COBERTURA
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	FORRO
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	ANO CONSTRUÇÃO
			0
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	SUSPENDE LANÇAMENTO
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 13/07/2022 15:36:44

OPERADOR: PMA12

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP
Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

Matrícula: 122858

03

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:12

INSCR. IMOB.: 20-0089-0008-0008-0000

NÚM. CADASTRO: 73168

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
6441 - R MAHIBA BARCHA	0	ÁREA "A" - P/GLEBAS
QD. LOTEAMENTO	LT. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO
	4176,03	TESTADA PRINCIPAL
		32,82
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICIPIO DE ARARAQUARA	45276128000110
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
			0
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	COBERTURA
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	FORRO
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	ANO CONSTRUÇÃO
			0
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	SITUAÇÃO FISCAL
	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	SUSPENDE LANÇAMENTO
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	MOR. MAIOR 12A.-FEM.
0	0	0	0
QUANTIDADE DE AMBIENTES		CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 13/07/2022 15:37:01

OPERADOR: PMA12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano
Gerência de Sistemas de Informação Geográfica

ÁREA "A"
Insc. Cad.: 20.089.008
Área: 4.176,03 m²

ÁREA "B"
Insc. Cad.: 20.089.013
Área: 3.482,50 m²

LEGENDA
Áreas PMA



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

111 639

FOLHA

01

IMÓVEL: Um terreno com uma área de 105.366,22 metros quadrados, localizado no loteamento PARQUE PLANALTO, em Araraquara, medindo 377,00 metros na face que confronta com a Rua UM; 496,42 metros + 92,16 metros na face que confronta com a antiga Estrada Boladeira e 185,00 metros + 204,34 metros + 240,54 metros na face que divide com Manoel Carlos Gonçalves. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 45.276.128/0001-10, com sede no Paço Municipal, sito na Rua São Bento nº 840 - Centro. **REGISTRO ANTERIOR:** R.5/M.7.286, de 31.10.1980 e Av.7/M.7.286, Araraquara, 10 de agosto de 2010.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escritor Autorizado

Av.1 em 10 de agosto de 2010

Conforme R.5/M.7.286 e de acordo com os autos do loteamento, o imóvel aqui matriculado destina-se ao SISTEMA DE RECREIO do PARQUE PLANALTO.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escritor Autorizada

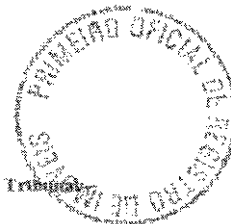
C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015 de 31.12.1973 é reprodução autêntica da ficha a que se refere. Araraquara, 10 de agosto de 2010.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA

Marcos Rogério Gnidelli
Escritor Autorizado

Oficial - 19,61; Estado - 0,00; Insp - 0,00; Registro Civil - 0,00; Trib - 0,00; Total - 19,61.



A 063477



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

MATRÍCULA

122.858

FOLHA

01

IMÓVEL: Terreno designado Área "A" do desmembramento das glebas "O" e "P" da divisão da gleba UM (1) da CHÁCARA QUATRO IRMÃOS, em Araraquara, medindo 32,82 metros de frente para a Rua Mahiba Barcha; 102,42 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel de frente, confrontando com a Área "B" parte da Gleba "Q" (Chácara Quatro Irmãos), da Rua Mahiba Barcha e Área "A", parte da Gleba "Q" (Chácara Quatro Irmãos), da Avenida Paulino Rodella; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel de frente mede partindo do alinhamento predial da Rua Mahiba Barcha, 14,478 metros em curva de concordância (raio igual à 9,00 metros), onde confronta com a Área "B" (M.122.859); daí segue em linha reta e mede 93,12 metros onde confronta com a Área "B" (M.122.859); finalmente na linha dos fundos mede 39,76 metros onde confronta com a Área "B" (M.122.859), encerrando uma superfície de 4.176,03 metros quadrados. **CADASTRO MUNICIPAL:** 20.089.008. **PROPRIETÁRIA:** **MRV PRIME IX INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, com sede em São José do Rio Preto-SP, na Rua José Polo Mateus s/nº, Bairro Parque das Flores II, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.324.270/0001-08, constituída através de contrato social datado em Belo Horizonte-MG, em 18.11.2010, registrado na JUCESP sob NIRE nº 35225096870, em sessão de 03.02.2011. **REGISTROS ANTERIORES:** R.1/Ms.116.345 e 116.346, de 04.07.2011, transportadas por fusão para a M.122.857 e Av.1/M.122.857 Araraquara, 03 de dezembro de 2012.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 281592
R.1 - em 05 de setembro de 2013

DOAÇÃO

Por escritura de 23.08.2013, Lº 560, pgs. 307/314, do 2º Tabelião de Notas local (microf. 30.08.2013), MRV PRIME IX INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já identificada, doou o imóvel com o valor venal de R\$ 80.688,00, para o **MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, sediado no Paço Municipal, na Rua São Bento, 840, inscrito no CNPJ sob nº 45.276.128/0001-10. Consta da escritura: a) que **esta Área destina-se a uso institucional**; e b) que a doadora apresentou CND nº 000152013-21022270, emitida pela RFB em 21.03.2013, bem como a Certidão Conjunta Negativa, código de controle: A6CF.FF42.B43F.821D, emitida pela PGFN/RFB em 10.04.2013.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escrevente Autorizada



Pag.: 001/002

Certidão na última página

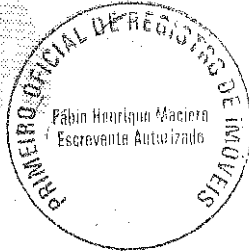
CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Escrevente autorizado



EM BRANCO

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

Ao Oficial.: R\$ *38,17
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\$ *38,17

Certidão expedida às 15:03:53 horas do dia 29/07/2022.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital n°: 1110963C3122858C15035322X

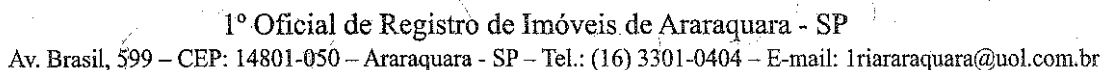
Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



122858290722

Pag.: 002/002





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

MATRÍCULA

122.858

FOLHA

01

IMÓVEL: Terreno designado Área "A" do desmembramento das glebas "O" e "P" da divisão da gleba UM (1) da CHÁCARA QUATRO IRMÃOS, em Araraquara, medindo 32,82 metros de frente para a Rua Mahiba Barcha; 102,42 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel de frente, confrontando com a Área "B" parte da Gleba "Q" (Chácara Quatro Irmãos), da Rua Mahiba Barcha e Área "A", parte da Gleba "Q" (Chácara Quatro Irmãos), da Avenida Paulino Rodella; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel de frente mede partindo do alinhamento predial da Rua Mahiba Barcha, 14,478 metros em curva de concordância (raio igual à 9,00 metros), onde confronta com a Área "B" (M.122.859); daí segue em linha reta e mede 93,12 metros onde confronta com a Área "B" (M.122.859); finalmente na linha dos fundos mede 39,76 metros onde confronta com a Área "B" (M.122.859), encerrando uma superfície de 4.176,03 metros quadrados. **CADASTRO MUNICIPAL:** 20.089.008. **PROPRIETÁRIA:** **MRV PRIME IX INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, com sede em São José do Rio Preto-SP, na Rua José Polo Mateus s/n°, Bairro Parque das Flores II, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.324.270/0001-08, constituída através de contrato social datado em Belo Horizonte-MG, em 18.11.2010, registrado na JUCESP sob NIRE nº 35225096870, em sessão de 03/02.2011. **REGISTROS ANTERIORES:** R.1/Ms.116.345 e 116.346, de 04.07.2011, transportadas por fusão para a M.122.857 e Av.1/M.122.857. Araraquara/ 03 de dezembro de 2012.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 281592
R.1 - em 05 de setembro de 2013

DOAÇÃO

DOAÇÃO
Por escritura de 23.08.2013, Lº 560, pgs. 307/314, do 2º Tabelião de Notas local (microf. 30.08.2013), MRV PRIME IX INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já identificada, doou o imóvel com o valor venal de R\$ 80.688,00, para o **MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, sediado no Paço Municipal, na Rua São Bento, 840, inscrito no CNPJ sob nº 45.276.128/0001-10. Consta da escritura: a) que **esta área destina-se a uso institucional**; e b) que a doadora apresentou CND nº 000152013-21022270, emitida pela RFB em 21.03.2013, bem como a Certidão Conjunta Negativa, código de controle: A6CF.FF42.B43F.821D, emitida pela PGFN/RFB em 10.04.2013.

Andréia Velosa de Aguiar Macchioli
Escrevente Autorizada



Pag.: 001/002

Certidão na última página

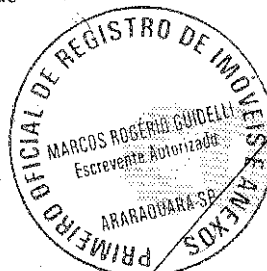
CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Escrevente autorizado



EM BRANCO



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

Ao Oficial.: R\$ *38,17
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\$ *38,17

Certidão expedida às 08:48:06 horas do dia 28/07/2022.

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

Código de controle da certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3122858C08480622D

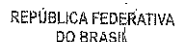
Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



122858280722

Pag.: 002/002





MATRÍCULA

122.859

FOLHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Terreno designado Área "B" do desmembramento das glebas "O" e "P" da divisão da gleba UM (1) da CHÁCARA QUATRO IRMÃOS, em Araraquara, medindo 4,00 metros de frente para a Rua Mahiba Barcha; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel de frente mede partindo do alinhamento predial da Rua Mahiba Barcha 14,478 metros em curva de concordância (raio igual à 9,00 metros) onde confronta com a Área "A" (M.122.858); daí segue em linha reta por 93,12 metros confrontando com a Área "A" (M.122.858); daí deflete à direita e mede 39,76 metros onde confronta ainda com a Área "A" (M.122.858); daí deflete à esquerda e mede 71,58 metros onde confronta com a Área "A", parte da gleba "Q" (Chácara Quatro Irmãos), da Avenida Paulino Rodella; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel de frente mede partindo do alinhamento predial da Rua Mahiba Barcha, 14,478 metros em curva de concordância (raio igual à 9,00 metros) onde confronta com a Área "C" (M.122.860); daí segue em linha reta medindo 164,76 metros confrontando com a Área "C" (M.122.860); finalmente na linha dos fundos mede 42,08 metros onde confronta com a Área "A5" (Jardim das Flores) - M.117.123 da Avenida João Soares e Arruda, encerrando uma superfície de 3.482,50 metros quadrados. **CADASTRO MUNICIPAL:** 20.089.013. **PROPRIETÁRIA:** MRV PRIME IX INCORPORAÇÕES SPE LTDA., com sede em São José do Rio Preto-SP, na Rua José Polo Mateus s/nº, Bairro Parque das Flores II, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.324.270/0001-08, constituída através de contrato social datado em Belo Horizonte-MG, em 18.11.2010, registrado na JUCESP sob NIRE nº 35225096870, em sessão de 03.02.2011. **REGISTROS ANTERIORES:** R.1/MS.116.345 e 116.346, de 04.07.2011, transportadas por fusão para a M.122.857 e Av.1/M.122.857. Araraquara, 03 de dezembro de 2012.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo n° 281592

R.1 - em 05 de setembro de 2013

DOAÇÃO

Por escritura de 23.08.2013, Lº 560, pgs. 307/314, do 2º Tabelião de Notas local (microf. 30.08.2013), MRV PRIME IX INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já identificada, doou o imóvel com o valor venal de R\$ 67.287,82, para o **MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, sediado no Paço Municipal, na Rua São Bento, 840, inscrito no CNPJ sob nº

CONTINUA NO VERSO



Pag.: 001/002
Certidão na última página

MATRÍCULA

122.859

FOLHA

01

VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

45.276.128/0001-10 Consta da escritura: a) que esta área destina-se a Área Verde; e b) que a doadora apresentou CND nº 000152013-21022270, emitida pela RFB em 21.03.2013, bem como a Certidão Conjunta Negativa, código de controle: A6CF.FF42.B43F.821D, emitida pela PGFN/RFB em 10.04.2013.

Andréia Velloso de Aguiar Mucchioli
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Escrevente autorizado



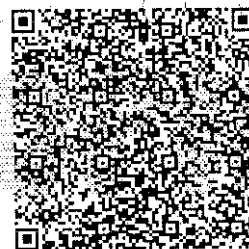
Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça : <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Ao Oficial : R\$ *38,17 Certidão expedida às 08:43:44 horas do dia 02/08/2022.
Ao Estado : R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "a").
Ao Sec. Faz. : R\$ Nihil
Ao Reg. Civil : R\$ Nihil Código de controle de certidão :
Ao Trib. Just. : R\$ Nihil
Ao FEDMP. : R\$ Nihil
Ao ISSQN. : R\$ Nihil Selo Digital nº: 1110963C3122859C08434422M
Total : R\$ *38,17
Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



122859020822

Pag.: 002/002





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 Área de terra designada Área "A" do desmembramento das glebas "O" e "P" da divisão da gleba UM (1) da CHÁCARA QUATRO IRMÃOS, em Araraquara, com frente de 32,82 metros para a Rua Mahiba Barcha, via essa dotada de toda a infraestrutura, área total superficial de 4.176,03 m².

Área com aclave para os fundos, superfície firme e seca, localizada no Bairro Chácara 4 Irmãos, cidade de Araraquara - SP. Região mista entre condomínios de apartamentos, empresas e faculdade nas proximidades, distante aproximadamente 3.400,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara S.P.

Conforme R.1 da matrícula n° 122.858 do 1° CRI de Araraquara, a área destina-se a uso institucional.

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

A presente avaliação refere-se apenas ao terreno.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terra com 4.176,03 m²
Cadastro municipal 20.089.008.00
Matrícula n° 122.858 do 1° C.R.I. de Araraquara - Certidão emitida em 28/07/2022
Processo n° 51871/2022

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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

Metodologia: 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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

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%:

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

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	Quesito	Dados do Laudo	Grau	Pontuação
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	II	2
2	Quantidade 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 correspondentes aos fatores utilizados	I	1
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	II	2
Total				7
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.

