



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**OFÍCIO/SJMRI Nº 0305/2023**

Em 25 de outubro de 2023

Ao  
Excelentíssimo Senhor  
**PAULO LANDIM**  
Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, 887 – Centro  
**14801-300 - ARARAQUARA/SP**

Senhor Presidente:

Nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, encaminhamos a Vossa Excelência, a fim de ser apreciado pelo nobre Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo a alienar imóvel por permuta, e dá outras providências.

A propositura ora apresentada se destina a permutar o imóvel de matrícula nº 157.020, de propriedade do município de Araraquara, com o imóvel lavrado através de de matrícula nº 39.774, propriedade Mitra Diocesana de São Carlos, conforme documentos em anexo.

Justifica-se tal feito uma vez que:

- (i) há o interesse do Município no imóvel da Mitra Diocesana de São Carlos para a implantação do Programa de Lotes Urbanizados, da Coordenadoria Executiva de Habitação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- (ii) o terreno de propriedade do município de Araraquara está inserido numa região onde há oferta de equipamentos públicos para a demanda atual.

Assim, tendo em vista as finalidades a que este Projeto de Lei se destina, entendemos estar plenamente justificada a presente propositura que, por certo, irá merecer a aprovação desta Casa de Leis.

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

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

Atenciosamente,

**EDINHO SILVA**  
Prefeito Municipal



## MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### PROJETO DE LEI Nº

Autoriza o Poder Executivo a alienar imóvel por permuta, e dá outras providências.

Art. 1º Fica desafetado o imóvel de matrícula nº 157.020, autuada no Livro nº 2 – Registro Geral do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, integrante do Memorando nº 7.468/2023, estando o Poder Executivo autorizado a aliená-lo, por permuta e em conformidade com o valor da avaliação realizada por avaliador oficial do Município.

Art. 2º O imóvel descrito no art. 1º desta lei será permutado, em conformidade com o valor da avaliação realizada por avaliador oficial do Município, com o imóvel de matrícula nº 39.774, autuada no Livro nº 2 – Registro Geral do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, de propriedade da Mitra Diocesana de São Carlos, inscrita no CNPJ sob o nº 45.356.292/0001-38, que passará a integrar o patrimônio da Prefeitura do Município de Araraquara.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 25 de outubro de 2023.

**EDINHO SILVA**  
Prefeito Municipal



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

# Visualização de Matrícula

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** O lote 05, quadra 11, do loteamento "PARQUE DAS HOR  
**TÊNCIAS**", nesta cidade, com a área de 450,00 ms.2, medindo  
15,00 metros de frente para a Avenida ONZE; igual medida na  
linha dos fundos, onde divide com o lote 20, por 30,00 me-  
tros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando  
de um lado com o lote 06 e do outro lado com os lotes 03 e  
04. **CADASTRO:** 09.323.005. **TÍTULOS AQUISITIVOS:** Rs.2 e 10/M.  
14.242 e 14.243, transportadas para a M.39.265 e R.1/M. 39.  
265. **PROPRIETÁRIA:** JANDYRA BERTONI FREIRE, brasileira, viú-  
va, do lar, RG. 5.497.029-SP e CIC. 442.832.538-04, residen-  
te e domiciliada nesta cidade. Araraquara, 1º de março de --  
1982.

Elcio Bernardi  
Escrevente Autorizado

Protocolo n° 349609

R.1 - em 23 de novembro de 2018.

### ADJUDICAÇÃO

Por escritura de adjudicação e partilha dos bens do Espólio de Jandyra Bertoni Freire (falecida aos 07.01.2005), lavrada aos 28.09.2018, Livro 474, página 349, do 3º Tabelião de Notas local (digitalizada em 13.11.2018), o imóvel (CEP 14800-000), pelo valor de R\$35.000,00, foi adjudicado a ANTONIO JOSÉ DE ANDRADE FILHO, brasileiro, empresário, RG 5.678.780-SSP/SP, CPF 130.402.008-87, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, com MAURA APARECIDA MENDONÇA DE ANDRADE, brasileira, professora aposentada, RG 3.621.109-SSP/SP, CPF 272.390.878-08, residente nesta cidade, na avenida Dom Pedro II, 580, apartamento n° 07, Centro.

Ana Paula Sacoman Senger  
Escrevente Autorizada

Protocolo n° 386006

R.2 - em 04 de novembro de 2021

### COMPRA E VENDA

Por escritura de 15.10.2021, Lº 842, Páginas 223/230, do 2º Tabelião de Notas local (digitalizada em 22.10.2021), ANTONIO JOSÉ DE ANDRADE FILHO e sua mulher MAURA APARECIDA MENDONÇA DE ANDRADE, já qualificados, venderam o imóvel por R\$65.000,00, para MITRA DIOCESANA DE SÃO CARLOS, pessoa jurídica de direito privado, sob a forma de organização religiosa que compõe a Diocese de São Carlos - no Estado de São Paulo, na República Federativa do Brasil, integrante da Igreja Católica Apostólica Romana, cuja sede está localizada no Município de São Carlos - SP, na Rua 9 de Julho,



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

# Visualização de Matrícula

**1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**ARARAQUARA**

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

FOLHA

**01**

VERSO

1.529, no centro da cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.356.292/0001-38, com Estatuto Social, celebrado em 24.04.2107, registrado pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas do Comarca de São Carlos - SP, aos 23.05.2017, sob nº 00004560, no livro A-10-RPJ (protocolo/microfilme sob nº 000027040, de 11.05.2017, no Livro A-20-RPJ)

*Andréia Velloso de Aguiar Macchioli*

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli  
Escrevente Autorizada

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponibilizada em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis





## Laudo de Avaliação

### Objetivo:

O presente trabalho tem por finalidade agregar subsídios e informações, compilar dados e cálculos, afim de apurar o valor de mercado de Área de terreno, formada pelo lote 05 da quadra 11 do loteamento denominado "PARQUE DAS HORTÊNCIAS", cidade de Araraquara, com área superficial de 450,00 metros quadrados e frente para a Avenida Luiz Roberto Salinas Forte.

