



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SJMRI Nº 0244/2023

Em 24 de abril 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:

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 autoriza a alienação, por licitação, do imóvel público municipal de matrícula nº 156.326, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, e dá outras providências.

A alienação do imóvel de matrícula nº 156.326 pelo Poder Executivo Municipal é uma medida necessária e justificada diante das circunstâncias atuais. A Administração Pública Municipal reconhece que o imóvel não possui perspectivas viáveis de utilização para a implantação de equipamentos urbanos públicos, visto que a região carece de demanda para tais serviços. Esta constatação resulta em uma ociosidade prejudicial aos interesses da coletividade, uma vez que recursos públicos estão sendo subutilizados em detrimento de projetos mais relevantes para a comunidade.

Além disso, a decisão de alienar o imóvel tem por objetivo direcionar os recursos provenientes dessa venda para a execução de obras públicas de relevância incontestável para o bem-estar da população. A necessidade de investir esses recursos em obras de infraestrutura, saúde, educação ou outras áreas fundamentais para a coletividade se sobrepõe à manutenção de um terreno sem utilização prática e proveitosa.

Também é importante considerar que a manutenção do terreno sem efetiva ocupação entra em conflito com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município, que preconiza a ocupação planejada dos vazios urbanos. A cidade precisa crescer de forma ordenada e sustentável, e a utilização eficiente dos recursos disponíveis é uma parte essencial desse processo.

Por fim, a alienação do imóvel alinha-se com o princípio de que a propriedade urbana deve cumprir sua função social. Nesse sentido, um uso compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis é crucial para contribuir com o bem-estar da população em geral. A venda do imóvel não apenas otimiza o aproveitamento de recursos, mas também possibilita a realização de projetos que atendam às necessidades prioritárias da comunidade, resultando em um impacto positivo no desenvolvimento urbano e na qualidade de vida dos cidadãos.



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

Autoriza a alienação, por licitação, do imóvel público municipal de matrícula nº 156.326, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, e dá outras providências.

Art. 1º Fica desafetado do uso especial o imóvel público municipal de matrícula nº 156.326, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, estando o Poder Executivo autorizado a aliená-lo, mediante licitação.

§ 1º A avaliação do imóvel de que trata o “caput” deverá ser atualizada pelo órgão competente da Prefeitura do Município de Araraquara previamente à abertura do certame licitatório, levando-se em conta as condições de mercado vigentes na ocasião.

§ 2º A alienação de que trata o “caput” deste artigo se dará “ad corpus”, conforme o § 3º do art. 500 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 2º As despesas com a execução desta lei onerarão as dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

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

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 24 de abril de 2023.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



CNM: 111096.2.0156326-80
MATRÍCULA

156.326

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

CNM: 111096.2.0156326-80
DATA: 06 de Julho de 2023

FICHA
01

IMÓVEL: Terreno constituído pelo remanescente da área UM e da área 2B do desmembramento da área DOIS, em Araraquara, com a superfície de 14.601,506 metros quadrados, que assim se descreve e caracteriza: "Inicia-se no ponto 11A, encontro da cívica deste terreno e da Área 3 (M.156.325) com a área 2A (M.105.550); daí segue ao ponto 11 com o rumo de 26°59'32" SE e distância de 38.430 metros; daí segue ao ponto 10 com rumo de 50°29'04" SE e distância de 51.096 metros; daí segue ao ponto 9 com rumo de 64°07'11" NE e distância de 16.983 metros; daí segue ao ponto 8 com rumo de 00°35'38" NE e distância de 4.457 metros; daí segue ao ponto 7 com rumo de 63°54'53" NE e distância de 46.847 metros; daí segue ao ponto 6 com rumo de 28°35'59" NW e distância de 5.733 metros; daí segue ao ponto 4C com rumo de 64°12'19" NE e distância de 98.046 metros; daí segue ao ponto 4B com rumo de 25°49'06" NW e distância de 16 metros; daí segue ao ponto 4A com rumo de 64°12'19" NE e distância de 50.000 metros, confrontando até aqui com a Área 2A de propriedade do Município de Araraquara (M.105.550); daí segue ao ponto 32 com rumo de 25°49'06" SE e distância de 42.085 metros, confrontando em parte com a propriedade de Estrela Futebol Clube (Tr. 25.362) e em parte com a propriedade da Companhia Troleibus de Araraquara (M. 32.136); daí segue ao ponto 33 com rumo de 64°19'27" SW e distância de 313.510 metros, confrontando em parte com as propriedades do Município de Araraquara (Matrículas nº 101.518 e nº 101.517); daí segue ao ponto 33A com rumo de 26°56'13" NW e distância de 98.718 metros, confrontando com o alinhamento predial da via pública de acesso ao Ginásio de Esportes Castelo Branco; daí segue ao ponto 11A, início desta descrição, com rumo 63°03'47" NE e distância 79.699 metros confrontando com a Área 3 (M.156.325). Neste terreno existe um prédio s/numero do alinhamento predial da via pública de acesso ao Ginásio de Esportes Castelo Branco, com uma área construída de 2.650,48 m². CADASTRO MUNICIPAL: 04.082.519. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 45.276.128/0001-10, com sede nesta cidade, no Paço Municipal, à Rua São Bento nº 840, Centro. REGISTRO ANTERIOR: R.21/M.124.431, de 02.03.2023 e Av.24/M.124.431.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrivente Autorizado

Av.1 - em 06 de julho de 2023

AFETAÇÃO

CONTINUA NO VERSO

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

CARAMURU FONSECA DO NASCIMENTO JUNIOR
Escrivente Autorizado Pag. 001/003
Certidão na última página

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

11109-6 - AA 836992

11109-6-80001-850000-0123



156.326

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

CNM: 111096.2.0156326-80

FICHA
01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

VERSO

O imóvel encontra-se afetado para o serviço público municipal, conforme artigo 2º, inciso II da Lei Municipal nº 9.710, de 04.09.2019, conforme Av.22/M.124.431.

Ana Maria de Freitas Gouvêa Celestino
Escrevente Autorizada

Av.2 - em 06 de julho de 2023

Sobre o imóvel da M.105.549, transportada para a M.124.431, existe arrolamento para garantia do pagamento de dívida junto a Receita Federal, nos termos dos artigos 64 e 64A da Lei 9.532, de 10.12.1.997, conforme Termo de Arrolamento do processo DRF/AQA/SACAT nº 13851 721 129/2013-17, averbado sob nº 5/M.105.549, relatada na Av.1/M.124.431.

Ana Maria de Freitas Gouvêa Celestino
Escrevente Autorizada

Av.3 - em 06 de julho de 2023

Encontra-se averbado sob nº 9/M.124.431, a pedido do Ministério Público do Estado de São Paulo, através da Promotoria de Justiça de Araraquara - Meio Ambiente - Habitação e Urbanismo, o Termo de Ajustamento de Conduta passado nos autos do Inquérito Civil Público nº 14.0195.0001451/2017-4, o qual impôs à Empresa Petrobrás Distribuidora S/A, CNPJ sob nº 34.274.233/0001-02, a obrigação da recuperação da fase livre da área do antigo posto de abastecimento de combustível situado no imóvel da M. 124.431. Constatou do Termo que o tempo de duração dessa obrigação é o necessário para o cumprimento integral da mesma.

Ana Maria de Freitas Gouvêa Celestino
Escrevente Autorizada

Av.4 - em 06 de julho de 2023

ARROLAMENTO DE BENS

O imóvel foi arrolado pela Receita Federal, nos termos dos artigos 64 e 64A da Lei 9.532, de 10.12.1.997 e de acordo com Relação de Bens e Direitos para Arrolamento (processo nº 15746.720447/2021-95), encaminhado pelo Delegado da Receita Federal do Brasil - DRF - Campinas, conforme Av.12/M.124.431.

Ana Maria de Freitas Gouvêa Celestino
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 410619

Av.5 - em 20 de julho de 2023

CANCELAMENTO

A Av.4 (arrolamento de bens) fica cancelada conforme decisão da Receita Federal do Brasil, expedida aos 26.06.2023, acompanhada de

CONTINUA NA FICHA 02

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

CARAMURU FONSECA DO NASCIMENTO JUNIOR
Escrevente Autorizado

Pag.: 002/003

Certidão na última página

CNM: 111096.2.0156326-80
MATRÍCULA

156.326

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

FICHA

02

instrumento de 14.07.2023 firmado por Edson Antônio Edinho da Silva, Prefeito Municipal de Araraquara, digitalizados em 17.07.2023 (processo nº 15746.720447/2021-95).

Camila Duarte Marcondes de Rezende
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

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

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

Escrevente autorizado

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

CARAMURU PONSECA DO NASCIMENTO JUNIOR
Escrevente Autorizado

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

Ao Oficial . . . R\$ *40,91 Certidão expedida às 15:56:15 horas do dia 20/07/2023.
Ao Estado . . . R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Sec. Faz. . . R\$ Nihil
Ao Reg. Civil R\$ Nihil Código de controle de certidão :
Ao Trib. Just R\$ Nihil
Ao FEDMP . . . R\$ Nihil
Ao ISSQN . . . R\$ Nihil Selo Digital nº: 1110963C3456326C15561523M
Total R\$ *40,91

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



156326200723

Pag.: 003/003



1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP
CARAMURU FONSECA DO NASCIMENTO JUNIOR
Escrevente Autorizado

1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP
CARAMURU FONSECA DO NASCIMENTO JUNIOR
Escrevente Autorizado



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 um terreno constituído pelo remanescente da Área UM e da área 2B do desmembramento da Área DOIS, em Araraquara, com frente de 98,718 metros para a Avenida Engenheiro Agrimensor João Luiz Molina Gil, formato irregular, com área superficial total de 14.601,506 m², localizada a aproximadamente 80,00 metros da Avenida Bento de Abreu, um dos principais corredores comerciais e valorizados da cidade de Araraquara, de padrão socioeconômico alto. Terreno relativamente plano, firme e superficialmente seco, com toda infraestrutura, de frente para o imóvel do Município de Araraquara (Ginásio de Esportes Castelo Branco) e próximo ao imóvel da Associação Ferroviária de Esportes (Arena da Fonte - Estádio da Ferroviária), bairro Jardim Primavera, cidade de Araraquara - SP. Região comercial valorizada, distante aproximadamente 2.360,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara S.P.

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

Proprietário:

Município de Araraquara.
Cadastro municipal 04.082.519.00
Matrícula n° 156.326 do I CRI - Certidão expedida em 20/07/2023
Processo n° 34561/2023

Áreas:

Terreno com	14.601,506 m ²
Galpão oficina, funilaria, pintura e manutenção	978,03 m ²
Galpão oficina, escritórios, borracharia, depósito e almoxarifado	902,78 m ²
Galpão oficina e lavadores	480,02 m ²
Cobertura anexa ao almoxarifado	217,80 m ²
Prédio refeitório, vestiário, carpintaria etc.	233,29 m ²
Prédio administrativo	180,54 m ²
Prédio sub-almoxarifado	107,75 m ²
Lavanderia anexa ao prédio do sub-almoxarifado	35,59 m ²
Abrigo	13,09 m ²
Cobertura bombas de combustível frente	120,00 m ²
Rampa do lavador com cobertura	119,69 m ²
Construção auxiliar fundos	17,94 m ²
Cobertura bombas de combustível fundos	152,10 m ²
Muro de fechamento	477,20 m ²
Alambrado de fechamento	1.227,60 m ²
Reservatórios de água	5 unid.
Postes de concreto com braço para iluminação	30 unid.
Poste de concreto com transformador	1 unid.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Observações:

Conforme Av.3 da referida matrícula, há um termo de ajustamento de conduta o qual impôs à Empresa Petrobrás Distribuidora S/A a obrigação da recuperação da fase livre da área do antigo posto de abastecimento de combustível.

