



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SJMRI Nº 0040/2024

Em 1º de fevereiro de 2024

Ao

Excelentíssimo Senhor

PAULO LANDIM

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 altera a Lei nº 10.064, de 21 de outubro de 2020, de forma a atualizar a matrícula do imóvel público a ser permutado.

No ponto, após a edição da Lei nº 10.064, de 2020, a par de viabilizar a permuta nela autorizada, o Município realizou desmembramentos e anexações no imóvel identificado no art. 1º de mencionada lei, resultando na necessidade de se alterar a descrição do imóvel a ser efetivamente permutado – medida essa que se busca instrumentalizar na presente propositura.

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.

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

Altera a Lei nº 10.064, de 21 de outubro de 2020, de forma a atualizar a matrícula do imóvel público a ser permutado.

Art. 1º A ementa da Lei nº 10.064, de 21 de outubro de 2020, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º Fica desafetado da classe de bens de uso comum ou de uso especial, passando a integrar a classe de bens dominicais, o imóvel relativo à área B3B, constante da Matrícula nº 157.076, autuada no Livro nº 2 - Registro Geral do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, integrante do guichê administrativo nº 054.936/2017 – processo nº 000.009/1997, estando o Poder Executivo autorizado a aliená-lo, por permuta e em conformidade com o valor da avaliação realizada por avaliador oficial do Município.”(NR)

Art. 2º Fica revogado o parágrafo único do art. 1º da Lei nº 10.064, de 2020.

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

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 1º de fevereiro de 2024.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal

CNM: 111096.2.0157076-61
MATRÍCULA

157.076

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

DATA

16 de Novembro de 2023

FICHA

01

IMÓVEL: Terreno designado Área "B3B" do desdobro da área "B3", constituída de parte da área "B" do desdobro da área UM, integrante do loteamento Jardim Santa Rita de Cassia, em Araraquara, com a superfície de 350,00 metros quadrados que assim se descreve: "Inicia-se na intersecção desta área com o alinhamento predial da Rua Pedro Nolasco Minotti; daí segue em direção ao fundo do lote por 17,68 metros; daí deflete à esquerda por 12,05 metros; daí deflete à direita por 1,60 metros; daí deflete à esquerda por 3,75 metros; daí deflete à esquerda por 1,58 metros; daí deflete à direita por 8,02 metros; daí deflete à esquerda por 12,74 metros; daí deflete à esquerda por 7,72 metros; daí deflete à direita por 1,66 metros; daí deflete à esquerda por 3,68 metros; daí deflete à esquerda por 1,66 metros; daí deflete à direita por 5,29 metros; daí deflete à direita por 5,79 metros até atingir o alinhamento predial da Rua Pedro Nolasco Minotti, confrontando até aqui com a Área "B3A" (M.157.075) e finalmente deflete à esquerda por 6,31 metros, confrontando com o alinhamento predial da Rua Pedro Nolasco Minotti". **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 sob nº 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.3/M.17.444, de 25.01.1.980, transportada para as Ms. 98.338, 98.340 e 142.238 e Av.2/M.142.238.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Av.1 - em 16 de novembro de 2023

Conforme Av.1/Ms. 98.338, 98.340 e 142.238, o imóvel destina-se ao SISTEMA DE RECREIO do loteamento JARDIM SANTA RITA DE CASSIA.

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 referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Escrevente autorizado

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

ANTONIO VENTRILHO JÚNIOR
Escrevente Autorizado

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

Ao Oficial.: R\$ *40,91 Certidão expedida às 09:34:00 horas do dia 22/11/2023.

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

Ao Trib.Just R\$ Nihil

Ao FEDMP.: R\$ Nihil

Ao ISSQN.: R\$ Nihil

Total..... R\$ *40,91

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara

Código de controle de certidão:

Selo Digital nº: 1110963C3157076C09340123L



157076221123

Pag.: 001/001





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 terreno designado área "B3B" do desdobro da "B3", constituída de parte da área "B" do desdobro da área UM, localizada na Rua Pedro Nolasco Minotti - Jardim Santa Rita de Cassia - Araraquara/SP, área total superficial de 350,00 m².

Terreno de formato irregular, firme e superficialmente seco, com frente de 6,31 metros para via dotada de toda infraestrutura. Região predominantemente residencial padrão médio, distante aproximadamente 2.640,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

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

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Área:

Terreno com 350,00 m²
Inscrição Municipal 16.017.008.00
Matrícula nº 157.076 do I C.R.I. de Araraquara - Certidão expedida em 22/11/2023.
Desenho n.º 4-7-406 da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.
Guichê: 054.936/2017

Observações:

1 - Em visita ao local verificou-se que existe a construção de uma igreja, a qual não foi considerada para fins desta avaliação, portanto esta avaliação é referente apenas ao terreno.