Terreno firme, seco e relativamente plano, de formato retangular com via dotada 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.

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

### Proprietário:

MITRA DIOCESANA DE SÃO CARLOS

### Área:

Área de terreno com 450,00 m<sup>2</sup>  
Cadastro Municipal 09.323.005.00  
Processo n° 69659/2021

Obs.: Não foi apresentada cópia da matrícula atualizada para fins de confirmação das informações constantes na Escritura Pública de Venda e Compra, LIVRO n° 842 - páginas 223/230 do 2° TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, escritura essa apresentada em cópia pelo requerente e juntada ao processo.

### 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 do lote;

**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\$ 232,14/m<sup>2</sup> para lotes padrão do avaliando.

*[Handwritten signature]*



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 36500
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	17 de outubro de 2023
Link anúncio:	<a href="https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/parque-das-hortencias/36500">https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/parque-das-hortencias/36500</a>
Endereço Imóvel:	Parque das Hortências
Área Terreno:	450,00 m <sup>2</sup>
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 135.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 300,00 /m <sup>2</sup>
Fator de fonte:	0,85
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 255,00 /m <sup>2</sup>



Fotos

IPITU R\$ 33,16  
Total R\$ 33,16  
Venda R\$ 135.000,00

Terreno à venda no Parque Das Hortencias,  
Araraquara

Parque Das Hortencias, Araraquara, São Paulo  
Imovel: 36500

Área:  
450m<sup>2</sup>

Descrição do imóvel  
Terreno Medido 450,00m<sup>2</sup>

Imóvel  
Aceite financiamento

terça-feira, 17 de outubro de 2023

*Handwritten signature*

Paço Municipal de Araraquara

Rua São Bento, n.º 840 - 7º andar - Avaliação e Perícia - Centro



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

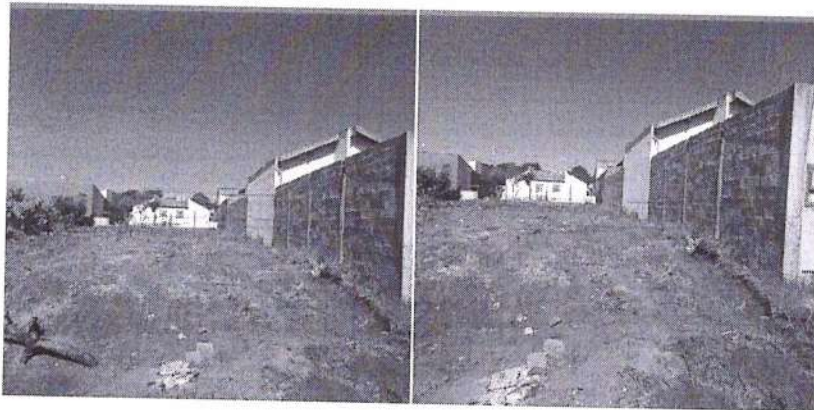


## Pesquisa 02

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Imobiliária Cardinali - 120547</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2108-0900
<b>Data acesso anúncio:</b>	17 de outubro de 2023
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Parque-das-Hortencias/120547">https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Parque-das-Hortencias/120547</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Parque das Hortências
<b>Área Terreno:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Formato:</b>	Retangular - meio de quadra
<b>Infraestrutura:</b>	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 60.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 266,67 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	1,00
<b>Fator benfeitorias:</b>	1,00
<b>Fator de Área:</b>	0,917
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 220,08 /m <sup>2</sup>



CALCULADORA DE IMÓVEIS - EMPRESA - BLOG - LANÇAMENTOS - CONTATO - IMÓVEIS



Acesso pelo celular



### Terreno Padrão - Parque das Hortencias Residencial para Venda em Araraquara

Código	Pose: Pergunta	Área Terreno
120547	Dúvidas	225,00 M <sup>2</sup>

Favoritar  Comparar

#### Descrição do Imóvel

Excelente Terreno Residencial Padrão com ótima localização próximo ao aeroporto. Não deixe de visitar esse amplo terreno de pertal

#### Itens do Imóvel

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

IPTU	36,06
Total / Mês	36,06

Venda	60.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	CONSULTE-NOS
Total	60.000,00

terça-feira, 17 de outubro de 2023

*Handwritten signature*

Paço Municipal de Araraquara

Rua São Bento, n.º 840 - 7º andar - Avaliação e Perícia - Centro





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 03

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária - 37001
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	17 de outubro de 2023
Link anúncio:	<a href="https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/parque-das-hortencias/37001">https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/parque-das-hortencias/37001</a>
Endereço Imóvel:	Parque das Hortências
Área Terreno:	225,00 m <sup>2</sup>
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 50.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 222,22 /m <sup>2</sup>
Fator de fonte:	0,95
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,917
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 193,59 /m <sup>2</sup>