Tendo em vista o imóvel em pauta ter sofrido danos ambientais em decorrência de vazamento de óleo combustível, causando infiltração em partes do seu subsolo, e de conformidade com pesquisas e especificações apresentadas em RELATÓRIO DE INVESTIGAÇÃO AMBIENTAL DETALHADA E PLANO DE INTERVENÇÃO AMBIENTAL, elaborado pela SERVIMAR AMBIENTAL & ENGENHARIA à época, o processo deverá ser encaminhado ao setor competente e se necessário à CETESB para verificar se os danos já foram sanados e a área está livre de impedimentos quanto a construção, em caso negativo, retornar ao setor de avaliações com parecer para reavaliação da área.

Para efeito desta avaliação a área foi considerada livre de impedimentos quanto ao seu uso e execução de novas construções.

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.

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 topografia no interior da área;
- **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%:

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

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, anuncio classificado em jornais especializados etc.

Pesquisa 01

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária - 34730
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	10 de agosto de 2023
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-ferroviaria/34730
Endereço Imóvel:	Rua Américo Brasiliense - Vila Ferroviária
Área Terreno:	8.147,35 m ²
Situação/formato:	Área, formato irregular, meio de quadra, Aclive para os fundos com topografia irregular.
Valor Oferta:	R\$ 6.000.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 736,44 /m ²
Fator Oferta:	0,95
Fator Topográfico:	1,25
Fator Transposição:	1,10
Fator de Área:	0,930
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 894,63 /m ²



Fotos

Venda R\$ 6.000.000,00

Terreno área à venda no VILA FERROVIÁRIA,
Araraquara

VILA FERROVIÁRIA, Araraquara, São Paulo
Imóvel 34730

Área
8147,35m²

Descrição do imóvel

ÁREA ÚTILÍSSIMA, EXCELENTE PARA EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL OU COMERCIAL
Área 8147,35m²

Quinta-feira, 10 de agosto de 2023

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 02

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária - 6419
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	10 de agosto de 2023
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/vila-ferroviaria/6419
Endereço Imóvel:	Rua Américo Brasiliense - Vila Ferroviária
Área Terreno:	6.905,42 m ² .
Situação/formato:	Área, formato irregular, meio de quadra, Aclive para os fundos.
Valor Oferta:	R\$ 7.000.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 1.013,70 /m ²
Fator Oferta:	0,80
Fator Topográfico:	1,111
Fator Transposição:	1,10
Fator de Área:	0,911
Valor m² homogeneizado:	R\$ 902,87 /m ²

TEDEWORK
CRECI 2544-7
imobiliária

Buscar por endereço, local ou código

Componentes Venda Locação Consulta Fácil Imprimir boletim

Venda R\$ 7.000.000,00

Terreno área à venda no VILA FERROVIARIA, Araraquara
VILA FERROVIARIA, Araraquara São Bento
Imóvel: PCH

Área 1m²

Descrição do imóvel
ÁREA EXCELENTE COM 6905,42M² AGLADO DO CONDOMÍNIO PARQUE DOS TRILHOS, E FRENTE PARA VIA EXPRESSA, E FUNDOS PARA ARENÁ DA FONTE.
42,00 X 128,26 X 67,57 X 22,42 X 7,74 X 3,63 X 134,25m

quinta-feira, 10 de agosto de 2023

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 03

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis - 2842
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	26 de julho de 2023
Link anúncio:	https://hdzimoveis.com.br/imovel/2842/terreno-centro-araraquara/?finalide=venda
Endereço Imóvel:	Rua Coronel Romão Gomes, Esquina com Av. Euclides Custódio de Lima
Área Terreno:	296,40 m ²
Situação/formato:	Terreno, Esquina, plano.
Valor Oferta:	R\$ 530.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 1.788,12 /m ²
Fator Oferta:	0,80
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,20
Fator de Área:	0,614
Valor m² homogeneizado:	R\$ 1.053,99 /m ²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 7005
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	10 de agosto de 2023
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-primavera/7005
Endereço Imóvel:	Av. Joaquim Alves, entre Alameda Rogério Pinto Ferraz e Rua dos Cravos
Área Terreno:	385,00 m ²
Situação/formato:	Terreno, meio de quadra, retangular, plano.
Valor Oferta:	R\$ 405.000,00
Valor m ² inicial:	R\$ 1.051,95 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,20
Fator de Área:	0,635
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 721,43 /m ²



Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar Alugar Favoritos Comparar Contato Área do cliente

TERRENO À VENDA NO JARDIM PRIMAVERA, ARARAQUARA

Avenida Joaquim Alves - Jardim Primavera - Araraquara/São Paulo

COD. 7005



VENDA
R\$ 405.000,00
IPTU R\$ 328,39

Área total: 385m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Chamar para negociação

385m²

quinta-feira, 10 de agosto de 2023

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária - 3143
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	10 de agosto de 2023
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/casas/araraquara/jardim-primavera/3143
Endereço Imóvel:	Avenida Dr. Gastão Vidigal, 833
Área Terreno:	675,00 m ²
Situação/formato:	Casa térrea, meio de quadra, terreno retangular e plano.
Valor Oferta:	R\$ 1.500.000,00
Valor estimado terreno:	R\$ 810.846,85
Valor m ² inicial:	R\$ 1.201,25 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,10
Fator de Área:	0,681
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 809,87 /m ²

TEDEWORK
CRECI: 2548-J

Buscar por endereço, local ou código

lançamentos Venda Locação Contatos 650 Imprimir boletim

Fotos

Venda R\$ 1.500.000,00

Casa à venda com 3 quartos no JARDIM PRIMAVERA, Araraquara

JARDIM PRIMAVERA, Araraquara - São Paulo
Número: 3143

Dormitórios: 3 (1 suíte)
Banheiros: 4
Garagens: 1
Área: 675m² total (476m² cobertas)

Descrição do imóvel
3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 3 SALAS, COZINHA, 3 VCS, 2 VAGAS DE GARAGEM SENDO 2 DESCOBERTAS, LAVANDERIA, PISCINA, EDUCULA

quinta-feira, 10 de agosto de 2023



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor estimado da construção: Conforme imagens do anúncio e ficha cadastral, estima-se idade aparente em torno de 50 anos, padrão médio alto.

Valor/ m² construção padrão médio alto (CUPE PINI Junho/2023) = R\$ 3.319,94/m²

Condição física e funcional entre regular e necessitando de reparos simples (estado 2,5 = 8,09%)

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 50 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((50/70) + (50^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,714 + 0,510) = 0,612$$

Heidecke: c = 8,09% = (estado 2,5)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$$[0,612 + (1 - 0,612) \times 0,0809] \times (1-0,20) = 0,515$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$1-0,515 = 0,485$$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 3.319,94/m² x 0,485 x 428,00 m²

Valor da Construção (Estimado) = R\$ 689.153,15

Logo, valor estimado terreno = R\$ 1.500.000,00 - R\$ 689.153,15

Valor estimado do terreno = R\$ 810.846,85



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Morada Center - 10.134
Telefone:	(16) 3301-5955
Data acesso anúncio:	10 de agosto de 2023
Link anúncio:	https://moradacenter.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/jardim-primavera/10134
Endereço Imóvel:	Avenida La Salle, 161
Área Terreno:	458,00 m ²
Situação/formato:	Casa assobradada, meio de quadra, terreno retangular e plano.
Valor Oferta:	R\$ 1.200.000,00
Valor estimado terreno:	R\$ 657.687,80
Valor m ² inicial:	R\$ 1.436,00 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,10
Fator de Área:	0,649
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 922,64 /m ²

Comprar Alugar Área do cliente

Venda R\$ 1.200.000,00

Entre em contato

Casa à venda no Jardim Primavera em Araraquara
Jardim Primavera - Araraquara - São Paulo

Venda

4 dormitórios
4 banheiros
6 vagas
458m² total
277m² construída
4 salas
1 cozinha
1 lavanderia
1 lavabo

quinta-feira, 10 de agosto de 2023



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor estimado da construção: Conforme imagens do anúncio e ficha cadastral, estima-se idade aparente em torno de 40 anos, padrão médio alto.

Valor/ m² construção padrão médio alto (CUPE PINI Junho/2023) = R\$ 3.319,94/m²

Condição física e funcional entre regular e reparos simples (estado 2,5 = 8,09%)

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 40 anos

Vida Útil (n): 70 anos

Ross: $\frac{1}{2} \times ((40/70) + (40^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,571 + 0,327) = 0,449$

Heidecke: c = 8,09% = (estado 2,5)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$[0,449 + (1 - 0,449) \times 0,0809] \times (1-0,20) = 0,395$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$1-0,395 = 0,605$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 3.319,94/m² x 0,605 x 270,00 m²

Valor da Construção (Estimado) = R\$ 542.312,20

Logo, valor estimado do terreno = R\$ 1.200.000,00 - R\$ 542.312,20

Valor estimado do terreno = R\$ 657.687,80



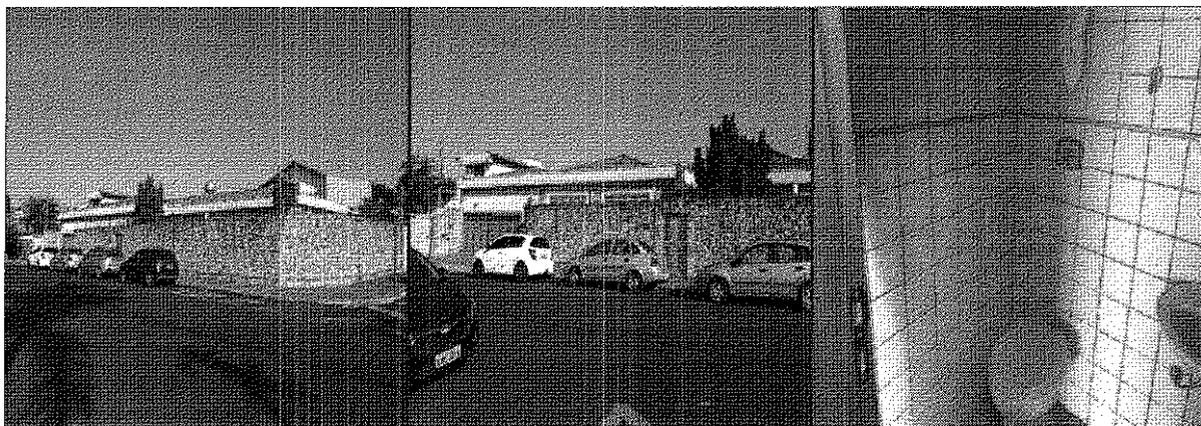
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 10487
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	10 de agosto de 2023
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/jardim-primavera/10487
Endereço Imóvel:	Avenida La Salle, 189.
Área Terreno:	462,00 m ²
Situação/formato:	Casa térrea, esquina, terreno aproximadamente retangular e plano.
Valor Oferta:	R\$ 1.300.000,00
Valor Estimado terreno	R\$ 728.061,49
Valor m ² inicial:	R\$ 1.575,89 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,649
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 920,48 /m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área de cliente Contato Cadastre seu imóvel



Fotos Mapa Rua

Casa à venda com 3 quartos no jardim Primavera, Araraquara

Jardim Primavera, Araraquara, São Paulo
Cod: 10487

3 dormitórios
 2 banheiros
 4 vagas
 462m² total
 2 salas
 1 cozinha
 1 lavanderia
 1 lavabo

VENDA
R\$ 1.300.000,00

IPTU R\$ 2.076,50

Área total: 462m²

Área construída: 284,75m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Descrição da unidade

Imóvel em excelente localização, contendo 03 dormitórios com porta basculante que permitem acesso para o automóvel, cozinha, sala de estar e jantar, 02 banheiros, 01 cozinha, 01 lavanderia, 01 lavabo.

quinta-feira, 10 de agosto de 2023

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor estimado da construção: Conforme imagens do anúncio e ficha cadastral, estima-se idade aparente em torno de 40 anos, padrão médio alto.

