



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SJMRI Nº 150/2024

Em 26 de abril 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:

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 29.865, de propriedade do município de Araraquara, com o imóvel lavrado através de matrícula nº 97.690.

Justifica-se a aquisição, pela permuta pretendida, do imóvel de matrícula 97.690 pelo fato e estarem, neste terreno, afixados esteios das torres de aço que sustentam antenas de retransmissão de televisão de canal aberto, garantindo a estabilidade de tais equipamentos.

Ressalte-se que a alteração da estrutura das torres para que se prescindisse a estabilização via esteios seria, além de bastante oneroso, prejudicial à manutenção dos serviços de retransmissão. Configura-se, deste modo, mais atinente ao interesse público a aquisição do terreno onde se encontram afixados os esteios.

De outro lado, a permuta com imóvel – pertencente ao município – que não esteja sendo utilizado ou que não tenha perspectiva de utilização, é medida de otimização dos recursos municipais, evitando o desembolso e conferindo ao imóvel ocioso função social da propriedade mais condizente ao interesse público.

O imóvel municipal escolhido para oferta na permuta é terreno recebido em doação com a finalidade de constitui-se em área verde ou em readequação do sistema viário. Ocorre que o terreno é constituído de vegetação gramínea, sem expressão ambiental que o configure como área verde, bem como já é patente a desnecessidade de utilização do imóvel para adequação viária.

De todo modo, com o objetivo de preservar a destinação de “área verde”, será o imóvel adquirido na permuta afetado àquela finalidade.

Em suma, não haverá dispêndio de verbas públicas e haverá a compatibilização de interesses, em especial o interesse público de manutenção da referida torre.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

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 de matrícula 29.865 por permuta, e dá outras providências.

Art. 1º Fica o Poder executivo autorizado a alienar, por permuta, o imóvel de matrícula 29.865, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, localizado no bairro Cidade Jardim, com o imóvel de propriedade particular, de matrícula nº 97.690, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, localizado no bairro Vila Tito de Carvalho.

§1 O imóvel de matrícula 29.865, de propriedade do município, fica desde já desafetado da classe de bens de uso comum do povo para classe de bens dominicais.

§2º O imóvel de matrícula nº 97.690, ao passar ao domínio do município, fica afetado como área verde, passando a integrar o patrimônio municipal na classe de bens de uso comum do povo.

Art. 2º Os valores dos imóveis a que se refere o “caput do art. 1º desta lei serão determinados por avaliação realizada por avaliador oficial do Município.

Art. 3º As alienações que configuram a permuta a que se refere o “caput” do art. 1º desta lei se darão “ad corpus”, nos termos do §3º do art. 500 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

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

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 26 de abril de 2023.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

DECLARAÇÃO DE INTERESSE PÚBLICO EM PERMUTA DE IMÓVEIS

Cuida-se o presente processo administrativo, de nº 37.263/2023, de requerimento de munícipe proprietária de área lindeira a terreno municipal, no qual estão instaladas torres de aço cuja estrutura de estabilização consiste em estaiamento através de cabos de aço fixados na área da requerente, estaios aqueles que impedem a utilização plena de sua propriedade.

Requer a munícipe providências no sentido de que possa fruir de sua propriedade, sem embaraço dos referidos estaios, dos quais requer a remoção.

Contudo, para a estrutura das torres de aço, que comportam antenas retransmissoras de sinal de televisão de sinal aberto, os estaios são imprescindíveis e a alteração da tecnologia de sustentação e estabilidade das torres importaria em elevados custos para o município, bem como significativos transtornos para a região do entorno, em vista das dimensões do equipamento.

Deste modo, é de interesse público a aquisição da área particular lindeira ao terreno que comporta as torres de aço, de propriedade de Alair Padovani e Cícera Sebastiana da Silva Padovani, registrado no 1º Cartório de registro de Imóveis sob matrícula nº 97.690, para que se mantenha a estrutura de estabilização das torres de aço, finalidade atendida apenas e tão somente por aquele imóvel.

A aquisição deve se dar prioritariamente por permuta com área ociosa pertencente ao município, de valor equivalente à área particular.

Assim sendo, ante tais circunstâncias, conclui-se pela existência de interesse público, no sentido de se proceder à permuta do imóvel de matrícula nº 97.690, com imóvel de propriedade municipal, a ser selecionado pela Secretaria municipal de Desenvolvimento Urbano, com base na finalidade residencial e no valor equivalente ao referido imóvel particular, com base em avaliações dos peritos oficiais municipais.

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO RUBENS CRUZ", sexta-feira, 12 de abril de 2024.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal

[Assinatura]

MATRICULA

97.690

FOLHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Terreno constituído pelo lote 227 da Vila Tito de Carvalho, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Avenida Peixoto, por 40,00 metros de fundos, confrontando com Antonio Tobias e Bernardino B Machado. **CADASTRO:** 005.100.001. **PROPRIETÁRIA:** SANTA CASA DE MISERICÓRDIA NOSSA SENHORA DE FATIMA E BENEFICÊNCIA PORTUGUESA DE ARARAQUARA, com sede em Araraquara, inscrita no CGC/MF sob número 43.965.573/0001/62. **REGISTRO ANTERIOR:** Tr.21.940, L.º 940, fls.10, de 05.05.1.923, Araraquara, 25 de abril de 2001.

[Assinatura]
Antonio Reinaldo Facarelli
Escrivente Autorizado

AV.1 - em 25 de abril de 2001.

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA

A avenida Peixoto denomina-se atualmente AVENIDA GUTENBERG (Decreto nº 3.645 de 09.09.1974).

[Assinatura]
ANA PAULA SACOMAN
Escrivente Autorizada

[Assinatura]
JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1.º Oficial de Registro de Imóveis

AV.2 - em 25 de abril de 2001.

CONFRONTAÇÕES

Atendendo requerimento de 23.04.2001, acompanhado de certidão municipal nº 065/2001 de 05.04.2001, que ora arquivo, procedo esta para consignar que o imóvel confronta-se atualmente: na frente com a avenida Gutenberg; do lado direito visto da avenida com a Sociedade Portuguesa de Beneficência (lote 226); do lado esquerdo com a propriedade do Município de Araraquara; e nos fundos com a propriedade do Município de Araraquara. Oficial: R\$6,50. Estado: R\$2,08. Ipesp: R\$1,30. Total: R\$9,88.

[Assinatura]
ANA PAULA SACOMAN
Escrivente Autorizada

[Assinatura]
JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1.º Oficial de Registro de Imóveis

R.3 - em 25 de abril de 2001.

PENHORA

O imóvel foi penhorado nos autos de Execução (processo nº 1594/00), que o Banco do Brasil S/A, CGC/MF nº 00.000.000/0082-57, move contra Santa Casa de Misericórdia Nossa Senhora de Fátima e Beneficência Portuguesa de Araraquara, já identificada, e

(vide verso)

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

MATRÍCULA

97.690

FOLHA

01

VERSO

med Sociedade Portuguesa de Beneficência de Araraquara, inscrita no CGC/MF sob nº 0656.754/0001-02, com sede nesta cidade, conforme mandado de 18 de abril de 2015 expedido pelo Dr. Heitor Luiz Ferreira do Amparo, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara desta Comarca. À ação foi dado o valor de R\$910.046,25. Foi nomeado depositário, João Aparecido dos Santos Pereira, RG.3.549.841-SSP/SP. Base de cálculo: R\$13.755,78. Oficial: R\$107,34. Total: R\$107,34 - redução de 80% (Decreto nº 148/98).

ANA PAULA SACOMAN
Escriturante Autorizada

JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1ª Oficial de Registro de Imóveis

Protocolo nº 303520

Araraquara - em 14 de abril de 2015

ARROLAMENTO

O imóvel desta matrícula acha-se arrolado para garantia do pagamento de dívida junto a Receita Federal, nos termos dos artigos 64 e 64-A da Lei nº 9.532, de 10.12.1997, com as alterações da Lei nº 11.941, de 27.05.2009, regulamentada pelos decretos ns. 7.573/2011 e 7.574/2011 (arts. 43 e 44), conforme termo de Arrolamento do Processo nº 15971.720.008/2015-71, encaminhado através do Ofício DRF/AQA/SACAT nº 082/2015 expedido em 25.03.2015 por Durvalino Bertolaia - Chefe da SACAT/DRF/AQA (microf. 30.03.2015).

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escriturante Autorizada

Protocolo nº 305653

Araraquara - em 15 de maio de 2015

PENHORA

O imóvel foi penhorado nos autos de Execução Fiscal nº 0004293-44.2012.403.6120 que a Agência Nacional de Saúde Suplementar ANS promove contra Santa Casa de Misericórdia Nossa Senhora de Fátima e Beneficência Portuguesa de Araraquara, já identificada, conforme certidão online expedida em 14.05.2015 pelo Diretor de Secretaria da 1ª Vara Federal de Araraquara (microf. 14.05.2015). O valor da dívida é de R\$149.108,74. Consta como depositário, Valeria Lopes de Oliveira.

Araramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escriturante Autorizado

CONTINUA NA FICHA 02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

Protocolo nº 314436

AV.6 - em 29 de janeiro de 2016

INDISPONIBILIDADE

Por determinação do Juízo do Trabalho da 2ª Vara do Trabalho de Araraquara - SP, conforme Protocolo nº 201601.2814.00105722-IA-011 de 28.01.2016 da Central de Indisponibilidade de Bens (microf. 29.01.2016) referente ao processo nº 00100582120165150079 procedo esta para consignar a indisponibilidade de bens de SANTA CASA DE MISERICORDIA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA E BENEFICÊNCIA PORTUGUESA DE ARARAQUARA (HOSPITAL SANTO ANTONIO), CNPJ 43.965.573/0001-62.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escritor Autorizada

Protocolo nº 315935

AV.7 - em 21 de março de 2016

INDISPONIBILIDADE

Por determinação do Juízo do Trabalho da 3ª Vara do Trabalho de Araraquara - SP, conforme Protocolo nº 201603.2111.00120858-IA-770 de 21.03.2016 da Central de Indisponibilidade de Bens (microf. 21.03.2016) referente ao processo nº 00107028020165150151 procedo esta para consignar a indisponibilidade de bens de SANTA CASA DE MISERICORDIA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA E BENEFICÊNCIA PORTUGUESA DE ARARAQUARA (HOSPITAL SANTO ANTONIO).

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escritor Autorizada

Protocolo nº 321343

AV.8 - em 02 de setembro de 2016.

PENHORA

O imóvel pertencente a coexecutada Santa Casa de Misericórdia Nossa Senhora de Fátima e Beneficência Portuguesa de Araraquara foi penhorado nos autos de EXECUÇÃO TRABALHISTA nº 00100728020165150151 que SAMIA CRISTINA RAMOS DOS SANTOS (exequente), CPF 397.314.698-50, promove contra SÃO FRANCISCO SISTEMAS DE SAÚDE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA, CNPJ 01.613.433/0001-85, GILBERTO BERNARDO FERRAZ, CPF 034.596.058-04, ELAINE MARIA PEREZ DE CARVALHO, CPF 044.362.018-05,

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA

97.690

FICHA

02

VERSO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

TERESA LOPES DE OLIVEIRA, CPF 175.407.198-85, **MARJORIE RODRIGUES**, CPF 298.761.638-41, **DANIELA PEREZ**, CPF 303.970.788-46, **VITOR CALVANESE**, CPF 4.923.378-43, **SANTA CASA DE MISERICÓRDIA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA E BENEFICÊNCIA PORTUGUESA DE ARARAQUARA**, já identificada, **JOSÉ CARLOS DE SACCO**, CPF 504.367.598-53 e **JOSÉ ANTONIO DOS SANTOS**, CPF 911.263.048-91 (executados) conforme certidão on-line expedida em 30.08.2016 (microf. 231.08.2016), pela Diretora de Secretaria da 3ª Vara do Trabalho de Araraquara. O valor da dívida é de R\$2.936.930,21. Foi nomeada depositária, Santa Casa de Misericórdia Nossa Senhora de Fátima e Beneficência Portuguesa de Araraquara.

Carla Maria Fonseca do Nascimento Junior
Escrivente Autorizado

Protocolo nº 353048
AV.9 - em 01 de março de 2019
atendendo requerimento de 27.02.2019, acompanhado de certidão expedida em 11.02.2019 pelo Diretor de Serviço do Cartório da 4ª Vara Cível do Foro de Araraquara (digitalizados em 27.02.2019), faço esta para consignar que foi distribuída no dia 20/09/2018 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial (Cumprimento de Sentença), sob o nº 0011676-04.2018.8.26.0037, à 4ª Vara Cível do Foro de Araraquara, em que são partes: Macromed Produtos Hospitalares Ltda., CNPJ 67.605.212/0001-73, exequente, e Santa Casa de Misericórdia Nossa Senhora de Fátima e Beneficência Portuguesa de Araraquara, já identificada, executada, cujo valor da causa é R\$77.786,31.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escrivente Autorizada

Protocolo nº 353753
AV.10 - em 27 de março de 2019

PENHORA

O imóvel foi penhorado nos autos de Execução Fiscal nº 0006109-71.2006.403.6120 que o Instituto Nacional do Seguro Social, CNPJ 29.979.036/0074-04 promove contra Santa Casa de Misericórdia Nossa Senhora de Fátima e Beneficência Portuguesa de Araraquara, já identificada, conforme certidão on-line expedida em 26.03.2019 pelo Diretor de Secretaria da 1ª Vara Federal de

CONTINUA NA FICHA 103

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109.6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

97.690

FICHA

03

Araraquara (digitalizada em 26.03.2019). O valor da dívida é de R\$26.962.330,40. Consta como depositário Santa Casa de Misericórdia Nossa Senhora de Fátima e Beneficência Portuguesa de Araraquara.

Caramaru Fonseca do Nascimento Júnior
Escritor Autorizado

Protocolo nº 367281

AV.11 - em 02 de junho de 2020

CANCELAMENTO DE PENHORA

A penhora averbada sob nº 8 fica cancelada por determinação da Dra. Monica Rodrigues Carvalho Rossi, Mma. Juíza do Trabalho da 3ª Vara do Trabalho de Araraquara, conforme ordem expedida em 20.05.2020 no processo nº 0010072-80.2016.5.15.0151 (digitalizada em 27.05.2020).

Caramaru Fonseca do Nascimento Júnior
Escritor Autorizado

Protocolo nº 367460

Av.12 - em 29 de junho de 2020

PENHORA

O imóvel foi penhorado nos autos de Execução Trabalhista nº 0010926242016510006 que Gabriel Vieira Braga Ferraz Coelho, CPF 317.903.558-84, promove contra Santa Casa de Misericórdia Nossa Senhora de Fátima e Beneficência Portuguesa de Araraquara, já identificada, conforme certidão on-line expedida em 23.06.2020 pela Diretora da 1ª Vara do Trabalho de Araraquara (digitalizada em 24.06.2020). O valor da dívida é de R\$5.049.457,11. Consta como depositário Santa Casa de Misericórdia Nossa Senhora de Fátima e Beneficência Portuguesa de Araraquara.

Caramaru Fonseca do Nascimento Júnior
Escritor Autorizado

Protocolo nº 379300

R.13 - em 27 de maio de 2021

ARREMATACÃO

Conforme Carta de Arrematação expedida em 30.04.2021 pela Dra. Camila Trindade Valio Machado, Mma. Juíza do Trabalho da 1ª Vara do Trabalho de Araraquara (encaminhada via on-line

CONTINUA NO VERSO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Protocolo AC000823337 - digitalizada em 07.05.2021 e 0.05.2021), nos autos de **Reclamação Trabalhista nº 0010926-4.2016.5.15.0006**, em que contendiam Gabriel Vieira Braga Ferraz Coelho (reclamante) e Santa Casa de Misericórdia Nossa Senhora de Fátima e Beneficência Portuguesa de Araraquara (reclamada), o imóvel (CEP 14810-180), pelo valor de R\$140.000,00, **foi arrematado por GABRIEL VIEIRA BRAGA FERRAZ COELHO**, brasileiro, solteiro, nascido em 27/06/1983, RG 3.715.288-SSP/SP, CPF 317.905.558-84, residente e domiciliado na cidade de Ribeirão Preto - SP, na Rua Udélio Scodro, 183, apto.43, Bosque das Juritis. Foi apresentado comprovante de recolhimento do ITBI.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escriturante Autorizada

Protocolo nº 379300
AV.14 - em 27 de maio de 2021

CANCELAMENTO

por determinação da Dra. Camila Trindade Valio Machado, MMA. Juíza do Trabalho da 1ª Vara do Trabalho de Araraquara, conforme ordem contida na Carta de Arrematação que deu origem ao R.13, faço esta averbação para cancelar as penhoras (R.3 e avs.5 e 10, 12), o arrolamento (Av.4) e as indisponibilidades (Avs.6 e 7).

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escriturante Autorizada

Protocolo nº 398821, de 16.09.2022
AV.15 - em 21 de setembro de 2022

CANCELAMENTO

A AV.9 fica cancelada por determinação da Dra. Ana Claudia Habice Kock, MMA. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível de Araraquara, conforme mandado de 25.08.2022 expedido nos autos do processo digital nº 0011676-04.2018.8.26.0037 (digitalizado em 16.09.2022).

Ana Paula Sacoman Senger
Escriturante Autorizada

CONTINUA NA FICHA 04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Protocolo nº 399984, de 19.10.2022

R.16 - em 24 de outubro de 2022

COMPRA E VENDA

Por escritura de 07.10.2022, Livro 0907, páginas 361/366, do 2º Tabelião de Notas local (digitalizada em 19.10.2022), GABRIEL VIEIRA BRAGA FERRAZ COELHO, solteiro, já qualificado, vendeu o imóvel, por R\$149.000,00, para **ALAIR PADOVANI**, brasileiro, aposentado, RG 12.584.429-SSP/SP, CPF 008.599.608-46 e sua mulher **CICERA SEBASTIANA DA SILVA PADOVANI**, brasileira, coordenadora administrativa, RG 20.221.051-SSP/SP, CPF 124.208.838-62, casados desde 15.07.1989, sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes em Ribeirão Pires-SP, na rua Carlos Ferreira, 42, Suíça.

Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

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

Visualização em www.rnir.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr



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 Lote 227, localizada na Avenida Gutemberg - Vila Tito de Carvalho - Araraquara/SP, área total superficial de 400,00 m².

Terreno de formato retangular, firme e superficialmente seco, com frente para via dotada de toda infraestrutura. Região predominantemente residencial padrão médio, distante aproximadamente 1.890,00 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:

GABRIEL VIEIRA BRAGA FERRAZ COELHO

Área:

Terreno com 400,00 m²
Inscrição Municipal 05.100.019.00
Matrícula nº 97.690 do I C.R.I. de Araraquara - Certidão visualizada no portal registradores em 19/02/2024.

Obs. Dados conforme ficha cadastral do Município.

Processo Administrativo: 37.263/2023

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.

[Handwritten signature]



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 12493
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	19 de fevereiro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-xavier/12493
Endereço Imóvel:	Vila Xavier - Araraquara
Área Terreno:	414,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 190.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 458,94 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,009
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 416,76/m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel Nossos Serviços



PARA COMPRAR 1 ano atrás 623 visualizações

Terreno à venda no Vila Xavier, Araraquara

R\$ 190.000,00

Vila Xavier, Araraquara, São Paulo
Ced: 0563



R\$ 190.000,00

Características

Área total: 414m²

414m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

segunda-feira, 19 de fevereiro de 2024

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 056-2024 - TERRENO 05.100.019.00 - VILA XAVIER



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11371
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	19 de fevereiro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-xavier-vila-xavier/11371
Endereço Imóvel:	Vila Xavier - Próximo ao Avaliando
Área Terreno:	400,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 170.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 425,00 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 382,50/m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel Nossos Serviços



PARA COMPRAR 3 anos atrás 629 visualizações

Terreno lote à venda no Vila Xavier (Vila Xavier), Araraquara

R\$ 170.000,00

Vila Xavier (Vila Xavier), Araraquara, São Paulo
Cód. 11371



R\$ 170.000,00

Características

Área total 400m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

400m²

Segunda-feira, 19 de fevereiro de 2024

Paço Municipal de Araraquara

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 056-2024 - TERRENO 05.100.019.00 - VILA XAVIER



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

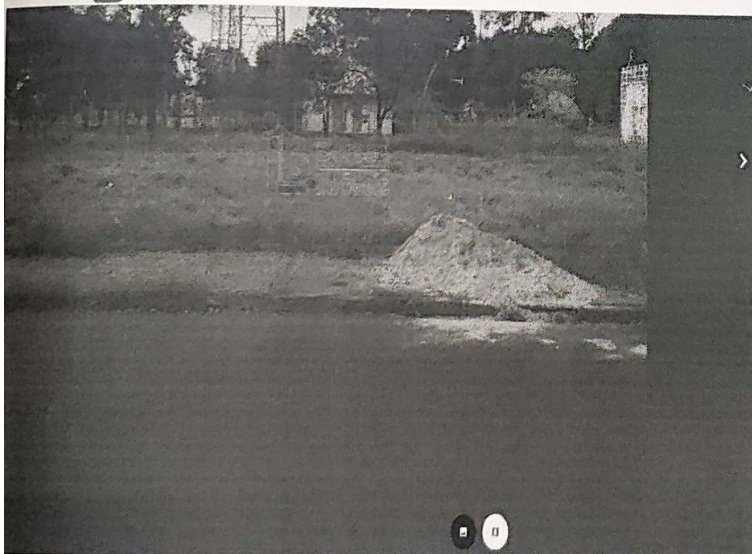


Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11370
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	19 de fevereiro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-xavier-vila-xavier/11370
Endereço Imóvel:	Vila Xavier - O próprio avaliando
Área Terreno:	400,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 149.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 372,50 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 335,25/m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel Nossos Serviços



PARA COMPRAR 3 anos atrás 745 visualizações

Terreno lote à venda no Vila Xavier (Vila Xavier), Araraquara

R\$ 149.000,00

Vila Xavier (Vila Xavier), Araraquara, São Paulo
Cidade 1270



R\$ 149.000,00

Características

Área total: 400m²

segunda Foto: 19 de fevereiro de 2024

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

AUDO DE AVALIAÇÃO 056-2024 - TERRENO 05.100.019.00 - VILA XAVIER

5



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 35151
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	19 de fevereiro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/vila-xavier-vila-xavier/35151
Endereço Imóvel:	Vila Xavier - Próximo ao Avaliando
Área Terreno:	400,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 170.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 425,00 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 382,50/m ²



Buscar por endereço, tipo ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 170.000,00

Área total: 400m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

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

Vila Xavier (Vila Xavier), Araraquara, São Paulo
Imóvel: 35151

Área
400m²

Imagem de 19m, 18 de fevereiro de 2024

Paço Municipal de Araraquara

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

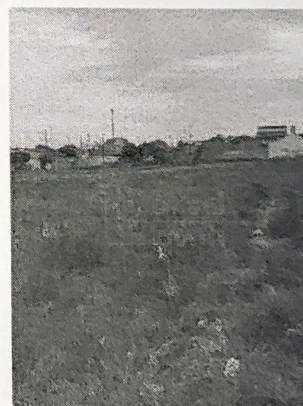


Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 13263
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	19 de fevereiro de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-tabapua-vila-xavier/13263
Endereço Imóvel:	Jardim Tabapuã - Vila Xavier
Área Terreno:	250,50 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 138.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 550,90/m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,943
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 467,55/m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel Nossos Serviços



PARA COMPRAR 11 dias atrás 265 visualizações

Terreno à venda no Jardim Tabapua (Vila Xavier), Araraquara

R\$ 138.000,00

Jardim Tabapua (Vila Xavier), Araraquara, São Paulo
Cod 13263

Características



R\$ 138.000,00

Área total: 250,50m²

Segunda-feira, 19 de fevereiro de 2024

Paço Municipal de Araraquara

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

AUDO DE AVALIAÇÃO 056-2024 - TERRENO 05.100.019.00 - VILA XAVIER



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

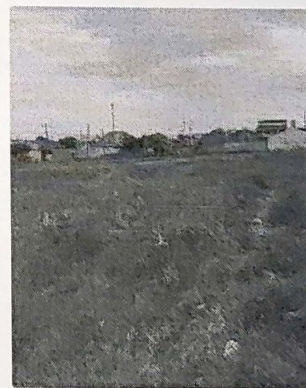
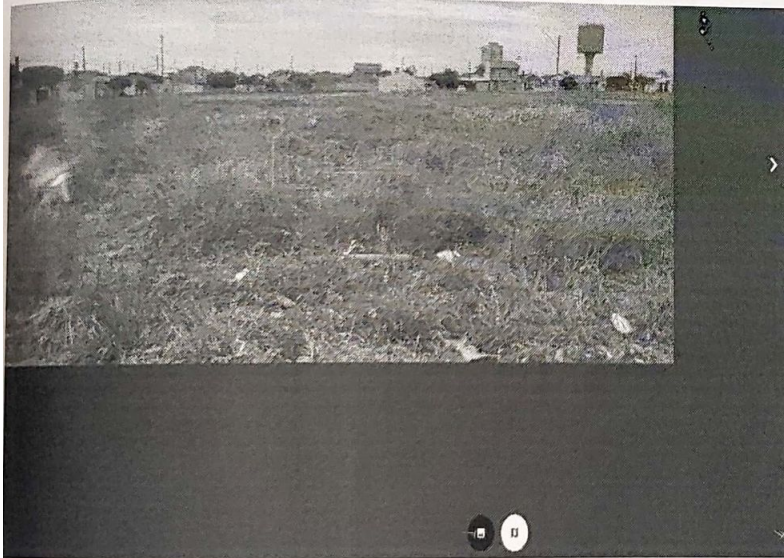


Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 13271
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	19 de fevereiro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-tabapua-vila-xavier/13271
Endereço Imóvel:	Jardim Tabapuã - Vila Xavier
Área Terreno:	250,50 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 138.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 550,90/m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,943
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 467,55/m ²

BORSARI
Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel Nossos Serviços



PARA COMPRAR 16 dias atrás 112 visualizações

Terreno à venda no Jardim Tabapua (Vila Xavier), Araraquara

R\$ 138.000,00

Jardim Tabapua (Vila Xavier), Araraquara, São Paulo
Cota 11279

Exclusivo
VENDA

R\$ 138.000,00

Área total: 250,5m²

segunda-feira, 19 de fevereiro de 2024

Características

Paço Municipal de Araraquara

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

AUDO DE AVALIAÇÃO 056-2024 - TERRENO 05.100.019.00 - VILA XAVIER



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

400,00 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m ²)	Valor/m ² inicial		Matriz dos Fatores				Valor/m ² final
						Fator oferta	Fator topográfico	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$	190.000,00	414,00	R\$	458,94	0,9	1	1	1,009	R\$ 416,76
X2	R\$	170.000,00	400,00	R\$	425,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 382,50
X3	R\$	149.000,00	400,00	R\$	372,50	0,9	1	1	1,000	R\$ 335,25
X4	R\$	170.000,00	400,00	R\$	425,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 382,50
X5	R\$	138.000,00	250,50	R\$	550,90	0,9	1	1	0,943	R\$ 467,55
X6	R\$	138.000,00	250,50	R\$	550,90	0,9	1	1	0,943	R\$ 467,55
Média										R\$ 408,68
Desvio Padrão										R\$ 52,46

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	335,25	Amostra n° X3
Amostra extrema superior	R\$	467,55	Amostra n° X5

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= 1,40 < 1,73
Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,12 < 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.