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., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 278,00/m² para áreas padrão da avalianda.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Suzy Imóveis - 2565
Telefone:	(16) 3301-1717
Data acesso anúncio:	27 de julho de 2022
Link anúncio:	https://www.suzyimoveis.com.br/imoveis-descricao/si-2565-terreno-jardim-das-flores/
Endereço Imóvel:	Jardim das Flores
Área Terreno:	250,00 m ²
Situação:	Meio de quadra
Formato:	Retangular, declividade transversal.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 440,00 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,703
Fator Topográfico:	0,95
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 264,47 /m ²

Si 2565 - Terreno - Jardim das Flores

R\$110.000

Imagens Detalhes Fotos Mapa Visualizações Comentários

Chapinha

Título: Fazer ou não fazer, Bairro ou Id da Imóvel

Localização

Quartos

Banheiros

Cuadras

Men preço

Max preço

Características? Avançadas

ENCONTAR IMÓVEL

Imóveis recentes

Si 3019 - Apartamento - Jardim Guitandinha
R\$6600 / mês

Si 3017 - Apartamento - Jardim das Flores
R\$750 / mês

Ótimo terreno em loteamento, com estacionamento, carro.

Detalhes Da Propriedade

Código do Imóvel: SI2565

Tipo do Imóvel: Terreno

Regime do imóvel: Venda

Terreno: 250,00 m²

quarta-feira, 27 de julho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Suzy Imóveis - 2845
Telefone:	(16) 3301-1717
Data acesso anúncio:	27 de julho de 2022
Link anúncio:	https://www.suzyimoveis.com.br/imoveis-descricao/si-2845-terreno-parque-laranjeiras/
Endereço Imóvel:	Parque Laranjeiras
Área Terreno:	250,00 m ²
Situação:	Meio de quadra
Formato:	Retangular, plano.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 130.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 520,00 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,703
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 296,10 /m ²

Imóvel: SI 2845 - Terreno - Parque Laranjeiras

R\$ 130.000

Filtro

Tipos de Negócio

Categorias

Títulos, Matrícula-Carteira, Registro no Sítio de Imóveis

Localização

Quilômetros

Bairros

Cidades

Mín. preço

Máx. preço

Quadrantes, Áreas, Loteamentos

Q 2845 - SI 2845

Imóveis recentes

Terreno plano em ótima localização do bairro pronto para construir.

Detalhes da Propriedade:

Código do Imóvel: SI-2845

Terreno: 250,00 m²

quarta-feira, 27 de julho de 2022



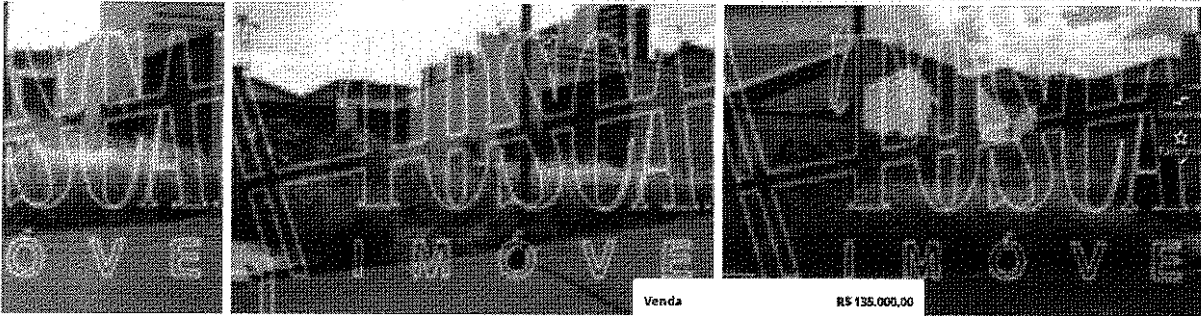
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Toscano Imóveis - 1496
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	27 de julho de 2022
Link anúncio:	http://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-dos-manacas/1496
Endereço Imóvel:	Jardim dos Manacás
Área Terreno:	265,00 m ²
Situação:	Meio de quadra
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 135.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 509,43 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,708
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	0,90
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 262,94 /m ²

 Comprar Alugar Área do cliente



Venda R\$ 135.000,00



Terreno à venda no JARDIM DOS MANACAS,
Araraquara
JARDIM DOS MANACAS - Araraquara - São Paulo

 265,00 m²



quarta-feira, 27 de julho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



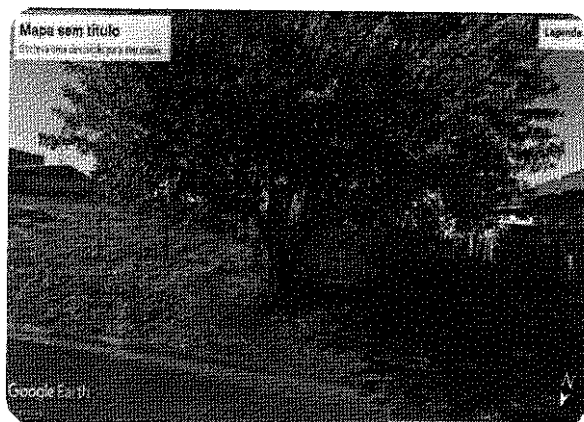
Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 11662
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	27 de julho de 2022
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-universal/11662
Endereço Imóvel:	Jardim Universal
Área Terreno:	387,60 m ²
Situação:	Meio de quadra
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 387,00 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,743
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 232,91 /m ²

TERRENO À VENDA NO JARDIM UNIVERSAL, ARARAQUARA

Avenida Cônego Aldomiro Storziolo - Jardim Universal - Araraquara/São Paulo

COD. 11662



VENDA

R\$ 150.000,00

Área total: 387,6m²

[Clique aqui para comprar](#)

quarta-feira, 27 de julho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 5667
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	27 de julho de 2022
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-universal/5667
Endereço Imóvel:	Jardim Universal
Área Terreno:	330,80 m ²
Situação:	Meio de quadra
Formato:	Retangular, plano.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 160.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 483,68 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,728
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 285,21 /m ²

TERRENO À VENDA NO JARDIM UNIVERSAL, ARARAQUARA

Avenida Bomfio Lupo - Jardim Universal - Araraquara/São Paulo

COD. 5667



VENDA
R\$ 160.000,00

Área total: 330,80m²

Contato: (16) 3333-4000



video

330,80m²

(16) 3333-4000

quarta-feira, 27 de julho de 2022

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Imobiliária Cardinali - 84517
Telefone:	(16) 2107-8003
Data acesso anúncio:	27 de julho de 2022
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-dos-Manacas/84517
Endereço Imóvel:	Jardim dos Manacás
Área Terreno:	305,37 m ²
Situação:	Esquina
Formato:	Retangular, declividade para os fundos.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 491,21 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,721
Fator Topográfico:	0,95
Fator Transposição:	0,90
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 272,53 /m ²



EMPRESA - PROMOÇÕES UNIVERSITÁRIAS - BLOG - LANÇAMENTOS - CONTATO -



Terreno Padrão - Jardim dos Manacás para Venda em Araraquara

Código	Form. Pagamento	Área Terreno	Valor
84517	Parcelado	305,37 m ²	R\$ 150.000,00

☐ Favoritar ☒ Comparar

Itens do Imóvel

- ☒ Água
- ☒ Esgoto
- ☒ Iluminação
- ☒ Calçada
- ☒ Esgotaria
- ☒ Mobiliado

Simule um Financiamento

Total para Compra, incluindo taxa de corretagem e taxa de registro.

Venda	150.000,00
ITR (Imposto de Transmissão)	CONSULTA-NOS
Corretagem	
Total	150.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

PREZADO CLIENTE

Atenciosamente,

quarta-feira, 27 de julho de 2022

Paço Municipal de Araraquara

Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 9242
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	28 de julho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-universal/9242
Endereço Imóvel:	Jardim Universal
Área Terreno:	267,50 m ²
Situação:	Meio de quadra
Formato:	Retangular, plano.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 130.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 485,98 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,709
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 279,09 /m ²



Buscar por endereço ou código

Favoritos Comparar Área do cliente





Imóvel: 9242

Terreno à venda no Jardim Universal, Araraquara

Rua Felipe Arias, 0
Jardim Universal, Araraquara, São Paulo

267,50m²

Venda

R\$ 130.000,00

Envie uma mensagem



Descrição do imóvel:

Terreno plano, favorável
Murado dos dois lados.



quinta-feira, 28 de julho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária - 35515
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	28 de julho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-universal/35515
Endereço Imóvel:	Jardim Universal
Área Terreno:	260,00 m ²
Situação:	Meio de quadra
Formato:	Retangular, declividade transversal.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 120.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 461,54 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,707
Fator Topográfico:	0,95
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 278,99 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Venda Locação Consulta fácil Imprimir boleto



Terreno à venda no JARDIM UNIVERSAL, Araraquara

Área: 260m²

Valor: R\$ 120.000,00

Botão: Exatidão (verificação)

Descrição do imóvel: TERRENO EM LOTEAMENTO ABERTO, MEDINDO 25m², SENDO 12,00m² DE FRENTE.

quinta-feira, 28 de julho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 09

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária - 36363
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	28 de julho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-universal/36363
Endereço Imóvel:	Jardim Universal
Área Terreno:	251,00 m ²
Situação:	Esquina
Formato:	Irregular, declividade para os fundos, murado.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 120.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 478,09 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,704
Fator Topográfico:	0,95
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 287,77 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Venda Locação Consulta grátis Imprimir boleto

Terreno à venda no JARDIM UNIVERSAL, Araraquara

JARDIM UNIVERSAL, Araraquara, São Paulo
Anúncio 2022

Área 251m²

Descrição do imóvel
Terreno no Jd. Universal, Medindo uma Área total de 251,00m².

quinta-feira, 28 de julho de 2022

IPU	R\$ 48,75
Total	R\$ 48,75
Venda	R\$ 120.000,00

FAVIA IMR, Managem



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 4.176,03 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\$	110.000,00	250,00	R\$ 440,00	0,9	0,95	1	0,703	R\$ 264,47
X2	R\$	130.000,00	250,00	R\$ 520,00	0,9	0,9	1	0,703	R\$ 296,10
X3	R\$	135.000,00	265,00	R\$ 509,43	0,9	0,9	0,9	0,708	R\$ 262,94
X4	R\$	150.000,00	387,60	R\$ 387,00	0,9	0,9	1	0,743	R\$ 232,91
X5	R\$	160.000,00	330,80	R\$ 483,68	0,9	0,9	1	0,728	R\$ 285,21
X6	R\$	150.000,00	305,37	R\$ 491,21	0,9	0,95	0,9	0,721	R\$ 272,53
X7	R\$	130.000,00	267,50	R\$ 485,98	0,9	0,9	1	0,709	R\$ 279,09
X8	R\$	120.000,00	260,00	R\$ 461,54	0,9	0,95	1	0,707	R\$ 278,99
X9	R\$	120.000,00	251,00	R\$ 478,09	0,9	0,95	1	0,704	R\$ 287,77
Média									R\$ 273,33
Desvio Padrão									R\$ 18,56

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	232,91	Amostra n° X4
Amostra extrema superior	R\$	296,10	Amostra n° X2

Número crítico de CHAUVENET para: 9 amostras

$$N=9$$

$$d/s \text{ Limite } 1,92 \quad \frac{d}{s} \max = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}} \quad \frac{d}{s} \min = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s= 2,179 > 1,92
Portanto a amostra n° X4 É Impertinente e será excluída

dmax/s= 1,227 < 1,92
Portanto a amostra n° X2 É pertinente e será mantida

2º 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\$	110.000,00	250,00	R\$ 440,00	0,9	0,95	1	0,703	R\$ 264,47
X2	R\$	130.000,00	250,00	R\$ 520,00	0,9	0,9	1	0,703	R\$ 296,10
X3	R\$	135.000,00	265,00	R\$ 509,43	0,9	0,9	0,9	0,708	R\$ 262,94
X5	R\$	160.000,00	330,80	R\$ 483,68	0,9	0,9	1	0,728	R\$ 285,21
X6	R\$	150.000,00	305,37	R\$ 491,21	0,9	0,95	0,9	0,721	R\$ 272,53
X7	R\$	130.000,00	267,50	R\$ 485,98	0,9	0,9	1	0,709	R\$ 279,09
X8	R\$	120.000,00	260,00	R\$ 461,54	0,9	0,95	1	0,707	R\$ 278,99
X9	R\$	120.000,00	251,00	R\$ 478,09	0,9	0,95	1	0,704	R\$ 287,77
Média									R\$ 278,39
Desvio Padrão									R\$ 11,44

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	262,94	Amostra n° X3
Amostra extrema superior	R\$	296,10	Amostra n° X2

Número crítico de CHAUVENET para:

8 amostras

N= 8

d/s Limite: 1,86

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

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

dmin/s= 1,35 < 1,86
Portanto a amostra n° X3 é pertinente e será mantida

dmax/s= 1,55 < 1,86
Portanto a amostra n° X2 é pertinente e será mantida

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

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

Xmed	R\$	278,39
Desvio Padrão	R\$	11,44
tc		1,4
Xmax	R\$	284,44
Xmin	R\$	272,33

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Xmed = Média das amostras

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 12,11$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 4,04$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe:	R\$	272,33	à	R\$	276,37	
Neste intervalo há:				R\$	272,53	Peso 1
1 amostras				-	-	0
				-	-	0
				-	-	0
2° Classe:	R\$	276,37	à	R\$	280,41	
Neste intervalo há:				R\$	279,09	Peso 2
2 amostras				R\$	278,99	Peso 2
				-	-	0
				-	-	0



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



3ª Classe: R\$ 280,41 à R\$ 284,44
Neste intervalo há:
0 amostras
- Peso 0
- - 0
- - 0
- - 0

Soma dos pesos 5

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 1.388,70

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 277,74
Valor arredondado +-1% R\$ 278,00

