



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 uma área de terreno com superfície de 3.131,94 m² destinada a Área Institucional 01 do Loteamento Jardim das Siriemas, localizada na Rua Manoel Clemente – Araraquara-SP conforme cadastro municipal, objeto da matrícula n.º 160.984 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

Área de formato irregular, firme, superficialmente seca e, com pouco declive, localizada no zoneamento **ZOPRE-AEIU - Área Especial de Interesse Urbanístico**.

Região predominantemente residencial, com muitos conjuntos populares residenciais, frente para um condomínio residencial horizontal padrão médio/baixo, distante aproximadamente 5.942,00 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

Solicitante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Processo Administrativo 1Doc: 45.122/2025

Informações complementares:

Área territorial:	3.131,94 m ²
Inscrição Cadastral Municipal:	24.363.044.00
Matrícula n.º 160.984 do 1.º O.R.I. de Araraquara – certidão visualizada no portal Registradores em 17/04/2026.	

**CrITÉRIOS de Avaliação:**

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

Metodologia:**Método direto (Comparativo):**

Será utilizado o método direto (comparativo) para determinação do valor de mercado de lotes padrão da região, obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares e a aplicação do tratamento por fatores.

Tratamento por fatores:

- **Fator oferta:** Conforme recomendação do IBAPE, para compensação da superestimativa de oferta na venda, considerado o valor consagrado de 0,90;
- **Fator topográfico:** Fator que considera a superfície topográfica no interior da área, conforme recomendação da norma de avaliações do IBAPE-SP/2011;

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em alicive até 10%	5%
Em alicive até 20%	10%
Em alicive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%
Acima do nível da rua até 2,00m	-
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2011



- **Fator de transposição:** Fator que considera a diferença geoeconômica da região em que o imóvel avaliando se encontra e o rol de amostras utilizado, determinado conforme a expertise dos profissionais e avaliação dos índices fiscais estipulados pela Planta Genérica de Valores do Município;
- **Fator de diferença de área:** Fator que considera a diferença de áreas entre o rol de amostras e o imóvel avaliando.

Para diferenças menores que 30%:

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

Para diferenças maiores que 30%:

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

- **Fator frentes múltiplas:** A ser aplicado em imóveis com mais de uma frente, localizados em zonas de ocupação comercial e de incorporações, conforme recomendação da norma de avaliações do IBAPE-SP/2011;

Zona	Valorização
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2011

- **Fator profundidade:** A ser aplicado em imóveis com profundidade fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtido conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-a;
- **Fator testada:** A ser aplicado em imóveis com testada reduzida fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtida conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-b;



- **Fator formato irregular:** A ser aplicado em imóveis com formato irregular que possuem seu aproveitamento prejudicado, sendo este fator calculado com base na análise de aproveitamento em relação a imóveis de mesmo porte e formato regular;
- **Fator infraestrutura:** A ser aplicado em imóveis que não apresentem uma ou mais infraestruturas básicas tais como pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, redes de distribuição de água, de coleta de esgoto, de águas pluviais e iluminação pública, conforme tabela de melhoramentos públicos do Eng.º Ruy Canteiro;

Melhoramentos	%
1 - Água.....	15% = 0,15
2 - Esgoto	10% = 0,10
3 - Luz Pública	5% = 0,05
4 - Luz Domiciliar	15% = 0,15
5 - Guias - Sarjetas	10% = 0,10
6 - Pavimentação	30% = 0,30
7 - Telefone	5% = 0,05
8 - Canalização Para Gás	1% = 0,01
9 - Arborização	1% = 0,01

Fonte: Publicação Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – 4. ° Edição revista e ampliada, pg. 183

Croqui de localização do imóvel:



Fonte: Cadastro Técnico Municipal.

Pesquisas de Valores:

Obtidas através de ampla pesquisa imobiliária direcionada para o local e região, em consulta junto a imobiliárias idôneas, corretores credenciados, ofertas para venda e compra etc.



