



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SJMRI Nº 0054/2023

Em 16 de fevereiro de 2023

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

Senhor Presidente:

Nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, encaminhamos a Vossa Excelência, a fim de ser apreciado pelo nobre Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo a proceder à concessão do imóvel de propriedade do Município objeto da matrícula nº 153.962, registrada no Livro nº 2 – Registro Geral do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, e dá outras providências.

Inicialmente, cumpre anotar que o Poder Executivo tem interesse na instalação de um crematório no município de Araraquara, tendo em vista que esta modalidade de manejo e destinação de cadáveres e restos mortais tem sido, cada vez mais, a escolha dos indivíduos e das famílias.

Todavia, o Poder Público Municipal entende ser inviável, por motivos logísticos e econômicos, a construção, implantação e gestão de um crematório municipal, custeado e sustentado com recursos públicos. Optou-se, assim, pela concessão de tal serviço a ente particular, por até 35 (trinta e cinco anos), com a realização da obra.

Por força do art. 6º da Lei Complementar nº 971, de 10 de junho de 2022, a construção ou a exploração de crematórios no Município, em local com zoneamento urbano pertinente, poderá ser executada diretamente ou por concessão a ente particular, o que fica autorizado desde que a concessão seja precedida de procedimento licitatório. Ademais, o inciso VIII do art. 21 da Lei Orgânica do Município de Araraquara dispõe que os bens públicos municipais estão sujeitos à concessão de uso a particular, dependendo esta de autorização legislativa expressa.

Em assim sendo, remete-se o presente Projeto de Lei à Câmara Municipal.

Em termos de benefícios diretos para a Administração Municipal, a concessão objeto desta propositura efetivará todo o potencial de utilização privada e onerosa do imóvel a que se refere, o que se reverte em receita ao Erário através de outorga. Da mesma forma, a concessão retirará da Administração Pública Municipal o ônus de manutenção do imóvel, um terreno na ordem dos 24.012,00m².

É importante destacar, por outro lado, que a presente propositura constitui fator de desenvolvimento socioeconômico local, eis que:



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

- (i) implicará na realização de investimentos consideráveis, em índices em muito superiores aos correspondentes da capacidade econômica da Administração Pública Municipal; e
- (ii) implicará na disponibilização de serviço qualificado de crematório, a ser posto à disposição da sociedade araraquarense.

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

Por julgarmos esta proposição 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 proceder à concessão, por até 35 (trinta e cinco) anos, dos serviços de operação e gestão de crematório, precedidos pela construção de sua estrutura, a ser instalada no imóvel de propriedade do Município objeto da matrícula nº 153.962, registrada no Livro nº 2 – Registro Geral do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, integrante do Processo nº 53712/2022, em trâmite perante a Prefeitura do Município de Araraquara.

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à concessão, por até 35 (trinta e cinco) anos, dos serviços de operação e gestão de crematório, precedidos pela construção de sua estrutura, a ser instalada no imóvel de propriedade do Município objeto da matrícula nº 153.962, registrada no Livro nº 2 – Registro Geral do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, integrante do Processo nº 53712/2022, em trâmite perante a Prefeitura do Município de Araraquara.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 16 de fevereiro de 2023.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

[Assinatura]

MATRÍCULA
153.962

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

DATA
20 de Setembro de 2022

FICHA
01

IMÓVEL: Terreno designado Área "D1-B" do desdobro da área "D1" oriunda do desmembramento da área "D", localizado na Rua José Palamone Lepre, em Araraquara, com a superfície de 24.012,00 metros quadrados que assim se descreve e caracteriza: "Inicia-se no ponto 19A, situado no alinhamento predial da Rua José Palamone Lepre; daí segue em curva a direita com raio de 19,34 metros e desenvolvimento de 30,30 metros, até o ponto 19B; daí segue com rumo de 46°28'23" NW e distância de 36,99 metros até o ponto 19C; daí segue com rumo de 48°38'11" NW e distância de 66,62 metros até o ponto 19D; daí segue com rumo de 49°54'59" NW e distância de 106,12 metros até o ponto 19E; daí segue com rumo de 52°19'30" NW e distância de 51,76 metros até o ponto 19F; daí segue com rumo de 65°54'04" NE e distância de 100,12 metros até o ponto 13A, confrontando até este com a Área "D1-A" (M.153.961); daí segue com rumo de 18°09'11" SE e distância de 49,79 metros até o ponto 14B; daí segue com rumo de 74°28'14" NE e distância de 123,38 metros até o ponto 14A, confrontando até aqui com a Área D2; daí segue com rumo de 08°07'58" SE e distância de 17,78 metros até o ponto 15; daí segue com rumo de 04°14'44" SE e distância de 36,91 metros até o ponto 16; daí segue com rumo de 0°13'24" SE e distância de 39,65 metros até o ponto 17; daí segue com rumo de 04°20'40" SW e distância de 38,90 metros até o ponto 18; daí segue com rumo de 5°43'38" SW e distância de 24,62 metros até o ponto 19; daí segue com rumo de 02°08'02" SW e distância de 22,01 metros até o ponto 19A, confrontando até este com a Rua José Palamone Lepre, finalizando a descrição do perímetro". **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ 45.276.128/0001-10, com sede no Paço Municipal, sito na Rua São Bento nº 840 - Centro. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição número 9.461, livro 3-H, fls. 95, de 04.06.1.986, transportada para as Matrículas nºs 117.960, 120.955 e 130.940 e Av.1/M.130.940.

