



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SJMRI Nº 262/2024

Em 19 de julho de 2024

Ao

Excelentíssimo Senhor

PAULO LANDIM

Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara

Rua São Bento, 887 – Centro

14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente:

Nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, encaminhamos a Vossa Excelência, a fim de ser apreciado pelo nobre Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei que Dispõe sobre a desafetação de imóvel municipal objeto da Matrícula nº 156.565, do 1º Oficial de Registros de Imóveis de Araraquara/SP, a alteração da destinação, autoriza a alienação por meio de incorporação imobiliária mediante licitação na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário e da outras providências.

O presente Projeto de Lei tem por objetivo desafetar e alterar a destinação de um imóvel municipal, conforme descrito na matrícula nº 156.565 do 1º Oficial de Registros de Imóveis de Araraquara/SP, com área de 4.897,55 m², localizado no quarteirão formado pelas Ruas Silvio de Jorge e Angelo Salata e Avenidas Bandeirantes e Prudente de Moraes. Esta desafetação tem como finalidade principal a alienação do referido imóvel por meio de incorporação imobiliária, com vistas à produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa (Preço Social), em parceria com a Subsecretaria de Habitação Social do Estado de São Paulo.

Conteúdo da Lei:

1. **Desafetação e Alteração de Destinação:** O imóvel será desincorporado da classe dos bens de uso comum do povo, permitindo sua alienação para fins de incorporação imobiliária.
2. **Alienação Mediante Licitação:** A alienação será realizada por meio de licitação na modalidade concorrência, conforme estabelece a Lei Federal nº 14.133/2021, sendo outorgado mandato público ao incorporador-construtor.
3. **Garantia de Crédito Imobiliário:** O imóvel poderá ser oferecido em garantia de operação de crédito junto à Caixa Econômica Federal, viabilizando a produção das unidades residenciais dentro de um Programa Federal de incentivo à moradia popular.
4. **Avaliação do Imóvel:** O imóvel está avaliado em R\$ 1.590.700,00 (um milhão, quinhentos e noventa mil e setecentos reais), conforme laudo de avaliação anexado.
5. **Contrato de Mandato de Incorporação:** O contrato incluirá cláusulas que assegurem a efetiva utilização do imóvel para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

6. Despesas Decorrentes: As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

A desafetação e alienação do imóvel municipal objetivam atender uma necessidade premente de produção de unidades residenciais para famílias de baixa renda, contribuindo para a redução do *déficit* habitacional no município de Araraquara.

Este projeto encontra-se conveniado com a Secretaria de Habitação do Governo do Estado de São Paulo e será implementado no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419 de 2019.

O imóvel, atualmente sem uma destinação específica que atenda ao interesse público, será utilizado de forma a promover a habitação de interesse social, alinhando-se aos princípios constitucionais da Administração Pública, notadamente os princípios da eficiência e da supremacia do interesse público. A viabilização de moradias dignas é um imperativo social e econômico que beneficiará diretamente a população mais vulnerável de Araraquara, promovendo a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável.

Além disso, o processo de alienação mediante licitação garante a transparência e a legalidade do procedimento, conforme determina a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa para o interesse público.

Diante do exposto, a solicitação é a apreciação e aprovação deste Projeto de Lei, certos de que ele trará significativos benefícios para a comunidade de Araraquara.

Assim, tendo em vista a finalidade a que o presente Projeto de Lei se destinará, entendemos estar plenamente justificada a presente propositura que, por certo, irá merecer a aprovação desta Casa de Leis.

Por julgarmos esta propositura como medida de urgência, solicitamos seja o presente Projeto de Lei apreciado dentro do menor prazo possível, nos termos do art. 80 da Lei Orgânica do Município de Araraquara.

Valemo-nos do ensejo para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

PROJETO DE LEI Nº

Dispõe sobre a desafetação e autorização para alienação de imóvel municipal objeto da matrícula nº 156.565, registrada no 1º Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Araraquara, para fins de produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa (Preço Social), e dá outras providências.

Art. 1º Fica desincorporado da classe dos bens de uso comum do povo o imóvel municipal objeto da matrícula nº 156.565, registrada no 1º Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Araraquara, com área de 4.897,55 m² (quatro mil oitocentos e noventa e sete virgula cinquenta e cinco metros quadrados), designado como ÁREA “A”, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Silvio de Jorge e Angelo Salata e Avenidas Bandeirantes e Prudente de Moraes, na cidade de Araraquara.