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Cardinali Imobiliária – cód. 209928
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	19 de junho de 2026
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terre no/Condominio/Jardim-Maria-Luiza-v/209928
Endereço Imóvel:	Avenida Adão João Aparecido Couto, ao lado do nº 198 – Condomínio Residencial Solaris
Área Terreno:	265,00 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 528,30 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico/forma:	0,85
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,734
Valor m² homogeneizado:	R\$ 296,65 /m ²

AVALIE GRÁTIS • EMPRESA • BLOG • LANÇAMENTOS • CONTATO • IMÓVEIS

TERRENO COM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO PRÓXIMO SUPERMERCADOS E ESCOLAS.

Terreno Condomínio - Jardim Maria Luiza v Residencial para Venda em Araraquara

[Favoritar](#) [Compartilhar](#)

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Residencial Finalidade

209928 Referência

265.00 m² A. Terreno

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

Condomínio	255,00
IPTU	55,57
Total / Mês	310,57

Venda 140.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Custódies) Consulte-nos

Total 140.000,00

sexta-feira, 19 de junho de 2026

Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis – cód. 16.463
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	19 de junho de 2026
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araquara/solaris-solaris/16463
Endereço Imóvel:	Avenida Alberto Goes, ao lado do nº 115 - Condomínio Residencial Solaris.
Área Terreno:	257,50 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 135.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 524,27 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico/forma:	0,85
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,732
Valor m² homogeneizado:	R\$ 293,58 /m ²

BORSARI Imóveis

Comprar Alugar Destaque para Compra Lançamentos Área do cliente Contato

TERRENO

Terreno condomínio à venda no Solaris, Araraquara

IMÓVEL > Araraquara > SOLARIS > Solaris

Cód: 16463

Características

257,5 m² 10,00 m de frente 25,75 m de fundo Área total: 257,5 m²

VENDA

R\$ 135.000,00

Condomínio R\$ 250,00

sexta-feira, 19 de junho de 2026



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária – cód. 39.329
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	19 de junho de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-v-sollaris/39329
Endereço Imóvel:	Avenida Geraldo Smirni, próximo ao nº 145 - Condomínio Residencial Solaris.
Área Terreno:	268,29 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 135.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 503,19 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico/forma:	0,85
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,736
Valor m² homogeneizado:	R\$ 283,31 /m ²

[Lançamentos](#)
[Vendas](#)
[Locação](#)
[Contato](#)
[Área do cliente](#)

Fotos

VENDA

R\$ 135.000,00

IPTU R\$ 54,00

Área total: 268,29 m²

Área construída: 0,00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno condomínio à venda no Sollaris, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM MARIA LUIZA V > Sollaris

Imóvel: 39329

Área
268,29 m² total
0,00 m² construído

sexta-feira, 19 de junho de 2026



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo – cód. 18.089
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	19 de junho de 2026
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-iv/18089
Endereço Imóvel:	Rua Terencio Begotti, em frente ao nº 186 – Jardim Maria Luiza IV.
Área Terreno:	188,60 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 90.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 477,20 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico/forma:	0,85
Fator transposição:	1,10
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,704
Valor m² homogeneizado:	R\$ 282,70 /m ²



Buscar cidade, bairro ou condomínio



TERRENO À VENDA EM JARDIM MARIA LUIZA IV, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Jardim Maria Luiza IV > Rua Terencio Begotti

COD. 18089



Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 90.000,00

IPTU R\$ 27,85

Área total: 188.6 m²

Área construída: 0.00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fale com o corretor



sexta-feira, 19 de junho de 2026



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo – cód. 18.163
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	15 de junho de 2026
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-maria-luiza-v-condominio-residencial-sollaris/18163
Endereço Imóvel:	Avenida Adão João Aparecido Couto, ao lado do nº 135 - Jardim Maria Luiza V.
Área Terreno:	265,00 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 130.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 490,57 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico/forma:	0,85
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,734
Valor m² homogeneizado:	R\$ 275,46 /m ²

TERRENO CONDOMÍNIO À VENDA EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOLLARIS, ARARAQUARA

[Início](#) > [Araraquara](#) > [Jardim Maria Luiza V](#) > [Condomínio Residencial Sollaris](#) > [Avenida Adão João Aparecido Couto](#)