[Assinatura]
 Carlos Henrique Fonseca do Nascimento Júnior
 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 eu certifico nos termos da Lei 6.015/73. 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 09:47:56 horas do dia 23/09/2022.
 Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
 Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil
 Ao Reg.Civil R\$ Nihil Código de controle de certidão :
 Ao Trib.Just R\$ Nihil
 Ao FEDMP.: R\$ Nihil
 Ao ISSQN.: R\$ Nihil Selo Digital nº: 1110963C3153962C094757224
 Total..... R\$ *38,17
 Solicitação feita pela Prefeitura Municipal de Araraquara



Pag.: 001/001

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Araraquara - SP

757611

11109-6 - AA

11109-6-720001-760000-0422





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Laudo de Avaliação

Objetivo:

O presente trabalho tem por finalidade agregar subsídios e informações, compilar dados e cálculos, afim de apurar o valor de mercado de terreno designado Área "D1-B" do desdobro da área "D1" oriunda do desmembramento da área "D", localizado na Rua José Palamone Lepre, em Araraquara, com a superfície de 24.012,00 metros quadrados. Terreno de formato irregular, superficialmente firme e seco, plano e acima do nível da rua variando de 0,30 a 1,00m aproximadamente, com presença de árvores de médio a grande porte. Região predominantemente residencial, padrão médio, distante aproximadamente 4.150,00 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 e alambrado frontal.

Proprietário:

Município de Araraquara.

Áreas:

Terreno com 24.012,00 m²
Cadastro municipal 16.172.005.00
Matrícula n° 153.962 do I CRI - Certidão expedida em 23/09/2022
Processo n° 53.712/2022

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

Critério: o presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14651-1 e NBR-14651-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e as normas para avaliações imobiliárias do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Metodologia: 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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Considerações: Fatores de correção

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

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

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	12	III	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	I	1
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	II	2
Total				8
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.

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, anúncio classificado em jornais especializados etc.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Hdz Imóveis - 2412
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	07 de dezembro de 2022
Link anúncio:	https://hdzimoveis.com.br/imovel/2412/terreno-parque-igacaba-araraquara/?finalide=venda
Endereço Imóvel:	Parque Igaçaba
Área Terreno:	190,00 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 526,32 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,546
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 258,63 /m ²

The screenshot shows a real estate listing page. On the left, there is a large photo of a fenced area with a gate, and below it, three smaller thumbnail images. A price tag indicates 'Venda R\$ 100.000,00'. On the right side, there are several interactive elements: 'MEUS FAVORITOS', 'COMPARAR IMÓVEIS', and a 'PROPOSTA / INFORMAÇÕES' form with fields for Name, Telephone, Email, and a message box. Below the form is a search bar with the text '161997' and a 'C' icon. At the bottom right, there is a 'BUSCA AVANÇADA' section with a 'Venda' dropdown menu. A date stamp at the bottom right of the page reads 'quarta-feira, 7 de dezembro de 2022'. The main description area is titled 'Descrição Imóvel' and 'TERRENO', stating 'Terreno com 190 m2 próximo ao Condomínio Quarte das Laranjeiras'. It also provides contact information for HDZ Imóveis - Araraquara, including phone numbers and a WhatsApp link.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

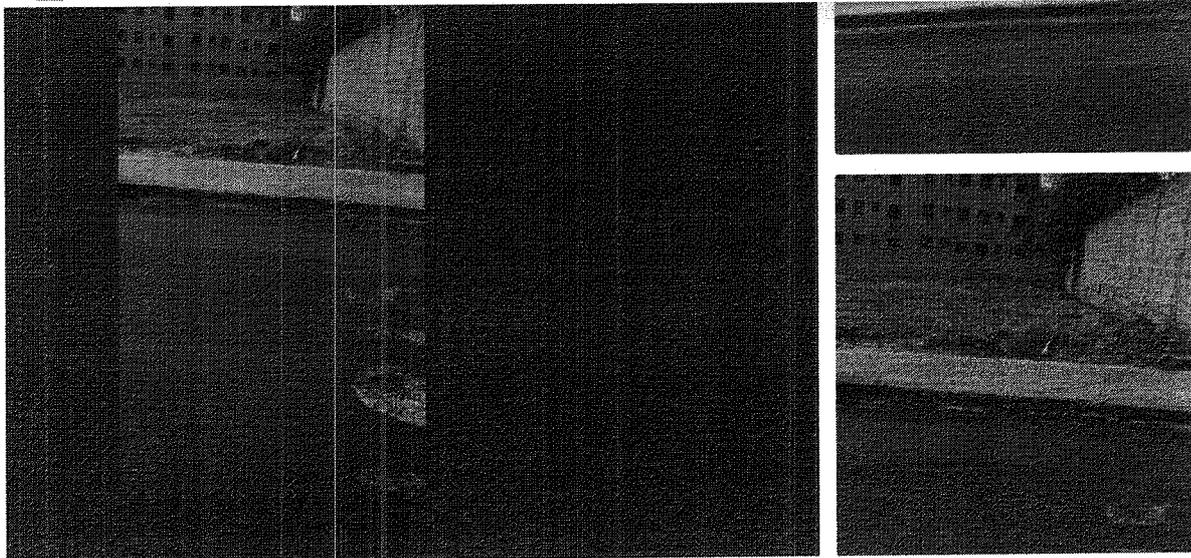


Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11999
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	07 de dezembro de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-residencial-paraiso/11999
Endereço Imóvel:	Jardim Residencial Paraíso
Área Terreno:	594,52 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 250.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 420,51 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,630
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 238,43 /m ²



