



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SJMRI Nº 0179/2022

Em 7 de julho de 2022

Ao

Excelentíssimo Senhor

ALUÍSIO BRAZ

Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara

Rua São Bento, 887 – Centro

14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente:

Pelo presente, tenho a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração da destinação e para alienação do imóvel municipal de matrícula nº 153.336, registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, junto ao Programa Nossa Casa, instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, e dá outras providências.

No ponto, a presente propositura é necessária para que se dê continuidade à execução do Programa Nossa CASA no Município, o qual resulta de convênio firmado com a Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo e por meio do qual será realizada a implementação de, aproximadamente, 352 (trezentas e cinquenta e duas) unidades habitacionais de interesse social em Araraquara – sendo que um percentual das unidades será destinado à comercialização por preço social, além do subsídio do governo, atendendo a uma parcela do déficit habitacional do município.

Em específico, o imóvel de que trata esta propositura compreende a quadra formada pela Rua Moacyr Camargo Barbosa, Rua Benedito Giachini, Avenida Pedro Paulo Antonietto e Rua Geni Rosa Teixeira, no Jardim Residencial Acapulco, região Oeste do município de Araraquara, com uma área total de 15.481,08 m².

A região está completamente urbanizada e consolidada, apresenta uso predominantemente residencial, padrão sócio econômico médio-baixo, distante aproximadamente 4 km do principal centro comercial e bancário do município de Araraquara.

O sistema viário local articula-se perfeitamente com eixos viários coletores, como a Avenida José Barbanti Netto, a qual será a principal via de escoamento do novo empreendimento ao centro urbano e aos demais setores do Município, atendendo a demanda de mobilidade dos novos moradores do empreendimento. De outro lado, a infraestrutura disponível no local, como rede de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, guias, sarjetas, rede coletora de águas pluviais, pavimentação asfáltica e iluminação pública, possui capacidade de atendimento ao novo empreendimento.

Em relação aos equipamentos públicos e comunitários, a área está localizada próximo a unidades de saúde, como a ESF “Euclides Croce” e a Escolas de Educação Fundamental e Infantil, como o CAIC “Ricardo Caramuru de Castro Monteiro”.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

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

Dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração da destinação e para alienação do imóvel municipal de matrícula nº 153.336, registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, junto ao Programa Nossa Casa, instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, e dá outras providências.

Art. 1º Fica desafetado de sua finalidade, passando à classe de bem dominical, o imóvel municipal de matrícula nº 153.336, abrangidos suas respectivas construções e benfeitorias, registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara.

Art. 2º Fica alterada a destinação, fim e objetivos originais do imóvel municipal de que trata o art. 1º desta lei, para a implantação de unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.

Art. 3º Fico o Município autorizado a alienar o imóvel de que trata o art. 1º desta lei mediante licitação, por meio de incorporação imobiliária, nos termos do § 1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, por meio da outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, para a produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 2019.

§ 1º Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, nos termos do § 1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591, de 1964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º do art. 35 da Lei Federal nº 4.591, de 1964, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, devendo constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização do imóvel para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim que se destina.

§ 2º A autorização de que trata o “caput” deste artigo abrange igualmente o oferecimento do imóvel em garantia de operação, para a viabilização do empreendimento junto à Caixa Econômica Federal, visando à produção das unidades residenciais dentro de programa federal de incentivo para a moradia popular.

Art. 4º Do contrato constante da licitação de que trata o art. 3º desta lei deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem o efetivo parcelamento do imóvel e sua utilização no âmbito de programa habitacional, bem que como impeçam sua destinação de forma diversa.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO RUBENS CRUZ", 7 de julho de 2022.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal





1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6
LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

DATA: **11 de Maio de 2022**

REGISTRO
153.336

FICHA
01

IMÓVEL: Terreno designado Área "A", localizada no loteamento "RESIDENCIAL ACAPULCO", em Araraquara, com frente para a Rua Geni Rosa Teixeira, na quadra completada pelas Avenidas Moacyr Camargo Barbosa e Avenida Pedro Paulo Antonietto e Rua Benedito Giachini, com a superfície de 15.481,08 metros quadrados, medindo 138,00 metros de frente para a Rua Geni Rosa Teixeira; do lado direito de quem olha para o imóvel de frente mede 105,55 metros onde confronta com a Área "B" (M.153.337); do lado esquerdo de quem olha para o imóvel de frente mede partindo do alinhamento predial da Rua Geni Rosa Teixeira, 14,14 metros em curva de concordância da Rua Geni Rosa Teixeira com a Avenida Moacyr Camargo Barbosa; daí segue confrontando com a Avenida Moacyr Camargo Barbosa por 87,55 metros; daí deflete à direita e mede 14,14 metros em curva de concordância confrontando com a confluência dos alinhamentos prediais da Avenida Moacyr Camargo Barbosa com Rua Benedito Giachini; finalmente na linha dos fundos mede 138,00 metros onde confronta com a Rua Benedito Giachini, encerrando esta descrição.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal na Rua São Bento, 840, inscrito no CNPJ/MF sob número 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.13/M.22.869, de 08.07.1997, transportada para a M.81.880 e Av.3/M.81.880.

[Assinatura]
 Antonio Reinaldo Fiscarelli
 Escrevente Autorizado

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

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

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

[Assinatura]
 Escrevente autorizado

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP
 Fernanda Loureiro Mascia
 Escrevente Autorizada

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

Ao Oficial.: R\$ *38,17 Certidão expedida às 16:13:00 horas do dia 13/05/2022.
 Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d")
 Ao Sec.Paz.: R\$ Nihil
 Ao Reg.Civil R\$ Nihil Código de controle de certidão :
 Ao Trib.Just R\$ Nihil
 Ao FEMDP.... R\$ Nihil
 Ao ISSON.... R\$ Nihil Selo Digital nº: 1110963C3153336C1e130022B
 Total..... R\$ *38,17

Solicitação feita pela Prefeitura Municipal de Araraquara



153336130522
 Pag.: 001/001



fipe

Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DA HABITAÇÃO

**ESTUDO DA ESTRUTURAÇÃO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS DA
OPERACIONALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DOS
PROGRAMAS HABITACIONAIS EM CURSO NA AGÊNCIA PAULISTA DE
HABITAÇÃO SOCIAL**

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO COMERCIAL

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

CÓDIGO A0058-20

SÃO PAULO

JUNHO/2022

ÍNDICE

1.	OBJETIVO	1
2.	METODOLOGIA	2
3.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
4.	PARÂMETROS COMPARATIVOS	5
5.	PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO	6
5.1	PESQUISAS	6
5.1.1	RESULTADO DA PESQUISA	7
5.2	ANÁLISES	7
5.2.1	RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA	8
5.2.2	RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA	8
6.	AVALIAÇÃO	9
7.	DOCUMENTAÇÃO ANEXADA	10
8.	CONCLUSÃO	10

1. OBJETIVO

A Fipe foi contratada pela “Secretaria de Habitação do Governo do Estado de São Paulo”, no âmbito do Programa Nossa Casa, para avaliar o valor de mercado, para venda, de um terreno incorporável, designado de “Área A”, situado à Avenida Moacyr Camargo Barbosa, s/nº, esquina com as Ruas Benedito Giachini e Geni Rosa Teixeira, Residencial Acapulco, Município de Araraquara – SP. Para apoio da avaliação, foram utilizados os seguintes documentos disponibilizados na plataforma do Programa Nossa Casa: matrícula de nº 153.336 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, certidão de uso e ocupação do solo, relatórios jurídico e urbanístico preliminares, plano de massa e planta de levantamento planialtimétrico.