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\$/m²)	R\$ 278,39
Amostra extrema superior (R\$/m²)	R\$ 296,10
Amostra extrema inferior (R\$/m²)	R\$ 262,94
Amplitude (R\$/m²)	R\$ 33,17
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	11,91%
Enquadramento no Grau de precisão	III

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

Avaliações:

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

$$R\$ 278,00/m^2 \times 4.176,03 m^2 = R\$ 1.160.936,34$$

Importância de um milhão, cento e sessenta mil, novecentos e trinta e seis reais e trinta e quatro centavos é o valor da presente avaliação.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Leo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 068181136-0

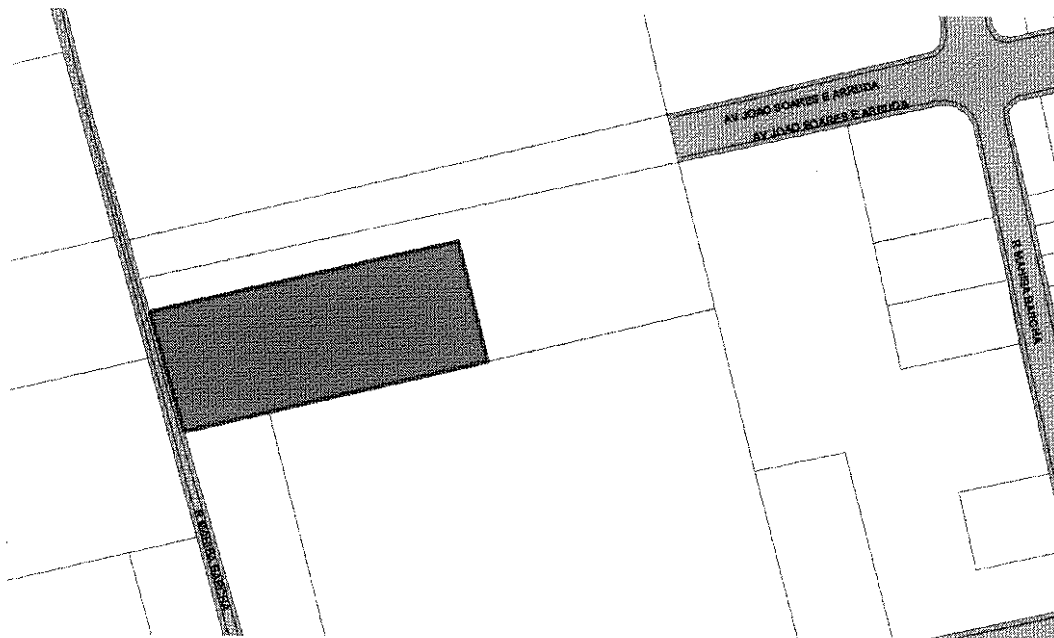
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Croqui de localização:



Croqui extraído do Cadastro Técnico Municipal - CTM GEO

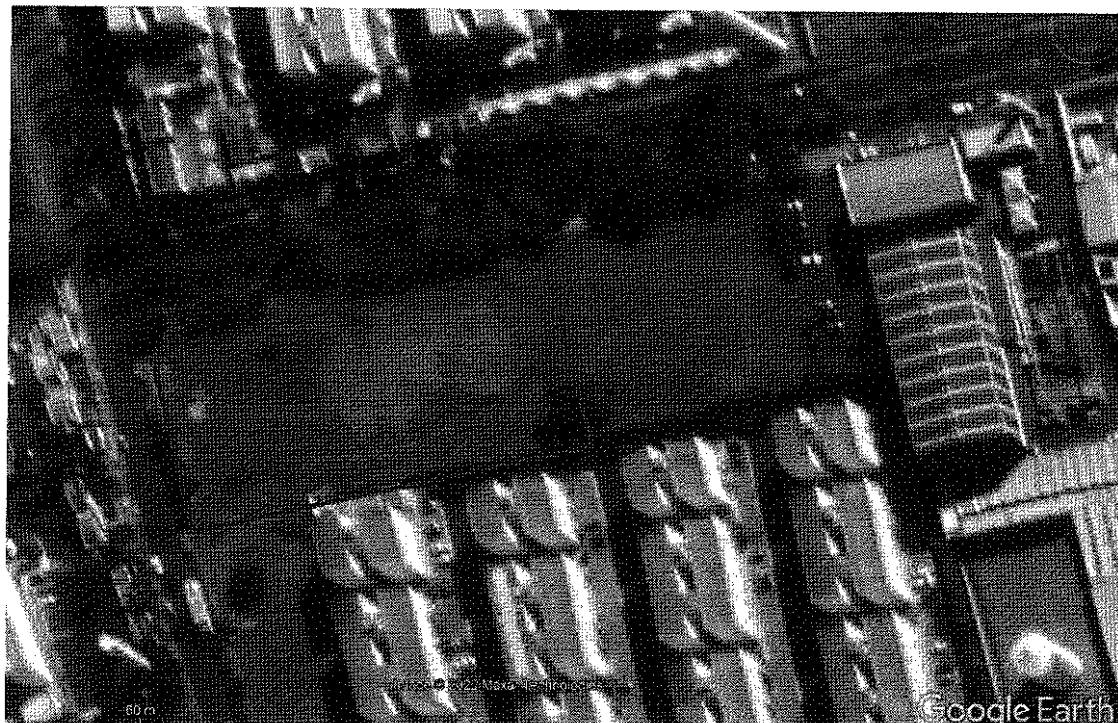


Foto aérea retirada do Google Earth com identificação aproximada da área
Data da Imagem de 05/2022.

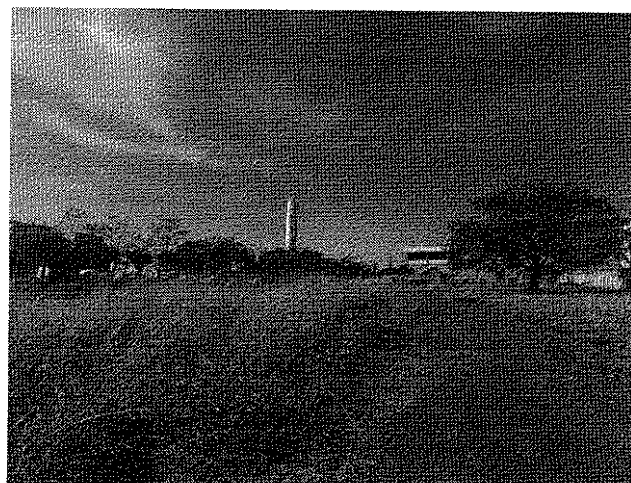
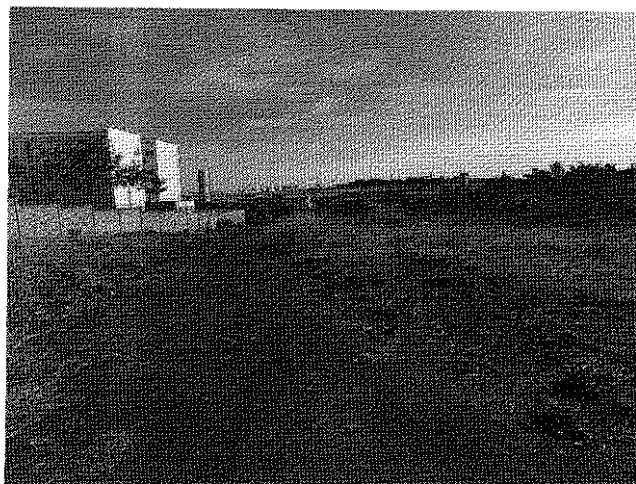
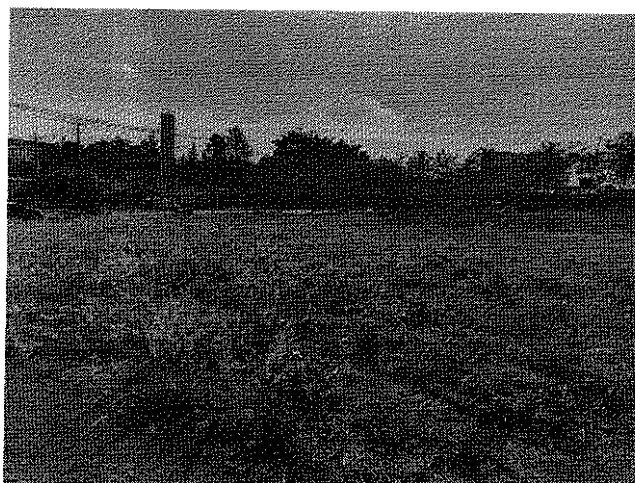
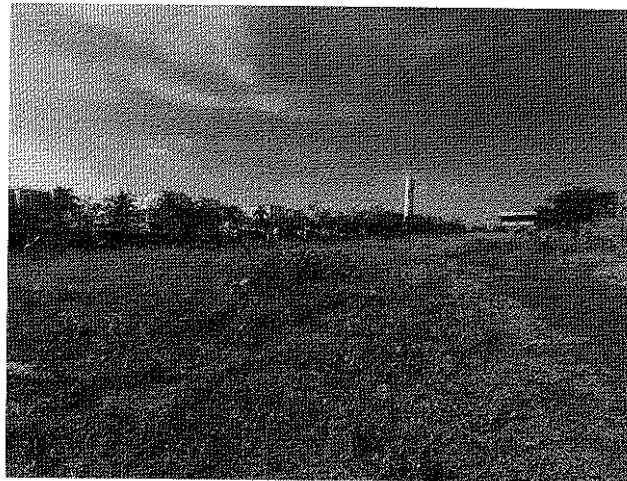
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

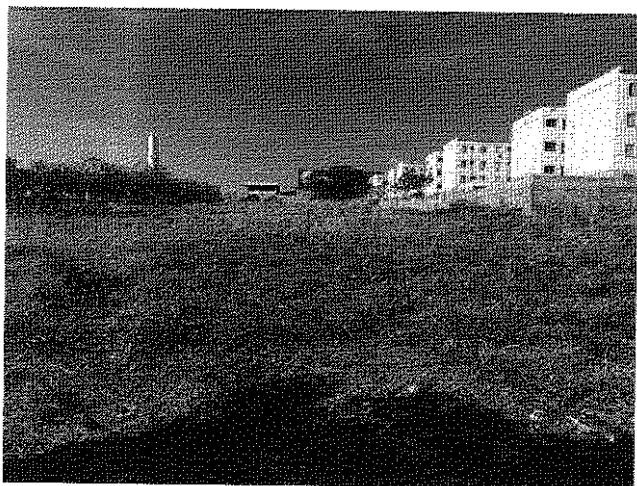


Relatório Fotográfico:





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Encerramento:

Consta o presente laudo de 17 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 02 de agosto de 2022.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



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 Área de terra designada Área "B" do desmembramento das glebas "O" e "P" da divisão da gleba UM (1) da CHÁCARA QUATRO IRMÃOS, em Araraquara, com frente de 4,00 metros para a Rua Mahiba Barcha e 164,76 metros para a Avenida João Soares e Arruda, ambas as vias dotadas de toda a infraestrutura, área total superficial de 3.482,50 m².

Área com aclave para os fundos, formato retangular aos fundos e faixa estreita ao longo da extensão da Avenida João Soares e Arruda (Vide croqui), superfície firme e seca, localizada no Bairro Chácara 4 Irmãos, cidade de Araraquara - SP. Região mista entre condomínios de apartamentos, empresas e faculdade nas proximidades, distante aproximadamente 3.400,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara S.P.

Conforme R.1 da matrícula n° 122.859 do 1° CRI de Araraquara, a área destina-se a Área Verde.

Obs.: Parte da área se encontra com revestimento do solo em brita e é utilizada por terceiros, provavelmente sem autorização, cabe ao setor responsável verificar tal ocorrência.

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

A presente avaliação refere-se apenas ao terreno.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terra com 3.482,50 m²
Cadastro municipal 20.089.013.00
Matrícula n° 122.859 do 1° C.R.I. de Araraquara - Certidão emitida
em 02/08/2022
Processo n° 51871/2022

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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

Metodologia: 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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

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%:

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

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	Quesito	Dados do Laudo	Grau	Pontuação
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	II	2
2	Quantidade 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 correspondentes aos fatores utilizados	I	1
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	II	2
Total				7
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.

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., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 275,00/m² para áreas padrão da avalianda.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Suzy Imóveis - 2565
Telefone:	(16) 3301-1717
Data acesso anúncio:	27 de julho de 2022
Link anúncio:	https://www.suzyimoveis.com.br/imoveis-descricao/si-2565-terreno-jardim-das-flores/
Endereço Imóvel:	Jardim das Flores
Área Terreno:	250,00 m ²
Situação:	Meio de quadra
Formato:	Retangular, declividade transversal.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 440,00 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,719
Fator Topográfico:	0,95
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 270,49 /m ²

Si 2565 - Terreno - Jardim das Flores

R\$110.000

Imóveis recentes

- Si 3019 - Apartamento - Jardim Guatandinha
R\$680 / mês
- Si 3017 - Apartamento - Jardim das Flores
R\$750 / mês

Última terreno em loteamento, dentro parcelamento, com.

Detalhes Da Propriedade:

Código do imóvel:	Si-2565	Terreno:	250,00 m ²
Tipo de Imóvel:	Terreno		
Objetivo do imóvel:	Venda		

quarta-feira, 27 de julho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Suzy Imóveis - 2845
Telefone:	(16) 3301-1717
Data acesso anúncio:	27 de julho de 2022
Link anúncio:	https://www.suzyimoveis.com.br/imoveis-descricao/si-2845-terreno-parque-laranjeiras/
Endereço Imóvel:	Parque Laranjeiras
Área Terreno:	250,00 m ²
Situação:	Meio de quadra
Formato:	Retangular, plano.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 130.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 520,00 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,719
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 302,84 /m ²

Nome: Imóvel - SI 2845 - Terreno - Parque Laranjeiras

SI 2845 - Terreno - Parque Laranjeiras

R\$130.000

Filtro

Tipos de Imóveis

Categorias

Urbano, Pátio-Chave, Bairro ou Lado da Rua

Localização

Quartos

Banheiros

Varandas

Mín. preço

Máx. preço

☒ Características Especiais

CLICAR AQUI

Imóveis recentes

Terreno plano em ótima localização do bairro pronto para construir.