Valor/ m² construção padrão médio alto (CUPE PINI Junho/2023) = R\$ 3.319,94/m²

Condição física e funcional entre regular e reparos simples (estado 2,5 = 8,09%)

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 40 anos

Vida Útil (n): 70 anos

Ross: $\frac{1}{2} \times ((40/70) + (40^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,571 + 0,327) = 0,449$

Heidecke: $c = 8,09\% = (\text{estado } 2,5)$

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$[0,449 + (1 - 0,449) \times 0,0809] \times (1-0,20) = 0,395$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$1-0,395 = 0,605$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 3.319,94/m² x 0,605 x 284,75 m²

Valor da Construção (Estimado) = R\$ 571.938,51

Logo, valor estimado do terreno = R\$ 1.300.000,00 - R\$ 571.938,51

Valor estimado do terreno = R\$ 728.061,49



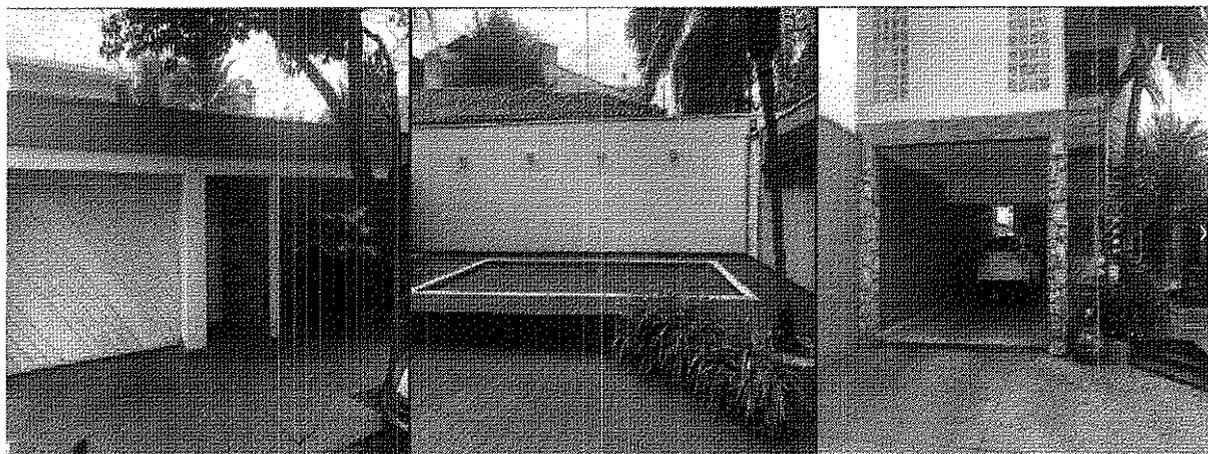
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 14519
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	10 de agosto de 2023
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/vila-harmonia/14519
Endereço Imóvel:	Rua Mariano Mingotti, 62.
Área Terreno:	600,00 m ²
Situação/formato:	Casa assobradada, meio de quadra, terreno aproximadamente retangular e plano.
Valor Oferta:	R\$ 1.480.000,00
Valor Estimado terreno	R\$ 647.452,01
Valor m ² inicial:	R\$ 1.079,09 /m ²
Fator Oferta:	0,95
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,10
Fator de Área:	0,671
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 756,65 /m ²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



Fotos Mapa Rua

Casa à venda com 4 quartos no Vila Harmonia, Araraquara

Vila Harmonia, Araraquara, São Paulo
Cód. 14519

4 dormitórios 2 banheiros 4 vagas 600m² total 3 salas
365,28m² construído

VENDA
R\$ 1.480.000,00

Área total: 600m²
Área construída: 365,28m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Descrição da unidade

Casa com padrão diferenciado, localizada próxima à fonte luminosa. Trata-se de uma casa com 3 dormitórios, sendo 2 suítes, sendo uma delas com closet e outras com armários completos. São 3 salas

Entre em contato

quinta-feira, 10 de agosto de 2023

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor estimado da construção: Conforme imagens do anúncio e ficha cadastral, estima-se idade aparente em torno de 30 anos, padrão médio alto.

Valor/ m² construção padrão médio alto (CUPE PINI Junho/2023) = R\$ 3.319,94/m²

Condição física e funcional entre regular e reparos simples (estado 2,5 = 8,09%)

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 30 anos

Vida Útil (n): 70 anos

Ross: $\frac{1}{2} \times ((30/70) + (30^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,429 + 0,184) = 0,307$

Heidecke: c = 8,09% = (estado 2,5)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$[0,307 + (1 - 0,307) \times 0,0809] \times (1-0,20) = 0,29$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$1-0,29 = 0,71$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 3.319,94/m² x 0,71 x 353,20 m²

Valor da Construção (Estimado) = R\$ 832.547,99

Logo, valor estimado do terreno = R\$ 1.480.000,00 - R\$ 832.547,99

Valor estimado do terreno = R\$ 647.452,01



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

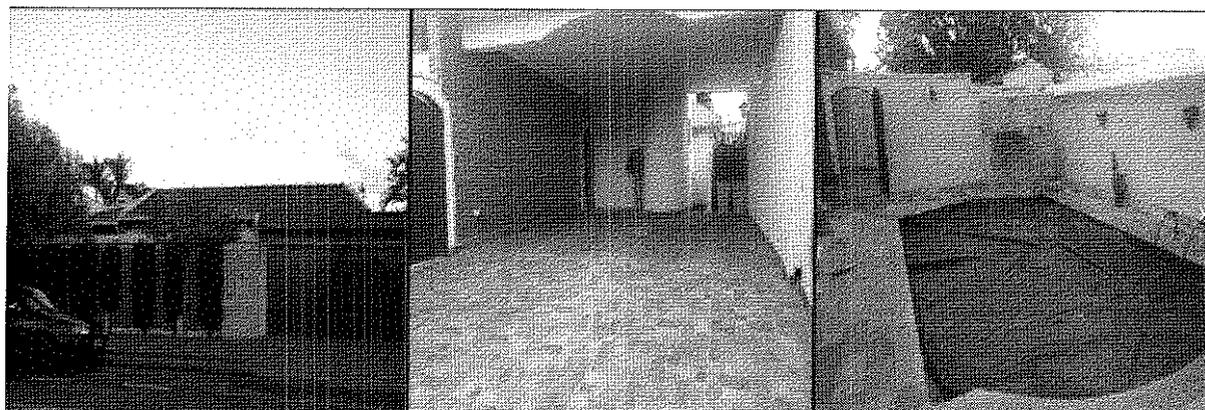


Pesquisa 09

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 9510
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	10 de agosto de 2023
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/vila-harmonia/9510
Endereço Imóvel:	Rua Mariano Mingotti, 81.
Área Terreno:	491,00 m ²
Situação/formato:	Casa térrea, meio de quadra, terreno aproximadamente retangular e plano.
Valor Oferta:	R\$ 1.100.000,00
Valor Estimado terreno	R\$ 539.325,94
Valor m ² inicial:	R\$ 1.098,42 /m ²
Fator Oferta:	0,95
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,10
Fator de Área:	0,654
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 750,70 /m ²



Comprar Alugar Leilões Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



Photos Vídeos Mapa Rua

Casa à venda com 3 quartos no Vila Harmonia, Araraquara

Vila Harmonia, Araraquara, São Paulo
Cid. 5515

VENDA
R\$ 1.100.000,00

3 dormitórios 9 banheiros 4 vagas 491m² total 3 salas 1 cozinha 1 lavanderia 1 lavabo

Área total: 491m²
Área construída: 308,74m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

1 escritório

Descrição da unidade

quinta-feira, 10 de agosto de 2023

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor estimado da construção: Conforme imagens do anúncio e ficha cadastral, estima-se idade aparente em torno de 45 anos, padrão médio alto.

Valor/ m² construção padrão médio alto (CUPE PINI Junho/2023) = R\$ 3.319,94/m²

Condição física e funcional entre regular e reparos simples (estado 2,5 = 8,09%)

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 45 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((45/70) + (45^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,643 + 0,413) = 0,528$$

Heidecke: c = 8,09% = (estado 2,5)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$$[0,528 + (1 - 0,528) \times 0,0809] \times (1-0,20) = 0,453$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$1-0,453 = 0,547$$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 3.319,94/m² x 0,547 x 308,74 m²

Valor da Construção (Estimado) = R\$ 560.674,06

Logo, valor estimado do terreno = R\$ 1.100.000,00 - R\$ 560.674,06

Valor estimado do terreno = R\$ 539.325,94



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 10

Imobiliária / código:	Imob. São Paulo - 15225
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	10 de agosto de 2023
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/vila-harmonia/15225
Endereço Imóvel:	Rua José Marques Pinheiro Filho, 176
Área Terreno:	540,00 m ²
Situação/formato:	Casa assobradada, meio de quadra, terreno de formato retangular e plano.
Valor Oferta:	R\$ 1.450.000,00
Valor Estimado terreno	R\$ 848.733,53
Valor m ² inicial:	R\$ 1.571,73 /m ²
Fator Oferta:	0,80
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,10
Fator de Área:	0,662
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 915,63 /m ²



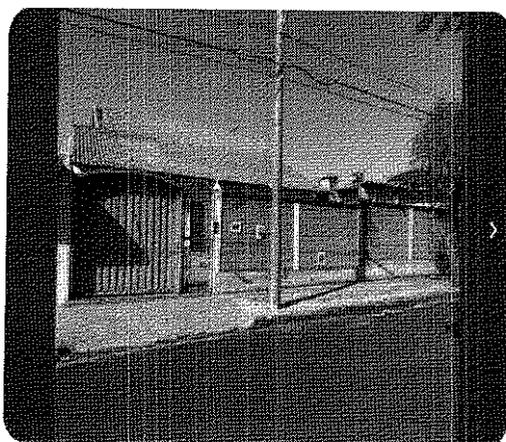
Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar Alugar Fazer Box Comparar Contato Área de cliente

CASA SOBRADO À VENDA COM 4 QUARTOS NO VILA HARMONIA, ARARAQUARA

Rua José Marques Pinheiro Filho - Vila Harmonia - Araraquara/São Paulo

COD. 15225



VENDA
R\$ 1.450.000,00

IPTU R\$ 345,73

Área total: 540m²

Área construída: 322,83m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio



Compartilhar



Favoritos

4 dormitórios 4 banheiros 540m² total 2 sala 1 cozinha 1 lavanderia 1 varão



quinta-feira, 10 de agosto de 2023

Paço Municipal de Araraquara

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor estimado da construção: Conforme imagens do anúncio e ficha cadastral, estima-se idade aparente em torno de 40 anos, padrão médio alto.

Valor/ m² construção padrão médio alto (CUPE PINI Junho/2023) = R\$ 3.319,94/m²

Condição física e funcional necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 40 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((40/70) + (40^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,571 + 0,327) = 0,449$$

Heidecke: c = 18,10% = (estado 3,0)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$$[0,449 + (1 - 0,449) \times 0,1810] \times (1-0,20) = 0,439$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$1-0,439 = 0,561$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } 3.319,94/\text{m}^2 \times 0,561 \times 322,83 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da Construção (Estimado)} = \text{R\$ } 601.266,47$$

$$\text{Logo, valor estimado do terreno} = \text{R\$ } 1.450.000,00 - \text{R\$ } 601.266,47$$

$$\text{Valor estimado do terreno} = \underline{\text{R\$ } 848.733,53}$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 11

Imobiliária / código:	Imob. São Paulo - 15186
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	10 de agosto de 2023
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/locacao/casas/araraquara/jardim-primavera/15186
Endereço Imóvel:	Av. Circular Mario Hyroio Arita, 581
Área Terreno:	993,00 m ²
Situação/formato:	Casa térrea, esquina, terreno de formato trapezoidal e plano.
Valor Oferta:	R\$ 2.200.000,00
Valor Estimado terreno	R\$ 1.598.395,52
Valor m ² inicial:	R\$ 1.609,66 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,715
Valor m ² homogeneizado:	R\$ 1.035,82 /m ²



Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar

Alugar

Favoritas

Comparar

Contato

Área do cliente



CASA COMERCIAL PARA VENDA E LOCAÇÃO COM 4 QUARTOS NO JARDIM PRIMAVERA, ARARAQUARA

Av. Circular Mário H. Arita, 581 - Jardim Primavera - Araraquara/São Paulo

COD. 15186



Mapa



Compartilhar



Favoritos

VENDA
R\$ 2.200.000,00

ALUGUEL
R\$ 15.000,00

IPTU R\$ 1.040,87

Área total: 993m²
Área construída: 532,68m²

TOTAL
R\$ 16.040,87

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Documentos necessários

Aluguel único intransferível



quinta-feira, 10 de agosto de 2023



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor estimado da construção: Conforme imagens do anúncio e ficha cadastral, estima-se idade aparente em torno de 60 anos, padrão fino.