Parágrafo único. O imóvel a que se refere o “caput” deste artigo abrange as construções e benfeitorias nele existentes.

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar o imóvel a que se refere o art. 1º desta lei por meio de incorporação imobiliária, nos termos do que autoriza o § 1º do art. 1º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, mediante outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, mediante licitação, para fins de produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa (Preço Social), com apoio da Subsecretaria de Habitação Social do Estado de São Paulo, com fundamento no Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.

§ 1º A autorização de que trata o “caput” inclui oferecer o imóvel em garantia de operação de crédito, para a viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, visando à produção das unidades residenciais dentro de Programa Federal de incentivo para a moradia popular.

§ 2º O imóvel objeto da matrícula nº 156.565, do 1º Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Araraquara, está avaliado no valor de R\$1.590.700 (um milhão, quinhentos e noventa mil e setecentos reais), data base de julho de 2024, cuja avaliação se encontra em anexo.

Art. 3º Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no § 1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591, de 1964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, devendo constar, ainda, cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização do imóvel para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Art. 4º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 19 de julho de 2024.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



Laudo de Avaliação

Objetivo:

O presente trabalho tem por finalidade agregar subsídios e informações, compilar dados e cálculos, afim de apurar o valor de mercado de terreno designado ÁREA "A", constituída pelas áreas A1A, A1B do desdobro da Área A1 e pelas A2A e A2B do desdobro da Área A2, oriundas do desmembramento da Área A da divisão da Área DOIS.

Área localizada no quarteirão formado pelas Ruas Silvio de Jorge, Ângelo Salata, Avenidas Bandeirantes e Prudente de Moraes, com declividade transversal e longitudinal em torno de 10%, com presença de vegetação, perfazendo uma área total de 4.897,55 m².

Região residencial de padrão socioeconômico médio, distante aproximadamente 2.060,00 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.

A presente avaliação refere-se apenas ao terreno.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Interessado:

Coordenadoria executiva de habitação - Gerência de projetos habitacionais.

Processo Administrativo 1Doc: 39.631/2024

Áreas:

Área do Terreno 4.897,55 m²

Matrícula n.º 156.565 do I C.R.I de Araraquara

Cadastro municipal 15.103.019.00

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação do terreno:

Critério: o presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14653-1 e NBR-14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e as normas para avaliações imobiliárias do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



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 benfeitoria:** Fator que considera as benfeitorias existentes nas amostras da pesquisa imobiliária as quais não estão presentes no imóvel avaliando.
- **Fator de melhoramentos públicos:** Fator que considera a presença ou não de infraestrutura pública, tais como pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, redes de água e esgoto, drenagem etc;
- **Fator topográfico:** Fator que considera a topografia 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%:

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

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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Hdz Imóveis - 2298
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	25 de abril de 2024
Link anúncio:	https://hdzmoveis.com.br/imovel/2298/terreno-jardim-sao-gabriel-araraquara/?finalide=venda
Endereço Imóvel:	Jardim São Gabriel
Área Terreno:	251,99 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 436,53 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator benfeitoria:	1,00
Fator topográfico:	0,85
Fator melhoramentos:	1,00
Fator de Área:	0,69
Valor m² homogeneizado:	R\$ 230,42 /m ²

HDZ IMÓVEIS

HOME LANÇAMENTOS ÁREA RESTRITA FAVORITOS COMPARAR SOBRE CONTATO ANUNCIE SEU IMÓVEL

TERRENO JARDIM SÃO GABRIEL ARARAQUARA

Venda R\$ 110.000,00

Descrição Imóvel

TERRENO

Código: 2298
Área total: 251,99 m²
Área privativa: 251,99 m²
IPTU: R\$ 444,51
Jardim São Gabriel, Araraquara - SP

Jardim São Gabriel localiza-se lado esquerdo Av. Romulo Lupo - Centro.