2 - Conforme AV-1 da matrícula, o imóvel destina-se ao SISTEMA DE RECREIO do loteamento JARDIM SANTA RITA DE CASSIA.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Método e Nível de Rigor Adotado:

Para avaliação do terreno:

Critério: o presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14651-1 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 terreno é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.

Considerações: Fatores de correção

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

- **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%:

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

- **Fator topográfico:** Fator que considera a superfície topográfica do imóvel avaliando;
- **Fator de transposição:** Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

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, anúncios classificados em jornais especializados etc.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - 2194
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://hdzimoveis.com.br/imovel/2194/terreno-jardim-santa-rita-de-cassia-araraquara/?finalide=venda
Endereço Imóvel:	Jardim Santa Rita De Cássia
Área Terreno:	340,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 130.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 382,35 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 344,12/m ²



Venda R\$ 130.000,00

COMPARAR

FAVORITO

Descrição Imóvel

TERRENO

Lote de 340 m2 com 13,6 m de frente. Próximo ao Espaço Kaparad.

HDZ Imóveis - Araraquara

Liga lá: (16) 3305-6060

Whatsapp: (16) 99993-8904

Código: 2194

Área total: 340,00m²

IPTU: R\$ 711,07

Jardim Santa Rita De Cássia,
Araraquara - SP

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA / INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

Email

Digite uma mensagem

5x f Dug

Digite os caracteres da imagem

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

Venda

quarta-feira, 17 de janeiro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 02

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - 2193
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://hdzmoveis.com.br/imovel/2193/terreno-jardim-santa-rita-de-cassia-araraquara/?finalide=venda
Endereço Imóvel:	Jardim Santa Rita De Cássia
Área Terreno:	330,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 120.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 363,64 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 327,27/m ²



Venda R\$ 120.000,00



COMPARAR

FAVORITO

Código: 2193
Área total: 330,00m²
IPTU: R\$ 711,07
Jardim Santa Rita De Cássia,
Araraquara - SP

Descrição Imóvel

TERRENO

Lote de 330 m2 com 12 m de frente. Próximo ao Espaço Kaparaó.

HDZ Imóveis - Araraquara
Liga lá (16) 3305-6060
WhatsApp: (16) 99993-8904

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA / INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

Email

Digite uma mensagem

4K e 9M

Digite os caracteres da Imagem

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

Venda

quarta-feira, 17 de janeiro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Liliane imóveis - TE0095-LIMR
Telefone:	(16) 3397-4130
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://www.lilianesimoveis.com.br/imovel/terreno-de-342-m-jardim-santa-rita-de-cassia-araraquara/TE0095-LIMR?from=sale
Endereço Imóvel:	Jardim Santa Rita De Cássia
Área Terreno:	342,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 155.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 453,22 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 407,89/m ²

Terreno à venda, 342 m² por R\$ 155.000 - Parque Igaçaba - Araraquara/SP

R\$ 155.000

TE0095-LIMR

Sobre terreno com 342 m² à venda em Araraquara - SP

342 m²
Área total

Venda R\$ 155.000
R\$ 453/m²

quarta-feira, 17 de janeiro de 2024



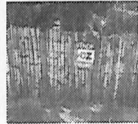
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 04

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - 2195
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://hdzimoveis.com.br/imovel/2195/terreno-jardim-santa-rita-de-cassia-araraquara/?finalide=venda
Endereço Imóvel:	Jardim Santa Rita De Cássia
Área Terreno:	472,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 317,80 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 286,02/m ²



Venda R\$ 150.000,00



MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA / INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

Email

Digite uma mensagem

WhatsApp

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

Venda

Tipo

quarta-feira, 17 de janeiro de 2024

COMPARAR

FAVORITO

Descrição Imóvel

TERRENO

Lote de 472 m2 com 15,4 m de frente. Próximo ao Espaço Kaparabó.

HDZ Imóveis - Araraquara

Liga lá: (16) 3305-6060

Whatsapp: (16) 99993-8904

Código: 2195

Área total: 472,00 m²

IPTU: R\$ 1.016,77

Jardim Santa Rita De Cássia, Araraquara - SP



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Harmonia Imóveis - 242
Telefone:	(16) 3397-5485
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://harmoniaimob.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-santa-rita-de-cassia/242
Endereço Imóvel:	Jardim Santa Rita De Cássia
Área Terreno:	342,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 409,36/m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 368,42/m ²