Comprar Alugar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Área do cliente Lançamentos



PARA COMPRAR 1 ano atrás 185 visualizações

Terreno comercial à venda no Jardim Residencial Paraíso, Araraquara

R\$ 250.000,00

VENDA

R\$ 250.000,00

Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, São Paulo
04288-999

Área total: 594,52m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Características

594,52m²

Envie uma mensagem

quarta-feira, 7 de dezembro de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 9012
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	07 de dezembro de 2022
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-residencial-paraiso/9012
Endereço Imóvel:	Jardim Residencial Paraíso
Área Terreno:	614,17 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 320.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 521,03 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,632
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 296,36 /m ²

Borsari Imóveis Comprar Alugar Fofotins Comprar Contato Área do cliente Lançamentos

Terreno à venda no Jardim Residencial Paraíso, Araraquara

R\$ 320.000,00

VENDA
R\$ 320.000,00
IPTU R\$ 949,26
Área total: 614,17m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

quarta-feira, 7 de dezembro de 2022

Características

614,17m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

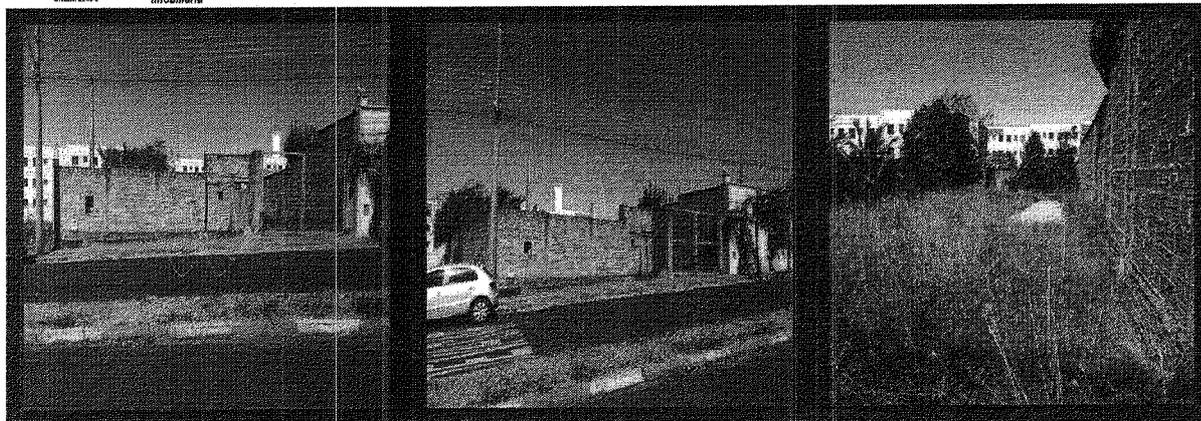
Pesquisa 04

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária - 7516
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	07 de dezembro de 2022
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-residencial-paraiso/7516
Endereço Imóvel:	Jardim Residencial Paraíso
Área Terreno:	614,17 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 300.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 488,46 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,632
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 277,84 /m ²



Buscar por endereço, list ou código

Lançamentos Venda Locação Consulta fácil Imprimir boleto



Fotos

Venda R\$ 300.000,00

Enviar uma mensagem

Terreno à venda no Jardim Residencial Paraíso,
Araraquara

Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, São Paulo
Indicador: PSFS

Área
614,17m²

Descrição do imóvel

TERRENO MURADO EM AVENIDA DUPLA, ÚLTIMO LACRILHAÇÃO COM AT. 614,17M²

quarta-feira, 7 de dezembro de 2022

Paço Municipal de Araraquara

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Casell Imobiliária - 5298
Telefone:	(16) 3301-1977
Data acesso anúncio:	07 de dezembro de 2022
Link anúncio:	https://casellimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-igacaba/5298
Endereço Imóvel:	Parque Igaçaba
Área Terreno:	190,00 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 526,32 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,546
Valor m² homogeneizado:	R\$ 258,63 /m ²



(16) 3301-1977

Corretor Delia



Rua

Imóvel 5298 - TERRENO AMPLO COM 190 M² NO IGAÇABA

Terreno à venda no PARQUE IGAÇABA, Araraquara

PARQUE IGAÇABA, Araraquara, São Paulo



190m²

Venda

R\$ 100.000,00

Envie uma proposta

Descrição do imóvel

TERRENO AMPLO COM 190 m² NO IGAÇABA

quarta-feira, 7 de dezembro de 2022

Paço Municipal de Araraquara

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Toscano Imóveis - TO-TE685
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	07 de dezembro de 2022
Link anúncio:	http://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/parque-igacaba/1748
Endereço Imóvel:	Parque Igaçaba
Área Terreno:	190,00 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 95.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 500,00 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,546
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 245,70 /m ²

TO-TE685 -- TERRENO - Parque Igaçaba - Plano - Bem localizado - AT: 8,00 X 23,75 = 190,00 m² -- Aceita financiamento

PARQUE IGACABA - Araraquara - São Paulo

quarta-feira, 7 de dezembro de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