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

quinta-feira, 25 de abril de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Hdz Imóveis - 1794
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	25 de abril de 2024
Link anúncio:	https://hdzimoveis.com.br/imovel/1794/terreno-jardim-sao-gabriel-araraquara/?finalide=venda
Endereço Imóvel:	Jardim São Gabriel
Área Terreno:	267,85 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, declividade transversal.
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 410,68 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator benfeitoria:	1,00
Fator topográfico:	0,90
Fator melhoramentos:	1,00
Fator de Área:	0,695
Valor m² homogeneizado:	R\$ 231,19 /m ²

HDZ
IMÓVEIS

HOME LANÇAMENTOS ÁREA RESTRITA FAVORITOS COMPARAR SOBRE CONTATO ANUNCIE SEU IMÓVEL

TERRENO JARDIM SÃO GABRIEL ARARAQUARA

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA / INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

Email

Digite uma mensagem

tx ngf C

Digite os caracteres da imagem

Li e aceito a política de privacidade

ENVIAR

BUSCA AVANÇADA

Venda

quinta-feira, 25 de abril de 2024

Descrição Imóvel

TERRENO

Terreno próximo à Avenida Rômulo Lupo.

Código: 1794
Área total: 267,85 m²
IPTU: R\$ 472,49
Jardim São Gabriel, Araraquara - SP

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Hdz Imóveis - 1335
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	25 de abril de 2024
Link anúncio:	https://hdzimoveis.com.br/imovel/1335/terreno-santana-araraquara/?finalide=venda
Endereço Imóvel:	Vila Santana
Área Terreno:	384,00 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 165.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 429,69 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator benfeitoria:	1,00
Fator topográfico:	0,85
Fator melhoramentos:	1,00
Fator de Área:	0,727
Valor m² homogeneizado:	R\$ 238,97 /m ²

The screenshot displays the HDZ Imóveis website interface. At the top, there is a navigation menu with links for HOME, LANÇAMENTOS, ÁREA RESTRITA, FAVORITOS, COMPARAR, SOBRE, CONTATO, and ANUNCIE SEU IMÓVEL. The main header features the HDZ logo and the text 'IMÓVEIS'. Below this, a prominent orange banner reads 'TERRENO SANTANA ARARAQUARA'. A central image shows a plot of land with a yellow 'PARE' sign and a 'HDZ' watermark. To the right of the image is a 'MEUS FAVORITOS' button and a 'COMPARAR IMÓVEIS' button. Below the image, there is a 'Venda' tag with the price 'R\$ 165.000,00'. The 'Descrição Imóvel' section includes details: Código: 1335, Área total: 384,00 m², IPTU: R\$ 741,69, Cond.: R\$ 0,00, and location: Santana, Araraquara - SP. It also lists contact information: HDZ Imóveis - Araraquara, Liga lá: (16) 3305-6060, and Whatsapp: (16) 99993-8904. A 'Proposta / Informações' form is visible on the right, with fields for Name, Telephone, Email, and a message box. There is also a 'BUSCA AVANÇADA' section at the bottom right. The date 'quinta-feira, 25 de abril de 2024' is shown in the bottom right corner.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis - 11905
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	25 de abril de 2024
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-laranjeiras/11905
Endereço Imóvel:	Parque das Laranjeiras
Área Terreno:	319,50 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 95.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 297,34 /m ²
Fator Oferta:	1,00
Fator benfeitoria:	1,00
Fator topográfico:	0,85
Fator melhoramentos:	1,00
Fator de Área:	0,711
Valor m² homogeneizado:	R\$ 179,70 /m ²

BORSARI Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel

PARA COMPRAR 2 meses atrás 945 visualizações

Terreno à venda no Parque Laranjeiras, Araraquara R\$ 95.000,00

Parque Laranjeiras, Araraquara, São Paulo
Cod: 11905

VENDA
R\$ 95.000,00
Área total: 319,5m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

quinta-feira, 25 de abril de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - 11440
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	25 de abril de 2024
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-laranjeiras/11440
Endereço Imóvel:	Rua José Pedro Teixeira Cardoso - Parque Laranjeiras
Área Terreno:	303,75 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 493,83 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Benfeitorias:	1,00
Fator Topográfico:	0,85
Fator Melhoramentos:	1,00
Fator de Área:	0,706
Valor m² homogeneizado:	R\$ 266,71 /m ²

Imobiliária São Paulo
Cod. 11440

Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar Alugar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Área do cliente

TERRENO LOTE À VENDA NO PARQUE LARANJEIRAS, ARARAQUARA
Rua José Pedro Teixeira Cardoso - Parque Laranjeiras - Araraquara/São Paulo

COD. 11440

Mapa
Compartilhar

VENDA
R\$ 150.000,00
Área total: 303.75m²
Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

303.75m²

Descrição do imóvel

Lote medindo 12,50m2 de frente por 23,82m2 da frente aos fundos totalizando uma área de 307,75m2.