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

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Xmed R\$ 408,68
Desvio Padrão R\$ 52,46
tc 1,44
Xmax R\$ 442,47
Xmin R\$ 374,90

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

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 67,56$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 22,52$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$ 374,90	à	R\$ 397,42		
Neste intervalo há:		R\$ 382,50	Peso	2
2 amostras		R\$ 382,50	Peso	2
		-	-	0
		-	-	0
2º Classe: R\$ 397,42	à	R\$ 419,94		
Neste intervalo há:		R\$ 416,76	Peso	1
1 amostras		-	-	0
		-	-	0
		-	-	0
3º Classe: R\$ 419,94	à	R\$ 442,47		
Neste intervalo há:		-	Peso	0
0 amostras		-	-	0
		-	-	0
		-	-	0
Soma dos pesos				5

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 1.946,76

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\$ 389,35
Valor médio: R\$ 408,68
Tomada de decisão: R\$ 400,00

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\$ 408,68
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 467,55
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 335,25
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 132,30
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	32,37%
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	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



Avaliações:

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

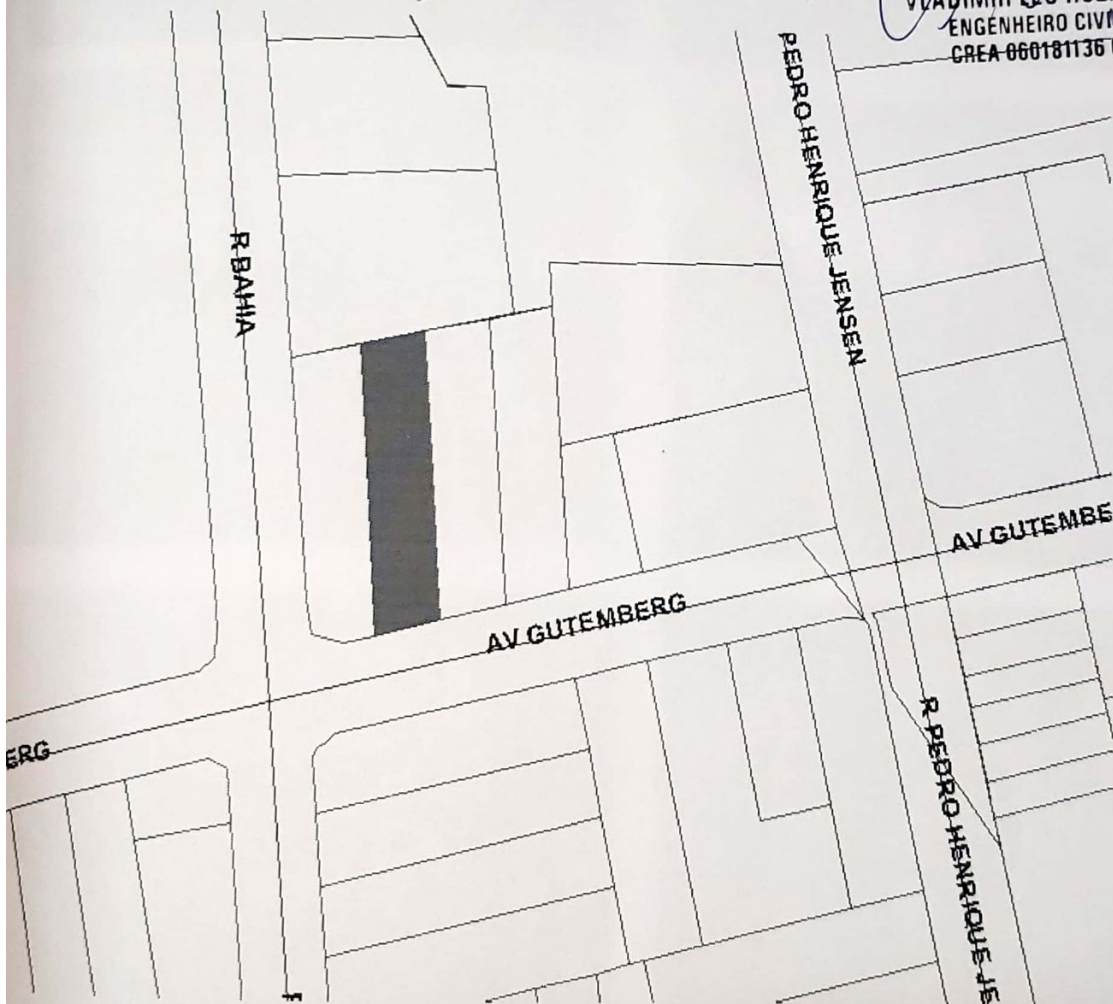
$$\text{valor da avaliação} = 400,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 400,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 160.000,00$$

Importância de cento e sessenta mil reais é o valor da presente avaliação.

Croqui de localização:

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-060181136 D



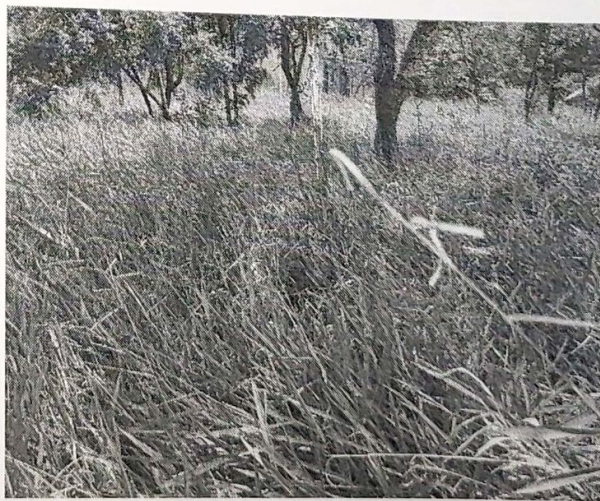
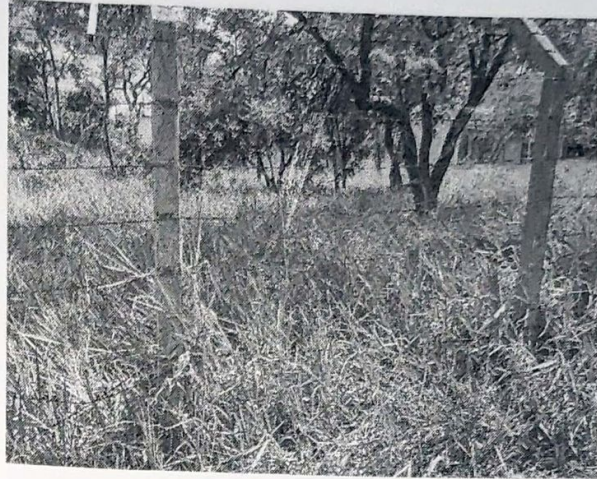
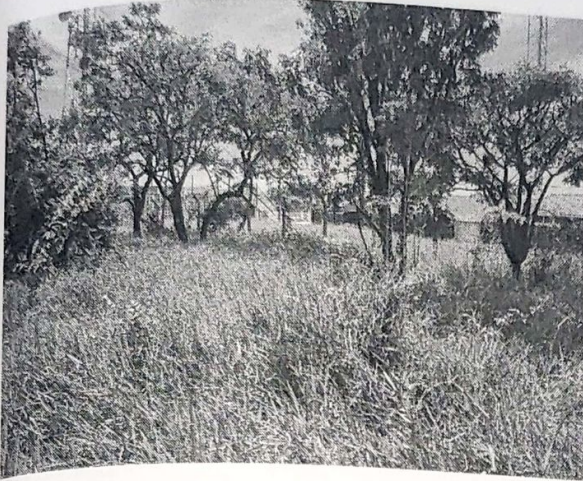
Fonte: Cadastro Municipal.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