Comprar Alugar Contato Cadastro seu imóvel Área do cliente Lançamentos



PARA COMPRAR 2 anos atrás 84 visualizações

Terreno lote à venda no Jardim Santa Rita de Cássia, Araraquara

R\$ 140.000,00

Jardim Santa Rita de Cássia, Araraquara, São Paulo
Cód 242

Características

342m²

VENDA

R\$ 140.000,00

Área total: 342m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

quarta-feira, 17 de janeiro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 34351
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-santa-rita-de-cassia/34351
Endereço Imóvel:	Jardim Santa Rita De Cássia
Área Terreno:	342,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 409,36/m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 368,42/m ²

VENDA
R\$ 140.000,00
Área total: 342m²
Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio
Envie uma mensagem

Terreno à venda no Jardim Santa Rita De Cássia, Araraquara
Jardim Santa Rita De Cássia, Araraquara, São Paulo
Imóvel: 34351

Área 342m²

Descrição do imóvel
EXCELENTE TERRENO MEDINDO 342m²

quarta-feira, 17 de janeiro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Grupo Investe - TE00465
Telefone:	(16) 3461-3455
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://www.grupoinveste.com.br/comprar/sp/araraquara/jardim-tangara/terreno/33991517
Endereço Imóvel:	Jardim Tangará
Área Terreno:	374,16 m ²
Situação/formato:	Esquina, formato pouco irregular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 120.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 320,72/m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,10
Fator Transposição:	1,10
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 349,26/m ²

LOTE A VENDA EM ARARAQUARA, JARDIM TANGARA

JARDIM TANGARA - ARARAQUARA/SP



Venda
R\$ 120.000,00
IPTU Anual
R\$ 960,59

Simule seu financiamento

374,16 m² total
374,16 m² terreno

Compartilhe esse imóvel



Gostou do imóvel?

Fale conosco

Nome *
E-mail *
Telefone
Celular
Mensagem

Enviar →

Fotos

Localização

Adicionar aos favoritos

Imprimir ficha

Corretor Online

quarta-feira, 17 de janeiro de 2024

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 14968
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-tangara/14968
Endereço Imóvel:	Jardim Tangará
Área Terreno:	275,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 400,00/m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,10
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 396,00/m ²



Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar

Alugar

Favoritos 0

Comparar 0

Contato

Área do cliente



TERRENO LOTE À VENDA NO JARDIM TANGARÁ, ARARAQUARA

Rua Itália - Jardim Tangará - Araraquara-São Paulo

COD. 14968



Mapa



Compartilhar



Favoritos

VENDA
R\$ 110.000,00

IPTU R\$ 59,29

Área total: 275m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem



275m²



quarta-feira, 17 de janeiro de 2024

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 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 350,00 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m ²)	Valor/m ² inicial	Fator oferta	Matriz dos Fatores			Valor/m ² final
						Fator topográfico	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$	130.000,00	340,00	R\$ 382,35	0,9	1	1	1,000	R\$ 344,12
X2	R\$	120.000,00	330,00	R\$ 363,64	0,9	1	1	1,000	R\$ 327,27
X3	R\$	155.000,00	342,00	R\$ 453,22	0,9	1	1	1,000	R\$ 407,89
X4	R\$	150.000,00	472,00	R\$ 317,80	0,9	1	1	1,000	R\$ 286,02
X5	R\$	140.000,00	342,00	R\$ 409,36	0,9	1	1	1,000	R\$ 368,42
X6	R\$	140.000,00	342,00	R\$ 409,36	0,9	1	1	1,000	R\$ 368,42
X7	R\$	120.000,00	374,16	R\$ 320,72	0,9	1,1	1,1	1,000	R\$ 349,26
X8	R\$	110.000,00	275,00	R\$ 400,00	0,9	1,1	1	1,000	R\$ 396,00
Média									R\$ 355,93
Desvio Padrão									R\$ 38,75

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	286,02	Amostra n° X4
Amostra extrema superior	R\$	407,89	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= 1,80 < 1,86
Portanto a amostra n° X4 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,34 < 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 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.

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

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed	R\$	355,93	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão	R\$	38,75	Xmed = Média das amostras
tc		1,4	
Xmax	R\$	376,43	
Xmin	R\$	335,42	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 41,01$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 13,67$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe:	R\$	335,42	à	R\$	349,09	
Neste intervalo há:				R\$	344,12	Peso 1
1 amostras				-	-	0
				-	-	0
				-	-	0
2º Classe:	R\$	349,09	à	R\$	362,76	
Neste intervalo há:				R\$	349,26	Peso 1
1 amostras				-	-	0
				-	-	0
				-	-	0
3º Classe:	R\$	362,76	à	R\$	376,43	
Neste intervalo há:				R\$	368,42	Peso 2
2 amostras				R\$	368,42	Peso 2
				-	-	0
				-	-	0
Soma dos pesos				6		
Soma dos Valores ponderados (Sp)				R\$	2.167,06	