**TEDEWORK** Imobiliária

Busca por endereço, tipo ou código

Comprar | Venda | Locação | Consultar | Registrar imóvel

**Terreno à venda no Parque Das Hortencias, Araraquara**

Parque Das Hortencias, Araraquara, São Paulo  
Imovel: 37001

**Preço: 225m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 50.000,00**

Envie uma mensagem

Descrição do imóvel  
Terreno Medido 225,00m<sup>2</sup>

Terça-feira, 17 de outubro de 2023

*Handwritten signature*



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Harmonia Imóveis - 81
Telefone:	(16) 3397-5485
Data acesso anúncio:	17 de outubro de 2023
Link anúncio:	<a href="https://harmoniaimob.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-das-hortencias/81">https://harmoniaimob.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-das-hortencias/81</a>
Endereço Imóvel:	Parque das Hortências
Área Terreno:	450,00 m <sup>2</sup>
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 135.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 300,00 /m <sup>2</sup>
Fator de fonte:	0,85
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 255,00 /m <sup>2</sup>

**HARMONIA** Imóveis

Comprar Alugar Contato Cadastre seu imóvel Área do cliente Lançamentos



**PARA COMPRAS**  Terreno lotado  39 avaliações

**Terreno lote à venda no Parque das Hortências, Araraquara**

Parque das Hortências, Araraquara, São Paulo, cod. 81

**R\$ 135.000,00**

VENDA **R\$ 135.000,00**

Área total: 450m<sup>2</sup>

valores sujeitos a alteração sem aviso prévio

Envie uma mensagem

terça-feira, 17 de outubro de 2023

**Características**

450m<sup>2</sup>

*Handwritten signature and initials on the right side of the page.*



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Harmonia Imóveis - 87
Telefone:	(16) 3397-5485
Data acesso anúncio:	17 de outubro de 2023
Link anúncio:	<a href="https://harmoniaimob.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-das-hortencias/87">https://harmoniaimob.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-das-hortencias/87</a>
Endereço Imóvel:	Parque das Hortências
Área Terreno:	300,00 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> inicial:	R\$ 300,00 /m <sup>2</sup>
Fator de fonte:	0,85
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,951
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 242,51 /m <sup>2</sup>

**HARMONIA** Imóveis

Comprar Alugar Contato Cadastre seu imóvel Área do cliente Lançamentos



**PARA COMPRAR** 1 ano atrás 59 visualizações

**Terreno lote à venda no Parque das Hortências, Araraquara**

Parque das Hortências, Araraquara, São Paulo  
cod: 87

**RS 90.000,00**

**VENDA**  
**RS 90.000,00**

Área total: 300m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Características

300m<sup>2</sup>

Envie uma mensagem

terça-feira, 17 de outubro de 2023

*R*  
*FM*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Harmonia Imóveis - 44
Telefone:	(16) 3397-5485
Data acesso anúncio:	17 de outubro de 2023
Link anúncio:	<a href="https://harmoniaimob.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-das-hortencias/44">https://harmoniaimob.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-das-hortencias/44</a>
Endereço Imóvel:	Parque das Hortências
Área Terreno:	225,00 m <sup>2</sup>
Formato:	Retangular - meio de quadra
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 67.500,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 300,00 /m <sup>2</sup>
Fator de fonte:	0,85
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,917
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 233,84 /m <sup>2</sup>

**PARA COMPRAR** 1 ano atrás 78 visualizações

**Terreno à venda no Parque das Hortências, Araraquara**

Parque das Hortências, Araraquara, São Paulo  
Ced. 44

**Características**

225m<sup>2</sup>

**R\$ 67.500,00**

**VENDA**  
**R\$ 67.500,00**

Área total: 225m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio.

Enviar uma mensagem

terça-feira, 17 de outubro de 2023



# 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 450,00m<sup>2</sup>

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup> inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m <sup>2</sup> final
					Fator topográfico	Fator benfeitorias	Fator de Área	
X1	R\$ 135.000,00	450,00	R\$ 300,00	0,85	1	1	1,000	R\$ 255,00
X2	R\$ 60.000,00	225,00	R\$ 266,67	0,9	1	1	0,917	R\$ 220,08
X3	R\$ 50.000,00	225,00	R\$ 222,22	0,95	1	1	0,917	R\$ 193,59
X4	R\$ 135.000,00	450,00	R\$ 300,00	0,85	1	1	1,000	R\$ 255,00
X5	R\$ 90.000,00	300,00	R\$ 300,00	0,85	1	1	0,951	R\$ 242,51
X6	R\$ 67.500,00	225,00	R\$ 300,00	0,85	1	1	0,917	R\$ 233,84
							<b>Média</b>	R\$ 233,33
							<b>Desvio Padrão</b>	R\$ 23,57

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 193,59 Amostra n° X3  
 Amostra extrema superior R\$ 255,00 Amostra n° X1

Número crítico de CHAUVENET para: 6 amostras

N= 6

d/s Limite: 1,73

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

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

dmin/s= 1,69 < 1,73  
 Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 0,92 < 1,73  
 Portanto a amostra n° X1 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 6 amostras é compatível e definitivo. No presente estudo, será utilizada a teoria estatística das pequenas amostras (n<30), com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante à Norma Brasileira NB-502-89 da ABNT que rege a matéria.