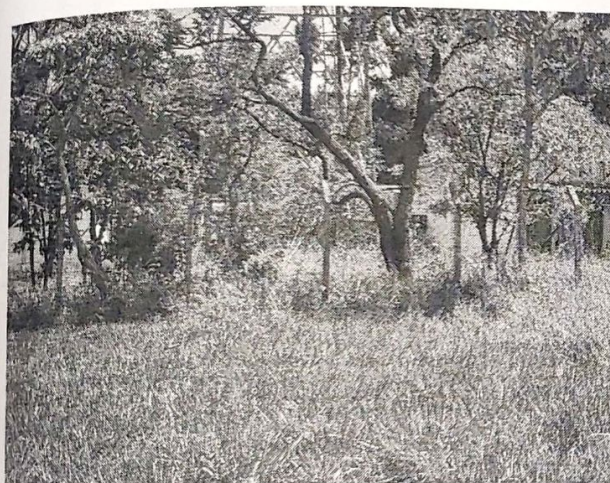
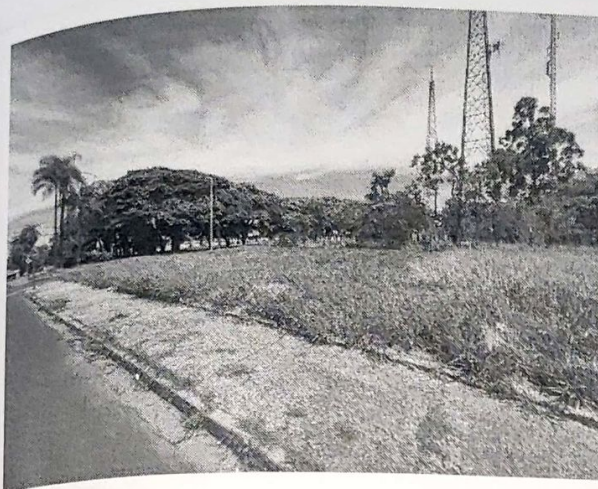
Relatório fotográfico:



[Handwritten signature]



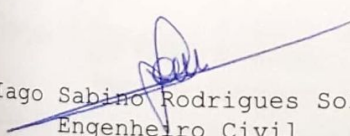
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

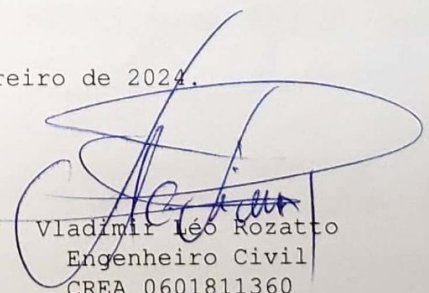


Encerramento:

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

Araraquara, 19 de fevereiro de 2024.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

CNM: 111096.2.0029865-96

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

29.865

FOLHA

01

Proprietária: UNIPART - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede em São Paulo-Capital, à avenida 9 de Julho, 5435 - 8º andar, inscrita no CGC sob nº 51.588.853/0001 27 e registrada na JUCESP sob nº 35.300.004.060.

Títulos aquisitivos: R.2 na matrícula 26.734, R.2 na matrícula 26.735 e R.2 na matrícula 26.736.

Imóvel: O lote 12, quadra 14 do loteamento "CIDADE JARDIM", com a área de 460,00 metros quadrados, medindo:

11,50 metros de frente para a Avenida Cinco; igual medida nos fundos, onde divide com o lote 27, por 40,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 11 e do outro lado com o lote 13. Araraquara, 27 de fevereiro de 1980.

MILTON AMARAL
Serventuário de Justiça

Av.1 : Cadastro.

Certifico que segundo documento que fica aqui arquivado, o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob inscrição 24.014.012. Araraquara, 27 de fevereiro de 1980.

MILTON AMARAL
Serventuário de Justiça

R.2-29.865 - promessa de venda

Por instrumento particular de 30.09.1979, a proprietária prometeu vender o imóvel à ALFREDO CURY, brasileiro, gerente de vendas, portador do RG. 6.620.667 e CIC. 011.962.278-53, casa do com GUIOMAR CLARA MARTINS CURY, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de CR\$ 205.400,00, pagável em prestações mensais, na forma do título. Araraquara, 08 de abril de

(VIDE VERSO)



Pag.: 001/007

Certidão na última página

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

000070

111096.2.0029865-96

1. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO Nº 8 REGISTRO GERAL

FOLHA

01

VERSO

(de) 1980. Eu, Elcio Bernardi, Escrevente Autorizado, escrevi.

R.3:

Conforme formal de partilha expedido em 27.04.1990 pelo Juízo de Direito da 4ª Vara e Cartório do 4º Ofício Cível desta Comarca, nos autos de arrolamento (processo nº 193/89) de ALFREDO CURY (falecido em 30.10.1989), os direitos decorrentes do compromisso de venda e compra objeto do R.2, estimados em NCZ. \$ 46,00, foram partilhados a: 1-GUIOMAR CLARA MARTINS CURY, brasileira, viúva, do lar, RG 4.998.428 e CIC. 011.962.278-53, residente nesta cidade; 2-MARIA CRISTINA CURY, brasileira, divorciada, psicóloga, RG 6.659.953 e CIC 022.282.678-99, residente em São Paulo-SP; 3-RAQUEL CURY BRAMBILLA, brasileira, assistente social, RG 7.800.164 e CIC 744.583.458-34, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com CARLOS EDUARDO BRAMBILLA, residente nesta cidade; 4-ALFREDO CURY JUNIOR, brasileiro, arquiteto, RG 9.149.642 e CIC 029.718.118-16, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com ANA CLARA ROSIN CURY, residente nesta cidade e 5-REINALDO CURY, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, RG 12.486.816 e CIC 122.182.588-70, residente nesta cidade, na proporção de 50% para a viúva meeira Guiomar Clara Martins Cury e 12,50% para cada um dos herdeiros filhos enumerados de 2 a 5. A partilha foi homologada por r.s sentença de 16.03.1990, transitada em julgado, Araraquara, 08 de agosto de 1990.//////Eu, Elcio Bernardi, escrevi. Eu, Elcio Bernardi, subscrevi.

Antonio Rinaldo Figueiredo
Escrevente Habilitado

Elcio Bernardi
Escrevente Autorizado

R.4: Conforme carta de adjudicação expedida em 22.11.1993, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara e Cartório do 4º Ofício Cível desta Comarca, nos autos de adjudicação compulsória (processo nº 130/93) movida contra a Unipart-Empreendimentos Imobiliários S/A, o imóvel, foi adjudicado a: 1-GUIOMAR CLARA MARTINS CURY, viúva; 2-MARIA CRISTINA CURY, divorciada; 3-RAQUEL CURY BRAMBILLA, casada com CARLOS EDUARDO BRAMBILLA, brasileiro, administrador de empresa, RG 4.130.086 e CIC 744.583.458-34; 4-ALFREDO CURY JUNIOR, casado com ANA CLAUDIA ROSIN CURY, brasileira, telefonista, RG 16.459.139 e CIC 026.380.448-81 e 5-REINALDO CURY, solteiro, na proporção de 50% para a viúva Guiomar Clara Martins Cury e 12,50% para cada um dos 04 (quatro) herdeiros. A ação foi dado o valor de CR\$ 510.800,00, que abrange também o imóvel da M.29.866. A adjudicação foi deferida por r.s sentença de 08.10.1993, transitada em julgado em 12.11.1993. Araraquara

(VIDE FLS.02)



Pag.: 002/007

Certidão na última página

CNM: 111096.2.0029865-96

MATRÍCULA

29.865

FOLHA

02.

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

20 de dezembro de 1993. Eu, *Antônio Reinaldo Fischrelli*, escrevi e subscrevi. *Escrevente Autorizado*

Protocolo nº 260518

AV.5 - em 12 de março de 2012.

SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO

Atendendo requerimento de 15.09.2009 (microf.08.03.2012) e de acordo com certidão de casamento aqui arquivada em 23.12.2003, procedo esta para consignar: 1) que era **Ana Clara Rosin Cury** o nome correto da ex esposa de Alfredo Cury Júnior e não como constou do R.4; 2) que o casal acima se separou judicialmente, conforme sentença proferida aos 27.05.1991 pelo Dr. Ricardo Anders de Araujo, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível local (proc. 99/90); e 3) que referida separação foi convertida em divórcio, conforme sentença proferida por aquele Juízo aos 24.07.2000 (proc.786/00), voltando a mulher a usar o nome de solteira, **Ana Clara Rosin**.

Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 260518

AV.6 - em 12 de março de 2012.

CASAMENTO

Atendendo requerimento de 15.09.2009 (microf.08.03.2012) e de acordo com certidão de casamento e demais documentos aqui arquivados em 23.12.2003, procedo esta para consignar que em data de 03.09.1994, **REINALDO CURY** contraiu matrimônio sob o regime da comunhão universal de bens com **Marili Pichler Von Tennenberg**, a qual passou a assinar **MARILI PICHLER VON TENNENBERG CURY** (CPF 560.686.549-15, RG 1.073.551-SP, brasileira, gerente comercial), conforme termo nº 2554, Lº B-20, fls.153, do ORCPN de Joaçaba-SC.

Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 260518

AV.7 - em 12 de março de 2012.

