



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**OFÍCIO/SEGOV Nº 190/2025**

Em 8 de agosto de 2025

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

Senhor Presidente:

Pelo presente, complementando as informações contidas no **OFÍCIO/SEGOV Nº 178/2025**, relativas ao **Projeto de Lei nº 221/2025**, que autoriza a alienação dos imóveis objetos das matrículas nº 146.567 e nº 146.568, anexamos ao presente cópias das matrículas registradas no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara e dos Laudos de Avaliações realizadas pela Unidade de Avaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Sem mais, valemo-nos do ensejo para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

**LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO**  
Prefeito Municipal

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**146.567**

**ARARAQUARA - SP**

FICHA

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

DATA  
**11 de Dezembro de 2019**

**01**

**IMÓVEL:** Terreno designado Área "A" do desdobro do lote 12 da quadra "A" do loteamento JARDIM NOVA ARARAQUARA, nesta cidade, com a superfície de 175,67 metros quadrados, medindo 7,36 metros de frente para a Rua Arnaldo de Oliveira; 7,00 metros na linha dos fundos, onde confronta com o lote 14; 26,23 metros do lado direito, de quem olha para o imóvel de frente, onde confronta com a Área "B" (M.146.568); e, 23,98 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote 01. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, sediado no Paço Municipal de Araraquara, na Rua São Bento nº 840, Centro, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.33.951, de 31.01.2008 e Av.8/M.33.951.

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\$ 44,20      Certidão expedida às 08:57:58 horas do dia 17/06/2025.  
Ao Estado. : R\$ Nihil      Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
Ao Sec.Faz. : R\$ Nihil      Código de controle de certidão :  
Ao Reg.Civil R\$ Nihil  
Ao Trib.Just R\$ Nihil  
Ao FEDMP. . . . R\$ Nihil  
Ao ISSQN. . . . R\$ Nihil      Selo Digital nº: 1110963F3146567C08575925J  
Total. . . . . R\$ 44,20

Solicitação feita pela  
Prefeitura Municipal de Araraquara



146567170625





## **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 de formato retangular, designada de ÁREA "A", do desdobro do Lote 12 da Quadra "A", do Loteamento Jardim Nova Araraquara, com superfície de 175,67 m<sup>2</sup>, com 7,36 metros de frente para a Rua Arnaldo de Oliveira, objeto da matrícula 146.567 do 1º Oficial Registro de Imóveis, na cidade de Araraquara - SP.

### **Caracterização do imóvel:**

Área de formato retangular, firme, leve aclave para os fundos e superficialmente seca, localizado em **AEIU-ACOP - Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária**.

Região predominantemente residencial padrão médio/baixo, distante aproximadamente 3.890 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

### **Proprietário:**

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### **Informações complementares:**

**Área de terreno** 175,67 m<sup>2</sup>  
**Inscrição cadastral:** 20.119.012.00

**Matrícula:** 146.567 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP, cópia apresentada datada de 17/06/2025.

**Processo Administrativo 1Doc:** n.º 40.657/2025

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

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





**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;

<b>Topografia</b>	<b>Depreciação</b>
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 aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive 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 as amostras comparativas encontradas, determinado conforme a expertise dos profissionais e avaliação dos índices fiscais estipulados pela Planta Genérica de Valores do Município;





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

- **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 m<sup>2</sup>.

**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 benfeitorias:** Fator que considera a eventual presença de benfeitorias 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

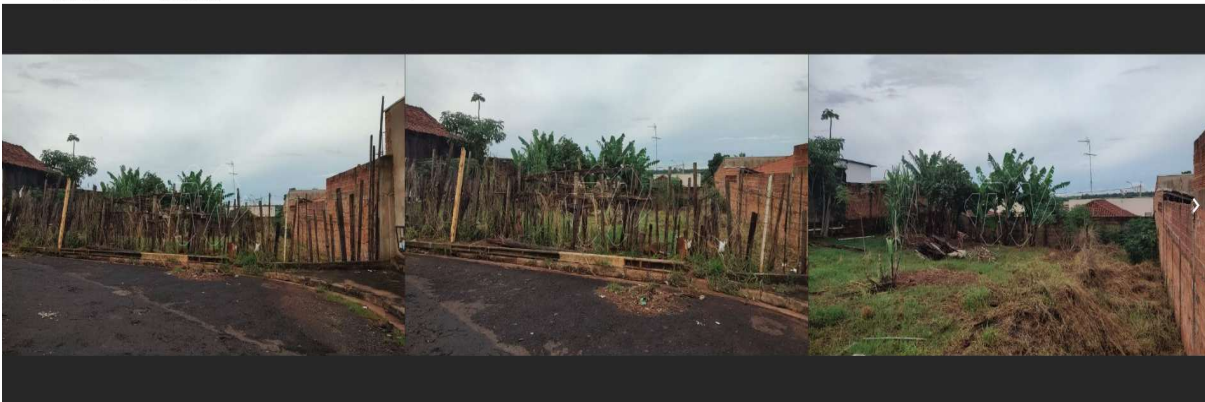
**Pesquisa 01**

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Teddework Imobiliária - 37351</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2109-0909
<b>Data acesso anúncio:</b>	23 de junho de 2025
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vale-do-sol/37351">https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vale-do-sol/37351</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Rua Pedro Moutinho da Silva, ao lado do N° 147 - Vale do Sol - Inscrição 31.043.002.00
<b>Área Terreno:</b>	368,00 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Terreno plano, de frente para cul-de-sac, formato aproximadamente retangular.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 140.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 380,43 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	1,00
<b>Fator transposição:</b>	1,15
<b>Fator benfeitorias:</b>	1,00
<b>Fator de área:</b>	1,00
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 393,75 /m <sup>2</sup>