Detalhes Da Propriedade:

Categoria Imóvel: SI-2845

Área: 250,00 m²

quarta-feira, 27 de julho de 2022



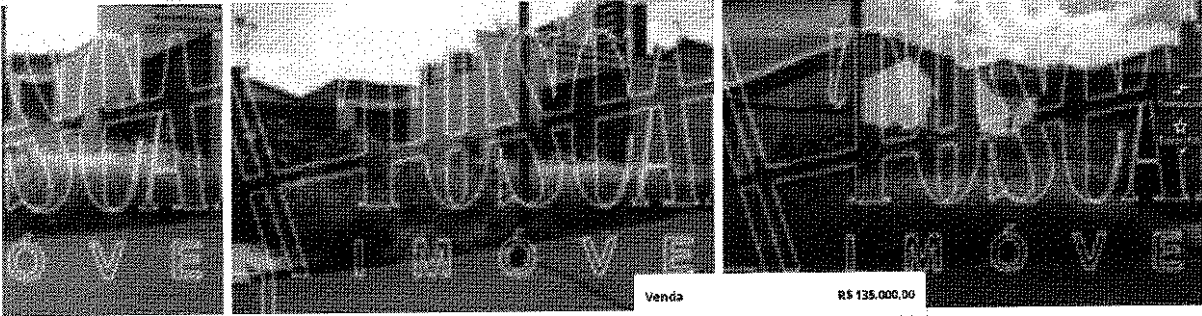
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Toscano Imóveis - 1496
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	27 de julho de 2022
Link anúncio:	http://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-dos-manacas/1496
Endereço Imóvel:	Jardim dos Manacás
Área Terreno:	265,00 m ²
Situação:	Meio de quadra
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 135.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 509,43 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,725
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	0,90
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 269,25 /m ²

 Comprar Alugar Área do cliente



Venda R\$ 135.000,00

[Ver o mapa](#)

Terreno à venda no JARDIM DOS MANACAS, Araraquara

JARDIM DOS MANACAS - Araraquara - São Paulo

0,00 m²

Tipos Imóveis

Venda Terreno / Padrão 1496

quarta-feira, 27 de julho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



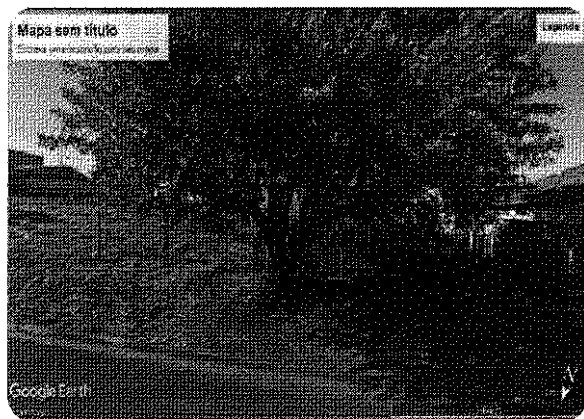
Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 11662
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	27 de julho de 2022
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-universal/11662
Endereço Imóvel:	Jardim Universal
Área Terreno:	387,60 m ²
Situação:	Meio de quadra
Formato:	Retangular
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 387,00 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,76
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 238,24 /m ²

TERRENO À VENDA NO JARDIM UNIVERSAL, ARARAQUARA

Avenida Cônego Aldomiro Storziolo - Jardim Universal - Araraquara/São Paulo

COD. 11662



quarta-feira, 27 de julho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 5667
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	27 de julho de 2022
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-universal/5667
Endereço Imóvel:	Jardim Universal
Área Terreno:	330,80 m ²
Situação:	Meio de quadra
Formato:	Retangular, plano.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 160.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 483,68 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,745
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 291,87 /m ²

TERRENO À VENDA NO JARDIM UNIVERSAL, ARARAQUARA
Avenida Romão Lupo - Jardim Universal - Araraquara/São Paulo

COD. 5667



VENDA

R\$ 160.000,00

Área total: 330,80m²

[Link para o anúncio](#)



Ver vídeo



Ver satélite

quarta-feira, 27 de julho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Imobiliária Cardinali - 84517
Telefone:	(16) 2107-8003
Data acesso anúncio:	27 de julho de 2022
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-dos-Manacas/84517
Endereço Imóvel:	Jardim dos Manacás
Área Terreno:	305,37 m ²
Situação:	Esquina
Formato:	Retangular, declividade para os fundos.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 491,21 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,738
Fator Topográfico:	0,95
Fator Transposição:	0,90
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 278,95 /m ²



EMPRESA - PROMOÇÕES UNIVERSITÁRIAS - BLOG - LANÇAMENTOS - CONTATO -



Terreno Padrão - Jardim dos Manacás para Venda em Araraquara

Código	Área Terreno	Área Construída	Área Total
84517	305,37 m ²	305,37 m ²	305,37 m ²

☐ Favoritar ☒ Comparar

Itens do Imóvel

- ☒ Água
- ☒ Esgoto
- ☒ Iluminação
- ☒ Calçada
- ☒ Esquina
- ☒ Mobiliado

Simule um Financiamento

Total para Compra

Venda	150.000,00
IMT, Registro, Escritura e Onerações	CONSULTE-NOS
Total	150.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

ENCONTRE-NOS EM NOSSA AGÊNCIA

016 2107-8003

quarta-feira, 27 de julho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 9242
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	28 de julho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-universal/9242
Endereço Imóvel:	Jardim Universal
Área Terreno:	267,50 m ²
Situação:	Meio de quadra
Formato:	Retangular, plano.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 130.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 485,98 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,726
Fator Topográfico:	0,90
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 285,79 /m ²



Endereço: 9242

Favoritos Comparar Área do cliente



Fotos Vídeos Mapa Rua

Imóvel: 9242

Terreno à venda no Jardim Universal, Araraquara

Rua Felipe Arias, 0

Jardim Universal, Araraquara, São Paulo

267,5m²

Venda

R\$ 130.000,00

Enviar uma mensagem

Descrição do imóvel

Terreno plano, favorável

Murado dos dois lados.

Quinta-feira, 28 de julho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro

LAUDO DE AVALIACAO 096-2022 - 20.089.013 - Chácara 4 irmãos - Município

9

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária - 35515
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	28 de julho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-universal/35515
Endereço Imóvel:	Jardim Universal
Área Terreno:	260,00 m ²
Situação:	Meio de quadra
Formato:	Retangular, declividade transversal.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 120.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 461,54 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,723
Fator Topográfico:	0,95
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 285,31 /m ²



Rua: por endereço, local ou código

Lançamentos Venda Locação Consulta fácil Imprimir boleto



FEITO: ☐ VÍDEO

Venda R\$ 120.000,00

Enviar uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM UNIVERSAL, Araraquara

JARDIM UNIVERSAL, Araraquara, São Paulo

Imóvel 32293

Área 260m²

Descrição do imóvel

TERRENO EM LANTAMENTO: RETANGULO, MEDIDA 260M² SENDO 13.00M² DE FRENTE

quinta-feira, 28 de julho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 09

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária - 36363
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	28 de julho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-universal/36363
Endereço Imóvel:	Jardim Universal
Área Terreno:	251,00 m ²
Situação:	Esquina
Formato:	Irregular, declividade para os fundos, murado.
Infraestrutura:	Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 120.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 478,09 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,72
Fator Topográfico:	0,95
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 294,31 /m ²



Buscar por endereço, nome ou código

Lançamentos Venda Locação Consulta fácil Imprimir boleto



Fotos Vídeos

IPTU R\$ 49,75
Total R\$ 49,75
Venda R\$ 120.000,00

Endereço do imóvel

Terreno à venda no JARDIM UNIVERSAL, Araraquara

JARDIM UNIVERSAL, Araraquara, São Paulo
Imóvel 36363

Área
251m²

Descrição do imóvel

Terreno no Jd. Universal, medindo uma área total de 251,00m²

quinta-feira, 28 de julho de 2022



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 3.482,50 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\$	110.000,00	250,00	R\$ 440,00	0,9	0,95	1	0,719	R\$ 270,49
X2	R\$	130.000,00	250,00	R\$ 520,00	0,9	0,9	1	0,719	R\$ 302,84
X3	R\$	135.000,00	265,00	R\$ 509,43	0,9	0,9	0,9	0,725	R\$ 269,25
X4	R\$	150.000,00	387,60	R\$ 387,00	0,9	0,9	1	0,760	R\$ 238,24
X5	R\$	160.000,00	330,80	R\$ 483,68	0,9	0,9	1	0,745	R\$ 291,87
X6	R\$	150.000,00	305,37	R\$ 491,21	0,9	0,95	0,9	0,738	R\$ 278,95
X7	R\$	130.000,00	267,50	R\$ 485,98	0,9	0,9	1	0,726	R\$ 285,79
X8	R\$	120.000,00	260,00	R\$ 461,54	0,9	0,95	1	0,723	R\$ 285,31
X9	R\$	120.000,00	251,00	R\$ 478,09	0,9	0,95	1	0,720	R\$ 294,31
Média									R\$ 279,67
Desvio Padrão									R\$ 18,97

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 238,24 Amostra n° X4
Amostra extrema superior R\$ 302,84 Amostra n° X2

Número crítico de CHAUVENET para: 9 amostras

N= 9

d/s Limite=1,92

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

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

dmin/s= 2,184 > 1,92

Portanto a amostra n° X4

É Impertinente e será excluída

dmax/s= 1,221 < 1,92

Portanto a amostra n° X2

É pertinente e será mantida

2º 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\$	110.000,00	250,00	R\$ 440,00	0,9	0,95	1	0,719	R\$ 270,49
X2	R\$	130.000,00	250,00	R\$ 520,00	0,9	0,9	1	0,719	R\$ 302,84
X3	R\$	135.000,00	265,00	R\$ 509,43	0,9	0,9	0,9	0,725	R\$ 269,25
X5	R\$	160.000,00	330,80	R\$ 483,68	0,9	0,9	1	0,745	R\$ 291,87
X6	R\$	150.000,00	305,37	R\$ 491,21	0,9	0,95	0,9	0,738	R\$ 278,95
X7	R\$	130.000,00	267,50	R\$ 485,98	0,9	0,9	1	0,726	R\$ 285,79
X8	R\$	120.000,00	260,00	R\$ 461,54	0,9	0,95	1	0,723	R\$ 285,31
X9	R\$	120.000,00	251,00	R\$ 478,09	0,9	0,95	1	0,720	R\$ 294,31
Média									R\$ 284,85
Desvio Padrão									R\$ 11,64

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	269,25	Amostra n° X3
Amostra extrema superior	R\$	302,84	Amostra n° X2

Número crítico de CHAUVENET para:

8 amostras

N= 8

d/s Limite: 1,86

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

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

dmin/s= 1,34 < 1,86

Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,55 < 1,86

Portanto a amostra n° X2 É pertinente e será mantida

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

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

Xmed	R\$	284,85
Desvio Padrão	R\$	11,64
tc		1,4
Xmax	R\$	291,01
Xmin	R\$	278,69

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Xmed = Média das amostras

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 12,32$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 4,11$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$	278,69	à	R\$	282,80	
Neste intervalo há:			R\$	278,95	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
2° Classe: R\$	282,80	à	R\$	286,90	
Neste intervalo há:			R\$	285,79	Peso 2
2 amostras			R\$	285,31	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



3ª Classe: R\$ 286,90 à R\$ 291,01
Neste intervalo há: - Peso 0
0 amostras - - 0
- - 0
- - 0

Soma dos pesos 5

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 1.421,14

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 284,23

Valor arredondado +-1% R\$ 285,00

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\$/m²)	R\$ 284,85
Amostra extrema superior (R\$/m²)	R\$ 302,84
Amostra extrema inferior (R\$/m²)	R\$ 269,25
Amplitude (R\$/m²)	R\$ 33,59
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	11,79%
Enquadramento no Grau de precisão	III

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

Avaliações:

Tendo em vista o formato irregular do terreno, o qual possui uma faixa estreita paralela à Avenida João Soares e Arruda, com dimensões aproximadas de 106,5 metros de extensão e 4 metros de profundidade, aplicaremos o fator profundidade nesta parcela, sendo:

$$\text{Fator profundidade} = (12,5/25)^{(1/2)} = 0,707$$

$$\text{Área em formato de corredor: } 426 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor Unitário faixa} = \text{R\$ } 285,00 \times 0,707 = \text{R\$ } 201,50/\text{m}^2$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor total faixa = $426 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 201,50/\text{m}^2 = \text{R\$ } 85.839,00$

Área regular: $3.482,50 - 426,00 = 3.056,50 \text{ m}^2$

Valor Unitário Área regular = $\text{R\$ } 285,00/\text{m}^2$

Valor total área regular = $3.056,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 285,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 871.102,50$

Valor total da área de terreno = $\text{R\$ } 85.839,00 + \text{R\$ } 871.102,50$
 $= \text{R\$ } 956.941,50$

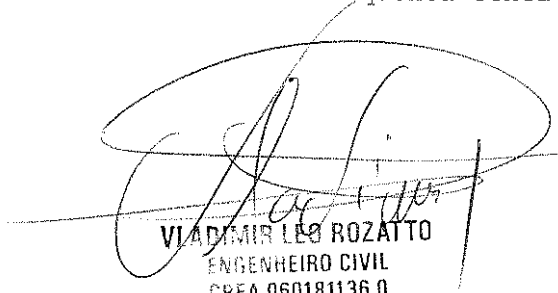
Valor unitário global = $\frac{\text{R\$ } 956.941,50}{3.482,50} = \text{R\$ } 274,79/\text{m}^2$

Arredondamento +- 1% = $\text{R\$ } 275,00/\text{m}^2$

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

$\text{R\$ } 275,00/\text{m}^2 \times 3.482,50 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 957.687,50$

Importância de novecentos e cinquenta e sete mil, seiscentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos é o valor da presente avaliação.