Valor/ m² construção padrão fino (CUPE PINI Junho/2023) = R\$ 3.654,99/m²

Condição física e funcional entre regular e reparos simples (estado 3,5 = 33,20%)

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 60 anos

Vida Útil (n): 70 anos

Ross: $\frac{1}{2} \times ((60/70) + (60^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,857 + 0,735) = 0,796$

Heidecke: c = 33,20% = (estado 3,5)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$[0,796 + (1 - 0,796) \times 0,3320] \times (1-0,20) = 0,691$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$1-0,691 = 0,309$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 3.654,99/m² x 0,309 x 532,68 m²

Valor da Construção (Estimado) = R\$ 601.604,48

Logo, valor estimado do terreno = R\$ 2.200.000,00 - R\$ 601.604,48

Valor estimado do terreno = R\$ 1.598.395,52



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

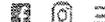
Pesquisa 12

Imobiliária / código:	Imob. São Paulo - 16053
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	10 de agosto de 2023
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/casas/araraquara/jardim-primavera/16053
Endereço Imóvel:	Rua dos Miosotis, 64
Área Terreno:	709,69 m ²
Situação/formato:	Casa assobradada, esquina, terreno de formato aproximadamente retangular e plano.
Valor Oferta:	R\$ 2.080.000,00
Valor Estimado terreno	R\$ 1.373.112,07
Valor m² inicial:	R\$ 1.934,81 /m ²
Fator Oferta:	0,80
Fator Topográfico:	1,00
Fator Transposição:	1,00
Fator de Área:	0,685
Valor m² homogeneizado:	R\$ 1.060,27 /m ²



Buscar cidade, bairro ou localização

Comprar Alugar Favoritos Comparar Contate Área do cliente



CASA À VENDA COM 3 QUARTOS NO JARDIM PRIMAVERA, ARARAQUARA

Rua dos Miosotis - Jardim Primavera - Araraquara/São Paulo

COD. 16053



VENDA
R\$ 2.080.000,00

IPU R\$ 378,50

Área total: 709,69m²

Área construída: 299,09m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Entre em contato

3 dormitórios 3 banheiros 796,99m² total 2 salas 1 cozinha 1 lavanderia 1 lavabo

quarta-feira, 10 de agosto de 2023

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor estimado da construção: Conforme imagens do anúncio e ficha cadastral, estima-se idade aparente em torno de 30 anos, padrão médio alto.

Valor/ m² construção padrão médio alto (CUPE PINI Junho/2023) = R\$ 3.319,94/m²

Condição física e funcional entre regular e reparos simples (estado 2,5 = 8,09%)

Classe: Residencial

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade aparente (x): = 30 anos

Vida Útil (n): 70 anos

Ross: $\frac{1}{2} \times ((30/70) + (30^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,429 + 0,184) = 0,306$

Heidecke: c = 8,09% = (estado 2,5)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$[0,306 + (1 - 0,306) \times 0,0809] \times (1-0,20) = 0,29$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$1-0,29 = 0,71$

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R\$ 3.319,94/m² x 0,71 x 299,89 m²

Valor da Construção (Estimado) = R\$ 706.887,93

Logo, valor estimado do terreno = R\$ 2.080.000,00 - R\$ 706.887,93

Valor estimado do terreno = R\$ 1.373.112,07



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para lotes padrão da região do avaliando, 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 14.601,51m²

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\$ 6.000.000,00	8.147,35	R\$ 736,44	0,95	1,250	1,1	0,930	R\$ 894,63
X2	R\$ 7.000.000,00	6.905,42	R\$ 1.013,70	0,8	1,111	1,1	0,911	R\$ 902,87
X3	R\$ 530.000,00	296,40	R\$ 1.788,12	0,8	1	1,2	0,614	R\$ 1.053,99
X4	R\$ 405.000,00	385,00	R\$ 1.051,95	0,9	1	1,2	0,635	R\$ 721,43
X5	R\$ 810.846,85	675,00	R\$ 1.201,25	0,9	1	1,1	0,681	R\$ 809,87
X6	R\$ 657.687,80	458,00	R\$ 1.436,00	0,9	1	1,1	0,649	R\$ 922,64
X7	R\$ 728.061,49	462,00	R\$ 1.575,89	0,9	1	1	0,649	R\$ 920,48
X8	R\$ 647.452,01	600,00	R\$ 1.079,09	0,95	1	1,1	0,671	R\$ 756,65
X9	R\$ 539.325,94	491,00	R\$ 1.098,42	0,95	1	1,1	0,654	R\$ 750,70
X10	R\$ 848.733,53	540,00	R\$ 1.571,73	0,8	1	1,1	0,662	R\$ 915,63
X11	R\$ 1.598.395,52	993,00	R\$ 1.609,66	0,9	1	1	0,715	R\$ 1.035,82
X12	R\$ 1.373.112,07	709,69	R\$ 1.934,81	0,8	1	1	0,685	R\$ 1.060,27
Média								R\$ 895,41
Desvio Padrão								R\$ 117,42

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 721,43 Amostra n° X4
 Amostra extrema superior R\$ 1.060,27 Amostra n° X12

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= 1,48 < 2,03
 Portanto a amostra n° X4 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,40 < 2,03
 Portanto a amostra n° X12 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.

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Xmed R\$	895,41	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	117,42	Xmed = Média das amostras
tc	1,36	
Xmax R\$	943,56	
Xmin R\$	847,27	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 96,30$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 32,10$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$	847,27	à	R\$	879,36	
Neste intervalo há:					Peso 0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
2° Classe: R\$	879,36	à	R\$	911,46	
Neste intervalo há:			R\$	902,87	Peso 2
2 amostras			R\$	894,63	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0
3° Classe: R\$	911,46	à	R\$	943,56	
Neste intervalo há:			R\$	922,64	Peso 3
3 amostras			R\$	920,48	Peso 3
			R\$	915,63	Peso 3
			-	-	0
Soma dos pesos					13

Soma dos Valores ponderados (\$p) R\$ 11.871,24

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.

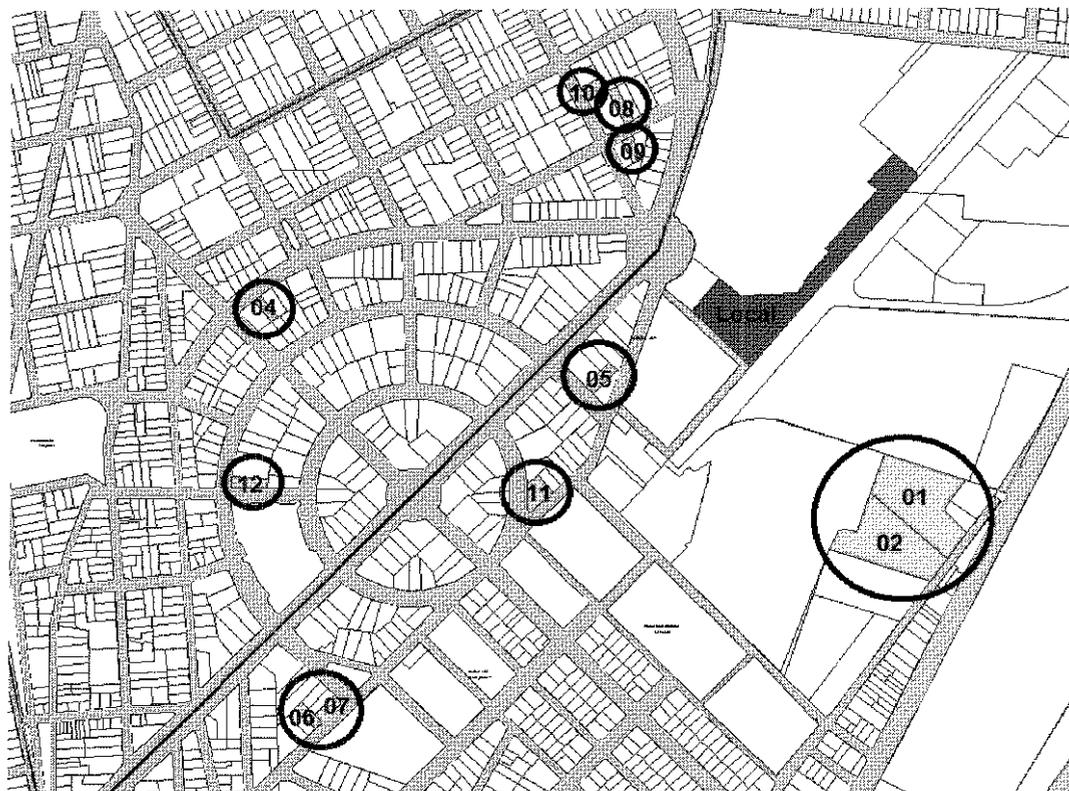
Tomada de decisão: R\$ 913,17



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Localização das amostras:



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 analisados	II	2
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	II	2
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

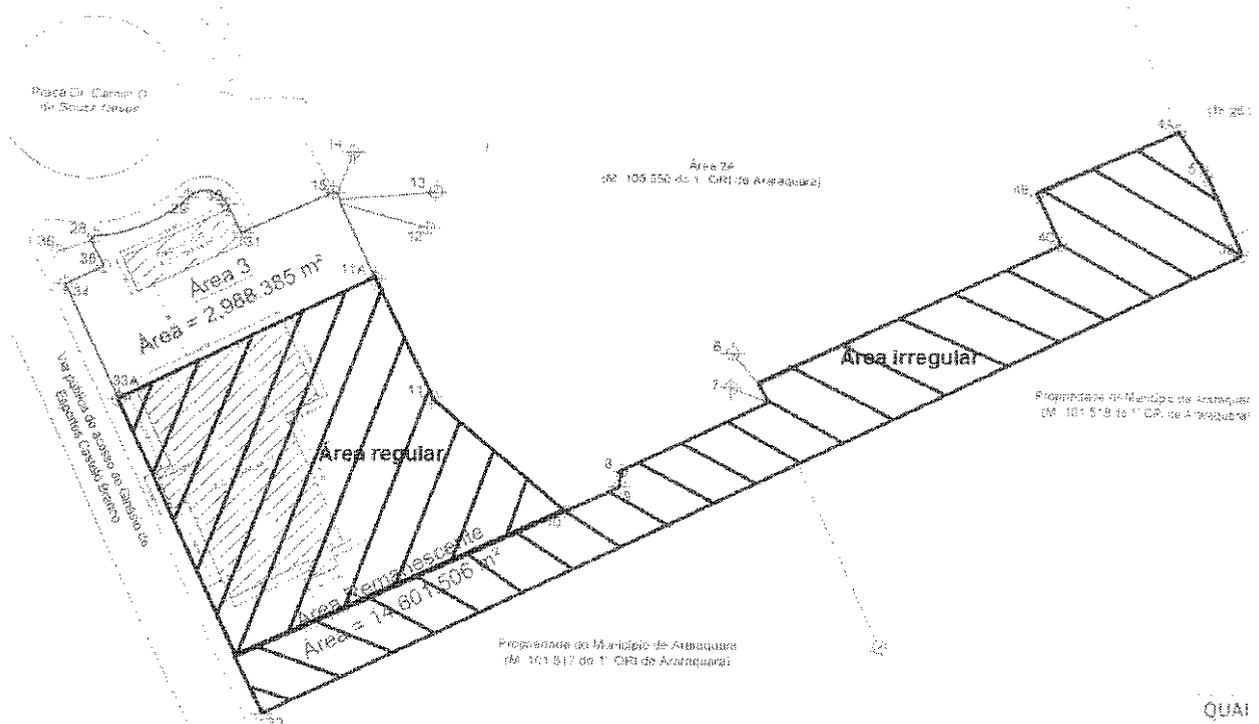
Grau de precisão: Determinação do Grau de precisão através da determinação da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, conforme NBR 14653-2, item 9.2.3.

GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m ²)	R\$ 895,41
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 1.060,27
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 721,43
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 338,85
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	37,84%
Enquadramento no Grau de precisão	II

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

Avaliação do terreno:

Tendo em vista o seu formato irregular, aplicaremos o fator de profundidade para a parcela sujeita à mesma, conforme croqui a seguir:





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Portanto, temos:

Área irregular = aproximadamente 7.657,77 m²

Área regular = aproximadamente 6.943,74 m²

Fator profundidade = (prof. Padrão máxima / prof. efetiva) ^ (1/2) > 0,707

Fator profundidade = (50,00 / 313,51) ^ (1/2) > 0,707

Fator profundidade = 0,40 < 0,707, portanto fator profundidade = 0,707.

Fator formato =
$$\frac{(\text{Área irregular} \times \text{Fator profundidade}) + \text{Área regular}}{\text{Área total do imóvel}}$$

Fator formato =
$$\frac{7.657,77 \times 0,707 + 6.943,74}{14.601,51} = \frac{12.357,78}{14.601,51}$$

Fator formato = 0,846

Valor unitário área = R\$ 913,17/m² x 0,846 = R\$ 772,54/m²

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

Valor total = R\$ 772,54/m² x 14.601,506 m² = R\$ 11.280.247,45

Importância de onze milhões, duzentos e oitenta mil, duzentos e quarenta e sete reais e quarenta e cinco centavos é o valor de mercado avaliado para o terreno.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Para avaliação das benfeitorias:

Para o cálculo dos valores das benfeitorias foi estabelecido o custo unitário de reprodução, de conformidade com o tipo e padrão da construção, utilizando-se do Custo Básico da construção Civil no estado de São Paulo (CUB-SP), ref. julho/2023 e índices referentes à tipologia e padrão construtivo da edificação (Pc) conforme publicação "Valores de edificações de imóveis Urbanos" realizada pelo IBAPE/SP - 2017.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.103,17	56,39
Material	799,67	40,87
Despesas Administrativas	53,65	2,74
Total	1.956,49	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,20%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.912,83	0,15	R-1	2.348,33	0,16	R-1	2.847,12	0,06
PP-4	1.777,66	0,08	PP-4	2.192,43	0,15	R-6	2.302,40	0,04
R-8	1.700,21	0,06	R-8	1.956,49	0,09	R-16	2.487,67	0,12
PIS	1.311,37	0,09	R-16	1.696,52	0,11			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2023 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.266,34	0,06	CAL-8	2.394,89	0,09
CSL-8	1.964,98	0,07	CSL-8	2.113,30	0,08
CSL-16	2.618,37	0,07	CSL-16	2.767,56	0,10
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.082,58	0,20			
GI	1.117,81	0,03			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secex/SindusCon-SP

1

Custo de reprodução:

É o critério que consiste em apurar o valor de novo de determinado bem, depreciando-o em função do decorrer da vida útil e de conformidade com o estado físico e obsolescência.

Depreciação - Fd:

As benfeitorias foram depreciadas de acordo com a idade aparente, estado de conservação física e funcional e com os índices do critério Ross/Heidecke, publicado na obra "Engenharia Legal de Avaliação", do autor Sérgio Antônio Abunahmann - Editora Pini.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor de mercado da benfeitoria:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Fd$$

Onde:

Vb: Valor de Mercado da benfeitoria;

CUB-SP: Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721;

Pc: Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço;

Ac: Área construída da edificação em apreço;

Fd: Fator de Adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação referente à edificação em apreço.

1- Galpão oficina, funilaria, pintura e manutenção:

Construção com idade aparente de 38 anos.

Condições físicas e funcionais necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: Galpão Simples - Pc médio = 1,125

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 38 anos

Vida Útil (n): 60 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times \left(\frac{38}{60} + \frac{38^2}{60^2} \right) = \frac{1}{2} (0,633 + 0,401) = 0,517$$

Heidecke: c = 18,10% = (estado 3,0)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$$[0,517 + (1 - 0,517) \times 0,1810] \times (1 - 0,20) = 0,484$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$Fd = 1 - 0,484 = \underline{0,516}$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Portanto temos, a saber:

Valor unitário da construção = CUB-SP jul/2023 x Pc x Fd
Valor unitário da Construção = R\$ 1.956,49/m² x 1,125 x 0,516
Valor unitário da Construção = R\$ 1.135,74

Área da construção = 978,03 m²

Valor da Construção = R\$ 1.135,74/m² x 978,03
Valor da Construção = R\$ 1.110.787,79

2- Galpão oficina, escritórios, borracharia, depósito e almoxarifado:

Construção com idade aparente de 38 anos.

Condições físicas e funcionais necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: Galpão Simples - Pc médio = 1,125

Valor Residual (Vr) = 20%
Idade (x): = 38 anos
Vida Útil (n): 60 anos

Ross: $\frac{1}{2} \times ((38/60) + (38^2)/(60^2)) = \frac{1}{2} (0,633 + 0,401) = 0,517$

Heidecke: c = 18,10% = (estado 3,0)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$[0,517 + (1 - 0,517) \times 0,1810] \times (1-0,20) = 0,484$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

Fd = 1-0,484 = 0,516

Portanto temos, a saber:

Valor unitário da construção = CUB-SP jul/2023 x Pc x Fd
Valor unitário da Construção = R\$ 1.956,49/m² x 1,125 x 0,516
Valor unitário da Construção = R\$ 1.135,74

Área da construção = 902,78 m²

Valor da Construção = R\$ 1.135,74/m² x 902,78
Valor da Construção = R\$ 1.025.323,36



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

3- Galpão oficina e lavadores:

Construção com idade aparente de 30 anos.

Condições físicas e funcionais necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: Galpão Simples - Pc mínimo = 0,982

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 30 anos

Vida Útil (n): 60 anos

Ross: $\frac{1}{2} \times ((30/60) + (30^2)/(60^2)) = \frac{1}{2} (0,500 + 0,250) = 0,375$

Heidecke: c = 18,10% = (estado 3,0)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$[0,375 + (1 - 0,375) \times 0,1810] \times (1 - 0,20) = 0,391$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

Fd = 1 - 0,391 = 0,609

Portanto temos, a saber:

Valor unitário da construção = CUB-SP jul/2023 x Pc x Fd

Valor unitário da Construção = R\$ 1.956,49/m² x 0,982 x 0,609

Valor unitário da Construção = R\$ 1.170,06

Área da construção = 480,02 m²

Valor da Construção = R\$ 1.170,06/m² x 480,02

Valor da Construção = R\$ 561.652,20

4- Cobertura anexa ao almoxarifado:

Construção com idade aparente de 12 anos.

Condições físicas e funcionais regulares (estado 2,0 = 2,52%)

Padrão: Cobertura padrão superior - Pc médio = 0,486



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor Residual (Vr) = 10%

Idade (x): = 12 anos

Vida Útil (n): 30 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((12/30) + (12^2)/(30^2)) = \frac{1}{2} (0,400 + 0,160) = 0,28$$

Heidecke: c = 2,52% = (estado 2,0)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$$[0,28 + (1 - 0,28) \times 0,0252] \times (1-0,10) = 0,268$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$Fd = 1-0,268 = \underline{0,732}$$

Portanto temos, a saber:

Valor unitário da construção = CUB-SP jul/2023 x Pc x Fd

Valor unitário da Construção = R\$ 1.956,49/m² x 0,486 x 0,732

Valor unitário da Construção = R\$ 696,03

Área da construção = 217,80 m²

Valor da Construção = R\$ 696,03/m² x 217,80

Valor da Construção = R\$ 151.595,33

5- Prédio refeitorio, vestiário, carpintaria etc.

Construção com idade aparente de 38 anos.

Condições físicas e funcionais necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: Escritório padrão econômico - Pc máximo = 0,96

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 38 anos

Vida Útil (n): 70 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((38/70) + (38^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,543 + 0,295) = 0,419$$

Heidecke: c = 18,10% = (estado 3,0)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$$[0,419 + (1 - 0,419) \times 0,1810] \times (1-0,20) = 0,419$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$Fd = 1-0,419 = \underline{0,581}$$

Portanto temos, a saber:

$$\begin{aligned} \text{Valor unitário da construção} &= \text{CUB-SP jul/2023} \times Pc \times Fd \\ \text{Valor unitário da Construção} &= \text{R\$ } 1.956,49/\text{m}^2 \times 0,96 \times 0,581 \\ \text{Valor unitário da Construção} &= \underline{\text{R\$ } 1.091,25} \end{aligned}$$

$$\text{Área da construção} = 233,29 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Valor da Construção} &= \text{R\$ } 1.091,25/\text{m}^2 \times 233,29 \\ \text{Valor da Construção} &= \underline{\text{R\$ } 254.577,71} \end{aligned}$$

6- Prédio administrativo.

Parte antiga - idade aparente de 38 anos;

Parte nova - idade aparente de 12 anos;

Será considerado uma idade aparente média de 25 anos para a construção como um todo.

Condições físicas e funcionais necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: Escritório padrão econômico - Pc máximo = 0,96

$$\text{Valor Residual (Vr)} = 20\%$$

$$\text{Idade (x)}: = 25 \text{ anos}$$

$$\text{Vida Útil (n)}: 70 \text{ anos}$$

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((25/70) + (25^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,357 + 0,128) = 0,243$$

$$\text{Heidecke: } c = 18,10\% = (\text{estado } 3,0)$$

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$$[0,243 + (1 - 0,243) \times 0,1810] \times (1-0,20) = 0,304$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$Fd = 1 - 0,304 = \underline{0,696}$$

Portanto temos, a saber:

$$\begin{aligned} \text{Valor unitário da construção} &= \text{CUB-SP jul/2023} \times Pc \times Fd \\ \text{Valor unitário da Construção} &= \text{R\$ } 1.956,49/\text{m}^2 \times 0,96 \times 0,696 \\ \text{Valor unitário da Construção} &= \underline{\text{R\$ } 1.307,25} \end{aligned}$$

$$\text{Área da construção} = 180,54 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Valor da Construção} &= \text{R\$ } 1.307,25/\text{m}^2 \times 180,54 \\ \text{Valor da Construção} &= \underline{\text{R\$ } 236.010,92} \end{aligned}$$

7- Prédio sub-almoxarifado.

Construção com idade aparente de 38 anos.

Condições físicas e funcionais necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: Escritório padrão econômico - Pc mínimo = 0,60

$$\begin{aligned} \text{Valor Residual (Vr)} &= 20\% \\ \text{Idade (x)} &= 38 \text{ anos} \\ \text{Vida Útil (n)} &= 70 \text{ anos} \end{aligned}$$

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((38/70) + (38^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,542 + 0,295) = 0,419$$

$$\text{Heidecke: } c = 18,10\% = (\text{estado } 3,0)$$

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$$[0,419 + (1 - 0,419) \times 0,1810] \times (1 - 0,20) = 0,419$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$Fd = 1 - 0,419 = \underline{0,581}$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor unitário da construção} = \text{CUB-SP jul/2023} \times Pc \times Fd$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor unitário da Construção = R\$ 1.956,49/m² x 0,60 x 0,581
Valor unitário da Construção = R\$ 682,03

Área da construção = 107,75 m²

Valor da Construção = R\$ 682,03/m² x 107,75
Valor da Construção = R\$ 73.488,73

8- Lavanderia anexa ao prédio do sub-almoxarifado.

Construção com idade aparente de 25 anos.

Condições físicas e funcionais regulares (estado 2,0 = 2,52%)

Padrão: Escritório padrão econômico - Pc mínimo = 0,60
Cobertura padrão simples - Pc médio = 0,142
Considerado a média de 0,371.

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 25 anos

Vida Útil (n): 70 anos para escritório e 30 anos para cobertura, considerado a média de 50 anos.