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

Valor estatístico:	R\$	361,18
Valor médio:	R\$	355,93
Tomada de decisão:	R\$	358,00



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 ²)	R\$ 355,93
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 407,89
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 286,02
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 121,88
Amplitude em torno da estimativa de tendencia central (%)	34,24%
Enquadramento no Grau de precisão	II

Concluindo-se a partir da tabela de enquadramento acima, laudo de avaliação com grau **II** 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	8	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



Avaliações:

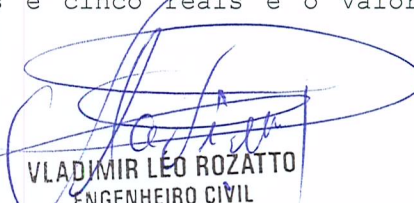
Tendo em vista que a área possui testada reduzida e formato irregular, aplicaremos um fator depreciativo de 0,85.

Portanto temos:

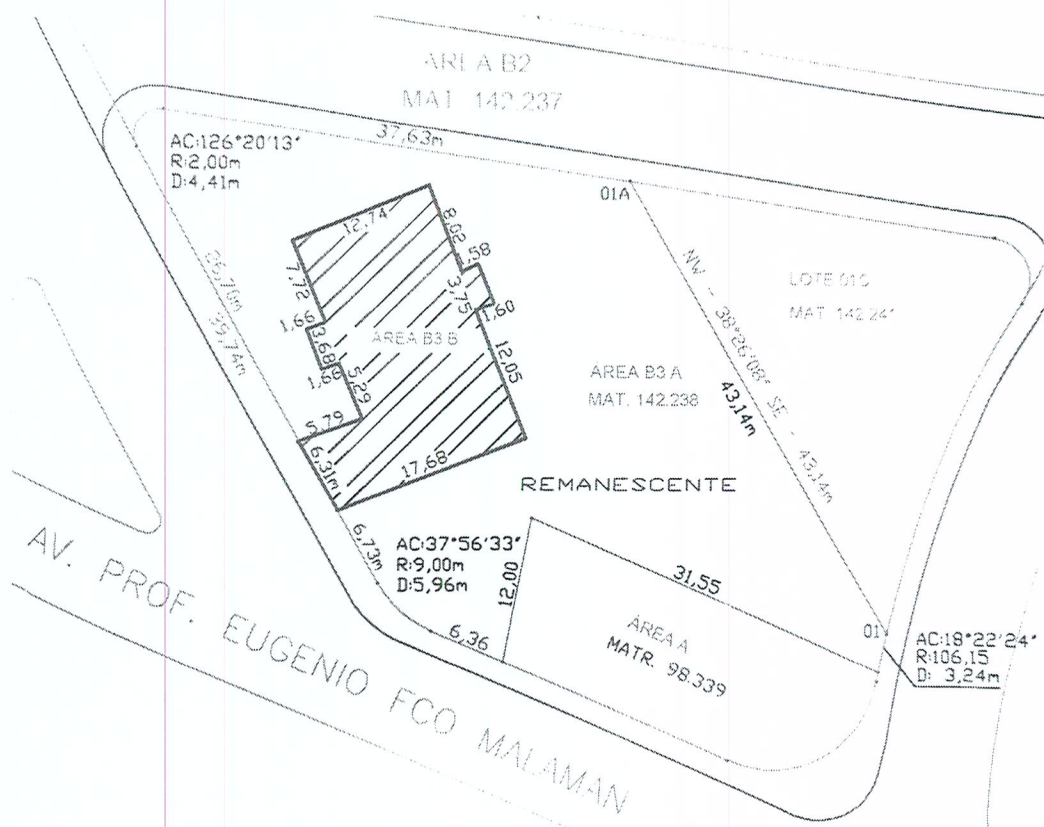
$$\text{Valor da avaliação} = 350,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 358,00/\text{m}^2 \times 0,85 = \text{R\$ } 106.505,00$$

Importância de cento e seis mil, quinhentos e cinco reais é o valor da presente avaliação.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

Croqui de localização:



Fonte: Desenho n.º 4-7-406 da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Relatório fotográfico:



Encerramento:

Consta o presente laudo de 15 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e está devidamente datada e assinada.

Araraquara, 18 de janeiro de 2024.

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 terreno designado área A do desdobro da "ÁREA UM", localizada na Rua Expedicionários do Brasil, esquina com a Avenida Professor Eugênio Francisco Malaman - Jardim Santa Rita de Cassia - Araraquara/SP, área total superficial de 350,00 m².