Fonte: Google Earth 2022

A avaliação assume que a propriedade esteja livre e desembaraçada de qualquer ônus específico, bem como de passivos ambientais, contratos de locação, hipotecas ou outros

vínculos ou deficiências de documentação que possam onerá-la. Considera, também, a exatidão da documentação fornecida, bem como das informações prestadas por terceiros.

2. METODOLOGIA

A metodologia básica adotada observa os critérios estabelecidos pela Norma Avaliatória nº 14 653/2.001-2.019 - Partes 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, consubstanciados por critérios auxiliares já consagrados pela Engenharia de Avaliações.

A Norma Técnica ABNT/NBR 14 653, em vigor, admite avaliações por métodos diretos e indiretos. Entre os diretos destaca-se, preferencialmente, o Método Comparativo de Dados de Mercado. O processo consiste na apuração dos valores através da análise do comportamento do mercado imobiliário, relativamente ao segmento focado, e prevê a comparação direta com outros imóveis assemelhados recentemente transacionados ou em oferta ostensiva, cujas particularidades, preços e condições gerais sejam conhecidos.

Para a perfeita aplicação do Método Comparativo, impõe-se que os atributos intrínsecos e extrínsecos que influem na formação dos preços sejam ponderados por homogeneização de forma a minimizar o grau de subjetividade da avaliação. Assim, para o procedimento de comparação entre as referências de mercado e o imóvel paradigma, sempre que necessário são adotados fatores de correção e ponderação, tais como oferta, frente, profundidade, localização, topografia etc.

Já a abordagem indireta, em especial o Método Involutivo, serve como suporte à expressão acerca do valor, pois no caso de terrenos incorporáveis o valor está diretamente relacionado aos preços de venda dos produtos imobiliários geráveis (apartamentos, por exemplo), ainda que de forma hipotética.

A maior parte das pesquisas de interesse para a avaliação está à disposição de qualquer (esclarecido) comprador, mas não se pode exigir deste um conhecimento mais amplo do mercado imobiliário. No nosso caso, porém, além destas pesquisas temos acesso a um

grande banco-de-dados que nos fornece uma espécie de pano de fundo geral, com o qual podemos confrontar o objeto da avaliação. Neste sentido, entendemos oportuno informar:

- a equipe de avaliadores da Fipe atua no mercado imobiliário desde 1973, acumulando uma experiência conferida pela avaliação de dezenas de milhares de imóveis. Todas as pesquisas realizadas nos últimos 20 anos podem ser recuperadas e analisadas com surpreendente rapidez. É claro que à avaliação em questão, só interessam informações mais recentes, mas podemos verificar, por exemplo, de que modo o valor de terrenos em determinadas regiões, tem evoluído ao longo do tempo;
- a equipe é totalmente independente, pois observa o desempenho da indústria imobiliária, sem, contudo, participar diretamente da arena do mercado. Não competimos com corretores de imóveis ou outros especialistas de marketing imobiliário, mas sabemos identificar os profissionais que se especializam neste ou naquele tipo de imóvel (no caso, terreno incorporável) e em determinadas regiões (no caso, Araraquara – SP). Assim, para cada avaliação, e independentemente da possibilidade de estabelecer comparações diretas, são consultados diversos especialistas que opinam sobre o valor de mercado do imóvel.

Em suma: na medida em que procuramos repetir o caminho de um hipotético comprador, perseguimos uma metodologia eminentemente comparativa, ainda que certas comparações só possam ser realizadas de maneira indireta.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Sob o ponto de vista dos profissionais que participam da avaliação, o material que estamos juntando (fotografias, fichas de pesquisas de mercado...), bem como o relato verbal do autor da vistoria, são muito mais importantes do que quaisquer descrições pormenorizadas. No caso vertente, apenas as seguintes informações são consideradas como relevantes, para a avaliação do valor de mercado:

- Localização: Avenida Moacyr Camargo Barbosa, s/nº, esquina com as Ruas Benedito Giachini e Geni Rosa Teixeira, na quadra delimitada pela Avenida Pedro Paulo Antonietto, Residencial Acapulco, Município de Araraquara – SP. Dista, aproximadamente, 1.850 m da Via de Acesso Engº Heitor de Souza Pinheiro e 3,4 quilômetros do trevo na altura do Km 276 da Rodovia Washington Luís (SP-310).

- Zoneamento: zona especial mista, ZOEMI, conjugada com a área especial de interesse urbanístico, AEIU, e com a área da cidade compacta de ocupação prioritária, ACOP.

- Serviços públicos: o local dispõe de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade, com linhas regulares de ônibus municipais circulando pelas próprias vias de situação, havendo um ponto de parada, defronte ao terreno, na Rua Geni Rosa Teixeira.

- Logradouro: as três vias são asfaltadas e arborizadas, medem cerca de 15,00 m de largura e suportam tráfego algo rarefeito de veículos, nos dois sentidos. A Avenida Moacyr Camargo Barbosa possui perfil ligeiramente inclinado, enquanto que as Ruas Benedito Giachini e Geni Rosa Teixeira são praticamente planas.

- Vizinhança: predominantemente residencial uni e plurifamiliares, de médio a popular padrão, destacando-se, dentre outras presenças, pelas proximidades, a da Escola Municipal Eng. Ricardo Caramuru de Castro Monteiro, do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo - IFSP, do Shopping Jaraguá, de uma loja da Havan e das instalações da UNIP-Araraquara.

- Terreno: com formato irregular e configuração aproximadamente retangular, mede 87,55 m de frente para a Avenida Moacyr Camargo Barbosa, 14,14 m em curva pelas esquinas, 138,00 m para a Rua Geni Rosa Teixeira e 138,00 m para a Rua Benedito Giachini, encerrando 15.481,08 m², conforme consta na documentação fornecida. Possui topografia suavemente inclinada, com trechos praticamente planos, acompanhando os desníveis entre as públicas.

- Desapropriações e Projetos Viários: não pudemos identificar nenhuma desapropriação ou projeto viário que possa atingir o terreno ou suas cercanias imediatas.

- Possibilidades de Aproveitamento do Terreno Face à Legislação: as diretrizes urbanísticas são aquelas indicadas na certidão de uso e ocupação solo, disponibilizada pela plataforma do Programa Nossa Casa.

- Possibilidades de Aproveitamento do Terreno Face ao Mercado: o recomendável seria efetuar um Estudo de Maior e Melhor Aproveitamento para identificar os produtos imobiliários mais adequados (tipologias de apartamentos, dimensionamento de centros comerciais de apoio à vida cotidiana etc.), ou seja, aqueles que devem proporcionar os maiores valores agregados, em termos econômicos e financeiros, considerando praticamente todas as condicionantes, tais como: restrições e incentivos de uso e ocupação do solo, público alvo, mercado de demanda, mercado de oferta (concorrência, nos diversos segmentos), custo de capital (taxas de juros e de atratividade), poder aquisitivo das famílias, entre outros.

De qualquer forma, em princípio, a construção de um empreendimento habitacional vertical, de médio padrão, poderia ser perfeitamente indicada para o local. Aliás, como já foi proposto pelo relatório urbanístico preliminar e pelo plano de massa, o que foi admitido como correto para efeitos de avaliação.