PACTO ANTENUPCIAL

CONTINUA NO VERSO



1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

02

VERSO

Atendendo requerimento de 15.09.2009 (microf. 08.03.2012) e de acordo com documento aqui arquivado em 23.12.2003, procedo esta para consignar que a escritura de pacto antenupcial celebrada entre **Reinaldo Cury** e **Marili Fichler Von Tennenberg Cury** foi registrada sob nº 4.836, no livro 3-Auxiliar, do Registro de Imóveis 1º Ofício de Joaçaba-SC.

Ana Paula Sacoman Senger
Escritor Autorizada

Protocolo nº 260518

AV.8 - em 12 de março de 2012.

Nos termos do requerimento de 15.09.2009 e à vista de documento que ora arquivado, procedo esta para consignar que **RAQUEL CURY BRAMBILLA** é portadora do CPF 246.394.228-22.

Ana Paula Sacoman Senger
Escritor Autorizada

Protocolo nº 261283

R.9 - em 12 de março de 2012.

PARTILHA

Conforme Formal de Partilha expedido em 22.03.2002 pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Araraquara, nos autos de Arrolamento (proc. 2639/97), dos bens deixados por falecimento de **GUIOMAR CLARA MARTINS CURY** (CPF 159.944.238-82), parte ideal correspondente a 50% que possuía no imóvel (CEP 14800-000), pelo valor de R\$1.104,00, foi partilhada na seguinte proporção: 1) 12,5% ao herdeiro filho **ALFREDO CURY JUNIOR**, divorciado, residente nesta cidade, na rua Dr. Walter Medeiros Mauro, 306; 2) 12,5% à herdeira filha **MARIA CRISTINA CURY**, divorciada, residente em Joaçaba-SC, na rua Angelo Scarpeta, 132; 3) 12,5% à herdeira filha **RAQUEL CURY BRAMBILLA**, casada com **CARLOS EDUARDO BRAMBILLA**, residente nesta cidade, na rua Dr. Walter Medeiros Mauro, 306; e 4) 12,5% ao herdeiro filho **REINALDO CURY**, casado com **MARILI FICHLER VON TENNENBERG**, residentes em Joaçaba-SC, na rua Angelo Scarpeta, 132, todos já qualificados. A partilha foi homologada por r.sentence de 03.08.1998, transitada em julgado.

Ana Paula Sacoman Senger
Escritor Autorizada

VIDE FLS. 03



Pag.: 004/007

Certidão na última página

CNM: 111096.2.0029865-96

_MATRÍCULA

29.865

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

03

Protocollo n° 26051B

AV.10 - em 12 de março de 2012.

SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO

Atendendo requerimento de 15.09.2009 (microf. 08.03.2012) e de acordo com certidão de casamento aqui arquivada em 23.12.2003, procedo esta para consignar: a) que por sentença proferida aos 24.08.1998 pelo MM. Juiz de Direito da Vara de Família da Comarca de Balneário Camboriú-SC, foi homologada a separação judicial do casal **Reinaldo Cury e Marili Pichler Von Tennenberg Cury**, voltando ela a usar o nome de solteira, **Marili Pichler Von Tennenberg**; e b) que referida separação foi convertida em divórcio por sentença proferida aos 15.05.2001 pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Joaçaba-SC.

Ana Paula Sacoman Sanger

Escritura Autorizada

Protocollo n° 260519

R.11 - em 12 de março de 2012.

VENDA

Por escritura de 02.08.2004, Lº 030, pgs.362/363, do ORCPN e Tabelação de Notas do Distrito de Bueno de Andrada, desta Comarca, apresentada por certidão expedida em 25.01.2012 (microf. 08.03.2012), REINALDO CURY, divorciado; MARILI PICHLER VON TENNENBERG, divorciada; ALFREDO CURY JUNIOR, divorciado; RAQUEL CURY BRAMBILLA com o consentimento de seu marido CARLOS EDUARDO BRAMBILLA; e MARIA CRISTINA CURY, divorciada, todos já qualificados, venderam o imóvel (CEP 14800000), por R\$1.840,00, para JEFERSON LUIZ ZENDRON DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, bancário, RG 28.918.710-2-SP, CPF 280.546.308-08, residente nesta cidade, na Avenida Antonio de Pádua Corrêa, 817; e LARISSA RENÓ GOMIDE DE SOUSA, brasileira, solteira, maior, professora, RG 43.486.967-3-SP, CPF 301.671.098-63, residente nesta cidade, na Avenida Martinho G. Rolfsen, 1075, casa 06.

Ana Paula Sacoman Senger

Escritura Autorizada

Protocollo n° 260521

CONTINUA NO VERSO



Pag.: 005/007

Certidão na última página

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

U
O
V
U
U

11109-6-990001-970000-0124

MATRÍCULA

29.865

FOLHA

03

VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

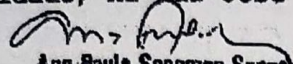
ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

R.12 - em 12 de março de 2012.

VENDA

Por escritura de 15.09.2009, Lº 568, pgs.204/205, do 1º Tabelião de Notas local (microf. 08.03.2012), os proprietários venderam o imóvel, por R\$5.860,00, para **MARIA INEZ PEREIRA GONÇALVES**, brasileira, viúva, serviços gerais, RG 7.692.054-9-SP, CPF 002.794.218-00, residente nesta cidade, na rua José Hage, 60, Jardim Iguatemi.

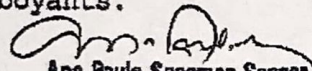

Ana Paula Sacoman Senger
Escrivente Autorizada

Protocolo nº 260522

R.13 - em 12 de março de 2012.

VENDA

Por escritura de 30.01.2012, Lº 330, pg.249, do 3º Tabelião de Notas local (microf. 08.03.2012), **MARIA INEZ PEREIRA GONÇALVES**, viúva, já qualificada, vendeu o imóvel, por R\$13.000,00, para **ADRIANO MARQUES GOMES**, brasileiro, químico, RG 20.519.192-7-SP, CPF 108.933.208-46, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **MEIRE FABIANA PAVÃO MARQUES GOMES**, brasileira, professora RG 20.100.711-3-SP, CPF 178.747.438-06, residentes nesta cidade, na Avenida João Luiz Gentil Fernandes, 431, Jardim Flamboyants.


Ana Paula Sacoman Senger
Escrivente Autorizada

Protocolo nº 382862, de 06.08.2021

R.14 - em 10 de agosto de 2021.

COMPRA E VENDA

Por escritura de 19.07.2021, Livro 0823, páginas 357/364, do 2º Tabelião de Notas local (digitalizada em 06.08.2021), **ADRIANO MARQUES GOMES** e sua mulher **MEIRE FABIANA PAVÃO MARQUES GOMES**, já qualificados, venderam o imóvel, por R\$100.000,00, para **URBITEC CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede em Jundiá-SP, na rua Professor José Leme do Prado, 128, Jardim Primavera, CNPJ 67.522.904/0001-58, com seu ato constitutivo datado de

CONTINUA NA FICHA 04



Pag.: 006/007

Certidão na última página

CNM: 111096.2.0029865-96

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

MATRÍCULA

29.865

FICHA

04

19.03.1992, arquivado e registrado na JUCESP sob NIRE 35210794444 em 23.03.1992. (valor venal: R\$128.800,00).

Ana Paula Sacoman Senger
Escrivente Autorizada

Protocolo nº 393306

R.15 - em 05 de maio de 2022

DOAÇÃO

Por escritura de 05.04.2022, livro nº 875, páginas 323/328, do 2º Tabelião de Notas local (digitalizada em 03.05.2022), URBITEC CONSTRUÇÕES LTDA., já identificada, doou o imóvel, pelo valor de R\$141.267,84, ao **MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, sediado no Paço Municipal, situado na Rua São Bento nº 840, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.276.128/0001-10, para fins de utilidade pública, com destinação para "Área Verde" e adequação do sistema viário, na forma e condições constantes da escritura. Consta da escritura que pela doadora foi apresentada, a Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob código de controle: A114.7AB6.E53F.9F4C, emitida pela PGFN/SRFB.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioti
Escrivente Autorizada

CERTIDÃO

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

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

Escrevente autorizado



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

Oficial.: R\$ 42,22

Estado.: R\$ Nihil

Sec.Faz.: R\$ Nihil

Reg.Civil R\$ Nihil

Trib.Just R\$ Nihil

FEDMP... R\$ Nihil

ISSQN... R\$ Nihil

tal..... R\$ 42,22

Solicitação feita pela

Prefeitura Municipal de Araraquara.

Certidão expedida às 09:18:03 horas do dia 23/04/2024.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3029865C091803245



029885230424

Pag.: 007/007





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 localizado no bairro Cidade Jardim, cidade de Araraquara/SP, com testada de 11,50 metros para a Avenida José Arantes e área superficial de 460,00 m².