Terreno de formato aproximadamente retangular, firme e superficialmente seco, com frentes para vias dotadas de toda infraestrutura. Região predominantemente residencial padrão médio, distante aproximadamente 2.640,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

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

Proprietário:

MITRA DIOCESANA DE SÃO CARLOS

Área:

Terreno com 350,00 m²
Inscrição Municipal 16.017.003.00
Matrícula n.º 98.339 do I C.R.I. de Araraquara - Certidão visualizada no portal registradores em 16/01/2024.
Desenho n.º 4-7-406 da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.
Guichê: 054.936/2017

Método e Nível de Rigor Adotado:

Para avaliação do terreno:

Critério: o presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14651-1 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 terreno é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.



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 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%:

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

- **Fator topográfico:** Fator que considera a superfície topográfica do imóvel avaliando;
- **Fator de transposição:** Fator que considera a diferença geoeconômica da zona em que o imóvel avaliando se encontra e o imóvel pesquisado;

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, anúncios classificados em jornais especializados etc.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - 2194
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://hdzimoveis.com.br/imovel/2194/terreno-jardim-santa-rita-de-cassia-araraquara/?finalidade=venda
Endereço Imóvel:	Jardim Santa Rita De Cássia
Área Terreno:	340,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 130.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 382,35 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 344,12/m ²



COMPARAR FAVORITO

Código: 2194
Área total: 340,00m²
IPTU: R\$ 711,07

Jardim Santa Rita De Cássia,
Araraquara - SP

Descrição Imóvel

TERRENO

Lote de 340 m2 com 13,6 m de frente. Próximo ao Espaço Kaperad.

HDZ Imóveis - Araraquara

Liga lá! (16) 3305-6060

Whatsapp: (16) 99993-8904

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA / INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

Email

Digite uma mensagem

5x f ou g

Digite os caracteres da imagem

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

Venda

quarta-feira, 17 de janeiro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 02

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - 2193
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://hdzimoveis.com.br/imovel/2193/terreno-jardim-santa-rita-de-cassia-araraquara/?finalidade=venda
Endereço Imóvel:	Jardim Santa Rita De Cássia
Área Terreno:	330,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 120.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 363,64 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 327,27/m ²



COMPARAR

FAVORITO

Código: 2193

Área total: 330,00m²

IPTU: R\$ 711,07

Jardim Santa Rita De Cássia,
Araraquara - SP

Descrição Imóvel

TERRENO

Lote de 330 m2 com 12 m de frente. Próximo ao Espaço Kaporab

HDZ Imóveis - Araraquara

Liga lá (16) 3305-6060

Whatsapp: (16) 99993-8904

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA / INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

Email

Digite uma mensagem

4 caracteres

Digite os caracteres da imagem

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

Venda

quarta-feira, 17 de janeiro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Liliane imóveis - TE0095-LIMR
Telefone:	(16) 3397-4130
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://www.lilianesimoveis.com.br/imovel/terreno-de-342-m-jardim-santa-rita-de-cassia-araraquara/TE0095-LIMR?from=sale
Endereço Imóvel:	Jardim Santa Rita De Cássia
Área Terreno:	342,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 155.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 453,22 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 407,89/m ²

**LILIANE S IMÓVEIS**
ARARAQUARA

Entrar

Terreno à venda, 342 m² por R\$ 155.000 - Parque Igaçaba - Araraquara/SP

R\$ 155.000

Home Imóveis À venda Terreno Araraquara Jardim Santa Rita de Cássia Terreno à venda, 342 m² por R\$ 155.000 - Parque Igaçaba - Araraquara/SP

TE0095-LIMR



Fotos

Video

Sobre terreno com 342 m² à venda em Araraquara - SP

342 m²
Área total

Venda

R\$ 155.000
R\$ 453,22/m²

IPTU

R\$ 607,53/ano

quarta-feira, 17 de janeiro de 2024



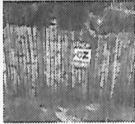
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 04

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - 2195
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://hdzimoveis.com.br/imovel/2195/terreno-jardim-santa-rita-de-cassia-araraquara/?finalide=venda
Endereço Imóvel:	Jardim Santa Rita De Cássia
Área Terreno:	472,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 317,80 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 286,02/m ²



Venda R\$ 150.000,00



COMPARAR

FAVORITO

Código: 2195

Área total: 472,00m²

IPTU: R\$ 1.016,77

Jardim Santa Rita De Cássia, Araraquara - SP

Descrição Imóvel

TERRENO

Lote de 472m² com 15,4m de frente. Próximo ao Espaço Kaparaó.