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



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed R\$ 233,33  
 Desvio Padrão R\$ 23,57  
 tc 1,44  
 Xmax R\$ 248,52  
 Xmin R\$ 218,15

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

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

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

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\$	218,15	à	R\$	228,27	
Neste intervalo há:			R\$	220,08	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
2° Classe: R\$	228,27	à	R\$	238,40	
Neste intervalo há:			R\$	233,84	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
3° Classe: R\$	238,40	à	R\$	248,52	
Neste intervalo há:			R\$	242,51	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
Soma dos pesos				3	
Soma dos Valores ponderados (Sp)			R\$	696,42	

*Handwritten signature*

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\$ 232,14



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

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

GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 233,33
Amostra extrema superior (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 255,00
Amostra extrema inferior (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 193,59
Amplitude (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 61,41
Amplitude em torno da estimativa de tendencia central (%)	26,32%
Enquadramento no Grau de precisão	III

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

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

Item	Descrição	Identificação	Grau	Pontuação
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	II	2
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	III	3
Total				9
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação				II

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



### Avaliação da área de terreno:

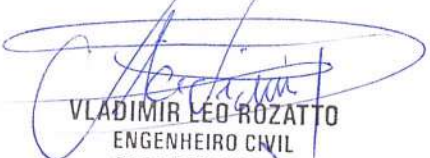
Face às considerações expostas valores e dados pesquisados, sua análise, seleção e homogeneização, temos o valor, a saber:

R\$ 232,14 /m<sup>2</sup> x 450,00 m<sup>2</sup> = R\$ 104.463,00, podendo ser arredondado para a cifra de:

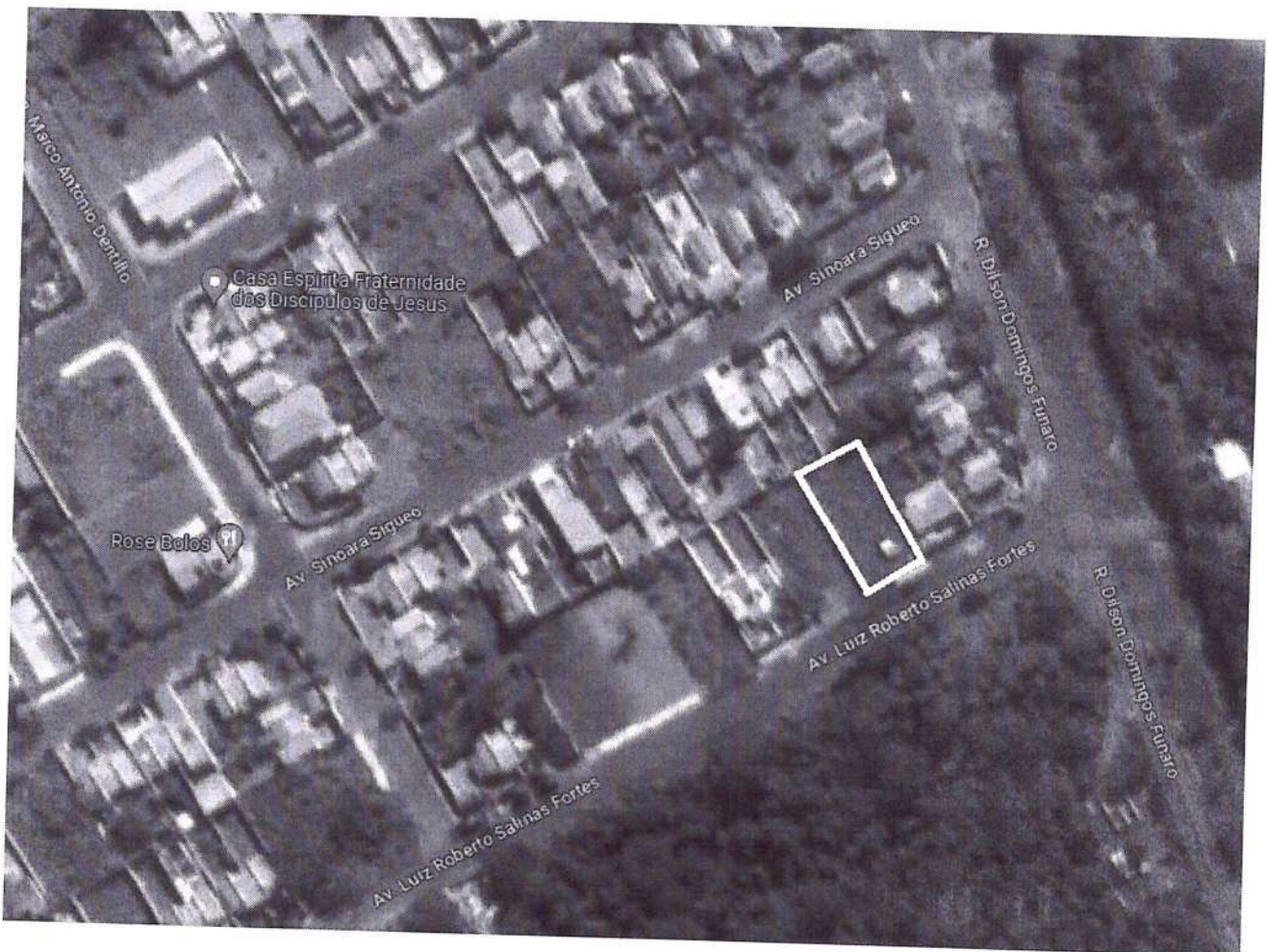
**R\$ 105.000,00**

Importância de cento e cinco mil reais é o valor total de mercado calculado para a área de terreno.