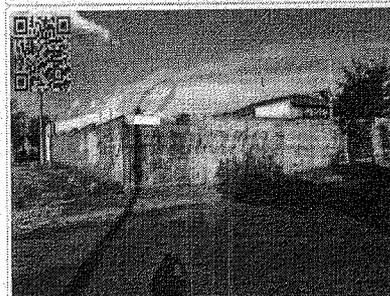
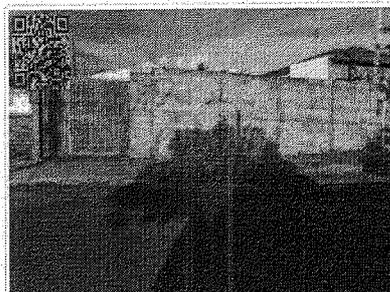
Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Giovani Imóveis - 1888
Telefone:	(16) 3311-0848
Data acesso anúncio:	07 de dezembro de 2022
Link anúncio:	https://giovaniiMOVEIS.com.br/imovel/terreno-murado-bem-localizado-no-bairro-vale-do-sol-med442m2.html
Endereço Imóvel:	Parque Residencial Vale do Sol
Área Terreno:	442,00 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 210.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 475,11 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,607
Valor m² homogeneizado:	R\$ 259,55 /m ²

Venda - Araraquara/SP

Terreno murado, bem localizado, no bairro Vale do Sol, med.442m².

Código	001888
Bairro	Vale do Sol - Terreno qd-48 lt-10
Valor	R\$ 210.000,00
Dormitórios	0
Garagens	0
Área Terreno	442,00 m ²
Área Construída	0,00 m ²



Outros detalhes

Imóvel desabitado, rua asfaltada, imóvel não é de esquina.

Imóvel cadastrado em 07/12/2022.

Seja o primeiro a curtir este imóvel. Este imóvel já foi visualizado 312 vezes.

Gostou deste imóvel?

Entre em contato com a Giovani Imóveis pelo telefone **(16) 3311 0848** ou venha nos visitar.

Teremos imenso prazer em lhe receber: **Rua dos Libaneses, 2173 - Centro - Araraquara-SP**

quarta-feira, 7 de dezembro de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Therry Imóveis - 0145
Telefone:	(16) 99785-5049
Data acesso anúncio:	07 de dezembro de 2022
Link anúncio:	https://www.therryimoveis.com.br/i/terreno/parque-residencial-vale-do-sol/0145
Endereço Imóvel:	Parque Residencial Vale do Sol
Área Terreno:	250,00 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 120.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 480,00 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,565
Valor m² homogeneizado:	R\$ 244,08 /m ²

Principal » Terreno » Em rua » Ref. 0145

Imprimir

Terreno em rua

Facebook Twitter Google+

Parque Residencial Vale do Sol
Araraquara - SP - Brasil

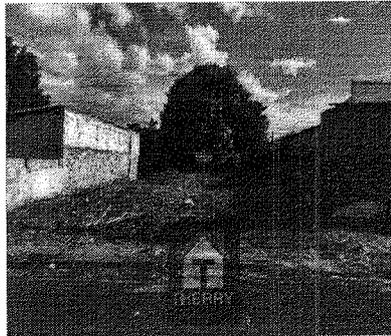
venda R\$ 120.000

Área do terreno: 250,00 m²

Área construída: não consta

Condomínio aprox.: não consta

IPTU: R\$ 400



Requis do imóvel Imoveis semelhantes Simule o financiamento Receba mais informações Indique esse imóvel



quarta-feira, 7 de dezembro de 2022

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



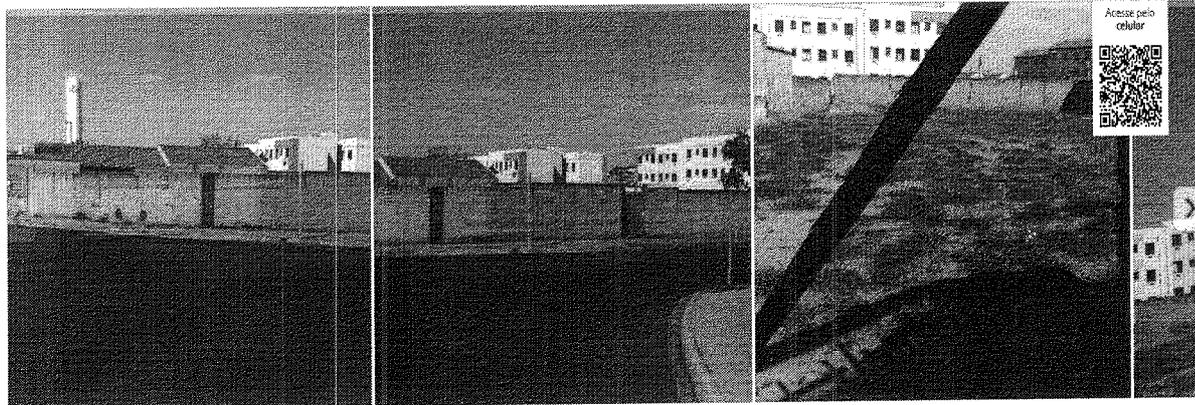
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 09

Imobiliária / código:	Cardinali Imóveis - 108141
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	07 de dezembro de 2022
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Residencial-Paraiso/108141
Endereço Imóvel:	Jardim Residencial Paraíso
Área Terreno:	754,60 m ²
Situação/formato:	Terreno, trapezoidal, esquina, plano.
Valor Oferta:	R\$ 375.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 496,95 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,649
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 290,27 /m ²



EMPRESA - PROMOÇÕES UNIVERSITÁRIAS - BLOG - LANÇAMENTOS - CONTATO - IMÓVEIS -



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



Código	Paço Perigosa	Área Terreno
108141	Dúvidas	754,60 M ²

Favoritar Comparar

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração

IPTU / Mês	166,63
Total	166,63

Total para Corretor

quarta-feira, 7 de dezembro de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 10