HDZ Imóveis - Araraquara

Liga Ia: (16) 3305-6060

Whatsapp: (16) 99993-8904

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA / INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

Email

Digite uma mensagem

1 e 6 1,51

Digite os caracteres da imagem

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

Venda

Tipo

quarta-feira, 17 de janeiro de 2024



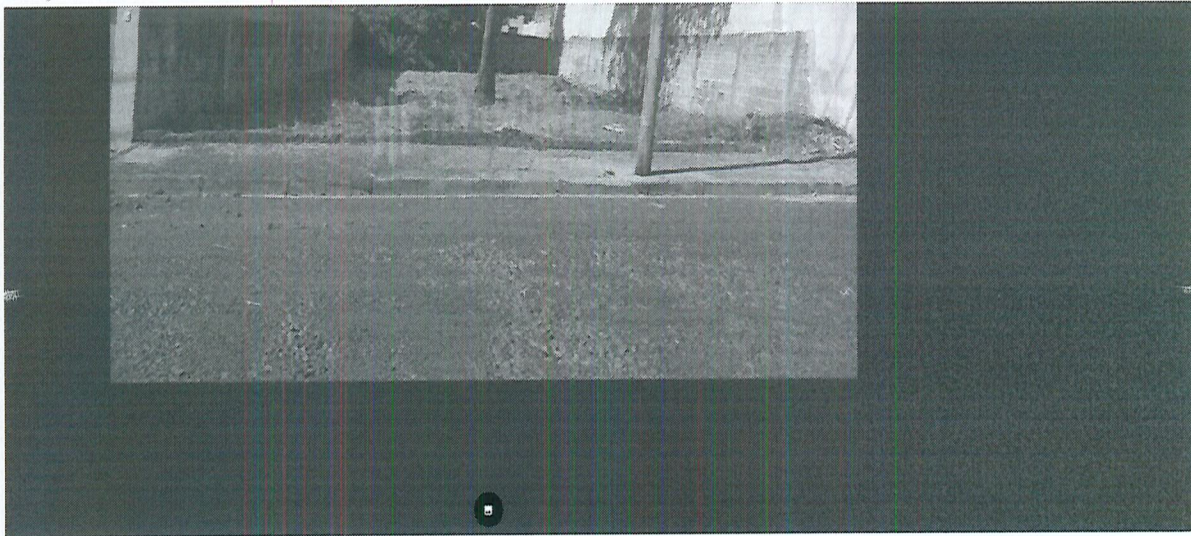
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Harmonia Imóveis - 242
Telefone:	(16) 3397-5485
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://harmoniaimob.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-santa-rita-de-cassia/242
Endereço Imóvel:	Jardim Santa Rita De Cássia
Área Terreno:	342,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 409,36/m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 368,42/m ²



Comprar Alugar Contato Cadastre seu imóvel Área do cliente Lançamentos



PARA COMPRAR 2 anos atrás 84 visualizações

Terreno lote à venda no Jardim Santa Rita de Cássia, Araraquara
R\$ 140.000,00

Jardim Santa Rita de Cássia, Araraquara, São Paulo
Cod 242

Características

342m²

VENDA
R\$ 140.000,00

Área total: 342m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

quarta-feira, 17 de janeiro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 34351
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-santa-rita-de-cassia/34351
Endereço Imóvel:	Jardim Santa Rita De Cássia
Área Terreno:	342,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 409,36/m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 368,42/m ²

TEDEWORK
CRECI: 2348-J

Busque por endereço, local ou código

Langamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 140.000,00

Área total: 342m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no Jardim Santa Rita De Cassia, Araraquara

Jardim Santa Rita De Cassia, Araraquara, São Paulo
Imóvel: 34351

Área
342m²

Descrição do imóvel
EXCELENTE TERRENO MEDINDO 342m²

quarta-feira, 17 de janeiro de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Grupo Investe - TE00465
Telefone:	(16) 3461-3455
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://www.grupoinveste.com.br/comprar/sp/araraquara/jardim-tangara/terreno/33991517
Endereço Imóvel:	Jardim Tangará
Área Terreno:	374,16 m ²
Situação/formato:	Esquina, formato pouco irregular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 120.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 320,72/m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,10
Fator Transposição:	1,10
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 349,26/m ²

LOTE A VENDA EM ARARAQUARA, JARDIM TANGARA

JARDIM TANGARA - ARARAQUARA/SP



Venda
R\$ 120.000,00
IPTU Anual
R\$ 960,59

Simule seu financiamento

374,16 m² total
374,16 m² terreno

Compartilhe esse imóvel



Gostou do imóvel?