4. PARÂMETROS COMPARATIVOS

Procuramos pesquisar todas as informações referentes a terrenos vendidos nesta região da cidade, nos últimos anos. Percorremos os arredores do imóvel, à busca de ofertas ostensivas evidenciadas por placas ou cartazes. Examinamos detidamente os anúncios publicados em jornais e revistas. Recuperamos informações referentes às avaliações que já tivemos ocasião de realizar para imóveis assemelhados e navegamos pelas páginas da Internet, para obter dados hoje divulgados por este meio. Todas as pesquisas relevantes estão sendo anexadas sob a forma de “fichas” de “Parâmetros Comparativos”.

Buscando outros indicativos, foi verificada, também, a performance do mercado de lançamentos de apartamentos na região de interesse, pois o valor de terrenos pode ser

associado ao valor de produtos imobiliários para eles adequados. Os dados examinados constam das fichas de lançamentos anexas.

E como subsídio, foram consultados profissionais que atuam nas seguintes organizações especializadas:

- Borsari Imóveis;
- Imobiliária Araraquara;
- Mantovani Imóveis;
- Habitat Imóveis.

5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO

As pesquisas de mercado são geralmente analisadas com os métodos e critérios sugeridos pela “Norma NBR-14 653 – Partes 1 e 2” da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que trata das avaliações de imóveis urbanos, utilizando-se tratamento estatístico de fatores pela “Distribuição t de Student”, ideal para pequenas amostras.

5.1 PESQUISAS

São apresentadas sob a forma de fichas, sendo que interessam fundamentalmente a esta avaliação as pesquisas de terrenos incorporáveis, localizados em Araraquara, preferencialmente, periféricos ao Núcleo Central.

Por motivos de ordem técnica, os “Parâmetros Comparativos” deveriam limitar-se a imóveis cujas áreas estivessem contidas num intervalo de 0,5 a 2,0 vezes a do objeto em avaliação. Entretanto, interessam ao processo avaliatório dados que extrapolem esse intervalo.

Ainda por razões de ordem técnica, o ideal são parâmetros obtidos no prazo máximo de um ano. É importante notar que, em certos casos, duas pesquisas podem estar “amarradas” pela expressão “Parâmetro-de-Liquidez”. Isto significa que ambas referem-se ao mesmo imóvel,

mas realizadas em datas diferentes (não há limite para a data mais antiga), constituindo excelentes indicadores de liquidez.

5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA

Foram selecionados 35 “Parâmetros Comparativos”, envolvendo 18 terrenos e 17 apartamentos, considerados como de relevância e interesse para efeitos da avaliação. As cópias das respectivas “fichas” seguem em anexo e, para uma correta interpretação delas, observe-se:

- normalmente todas registram a data da informação, a origem e o endereço do imóvel pesquisado (exceto quando envolve informação sigilosa, como por exemplo resultados de avaliações já realizadas pela própria equipe. Neste caso, a ficha é identificada como “Utilização de Sistema”, podendo estar acompanhada por uma ficha “Promédio”, resumo de pesquisa opinativa. Pode ocorrer, também, uma situação na qual o informante não se dispõe a identificar o endereço preciso do imóvel);
- quando possível, a pesquisa é documentada com fac-símile de anúncios, fotos de placas, endereços na internet etc.. Nem sempre, porém, existe um documento, como no caso, por exemplo, de ofertas de imóveis “em carteira” de corretores.

5.2 ANÁLISES

A análise do material pesquisado é feita de maneira independente, segundo o tipo da informação. Dados referentes a transações comprovadas e a outras avaliações realizadas pela equipe, são acolhidos em sua plenitude. Valores “financiados” são convertidos para valores à vista. No caso de imóveis que estejam sendo oferecidos ao mercado, aplica-se um fator de elasticidade da oferta. Os pareceres dos especialistas consultados são estatisticamente tratados.

5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA

Embora o material comparativo disponível envolva terrenos de posicionamentos e portes variados, ele foi julgado razoavelmente adequado e suficiente para o caso presente. Por ele, o valor do terreno poderia ser estimado entre R\$ 191,99/m² e R\$ 215,55/m².

Já quanto à enquete opinativa, os pareceres dos especialistas consultados permitiriam estimar o resultado procurado entre R\$ 181,77/m² e R\$ 224,89/m².

5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA

Ainda assim, julgamos prudente realizar uma criteriosa contra prova pelo Método Involutivo, desenvolvido pela estimativa de um VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento residencial vertical, proposto para o local, do qual são subtraídos os custos necessários à sua implantação, construção e comercialização, além do lucro do empreendedor, definindo-se uma idéia da importância que este poderia pagar pelo terreno, para executar o plano. Para tanto, foram adotados os seguintes parâmetros:

- Terreno: 15.481,08 m²;
- Área útil: 13.760,00 m² (344 apartamentos, em 4 prédios de 11 andares cada);
- Área total construída: 19.605,00 m²;
- Preço de venda das unidades residenciais: entre R\$ 148,00 mil e R\$ 154,00 mil por apartamento (para estimá-lo, foi feita análise de apartamentos na região de interesse, cujas fichas seguem anexas, sendo o resultado de R\$ 141,34 mil a R\$ 154,59 mil. Já pela enquete opinativa, este intervalo seria de R\$ 143,90 mil a R\$ 154,10 mil);
- Custo de construção: R\$ 1.900,00/m², tendo por base do custo unitário básico do Sinduscon – SP, publicado mensalmente - Boletim Econômico de maio/2 022, para prédio residencial, de padrão normal (R-16), acrescido de BDI e outros melhoramentos;
- Projetos de arquitetura e executivos completos (hidráulica, elétrica, paisagismo etc.): 4% do custo de construção;
- Despesas de comercialização, emolumentos, marketing/publicidade, montagem jurídica

do empreendimento: 6% do VGV;

- Tributação de uma Sociedade de Propósito Específico – SPE: 7% do VGV.

Definidos tais parâmetros, foi desenvolvida, em valores presentes, a simulação abaixo, por modelo estático, previsto na Norma NBR 14 653-1, no qual se utilizam fórmulas simplificadas e que não levam em conta o tempo de ocorrência de despesas e receitas:

- VGV (344 aptos por R\$ 148.000 a R\$ 154.000):	50.912.000 / 52.976.000
- Tributos da SPE (7% do VGV):	(3.563.840 / 3.708.320)
- Despesas de comercialização, emolumentos etc. (6% do VGV):	(3.054.720 / 3.178.560)
- Custo de construção (19.605 m ² por R\$ 1.900/m ²):	(37.249.500)
- Projetos completos (4% do custo de construção):	(1.489.980)

- Resultado da operação imobiliária:	5.553.960 / 7.349.640
- Lucro do empreendedor (50% do resultado):	(2.776.980 / 3.674.820)

- Preço que um empreendedor poderia pagar pelo terreno (R\$/m ²):	179,38 / 237,37

Como se nota, o resultado da abordagem indireta entre R\$ 179,38 /m² e R\$ 237,37 /m² de do terreno, se sobrepõe significativamente aos intervalos obtidos pela pesquisa de casos e pela enquete opinativa.