Terreno de formato retangular, meio de quadra, firme e superficialmente seco, declive em torno de 5% para os fundos, com frente para via dotada de toda infraestrutura. Região predominantemente residencial padrão médio, com algumas vias de circulação sem pavimentação asfáltica, distante aproximadamente 5.500,00 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 inscrição cadastral n.º 24.014.012.00

460,00 m²

Observações:

Não foi apresentada cópia da matrícula do referido imóvel.

[Handwritten signature]



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-14653-1 e NBR-14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e as normas para avaliações imobiliárias do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Metodologia: 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.

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 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 a superfície topográfica do imóvel avaliando em relação aos imóveis pesquisados;
- **Fator benfeitorias:** Fator que considera as benfeitorias existentes nos imóveis utilizados na pesquisa imobiliária, os quais não estão presentes no imóvel avaliando, tais como muros, arrimos etc.

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.

[Handwritten signature]



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

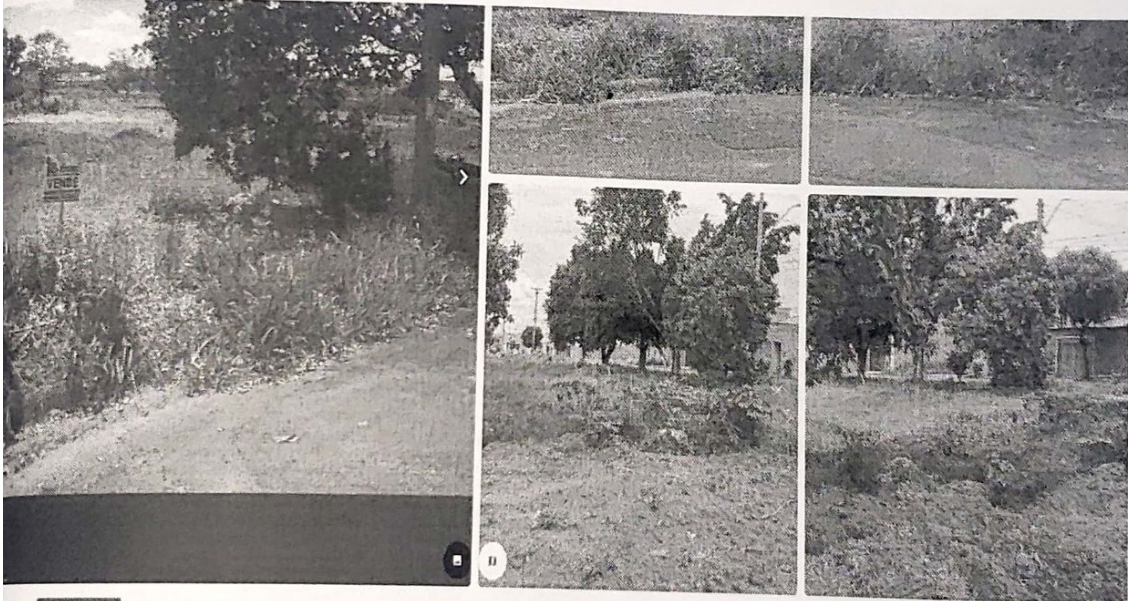


pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11985
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	25 de março de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cidade-jardim/11985
Endereço Imóvel:	Cidade Jardim
Área Terreno:	460,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 326,09 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 293,48/m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel Nossos Serviços



PARA COMPRAR 2 meses atrás 461 visualizações

Terreno à venda no Cidade Jardim, Araraquara

R\$ 150.000,00

VENDA

R\$ 150.000,00

Cidade Jardim, Araraquara, São Paulo
Cao 1965

Área total: 460m²

Características

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Segunda-feira, 25 de março de 2024

[Handwritten signature]

Paço Municipal de Araraquara

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

UDO DE AVALIAÇÃO 072-2024 - LOTES CIDADE JARDIM



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



pesquisa 02

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - 34.808
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	25 de março de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/cidade-jardim/34808
Endereço Imóvel:	Cidade Jardim
Área Terreno:	460,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 197.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 428,26 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 385,43/m ²



FOTOS

VENÇA
R\$ 197.000,00

Área total: 460m²

Terreno à venda no CIDADE JARDIM, Araraquara

CIDADE JARDIM, Araraquara, São Paulo
Imóvel: 34808

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Área
460m²

Descrição do imóvel

segunda-feira, 25 de março de 2024

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Paço Municipal de Araraquara

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

DO DE AVALIAÇÃO 072-2024 - LOTES CIDADE JARDIM



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



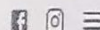
Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 9601
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	25 de março de 2024
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/cidade-jardim/9601
Endereço Imóvel:	Avenida Orlando da Valle - Cidade Jardim
Area Terreno:	490,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 175.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 357,14 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,016
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 326,57/m ²



Pesquisa: terreno para venda

Comprar Alugar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Área do Cliente



TERRENO À VENDA NO CIDADE JARDIM, ARARAQUARA
Avenida Orlando da Valle - Cidade Jardim - Araraquara/SP - São Paulo

COD. 9601



Mapa

VENDA
R\$ 175.000,00

Área total: 490m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem



Comparar



Favoritos

490m²

(11)



Segunda-Feira, 25 de março de 2024

Handwritten signature

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:	Imobiliária Cardinali - 202859
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	25 de março de 2024
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Cidade-Jardim/202859
Endereço Imóvel:	Av. José Arantes, Cidade Jardim
Área Terreno:	460,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 160.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 347,83 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 313,04/m ²



Calculadora de Imóveis - Empresa - Blog - Lançamentos - Contato - Imóveis -



Acesse pelo celular



Oportunidade

Terreno Padrão - Cidade Jardim Residencial ou Comercial para Venda em Araraquara

Código	Fazer Pergunta	Área Terreno
202859	Dúvidas	460,00 M ²

Quer saber? ☒ Comparar

Descrição do Imóvel

Você está em busca de um terreno com excelente localização? Temos a opção perfeita para você! Apresentamos um terreno localizado no bairro Cidade Jardim, em Araraquara-SP. Com área total de 460m², terreno pleno pronto para construir, com asfalto e calçada. Localização ótima na região que mais cresce e valoriza na cidade.

Itens do Imóvel

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

IPTU	63,50
Total / Mês	63,50

Venda	160.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Custódias)	CONSULTE-NOS
Total	160.000,00

segunda-feira, 25 de março de 2024

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:	HDZ Imóveis - 1310
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	25 de março de 2024
Link anúncio:	https://hdzmoveis.com.br/imovel/1310/terreno-cidade-jardim-araraquara/?finalide=venda
Endereço Imóvel:	Cidade Jardim
Área Terreno:	490,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 170.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 346,94 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,016
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 317,24/m ²



HOME SANGRAMENTO ÁREA RESTRITA ENDEREÇOS COMPARAR DOBRE CONTATO FALE COM SEU IMÓVEL

TERRENO CIDADE JARDIM ARARAQUARA



Valor R\$ 170.000,00

COMPARAR

FAVORITO

Descrição Imóvel

TERRENO

Terreno próximo ao Condomínio Vila de Araraquara.

HDZ Imóveis - Araraquara

Liga (16) 3305-6060

WhatsApp (16) 99993-8904

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA / INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

E-mail

Digite uma mensagem

fsd0mk C

Digite os caracteres da imagem

☐ Ligar e aceitar a política de privacidade

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

Verificar

segunda-feira, 25 de março de 2024

Paço Municipal de Araraquara

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

ALUGADO DE AVALIAÇÃO 072-2024 - LOTES CIDADE JARDIM



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Imobiliária Cardinali - 200706
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	25 de março de 2024
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Cidade-Jardim/200706
Endereço Imóvel:	Av. Silvio Cruz, Cidade Jardim
Área Terreno:	460,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 185.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 402,17 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,00
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 361,96/m ²



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



Acesso pelo celular



Terreno Padrão - Cidade Jardim Residencial para Venda em Araraquara

Total para Acessórios (valores sujeitos a alteração)

Código: 200706
Fator Pergunta: Dóvitas
Área Terreno: 460,00 M²

IPTU ① 100,00
Total / Mês ① 100,00

☐ Favoritar ☒ Comparar

Venda 185.000,00

Descrição do Imóvel

Bonito Terreno Residencial Padrão para Venda em Araraquara próximo a supermercados e condomínio fechado. Amplo terreno com iluminação e calçada. Ótima oportunidade, agende já uma visita!

