



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

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 área de terreno denominado Lote 39 do desmembramento da Quadra 39 do loteamento PARQUE DAS HORTÊNCIAS, cidade de Araraquara/S, com superfície de 225,00 m² e testada de 7,50 metros para a Rua Remo Frontarolli, objeto da matrícula 61.513 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

Caracterização do imóvel:

Lote de formato retangular, firme, plano e superficialmente seco, localizado no zoneamento **ZOEMI-AEIS-AEIRA - Área Especial de Interesse Ambiental**.

Região predominantemente residencial padrão popular, distante aproximadamente 4.800,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

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

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Informações complementares:

Área de terreno 225,00 m²

Inscrição cadastral: 09.351.039.00

Matrícula: 61.513 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara – SP, cópia apresentada datada de 25/06/2025.

Protocolo 1Doc: n.º 26.484/2025

A presente avaliação se refere apenas ao valor de mercado territorial.

Obs.: Conforme vistoria ao local foi possível constatar que no imóvel existe uma ocupação provavelmente irregular.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

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 da área avalianda, 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 como padrão 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 aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave 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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Unidade de Avaliação de Imóveis

- **Fator de transposição:** Fator que considera a diferença geoeconômica da região em que o imóvel avaliando se encontra e as amostras comparativas encontradas, determinado conforme a expertise dos profissionais e avaliação dos índices fiscais estipulados pela Planta Genérica de Valores do Município;
- **Fator de diferença de área:** A ser aplicado em amostras nas quais a área do imóvel é inferior ou superior ao padrão da região, sendo considerado o intervalo padrão de 150,00 a 500,00 m².

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;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Unidade de Avaliação de Imóveis

- **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 benfeitorias:** Fator que considera a eventual presença de benfeitorias, tais como muros, arrimos e construções nas amostras comparativas.

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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - cód.: 14911
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	06 de julho de 2026
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-das-hortencias/14911
Endereço Imóvel:	Avenida Jurandir Rios Garçoni, ao lado nº76 – Parque das Hortências - Inscrição 09.318.012.00
Área Terreno:	225,00 m ²
Situação:	Terreno plano, formato retangular, meio de quadra.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 70.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 311,11 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 308,00 /m ²



Buscar cidade, bairro ou condomínio



TERRENO LOTE À VENDA EM PARQUE DAS HORTÊNCIAS, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Parque das Hortências > Avenida Jurandir Rios Garçoni

COD. 14911



Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 70.000,00

Área total: 225 m²
Área construída: 0 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Financiamento

Faça uma simulação

Acessar agora

Envie uma mensagem



segunda-feira, 5 de julho de 2025



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Cardinali Imobiliária – cód.: 120547
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	06 de julho de 2026
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Parque-das-Hortencias/120547
Endereço Imóvel:	Av. Ronald de Oliveira Costa, ao lado n.º 133 – Parque das Hortências - Inscrição 09.321.055.00
Área Terreno:	225,00 m ²
Situação:	Terreno plano, formato retangular, meio de quadra.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 68.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 302,22 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 299,20 /m ²



[AVALIE GRÁTIS](#) • [EMPRESA](#) • [BLOG](#) • [LANÇAMENTOS](#) • [CONTATO](#) • [IMÓVEIS](#)



TERRENO PADRÃO - PARQUE DAS HORTENCIAS RESIDENCIAL PARA VENDA EM ARARAQUARA

[Deslizar](#) | [Computar](#)

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

Residencial
Finalidade

120547
Referência

225.00 m²
A. Terreno

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

IPTU ①	36,06
Total / Mês ①	36,06

Venda68.000,00

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

①

Total ①68.000,00

segunda-feira, 6 de julho de 2026



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária – cód.: 37004
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	06 de julho de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-das-hortencias/37004
Endereço Imóvel:	Av. Pedro Grecco, ao lado n.º 776 – Parque das Hortências - Inscrição 09.379.009.00
Área Terreno:	225,00 m ²
Situação:	Terreno plano, formato retangular, meio de quadra.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 50.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 222,22 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 220,00 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA

R\$ 50.000,00

IPTU R\$ 13,00

Área total: 225 m²

Área construída: 0.00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Terreno à venda no Parque Das Hortencias,
Araraquara