Imobiliária / código:	Cardinali Imóveis - 83998
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	07 de dezembro de 2022
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Parque-Residencial-Vale-do-Sol/83998
Endereço Imóvel:	Parque Residencial Vale do Sol
Área Terreno:	250,00 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 115.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 460,00 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,565
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 233,91 /m ²



EMPRESA - PROMOÇÕES UNIVERSITÁRIAS - BLOG - LANÇAMENTOS - CONTATO - IMÓVEIS -



Terreno Padrão - Parque Residencial Vale do Sol
Residencial para Venda em Araraquara



Código	Fazer Pergunta	A Terreno	A Total
83998	Dúvidas	250,00 M ²	250,00 M ²

Favoritar Comparar

Total para Compra valores sujeitos a alteração
de acordo com a compra

Venda	115.000,00
emissão Registro Escrituras e Custódias	CONSULTE-NOS
Total	115.000,00

quarta-feira, 7 de dezembro de 2022

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 11

Imobiliária / código:	Suzy Imóveis - SI 2610
Telefone:	(16) 3301-1717
Data acesso anúncio:	07 de dezembro de 2022
Link anúncio:	https://www.suzyimoveis.com.br/imoveis-descricao/si-2610-terreno-jardim-paraiso/
Endereço Imóvel:	Jardim Residencial Paraíso
Área Terreno:	754,60 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 375.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 496,95 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,649
Valor m² homogeneizado:	R\$ 290,27 /m ²

Home > Imóveis > SI 2610 - Terreno - Jardim Paraíso

Si 2610 - Terreno - Jardim Paraíso

R\$375.000

Filtro

- Tipos de Imóveis
- Categorias
- Filtro: Pátio-Chuva, Balcão ou fd do imóvel
- Localização
- Quartos
- Banheiros
- Vagas
- Metroragem
- Max. preço

Características destacadas

INSPARIMÓVEIS

Imóveis recentes

Existente terreno, área construção residencial ou comercial.

Detalhes Da Propriedade:

Código do imóvel: SI-2610 Terreno: 754,60 m²

quarta-feira, 7 de dezembro de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 12

Imobiliária / código:	Suzy Imóveis - SI 1648
Telefone:	(16) 3301-1717
Data acesso anúncio:	07 de dezembro de 2022
Link anúncio:	https://www.suzyimoveis.com.br/imoveis-descricao/terreno-parque-igacaba/
Endereço Imóvel:	Jardim Residencial Paraíso
Área Terreno:	190,00 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 526,32 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,546
Valor m² homogeneizado:	R\$ 258,63 /m ²

Home > Imóveis > SI 1648 - Terreno - Parque Igaçaba

Si 1648 - Terreno - Parque Igaçaba

R\$100.000

Filtro

- Tipo de Negócio
- Categorias
- Título: Palácio-Chave, Bairro ou lote inteiro
- Localização
- Quartéis
- Banheiros
- Garagem
- Min. preço
- Max. preço

Terreno em ótima localização murado com portão medindo 190,00 m²

quarta-feira, 7 de dezembro de 2022



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

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

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO 24.012,00 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\$	100.000,00	190,00	R\$ 526,32	0,9	1	1	0,546	R\$ 258,63
X2	R\$	250.000,00	594,52	R\$ 420,51	0,9	1	1	0,630	R\$ 238,43
X3	R\$	320.000,00	614,17	R\$ 521,03	0,9	1	1	0,632	R\$ 296,36
X4	R\$	300.000,00	614,17	R\$ 488,46	0,9	1	1	0,632	R\$ 277,84
X5	R\$	100.000,00	190,00	R\$ 526,32	0,9	1	1	0,546	R\$ 258,63
X6	R\$	95.000,00	190,00	R\$ 500,00	0,9	1	1	0,546	R\$ 245,70
X7	R\$	210.000,00	442,00	R\$ 475,11	0,9	1	1	0,607	R\$ 259,55
X8	R\$	120.000,00	250,00	R\$ 480,00	0,9	1	1	0,565	R\$ 244,08
X9	R\$	375.000,00	754,60	R\$ 496,95	0,9	1	1	0,649	R\$ 290,27
X10	R\$	115.000,00	250,00	R\$ 460,00	0,9	1	1	0,565	R\$ 233,91
X11	R\$	375.000,00	754,60	R\$ 496,95	0,9	1	1	0,649	R\$ 290,27
X12	R\$	100.000,00	190,00	R\$ 526,32	0,9	1	1	0,546	R\$ 258,63
Média									R\$ 262,69
Desvio Padrão									R\$ 21,31

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 233,91 Amostra n° X10
 Amostra extrema superior R\$ 296,36 Amostra n° X3

Número crítico de CHAUVENET para: 12 amostras

N= 12
 d/s Limite: 2,03

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

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

dmin/s= 1,35 < 2,03
 Portanto a amostra n° X10 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,58 < 2,03
 Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 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.

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed R\$	262,69	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	21,31	Xmed = Média das amostras
tc	1,36	
Xmax R\$	271,43	
Xmin R\$	253,95	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 17,48$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 5,83$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$	253,95	à	R\$	259,78	
Neste intervalo há:			R\$	259,55	Peso 4
4 amostras			R\$	258,63	Peso 4
			R\$	258,63	Peso 4
			R\$	258,63	Peso 4
2° Classe: R\$	259,78	à	R\$	265,60	
Neste intervalo há:			.		Peso 0
0 amostras			.	-	0
			.	-	0
			.	-	0
3° Classe: R\$	265,60	à	R\$	271,43	
Neste intervalo há:			.		Peso 0
0 amostras			.	-	0
			.	-	0
			.	-	0

Soma dos pesos 16

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 4.141,80

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\$ 258,86



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\$ 262,69
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 296,36
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 233,91
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 62,45
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	23,77%
Enquadramento no Grau de precisão	III

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

Avaliação da área:

Considerando que a área em questão apresenta formato irregular e presença de árvores de médio a grande porte, aplicaremos o fator depreciativo de 0,90, temos, portanto:

Valor unitário = R\$ 258,86/m² x 0,90 = R\$ 232,97/m², podendo ser arredondado para a cifra de R\$ 233,00/m².