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA  
**R\$ 140.000,00**  
IPTU R\$ 86,24

Área total: 368 m<sup>2</sup>  
Área construída: 0,00 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no VALE DO SOL, Araraquara

Início > Araraquara > VALE DO SOL

Imóvel: 37351

Área  
368 m<sup>2</sup> total  
0,00 m<sup>2</sup> construído

Descrição do imóvel

Terreno Medindo 368,00m<sup>2</sup> - (15m x 24,5m) Com vizinho nos fundos e na Lateral.

segunda-feira, 23 de junho de 2025

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







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

**Pesquisa 02**

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Borsari Imóveis - 10065</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 3301-1020
<b>Data acesso anúncio:</b>	23 de junho de 2025
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-nova-araraquara/10065">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-nova-araraquara/10065</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Av. Domingos Sorbo, ao lado do 646 - Jardim Nova Araraquara - Inscrição 20.126.024.00
<b>Área Terreno:</b>	206,25 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Retangular, meio de quadra, plano.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 120.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 581,82 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	1,00
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator benfeitorias:</b>	0,95
<b>Fator de área:</b>	1,00
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 497,45 /m <sup>2</sup>

**BORSARI** Imóveis

Oportunidades Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato

PARA COMPRAR 5 anos atrás

Terreno à venda no Jardim Nova Araraquara, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim Nova Araraquara  
cae: 0066

Exclusivo  
VENDA  
R\$ 120.000,00  
IPTU R\$ 328,94

Área total: 206,25 m<sup>2</sup>

segunda-feira, 23 de junho de 2025

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







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

**Pesquisa 03**

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Teddework Imobiliária - 5584</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2109-0909
<b>Data acesso anúncio:</b>	23 de junho de 2025
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-nova-araraquara/5584">https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-nova-araraquara/5584</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Rua Arnaldo de Oliveira, esquina com Av. Clovis Américo Fernandes de Abreu - Jardim Nova Araraquara - Inscrição 20.123.016.00
<b>Área Terreno:</b>	374,50 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Terreno de esquina, formato aproximadamente retangular, plano
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 180.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 480,64 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	1,00
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator benfeitorias:</b>	1,00
<b>Fator de área:</b>	1,00
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 432,58 /m <sup>2</sup>

Buscar por endereço, local ou código

Terreno à venda no JARDIM NOVA ARARAQUARA, Araraquara

VENDA  
**R\$ 180.000,00**

Área total: 1 m<sup>2</sup>

Envie uma mensagem

Área 1 m<sup>2</sup>

Descrição do imóvel

segunda-feira, 23 de junho de 2025

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





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

**Pesquisa 04**

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Imobiliária Cardinali - 199447</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2108-0900
<b>Data acesso anúncio:</b>	23 de junho de 2025
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Comercial/Terreno/Jardim-Nova-Araraquara/199447">https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Comercial/Terreno/Jardim-Nova-Araraquara/199447</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Avenida Moacyr Camargo Barbosa, 215 - Jardim Nova Araraquara - Inscrição 20.124.002.00
<b>Área Terreno:</b>	412,50 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Retangular, meio de quadra, plano
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 220.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 533,33 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	1,00
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator benfeitorias:</b>	1,00
<b>Fator de área:</b>	1,00
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 480,00 /m <sup>2</sup>

**CARDINALI** Imobiliária

COMERCIAL TERRENO - JARDIM NOVA ARARAQUARA RESIDENCIAL OU COMERCIAL PARA VENDA EM ARARAQUARA

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração:

IPTU	96,70
Total / Mês	96,70

Venda 220.000,00  
(TBI, Registro, Escritura e Cartões) Consulte-nos

Residencial ou Comercial 199447 412.50 m<sup>2</sup> 412.50 m<sup>2</sup>

segunda-feira, 23 de junho de 2025

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





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

## Pesquisa 05

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Imóvelweb - cód. 2978174972</b>
<b>Telefone:</b>	(11) 3034-0104
<b>Data acesso anúncio:</b>	23 de junho de 2025
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-murado-para-venda-no-bairro-nova-araraquara-2978174972.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-murado-para-venda-no-bairro-nova-araraquara-2978174972.html</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Avenida Geraldo Neves Junior, ao lado do N° 323 - Jardim Nova Araraquara - Inscrição 20.121.009.00
<b>Área Terreno:</b>	206,25 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Área de formato retangular, meio de quadra, plana.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 125.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 606,06 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	1,00
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator benfeitorias:</b>	0,95
<b>Fator de área:</b>	1,00
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 518,18 /m <sup>2</sup>

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Terreno - 206m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 125.000**  
IPTU R\$ 134

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Digite o que quer ser contatado sobre este imóvel em venda que viu em Imovelweb.