  
**Iago Sabino Rodrigues Solci**  
Engenheiro Civil  
CREA 5069946077

  
**VLADIMIR LEO ROZATTO**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 060181136 0

### Croqui de localização:



Fonte: Google Maps

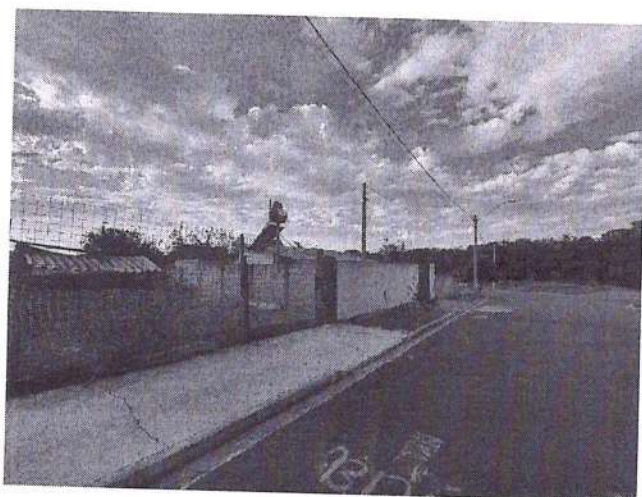
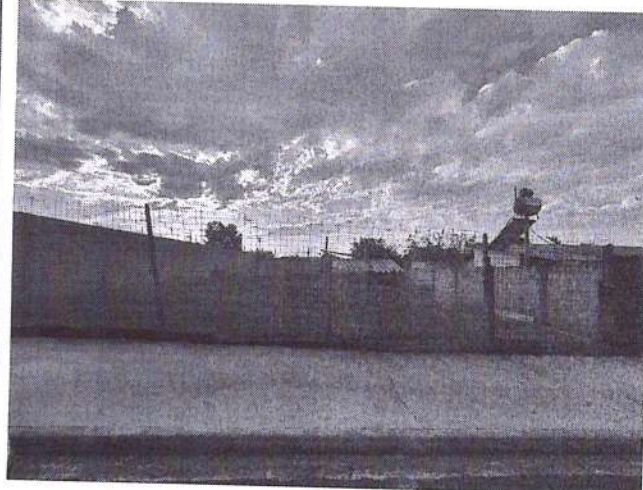
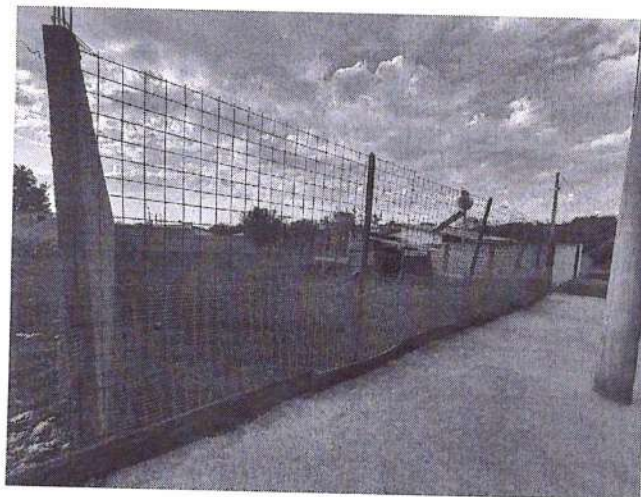




PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA




**Relatório Fotográfico:**

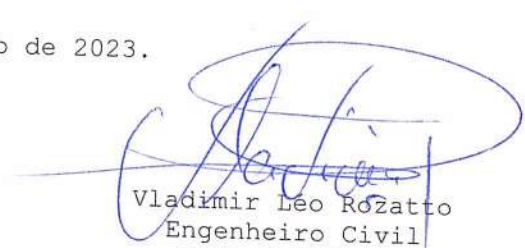


**Encerramento:**

Consta o presente laudo de 13 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 17 de outubro de 2023.

  
Iago Sabino Rodrigues Solci  
Engenheiro Civil  
CREA 5069946077

  
Vladimir Leo Rozatto  
Engenheiro Civil  
CREA 0601811360



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

CNM: 111096.2.0157020-35  
MATRÍCULA

157.020

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

DATA  
09 de Outubro de 2023

FICHA  
01

**IMÓVEL:** Terreno designado Área "C-1" do desdobro da área "C", constituída de parte da quadra 12 do Conjunto Habitacional JARDIM VICTÓRIO ANTONIO DE SANTI, em Araraquara, com a superfície de 323,98 metros quadrados, que assim se descreve e caracteriza: "Inicia-se no ponto 4A localizado na divisa do alinhamento predial da Avenida Manoel Fernandes Cadina com a área A (matrícula nº 127.649) à 28,00 metros da projeção do alinhamento predial da Avenida Francisco de Paula Lombardi; daí segue com rumo de 78°26'46"SE e distância de 20,00 metros até o ponto 4, confrontando neste trecho com a Área "A"; daí segue com rumo de 11°33'14"SW e distância de 16,199 metros até o ponto 5A, confrontando neste trecho com Área Institucional da Prefeitura Municipal de Araraquara; daí segue com rumo de 78°26'46" NW e distância de 20,00 metros até o ponto 7A, confrontando com a Área C-2 (M.157.021), daí segue com rumo 11°33'14"NE e distância de 16,199 metros até o ponto 4A confrontando com o alinhamento predial da Avenida Manoel Fernandes Cadina e fechando assim o perímetro". **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal na Rua São Bento nº 840, CNPJ sob nº 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** Av.7/M.63.226, de 11.06.1.997, transportada para as Ms.81.079 e 127.651 e Av.2/M.127.651.