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((25/50) + (25^2)/(50^2)) = \frac{1}{2} (0,500 + 0,25) = 0,375$$

$$\text{Heidecke: } c = 2,52\% = (\text{estado } 2,0)$$

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$$[0,375 + (1 - 0,375) \times 0,1810] \times (1-0,20) = 0,391$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$\text{Fd} = 1-0,391 = \underline{0,609}$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor unitário da construção} = \text{CUB-SP jul/2023} \times \text{Pc} \times \text{Fd}$$

Valor unitário da Construção = R\$ 1.956,49/m² x 0,371 x 0,609
Valor unitário da Construção = R\$ 442,05

Área da construção = 35,59 m²

Valor da Construção = R\$ 442,05/m² x 35,59
Valor da Construção = R\$ 15.732,56



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

9- Abrigo.

Construção com idade aparente de 38 anos.

Condições físicas e funcionais necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: Escritório padrão econômico - Pc mínimo = 0,60
Cobertura padrão simples - Pc médio = 0,142
Considerado a média de 0,371.

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 38 anos

Vida Útil (n): 50 anos

Ross: $\frac{1}{2} \times ((38/50) + (38^2)/(50^2)) = \frac{1}{2} (0,76 + 0,578) = 0,669$

Heidecke: c = 18,10% = (estado 3,0)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$[0,669 + (1 - 0,669) \times 0,1810] \times (1-0,20) = 0,583$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$Fd = 1-0,583 = \underline{0,417}$

Portanto temos, a saber:

Valor unitário da construção = CUB-SP jul/2023 x Pc x Fd

Valor unitário da Construção = R\$ 1.956,49/m² x 0,371 x 0,417

Valor unitário da Construção = R\$ 302,68

Área da construção = 13,09 m²

Valor da Construção = R\$ 302,68/m² x 13,09 m²

Valor da Construção = R\$ 3.962,08

10- Cobertura bombas de combustível da frente.

Construção com idade aparente de 20 anos.

Condições físicas e funcionais necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: Cobertura padrão superior - Pc médio = 0,486



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Valor Residual (Vr) = 10%
Idade (x): = 20 anos
Vida Útil (n): 30 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((20/30) + (20^2)/(30^2)) = \frac{1}{2} (0,667 + 0,444) = 0,556$$

Heidecke: c = 18,10% = (estado 3,0)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$$[0,556 + (1 - 0,556) \times 0,1810] \times (1-0,10) = 0,573$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$Fd = 1-0,573 = \underline{0,427}$$

Portanto temos, a saber:

Valor unitário da construção = CUB-SP jul/2023 x Pc x Fd
Valor unitário da Construção = R\$ 1.956,49/m² x 0,486 x 0,427
Valor unitário da Construção = R\$ 406,01

Área da construção = 120,00 m²

Valor da Construção = R\$ 406,01/m² x 120,00
Valor da Construção = R\$ 48.721,20

11- Rampa do lavador com cobertura.

Construção com idade aparente de 38 anos.

Condições físicas e funcionais necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: Cobertura padrão médio - Pc médio = 0,293
Estrutura em concreto armado - Pc estimado = 0,50
Considerado Pc = 0,40

Valor Residual (Vr) = 20%
Idade (x): = 38 anos
Vida Útil (n): 50 anos

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((38/50) + (38^2)/(50^2)) = \frac{1}{2} (0,76 + 0,578) = 0,669$$

Heidecke: c = 18,10% = (estado 3,0)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$$[0,669 + (1 - 0,669) \times 0,1810] \times (1-0,20) = 0,583$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$Fd = 1-0,583 = \underline{0,417}$$

Portanto temos, a saber:

$$\text{Valor unitário da construção} = \text{CUB-SP jul/2023} \times Pc \times Fd$$

$$\text{Valor unitário da Construção} = \text{R\$ } 1.956,49/\text{m}^2 \times 0,40 \times 0,417$$

$$\text{Valor unitário da Construção} = \underline{\text{R\$ } 326,34}$$

$$\text{Área da construção} = 119,69 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor da Construção} = \text{R\$ } 326,34/\text{m}^2 \times 119,69$$

$$\text{Valor da Construção} = \underline{\text{R\$ } 39.059,63}$$

12- Construção auxiliar fundos.

Construção com idade aparente de 10 anos.

Condições físicas e funcionais necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: Escritório econômico - Pc mínimo = 0,60

$$\text{Valor Residual (Vr)} = 20\%$$

$$\text{Idade (x)}: = 10 \text{ anos}$$

$$\text{Vida Útil (n)}: 70 \text{ anos}$$

$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((10/70) + (10^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,143 + 0,02) = 0,082$$

$$\text{Heidecke: } c = 18,10\% = (\text{estado } 3,0)$$

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$$[0,082 + (1 - 0,082) \times 0,1810] \times (1-0,20) = 0,199$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$Fd = 1-0,199 = \underline{0,801}$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Portanto temos, a saber:

Valor unitário da construção = CUB-SP jul/2023 x Pc x Fd
Valor unitário da Construção = R\$ 1.956,49/m² x 0,60 x 0,801

Valor unitário da Construção = R\$ 940,29

Área da construção = 17,94 m²

Valor da Construção = R\$ 940,29/m² x 17,94
Valor da Construção = R\$ 16.868,80

13- Cobertura bombas de combustível dos fundos.

Construção com idade aparente de 10 anos.

Condições físicas e funcionais necessitando de reparos simples (estado 3,0 = 18,10%)

Padrão: Cobertura padrão superior - Pc médio = 0,486

Valor Residual (Vr) = 10%

Idade (x): = 10 anos

Vida Útil (n): 30 anos

Ross: $\frac{1}{2} \times ((10/30) + (10^2)/(30^2)) = \frac{1}{2} (0,333 + 0,111) = 0,222$

Heidecke: c = 18,10% = (estado 3,0)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$[0,222 + (1 - 0,222) \times 0,1810] \times (1-0,10) = 0,327$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

Fd = 1-0,327 = 0,673

Portanto temos, a saber:

Valor unitário da construção = CUB-SP jul/2023 x Pc x Fd
Valor unitário da Construção = R\$ 1.956,49/m² x 0,486 x 0,673
Valor unitário da Construção = R\$ 639,92

Área da construção = 152,10 m²

Valor da Construção = R\$ 639,92/m² x 152,10
Valor da Construção = R\$ 97.331,83



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

14- Muro de fechamento

Conforme composição realizada pelo TCPO, para muro em alvenaria com chapisco, pintado em látex e bem estruturado, com altura média de 2,00 metros.

Custo de reprodução: R\$ 484,50/m²
Fator de depreciação: 0,516

Extensão aproximada: 217 metros

Área aproximada = 217,00 m x 2,00 m = 434,00 m²

Valor da benfeitoria = 434,00 m² x R\$ 484,50/m² x 0,516
Valor da benfeitoria = R\$ 108.500,87

15- Alambrado de fechamento

Conforme composição realizada pelo TCPO, para alambrado com altura de 2,20 metros, em arame galvanizado n°12, malha 50, de formato losangular, apoiado por mourões de concreto.

Custo de reprodução: R\$ 72,86/m²
Fator de depreciação: 0,516

Extensão aproximada: 558 metros

Área aproximada = 558,00 m x 2,20 m = 1.227,60 m²

Valor da benfeitoria = 1.227,60 m² x R\$ 72,86/m² x 0,516
Valor da benfeitoria = R\$ 46.152,55

16- Reservatórios de água: Informações conforme laudos anteriores com informações fornecidas pela CTA à época.

3 reservatórios, elevados, de fibra sintética de formato cilíndrico, com capacidade de 15.000 litros cada, dotados de moto bomba e bases de concreto.

Valor estimado custo de reprodução = R\$ 50.000,00
Fator de depreciação: 0,516
Valor da benfeitoria: R\$ 25.800,00

1 reservatório, elevado, de fibra sintética de formato cilíndrico, com capacidade de 5.000 litros.

Valor estimado custo de reprodução = R\$ 6.000,00
Fator de depreciação: 0,516
Valor da benfeitoria: R\$ 3.096,00



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

1 reservatório, elevado, construção de concreto armado, formato quadrado, com capacidade de 38.800 litros Sustentado sobre colunas de concreto com altura de aproximadamente 16 metros e dotado de seus respectivos componentes.

Valor estimado custo de reprodução = R\$ 190.000,00
Fator de depreciação: 0,516
Valor da benfeitoria: R\$ 98.040,00

Valor total estimado para os reservatórios = R\$ 126.936,00

17- Postes de concreto com braço de iluminação:

30 postes de concreto armado, formato cilíndrico de 300kg, com 9 metros de altura total, com braço de iluminação, com lâmpadas de vapor de sódio de 400W - Custo de reprodução através de composições do TCPO.

Custo de reprodução: R\$ 2.152,15 /unid.
Fator de depreciação: 0,75

Valor da benfeitoria = 30 unid. x R\$ 2.152,15 x 0,75
Valor da benfeitoria = R\$ 48.423,38

18- Poste de concreto com transformador: Informações conforme laudos anteriores com informações fornecidas pela CTA à época.

1 poste de concreto de 1.000kg, com 12 metros de altura, formato cilíndrico, de concreto armado, dotado de transformador de 225 kva - Custo de reprodução através de composições do TCPO.

Custo de reprodução: R\$ 61.447,78 /unid.
Fator de depreciação: 0,60

Valor da benfeitoria = 1 unid. x R\$ 61.447,78 x 0,60
Valor da benfeitoria = R\$ 36.868,67



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Quadro Resumo de áreas e valores:

	Quant.	Unid.	Valor unit.	Valor total
Terreno com	14601,506	m ²	R\$ 772,54	R\$ 11.280.247,45
Benfeitorias				
1 Galpão oficina, funilaria, pintura e manutenção	978,03	m ²	R\$ 1.135,74	R\$ 1.110.787,79
2 Galpão oficina, escritórios, borracharia, depósito e almoxarifado	902,78	m ²	R\$ 1.135,74	R\$ 1.025.323,36
3 Galpão oficina e lavadores	480,02	m ²	R\$ 1.170,06	R\$ 561.652,20
4 Cobertura anexa ao almoxarifado	217,80	m ²	R\$ 696,03	R\$ 151.595,33
5 Prédio refeitório, vestiário, carpintaria etc.	233,29	m ²	R\$ 1.091,25	R\$ 254.577,71
6 Prédio administrativo	180,54	m ²	R\$ 1.307,25	R\$ 236.010,92
7 Prédio sub-almoxarifado	107,75	m ²	R\$ 682,03	R\$ 73.488,73
8 Lavanderia anexa ao prédio do sub-almoxarifado	35,59	m ²	R\$ 442,05	R\$ 15.732,56
9 Abrigo	13,09	m ²	R\$ 302,68	R\$ 3.962,08
10 Cobertura bombas de combustível frente	120,00	m ²	R\$ 406,01	R\$ 48.721,20
11 Rampa do lavador com cobertura	119,69	m ²	R\$ 326,34	R\$ 39.059,63
12 Depósito fundos	17,94	m ²	R\$ 940,29	R\$ 16.868,80
13 Cobertura bombas de combustível fundos	152,10	m ²	R\$ 639,92	R\$ 97.331,83
14 Muro de fecho	434,00	m ²	R\$ 250,00	R\$ 108.500,87
15 Alambrado de fecho	1227,60	m ²	R\$ 37,60	R\$ 46.152,55
16 Reservatórios de água	5,00	unid.	-	R\$ 126.936,00
17 Postes iluminação de concreto	30,00	unid.	R\$ 1.614,11	R\$ 48.423,38
18 Poste de concreto com transformador	1,00	unid.	R\$ 36.868,67	R\$ 36.868,67
Valor total das benfeitorias				R\$ 4.001.993,62

Valor total do imóvel:

R\$ 11.280.247,45 (terreno) + R\$ 4.001.993,62 (benfeitorias)

Valor total = R\$ 15.282.241,07

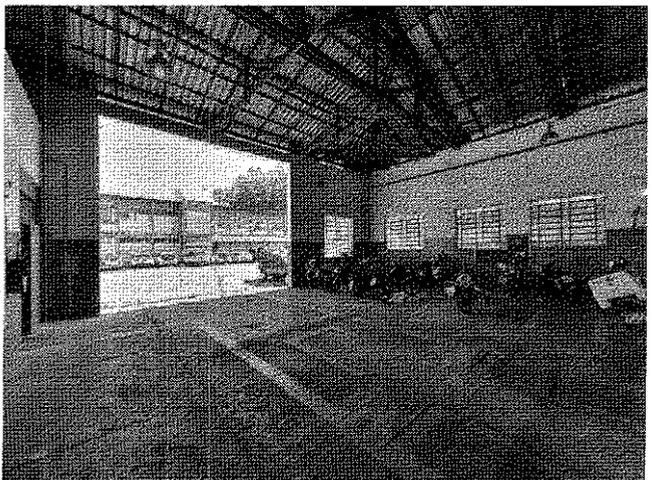
Importância de quinze milhões, duzentos e oitenta e dois mil, duzentos e quarenta e um reais e sete centavos é o valor total de mercado avaliado para o imóvel.