Valor total da área = R\$ 233,00/m² x 24.012,00 m² = R\$ 5.594.796,00

Avaliação do Alambrado:

Altura de 2,10 metros com mourão de concreto e tela galvanizada, inclusive mureta de concreto. (Cód. 98522 - Sinapi - ref. Out/2022) - Parte considerada somente frontal.

Extensão = 179,87 metros
Fator depreciativo 0,50
Valor alambrado novo = R\$ 180,08/m (Sinapi)

Valor: R\$ 180,08 x 0,50 x 179,87 = R\$ 16.195,49

Avaliação do imóvel:

R\$ 5.594.796,00 (terreno) + R\$ 16.195,49 (alambrado) = R\$ 5.610.991,49

Valor Total do imóvel = R\$ 5.610.991,49

Importância de cinco milhões, seiscentos e dez mil, novecentos e noventa e um reais e quarenta e nove centavos é o valor total de mercado calculado para o imóvel.

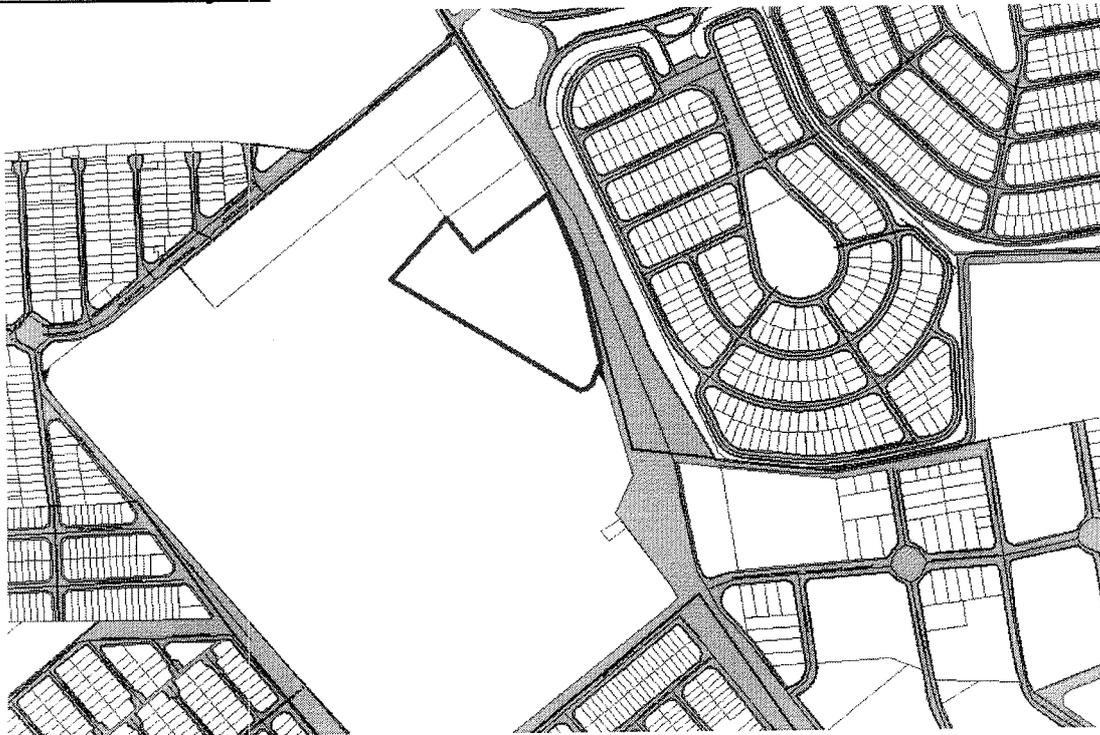
Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