*Antonio Reinaldo Fiscarelli*  
Escrevente Autorizado

Av.1 - em 09 de outubro de 2023

Conforme Av.1/M.127.651 e de acordo com a M. 81.079, o imóvel constitui parte da ÁREA INSTITUCIONAL do JARDIM VICTORIO ANTONIO DE SANTI.

*Ana Maria de Freitas Gouvêa Celestino*  
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 referendo é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

*Fernanda Loureiro Mascia*

Escrevente autorizado

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

Fernanda Loureiro Mascia  
Escrevente Autorizada

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

Ao Oficial.: R\$ 10,23  
Ao Estado.: R\$ 0,00  
Ao Sec.Faz.: R\$ 0,00  
Ao Reg.Civil R\$ 0,00  
Ao Trib.Just R\$ 0,00  
Ao FEDMP.... R\$ 0,00  
Ao ISSQN.... R\$ 0,00  
Total..... R\$ 10,23  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:42:27 horas do dia 10/10/2023.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3157020C16422823T



157020101023

- Controle Interno Nº 191/2023

Pag.: 001/001





## 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 - C-1, com superfície de 323,98 m<sup>2</sup>, desmembrada de área maior conforme desenho 1-5-3761, sendo a área maior designada de Área "C" constituído de parte da quadra 12 do Conjunto Habitacional "Jardim Victorio Antônio de Santi" e frente para a Avenida Manoel Fernandes Cadina, cidade de Araraquara-SP.

Terreno firme, seco e plano, de formato retangular, com frente para via dotada de toda a infraestrutura; Região predominantemente residencial, padrão médio/baixo, distante aproximadamente 5.700 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

Conforme visita no local, foi possível verificar que no terreno se encontra construída parte de uma capela (igreja), vide relatório fotográfico, a qual não foi considerado nesta avaliação, portanto esta avaliação se refere apenas ao terreno.

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

323,98 m<sup>2</sup>

Matrícula n.º 157.020 expedida no dia 10/10/2023

Processo n.º 69659/2021

Desenho n.º 1-5-3761 - Anexo

*[Handwritten signature]*



## 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 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\$ 322,03/m<sup>2</sup> para áreas de terreno padrão da avalianda.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 9075
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	17 de outubro de 2023
Link anúncio:	<a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-victorio-de-santi/9075">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-victorio-de-santi/9075</a>
Endereço Imóvel:	Rua Matsuichi Hokama - Jardim Victorio Antônio de Santi
Área Terreno:	160,00 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> inicial:	R\$ 531,25 /m <sup>2</sup>
Fator de fonte:	0,80
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	0,85
Fator de Área:	0,916
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 330,91 /m <sup>2</sup>

**PARA COMPRAR** 7 avaliações 357 visualizações

**Terreno residencial à venda no Jardim Victorio De Santi, Araraquara** R\$ 85.000,00

Jardim Victorio De Santi, Araraquara, São Paulo  
Cec: 9075

**Características**

Área total: 160m<sup>2</sup>  
Área construída: 72m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio.

Enviar uma mensagem

terça-feira, 17 de outubro de 2023

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



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 02

Imobiliária / código:	FHR Imóveis - TE926
Telefone:	(16) 3357-3666
Data acesso anúncio:	17 de outubro de 2023
Link anúncio:	<a href="http://www.fhrimoveis.com.br/wwwfhrimoveiscombr/TE926">http://www.fhrimoveis.com.br/wwwfhrimoveiscombr/TE926</a>
Endereço Imóvel:	Jardim Victorio Antônio de Santi
Área Terreno:	160,00 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> inicial:	R\$ 406,25 /m <sup>2</sup>
Fator de fonte:	0,85
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,916
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 316,31 /m <sup>2</sup>



VENDA R\$ 65.000,00



ENCONTRE SEU IMÓVEL

Finalidade

Tipo de imóvel

Cidade

Bairro

Dormitórios

VALOR MÉDIO

VALOR MÁXIMO

**BUSCAR IMÓVEL**

Busca avançada  
 Limpar busca

*Handwritten signature*

## TERRENO EM VITÓRIO DE SANTI - ARARAQUARA

tório De Santi - Araraquara

Ref. TE926



terça-feira, 17 de outubro de 2023

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

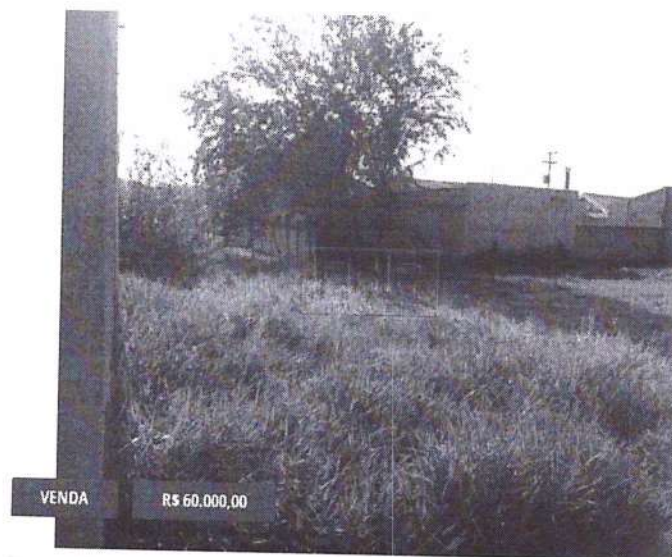


# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 03

Imobiliária / código:	FHR Imóveis - TE925
Telefone:	(16) 3357-3666
Data acesso anúncio:	17 de outubro de 2023
Link anúncio:	<a href="http://www.fhrimoveis.com.br/terreno-araraquara-vitorio-de-santi/TE925">http://www.fhrimoveis.com.br/terreno-araraquara-vitorio-de-santi/TE925</a>
Endereço Imóvel:	Jardim Victorio Antônio de Santi
Área Terreno:	160,00 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> inicial:	R\$ 375,00 /m <sup>2</sup>
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,916
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 309,15 /m <sup>2</sup>