① Taxa Registro Escritura e Certidão ① CONSULTE-NOS

Total ① 185.000,00

Tags do Imóvel

segunda-feira, 25 de março de 2024

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

LEI DE AVALIAÇÃO 072-2024 - LOTES CIDADE JARDIM



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

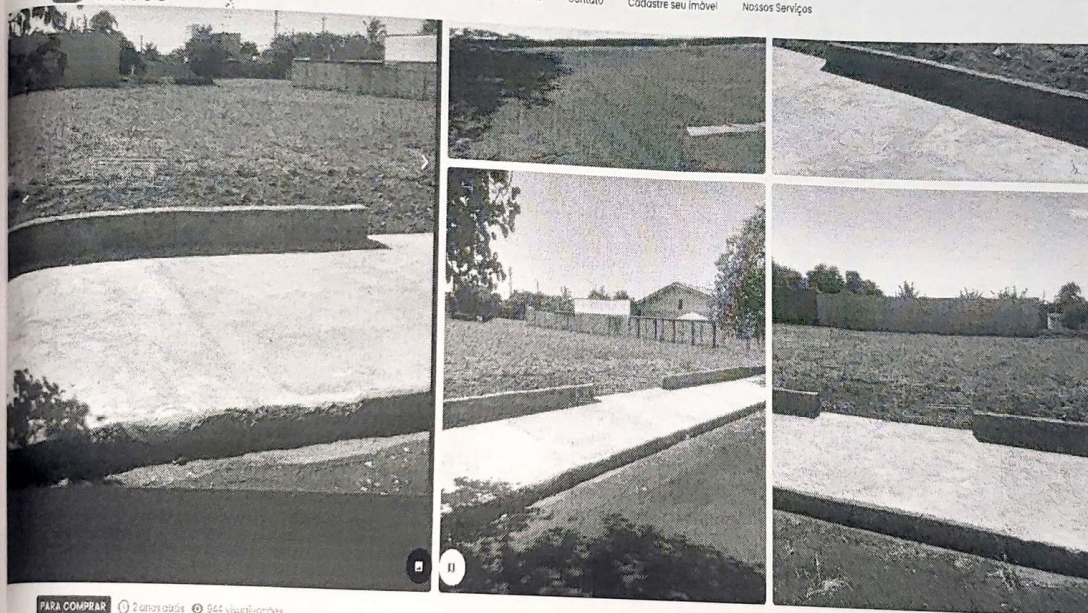


Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 10032
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	25 de março de 2024
Link anúncio:	https://www.borsariimoveis.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/cidade-jardim/10032
Endereço Imóvel:	Cidade Jardim
Área Terreno:	705,00 m ²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 280.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 397,16 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,055
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 377,11/m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel Nossos Serviços



PARA COMPRAR 2 anos atrás 944 visualizações

Terreno à venda no Cidade Jardim, Araraquara

R\$ 280.000,00

Cidade Jardim, Araraquara, São Paulo
Cao 8002

Características

705m²

Exclusivo
VENDA

R\$ 280.000,00

IPTU R\$ 1592,00

Área total: 705m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

segunda-feira, 25 de março de 2024

Paço Municipal de Araraquara

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 072-2024 - LOTES CIDADE JARDIM



pesquisa 08

Imobiliária / código:	Akasa Imobiliária - 1161
Telefone:	(16) 3357-7080
Data acesso anúncio:	25 de março de 2024
Link anúncio:	https://akasaimeobiliaria.com.br/imeovel-detelhe/1161
Endereço Imóvel:	Cidade Jardim
Área Terreno:	490,00 m²
Situação/formato:	Meio de quadra, formato retangular, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 215.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 438,78 /m²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	1,016
Valor m² homogeneizado:	R\$ 401,22/m²

[illegible]



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

460,00 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\$	150.000,00	460,00	R\$ 326,09	0,9	1	1	1,000	R\$ 293,48
X2	R\$	197.000,00	460,00	R\$ 428,26	0,9	1	1	1,000	R\$ 385,43
X3	R\$	175.000,00	490,00	R\$ 357,14	0,9	1	1	1,016	R\$ 326,57
X4	R\$	160.000,00	460,00	R\$ 347,83	0,9	1	1	1,000	R\$ 313,04
X5	R\$	170.000,00	490,00	R\$ 346,94	0,9	1	1	1,016	R\$ 317,24
X6	R\$	185.000,00	460,00	R\$ 402,17	0,9	1	1	1,000	R\$ 361,96
X7	R\$	280.000,00	705,00	R\$ 397,16	0,9	1	1	1,055	R\$ 377,11
X8	R\$	215.000,00	490,00	R\$ 438,78	0,9	1	1	1,016	R\$ 401,22
Média									R\$ 347,01
Desvio Padrão									R\$ 39,40

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	293,48	Amostra n° X1
Amostra extrema superior	R\$	401,22	Amostra n° X8

Número crítico de CHAUVENET para:

8 amostras

$n=8$
d/s Limite: 1,86

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

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

$d_{min}/s = 1,36 < 1,86$
Portanto a amostra n° X1 É pertinente e será mantida

$d_{max}/s = 1,38 < 1,86$
Portanto a amostra n° X8 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\$ 347,01
Desvio Padrão R\$ 39,40
tc 1,4
Xmax R\$ 367,86
Xmin R\$ 326,16

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

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 41,70$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 13,90$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1ª Classe: R\$ 326,16 à R\$ 340,06
Neste intervalo há:
1 amostras
R\$ 326,57 Peso 1
- - 0
- - 0
- - 0

2ª Classe: R\$ 340,06 à R\$ 353,96
Neste intervalo há:
0 amostras
- Peso 0
- - 0
- - 0
- - 0

3ª Classe: R\$ 353,96 à R\$ 367,86
Neste intervalo há:
1 amostras
R\$ 361,96 Peso 1
- - 0
- - 0
- - 0

Soma dos pesos 2

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 688,53

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\$ 344,26 /m²
Valor Médio: R\$ 347,01 /m²
Limada de Decisão: R\$ 347,00 /m²

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\$ 347,01
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 401,22
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 293,48
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 107,74
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	31,05%
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:

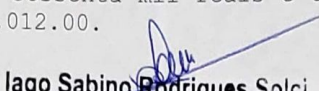
Face às considerações expostas, valores e dados pesquisados, sua análise, seleção e homogeneização, temos os valores, a saber:

Lote inscrição 24.014.012.00:

$$460,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 347,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 159.620,00$$

Podendo ser arredondado para R\$ 160.000,00 conforme norma de 1%.

Importância de cento e sessenta mil reais é o valor da presente avaliação para o lote inscrição 24.014.012.00.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077


VLADIMIR LEO ROZATTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060181136 0

Croqui de localização:



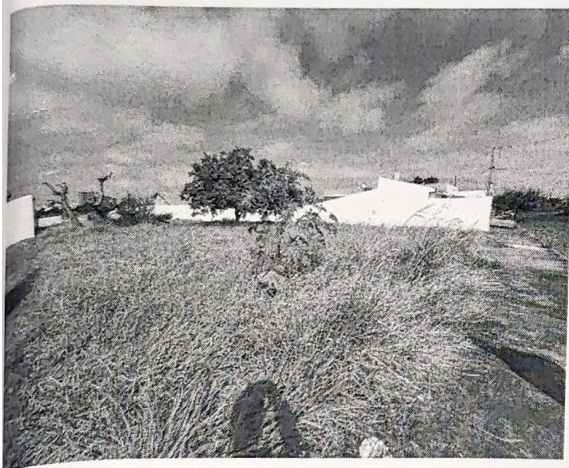
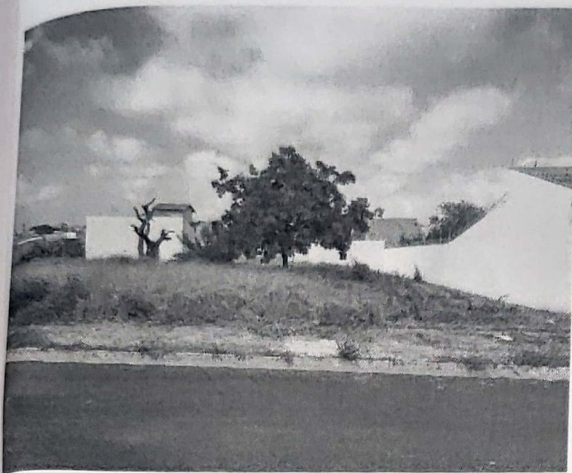
Fonte: Google Earth e cadastro técnico municipal.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Relatório fotográfico:



Encerramento:

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

Araraquara, 26 de março de 2024.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Leo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901
www.araraquara.sp.gov.br

Ficha do Cadastro Imobiliário

TRAL 61154	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO 24.014.012.00		ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO	
PRIETÁRIO PIO DE ARARAQUARA				
COMPROMISSÁRIO				
O COMPLETO DO IMÓVEL ARANTES Nº 0 LOTE 12 QUADRA 14 CIDADE JARDIM ARARAQUARA SP CEP 14805-154				
O COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA BENTO Nº 840 CENTRO CEP 14801-901 ARARAQUARA SP				
ÁREA TERRENO 460,00		ÁREA CONSTRUÍDA 0,00		VALOR VENAL TERRENO 160.681,50
VALOR VENAL 0,00		VALOR VENAL TOTAL 160.681,50		
PRINCIPAL 1,50	MATRICULA 29865 -	MATRICULA 2/DATA 0	Nº TRANSCRIÇÃO/DATA 0	Código e Zona 2522-ZEUS-ZOEMI-AU-ACOP
ESÃO 2024	FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO RITA DE CASSIA JACIANI			

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA:02638116890 em 26/04/2024 15:49:29. Projeto de Lei nº 115/2024. Para obter o arquivo original acesse <http://sive.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e informe o código de verificação.