Contatar

AO enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

IMOBILIÁRIA BANDELLI

segunda-feira, 23 de junho de 2025

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







**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 175,67 m<sup>2</sup>

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup> inicial	Matriz dos Fatores					Valor/m <sup>2</sup> final
				Fator de Fonte	Fator topográfico	Fator transposição	Fator benfeitorias	Fator de Área	
X1	R\$ 140.000,00	368,00	R\$ 380,43	0,9	1,00	1,15	1,00	1,000	R\$ 393,75
X2	R\$ 120.000,00	206,25	R\$ 581,82	0,9	1,00	1,00	0,95	1,000	R\$ 497,45
X3	R\$ 180.000,00	374,50	R\$ 480,64	0,9	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 432,58
X4	R\$ 220.000,00	412,50	R\$ 533,33	0,9	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 480,00
X5	R\$ 125.000,00	206,25	R\$ 606,06	0,9	1,00	1,00	0,95	1,000	R\$ 518,18
<b>Média</b>									R\$ 464,39
<b>Desvio Padrão</b>									R\$ 50,58

**Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET**

Amostra extrema inferior R\$ 393,75 Amostra nº X1  
Amostra extrema superior R\$ 518,18 Amostra nº X5

Número crítico de CHAUVENET para: 5 amostras

N= 5  
d/s Limite: 1,65

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

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

dmin/s= 1,40 < 1,65  
Portanto a amostra nº X1 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,06 < 1,65  
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 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.

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





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

---

Xmed R\$	464,39	<i>tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT</i>
Desvio Padrão R\$	50,58	<i>Xmed = Média das amostras</i>
tc	1,48	
Xmax R\$	501,82	
Xmin R\$	426,96	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 74,86$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 24,95$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

<b>1º Classe: R\$</b>	<b>426,96</b>	<b>à</b>	<b>R\$</b>	<b>451,92</b>	
Neste intervalo há:			R\$	432,58	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
<b>2º Classe: R\$</b>	<b>451,92</b>	<b>à</b>	<b>R\$</b>	<b>476,87</b>	
Neste intervalo há:			-		Peso 0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
<b>3º Classe: R\$</b>	<b>476,87</b>	<b>à</b>	<b>R\$</b>	<b>501,82</b>	
Neste intervalo há:			R\$	497,45	Peso 2
2 amostras			R\$	480,00	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0
<b>Soma dos pesos</b>				5	
<b>Soma dos Valores ponderados (Sp)</b>			R\$	2.387,49	

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.

<b>Valor Estatístico:</b>	R\$	477,50	/m <sup>2</sup>
<b>Valor Médio:</b>	R\$	464,39	/m <sup>2</sup>
<b>Valor Máximo:</b>	R\$	501,82	/m <sup>2</sup>
<b>Valor Mínimo:</b>	R\$	426,96	/m <sup>2</sup>
<b>Tomada de Decisão:</b>	<b>R\$</b>	<b>470,00</b>	/m <sup>2</sup>





**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
<b>Total</b>				<b>9</b>
<b>Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação</b>				<b>II</b>

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	
<b>Tendência Central</b> calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 464,39
<b>Amostra extrema superior</b> (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 518,18
<b>Amostra extrema inferior</b> (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 393,75
<b>Amplitude</b> (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 124,43
<b>Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)</b>	26,79%
<b>Enquadramento no Grau de precisão</b>	<b>III</b>

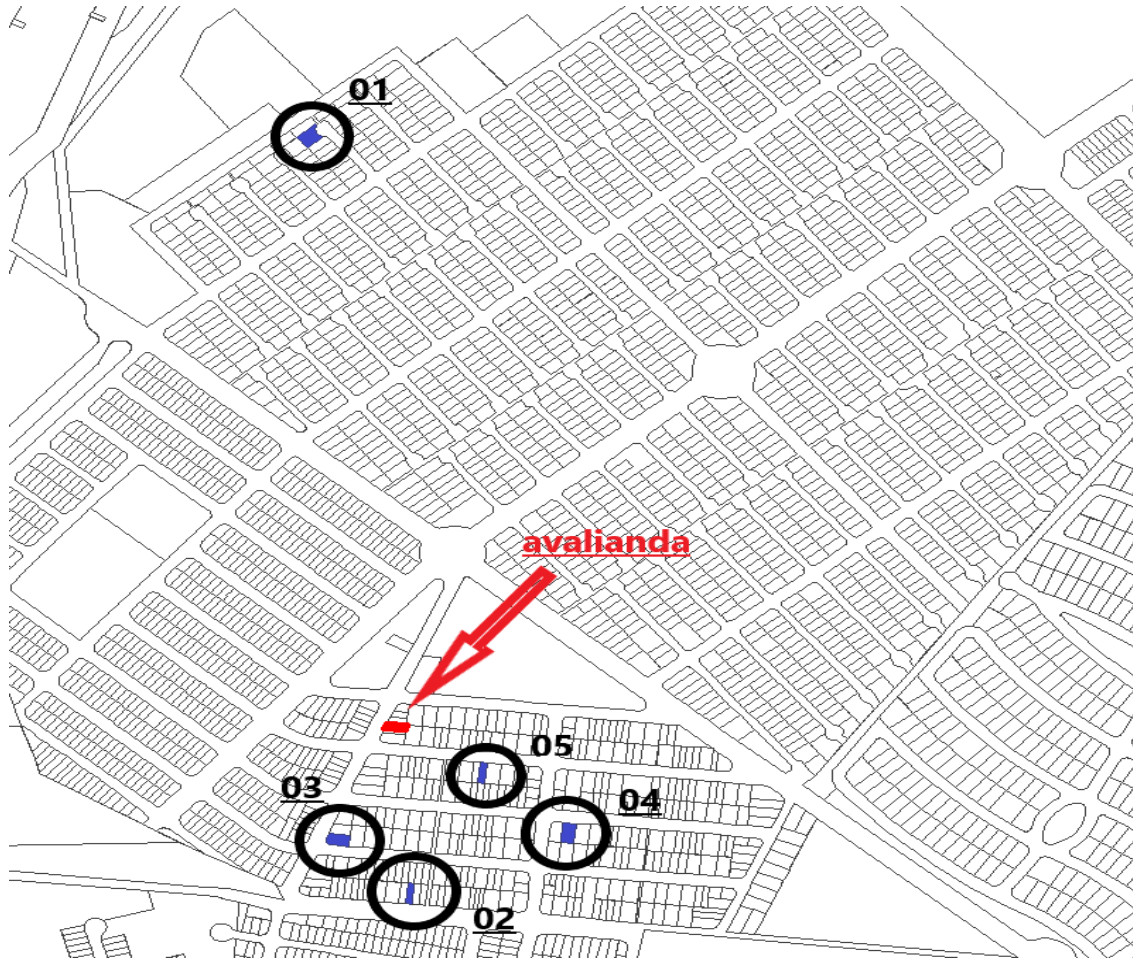
Concluindo-se a partir da tabela de enquadramento acima, laudo de avaliação com grau **III** de precisão.