COD. 18163

Mapa

Compartilhar

VENDA

R\$ 130.000,00

IPTU R\$ 58,44

Condomínio R\$ 295,00

Área total: 265 m²

Área construída: 0.00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

[Fale com o corretor](#)

segunda-feira, 15 de junho de 2026



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 3.131,94 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m ²)	Valor/m ² inicial		Fator oferta	Matriz dos Fatores			Valor/m ² final	
							Fator topográfico/ forma	Fator transposição	Fator de Área		
X1	R\$	140.000,00	265,00	R\$	528,30	0,9	0,85	1,00	0,734	R\$	296,65
X2	R\$	135.000,00	257,50	R\$	524,27	0,9	0,85	1,00	0,732	R\$	293,58
X3	R\$	135.000,00	268,29	R\$	503,19	0,9	0,85	1,00	0,736	R\$	283,31
X4	R\$	90.000,00	188,60	R\$	477,20	0,9	0,85	1,10	0,704	R\$	282,70
X5	R\$	130.000,00	265,00	R\$	490,57	0,9	0,85	1,00	0,734	R\$	275,46
Média										R\$	286,34
Desvio Padrão										R\$	8,65

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 275,46 Amostra n° X5

Amostra extrema superior R\$ 296,65 Amostra n° X1

Número crítico de CHAUVENET para: 5 amostras

$$N= 5 \quad \frac{d}{s} \max = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}} \quad \frac{d}{s} \min = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s= 1,26 < 1,65
Portanto a amostra n° X5 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,19 < 1,65
Portanto a amostra n° X1 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 8 amostras é compatível e definitivo.

No presente estudo, será utilizada a teoria estatística das pequenas amostras (n<30), com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante à Norma Brasileira NBR 14.653-2 da ABNT que rege a matéria.

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

Xmed R\$ 286,34
Desvio Padrão R\$ 8,65
tc 1,48
Xmax R\$ 292,74
Xmin R\$ 279,94

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



Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 12,81$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 4,27$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe:	R\$	279,94	à	R\$	284,21		
Neste intervalo há:				R\$	283,31	Peso	2
2 amostras				R\$	282,70	Peso	2
				-	-		0
				-	-		0

2° Classe:	R\$	284,21	à	R\$	288,47		
Neste intervalo há:				-		Peso	0
0 amostras				-	-		0
				-	-		0
				-	-		0

3° Classe:	R\$	288,47	à	R\$	292,74		
Neste intervalo há:				-		Peso	0
0 amostras				-	-		0
				-	-		0
				-	-		0

Soma dos pesos 4

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 1.132,03

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

Valor estatístico:	R\$	283,01 /m ²	=	R\$	886.363,28
Valor médio:	R\$	286,34 /m ²	=	R\$	896.800,81
Valor máximo:	R\$	292,74 /m ²	=	R\$	916.855,13
Valor mínimo:	R\$	279,94 /m ²	=	R\$	876.746,48
Tomada de decisão:	<u>R\$</u>	<u>285,00 /m²</u>	=	<u>R\$</u>	<u>892.602,90</u>



Grau de fundamentação para o método comparativo: 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:	5	II	2
3	Identificação dos dados de mercado:	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	II	2
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores:	0,50 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.

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\$ 286,34
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 296,65
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 275,46
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 21,19
Amplitude em torno da estimativa de tendencia central (%)	7,40%
Enquadramento no Grau de precisão	III

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



Avaliação do imóvel:

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

$R\$ 285,00/m^2 \times 3.131,94 \text{ m}^2 = R\$ 892.602,90$, podendo ser arredondado para R\$ 893.000,00 dentro do limite de 1% de arredondamento.

Valor de mercado territorial = R\$ 893.000,00

Importância de oitocentos e noventa e três mil reais é o valor de mercado avaliado para a área de terreno.

Encerramento:

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

Araraquara, 22 de junho de 2026.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

Anexo 1 - Croqui de localização das amostras utilizadas:



Fonte: Google Earth Pro.

Anexo 2 – Relatório Fotográfico:



