



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
- Gabinete do Prefeito -

OFÍCIO Nº 2207/2022

Em 16 de agosto de 2022.

Ao
Excelentíssimo Senhor

ALÚSIO BOI

MD. Presidente da Câmara Municipal
Rua São Bento, 887.
CEP 14801-300 - ARARAQUARA/SP

Câmara Municipal de Araraquara

Protocolo: 7468/2022 **de 17/08/2022 16:05**

Documento: Resposta nº 1 ao Requerimento nº 656/2022

Interessado: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Destinatário: GER. DE EXPEDIENTE LEGISLATIVO.

Senhor Presidente:

Com os nossos respeitosos cumprimentos, pelo presente, em resposta ao **Requerimento nº 0656/2022**, de autoria do Vereador **RAFAEL DE ANGELI**, em anexo, encaminhamos a inclusa cópia do ofício expedido pela Secretaria Municipal da Educação.

Colocando-nos à disposição para o que for necessário, renovamos os protestos de nossa estima e consideração.

Atenciosamente,

EDINHO SILVA

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
GABINETE DA SECRETÁRIA

Avenida Vicente Jerônimo Freire, nº 22 – Vila Xavier
CEP: 14.810-038 – Araraquara - SP
(016) 3301-1902 / seceducacao@araraquara.sp.gov.br

Araraquara, 11 de agosto de 2022

A/C

Alan Silva

Chefe de Gabinete

Assunto: Requerimento nº 656/2022 – Vereador Rafael de Angeli – requer informações sobre aluguel de um imóvel na região central para instalação do Centro de Atendimento Educacional Especializado-

Senhor Chefe de Gabinete,

Em atenção ao solicitado, informo que:

1) Por qual motivo o Centro de Atendimento Educacional Especializado será transferido de um prédio público para um imóvel particular?

R: O prédio público não atendia mais a demanda de estudantes com matrículas a serem efetivadas no CAEE.

Em 30 agosto de 2010 foi inaugurado o Centro de Atendimento Educacional Especializado “Marisa Góes Wanderley”, localizado na AV: Duque de Caxias 766. O CAEE é um espaço que tem por objetivo atender ao estabelecido na Política de Educação Inclusiva que aponta:

“A Política Nacional da Educação Especial na Perspectiva da Educação Inclusiva (2008, p.15) define o atendimento educacional especializado - AEE com função complementar e/ou suplementar à formação dos alunos, especificando que “o atendimento educacional especializado tem como função identificar, elaborar e organizar recursos pedagógicos e de acessibilidade que eliminem as barreiras para a plena participação dos alunos, considerando suas necessidades específicas”. Esse atendimento constitui oferta obrigatória pelos sistemas de ensino para apoiar o desenvolvimento dos alunos público-alvo da educação especial, em todas as etapas, níveis e modalidades, ao longo de todo o processo de escolarização”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
GABINETE DA SECRETÁRIA

Avenida Vicente Jerônimo Freire, nº 22 – Vila Xavier
CEP: 14.810-038 – Araraquara - SP
(016) 3301-1902 / seceducacao@araraquara.sp.gov.br

Em 2010, o CAEE, ao ser inaugurado atendia 60 (sessenta) estudantes da educação infantil com deficiência (física, intelectual, visual e auditiva) e Autismo. Contava com 08 (oito) professores de educação especial e 01 (um) coordenador técnico.

Em 2011 o número de estudantes matriculados no CAEE passa para 90 (noventa) e gradativamente esse número vai ampliando. O Imóvel da AV: Duque de Caxias contava com 04 salas de recursos que comportava de 12 a 15 matrículas por sala conforme definido pelo Sistema de Cadastro de Escolas que define a capacidade de matrículas de acordo com o prédio.

Em 2014 o número de alunos matriculados no CAEE passa para 110 (cento e dez) e o número de salas não comporta mais novas matrículas. Em novembro de 2014 o CAEE foi transferido para o imóvel da prefeitura localizado na Rua: Princesa Isabel, 717, Vila Xavier, que passa a atender a demanda.

Nos anos subsequentes o próprio prédio da Rua Princesa Isabel começa a não atender a demanda e em 2016 abrimos uma sala anexa do CAEE no CER Dona Cotinha de Barros. Em 2017 o CAEE teve matriculado 131 (cento e trinta e um) estudantes e o CER Dona Cotinha de Barros 12 (doze) estudantes.

Nos anos subsequentes esse número de matrículas foi aumentando gradativamente e no ano de 2021 o CAEE tinha matriculado 237 (duzentos e trinta e sete) estudantes e o CER Dona Cotinha de Barros 29 (vinte e nove) alunos.

Ao final de 2021, além do número de alunos ter um aumento significativo o prédio devido às fortes chuvas teve seu telhado comprometido, com rachaduras significativas nas paredes e portas. Nesse período deu-se início a busca de um novo imóvel para atender ao CAEE. Inúmeros foram os imóveis visitados, porém a dificuldade estava em encontrar um imóvel com maior número de salas e ao mesmo tempo que fosse acessível, uma vez que os estudantes que frequentam o CAEE são estudantes com autismo e deficiência e há necessidade de acessibilidade física nos espaços e nos sanitários.

Em fevereiro de 2022 o CAEE iniciou com 238 (duzentos e trinta e oito) estudantes com autismo ou deficiência matriculados. Após essa data as matrículas continuaram sendo realizadas e hoje está com 347 (trezentos e quarenta e sete) estudantes com deficiência ou autismo, sendo que os matriculados em maio, junho e julho ainda não foi possível efetuar o cadastro na SED, uma vez que o Espaço físico do CAEE localizado na Rua: Princesa Isabel 717, não tem capacidade física para novas matrículas de acordo com o definido na Secretaria Escolar Digital – SED.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
GABINETE DA SECRETÁRIA

Avenida Vicente Jerônimo Freire, nº 22 – Vila Xavier
CEP: 14.810-038 – Araraquara - SP
(016) 3301-1902 / secceducacao@araraquara.sp.gov.br

Compreendemos que a mudança de endereço se tornou fundamental para atender a demanda, unificar a sala hoje atendida no CER Cotinha de Barros num único espaço objetivando otimizar os recursos e equipamentos envolvidos nas salas de recursos multifuncionais e oferecer um espaço seguro e acessível.

2) Foi realizada prévia avaliação do imóvel para verificar se existem condições estruturais necessárias para instalação do CAEE?

R: Sim, foi realizada avaliação juntamente com a equipe técnica do CAEE para verificação se o imóvel atenderia as exigências para instalação do CAEE. Foi avaliado que o imóvel (localizado na AV: Barroso, 568) tem uma área suficiente para atender a demanda de estudantes matriculados no CAEE. O imóvel é totalmente acessível para pessoas com deficiência, com banheiros acessíveis, estacionamento para embarque e desembarque com segurança da pessoa com deficiência. Está localizado na região central que facilita as famílias que usam o transporte público e quando o uso for de transporte particular há vagas de estacionamento para que as famílias não tenham que gastar com parquímetro.

Como já apontado acima, inúmeros foram os imóveis visitados, porém a dificuldade estava em encontrar um imóvel com maior número de salas e ao mesmo tempo que fosse acessível. Hoje a circulação do CAEE é de 14 professores de educação especial, 01 Coordenadora Técnica, 01 Educadora infantil que atua como apoio, 01 profissional de limpeza.

O CAEE tem matriculado hoje 347 (trezentos e quarenta e sete) estudantes com deficiência ou transtorno do espectro autista.

A metragem do imóvel da AV: Barroso é de 1527,04 de área total, sendo 413,77 m² de área construída. O prédio da Rua: Princesa Isabel tem 324,57 de área total sendo 212 m² de área construída.

3) Foi realizada prévia avaliação do imobiliária com a finalidade de definir o valor do aluguel do imóvel? Em caso positivo, enviar cópia do documento de avaliação.

R: Sim, cópia anexa.

Atenciosamente,

CLÉLIA MARA DOS SANTOS
Secretária Municipal da Educação



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Laudo de Avaliação - Valor de locação

Objetivo:

Determinar o valor locativo do imóvel comercial localizado na Av. Barroso, n° 568, Centro, cidade de Araraquara - SP.

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

Proprietário:

Associação Cultura Inglesa SP

Interessado:

Prefeitura Municipal de Araraquara - Secretaria Municipal da Educação.

Área:

Terreno com 1527,04 m²
Construção civil com 401,96 m²
Cadastro Municipal n° 02.047.031.00
Processo n° 16.541/2022

Observação: Os dados foram obtidos conforme ficha cadastral do Município. Não foram disponibilizados matrícula do Imóvel nem projeto arquitetônico a fim de verificação das áreas.

Método e Nível de Rigor Adotado:

Para avaliação do terreno:

Critério: o presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14651-2 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 na região.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Considerações: Fatores de correção

- **Fator oferta:** Conforme recomendação do IBAPE, para compensação da superestimativa de oferta na venda;
- **Fator de transposição:** Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;
- **Fator topográfico:** Fator que considera o declive no interior do terreno;
- **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 - Terreno:

Obtidas através de ampla pesquisa imobiliária direcionada para o local e região, em consulta junto a imobiliárias idôneas, corretores credenciados, ofertas para venda e compra, anúncios etc., concluindo-se pela cifra média unitária de 1.180,00/m² para terrenos padrão da região.

l



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

1) TEDDEWORK IMOBILIÁRIA

Av. Padre José de Anchieta, 242 - Vila Furlan

Telefone 16 2109 0909

Vendendo imóvel na mesma avenida do avaliando

Terreno com área de 313 m²

Construção com 154,10 m², conforme anúncio.

Avenida Barroso, 598.

Centro - Cod. 36047

Valor R\$ 550.000,00

Valor da construção: Conforme imagens do anúncio, estima-se idade aparente em torno de 55 anos, padrão sobrado popular.

Valor/ m² construção padrão sobrado popular (CUPE PINI jan/2022) = R\$ 2.417,31/m²

Imóvel com idade aparente de 55 anos, conforme imagens do anúncio.

Condição física e funcional necessitando de reparos simples e importantes (estado 3,5 = 33,20%)

Classe: Comercial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 55 anos

Vida Útil (n): 70 anos

Ross: $\frac{1}{2} \times ((55/70) + (55^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,786 + 0,617) = 0,702$

Heidecke: $c = 33,20\% = (\text{estado } 3,5)$

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

$[0,702 + (1 - 0,702) \times 0,3320] \times (1 - 0,20) = 0,641$

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

$1 - 0,641 = 0,359$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 2.417,31/m² x 0,359 x 154,10 m²

Valor da Construção (Estimado) = R\$ 133.730,18

Logo, valor do terreno = R\$ 550.000,00 - R\$ 133.730,18

Valor do terreno = R\$ 416.269,82



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor por m² inicial: R\$ 416.269,82 / 313 m²
Valor por m² inicial: R\$ 1.329,94

Aplicando fator de oferta: 0,90
Aplicando fator de área: $(313/1527,04)^{(1/8)} = 0,82$
Aplicando fator de transposição: conforme PGV $(1200/1200) = 1,00$

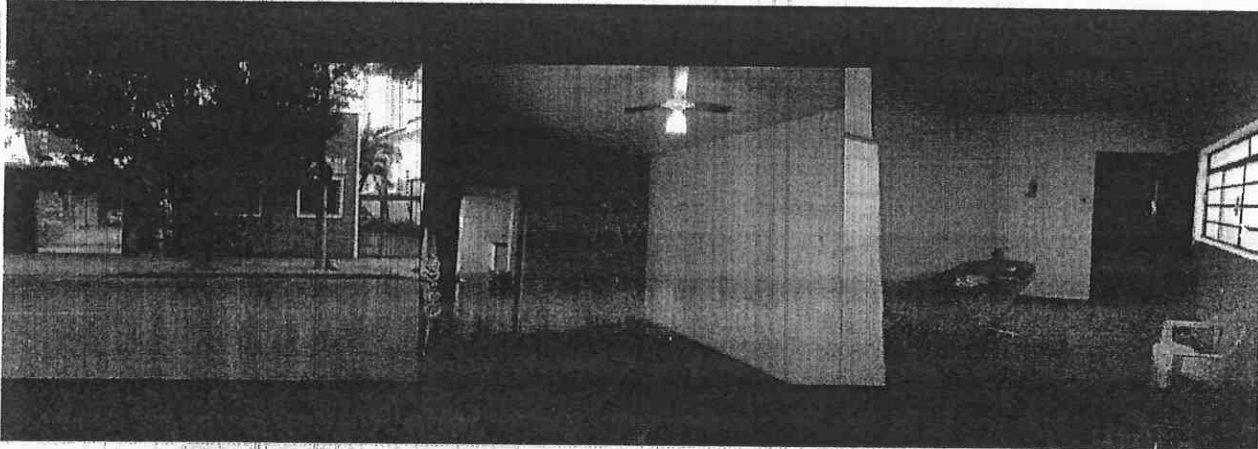
Valor por m² homogeneizado: R\$ 1.329,94 x 0,90 x 0,82 x 1,00

Valor por m² homogeneizado: R\$ 981,49/m²



Buscar por endereço, bairro ou código

Lançamentos Venda Locação Consulta técnica Imprimir boleto



Fotos 12/21

IPTU R\$ 155,04
Total R\$ 155,04
Venda R\$ 550.000,00

Casa à venda com 3 quartos no CENTRO, Araraquara

CENTRO, Araraquara, São Paulo
Imóvel: 36267

Dormitórios 3 (3 suítes)

Banheiros 2

Área 313 m² total

Envie uma mensagem

Descrição do imóvel

Casa com 3 Dormitórios, sendo 1 Suíte, Sala, 2 Cozinhas, Banheiro. Ótima Localização para Comércio.

Mais informações

sexta-feira, 11 de março de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

2) TEDEWORK IMOBILIÁRIA

Av. Padre José de Anchieta, 242 - Vila Furlan

Telefone 16 2109 0909

Vendendo imóvel na mesma avenida do avaliando

Terreno com área de 354 m²

Construção com 265,10 m², conforme anúncio.

Avenida Barroso, 586.

Centro - Cod. 33129

Valor R\$ 1.000.000,00

Valor da construção: Conforme imagens do anúncio, estima-se idade aparente em torno de 50 anos, padrão fino.

Valor/ m² construção padrão fino (CUPE PINI jan/2022) = R\$ 3.294,52/m²

Imóvel com idade aparente de 50 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): = 50 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((50/70) + (50^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,714 + 0,510) = 0,612$$

$$\text{Heidecke: } c = 8,09\% = (\text{estado } 2,5)$$

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

$$[0,612 + (1 - 0,612) \times 0,0809] \times (1 - 0,20) = 0,515$$

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

$$1 - 0,515 = 0,485$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } 3.294,52/\text{m}^2 \times 0,485 \times 265,10 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da Construção (Estimado)} = \text{R\$ } 423.587,97$$

$$\text{Logo, valor do terreno} = \text{R\$ } 1.000.000,00 - \text{R\$ } 423.587,97$$

$$\text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 576.412,03$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor por m² inicial: R\$ 576.412,03 / 354 m²

Valor por m² inicial: R\$ 1.628,28

Aplicando fator de oferta: 0,90

Aplicando fator de área: $(354/1527,04)^{(1/8)} = 0,833$

Aplicando fator de transposição: conforme PGV $(1200/1200) = 1,00$

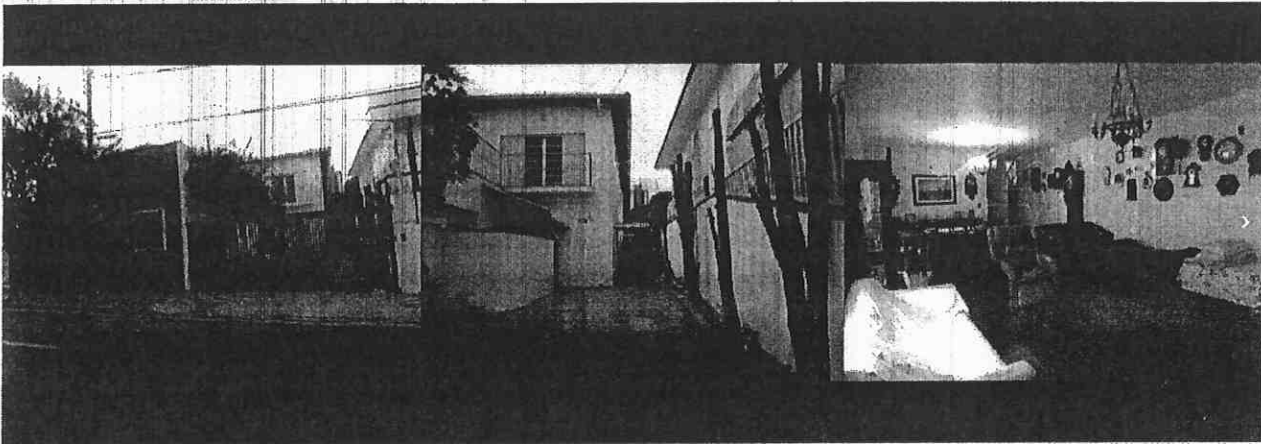
Valor por m² homogeneizado: R\$ 1.628,28 x 0,90 x 0,833 x 1,00

Valor por m² homogeneizado: R\$ 1.220,72/m²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Venda Leilão Consulta Fácil Imprimir boleto



Fotos Vídeos

Venda

R\$ 1.000.000,00

Casa sobrado à venda com 6 quartos no Centro, Araraquara

Centro, Araraquara, São Paulo
Início: 31129

Dormitórios

6

Banheiros

11

Garagens

2

Área

354 m² total

256,11 m² construída

Descrição do imóvel

Ótimo sobrado na área central completo de armários, 6 Dormitórios sendo 4 suítes, 2 Salas amplas, Escritório, Varanda, Cozinha, 7 Banheiros. Área de serviço, 2 Vagas de garagem - AT 154,00m² AC 265,10m²

seta-feira, 11 de março de 2022

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



3) BORSARI IMÓVEIS

Rua Maria Janasi Biagioni, 556 - Centro
Telefone 16 3301-1020
Vendendo imóvel na mesma avenida do avaliando
Terreno com área de 446,00 m²
Construção com 280,00 m², conforme anúncio.
Avenida Barroso, 604.
Centro - Cod. 11829
Valor R\$ 980.000,00

Valor da construção: Conforme imagens do anúncio, estima-se idade aparente em torno de 55 anos, padrão médio.

Valor/ m² construção padrão médio (CUPE PINI jan/2022) = R\$ 2.733,57/m²

Imóvel com idade aparente de 55 anos, conforme imagens do anúncio.

Condição física e funcional necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%
Idade aparente (x): = 55 anos
Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((55/70) + (55^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,786 + 0,617) = 0,702$$

$$\text{Heidecke: } c = 18,10\% = (\text{estado } 3,0)$$

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

$$[0,702 + (1 - 0,702) \times 0,181] \times (1 - 0,20) = 0,605$$

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

$$1 - 0,605 = 0,395$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } 2.733,57/\text{m}^2 \times 0,395 \times 280,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da Construção (Estimado)} = \text{R\$ } 302.332,84$$

$$\text{Logo, valor do terreno} = \text{R\$ } 980.000,00 - \text{R\$ } 302.332,84$$

$$\text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 677.667,16$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor por m² inicial: R\$ 677.667,16 / 446 m²

Valor por m² inicial: R\$ 1.519,43

Aplicando fator de oferta: 0,90

Aplicando fator de área: $(446/1527,04)^{(1/8)} = 0,857$

Aplicando fator de transposição: conforme PGV $(1200/1200) = 1,00$

Valor por m² homogeneizado: R\$ 1.519,43 x 0,90 x 0,857 x 1,00

Valor por m² homogeneizado: R\$ 1.171,94/m²

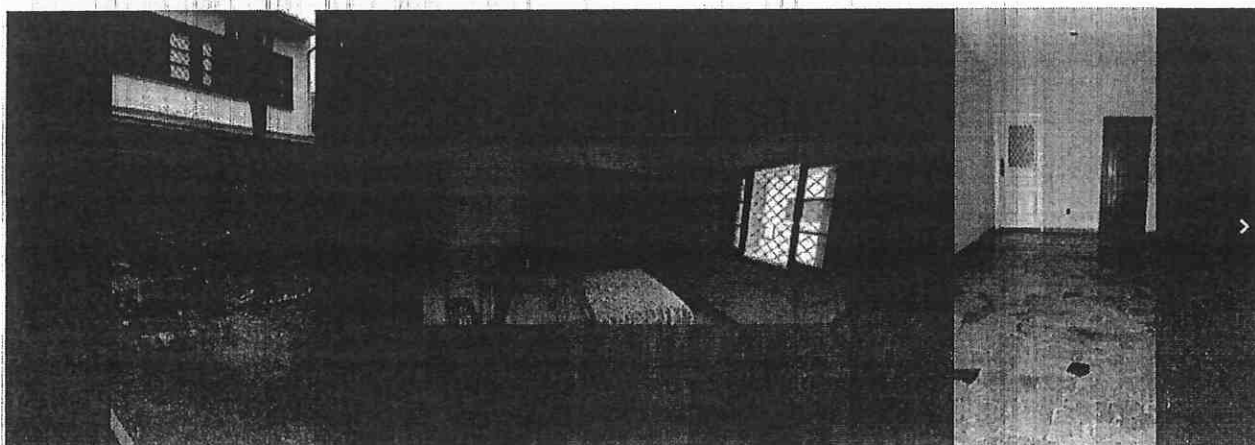


Buscar por endereço, local ou código

Favoritos 0

Categorias 0

Área de layout



Fotos Mapas

Imóvel 11219

Casa comercial para venda e locação com 4 quartos no Centro, Araraquara

Avenida Barroso, 604
Centro, Araraquara, São Paulo

4 dormitórios 4 banheiros 2 vagas 446 m² total 1 sala 7 áreas

Descrição do imóvel

Um sobrado com 3 dormitórios A/E e um banheiro na parte de cima. em baixo contém garagem para 2 carros, escritório, sala, coxa, 2 cozinhas, área de serviço, banheiro e uma suíte A/E. Nos dormitórios o piso é de madeira, as demais dependências é piso frio. Edícula com quarto despesa, banheiro, área com churrasqueira e pia. Quintal todo calçado.

Aluguel	R\$ 5.000,00
IPTU	R\$ 281,55
Total	R\$ 5.281,55
Venda	R\$ 980.000,00

Envie uma mensagem

sexta-feira, 11 de março de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



4) MORADA CENTER

Rua Nove de Julho, 498 - Centro
Telefone 16 3301-5955
Vendendo imóvel na mesma avenida do avaliando
Terreno com área de 150,00 m²
Construção com 84,00 m², conforme anúncio.
Avenida Barroso, 1353.
Centro - Cod. 9912
Valor R\$ 239.000,00

Valor da construção: Conforme imagens do anúncio, estima-se idade aparente em torno de 50 anos, padrão popular.

Valor/ m² construção padrão popular (CUPE PINI jan/2022) = R\$ 2.122,90/m²

Imóvel com idade aparente de 50 anos, conforme imagens do anúncio.