6. AVALIAÇÃO

Depois de criticar e tratar estatisticamente as informações consideradas relevantes, a equipe da Fipe, amparada pelas pesquisas disponibilizadas, por critérios de bom senso e com base

em sua experiência, avaliou o valor de mercado, para venda, do terreno objeto do presente Laudo, em R\$ 3.150.000,00, para pagamento à vista.

(IMPORTA A PRESENTE AVALIAÇÃO EM TRÊS MILHÕES, CENTO E CINQUENTA MIL REAIS, PARA PAGAMENTO À VISTA).

7. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA

Como parte integrante do presente Laudo Técnico de Avaliação, estamos anexando:

- Dossiê fotográfico;
- Fichas individualizadas dos “Parâmetros Comparativos”.

8. CONCLUSÃO

A avaliação resulta da análise conjunta dos dados e informações reunidos e representa, em nosso melhor julgamento, o correto valor de mercado, para venda, deste imóvel, no presente momento. Solicitamos que qualquer dúvida ou incompreensão nos seja prontamente comunicada, através de um dos seguintes meios:

Correspondência: Av. Paulista, 2 300 - Andar Pilotis - Cep: 01310-300 - São Paulo-SP

Telefone: 011 3665 1590;

E-mail: reinaldo.fincatti@fipe.org.br

Concluída em São Paulo, dia 14 de junho de 2 022.

Eng. Reinaldo Eduardo Nicolaci Fincatti (CREA 5060905170)

Diretor Técnico



Laudo de Avaliação



Objetivo:

O presente trabalho tem por finalidade agregar subsídios e informações, compilar dados e cálculos, afim de apurar o valor de mercado de gleba de terra, formato retangular, com 03 frentes efetivas, designada de Área "A" conforme apresentado em projeto de desmembramento elaborado pelo Departamento de Planejamento da Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Município de Araraquara, localizado com frentes para a Avenida Moacyr Camargo Barbosa, Rua Geni Rosa Teixeira e Rua Benedito Giachini, Loteamento Jardim Residencial Acapulco, cidade de Araraquara - SP, com área total de 15.481,08 m². Região predominantemente residencial, padrão sócio econômico médio-baixo, distante aproximadamente 4.260,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara S.P.

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

A presente avaliação refere-se apenas ao terreno.

Proprietário:

Município de Araraquara.

Área:

Gleba de terra com 15.481,08 m²
Cadastro municipal 31.170.001.00
Não foi apresentada matrícula do imóvel para verificação
Processo n° 11073/2022
Desenho N° 1-5-3.751 - Departamento de Planejamento

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

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

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Considerações:

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

Fator topográfico: Fator que considera o declive no interior da Gleba;

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

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

Fator de diferença de área:

Para diferenças menores que 30%:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando}) ^ (1/4)$$

Para diferenças maiores que 30%:

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

Pesquisas de Valores:

Obtidas através de ampla pesquisa imobiliária direcionada para o local e região, em consulta junto a imobiliárias idôneas, corretores credenciados, ofertas para venda e compra etc., concluindo-se pela cifra média unitária de R\$ 368,03/m² para lotes padrão da região, com área superficial de 200,00 a 250,00 m².

1) BORSARI IMÓVEIS

Rua Maria Janasi Biagioni, 556 - Centro
Telefone 16 3301-1020
Vendendo terreno com área de 219,90 m² - Murado
Jardim Acapulco - Cod. 6829
Valor R\$ 90.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 409,28/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 331,51/m²

2) BORSARI IMÓVEIS

Rua Maria Janasi Biagioni, 556 - Centro
Telefone 16 3301-1020
Vendendo terreno com área de 207,39 m²
Jardim Acapulco - Cod. 226
Valor R\$ 85.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 409,86/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 368,87/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



3) BORSARI IMÓVEIS

Rua Maria Janasi Biagioni, 556 - Centro
Telefone 16 3301-1020
Vendendo terreno com área de 254,94 m²
Jardim Acapulco - Cod. 225
Valor R\$ 95.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 372,64/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 335,37/m²

4) EDER CORRETOR DE IMÓVEIS

Rua Itália, 1990 esquina com Av. José Bonifácio - Centro
Telefone 16 3397-0737
Vendendo terreno com área de 219,90 m²
Jardim Acapulco - Cod. 2280
Valor R\$ 90.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 409,28/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 368,35/m²

5) EDER CORRETOR DE IMÓVEIS

Rua Itália, 1990 esquina com Av. José Bonifácio - Centro
Telefone 16 3397-0737
Vendendo terreno com área de 254,94 m² - Murado
Jardim Acapulco - Cod. 2281
Valor R\$ 95.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 372,64/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 301,84/m²

6) EDER CORRETOR DE IMÓVEIS

Rua Itália, 1990 esquina com Av. José Bonifácio - Centro
Telefone 16 3397-0737
Vendendo terreno com área de 207,39 m² - Murado
Jardim Acapulco - Cod. 2281
Valor R\$ 95.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 458,07/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 371,04/m²

7) ATLAS IMÓVEIS

Rua Padre Duarte, 2585 - Centro
Telefone 16 3322-7107
Vendendo terreno com área de 254,94 m² - Murado
Jardim Acapulco - Cod. TE00012
Valor R\$ 90.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 353,02/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 285,95/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



8) IMOBILIARIA CARDINALI

Av. Bento de Abreu, 929 - Centro
Telefone 16 2108-0900
Vendendo terreno com área de 176,00 m²
Residencial Acapulco - Cod. 84325 - Murado
Valor R\$ 110.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 625,00/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 506,25/m²

9) GRUPO INVESTE IMOBILIÁRIA

Rua Carlos Gomes, 2306 - Centro
Telefone 16 3461 3455
Vendendo terreno com área de 374,50 m²
Rua Arnaldo de Oliveira
Jardim Nova Araraquara - Cod. TE00022 - Esquina
Valor R\$ 148.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 395,19/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 355,67/m²

10) SABA IMÓVEIS

Avenida Espanha, 575 - Centro
Telefone 16 3333-6444
Vendendo terreno com área de 250,00 m²
R. Carlos do Amaral Sampaio
Jardim Residencial Vale do Sol - Cod. TR01515
Valor R\$ 96.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 384,00/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 345,60/m²

11) BORSARI IMÓVEIS

Rua Maria Janasi Biagioni, 556 - Centro
Telefone 16 3301-1020
Vendendo terreno com área de 206,25 m²
Av. Domingos Sorbo
Jardim Nova Araraquara - Cod. 10.065 - Murado
Valor R\$ 120.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 581,82/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 471,27/m²

12) AKASA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Rua 9 de Julho, 2781, Vila José Bonifácio
Telefone 16 3357-7080
Vendendo terreno com área de 250,00 m²
Jardim Residencial Vale do Sol - Cod. 0096
Valor R\$ 120.000,00
Valor por m² inicial: R\$ 480,00/m²
Valor por m² homogeneizado: R\$ 432,00/m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01:

Imóvel 620
Terreno à venda no Residencial Acapulco, Araraquara
 Residencial Acapulco, Araraquara, São Paulo
 219,9 m²

Venda **R\$ 90.000,00**

Descrição do imóvel
 Lote triangular muito bem localizado no bairro.

Imóvel
 Aceita financiamento
 Água
 Calçada
 Iluminação
 Saneamento básico

Terça-feira, 15 de fevereiro de 2022

Pesquisa 02:

Imóvel 425
Terreno à venda no Residencial Acapulco, Araraquara
 Residencial Acapulco, Araraquara, São Paulo
 209,9 m²

Venda **R\$ 25.000,00**

Descrição do imóvel
 Lote muito bem localizado no bairro.