Proximidades

Faculdades
UNIP - Araraquara
Buscar outros imóveis:

quinta-feira, 25 de abril de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Montoro Imóveis - 312
Telefone:	(16) 3508-6099
Data acesso anúncio:	25 de abril de 2024
Link anúncio:	https://montoroimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-santana/312
Endereço Imóvel:	Vila Santana
Área Terreno:	585,00 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 267.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 456,41 /m ²
Fator Oferta:	0,85
Fator Benfeitorias:	1,00
Fator Topográfico:	0,85
Fator Melhoramentos:	1,00
Fator de Área:	0,767
Valor m² homogeneizado:	R\$ 252,92 /m ²

MONTORO Imóveis

Comprar Alugar Sobre Lançamentos Cadastre seu imóvel Contato

Terreno lote à venda no Vila Santana, Araraquara
Vila Santana, Araraquara, São Paulo
Cod: 312

585m²

VENDA
R\$ 267.000,00

Área total: 585m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio


quinta-feira, 25 de abril de 2024




PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 07

Imobiliária / código:	FHR Imóveis - TE870
Telefone:	(16) 3357-3666
Data acesso anúncio:	25 de abril de 2024
Link anúncio:	http://www.fhrimoveis.com.br/wwwfhrimoveiscombr/TE870
Endereço Imóvel:	Vila Santana
Área Terreno:	480,00 m ²
Situação/formato:	Terreno, retangular, meio de quadra, declividade transversal e da frente aos fundos.
Valor Oferta:	R\$ 120.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 250,00 /m ²
Fator Oferta:	0,95
Fator Benfeitorias:	1,00
Fator Topográfico:	1,00
Fator Melhoramentos:	1,00
Fator de Área:	0,748
Valor m² homogeneizado:	R\$ 177,65 /m ²

HOME QUEM SOMOS LANÇAMENTOS SERVIÇOS CONTATOLigue Agora (16) 3357-3666

DETALHES DO IMÓVEL



4 Quartos
2 Banheiros

VENDA R\$ 120.000,00

ENCONTRE SEU IMÓVEL

Finalidade

Tipo de imóvel

Cidade

Bairro

Dormitórios

VALOR MÍNIMO

VALOR MÁXIMO

BUSCAR IMÓVEL

quinta-feira, 25 de abril de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Eder o seu corretor - 2363
Telefone:	(16) 99702-4200
Data acesso anúncio:	25 de abril de 2024
Link anúncio:	https://edero seu corretor.com.br/imovel/2363/terreno-santana-araraquara/venda/
Endereço Imóvel:	Av. Prudente de Moraes - Vila Santana
Área Terreno:	383,20 m ²
Situação/formato:	Terreno, esquina, declividade transversal e da frente aos fundos, sem pavimentação asfáltica em uma das faces.
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 234,86 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Benfeitorias:	1,00
Fator Topográfico:	1,00
Fator Melhoramentos:	1,40
Fator de Área:	0,727
Valor m² homogeneizado:	R\$ 215,14 /m ²

EDER
O SEU CORRETOR

HOME SOBRE COMPARAR FAVORITOS CONTATO

COD 2363 ESTUDA IMÓVEL DE VALOR MAIOR

Venda R\$ 90.000,00

Descrição Imóvel

TERRENO

Código: 2363
Área total: 383,20 m²
IPTU: R\$ 550,00
Avenida Prudente de Moraes, Santana, Araraquara - SP

Cod 2363 ESTUDA IMÓVEL DE VALOR MAIOR PAGA A DIFERENÇA. Excelente localização, Lote de esquina com 383,20 m², com Eder o seu corretor, 16 99702.4200 Creci J-34.491.
OBS: os valores podem ser alterados a qualquer momento.