**Localização das amostras:**



Fonte: Cadastro Técnico Municipal.

Considerando que o imóvel avaliando possui testada de 7,36 metros, menor que o mínimo considerado para a região de 8,00 metros, aplicaremos o fator testada, a saber:

$$\text{Fator testada} = (7,36/8,00)^{(1/2)} = 0,96$$

**Valor unitário avaliado:** R\$ 470,00/m<sup>2</sup> x 0,96 = **R\$ 451,20/m<sup>2</sup>**





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

**Avaliação:**

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

$$\text{Valor de mercado territorial} = 175,67 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 451,20/\text{m}^2 =$$

R\$ 79.262,30, podendo ser arredondado para R\$ 79.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

$$\text{Valor de mercado avaliado} = \text{R\$ } 79.000,00$$

Importância de setenta e nove mil reais é o valor total da presente avaliação.

**Intervalo de valores admissíveis:**

Conforme item 6.8.2 da NBR 14.653-1 - Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais, o intervalo de valores admissíveis será calculado pelo profissional da Engenharia de avaliações, dentro do qual a adoção de qualquer valor nele contido, pelo solicitante do laudo, tem respaldo na avaliação.

Para o imóvel em tela, o intervalo de valores admissíveis será definido através dos valores máximos e mínimos calculados através do trabalho estatístico apresentado, sendo:

$$\text{Valor limite superior} = \text{R\$ } 501,82 \times 0,96 \times 175,67 \text{ m}^2$$

**Valor limite superior** = R\$ 84.628,53, podendo ser arredondado para R\$ 85.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

$$\text{Limite superior do intervalo} = \text{R\$ } 85.000,00$$

$$\text{Variação limite superior} = \frac{(85.000,00 - 79.000,00)}{79.000,00} \times 100\% = + 7,59\%$$

$$\text{Valor limite inferior} = \text{R\$ } 426,96 \times 0,96 \times 175,67 \text{ m}^2$$

**Valor limite inferior** = R\$ 72.003,90 podendo ser arredondado para R\$ 72.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

$$\text{Limite inferior do intervalo} = \text{R\$ } 72.000,00$$

$$\text{Variação limite inferior} = \frac{(72.000,00 - 79.000,00)}{79.000,00} \times 100\% = - 8,86\%$$

**Campo de arbítrio:**

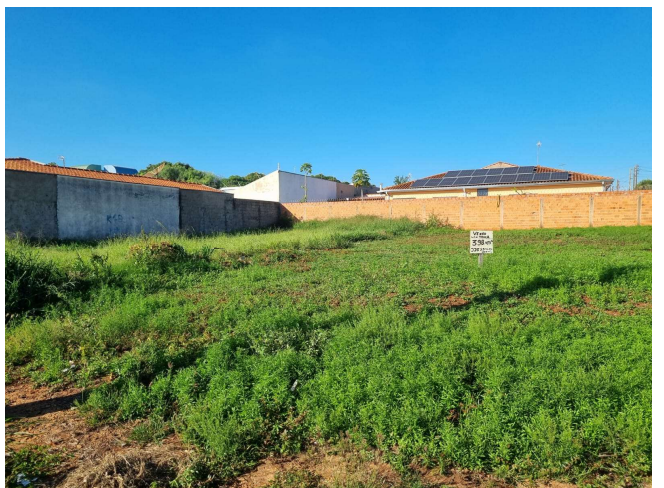
Conforme item 8.2.1.5.1 da NBR 14.653-2: Avaliação de Bens parte 2: Imóveis Urbanos, o campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de 15% para mais e para menos em torno da estimativa de tendência central na avaliação, portanto conforme demonstrado acima o intervalo de valores admissíveis calculado apresenta variação próxima os limites estabelecidos para o campo de arbítrio.