Início > Araraquara > Parque Das Hortencias

Imóvel: 37004

Área
225 m² total

segunda-feira, 6 de julho de 2026



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária – cód.: 39189
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	07 de julho de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/hortencias/39189
Endereço Imóvel:	Av. Ronald de Oliveira Costa, ao lado n.º 101 – Parque das Hortências - Inscrição 09.321.056.00
Área Terreno:	225,00 m ²
Situação:	Terreno plano, formato retangular, meio de quadra.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 68.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 302,22 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 299,20 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

LançamentosVendasLocaçãoContatoÁrea do cliente



Fotos

VENDA

R\$ 68.000,00

Área total: 225 m²
Área construída: 0.00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no HORTENCIAS, Araraquara

Início > Araraquara > HORTENCIAS
Imóvel: 39189

Área
225 m² total
0.00 m² construído

terça-feira, 7 de julho de 2026



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária – cód.: 37002
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	06 de julho de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-das-hortencias/37002
Endereço Imóvel:	Av. Carlos Francisco Martins, ao lado n.º 787 – Parque das Hortências - Inscrição 09.379.028.00
Área Terreno:	225,00 m ²
Situação:	Terreno plano, formato retangular, meio de quadra.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 50.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 222,22 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator benfeitorias:	1,00
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 220,00 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA

R\$ 50.000,00

IPTU R\$ 13,00

Área total: 225 m²

Área construída: 0.00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no PARQUE DAS HORTENCIAS, Araraquara

Início > Araraquara > Parque Das Hortencias

Imóvel: 37002

Área
225 m² total
0.00 m² construído



segunda-feira, 6 de julho de 2026

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – Centro - 7º andar – Unidade de Avaliação de Imóveis
Fone: (16) 3301-5136

LAUDO DE AVALIAÇÃO 158-2026 - TERRENO HORTÊNCIAS M. 61.513

9



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para a área avaliada 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 225,00 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores				Fator de Área	Valor/m² final		
					Fator topográfico	Fator transposição	Fator benfeitorias					
X1	R\$	70.000,00	225,00	R\$	311,11	0,9	1,00	1,10	1,00	1,000	R\$	308,00
X2	R\$	68.000,00	225,00	R\$	302,22	0,9	1,00	1,10	1,00	1,000	R\$	299,20
X3	R\$	50.000,00	225,00	R\$	222,22	0,9	1,00	1,10	1,00	1,000	R\$	220,00
X4	R\$	68.000,00	225,00	R\$	302,22	0,9	1,00	1,10	1,00	1,000	R\$	299,20
X5	R\$	50.000,00	225,00	R\$	222,22	0,9	1,00	1,10	1,00	1,000	R\$	220,00
Média										R\$	269,28	
Desvio Padrão										R\$	45,13	

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$ 220,00	Amostra nº X3
Amostra extrema superior	R\$ 308,00	Amostra nº X1

Número crítico de CHAUVENET para: 5 amostras

$$N = 5$$
$$d/s \text{ Limite} = 1,65$$
$$\frac{d}{s} \max = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}}$$
$$\frac{d}{s} \min = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s = 1,09 < 1,65
Portanto a amostra nº X3 É pertinente e será mantida

dmax/s = 0,86 < 1,65
Portanto a amostra nº X1 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 05 amostras é compatível e definitivo.

No presente estudo, será utilizada a teoria estatística das pequenas amostras (n<30), com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante à Norma Brasileira NB-502-89 da ABNT que rege a matéria.

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

Xmed	R\$ 269,28	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão	R\$ 45,13	Xmed = Média das amostras
tc	1,48	
Xmax	R\$ 302,68	
Xmin	R\$ 235,88	



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 66,79$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 22,26$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1ª Classe: R\$ 235,88 à R\$ 258,15

Neste intervalo há:
0 amostras

-	Peso	0
-	-	0
-	-	0
-	-	0

2ª Classe: R\$ 258,15 à R\$ 280,41

Neste intervalo há:
0 amostras

-	Peso	0
-	-	0
-	-	0
-	-	0

3ª Classe: R\$ 280,41 à R\$ 302,68

Neste intervalo há:
2 amostras

R\$ 299,20	Peso	2
R\$ 299,20	Peso	2
-	-	0
-	-	0

Soma dos pesos 4

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 1.196,80

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

Valor Estatístico: R\$ 299,20 /m²

Valor Médio: R\$ 269,28 /m²

Valor Máximo: R\$ 302,68 /m²

Valor Mínimo: R\$ 235,88 /m²

Tomada de Decisão: R\$ 284,00 /m²



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

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	0,80 a 1,25	III	3
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.