Vide observações no corpo deste laudo, pg.2.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

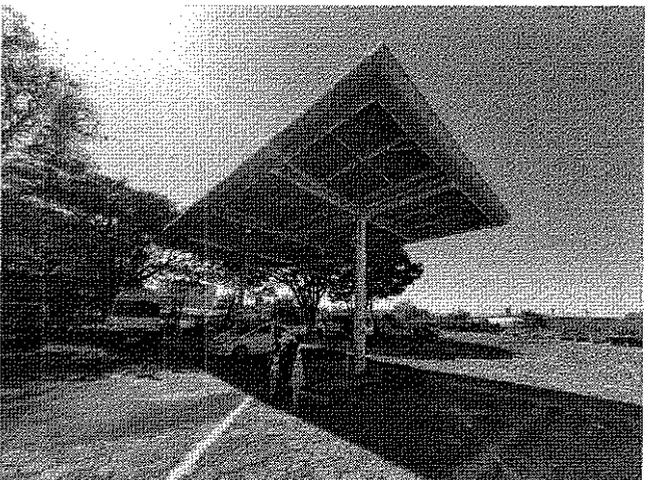
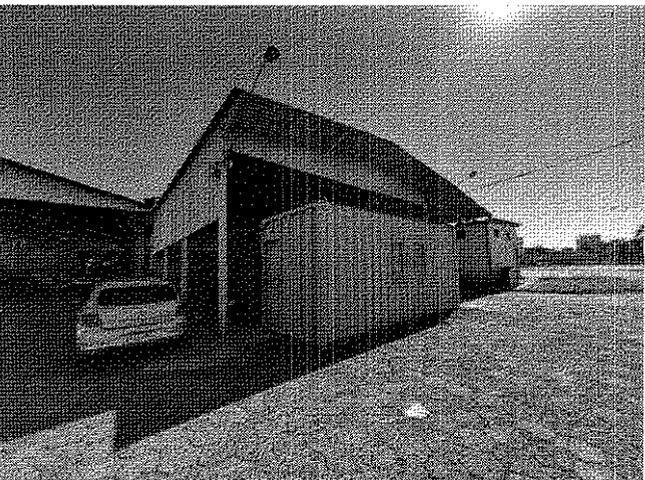
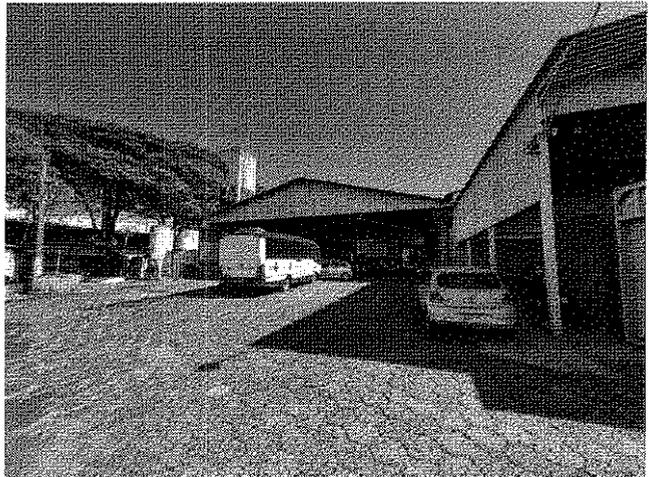


Relatório Fotográfico:





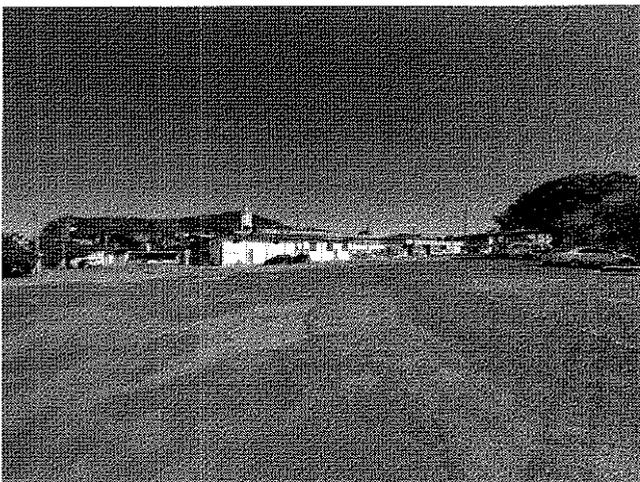
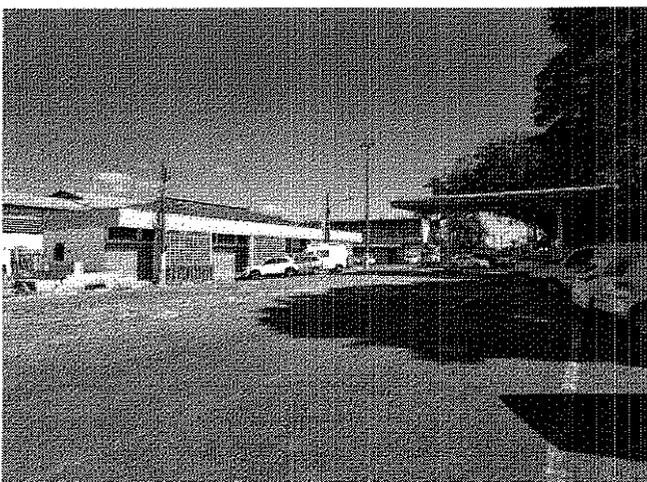
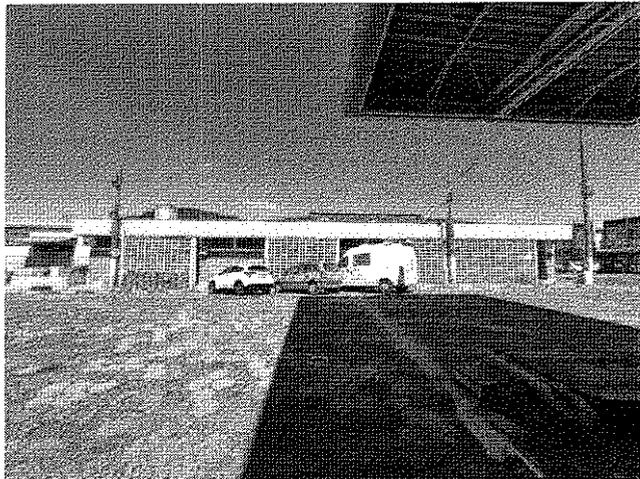
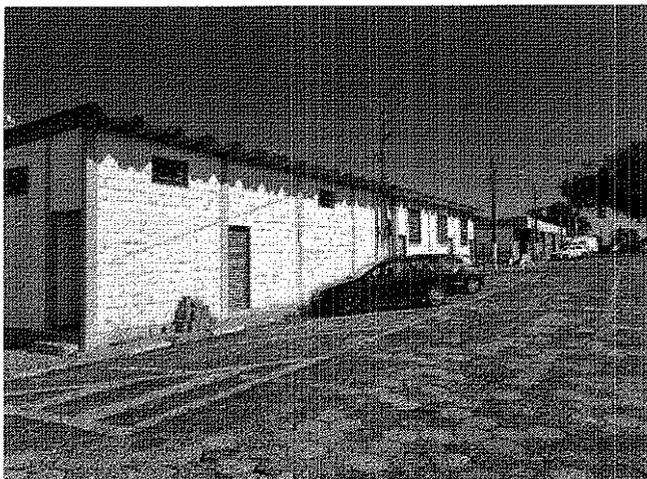
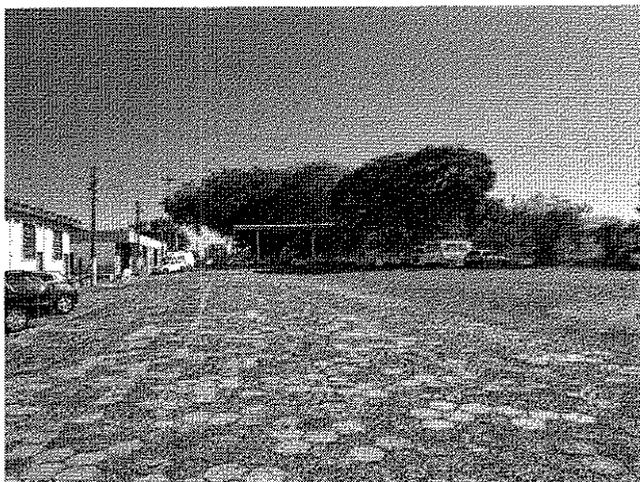
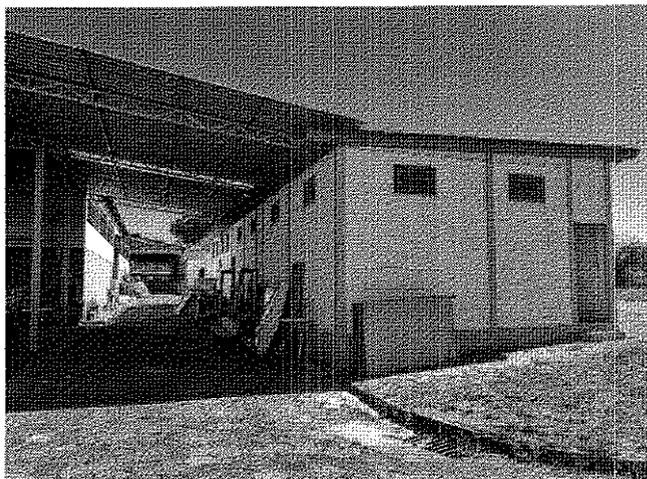
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