Fale conosco

Nome *

E-mail *

Telefone

Celular

Mensagem

Enviar →

Fotos

Localização

Adicionar aos favoritos

Imprimir ficha

Corretor Online

quarta-feira, 17 de janeiro de 2024

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 14968
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	17 de janeiro de 2024
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-tangara/14968
Endereço Imóvel:	Jardim Tangará
Área Terreno:	275,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 400,00/m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,10
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 396,00/m ²



Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar

Alugar

Favoritos 0

Comparar 0

Contato

Área do cliente



TERRENO LOTE À VENDA NO JARDIM TANGARÁ, ARARAQUARA

Rua Itália - Jardim Tangará - Araraquara/São Paulo

COD. 14968



Mapa



Compartilhar



Favoritos

VENDA
R\$ 110.000,00
IPTU R\$ 58,29

Área total: 275m²

Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio

Envie uma mensagem



275m²





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

350,00 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m ²)	Valor/m ² inicial	Fator oferta	Matriz dos Fatores			Valor/m ² final
						Fator topográfico	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$	130.000,00	340,00	R\$ 382,35	0,9	1	1	1,000	R\$ 344,12
X2	R\$	120.000,00	330,00	R\$ 363,64	0,9	1	1	1,000	R\$ 327,27
X3	R\$	155.000,00	342,00	R\$ 453,22	0,9	1	1	1,000	R\$ 407,89
X4	R\$	150.000,00	472,00	R\$ 317,80	0,9	1	1	1,000	R\$ 286,02
X5	R\$	140.000,00	342,00	R\$ 409,36	0,9	1	1	1,000	R\$ 368,42
X6	R\$	140.000,00	342,00	R\$ 409,36	0,9	1	1	1,000	R\$ 368,42
X7	R\$	120.000,00	374,16	R\$ 320,72	0,9	1,1	1,1	1,000	R\$ 349,26
X8	R\$	110.000,00	275,00	R\$ 400,00	0,9	1,1	1	1,000	R\$ 396,00
Média									R\$ 355,93
Desvio Padrão									R\$ 38,75

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$ 286,02	Amostra n° X4
Amostra extrema superior	R\$ 407,89	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= 1,80 < 1,86
Portanto a amostra n° X4 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,34 < 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 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.

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

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed	R\$	355,93	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão	R\$	38,75	Xmed = Média das amostras
tc		1,4	
Xmax	R\$	376,43	
Xmin	R\$	335,42	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 41,01$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 13,67$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$	335,42	à	R\$	349,09	
Neste intervalo há:			R\$	344,12	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

2° Classe: R\$	349,09	à	R\$	362,76	
Neste intervalo há:			R\$	349,26	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

3° Classe: R\$	362,76	à	R\$	376,43	
Neste intervalo há:			R\$	368,42	Peso 2
2 amostras			R\$	368,42	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0

Soma dos pesos 6

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 2.167,06

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

Valor estatístico:	R\$	361,18
Valor médio:	R\$	355,93
Tomada de decisão:	R\$	358,00

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 7º 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\$/m ²)	R\$ 355,93
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 407,89
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 286,02
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 121,88
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	34,24%
Enquadramento no Grau de precisão	II

Concluindo-se a partir da tabela de enquadramento acima, laudo de avaliação com grau **II** 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	8	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



Avaliações:

Tendo em vista que a área possui a presença de uma grande árvore que prejudica o seu aproveitamento e superfície topográfica abaixo do nível da rua, aplicaremos um fator depreciativo de 0,85.

Portanto temos:

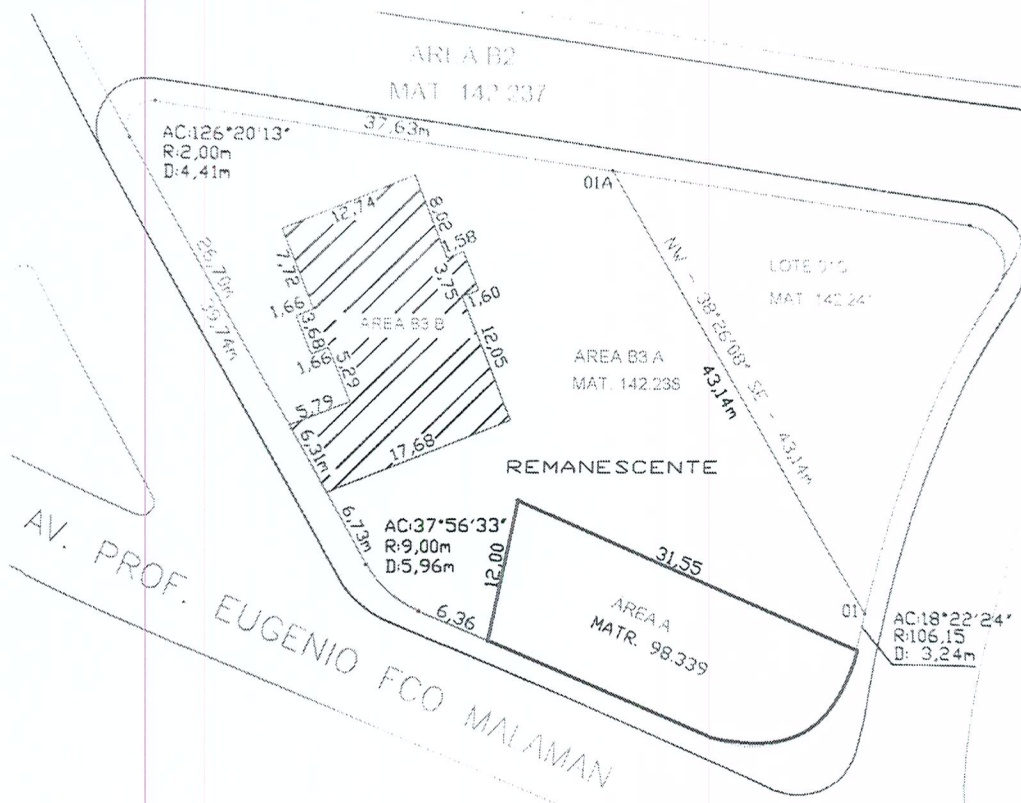
Valor da avaliação = $350,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 358,00/\text{m}^2 \times 0,85 = \text{R\$ } 106.505,00$