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\$ 269,28
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 308,00
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 220,00
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 88,00
Amplitude em torno da estimativa de tendencia central (%)	32,68%
Enquadramento no Grau de precisão	II

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Localização das amostras:



Fonte: Google Earth Pro.

Avaliação:

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

$$\text{Valor de mercado territorial} = 225,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 284,00/\text{m}^2 =$$

R\$ 63.900,00.

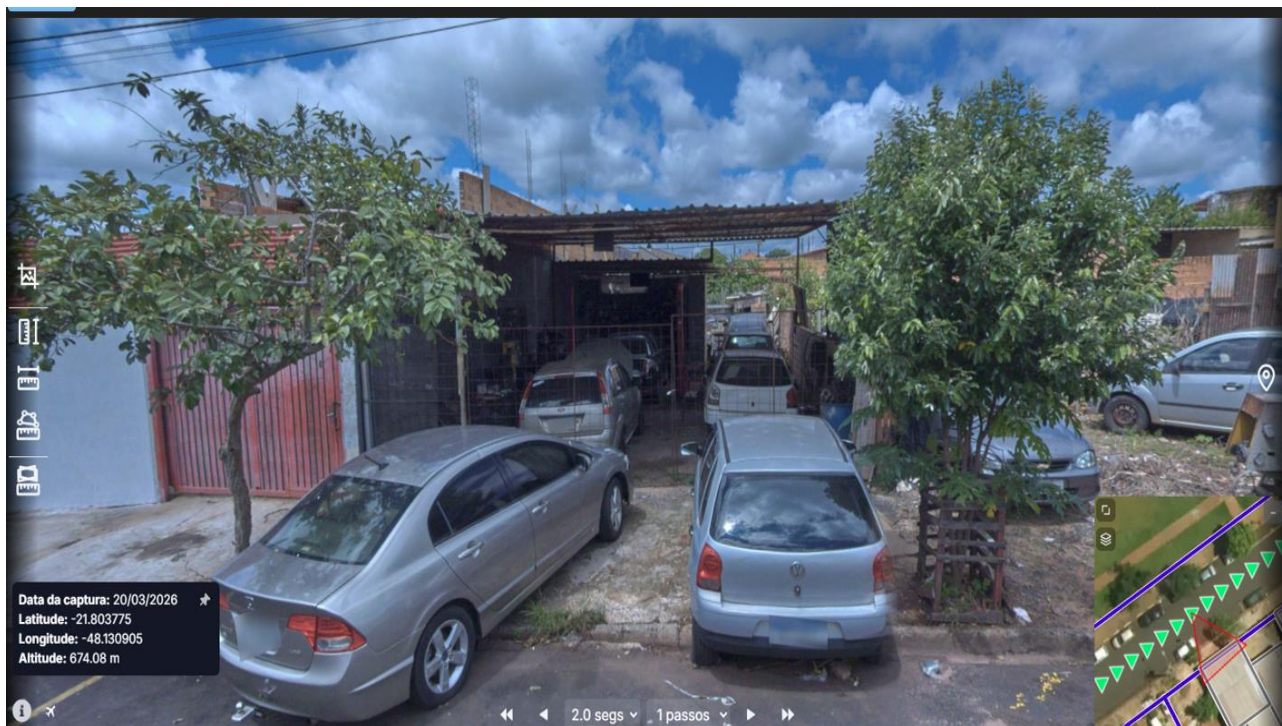
Valor de mercado avaliado = R\$ 63.900,00

Importância de sessenta e três mil e novecentos reais é o valor total da presente avaliação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Fachada do imóvel:



Fonte: Google Street View – Data da imagem março./2026

Encerramento:

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

Araraquara, 13 de julho de 2026.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360