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

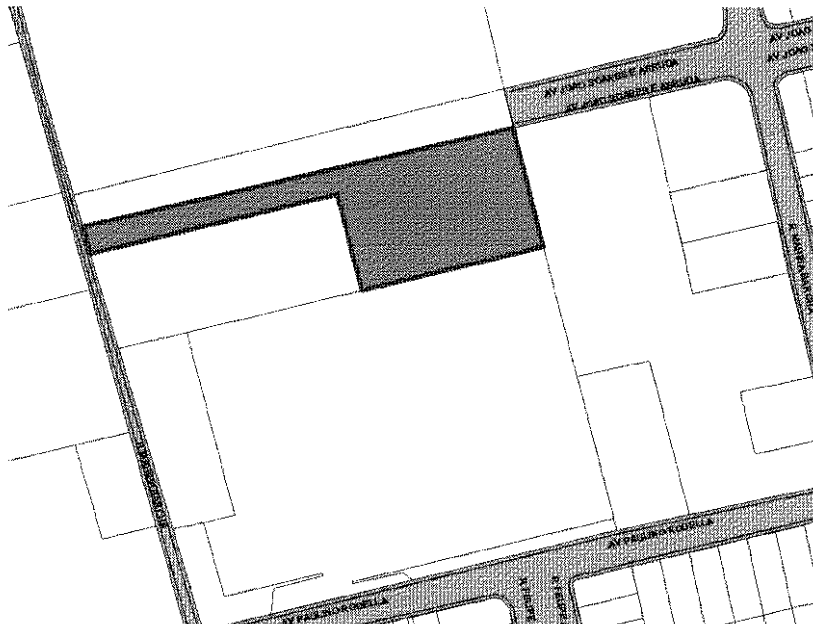

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Croqui de localização:



Croqui extraído do Cadastro Técnico Municipal - CTM GEO

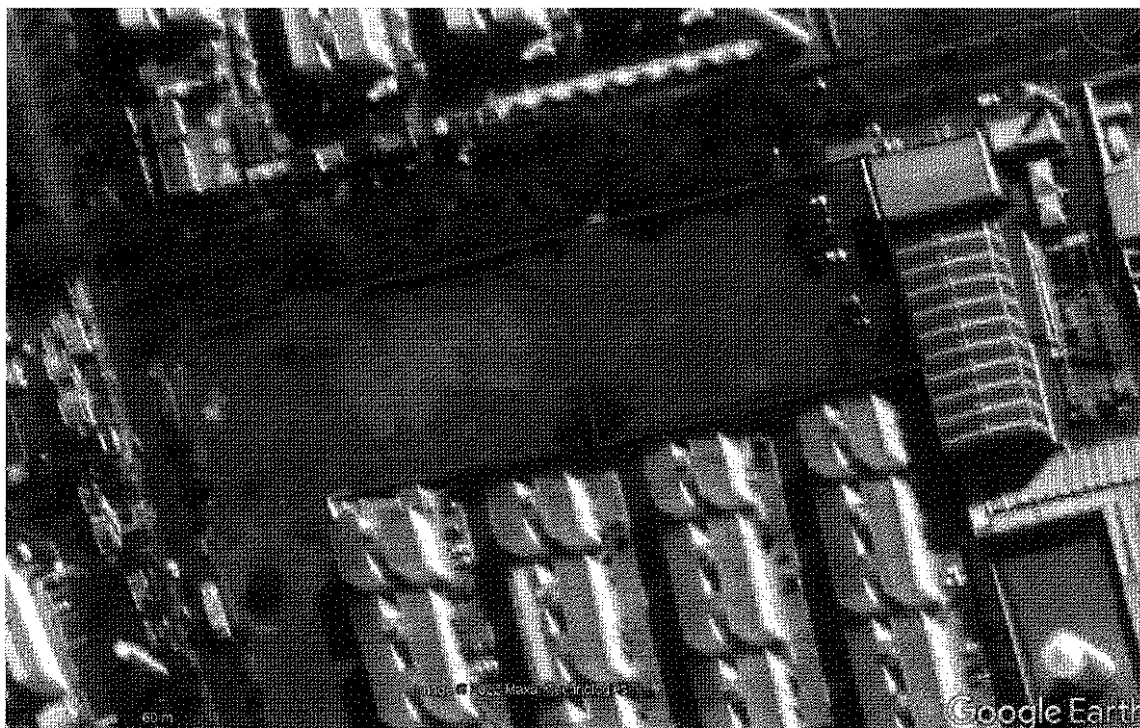


Foto aérea retirada do Google Earth com identificação aproximada da área
Data da Imagem de 05/2022.

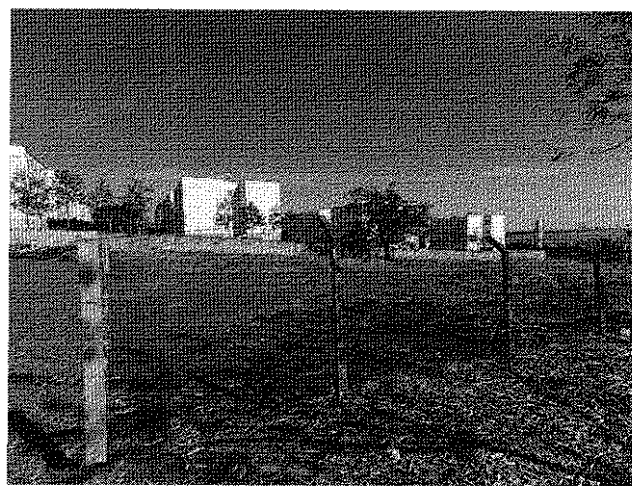
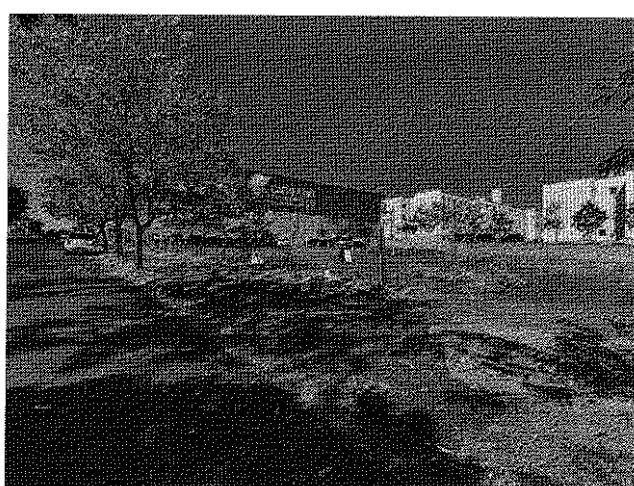
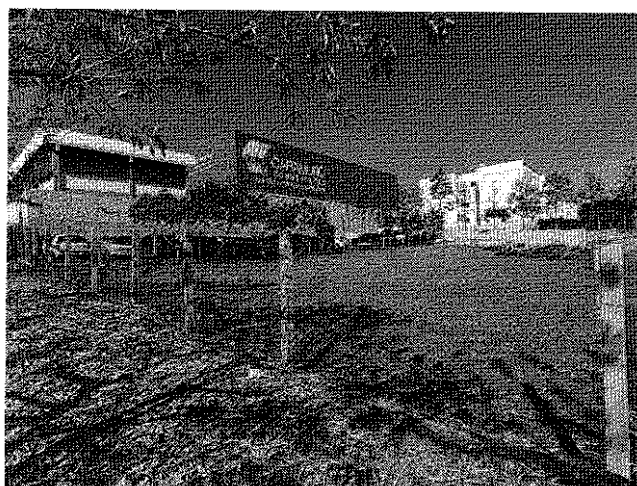
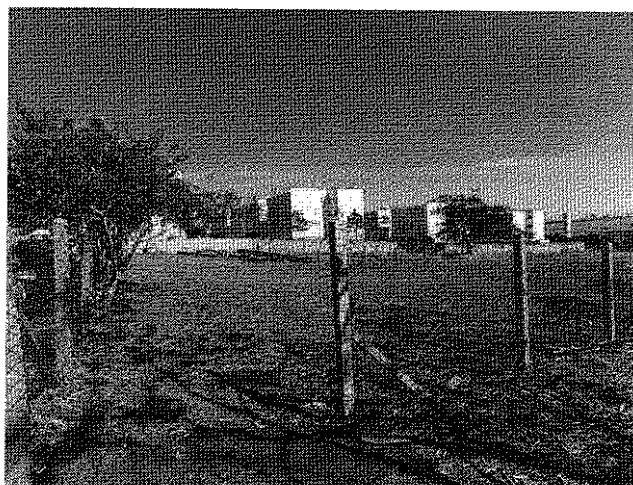
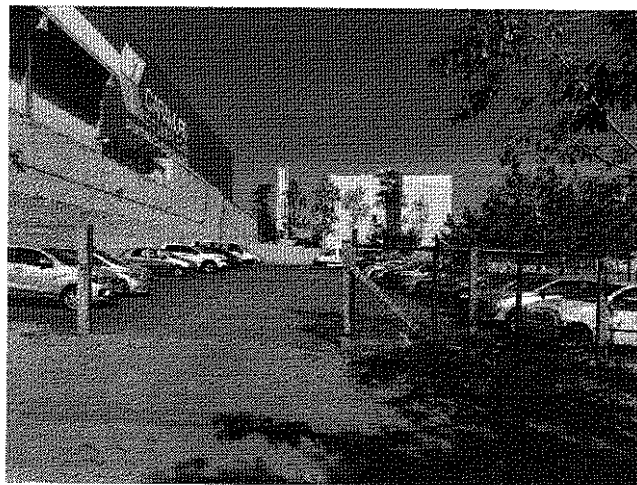
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

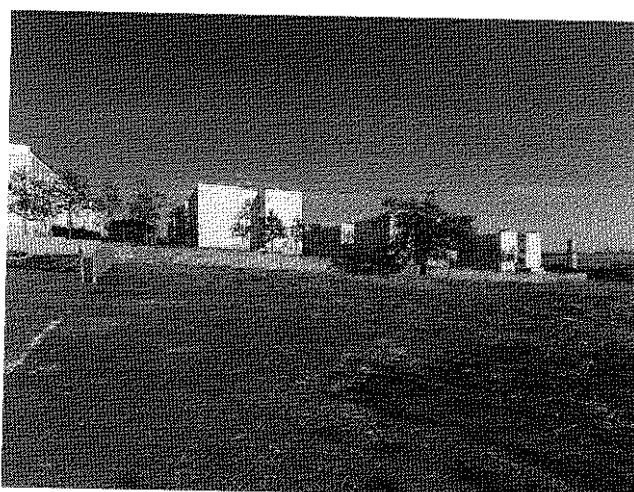
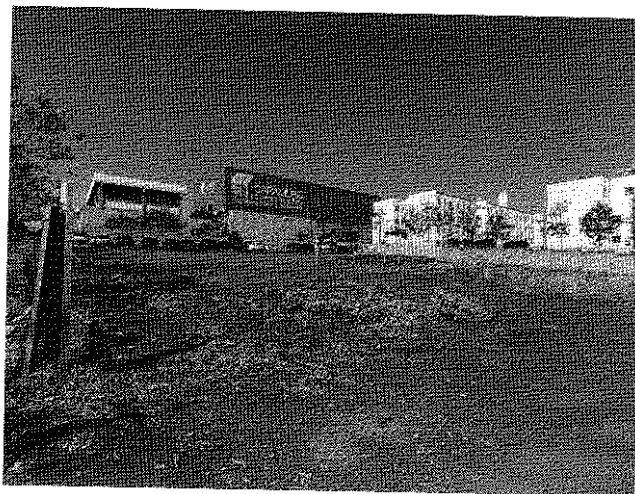
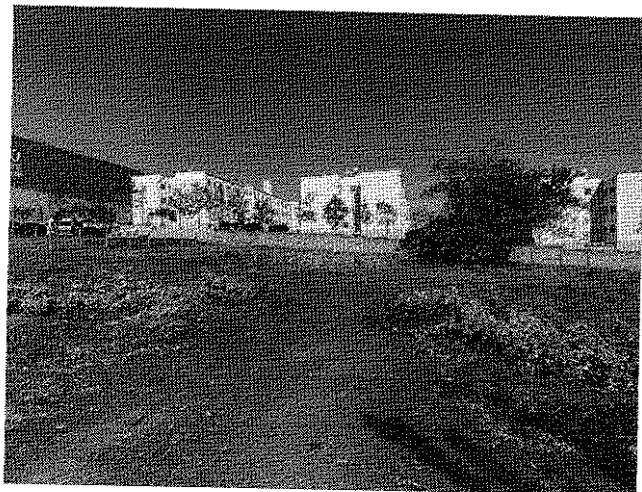


Relatório Fotográfico:





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Encerramento:

Consta o presente laudo de 18 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 02 de agosto de 2022.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Leo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENADORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO URBANO

Rua São Bento, nº 840 - Centro | CEP 14801-901
Telefone: (016) 3301-5292
Araraquara - SP

OF- 038/2022 CEPU

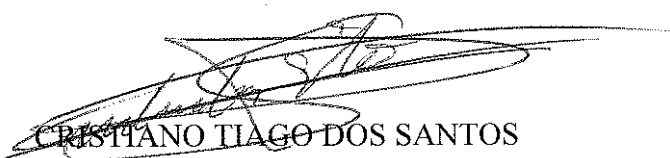
Araraquara, 27 de julho de 2022.

À

Procuradoria Geral do Município (PGM).
A/C Vladimir / Yago.

Solicito que seja providenciado a avaliação do imóvel pertencente ao Município de Araraquara, inscrito no Cadastro Municipal com o número 24.0075.0001, objeto da Matrícula n.º 111.639 do 1º CRI Araraquara, situado na Av. Daniel Branco Haddad, nº 0, Terreno Vago – Jardim Araucárias; conforme reunião entre Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Gabinete do Prefeito.