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



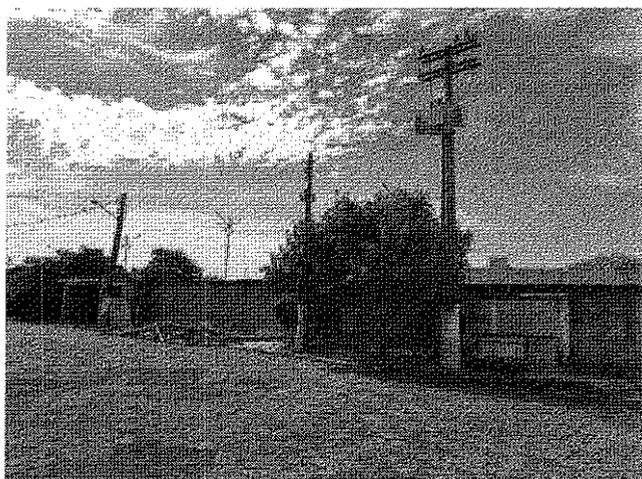
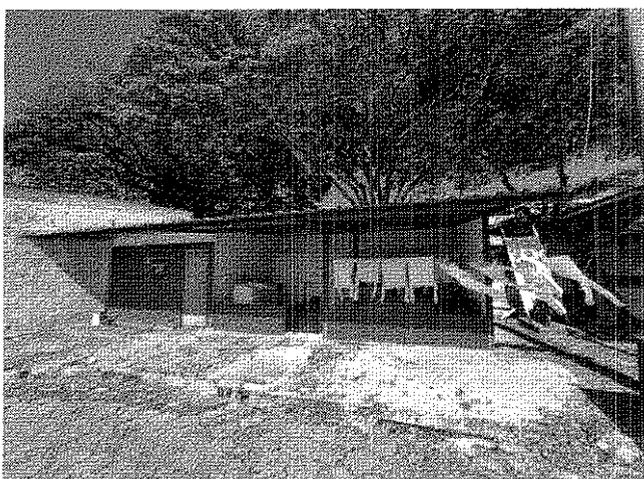
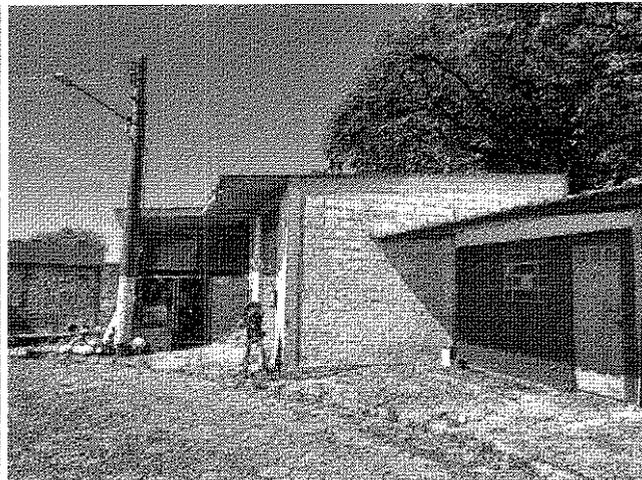
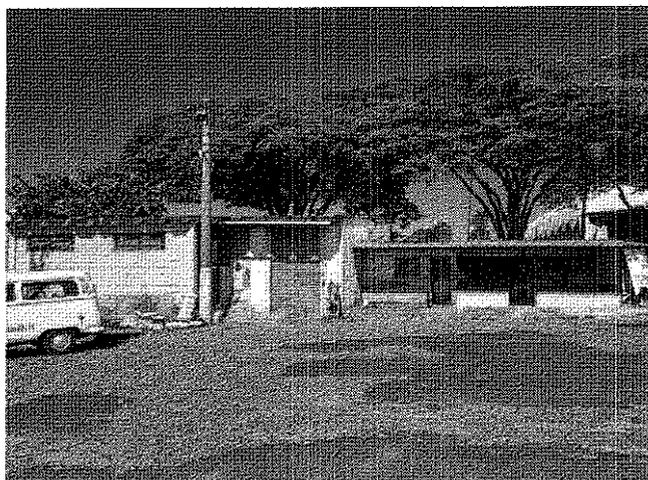
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



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

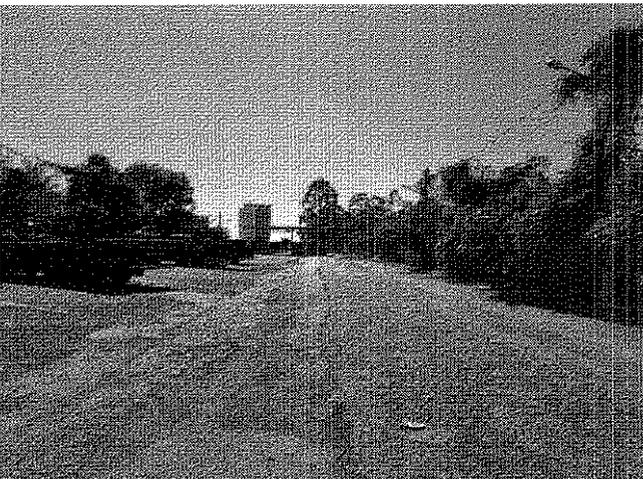
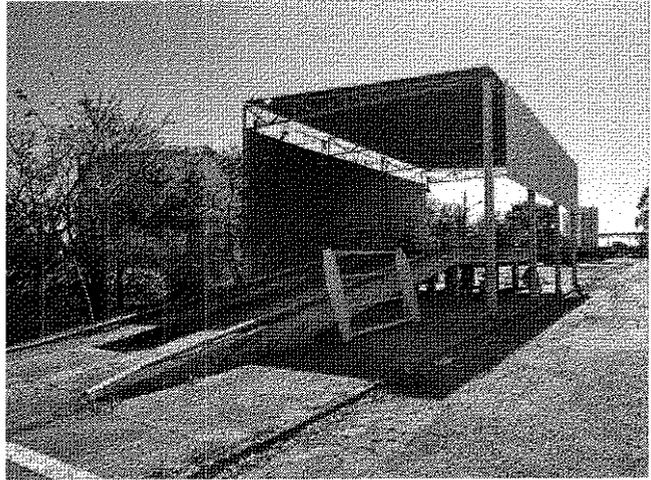
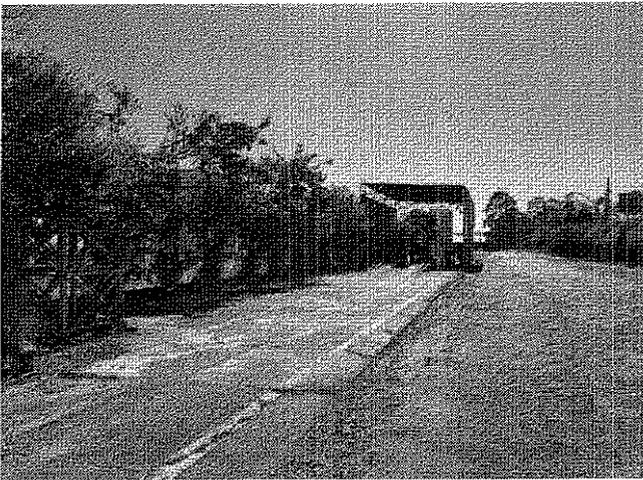
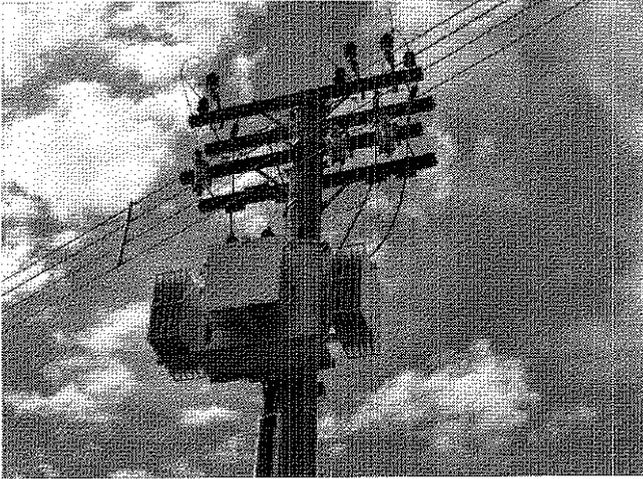


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA





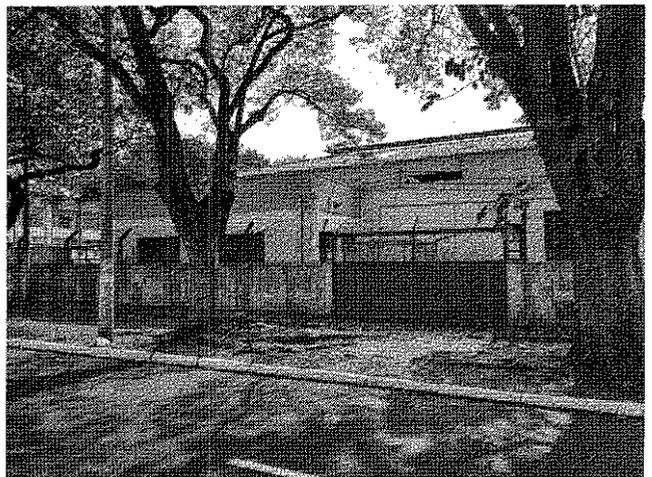
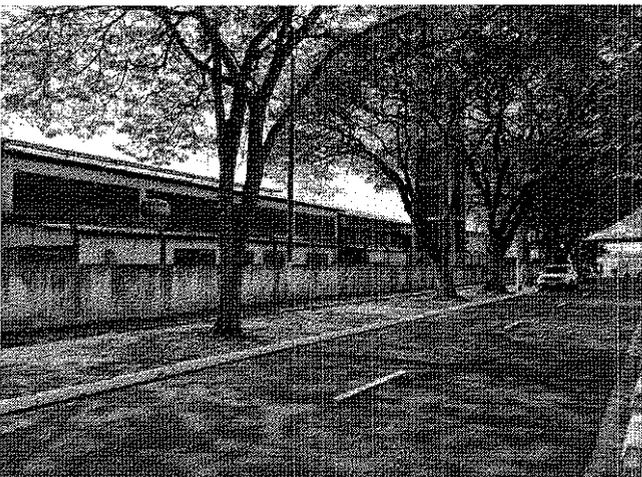
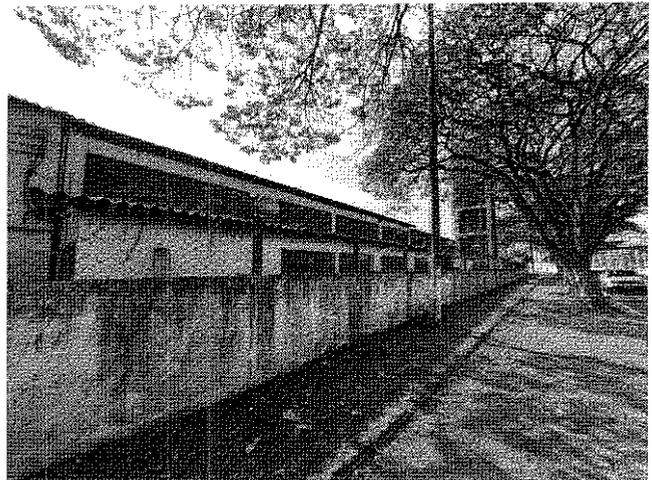
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



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



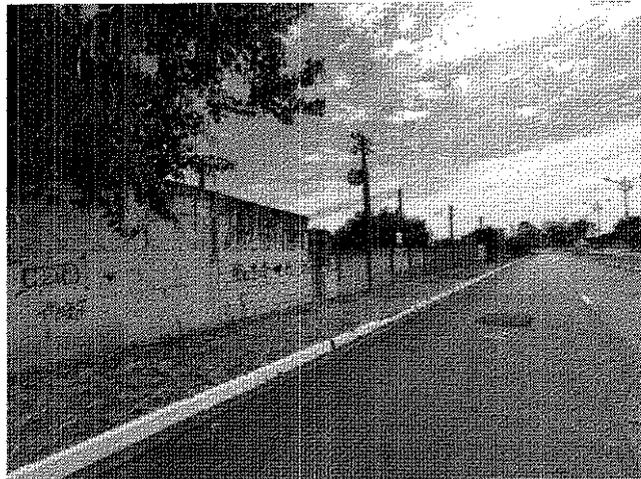
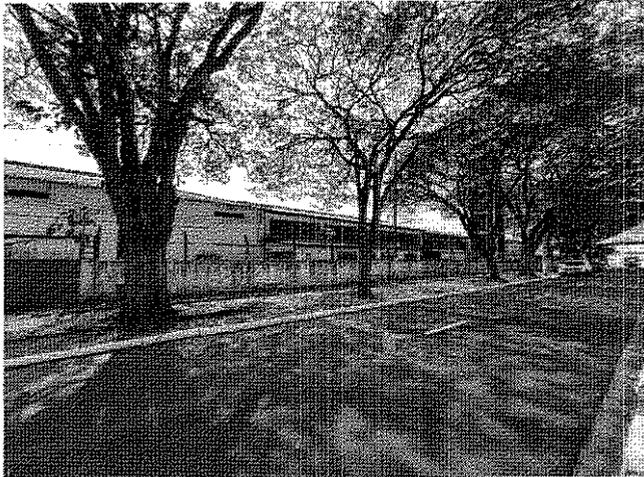
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Encerramento:

Consta o presente laudo de 49 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e está devidamente datada e assinada.

Araraquara, 16 de agosto de 2023.


Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077