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

**Relatório Fotográfico:**



**Encerramento:**

Consta o presente laudo de 15 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 24 de junho de 2025.

Iago Sabino Rodrigues Solci  
Engenheiro Civil  
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto  
Engenheiro Civil  
CREA 0601811360

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





1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

146.568

ARARAQUARA - SP

FICHA

01

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

DATA  
11 de Dezembro de 2019

**IMÓVEL:** Terreno designado Área "B" do desdobro do lote 12 da quadra "A" do loteamento JARDIM NOVA ARARAQUARA, nesta cidade, com a superfície de 192,11 metros quadrados, medindo 7,36 metros de frente para a Rua Arnaldo de Oliveira; 7,00 metros na linha dos fundos, onde confronta com o lote 14; 26,23 metros do lado esquerdo, de quem olha para o imóvel de frente, onde confronta com a Área "A" (M.146.567); e, 28,56 metros do lado direito, onde confronta com o lote 13. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, sediado no Paço Municipal de Araraquara, na Rua São Bento nº 840, Centro, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.6/M.33.951, de 31.01.2008 e Av.8/M.33.951.

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\$ 44,20      Certidão expedida às 08:58:28 horas do dia 17/06/2025.  
Ao Estado. . : R\$ Nihil      Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
Ao Sec.Faz. : R\$ Nihil      Código de controle de certidão :  
Ao Reg.Civil R\$ Nihil  
Ao Trib.Just R\$ Nihil  
Ao FEDMP. . . R\$ Nihil  
Ao ISSQN. . . R\$ Nihil      Selo Digital nº: 1110963F3146568C08582825L  
Total. . . . . R\$ 44,20

Solicitação feita pela  
Prefeitura Municipal de Araraquara



146568170625

Pag.: 001/001





**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 de formato retangular, designada de ÁREA "B", do desdobro do Lote 12 da Quadra "A", do Loteamento Jardim Nova Araraquara, com superfície de 192,11 m<sup>2</sup>, com 7,36 metros de frente para a Rua Arnaldo de Oliveira, objeto da matrícula 146.568 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, na cidade de Araraquara - SP.

### **Caracterização do imóvel:**

Área de formato retangular, firme, leve aclave para os fundos e superficialmente seca, localizado em **AEIU-ACOP - Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária**.

Região predominantemente residencial padrão médio/baixo, distante aproximadamente 3.890 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

### **Proprietário:**

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### **Informações complementares:**

**Área de terreno** 192,11 m<sup>2</sup>  
**Inscrição cadastral:** 20.119.031.00

**Matrícula:** 146.568 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP, cópia apresentada datada de 17/06/2025.

**Processo Administrativo 1Doc:** n.º 40.657/2025

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

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





**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;

<b>Topografia</b>	<b>Depreciação</b>
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 aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive 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 as amostras comparativas encontradas, determinado conforme a expertise dos profissionais e avaliação dos índices fiscais estipulados pela Planta Genérica de Valores do Município;





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

- **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 m<sup>2</sup>.

**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 benfeitorias:** Fator que considera a eventual presença de benfeitorias 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

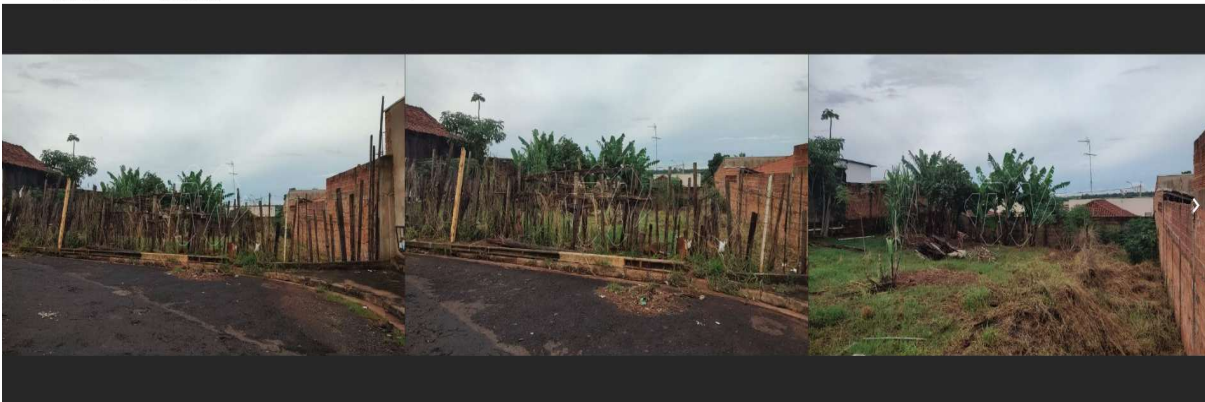
**Pesquisa 01**

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Teddework Imobiliária - 37351</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2109-0909
<b>Data acesso anúncio:</b>	23 de junho de 2025
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vale-do-sol/37351">https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vale-do-sol/37351</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Rua Pedro Moutinho da Silva, ao lado do N° 147 - Vale do Sol - Inscrição 31.043.002.00
<b>Área Terreno:</b>	368,00 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Terreno plano, de frente para cul-de-sac, formato aproximadamente retangular.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 140.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 380,43 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	1,00
<b>Fator transposição:</b>	1,15
<b>Fator benfeitorias:</b>	1,00
<b>Fator de área:</b>	1,00
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 393,75 /m <sup>2</sup>