Imóvel
 Água
 Calçada
 Saneamento básico

Terça-feira, 15 de fevereiro de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03:

Borsari Imóveis

Busca | Araraquara | Busca em zângão

Arquivos | Comparar | Avançar cliente

Foto | Vídeo | Mapa | Rua

Terreno à venda no Residencial Acapulco, Araraquara
 Residencial Acapulco, Araraquara, São Paulo
 22486 m²

Venda **R\$ 95.000,00**

Entre em contato conosco

Descrição do imóvel
 Lote com frente ampla - Triangular e com pequena calçada lateral.

Imóvel
 Aceita financiamento | Calçada | Saneamento básico
 Rua | Muro

terça-feira, 15 de fevereiro de 2021

Pesquisa 04:

EDER O SEU CORRETO

HOME | SOBRE | CONTATO | FAVORITOS | COMENTÁRIOS

COD 2280 TERRENO NO RESIDENCIAL ACAPULCO COM 219,9 M², DOCUMENTAÇÃO EM ORDEM.

Venda **R\$ 95.000,00**

FAVORITOS | COMPARAR

PROPOSTA E CONTATO
 Nome: _____
 Telefone: _____
 E-mail: _____
 Especifique o contato: _____

Enviar

Digite e selecione as imagens

ENVIAR

Descrição Imóvel
TERRENO

Código: 2280
 Área total: 219,99m²
 www.ederimoveis.com.br

COD 2280 terreno no Residencial Acapulco com 219,9 m², documentação em ordem, com Eder e seu corretor 16 99702 4120 (Criei o QR Code)

terça-feira, 15 de fevereiro de 2021

BUSCA AVANÇADA

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05:

EDER
O SEU CORRETOR

COD 2281 TERRENO NO RESIDENCIAL ACAPULCO COM 254,94 M², DOCUMENTAÇÃO EM ORDEM, COM MURO E PORTÃO...

TERRENO

Descrição Imóvel

Código: 2281
Área total: 254,94 m²
IPTU: R\$ 432,42
Residencial Acapulco, Araraquara - SP

Cod 2281 Terreno no Residencial Acapulco com 254,94 m², documentação em ordem, com muro e portão, com Eder o seu corretor 16 19702 4225 (Dica: 4.34.43)

Formulário de Contato:
Nome: _____
Telefone: _____
Email: _____
Digite sua mensagem: _____
Enviar

Busca Avançada:
Venda: _____
Enviar

terça-feira, 23 de fevereiro de 2022

Pesquisa 06:

EDER
O SEU CORRETOR

COD 2282 TERRENO NO RESIDENCIAL ACAPULCO COM 207,39 M², DOCUMENTAÇÃO EM ORDEM, COM EDER 16997024200

TERRENO

Descrição Imóvel

Código: 2282
Área total: 207,39 m²
IPTU: R\$ 350,04
Residencial Acapulco, Araraquara - SP

Cod 2282 Terreno no Residencial Acapulco com 207,39 m², documentação em ordem, com muro e portão, com Eder o seu corretor 16 19702 4225 (Dica: 4.34.43)

Formulário de Contato:
Nome: _____
Telefone: _____
Email: _____
Digite sua mensagem: _____
Enviar

Busca Avançada:
Venda: _____
Enviar

terça-feira, 15 de fevereiro de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 07:

ATLAS IMÓVEIS

TERRENO
JARDIM ACAPULCO - Araraquara/SP

Valor
R\$ 90.000,00

254,94 m² total
254,94 m² terreno

Costou do imóvel
Fidejussão

Entrar

terça-feira, 15 de fevereiro de 2022

Pesquisa 08:

Imobiliária CARDINALI

Terrano Padrão - Residencial Acapulco para Venda em Araraquara

Valor: R\$ 110.000,00
Área: 176,00 m²

Itens do Imóvel:
 Água
 Motosbido
 Calçada
 Muroado

Tabela para Compra

Valor	R\$ 110.000,00
ITR (Imposto Estadual)	CONTA, 10% NOVO
Totais	R\$ 110.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PRESENÇA O REGULADOR

terça-feira, 15 de fevereiro de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 09:

TERRENO TR00022

RUA ARNALDO DE OLIVEIRA - JARDIM NOVA - ARARAQUARA - ARARAQUARA/SP

Imobiliária Investe

Venda
RS 148.000,00

[Financie seu financiamento](#)

374,50 m² total
374,50 m² terreno

Gostou do imóvel?
Fale conosco

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____
Celular: _____
Atendimento: _____

[Enviar](#)

Compartilhe esse imóvel

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [WhatsApp](#) [Email](#)

[Fotos](#) [Localização](#) [Adicionar aos favoritos](#) [Impressão](#)

Agora ficou ainda **mais fácil** conversar com a gente. Corretor Online segunda-feira, 7 de fevereiro de 2022

Pesquisa 10:

[Descrição](#) [Mais Detalhes](#) [Localização](#) [Contato](#)

Venda
RS 96.000,00

[Adicionar aos favoritos](#)

Referência: TR01516

IPTU: R\$ 48,56

Compartilhe em:

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [WhatsApp](#) [Email](#)

[Indicar para um amigo](#)

Contato

Nome: _____
E-mail: _____

Descrição

Terreno plano, matado com 02 ladeiras a fundo, com colinas e mata.
A.T. 250,00m²
Frente e Fundo: 16,00m
L.O. L.E. 25,00m

[Entrar pelo Facebook](#) 16 de fevereiro de 2022 quarta-feira, 16 de fevereiro de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 11:

Borsari Imóveis

Busca por endereço, local ou código

Terreno 20 | Contato 20 | Área de interesse

Terreno à venda no Jardim Nova Araraquara, Araraquara

Av. Domingo Sarbo, 0
Jardim Nova Araraquara - Araraquara, SP - Flavia

206,33 m²

Descrição do Imóvel
Terreno plano murado, com muretagem de 206,33 m².

Imóvel
Aceita financiamento

Calçada

Saneamento básico

Valores:
IPTU: R\$ 328,04
Total: R\$ 328,94
Venda: R\$ 120.000,00

Envie uma mensagem

segunda-feira, 7 de fevereiro de 2022

Pesquisa 12:

AKASA

IMÓVEL QUEM SOMOS IMÓVELS SERVIÇOS FALE CONOSCO (16) 3357-7080

Terreno - Vale do Sol

R\$120.000,00

206 m² Propriety ID: 206 m²

Pesquisa

VerExp Avançar

Ativos

Ativos

Piso (Área) - (0-1000) m²

Sua (0 - 1000) m²

Terço Área (0 - 1000) m²

Propriety ID

Como posso ajudar?

terça-feira, 13 de fevereiro de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para lotes padrão com 200,00 m² de área, utilizando fatores de correção, verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET e teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT.