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

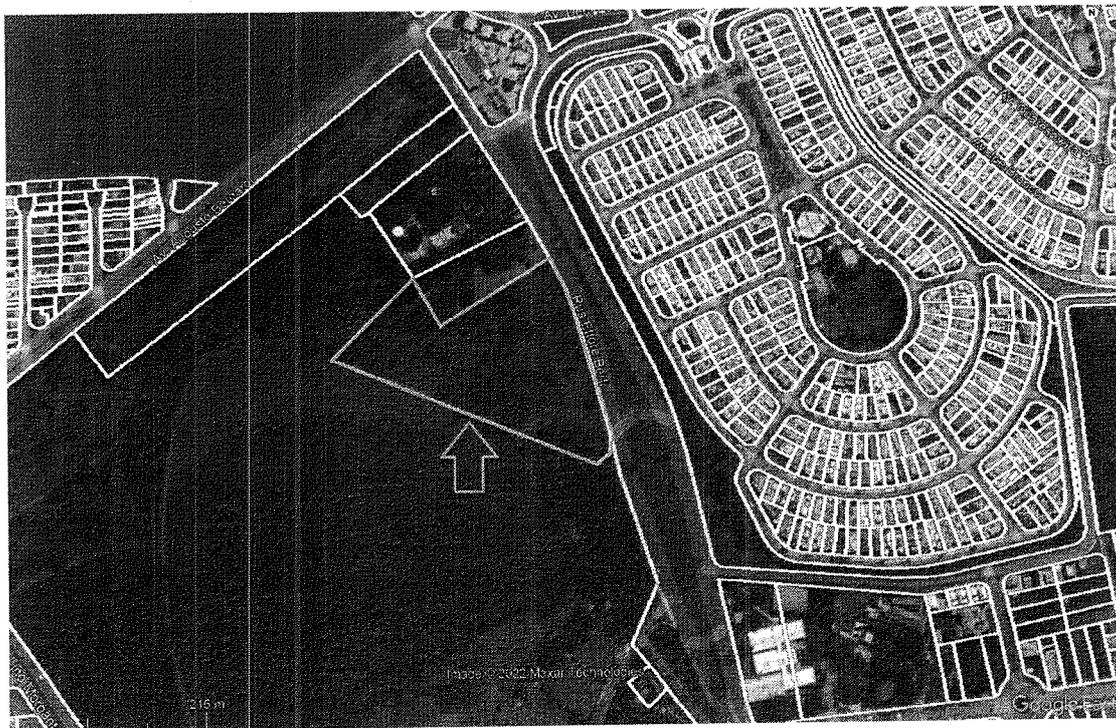


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Croqui de localização:



Fonte: Cadastro Técnico Municipal

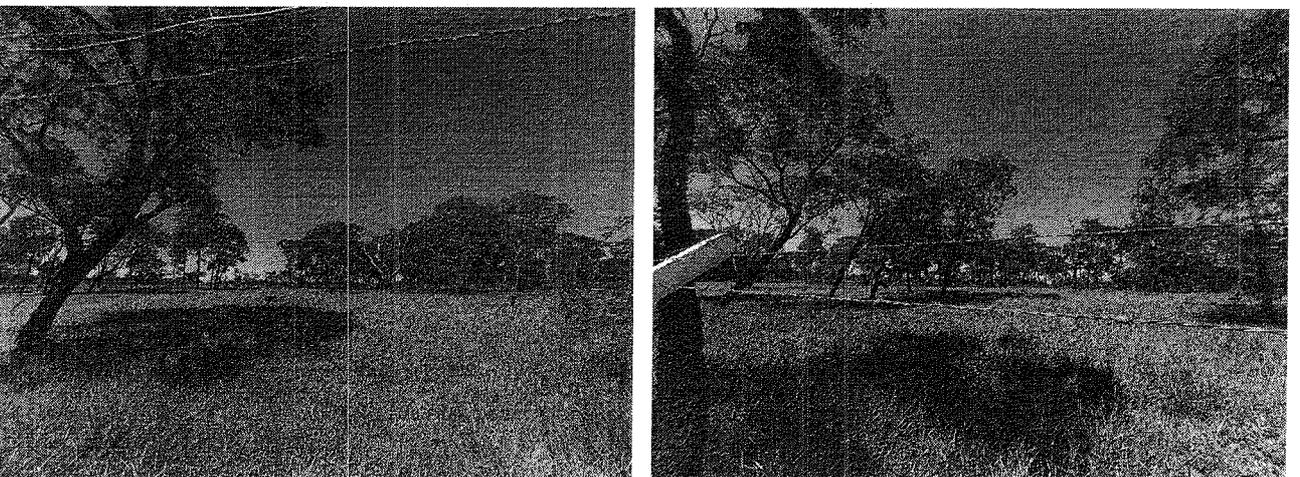
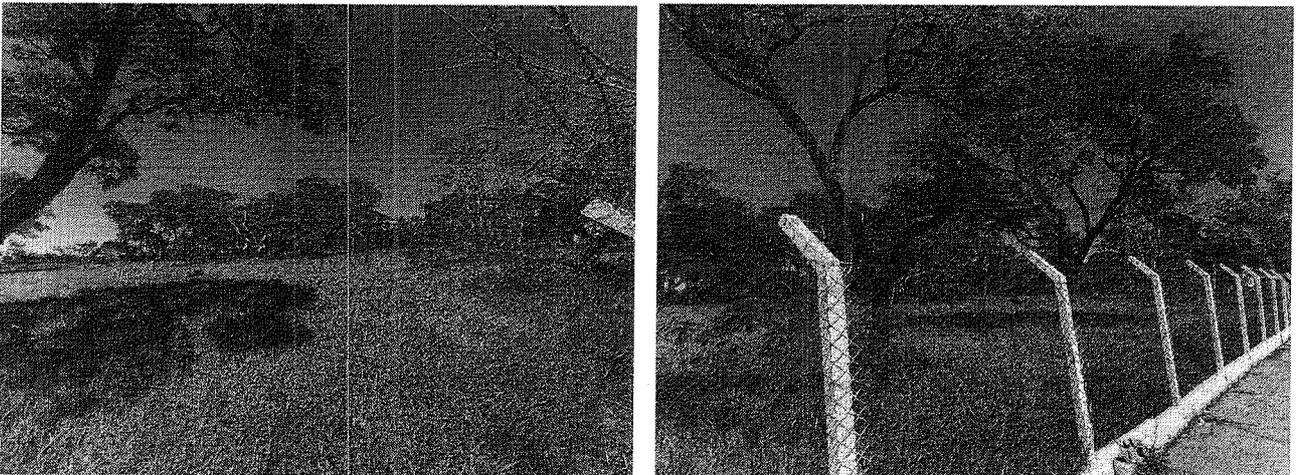
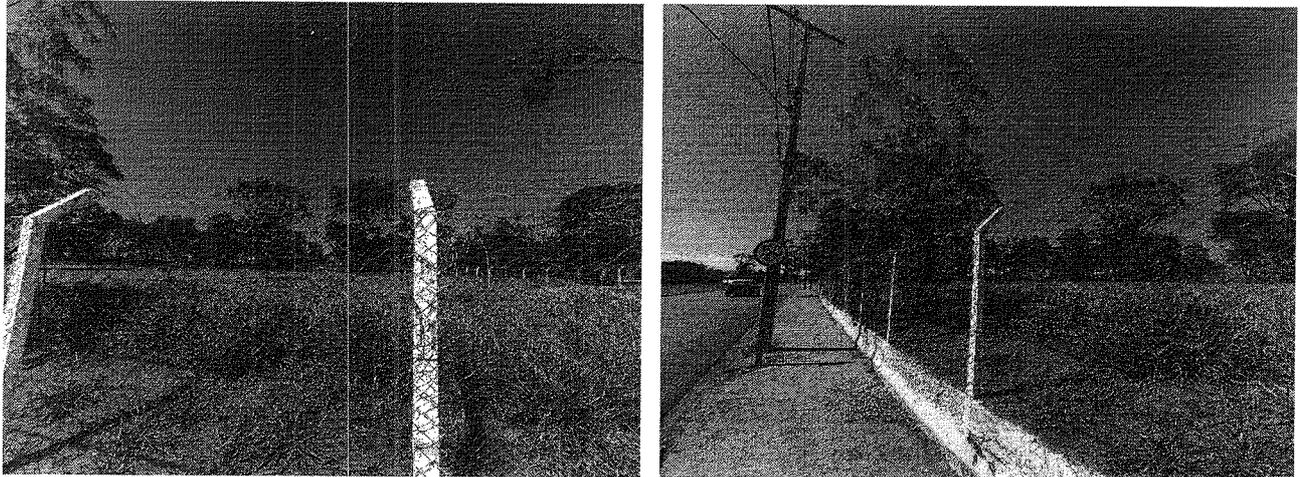