Sem mais para o momento, despeço-me cordialmente,


CRISTIANO TIAGO DOS SANTOS

Coordenador Executivo de Planejamento Urbano



PREFEITURA DE ARARAQUARA
Processo 51874/2022

Data: 27/07/2022 - 11:35 Origem 425

Requerente: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Assunto: AVALIAÇÃO
Destino: Gabinete do Secretário (Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano)



Consulte seu processo através QRCode ou do link:
<https://sistema.araraquara.sp.gov.br/protocoloonline>

A/C P.G.M. para informar.

A/C Vladimir

27/07/2022

MARIA JOSÉ A. COSTA MARIA
RG: 21.806.633-8
Matrícula 7.879-5

À S.D.U.

A/C CRISTIANO

Segue AVALIAÇÃO ANEXA

02/08/2022

Iago Sabino de Aguires Solci
Engenheiro Civil
CREA 5003946077

VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

Prefeitura Municipal de Araraquara/SP
Cadastro Técnico Municipal - Georreferenciado

MATRICULA: 111639

CADASTRO IMOBILIÁRIO

ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 24/01/2014 03:00:11

INSCR. IMOB.: 24-0075-0001-0001-0000

NÚM. CADASTRO: 61670

FACE: 00

CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
1233 - AV DANIEL BRANCO HADDAD	0	SISTEMA DE LAZER - Á
QD. LOTEAMENTO	ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL
LT. LOTEAMENTO	77131,73	111,50
OCORRÊNCIA LEVANTAMENTO:		
TERRENO VAGO		

PROPRIEDADE

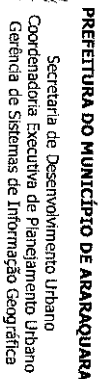
PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ
MUNICÍPIO DE ARARAQUARA	45276128000110
COMPROMISSÁRIO	CPF/CNPJ
	0

EDIFICAÇÃO

CAT. OCUPAÇÃO	TIPO CONSTR.	ELEVADOR	NR PAVIMENTOS
ESTRUTURA	REVEST. EXTERNO	PINTURA EXTERNA	0
ESQUADRIAS	REVEST. INTERNO	PINTURA INTERNA	COBERTURA
PISO	INST. ELÉTRICA	INST. SANITÁRIA	FORRO
EST. CONSERVAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	ANO CONSTRUÇÃO
MOR. ATÉ 12A.-MASC.	0,00	SEM PADRÃO DEFINIDO	0
0	MOR. ATÉ 12A.-FEM.	MOR. MAIOR 12A.-MASC.	SITUAÇÃO FISCAL
	0	0	SUSPENDE LANÇAMENTO
			MOR. MAIOR 12A.-FEM.
			0
<u>QUANTIDADE DE AMBIENTES</u>		<u>CATEGORIA DE UTILIZAÇÃO</u>	
SALA	QUAR	COZI	BANH
0	0	0	0
RESIDÊNCIA:	NÃO	SAÚDE:	NÃO
COMÉRCIO:	NÃO	CLUBE/ASSOC.:	NÃO
INDÚSTRIA:	NÃO	SERV. HOTEL:	NÃO
PREST. SERV.:	NÃO	ENT. RELIGIOSA:	NÃO
SERV. PÚBLICO:	NÃO	OUTROS:	NÃO
ESCOLAR:	NÃO		

EMITIDO EM: 13/07/2022 15:34:21

OPERADOR: PMA12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAQUARA

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano

Gerência de Sistemas de Informação Geográfica

SISTEMA DE LAZER - A
Insc. Cad.: 24.075.001
Área: 77.131,73 m²

LEGENDA

Areas PMA

[Assinatura]

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

MATRÍCULA

111.639

FOLHA

01

IMÓVEL: Um terreno com uma área de 105.366,22 metros quadrados, localizado no loteamento PARQUE PLANALTO, em Araraquara, medindo 377,00 metros na face que confronta com a Rua UM; 496,42 metros + 92,16 metros na face que confronta com a antiga Estrada Boiadeira e 185,00 metros + 204,34 metros + 240,54 metros na face que divide com Manoel Carlos Gonçalves. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 45.276.128/0001-10, com sede no Paço Municipal, sito na Rua São Bento nº 840 - Centro. **REGISTRO ANTERIOR:** R.5/M.7.286, de 31.10.1980 e Av.7/M.7.286. Araraquara, 10 de agosto de 2010.

[Assinatura] Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrivente Autorizado

Av.1 - em 10 de agosto de 2010
Conforme R.5/M.7.286 e de acordo com os autos do loteamento, o imóvel aqui matriculado destina-se ao SISTEMA DE RECREIO do PARQUE PLANALTO.

[Assinatura] Andréia Vellosa de Aguiar Macchioli
Escrivente Autorizada

Av.2 - em 05 de janeiro de 2015

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA

Procedo esta "ex officio" para consignar que a RUA 1 denomina-se atualmente AVENIDA DANIEL BRANCO HADDAD (Lei nº 3.698, de 20.03.1990).

[Assinatura] Andréia Vellosa de Aguiar Macchioli
Escrivente Autorizada

Protocolo nº 298623

Av.3 - em 05 de janeiro de 2015

DESMEMBRAMENTO

Atendendo requerimento de 14.11.2014, acompanhado de memorial descritivo e de planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Araraquara em 11.12.2014 (processo nº 009/2012 - Guichê nº 75055/2012), ART 92221220141375719 (microf. em 17.12.2014), procedo esta para consignar o desmembramento do imóvel em duas partes distintas, descritas e caracterizadas nas matrículas números 130.945 e 130.946, em consequência encerra-se a presente.

[Assinatura] Andréia Vellosa de Aguiar Macchioli
Escrivente Autorizada



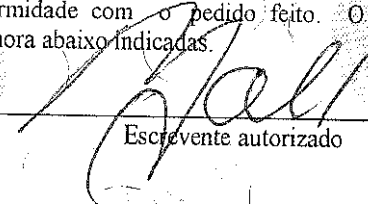
Pag. 001/002
Certidão na última página

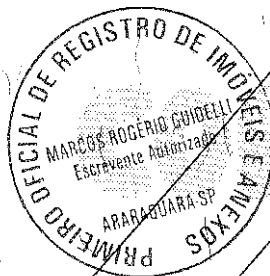
CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.


Escrevente autorizado



EM BRANCO



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

Ao Oficial.: R\$ *38,17
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\$ *38,17

Certidão expedida às 08:47:41 horas do dia 28/07/2022.

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

Código de controle de certidão :

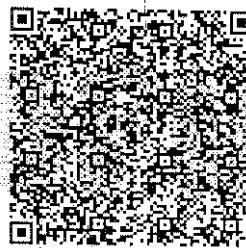
Selo Digital nº: 1110963C3111639C08474222R

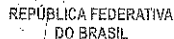
Prefeitura Municipal de Araraquara



111639286722

Pag.: 002/002





1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP
Av. Brasil, 599 – CEP: 14801-050 – Araraquara - SP – Tel.: (16) 3301-0404 – E-mail: lriararaquara@uol.com.br

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

DATA 05 de Janeiro de 2015

MATRÍCULA

130.945

FCHA

01

IMÓVEL: Terreno designado área "A" localizado no loteamento Parque Planalto, em Araraquara, com a superfície de 101.838,31 metros quadrados, medindo 326,59 metros na face que confronta com a Avenida Daniel Branco Haddad; 425,58 metros + 92,16 metros na face que confronta com a antiga Estrada Boiadeira e 185,00 metros + 204,34 metros + 240,54 metros na face que divide com Manoel Carlos Gonçalves e 50,42 metros + 70,74 metros na face que divide com a Área "B" (M.130.946). **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ 45.276.128/0001-10, com sede no Paço Municipal, sito na Rua São Bento, nº 840 - Centro. **REGISTRO ANTERIOR:** R.5/M.7.286, de 31.10.1.980, transportado para a M. 111.639 e Av.3/M. 111.639.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Av.1 em 05 de janeiro de 2015

Conforma Av.1/M 111.639 o imóvel constitui parte do SISTEMA DE RECREIO do loteamento Parque Planalto.

Andrés Felipe de Aguilar Macías

Andréia Velloso de Aguiar Mucchioli
Escritora Autorizada

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Escrevente autorizado



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

Ao Oficial.: R\$ *38,17 Certidão expedida às 15:06:14 horas do dia 28/07/2022.
 Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NCGJSP, XIV, 12, "d")
 Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil
 Ao Reg.Civil R\$ Nihil Código de controle de certidão :
 Ao Trib.Just R\$ Nihil
 Ao FEPMP.: R\$ Nihil
 Ao ISSQN.... R\$ Nihil Selo Digital n.º 1110963C3130945C15061522Y
 Total..... R\$ *38,17

Solicitação feita pela
 Prefeitura Municipal de Araraquara

130945280722

Pag.: 001/001



Pag.: 001/001



11109-6-73021-1-122 ASSINADO DIGITALMENTE POR EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA: 02638116890 em 04/08/2022 17:58:15 Projeto de Lei nº 92/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter o documento assinado digitalmente, acesse o site do Siscam em <http://siscam.leg.br> e informe o código do documento: 05W72PDP-6317-7029

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP
Av. Brasil, 599 - CEP: 14801-050 - Araraquara - SP - Tel.: (16) 3301-0404 - E-mail: lriararaquara@uol.com.br

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

DATA
05 de Janeiro de 2015

MATRÍCULA

130.946

FICHA

01

IMÓVEL: Terreno designado área "B" localizado no loteamento Parque Planalto, em Araraquara, com a superfície de 3.537,91 metros quadrados, medindo 40,13 metros + 10,28 metros na face que confronta com a Rua Daniel Branco Haddad; 60,56 metros + 10,28 metros na face que confronta com a antiga Estrada Boiadeira e 50,42 metros + 70,74 metros nas faces que divide com a Área "A" (M.130.945). **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ 45.276.128.0001-10, com sede no Paço Municipal, sito na Rua São Bento, nº 840 - Centro. **REGISTRO ANTERIOR:** R.5/M.7.286, de 31.10.1.980, transportado para a M. 111.639 e Av.3/M. 111.639

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrivente Autorizado

Av.1 - em 05 de janeiro de 2015

Conforme Av.1/M. 111.639 o imóvel constitui parte do SISTEMA DE RECREIO do loteamento PARQUE PLANALTO

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escrivente Autorizada

Protocolo nº 309170

AV.2 - em 08 de setembro de 2015.

DESAFETAÇÃO

Conforme requerimento de 25.08.2014 (microf. 24.08.2015), faço esta para consignar que de acordo com a Lei Municipal nº 8.519, de 13.08.2015, o imóvel passou da classe de bens de uso comum do povo para enquadramento na classe de bens dominicais.

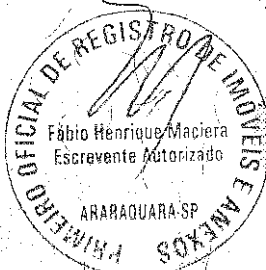
José Carlos dos Santos Barbieri
Escrivente Autorizado

Protocolo nº 309170

R.3 - em 08 de setembro de 2015.

Conforme requerimento de 25.08.2014 e de acordo com o artigo 5º da Lei Municipal nº 1.697 de 02.06.1969 (microf. 24.08.2015) e documentos ora arquivados, o imóvel (CEP 14800-000), a título não oneroso, passou a integrar o patrimônio do DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTOS - DAAE, entidade autárquica municipal, com sede e foro em Araraquara, na Rua Domingos Barbieri nº 100, inscrita no CNPJ sob nº 44.239.770/0001-67. Foi microfilmado nesta data Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos

CONTINUA NO VERSO



Pag.: 001/002

Certidão na última página

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

130.946

FICHA

01

VERSO

Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela PGFN/RFB em 28.05.2015, válida até 24.11.2015. (valor venal/2015: R\$54.342,29).

José Carlos dos Santos Barbieri
Escrevente Autorizado

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Escrevente autorizado



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

Ao Oficial.: R\$ *38,17 Certidão expedida às 15:06:29 horas do dia 28/07/2022.
Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Sec. Faz.: R\$ Nihil
Ao Reg. Civil R\$ Nihil Código de controle de certidão :
Ao Trib. Just R\$ Nihil
Ao FEDMP.: R\$ Nihil
Ao ISSQN.: R\$ Nihil Selo Digital n°: 1110963C3130946C150630225
Total..... R\$ *38,17

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



130946280722

Pag.: 002/002





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 Área de Terreno (gleba)**, designada de Área "A" - destinada a parte do Sistema de Recreio do Loteamento Parque Planalto pertencente ao Município de Araraquara. Terreno de formato irregular, localizado com ampla frente para a Rua Januário de Freitas Jesus e Avenida Daniel Branco Haddad, Parque Planalto. Área com certa quantidade de vegetação, com superfície de 101.838,31 m² de acordo com Matrícula 130.945 do 1º CRI de Araraquara. Região de padrão socioeconômico médio/baixo, composta de algumas chácaras, residências, e condomínios, distante aproximadamente 6.200 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara/SP.

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

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Área de terreno com 101.838,31 m²
Cadastro Municipal 24.075.001.00
Processo n° 51874/2022
Avaliação em conformidade com a Matrícula 130.945 do 1º CRI de Araraquara

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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

Metodologia: serão utilizados os métodos direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive ou aclive no interior da área;

Fator de transposição: Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

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%:

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

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	Quesito	Dados do Laudo	Grau	Pontuação
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	II	2
2	Quantidade 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 correspondentes aos fatores utilizados	I	1
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	II	2
Total				7
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.

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., concluindo-se após homogeneização dos valores pela cifra média unitária de R\$ 103,00/m² para áreas padrão da avalianda (grande dimensão e com certa quantidade de árvore).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11448
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	28 de julho de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza/11448
Endereço Imóvel:	Rua Dr. José Augusto de Arruda Botelho. Jardim Maria Luiza
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra, plano
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica.
Valor Oferta:	R\$ 70.000,00/m ²
Valor m ² inicial:	R\$ 350,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,946
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 297,99 /m ²

Borsari Imóveis Busca por endereço, localização, código Favoritos 0 Comparar 0 Área do cliente



Imóvel: 11448
Terreno à venda no Jardim Maria Luiza, Araraquara
Jardim Maria Luiza, Araraquara, São Paulo

Venda R\$ 70.000,00

Descrição do Imóvel
Terreno medindo 8x25, todo murado e com portão.