**ENCONTRE SEU IMÓVEL**

Finalidade

Tipo de imóvel

Cidade

Bairro

Dormitórios

VALOR MÍNIMO

VALOR MÁXIMO

**BUSCAR IMÓVEL**

+ Busca avançada

X Limpar busca

F

Ad

## TERRENO EM VITÓRIO DE SANTI - ARARAQUARA

Vitório De Santi - Araraquara



Ref.: TE925

terça-feira, 17 de outubro de 2023

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



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 04

Imobiliária / código:	FHR Imóveis - TE923
Telefone:	(16) 3357-3666
Data acesso anúncio:	17 de outubro de 2023
Link anúncio:	<a href="http://www.fhrimoveis.com.br/wwwfhrimoveiscombr/TE923">http://www.fhrimoveis.com.br/wwwfhrimoveiscombr/TE923</a>
Endereço Imóvel:	Jardim Victorio Antônio de Santi
Área Terreno:	160,00 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> inicial:	R\$ 375,00 /m <sup>2</sup>
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,916
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 309,15 /m <sup>2</sup>



VENDA R\$ 60.000,00



**ENCONTRE SEU IMÓVEL**

Finalidade

Tipo de imóvel

Cidade

Bairro

Dormitórios

VALOR MÍNIMO

VALOR MÁXIMO

**BUSCAR IMÓVEL**

+ Busca avançada  
X Limpar busca

## TERRENO EM VITÓRIO DE SANTI - ARARAQUARA

Vitório De Santi - Araraquara

Ref: TE923



terça-feira, 17 de outubro de 2023

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





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 05

Imobiliária / código:	FHR Imóveis - TE914
Telefone:	(16) 3357-3666
Data acesso anúncio:	17 de outubro de 2023
Link anúncio:	<a href="http://www.fhrimoveis.com.br/terreno-araraquara-vitorio-de-santi/TE914">http://www.fhrimoveis.com.br/terreno-araraquara-vitorio-de-santi/TE914</a>
Endereço Imóvel:	Jardim Victorio Antônio de Santi
Área Terreno:	182,00 m <sup>2</sup>
Formato:	Esquina
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 85.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 467,03 /m <sup>2</sup>
Fator de fonte:	0,80
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	0,93
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 347,47 /m <sup>2</sup>



ENCONTRE SEU IMÓVEL

Finalidade

Tipo de imóvel

Cidade

Bairro

Dormitórios

VALOR MÍNIMO

VALOR MÁXIMO

**BUSCAR IMÓVEL**

+ Busca avançada  
X Limpar busca

## TERRENO EM VITÓRIO DE SANTI - ARARAQUARA

Vitório De Santi - Araraquara



Ref.: TE914

terça-feira, 17 de outubro de 2023

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

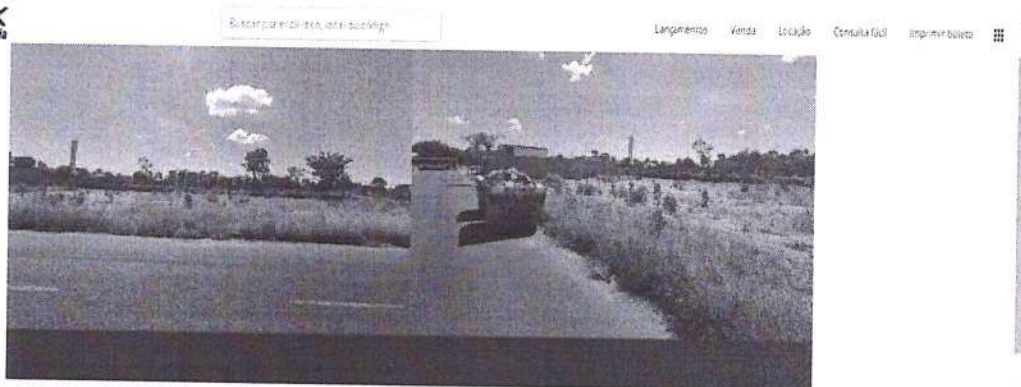


# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



## Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 36287
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	17 de outubro de 2023
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/altos-do-cecap/36287
Endereço Imóvel:	Rua Manoel Carlos Gonçalves - Jardim Marialice
Área Terreno:	557,87 m <sup>2</sup>
Formato:	Retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 175.000,00
Valor m <sup>2</sup> inicial:	R\$ 313,69 /m <sup>2</sup>
Fator de fonte:	0,95
Fator topográfico:	1,00
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de Área:	1,07
Valor m <sup>2</sup> homogeneizado:	R\$ 318,87 /m <sup>2</sup>



Fotos

IPTU R\$ 118,21  
 Total R\$ 118,21  
 Venda R\$ 175.000,00

**Terreno lote à venda no ALTOS DO CECAP, Araraquara**  
 ALTOS DO CECAP, Araraquara, São Paulo  
 imóvel 36287

Área 557,87m<sup>2</sup>

Descrição do imóvel  
 Lote Plano: Residencial / Comercial com 557,87 sendo: 29,30m x 19,04m.