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA  
**R\$ 140.000,00**  
IPTU R\$ 86,24

Área total: 368 m<sup>2</sup>  
Área construída: 0.00 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no VALE DO SOL, Araraquara

Início > Araraquara > VALE DO SOL

Imóvel: 37351

Área  
368 m<sup>2</sup> total  
0.00 m<sup>2</sup> construído

Descrição do imóvel

Terreno Medindo 368,00m<sup>2</sup> - (15m x 24,5m) Com vizinho nos fundos e na Lateral.

segunda-feira, 23 de junho de 2025

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







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

**Pesquisa 02**

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Borsari Imóveis - 10065</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 3301-1020
<b>Data acesso anúncio:</b>	23 de junho de 2025
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-nova-araraquara/10065">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-nova-araraquara/10065</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Av. Domingos Sorbo, ao lado do 646 - Jardim Nova Araraquara - Inscrição 20.126.024.00
<b>Área Terreno:</b>	206,25 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Retangular, meio de quadra, plano.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 120.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 581,82 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	1,00
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator benfeitorias:</b>	0,95
<b>Fator de área:</b>	1,00
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 497,45 /m <sup>2</sup>

**BORSARI** Imóveis

Oportunidades Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato

**PARA COMPRAR** 5 anos atrás

**Terreno à venda no Jardim Nova Araraquara, Araraquara**

Início > Araraquara > Jardim Nova Araraquara  
cra: 0066

Exclusivo VENDA  
**R\$ 120.000,00**  
IPTU R\$ 328,94

Área total: 206,25 m<sup>2</sup>

segunda-feira, 23 de junho de 2025

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





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

**Pesquisa 03**

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Teddework Imobiliária - 5584</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2109-0909
<b>Data acesso anúncio:</b>	23 de junho de 2025
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-nova-araraquara/5584">https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-nova-araraquara/5584</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Rua Arnaldo de Oliveira, esquina com Av. Clovis Américo Fernandes de Abreu - Jardim Nova Araraquara - Inscrição 20.123.016.00
<b>Área Terreno:</b>	374,50 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Terreno de esquina, formato aproximadamente retangular, plano
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 180.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 480,64 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	1,00
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator benfeitorias:</b>	1,00
<b>Fator de área:</b>	1,00
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 432,58 /m <sup>2</sup>

Buscar por endereço, local ou código

Terreno à venda no JARDIM NOVA ARARAQUARA, Araraquara

VENDA  
**R\$ 180.000,00**

Área total: 1 m<sup>2</sup>

Envie uma mensagem

Área 1 m<sup>2</sup>

Descrição do imóvel

segunda-feira, 23 de junho de 2025

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







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

**Pesquisa 04**

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Imobiliária Cardinali - 199447</b>
<b>Telefone:</b>	(16) 2108-0900
<b>Data acesso anúncio:</b>	23 de junho de 2025
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Comercial/Terreno/Jardim-Nova-Araraquara/199447">https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Comercial/Terreno/Jardim-Nova-Araraquara/199447</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Avenida Moacyr Camargo Barbosa, 215 - Jardim Nova Araraquara - Inscrição 20.124.002.00
<b>Área Terreno:</b>	412,50 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Retangular, meio de quadra, plano
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 220.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 533,33 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	1,00
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator benfeitorias:</b>	1,00
<b>Fator de área:</b>	1,00
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 480,00 /m <sup>2</sup>

**CARDINALI** Imobiliária

COMERCIAL TERRENO - JARDIM NOVA ARARAQUARA RESIDENCIAL OU COMERCIAL PARA VENDA EM ARARAQUARA

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

IPTU	96,70
Total / Mês	96,70

Venda 220.000,00  
(TBI, Registro, Escritura e Cartões) Consulte-nos

segunda-feira, 23 de junho de 2025

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





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

### Pesquisa 05

<b>Imobiliária / código:</b>	<b>Imóvelweb - cód. 2978174972</b>
<b>Telefone:</b>	(11) 3034-0104
<b>Data acesso anúncio:</b>	23 de junho de 2025
<b>Link anúncio:</b>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-murado-para-venda-no-bairro-nova-araraquara-2978174972.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-murado-para-venda-no-bairro-nova-araraquara-2978174972.html</a>
<b>Endereço Imóvel:</b>	Avenida Geraldo Neves Junior, ao lado do N° 323 - Jardim Nova Araraquara - Inscrição 20.121.009.00
<b>Área Terreno:</b>	206,25 m <sup>2</sup>
<b>Situação:</b>	Área de formato retangular, meio de quadra, plana.
<b>Infraestrutura:</b>	Completa
<b>Valor Oferta:</b>	R\$ 125.000,00
<b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>	R\$ 606,06 /m <sup>2</sup>
<b>Fator de fonte:</b>	0,90
<b>Fator topográfico:</b>	1,00
<b>Fator transposição:</b>	1,00
<b>Fator benfeitorias:</b>	0,95
<b>Fator de área:</b>	1,00
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b>	R\$ 518,18 /m <sup>2</sup>

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Terreno - 206m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 125.000**  
IPTU R\$ 134

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Digite o que quer ser contatado sobre este imóvel em venda que viu em Imovelweb.