Imóvel
Aceita financiamento

Contato

quinta-feira, 28 de julho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Stuchi Imóveis - 3162
Telefone:	(16) 2500-0500
Data acesso anúncio:	28 de julho de 2022
Link anúncio:	https://www.zapimoveis.com.br/imobiliaria/618913/?id=3162&transacao=Venda&tipo=Im%C3%B3vel%20usado&pagina=1
Endereço Imóvel:	Jardim Maria Luíza.
Área Terreno:	200,00 m ²
Formato:	Retangular, esquina, plano.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica.
Valor Oferta:	R\$ 85.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 425,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,946
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 361,85 /m ²

zap Compras Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda Anunciar Entrar

fotos (5) mapa

Terrenos, Lotes e Condomínios à v. / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v. / Jardim Maria Luíza

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 200m² - Jardim Maria Luíza

lote/terreno para comprar em
Jardim Maria Luíza, Araraquara - SP

R\$ 85.000
condomínio não informado • IPTU não informado

200 m²

Stuchi Imóveis
Creci: 19944-J-SP

Contato

1 pessoa interessada nesta oferta

quinta-feira, 28 de julho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Font' Imóveis - FO-T028
Telefone:	(16) 3461-3455
Data acesso anúncio:	28 de julho de 2022
Link anúncio:	https://fontimoveis.com.br/property?filter=&layout=&type=&service_name=28&location_id=0&category_id=0&property_type=1&bathroom=0&bedroom=0&garage=0&price_range%5B0%5D=&price_range%5B1%5D=&price_range%5B0%5D=&price_range%5B1%5D=
Endereço Imóvel:	Jardim Maria Luiza.
Área Terreno:	255,00 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica
Valor Oferta:	R\$ 75.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 294,12 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	1,005
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 266,03 /m ²



Home Apoio a Condomínios Venda Locação Cadastre seu imóvel Sobre Nós

WhatsApp (16) 3322-0711

Home / Listagem de imóveis

Listagem de imóveis

28

Bairro

Tipo de imóvel

Venda

Banheiros

Quartos

Garagens

imóvel encontrado

Ordenar Por: Mais Novos



Venda

R\$75.000

Terreno

Terreno no Jardim Maria Luiza (FO-T028)

Jardim Maria Luiza

Quartos

Banheiros

Área Constr. 255 m²

Este site usa cookies para melhorar a navegação. Ao usar nosso site, você concorda com nosso uso de cookies. Saiba mais

Estou ciente

quinta-feira, 28 de julho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - 2369
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	28 de julho de 2022
Link anúncio:	https://hdzmoveis.com.br/imovel/2369/terreno-em-condominio-maria-luiza-araraquara/?finalidade=venda
Endereço Imóvel:	Condomínio Residencial Solaris Jardim Maria Luiza.
Área Terreno:	270,00 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 333,33 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	1,019
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 305,70 /m ²

[HOME](#) [LAÇAMENTOS](#) [ÁREA HISTÓRIA](#) [FAVORITOS](#) [COMPARAR](#) [SOBRE](#) [CONTATO](#) [ANUNCIE SEU IMÓVEL](#)

TERRENO EM CONDOMÍNIO

Descrição Imóvel
TERRENO EM CONDOMÍNIO
Terreno em Condomínio Residencial Solaris.

CÓDIGO: 2369
Área total: 270,00m²
IPTU: R\$ 410,75
Doual: R\$ 0,20
Local: Maria Luiza, Araraquara - SP

COMPARTILHE: [Facebook](#) [Email](#)

MAIS INFORMAÇÕES

COMPARAR **FAVORITO**

Proposta / Informações
Nome:
Telefone:
Email:
Digite uma mensagem:
Enviar

Busca Avançada
Venda:

quinta-feira, 28 de julho de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Imobiliária Cardinali - 111393
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	28 de julho de 2022
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Lote/Jardim-Maria-Luiza/111393
Endereço Imóvel:	Condomínio Residencial Solaris Jardim Maria Luiza.
Área Terreno:	262,50 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica
Valor Oferta:	R\$ 95.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 361,90 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	1,012
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 329,62 /m ²



EMPRESA - PROMOÇÕES UNIVERSITÁRIAS - BLOG - LANÇAMENTOS - CONTATO



Terreno Lote - Jardim Maria Luiza Residencial ou Comercial para Venda em Araraquara

Código: 111393

Área Terreno: 262,50 m²

Valor Oferta: R\$ 95.000,00

Descrição do Imóvel

Terreno Padrão Residencial ou Comercial.

Simule um Financiamento

Total para Acesso: R\$ 31,75

Total para Compra: R\$ 95.000,00

Use cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços, personalizar publicidade e recomendar conteúdo de seu interesse. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com o monitoramento. Veja nossa Política de Privacidade.

RECEBIMOS
quinta-feira, 28 de julho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro

LAUDO DE AVALIAÇÃO 097-2022 - ÁREA JARDIM ARAUCARIAS

8

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 04/08/2022 17:58:16 Projeto de Lei nº 192/2022/7072/2022 Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://siave.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código do documento - OGW7-2PDP-6817-7U29



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária - 7154
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	28 de julho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-v/7154
Endereço Imóvel:	Condomínio Residencial Solaris Jardim Maria Luiza V.
Área Terreno:	355,52 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 281,28 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	1,045
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 264,54 /m ²



Buscar por endereço, cidade e código

Locamentos

Venda

Locação

Consultas Fidei

Imprimir boletim



Fotos

Vídeo

Venda

R\$ 100.000,00

Terreno à venda no JARDIM MARIA LUIZA V, Araraquara

JARDIM MARIA LUIZA V, ARARAQUARA, SÃO PAULO

Imóvel à V.

Área
355,52m²

Mais informações

Observações

De acordo com o contrato de compra e venda, o terreno foi adquirido em 2017 e está à venda por

quinta-feira, 28 de julho de 2022

Paço Municipal de Araraquara

Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária - 33275
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	28 de julho de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/33275
Endereço Imóvel:	Jardim Maria Luiza IV.
Área Terreno:	187,50 m ²
Formato:	Retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto e pavimentação asfáltica
Valor Oferta:	R\$ 80.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 426,67 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator Dif. de Área:	0,931
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 357,50 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Venda Locação Consultar imprimir boleto



Fotos Vídeo

Venda

R\$ 80.000,00

Terreno à venda no Jardim Maria Luiza IV, Araraquara

Jardim Maria Luiza IV, Araraquara, São Paulo
Imóvel: 33275

Área
187,5m²

Descrição do imóvel

Terreno com 41.187,50m² sendo 2.500m² de frente e 25.000m² de fundos.

Mais informações

quinta-feira, 28 de julho de 2022

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores 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 para lotes padrão da região do avaliando, com área de 250,00 m².

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO

250,00 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 declividade	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$ 70.000,00	200,00	R\$ 350,00	0,9	1	1	0,946	R\$ 297,99
X2	R\$ 80.000,00	227,36	R\$ 351,86	0,9	1	1	0,977	R\$ 309,39
X3	R\$ 85.000,00	200,00	R\$ 425,00	0,9	1	1	0,946	R\$ 361,85
X4	R\$ 75.000,00	255,00	R\$ 294,12	0,9	1	1	1,005	R\$ 266,03
X5	R\$ 90.000,00	270,00	R\$ 333,33	0,9	1	1	1,019	R\$ 305,70
X6	R\$ 95.000,00	262,50	R\$ 361,90	0,9	1	1	1,012	R\$ 329,62
X7	R\$ 100.000,00	355,52	R\$ 281,28	0,9	1	1	1,045	R\$ 264,54
X8	R\$ 80.000,00	187,50	R\$ 426,67	0,9	1	1	0,931	R\$ 357,50
Média								R\$ 311,58
Desvio Padrão								R\$ 36,79

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$ 264,54	Amostra n° X7
Amostra extrema superior	R\$ 361,85	Amostra n° X3

Número crítico de CHAUVENET para:

8 amostras

N= 8
d/s Limite=1,86

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

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

dmin/s= 1,28 < 1,86
Portanto a amostra n° X7 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,37 < 1,86
Portanto a amostra n° 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.

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Xmed R\$ 311,58
Desvio Padrão R\$ 36,79
tc 1,4
Xmax R\$ 331,04
Xmin R\$ 292,11

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Xmed = Média das amostras

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 38,93$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 12,98$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$ 292,11 à R\$ 305,09
Neste intervalo há:
1 amostras
R\$ 297,99 Peso 1
- - 0
- - 0
- - 0

2º Classe: R\$ 305,09 à R\$ 318,07
Neste intervalo há:
2 amostras
R\$ 309,39 Peso 2
R\$ 305,70 Peso 2
- - 0
- - 0

3º Classe: R\$ 318,07 à R\$ 331,04
Neste intervalo há:
1 amostras
R\$ 329,62 Peso 1
- - 0
- - 0
- - 0

Soma dos pesos 6

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 1.857,80

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Tomada de decisão: R\$ 309,63
Valor arredondado +- 1%: R\$ 310,00

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



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\$/m²)	R\$ 311,58
Amostra extrema superior (R\$/m²)	R\$ 361,85
Amostra extrema inferior (R\$/m²)	R\$ 264,54
Amplitude (R\$/m²)	R\$ 97,30
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	31,23%
Enquadramento no Grau de precisão	II

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

Cálculo para Gleba:

Tendo em vista os valores acima apurados serem para lotes residenciais padrão da região, e a área de terra ser uma gleba de terra, aplicaremos a fórmula do Engenheiro Oscar Olave (Método Involutivo Simplificado), descrito na Obra de Engenharia de Avaliação de Sergio Antonio Abunahman, temos a saber:

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

Sendo:

Vg = valor bruto da gleba

S = área total da gleba

K = perdas do arruamento e áreas livres (em %) = 40% (conforme legislação para parcelamento do solo - Município)

q = preço médio de venda do m² de lote na região

D = despesas legais com urbanização = 30% de $S \times (1-K) \times q$ (onde aplicaremos 15% devido a gleba em seu entorno ser dotada de infraestrutura)

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

Calculo para gleba total:

$$D = 0,15 \times 101.838,31 \text{ m}^2 \times 0,60 \times 310,00/\text{m}^2$$
$$D = 2.841.288,85$$

$$Vg = \frac{101.838,31 \times 0,60 \times 310,00/\text{m}^2 - 2.841.288,85}{1 + 0,25}$$

$$Vg = 15.153.540,53 - 2.841.288,85$$

$$Vg = \text{R\$ } 12.312.251,68$$

$$= \frac{\text{R\$ } 12.312.251,68}{101.838,31} = \underline{\text{R\$ } 120,90 \text{ por m}^2 \text{ de gleba.}}$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Valor médio encontrado para área padrão (gleba) da região localizada do loteamento Jardim Araucárias, caso da avalianda. Considerando se tratar de uma área com certa quantidade de árvores, aplicaremos o fator depreciativo de 0,85, a saber:

Valor /m² = R\$ 120,90/m² x 0,85 = R\$ 102,77/m², onde será arredondado para R\$ 103,00/m² conforme limite de arredondamento de 1% para mais ou para menos.

Avaliação Área de Terreno:

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

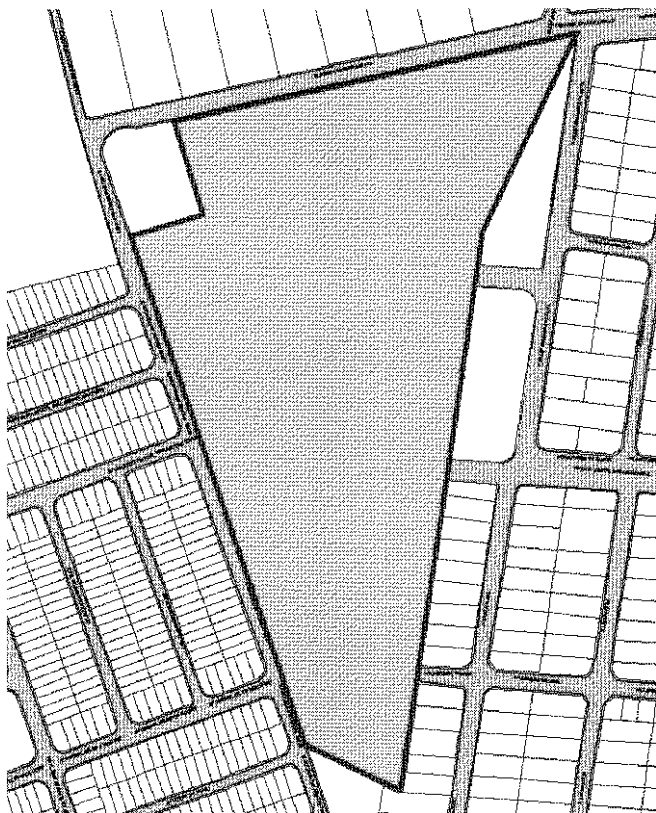
$$R\$ 103,00/m^2 \times 101.838,31 m^2 = R\$ 10.489.345,93$$

Importância de dez milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, trezentos e quarenta e cinco reais e noventa e três centavos é o valor total de mercado calculado para a área de terreno (Gleba).