Imóvel  
 Área financiamento

terça-feira, 17 de outubro de 2023

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



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

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

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO 323,98 m<sup>2</sup>

## 1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup> inicial	Matriz dos Fatores			Valor/m <sup>2</sup> final
				Fator de Fonte	Fator transposição	Fator benfeitoria de Área	
X1	R\$ 85.000,00	160,00	R\$ 531,25	0,8	1	0,85	R\$ 330,91
X2	R\$ 65.000,00	160,00	R\$ 406,25	0,85	1	1	R\$ 316,31
X3	R\$ 60.000,00	160,00	R\$ 375,00	0,9	1	1	R\$ 309,15
X4	R\$ 60.000,00	160,00	R\$ 375,00	0,9	1	1	R\$ 309,15
X5	R\$ 85.000,00	182,00	R\$ 467,03	0,8	1	1	R\$ 347,47
X6	R\$ 175.000,00	557,87	R\$ 313,69	0,95	1	1	R\$ 318,87
<b>Média</b>							R\$ 321,98
<b>Desvio Padrão</b>							R\$ 14,84

## Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 309,15 Amostra n° X3  
 Amostra extrema superior R\$ 347,47 Amostra n° X5

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= 0,86 < 1,73  
 Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,72 < 1,73  
 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 6 amostras é compatível e definitivo. No presente estudo, será utilizada a teoria estatística das pequenas amostras (n<30), com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante à Norma Brasileira 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\$ 321,98  
 Desvio Padrão R\$ 14,84  
 tc 1,44  
 Xmax R\$ 331,53  
 Xmin R\$ 312,42

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

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 19,11$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 6,37$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$	312,42	à	R\$	318,79	
Neste intervalo há:			R\$	316,31	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
2° Classe: R\$	318,79	à	R\$	325,16	
Neste intervalo há:			R\$	318,87	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
3° Classe: R\$	325,16	à	R\$	331,53	
Neste intervalo há:			R\$	330,91	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
Soma dos pesos					3
Soma dos Valores ponderados (\$p)			R\$	966,08	

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\$ 322,03



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

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

GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 321,98
Amostra extrema superior (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 347,47
Amostra extrema inferior (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 309,15
Amplitude (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 38,32
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	11,90%
Enquadramento no Grau de precisão	III

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

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

Item	Descrição	Identificação	Grau	Pontuação
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	II	2
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	III	3
Total				9
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação				II

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



## 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\$ 322,03 /m<sup>2</sup> x 323,98 m<sup>2</sup> = R\$ 104.331,28, podendo ser arredondado para a cifra de:

**R\$ 105.000,00**

Importância de cento e cinco mil reais é o valor total de mercado calculado para a área de terreno designada de ÁREA - C-1..

Iago Sabino Rodrigues Solci  
Engenheiro Civil  
CREA 5069946077

  
VLADIMIR LEO BOZATTO  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 668181136 0

### Croqui de localização:

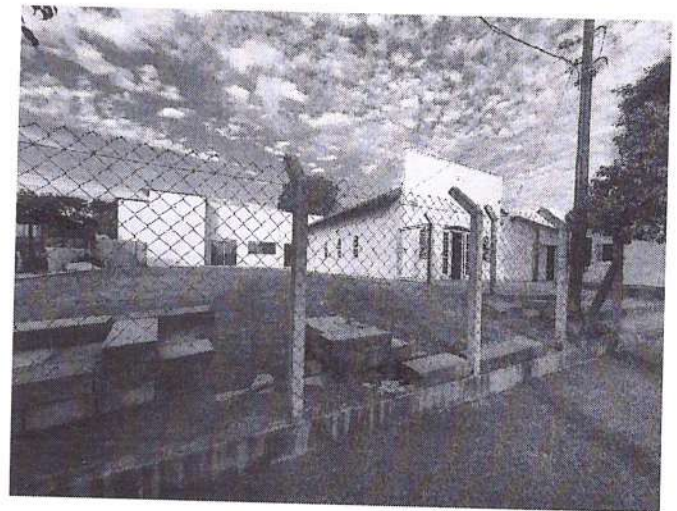
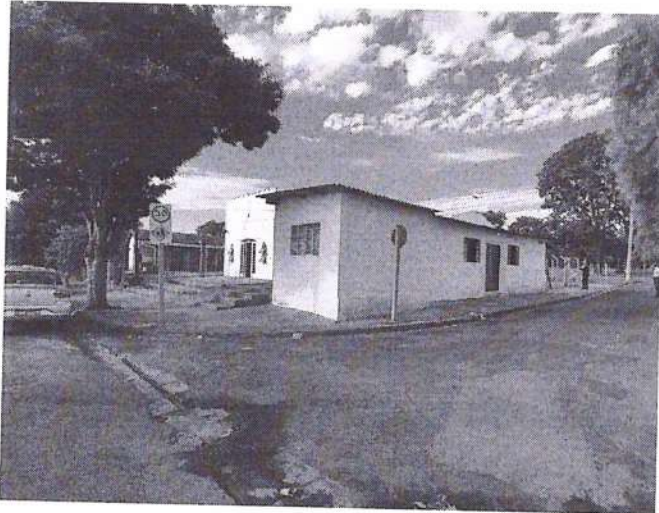


Fonte: Google Maps





**Relatório Fotográfico:**



**Encerramento:**

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

Araraquara, 17 de outubro de 2023.

Iago Sabino Rodrigues Solci  
Engenheiro Civil  
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto  
Engenheiro Civil  
CREA 0601811360