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS 0

PROPOSTA E CONTATO

Nome

Telefone

Email

Digite uma mensagem

5 7U 95 p C

Digite os caracteres da imagem

Li e aceito a política de privacidade

ENVIAR

COMPARTILHE:

Mais Informações

BUSCA AVANÇADA

quinta-feira, 25 de abril de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 09

Imobiliária / código:	Eder o seu corretor - 3931
Telefone:	(16) 99702-4200
Data acesso anúncio:	25 de abril de 2024
Link anúncio:	https://edero seu corretor.com.br/imovel/3931/terreno-vila-santana-araraquara/venda/
Endereço Imóvel:	Rua Dr. Aldo Cariani - Vila Santana
Área Terreno:	1.200,00 m ²
Situação/formato:	Terrenos, meio de quadra, declividade da frente aos fundos, com terraplanagem.
Valor Oferta:	R\$ 480.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 400,00 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Benfeitorias:	0,90
Fator Topográfico:	0,95
Fator Melhoramentos:	1,00
Fator de Área:	0,839
Valor m² homogeneizado:	R\$ 258,24 /m ²

EDER
O SEU CORRETOR

HOME SOBRE COMPARAR FAVORITOS CONTATO

COD 3931 04 LOTES JUNTOS COM 1.200 M² (40 X 30) IMEDIAÇÕES DA AV BANDEIRANTE SENTIDO UNIVERSAL, FRE

MEUS FAVORITOS

COMPARAR IMÓVEIS

PROPOSTA E CONTATO

Nome

Telefone

Email

Digite uma mensagem

ma / 4 0 6

Digite os caracteres da Imagem

Li e aceito a política de privacidade

ENVIAR

COMPARAR

FAVORITO

Descrição Imóvel

TERRENO

Código: 3931
Área total: 1.200,00 m²
Rua Doutor Aldo Cariani, Vila Santana, Araraquara - SP

Cod 3931 04 lotes juntos com 1.200 m² (40 x 30) imediações da Av Bandeirante sentido Universal, Frente murada, oportunidade, negocia o valor, com Eder o seu corretor; 16 99702-4200 Creci J 34.491.

BUSCA AVANÇADA

quinta-feira, 25 de abril de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 10

Imobiliária / código:	Harmonia Imóveis - 325
Telefone:	(16) 3397-5485
Data acesso anúncio:	25 de abril de 2024
Link anúncio:	http://www.harmoniaimob.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-santana/325
Endereço Imóvel:	Vila Santana
Área Terreno:	420,00 m ²
Situação/formato:	Terreno, meio de quadra, plano, murado.
Valor Oferta:	R\$ 165.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 392,86 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator Benfeitorias:	0,90
Fator Topográfico:	0,85
Fator Melhoramentos:	1,00
Fator de Área:	0,736
Valor m² homogeneizado:	R\$ 199,07 /m ²

PARA COMPRAR 1 ano atrás 127 visualizações

Terreno residencial à venda no Vila Santana, Araraquara

R\$ 165.000,00

VENDA
R\$ 165.000,00

Área total: 420m²

Vila Santana, Araraquara, São Paulo
Cod: 325

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

quinta-feira, 25 de abril de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para áreas padrão da região 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 4.897,55m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m ²)	Valor/m ² inicial	Matriz dos Fatores						Valor/m ² final
				Fator Oferta	Fator benfeitoria	Fator topográfico	Fator melhoramentos públicos	Fator de Área		
X1	R\$ 110.000,00	251,99	R\$ 436,53	0,9	1	0,85	1	0,690	R\$ 230,42	
X2	R\$ 110.000,00	267,85	R\$ 410,68	0,9	1	0,9	1	0,695	R\$ 231,19	
X3	R\$ 165.000,00	384,00	R\$ 429,69	0,9	1	0,85	1	0,727	R\$ 238,97	
X4	R\$ 95.000,00	319,50	R\$ 297,34	1	1	0,85	1	0,711	R\$ 179,70	
X5	R\$ 150.000,00	303,75	R\$ 493,83	0,9	1	0,85	1	0,706	R\$ 266,71	
X6	R\$ 267.000,00	585,00	R\$ 456,41	0,85	1	0,85	1	0,767	R\$ 252,92	
X7	R\$ 120.000,00	480,00	R\$ 250,00	0,95	1	1	1	0,748	R\$ 177,65	
X8	R\$ 90.000,00	383,20	R\$ 234,86	0,9	1	1	1,4	0,727	R\$ 215,14	
X9	R\$ 480.000,00	1200,00	R\$ 400,00	0,9	0,9	0,95	1	0,839	R\$ 258,24	
X10	R\$ 165.000,00	420,00	R\$ 392,86	0,9	0,9	0,85	1	0,736	R\$ 199,07	
Média									R\$ 225,00	
Desvio Padrão									R\$ 31,54	