Condição física e funcional necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Classe: Comercial

Valor Residual (Vr) = 20%
Idade aparente (x): = 50 anos
Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((50/70) + (50^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,714 + 0,510) = 0,612$$

$$\text{Heidecke: } c = 18,10\% = (\text{estado } 3,0)$$

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma: 2

$$[0,612 + (1 - 0,612) \times 0,181] \times (1 - 0,20) = 0,546$$

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

$$1 - 0,546 = 0,454$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } 2.122,90/\text{m}^2 \times 0,454 \times 84,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da Construção (Estimado)} = \text{R\$ } 80.958,91$$

$$\text{Logo, valor do terreno} = \text{R\$ } 239.000,00 - \text{R\$ } 80.958,91$$

$$\text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 158.041,09$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor por m² inicial: R\$ R\$ 158.041,09 / 150 m²

Valor por m² inicial: R\$ 1.053,61

Aplicando fator de oferta: 0,90

Aplicando fator de área: $(150/1527,04)^{(1/8)} = 0,748$

Aplicando fator de transposição: conforme PGV $(1200/533,34) = 2,25$

Valor por m² homogeneizado: R\$ 1.053,61 x 0,90 x 0,748 x 2,25

Valor por m² homogeneizado: R\$ 1.595,90/m²

Morada center

Comprar Alugar Arrendamento

Casa comercial à venda no Centro de Araraquara
Centro - Araraquara - São Paulo

Venda

Resumo:
IPTU R\$ 58,59
Total R\$ 68,59
Venda R\$ 229.000,00

Envie uma mensagem

Descrição do imóvel
Casa comercial na região central de Araraquara (Avenida Barroso) Ideal para comércio, lojas, oficinas ou escritórios. Com 1 vaga de estacionamento privativo, recepção, 2 salas, 2 banheiros, cozinha, depósito e...

sexta-feira, 11 de março de 2022

Paço Municipal de Araraquara

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



5) HDZ IMÓVEIS

Av. Espanha, 551 Sala 01 - Centro

Telefone 16 3305-6060

Vendendo imóvel na mesma avenida do avaliando

Terreno com área de 528,00 m²

Construção com 209,91 m², conforme anúncio.

Avenida Barroso, 1324.

Centro - Cod. 2499

Valor R\$ 720.000,00

Valor da construção: Conforme imagens do anúncio, estima-se idade aparente em torno de 35 anos, padrão médio.

Valor/ m² construção padrão médio (CUPE PINI jan/2022) = R\$ 2.733,57/m²

Imóvel com idade aparente de 35 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): = 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% = (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\$ 2.733,57/m² x 0,66 x 209,91 m²

Valor da Construção (Estimado) = R\$ 378.710,43

Logo, valor do terreno = R\$ 720.000,00 - R\$ 378.710,43

Valor do terreno = R\$ 341.289,57



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Valor por m² inicial: R\$ 341.289,57/ 528 m²

Valor por m² inicial: R\$ 646,38

Aplicando fator de oferta: 0,90

Aplicando fator de área: $(528/1527,04)^{(1/8)} = 0,876$

Aplicando fator de transposição: conforme PGV $(1200/533,34) = 2,25$

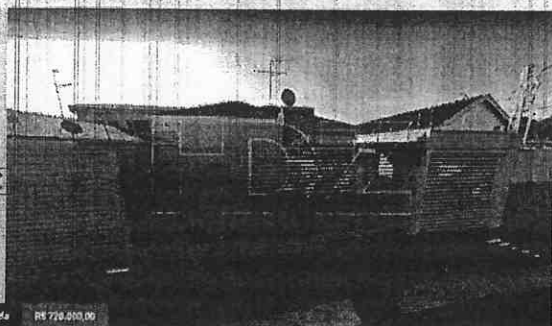
Valor por m² homogeneizado: R\$ 646,38 x 0,90 x 0,876 x 2,25

Valor por m² homogeneizado: R\$ 1.146,62/m²



HOME | IMÓVEIS | ANUNCIAÇÃO | FAVORITOS | COMPRA | ALUGAR | PAGAR | AJUDA | CONTATO

CASA



Venda R\$ 729.999,00



COMPARAR

FAVORITOS

Descrição Imóvel

CASA

2 dormitórios com armários embutidos e ar condicionado split 24 horas, sofá e jogos de jantar. Localizada na região central de Araraquara.

HDZ Imóveis - Araraquara

Ultr 14(14) 3300 4060

WhatsApp: (14) 3300 4060

Contato: f e

MAIS INFORMAÇÕES

FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA/INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

E-mail

Clique para enviar

esqbx

Clique os caracteres da imagem

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

Venda

Tipo

Cidade

Data

segunda-feira, 14 de março de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

6) BORSARI IMÓVEIS

Rua Maria Janasi Biagioni, 556 - Centro

Telefone 16 3301-1020

Vendendo imóvel na mesma avenida do avaliando

Terreno com área de 264,00 m².

Construção com 210,40 m², conforme anúncio.

Avenida Barroso, 1248.

Centro - Cod. 5789

Valor R\$ 660.000,00

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 jan/2022) = R\$ 2.733,57/m²

Imóvel com idade aparente de 25 anos, conforme imagens do anúncio.

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

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 50 anos

Vida Útil (n): 70 anos

Ross: $\frac{1}{2} \times ((25/70) + (25^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,357 + 0,128) = 0,242$

Heidecke: c = 2,52% = (estado 3,0)

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

$[0,242 + (1 - 0,242) \times 0,0252] \times (1 - 0,20) = 0,209$

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

$1 - 0,209 = 0,791$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 2.733,57/m² x 0,791 x 210,40 m²

Valor da Construção (Estimado) = R\$ 454.938,21

Logo, valor do terreno = R\$ 660.000,00 - R\$ 454.938,21

Valor do terreno = R\$ 205.061,79



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Valor por m² inicial: R\$ R\$ 205.061,79 / 264 m²

Valor por m² inicial: R\$ 776,75 /m²

Aplicando fator de oferta: 0,90

Aplicando fator de área: $(264/1527,04)^{(1/8)} = 0,803$

Aplicando fator de transposição: conforme PGV $(1200/533,34) = 2,25$

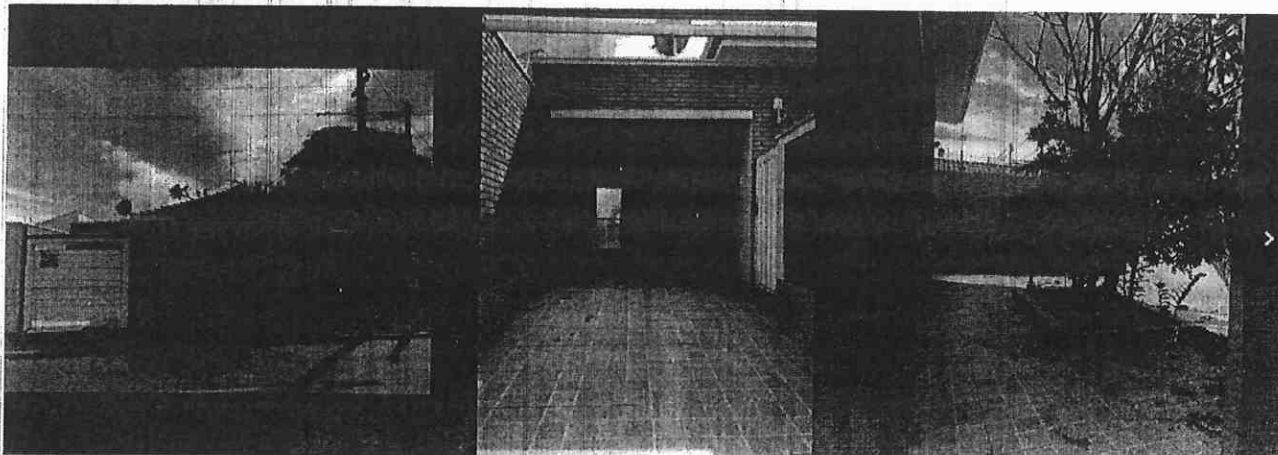
Valor por m² homogeneizado: R\$ 776,75 x 0,90 x 0,803 x 2,25