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO 200,00 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m ²)	Valor/m ² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m ² final
					Fator declividade	Benfeitorias	Fator de Área	
X1	R\$ 90.000,00	219,90	R\$ 409,28	0,9	1	0,9	1,000	R\$ 331,51
X2	R\$ 85.000,00	207,39	R\$ 409,86	0,9	1	1	1,000	R\$ 368,87
X3	R\$ 95.000,00	254,94	R\$ 372,64	0,9	1	1	1,000	R\$ 335,37
X4	R\$ 90.000,00	219,90	R\$ 409,28	0,9	1	1	1,000	R\$ 368,35
X5	R\$ 95.000,00	254,94	R\$ 372,64	0,9	1	0,9	1,000	R\$ 301,84
X6	R\$ 95.000,00	207,39	R\$ 458,07	0,9	1	0,9	1,000	R\$ 371,04
X7	R\$ 90.000,00	254,94	R\$ 353,02	0,9	1	0,9	1,000	R\$ 285,95
X8	R\$ 110.000,00	176,00	R\$ 625,00	0,9	1	0,9	1,000	R\$ 506,25
X9	R\$ 148.000,00	374,50	R\$ 395,19	0,9	1	1	1,000	R\$ 355,67
X10	R\$ 96.000,00	250,00	R\$ 384,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 345,60
X11	R\$ 120.000,00	206,25	R\$ 581,82	0,9	1	0,9	1,000	R\$ 471,27
X12	R\$ 120.000,00	250,00	R\$ 480,00	0,9	1	1	1,000	R\$ 432,00
Média								R\$ 372,81
Desvio Padrão								R\$ 65,90

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 285,95 Amostra n° X7
 Amostra extrema superior R\$ 506,25 Amostra n° X8

Número crítico de CHAUVENET para: 12 amostras

N= 12
 d/s Limite: 2,03

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

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

dmin/s= 1,32 < 2,03
 Portanto a amostra n° X7 É pertinente e será mantida

dmax/s= 2,02 < 2,03
 Portanto a amostra n° X8 É pertinente e será mantida



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 12 amostras é compatível e definitivo. No presente estudo, será utilizada a teoria estatística das pequenas amostras ($n < 30$), com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante à Norma Brasileira NB-502-89 da ABNT que rege a matéria.

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

Xmed R\$	372,81		tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	65,90		Xmed = Média das amostras
tc	1,36		
Xmax R\$	399,83		
Xmin R\$	345,79		

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$Amplitude = X_{max} - X_{min} = R\$ 54,04$$

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

$$\frac{Amplitude}{3} = R\$ 18,01$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$	345,79	à	R\$ 363,80		
Neste intervalo há:			R\$ 355,67	Peso 1	
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
2° Classe: R\$	363,80	à	R\$ 381,82		
Neste intervalo há:			R\$ 371,04	Peso 3	
3 amostras			R\$ 368,87	Peso 3	
			R\$ 368,35	Peso 3	
			-	-	0
3° Classe: R\$	381,82	à	R\$ 399,83		
Neste intervalo há:			-	Peso 0	
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Soma dos pesos 10

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 3.680,45

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

Tomada de decisão: R\$ 368,05

1º Método: Transformação do preço de lote para a Gleba avaliada.

Fator de área: $(200,00/15.481,08) ^ (1/8) = 0,581$

Considerando que a área em questão apresenta 03 frentes efetivas, aplicaremos um fator de majoração de 10%;

Considerando que a área apresenta declividade em torno de 5%, aplicaremos um fator depreciativo de 5%;

Portanto:

Valor para Gleba = R\$ 368,05 x 0,581 x 1,10 x 0,95 = R\$ 223,46 /m²

2º Método: Subdivisão da área em lotes.

Considerando que a área apresenta formato passível de desmembramento, faremos uma análise dividindo a área em lotes com aproximadamente 10 x 52,77 m, desta forma aplicaremos os seguintes fatores:

Fator profundidade, tendo em vista que a profundidade de 52,77 metros é maior que a recomendada para a região de 6º Faixa (Predominância de residências padrão modesto - Profundidade máxima = 40 metros).

Fator profundidade = $(40/52,77) ^ (1/2) = 0,871$

Fator declividade = 0,95

Lucro do incorporador e gastos com desmembramento/registro = 25%

Portanto:

Valor para Gleba = $\frac{368,05 \times 0,871 \times 0,95}{1 + 0,25} = \underline{\underline{\text{R\$ } 243,63 \text{ /m}^2}}$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



3º Método: Subdivisão da área em lotes padrão da região e aplicação de fator de área na área restante ao centro.

Considerando que a área apresenta formato passível de desmembramento, faremos uma análise dividindo a área em lotes com aproximadamente 8 x 22 metros (44 lotes), perfazendo uma área total aproximada de 7.820,00 m², desta forma aplicaremos os seguintes fatores:

Área lotes padrão = 7.820,00 m² (1)

Fator declividade = 0,95

Lucro do incorporador e gastos com desmembramento/registro = 25%

Portanto:

Valor para lote = $\frac{368,05 \times 0,95}{1+0,25} = \text{R\$ } 279,72 /\text{m}^2$

Valor área lotes padrão = 7.820,00 m² x R\$ 279,72/m² = R\$ 2.187.410,40

Área restante = 15.481,08 - 7.820,00 = 7.661,08 (2)

Fator de área: $(200,00/7.661,08) ^ (1/8) = 0,634$

Fator declividade = 0,95

Portanto:

Valor para área restante = R\$ 368,05 x 0,634 x 0,95 = R\$ 221,68 /m²

Valor total área restante = 7.661,08 m² x 221,68/m² = R\$ 1.698.308,21

Valor total (1) + (2)

Valor total = R\$ 2.187.410,40 + R\$ 1.698.308,21 = R\$ 3.885.718,61

Valor por m² = $\frac{\text{R\$ } 3.885.718,61}{15.481,08} = \text{R\$ } 251,00 /\text{m}^2$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



4º Método: Método involutivo aliado com Tabela de custos de Urbanização PINI – Ref. Janeiro/2022

Considerando abertura de 02 vias transversais à área, consideraremos uma estimativa de 14% de perda de área útil para arruamento.

Portanto área útil = 0,86 x 15.481,08 = 13.313,73 m²

Tabela custo de Urbanização PINI – Ref. Janeiro/2022

Avaliação de Glebas

Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m² de área útil)

janeiro-22

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
fev/21	9.770,95	1.409,52	3.913,32	10.172,98	10.508,66
mar	9.866,00	1.452,93	4.130,36	10.824,11	10.330,44
abr	10.025,15	1.465,78	4.194,60	11.016,84	11.294,84
mai	10.819,54	1.531,12	4.281,26	11.156,78	11.578,17
jun	10.853,53	1.533,30	4.292,13	11.189,37	12.191,53
jul	10.916,94	1.582,94	4.540,36	11.934,07	12.486,53
ago	10.916,94	1.582,94	4.540,36	11.934,07	12.486,53
set	11.014,68	1.589,03	4.570,80	12.025,41	12.383,93
out	11.064,66	1.603,99	4.645,59	12.249,78	12.357,37
nov	11.002,40	1.616,14	4.706,32	12.431,96	12.146,73
dez	11.015,79	1.618,37	4.717,46	12.465,40	12.547,91
jan/22	11.005,33	1.625,91	4.755,21	12.578,64	12.829,93

VARIAÇÕES %

mês	-0,095	0,467	0,800	0,908	2,247
acumulado: no ano	-0,095	0,467	0,800	0,908	2,247
em 12 meses	15,796	15,363	21,533	23,671	31,338