Contatar

AO enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

IMOBILIÁRIA BANDELLI

segunda-feira, 23 de junho de 2025

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





**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

192,11 m<sup>2</sup>

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup> inicial	Fator de Fonte	Matriz dos Fatores					Valor/m <sup>2</sup> final
						Fator topográfico	Fator transposição	Fator benfeitorias	Fator de Área		
X1	R\$ 140.000,00		368,00	R\$ 380,43	0,9	1,00	1,15	1,00	1,000	R\$ 393,75	
X2	R\$ 120.000,00		206,25	R\$ 581,82	0,9	1,00	1,00	0,95	1,000	R\$ 497,45	
X3	R\$ 180.000,00		374,50	R\$ 480,64	0,9	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 432,58	
X4	R\$ 220.000,00		412,50	R\$ 533,33	0,9	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 480,00	
X5	R\$ 125.000,00		206,25	R\$ 606,06	0,9	1,00	1,00	0,95	1,000	R\$ 518,18	
<b>Média</b>										R\$ 464,39	
<b>Desvio Padrão</b>										R\$ 50,58	

**Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET**

Amostra extrema inferior R\$ 393,75 Amostra nº X1  
Amostra extrema superior R\$ 518,18 Amostra nº X5

Número crítico de CHAUVENET para:

5 amostras

N= 5

d/s Limite: 1,65

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

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

dmin/s= 1,40 < 1,65  
Portanto a amostra nº X1 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,06 < 1,65  
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 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.

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

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





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

Xmed R\$	464,39	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	50,58	Xmed = Média das amostras
tc	1,48	
Xmax R\$	501,82	
Xmin R\$	426,96	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 74,86$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 24,95$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

<b>1º Classe: R\$</b>	<b>426,96</b>	<b>à</b>	<b>R\$</b>	<b>451,92</b>	
Neste intervalo há:			R\$	432,58	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
<b>2º Classe: R\$</b>	<b>451,92</b>	<b>à</b>	<b>R\$</b>	<b>476,87</b>	
Neste intervalo há:			-		Peso 0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
<b>3º Classe: R\$</b>	<b>476,87</b>	<b>à</b>	<b>R\$</b>	<b>501,82</b>	
Neste intervalo há:			R\$	497,45	Peso 2
2 amostras			R\$	480,00	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0
<b>Soma dos pesos</b>				5	
<b>Soma dos Valores ponderados (Sp)</b>			R\$	2.387,49	

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.

<b>Valor Estatístico:</b>	R\$	477,50	/m <sup>2</sup>
<b>Valor Médio:</b>	R\$	464,39	/m <sup>2</sup>
<b>Valor Máximo:</b>	R\$	501,82	/m <sup>2</sup>
<b>Valor Mínimo:</b>	R\$	426,96	/m <sup>2</sup>
<b>Tomada de Decisão:</b>	<b>R\$</b>	<b>470,00</b>	<b>/m<sup>2</sup></b>







**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
<b>Total</b>				<b>9</b>
<b>Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação</b>				<b>II</b>

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.