Fonte: Google Earth e cadastro técnico Municipal.

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



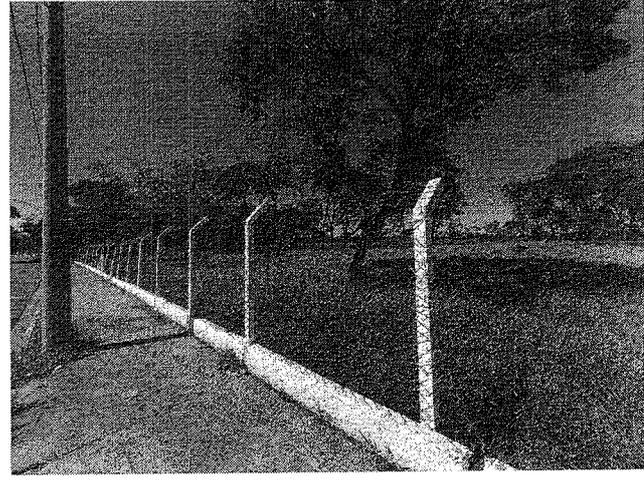
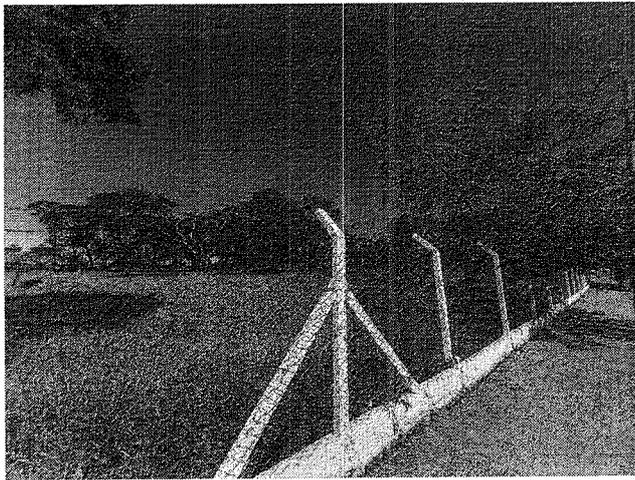
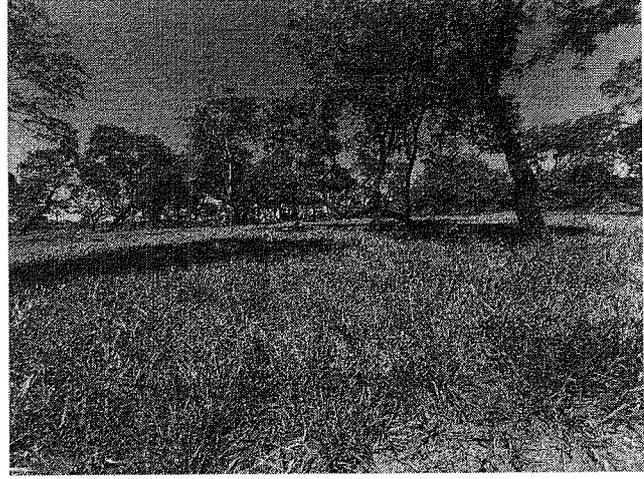
Relatório Fotográfico:



[Handwritten mark]



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Encerramento:

Consta o presente laudo de 20 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e está devidamente datada e assinada.

Araraquara, 08 de dezembro de 2022.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077