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais - Gulas e Sarjetas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
fev/21	20.820,22	7.730,31	6.822,15	18.326,31	3.053,46	92.527,89
mar	21.117,77	8.053,92	6.752,28	18.413,69	3.130,55	94.072,03
abr	21.522,59	8.123,05	6.876,60	20.719,27	3.140,43	98.379,13
mai	22.816,26	8.491,17	7.321,70	22.258,89	3.289,56	103.544,44
jun	22.919,35	8.525,56	7.217,30	21.853,39	3.289,56	103.865,02
jul	23.028,38	8.524,16	7.271,69	22.490,37	3.271,57	106.047,01
ago	23.028,38	8.524,16	7.271,69	22.490,37	3.271,57	106.047,01
set	23.031,00	8.958,61	7.427,15	23.245,32	3.268,35	107.514,29
out	23.255,50	9.106,98	7.449,21	23.924,43	3.251,75	108.909,25
nov	23.247,45	9.084,96	7.489,07	24.363,04	3.258,08	109.346,13
dez	23.309,49	9.086,54	7.519,65	24.516,98	3.258,08	110.055,66
jan/22	23.453,05	9.119,48	7.501,89	25.003,24	3.258,08	111.130,76

VARIAÇÕES %

mês	0,616	0,363	-0,236	1,983	0,000	0,977
acumulado: no ano	0,616	0,363	-0,236	1,983	0,000	0,977
em 12 meses	13,566	20,325	13,014	39,438	6,701	22,635

*No preço total devem ser expurgados os valores dos itens não utilizados na urbanização avaliada.

Observação: Os custos de urbanização apresentados foram dimensionados para um módulo de mil m² de área útil (área dos lotes) e foram calculados com base no trabalho "Avaliação de Glebas - Subsídios para Pré-Planos" da empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., que faz parte da 3ª edição do livro "Construções. Terrenos" - Editora Pini.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Consideraremos 25% para os itens de terraplanagem, drenagem superficial e iluminação pelo fato de já existirem 03 frentes efetivas, 40% para os itens de água, esgoto e galerias e 50% para pavimentação, considerando a necessidade de novas ligações de água e esgoto e posterior recapeamento das vias já existentes.

Portanto, temos as seguintes despesas estimadas para urbanização:

SERVIÇO (Ref. Tabela custos de Urbanização - PINI Janeiro/2022)	ÁREA ÚTIL (M ²)	VALOR A CADA 1000 M ²	PERCENTUAL ADOTADO	VALOR TOTAL SERVIÇO
Terraplanagem médio	13.313,73	R\$ 4.755,21	25,00%	R\$ 15.827,40
Rede de água Potável	13.313,73	R\$ 12.829,93	40,00%	R\$ 68.325,69
Rede de Esgoto	13.313,73	R\$ 23.453,05	40,00%	R\$ 124.899,03
Drenagem de Águas pluviais - Galerias	13.313,73	R\$ 9.119,48	40,00%	R\$ 48.565,72
Drenagem de Águas pluviais - Guias e Sarjetas	13.313,73	R\$ 7.501,89	25,00%	R\$ 24.969,53
Pavimentação	13.313,73	R\$ 25.003,24	50,00%	R\$ 166.443,19
Rede de Iluminação Pública	13.313,73	R\$ 3.258,08	25,00%	R\$ 10.844,30
Total dos serviços estimados de Urbanização				R\$ 459.874,86

Portanto, o valor da gleba será:

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

Sendo:

- Vg = valor bruto da gleba
- S = área total da gleba
- K = perdas do arruamento = 14%
- q = preço médio de venda do m² de lote padrão na Região
- D = despesas legais com urbanização
- L = lucro razoável do incorporador (em %) = 25 %

$$Vg = \frac{15.481,08 \times (1-0,14) \times 368,03 - 459.874,86}{1 + 0,25}$$

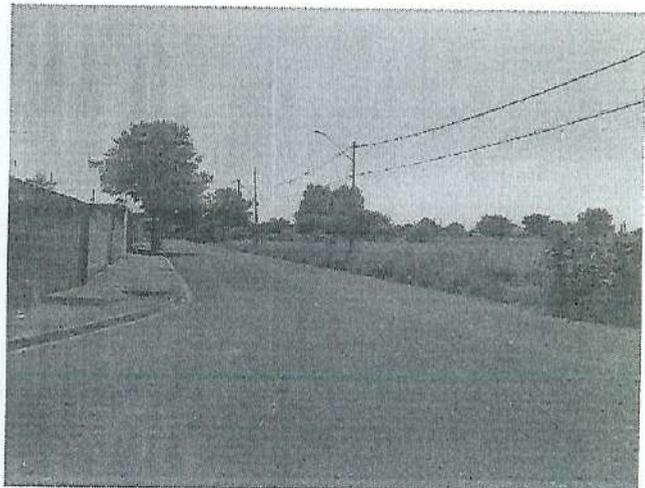
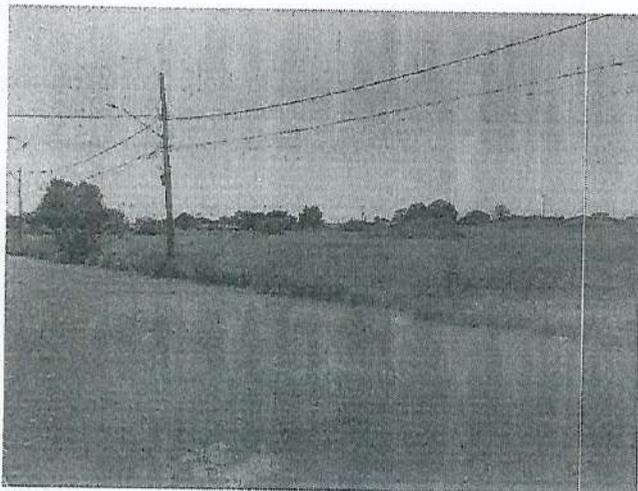
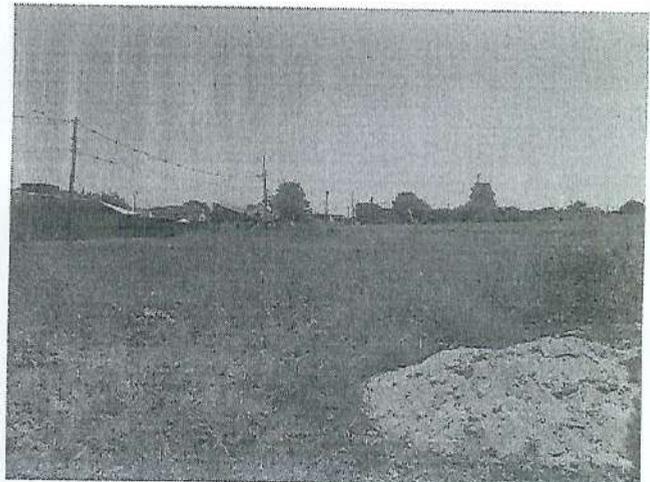
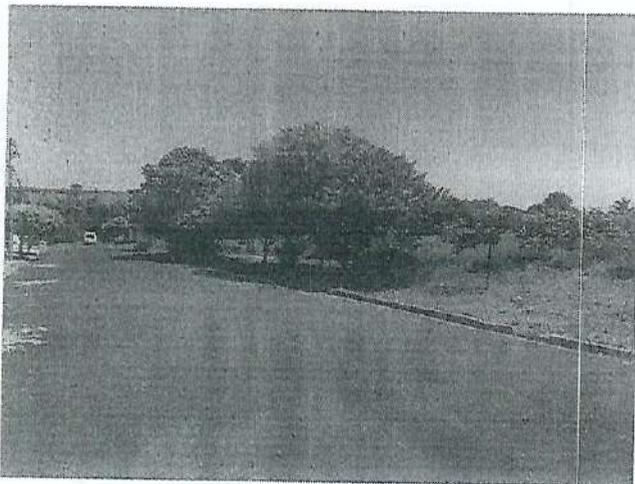
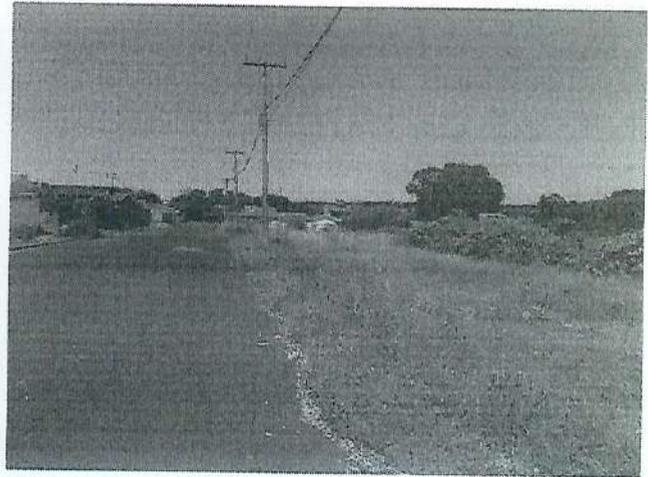
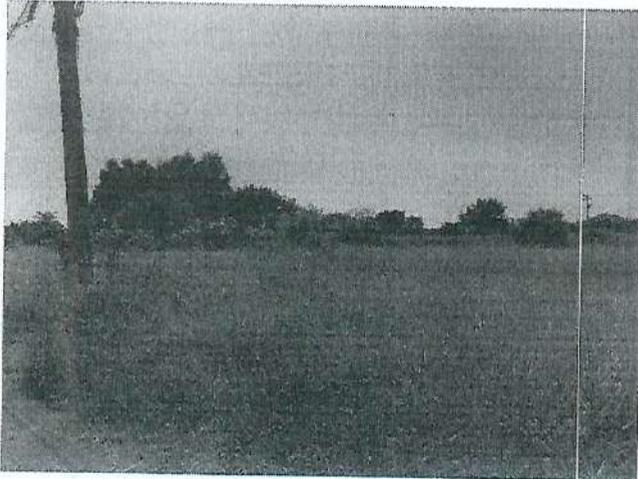
$$Vg = R\$ 3.919.881,29 - R\$ 459.874,86$$