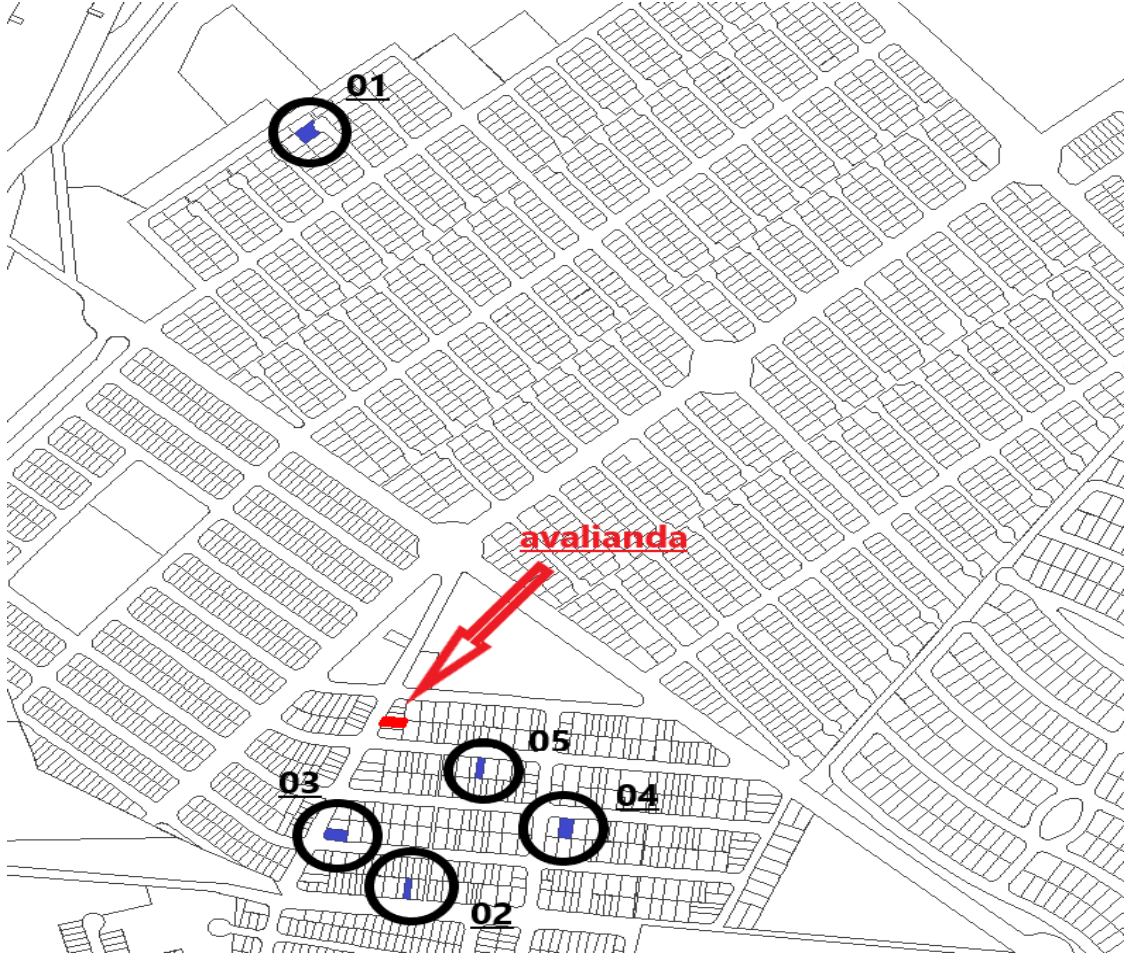
GRAU DE PRECISÃO	
<b>Tendência Central</b> calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 464,39
<b>Amostra extrema superior</b> (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 518,18
<b>Amostra extrema inferior</b> (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 393,75
<b>Amplitude</b> (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 124,43
<b>Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)</b>	26,79%
<b>Enquadramento no Grau de precisão</b>	<b>III</b>

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





**Localização das amostras:**



Fonte: Cadastro Técnico Municipal.

Considerando que o imóvel avaliando possui testada de 7,36 metros, menor que o mínimo considerado para a região de 8,00 metros, aplicaremos o fator testada, a saber:

$$\text{Fator testada} = (7,36/8,00)^{(1/2)} = 0,96$$

**Valor unitário avaliado:** R\$ 470,00/m<sup>2</sup> x 0,96 = **R\$ 451,20/m<sup>2</sup>**





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

**Avaliação:**

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

$$\text{Valor de mercado territorial} = 192,11 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 451,20/\text{m}^2 =$$

R\$ 86.680,03, podendo ser arredondado para R\$ 87.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

$$\text{Valor de mercado avaliado} = \text{R\$ } 87.000,00$$

Importância de oitenta e sete mil reais é o valor total da presente avaliação.

**Intervalo de valores admissíveis:**

Conforme item 6.8.2 da NBR 14.653-1 - Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais, o intervalo de valores admissíveis será calculado pelo profissional da Engenharia de avaliações, dentro do qual a adoção de qualquer valor nele contido, pelo solicitante do laudo, tem respaldo na avaliação.

Para o imóvel em tela, o intervalo de valores admissíveis será definido através dos valores máximos e mínimos calculados através do trabalho estatístico apresentado, sendo:

$$\text{Valor limite superior} = \text{R\$ } 501,82 \times 0,96 \times 192,11 \text{ m}^2$$

**Valor limite superior** = R\$ 92.548,45, podendo ser arredondado para R\$ 93.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

$$\text{Limite superior do intervalo} = \text{R\$ } 93.000,00$$

$$\text{Variação limite superior} = \frac{(93.000,00 - 87.000,00)}{87.000,00} \times 100\% = + 6,89\%$$

$$\text{Valor limite inferior} = \text{R\$ } 426,96 \times 0,96 \times 192,11 \text{ m}^2$$

**Valor limite inferior** = R\$ 78.742,35 podendo ser arredondado para R\$ 79.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

$$\text{Limite inferior do intervalo} = \text{R\$ } 79.000,00$$

$$\text{Variação limite inferior} = \frac{(79.000,00 - 87.000,00)}{87.000,00} \times 100\% = - 9,19\%$$

**Campo de arbítrio:**

Conforme item 8.2.1.5.1 da NBR 14.653-2: Avaliação de Bens parte 2: Imóveis Urbanos, o campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de 15% para mais e para menos em torno da estimativa de tendência central na avaliação, portanto conforme demonstrado acima o intervalo de valores admissíveis calculado apresenta variação próxima os limites estabelecidos para o campo de arbítrio.







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

**Relatório Fotográfico:**



**Encerramento:**

Consta o presente laudo de 15 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 24 de junho de 2025.

Iago Sabino Rodrigues Solci  
Engenheiro Civil  
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto  
Engenheiro Civil  
CREA 0601811360

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







## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: BEBE-20FF-FD39-7429

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ LUIS CLÁUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 11/08/2025 17:59:55 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/BEBE-20FF-FD39-7429>