Valor por m² homogeneizado: R\$ 1.263,05 /m²



Buscar por endereço, local ou código

Favoritos 0 Comparar 0 Zerar o carrinho



2

Fotos Vídeos Mapa Rota

Imóvel 5759

Casa à venda com 3 quartos no Centro, Araraquara

Centro, Araraquara, São Paulo

3 dormitórios 2 banheiros 2 vagas 264 m² total 2 salas 1 cozinha

Descrição do imóvel

Excelente imóvel com ótima localização com 03 dormitórios amplos com armários embutido, sendo 01 suíte e 02 com ar condicionado, cozinha planejada, sala de jantar, sala de visita, banheiro social azulejado até o teto com box blindax e pia com gabinete. Área de lazer com churrasqueira, banheiro e 01 despensa. Imóvel em piso frio, quintal calçado, murado, cerca elétrica e portas basculantes, portão social, sistema de segurança (alarme).

IPTU	R\$ 100,99
Total	R\$ 100,99
Venda	R\$ 660.000,00

Envie uma mensagem



Imóvel

segunda-feira, 14 de março 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 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 1.527,04 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\$ 416.269,82	313,00	R\$ 1.329,94	0,9	1	1	0,820	R\$ 981,49
X2	R\$ 576.412,03	354,00	R\$ 1.628,28	0,9	1	1	0,833	R\$ 1.220,72
X3	R\$ 677.667,16	446,00	R\$ 1.519,43	0,9	1	1	0,857	R\$ 1.171,94
X4	R\$ 158.041,09	150,00	R\$ 1.053,61	0,9	1	2,25	0,748	R\$ 1.595,90
X5	R\$ 341.289,57	528,00	R\$ 646,38	0,9	1	2,25	0,876	R\$ 1.146,62
X6	R\$ 205.061,79	264,00	R\$ 776,75	0,9	1	2,25	0,803	R\$ 1.263,05
Média								R\$ 1.229,95
Desvio Padrão								R\$ 203,54

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 981,49 Amostra n° X1
 Amostra extrema superior R\$ 1.595,90 Amostra n° X4

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= 1,221 < 1,73
 Portanto a amostra n° X1 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,798 > 1,73
 Portanto a amostra n° X4 É Impertinente e será excluída

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 declividade	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$ 416.269,82	313,00	R\$ 1.329,94	0,9	1	1	0,820	R\$ 981,49
X2	R\$ 576.412,03	354,00	R\$ 1.628,28	0,9	1	1	0,833	R\$ 1.220,72
X3	R\$ 677.667,16	446,00	R\$ 1.519,43	0,9	1	1	0,857	R\$ 1.171,94
X5	R\$ 341.289,57	528,00	R\$ 646,38	0,9	1	2,25	0,876	R\$ 1.146,62
X6	R\$ 205.061,79	264,00	R\$ 776,75	0,9	1	2,25	0,803	R\$ 1.263,05
Média								R\$ 1.156,76
Desvio Padrão								R\$ 107,75



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	981,49	Amostra n° XI
Amostra extrema superior	R\$	1.263,05	Amostra n° X6

Número crítico de CHAUVENET para: 5 amostras

$$N = 5$$

$$d/s \text{ Limite} = 1,65$$

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

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

dmin/s = 1,63 < 1,65
 Portanto a amostra n° XI É pertinente e será mantida

dmax/s = 0,99 < 1,65
 Portanto a amostra n° X6 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\$	1.156,76
Desvio Padrão	R\$	107,75
tc		1,48
Xmax	R\$	1.236,50
Xmin	R\$	1.077,03

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

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\text{max}} - X_{\text{min}} = \text{R\$ } 159,47$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 53,16$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$ 1.077,03 à R\$ 1.130,19

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

2° Classe: R\$	1.130,19	à	R\$ 1.183,34		
Neste intervalo há:			R\$ 1.171,94	Peso	2
2 amostras			R\$ 1.146,62	Peso	2
			-	-	0
			-	-	0
3° Classe: R\$	1.183,34	à	R\$ 1.236,50		
Neste intervalo há:			R\$ 1.220,72	Peso	1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
Soma dos pesos			5		
Soma dos Valores ponderados (Sp)			R\$ 5.857,83		

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\$ 1.171,57

Avaliação do terreno:

Podemos arredondar o valor calculado acima para a cifra de R\$ 1.180,00/m² dentro do limite de arredondamento de 1%.

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

Valor de mercado para o terreno:

$$R\$ 1.180,00/m^2 \times 1.527,04 m^2 = R\$ 1.801.907,20$$

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 janeiro de 2022, pela Editora Pini - SP.

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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

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.

Construção:

- Construção principal com finalidade comercial, composta por ampla sala com ar-condicionado na entrada da edificação, banheiro para portadores de deficiência física, banheiro coletivo masculino, banheiro coletivo feminino, copa, sala administrativa e 04 salas de aula com ar-condicionado. Edificação composta em parte por edificação antiga, porém reformada e parte mais nova. Piso em porcelanato, paredes em pintura látex, azulejos até o teto nos ambientes molhados, parte do forro em laje, parte em gesso acartonado e parte em placas de fibra mineral removíveis, cobertura parte em telha cerâmica sobre estrutura e parte em telha metálica, esquadrias de alumínio com vidro, portas de madeira. Em geral construção regular, em bom estado de conservação, necessitando de reparos apenas em infiltrações nos pés de janelas das salas de aula, goteira na última sala de aula e tratamento de fissura no muro de divisa a esquerda.
- Construção antiga aos fundos sendo utilizada como depósito, composta por 01 sala, 01 sala com copa, 02 banheiros e antiga sauna desativada. Piso cerâmico, paredes em pintura látex, azulejo até o teto nos ambientes molhados, parte do forro em laje e parte em estrutura aparente do telhado, cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, esquadrias de alumínio e vidro, portas de madeira. Não foi possível verificar mais detalhes sobre esta edificação devido à grande quantidade de materiais estocados em seu interior.

Valor do prédio: (Área de construção conforme cadastro municipal)

- **Construção principal:** Área de 323,88 m²

Conforme revista mercado construção janeiro/2022 padrão prédio comercial médio: R\$ 3.027,94/m²

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: Segundo critério de Heidecke, o imóvel se enquadra no estado 2,5 - Entre Regular e reparos simples.

Classe: comercial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 25 anos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((25/70) + (25^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,357 + 0,128) = 0,242$$

Heidecke: $c = 8,09\% = (\text{estado } 2,5)$

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

$$[0,242 + (1 - 0,242) \times 0,0809] \times (1-0,20) = 0,243$$

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

$$1 - 0,243 = \underline{0,757}$$

Portanto temos, a saber:

$$\begin{aligned} \text{Valor da Construção principal} &= \text{R\$ } 3.027,94/\text{m}^2 \times 0,757 \times 323,88 \text{ m}^2 \\ &= \text{R\$ } 742.381,73 \end{aligned}$$

- Construção aos fundos: Área de 78,08 m²

Conforme revista mercado construção janeiro/2022 padrão residencial popular: R\$ 2.122,90/m²

Idade aparente: 50 anos

Estado de conservação: Segundo critério de Heidecke, o imóvel se enquadra no estado 2,5 - Regular necessitando de reparos simples. P

Classe: residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x) = 40 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((40/70) + (40^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,571 + 0,327) = 0,449$$

Heidecke: $c = 8,09\% = (\text{estado } 2,5)$

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

$$[0,449 + (1 - 0,449) \times 0,0809] \times (1-0,20) = 0,395$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