$$Vg = R\$ 3.460.006,43$$

$$\text{Valor por m}^2 = \frac{R\$ 3.460.006,43}{15.481,08} = \underline{R\$ 223,50 /m^2}$$

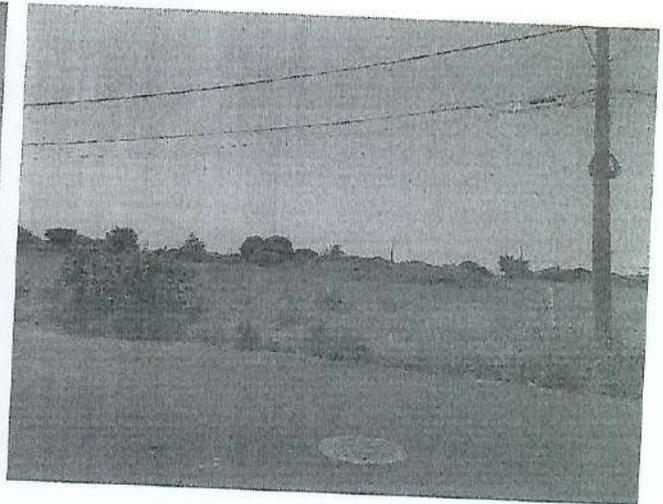
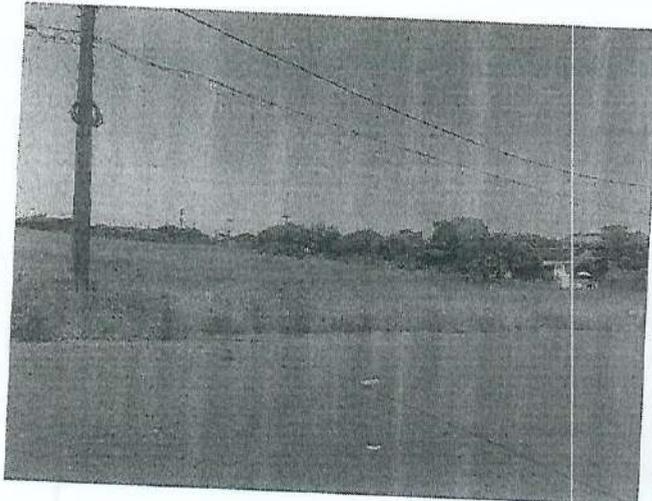
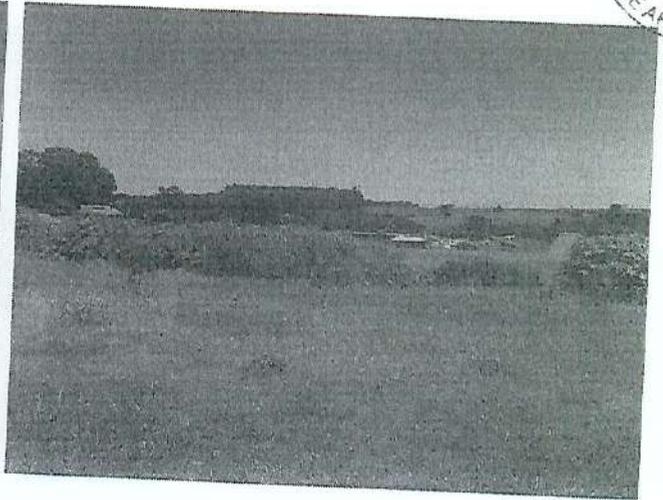
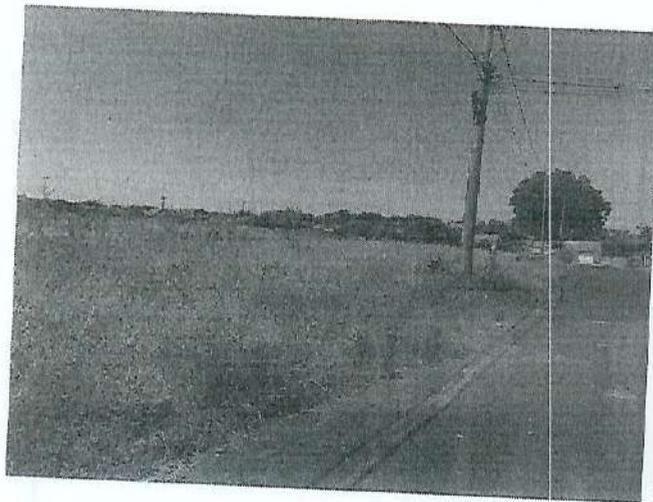


Relatório Fotográfico:





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Encerramento:

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

Araraquara, 15 de fevereiro de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

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