Importância de cento e seis mil, quinhentos e cinco reais é o valor da presente avaliação.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

Croqui de localização:



Fonte: Desenho n.º 4-7-406 da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Relatório fotográfico:



Encerramento:

Consta o presente laudo de 15 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e está devidamente datada e assinada.

Araraquara, 18 de janeiro de 2024.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Leo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Terreno designado Área A do desdobro da "ÁREA UM", integrante do loteamento Jardim Santa Rita de Cássia, localizado nesta cidade, que assim se descreve e caracteriza: mede 0,76 metros de frente para a Rua Expedicionários do Brasil; 16,12 metros em desenvolvimento de curva da referida via com a Avenida Professor Eugênio Francisco Malaman; do lado direito para quem de frente olha o imóvel mede 31,55 metros da frente aos fundos, confrontando com o Município de Araraquara (Área B); do lado esquerdo mede 20,31 metros confrontando com a avenida Professor Eugênio Francisco Malaman e finalmente na linha dos fundos mede 12,00 metros, confrontando com o Município de Araraquara (Área B), encerrando uma superfície de 350,00 metros quadrados. **CADASTRO:** 16.017.003. **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 CGC/MF sob nº 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.3/M.17.444 de 25.01.1980, transportado para a M.98.338, de 11.10.2001 e Av.3/M.98.338, de 11.10.2001. Araraquara, 11 de outubro de 2.001.

Calamuro Rorodaca do Nascimento, Junior
Escrivente Autorizado

Av.1 - em 11 de outubro de 2.001.

De acordo com o memorial descritivo e planta do loteamento Jardim Santa Rita de Cassia o imóvel desta matrícula, destina-se a Sistema de Recreio.

FABIO GALHARDO ESTEVES
Escrivente Autorizado

JOAO BAPTISTA GALHARDO
1º Oficial de Registro de Imóveis

Av. 2 - em 11 de outubro de 2.001.

DESAFETAÇÃO

Conforme requerimento de 03.09.2001 e de acordo com a Lei 5.473 de 16 de agosto de 2000, o imóvel desta matrícula foi transferido da classe de bens de uso comum do povo para a classe dos bens dominicais. Oficial: R\$6,50. Estado: R\$1,76. IPESP: R\$1,30. Registro Civil: R\$0,32. Total: R\$9,88.

FABIO GALHARDO ESTEVES
Escrivente Autorizado

JOAO BAPTISTA GALHARDO
1º Oficial de Registro de Imóveis

R.3 - em 11 de outubro de 2.001.

(vide verso)



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

MATRÍCULA

98.339

FOLHA

01

VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PERMUTA

Por escritura de 04.06.2001, Lº 164, página 263, do 3º Tabelião de Notas local, o Município de Araraquara, já identificado, transmitiu o imóvel, a título de permuta, pelo preço de R\$7.630,00, para **MITRA DIOCESANA DE SÃO CARLOS**, com sede e estabelecida na cidade de São Carlos-SP, na rua Nove de Julho nº 1.529, inscrita no CNPJ sob nº 45.356.292/0001-38. Consta da escritura que o Município de Araraquara exibiu a Certidão Positiva de Débito com efeito de negativa do INSS sob nº 010602001-21022010 e a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, sob nº 0F52.1A7C.4D52.E567, emitida em 17.04.2001, válida por seis meses. Base de Cálculo: R\$7.630,00. Oficial: R\$218,30. Estado: R\$58,94. IPESP: R\$43,66. Registro Civil: R\$10,91. Total: R\$331,81.

Fabio Galhardo Esteves
FABIO GALHARDO ESTEVES
Escravente Autorizado

João Baptista Galhardo
JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º Oficial de Registro de Imóvel

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 13,05

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