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

$$1 - 0,395 = \underline{0,605}$$

Portanto temos, a saber:

$$\begin{aligned} \text{Valor da Construção fundos} &= \text{R\$ } 2.122,90/\text{m}^2 \times 0,605 \times 78,08 \text{ m}^2 \\ &= \text{R\$ } 100.282,40 \end{aligned}$$

No imóvel avaliando, há um gerador de 55 kVa, o qual estimaremos o valor através da tabela de preços PINI - Janeiro/2022, e depreciaremos em função da idade (idade aparente 5 anos, vida útil 15 a 20 anos) aplicando o índice de 0,60, como segue:

$$\text{Valor estimado gerador} = \text{R\$ } 78.333,33 \times 0,60 = \text{R\$ } 47.000,00$$

Região do preço	Descrição	Un	Tipo	Data Preço	Preço (R\$)
São Paulo	Grupo gerador de energia elétrica 55 KVA 59 hp - 44 kW	un	EQUIPAMENTO - AQUISIÇÃO	2022/01	78333,33

No caso de contratação deste aluguel, outros detalhes deverão ser observados em vistoria minuciosa a ser feita pelo setor competente, tais como funcionamento das portas, janelas, fechaduras, rede elétrica e hidráulica, louças e metais, coberturas, impermeabilizações, pintura etc.

Valor total das benfeitorias:

Principal: R\$ 742.381,73

Fundos: R\$ 100.282,40

Gerador: R\$ 47.000,00

Total: R\$ 889.664,13

Valor total do imóvel:

R\$ 1.801.907,20 (terreno) + R\$ 889.664,13 (benfeitorias)

Valor total = R\$ 2.691.571,33

Importância de dois milhões, seiscentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e um reais e trinta e três centavos é o valor total de mercado calculado para o imóvel.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Após conclusão do valor de mercado do imóvel avaliando, afim de determinar o valor de locação do mesmo, optamos pelo procedimento publicado na obra Engenharia de Avaliações pela editora Pini-SP, capítulo intitulado "Arbitramento de Alugueis", que possui estudos que resultaram na aplicação do "Método de Renda". Este método, essencialmente baseia-se o termo no seu mais amplo sentido.

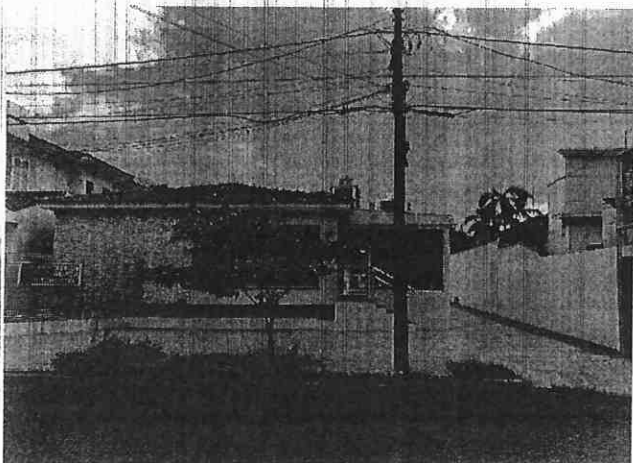
Valor Locativo do Imóvel: Considerando taxa de 6,0% ao ano, para prédios com a finalidade comercial em região central e os valores acima calculados, temos:

$$= \frac{R\$ 2.691.571,33 \times 0,060}{12} = R\$ 13.457,86/\text{mês}$$

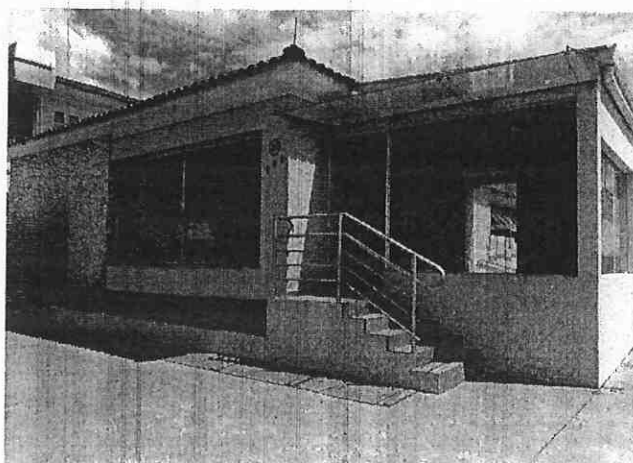
Podendo ser arredondado para: R\$ 13.450,00/mês, dentro do limite de 1% para arredondamento.

Importância de treze mil, quatrocentos e cinquenta reais mensais é o valor da presente avaliação.

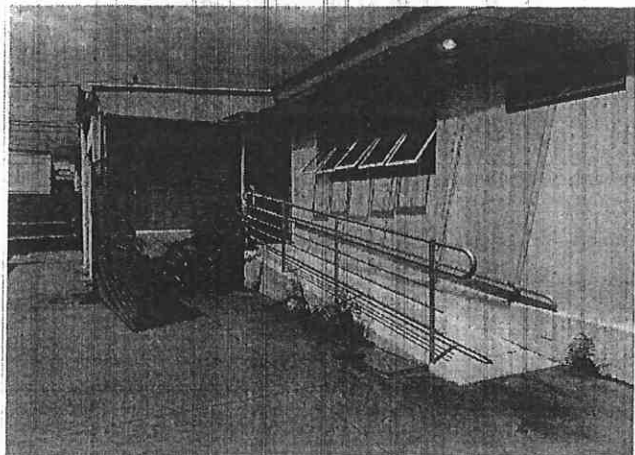
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