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 177,65 Amostra nº X7

Amostra extrema superior R\$ 266,71 Amostra nº X5

Número crítico de CHAUVENET para: 10 amostras

N= 10
d/s Limite: 1,96

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

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

dmin/s= 1,50 < 1,96
Portanto a amostra nº X7 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,32 < 1,96
Portanto a amostra nº X5 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 10 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\$	225,00	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	31,54	Xmed = Média das amostras
tc	1,37	
Xmax R\$	239,40	
Xmin R\$	210,60	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 28,80$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 9,60$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	210,60	à	R\$ 220,20	
Neste intervalo há:		R\$	215,14	Peso 1
1 amostras		-	-	0
		-	-	0
		-	-	0
2º Classe: R\$	220,20	à	R\$ 229,80	
Neste intervalo há:		-		Peso 0
0 amostras		-	-	0
		-	-	0
		-	-	0
3º Classe: R\$	229,80	à	R\$ 239,40	
Neste intervalo há:		R\$	238,97	Peso 3
3 amostras		R\$	231,19	Peso 3
		R\$	230,42	Peso 3
		-	-	0
Soma dos pesos				10
Soma dos Valores ponderados (Sp)		R\$	2.316,89	

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\$ 231,69
Onde será arredondado para	R\$ 232,00



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



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

GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m ²)	R\$ 225,00
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 266,71
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 177,65
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 89,06
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	39,58%
Enquadramento no Grau de precisão	II

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

Grau de fundamentação: Determinação do Grau de fundamentação para o método comparativo de dados de mercado com a utilização de tratamento por fatores, conforme enquadramento da NBR 14653-2, item 9.2.2.2.

Item	Descrição	Identificação	Grau	Pontuação
<u>1</u>	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	II	2
<u>2</u>	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	10	II	2
<u>3</u>	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	II	2
<u>4</u>	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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Avaliação da área:

Considerando que a área avaliada possui certa quantidade de vegetação e possui pequena porção em CEU - Corredor Estrutural de Urbanidade, aplicaremos o fator depreciativo de 0,80.

Temos, portanto:

Valor unitário = R\$ 232,00 x 0,80

Valor unitário = R\$ 185,60/m²

Podendo ser arredondado para a cifra de R\$ 186,00/m²

Valor total da área = R\$ 186,00/m² x 4.897,55 m² = **R\$ 910.944,30**

Importância de novecentos e dez mil, novecentos e quarenta e quatro reais e trinta centavos **é o valor total de mercado calculado para a área de terreno inscrição cadastral 15.103.019.00.**

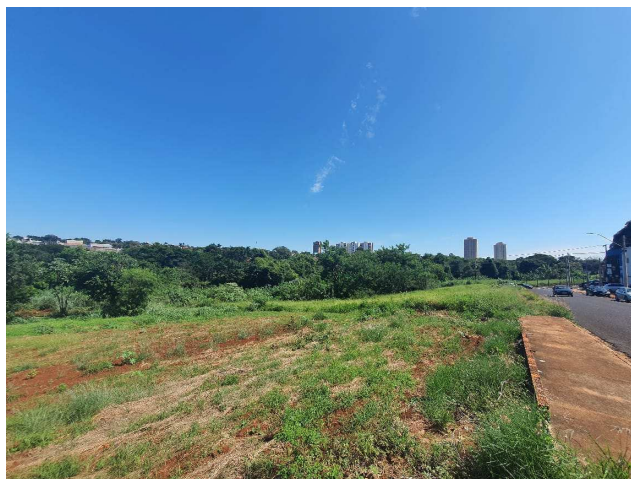
Croqui de localização:

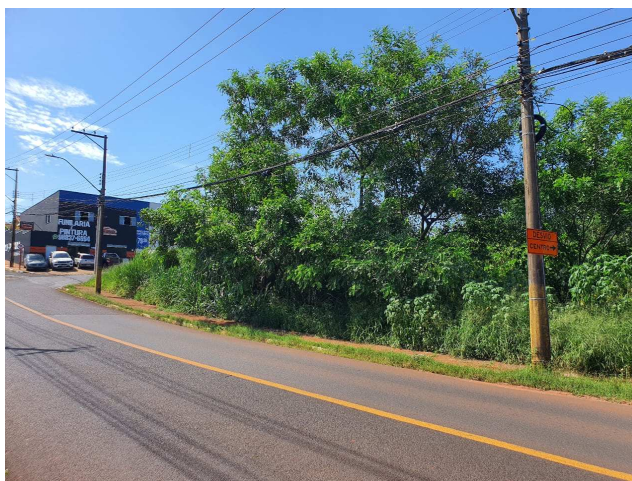
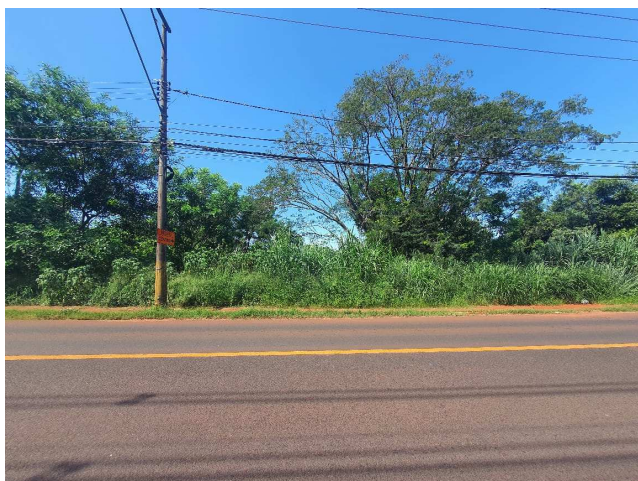


Fonte: Google Earth e Cadastro Técnico Municipal.



Relatório Fotográfico:





Encerramento:

Consta o presente laudo de 18 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e está devidamente datada e assinada.

Araraquara, 26 de abril de 2024.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM: 111096.2.0156565-42

MATRÍCULA

156.565

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

DATA 07 de Agosto de 2023

FICHA 01

IMÓVEL: Terreno designado ÁREA "A", constituída pelas áreas A1A, A1B do desdobro da área A1 e pelas A2A e A2B do desdobro da área A2, oriundas do desmembramento da área A da divisão da área DOIS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Silvio de Jorge e Angelo Salata e Avenidas Bandeirantes e Prudente de Moraes, em Araraquara, com a superfície de 4.897,55 metros quadrados que assim se descreve e caracteriza: "Inicia-se no ponto 4, localizado no alinhamento predial da Rua Silvio de Jorge com a Avenida Bandeirantes; daí segue com o rumo de 01°50'24"SW na distância de 70,01 metros, confrontando com o alinhamento predial da Rua Silvio de Jorge até encontrar o ponto 5; daí deflete à direita medindo 70,00 metros, confrontando com a Área B até encontrar o ponto 7C; daí deflete novamente à direita e segue no sentido NE na distância de 33,08 metros, confrontando com o alinhamento predial da Rua Ângelo Salata até encontrar o ponto 7; daí deflete à direita e segue no sentido NE em curva de concordância por 20,94 metros, até encontrar o ponto 8, confrontando com o alinhamento predial da Rua Ângelo Salata; daí deflete novamente à direita e segue no sentido NE em curva de concordância por 14,98 metros, até encontrar o ponto 9, confrontando com o alinhamento predial da Rua Ângelo Salata; finalmente deflete à direita e segue com rumo de 85°53'52"SE na distância de 67,00 metros, confrontando com o alinhamento predial da Avenida Bandeirantes até encontrar o ponto inicial 4, início da descrição". **CADASTRO MUNICIPAL:** 15.103.019.
PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob número 45.276.128/0001-10, com sede no Paço Municipal, localizado na Rua São Bento número 840, Centro, Araraquara. **REGISTROS ANTERIORES:** R.4/M.100.009, de 14.01.2010, transportada para as Ms.118.263, 118.264, 135.979, 135.980, 135.981 e 135.982 e Av.1/Ms.135.979, 135.980, 135.981 e 135.982.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

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

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


Escrevente autorizado



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

Ao Oficial.: R\$ 42,22
Ao Estado.: R\$ Nihil
Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil
Ao Reg.Civil R\$ Nihil
Ao Trib.Just R\$ Nihil
Ao FEDMP... R\$ Nihil
Ao ISSON... R\$ Nihil
Total..... R\$ 42,22

Certidão expedida às 09:19:17 horas do dia 23/04/2024.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3156565C09191724Y



156565230424



Solicitação feita pela Prefeitura Municipal de Araraquara

Pag.: 001/001