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

Croqui de localização:

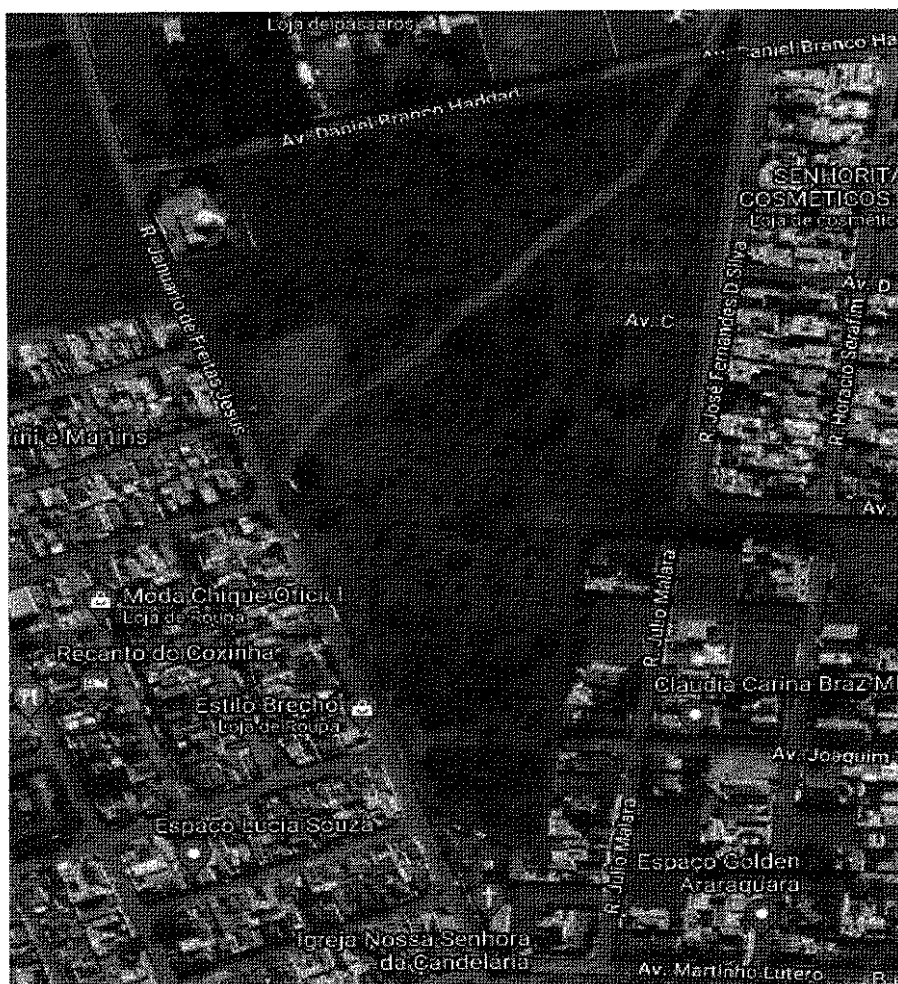


Fonte: Cadastro Técnico Municipal

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro

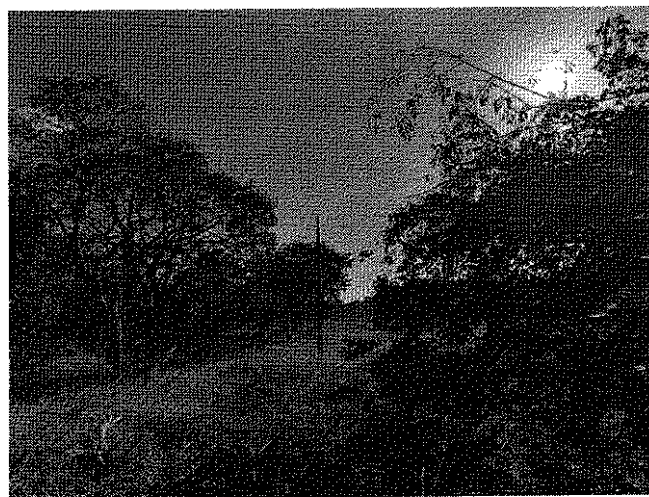


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Fonte: Google Maps

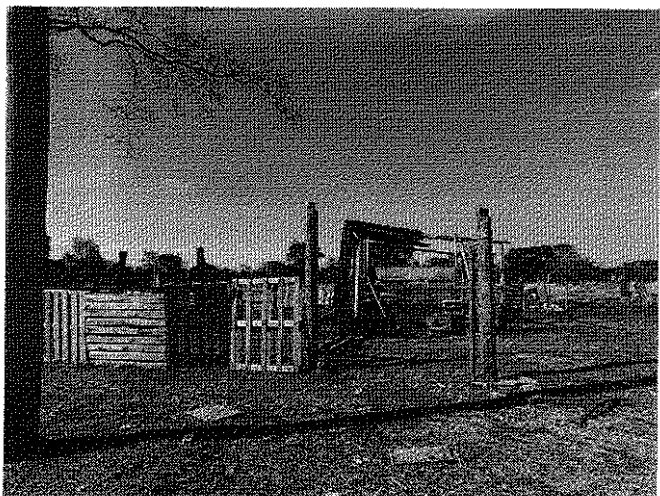
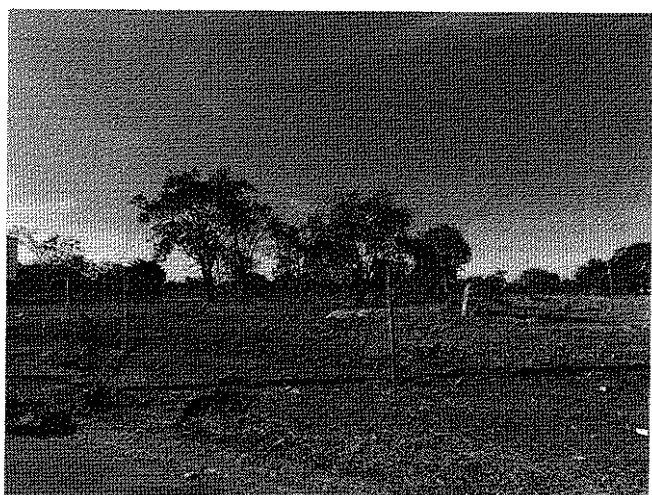
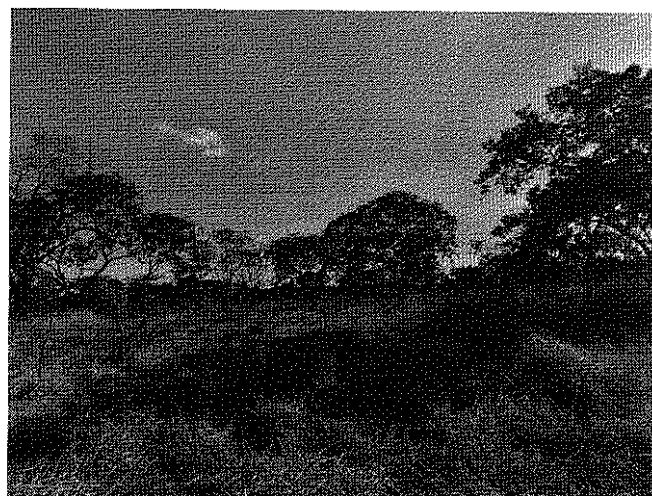
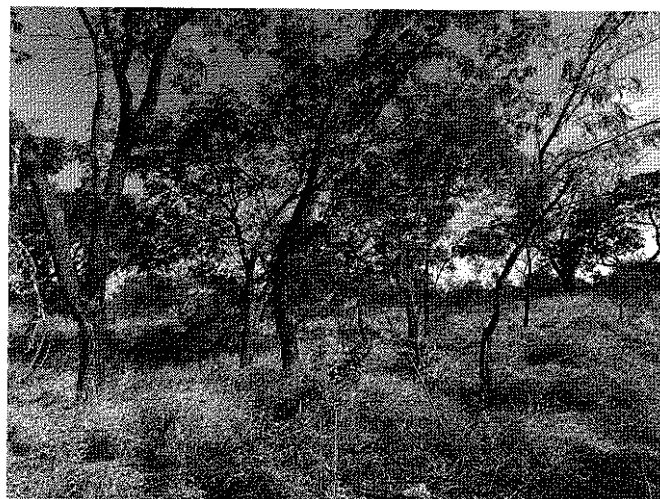
Relatório Fotográfico:



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro

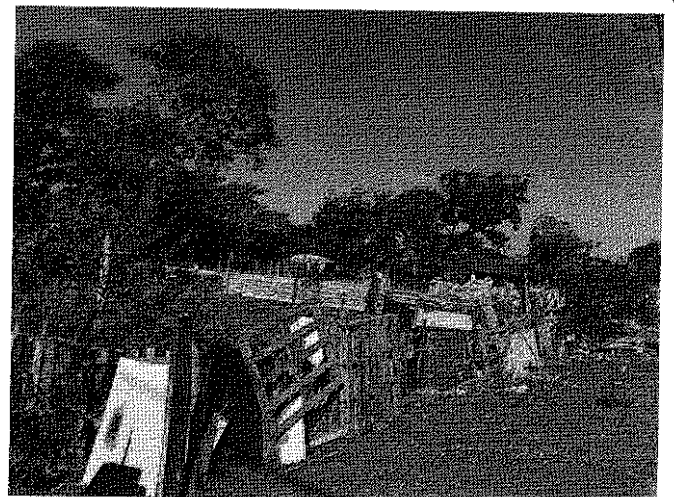
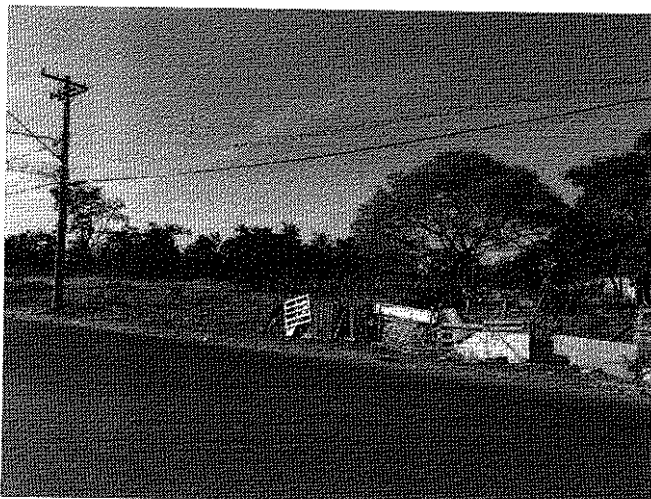


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA





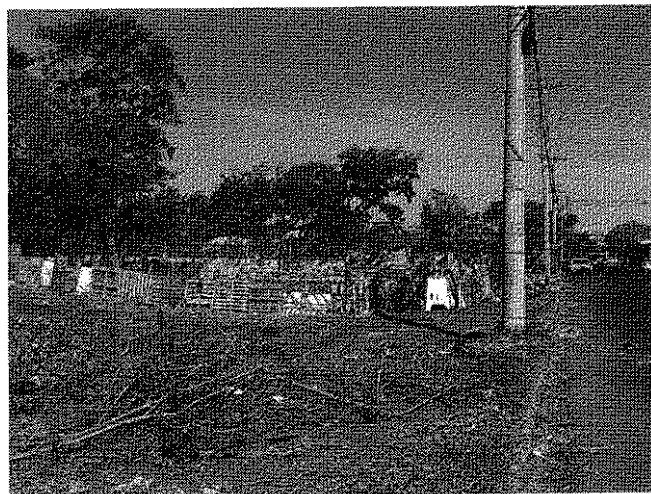
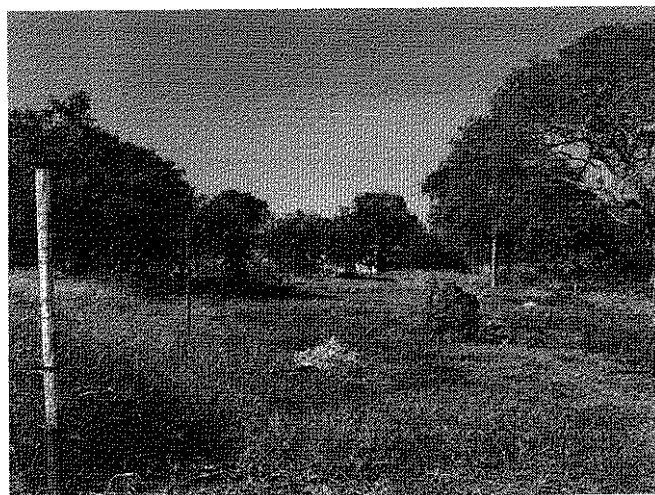
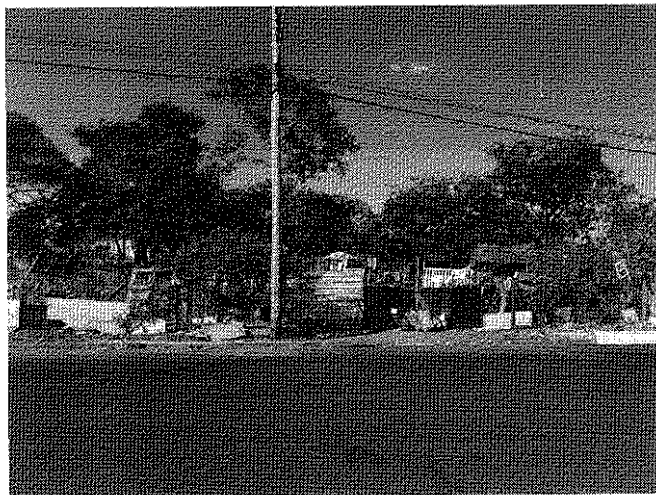
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



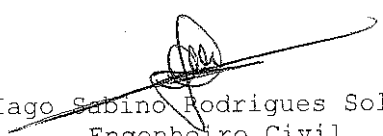
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

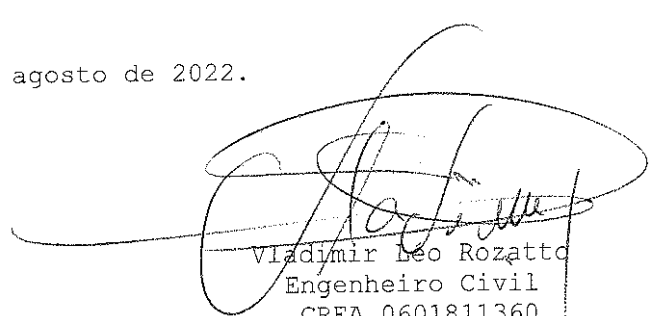


Encerramento:

Consta o presente laudo de 18 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 02 de agosto de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


Vladimir Leo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360