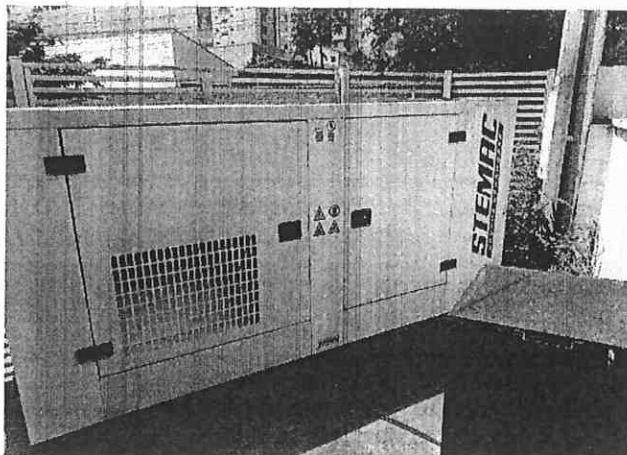
Vista Frontal



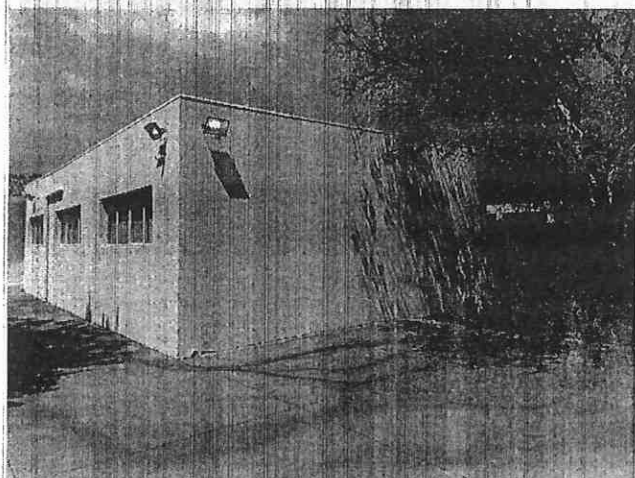
Vista Frontal



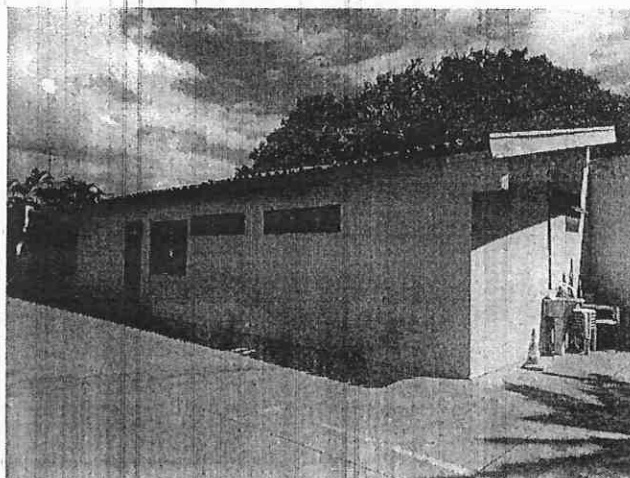
Vista da rampa de acesso



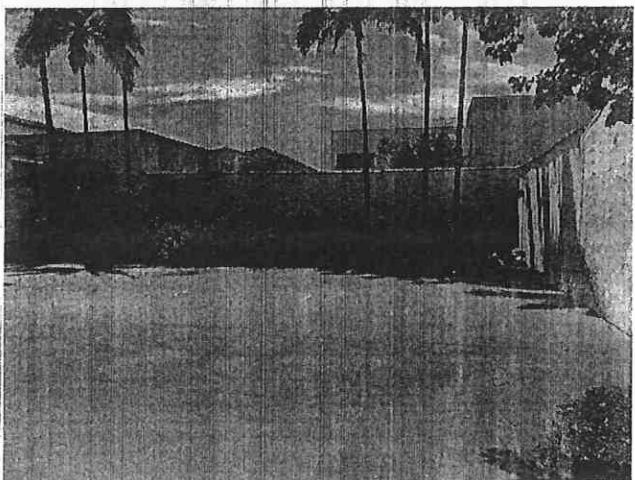
Gerador



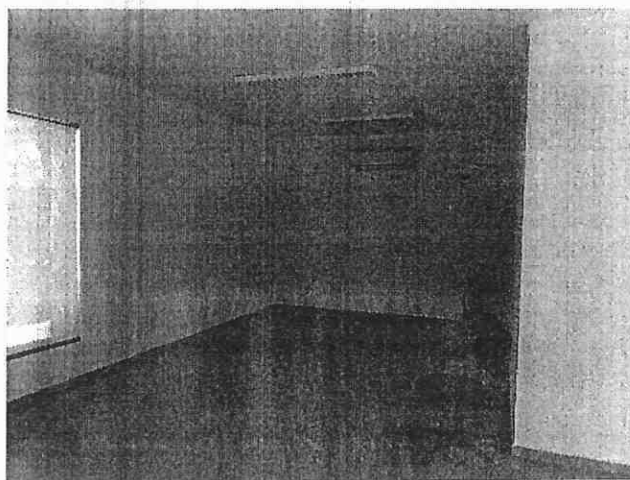
Vista do prédio principal



Vista do prédio aos fundos



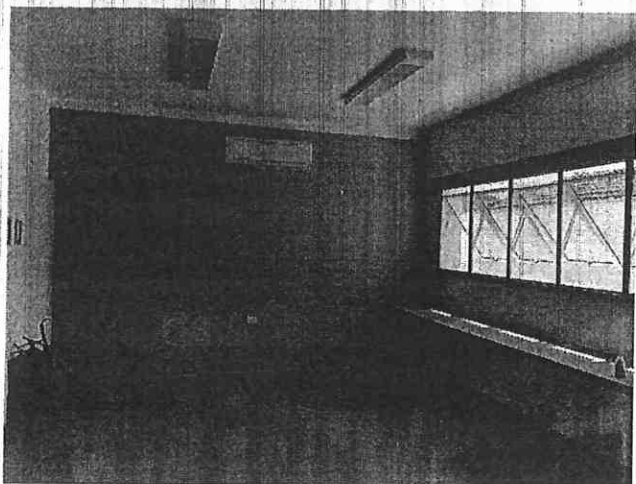
Estacionamento interno



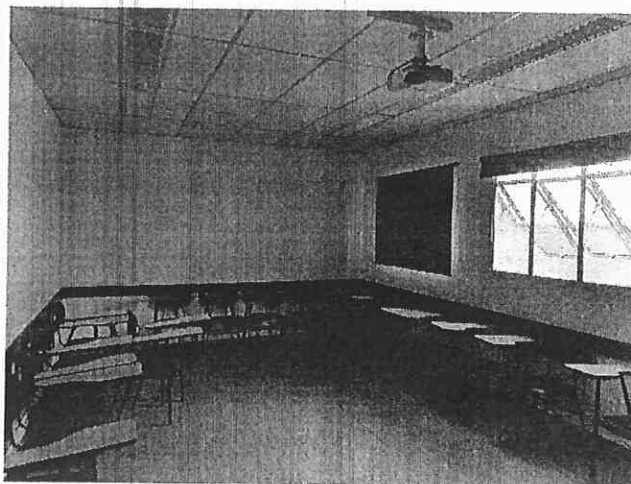
Sala de entrada



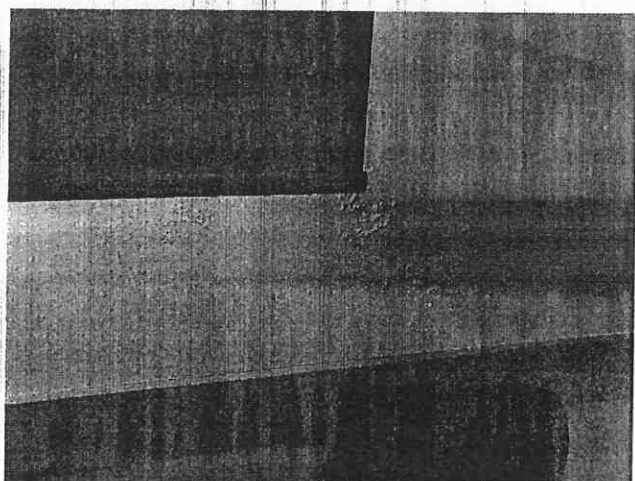
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



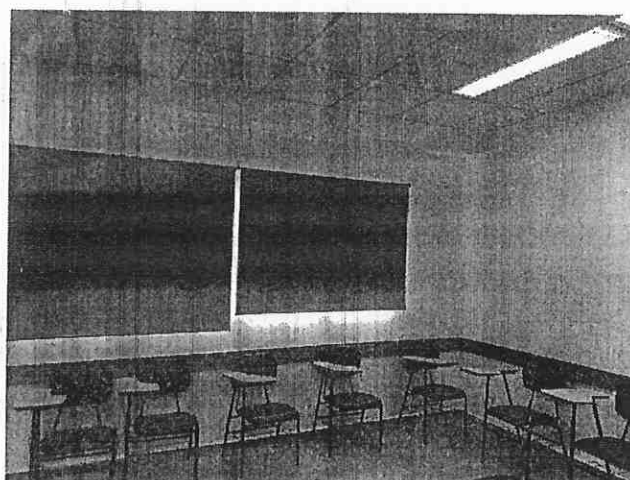
Sala de entrada



Sala de Aula

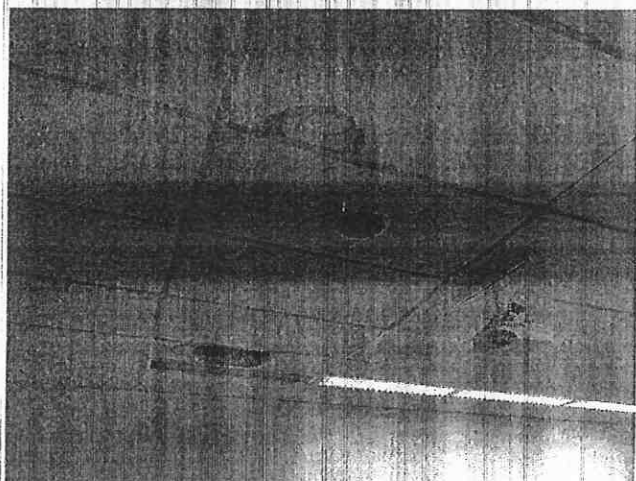


Infiltração no pé da janela

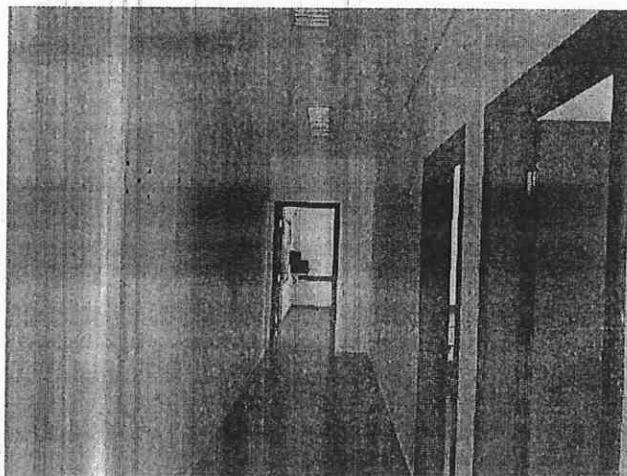


Sala de Aula

P



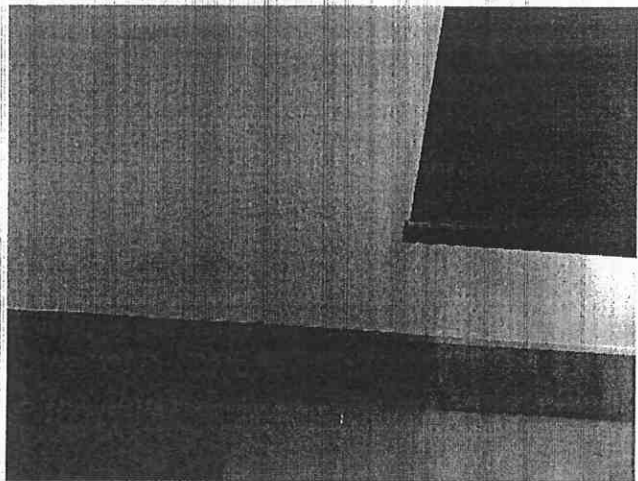
Goteira em sala de aula



Corredor de acesso



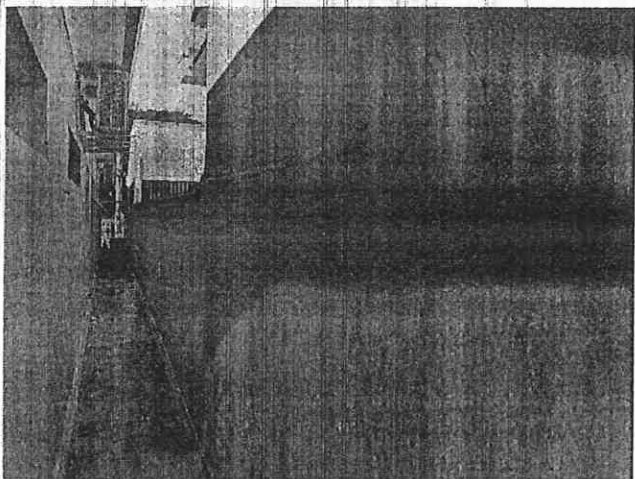
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



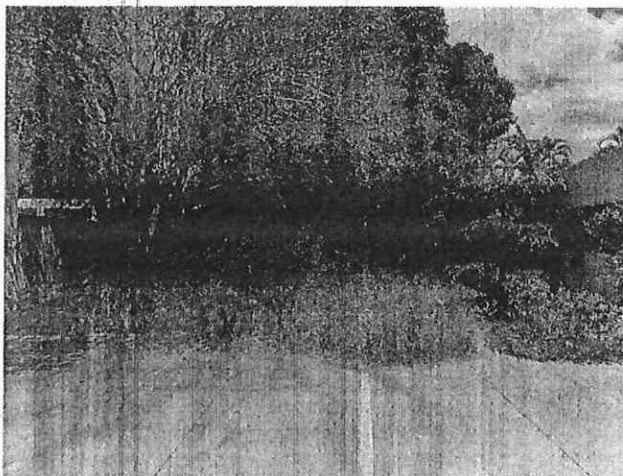
Infiltração no pé da janela



Banheiro para PCD

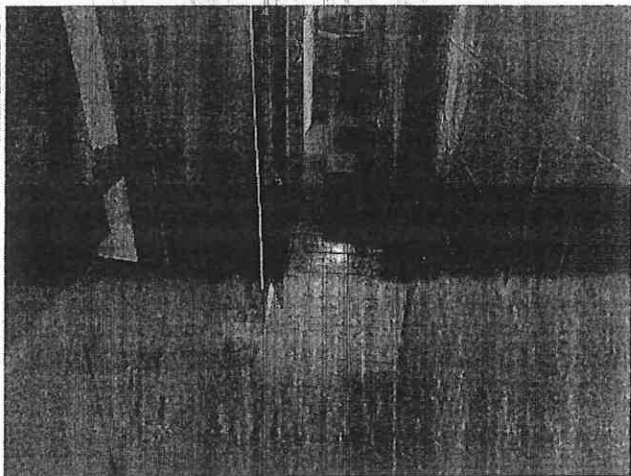


Corredor lateral esquerdo

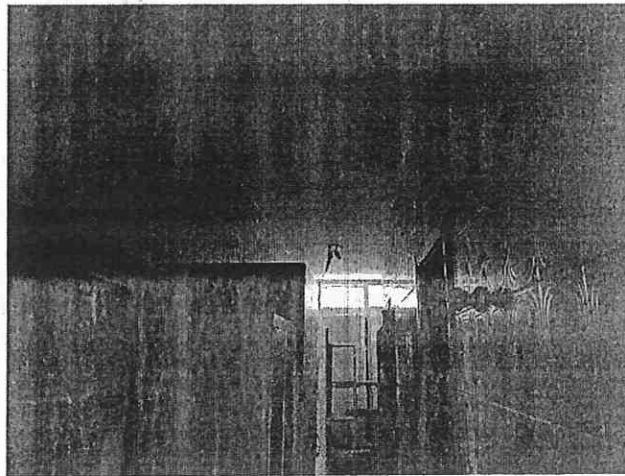


Matagal aos fundos

2



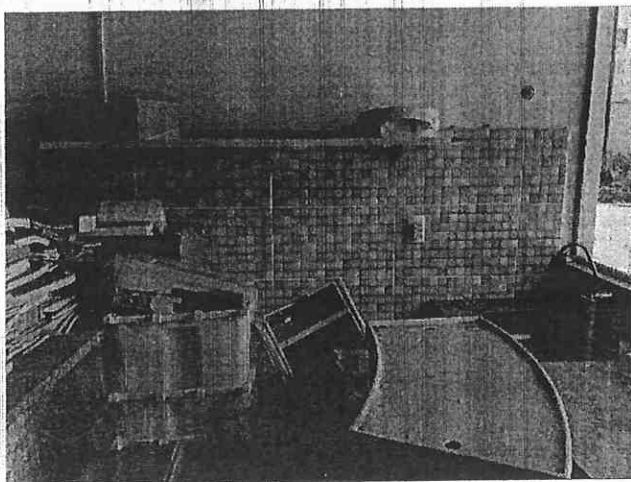
Construção aos fundos



Construção aos fundos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Construção aos fundos

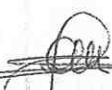


Construção aos fundos

Encerramento:

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

Araraquara, 14 de março de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077