



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Revisão de Valor venal

Proprietários: MAE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA e MATEUS ANTONIO ESTRELLA

Inscrição Cadastral: 05.013.007.00

Endereço: AV. PADRE ANTONIO CEZARINO Nº 875 Nº 865, 855 E 845 – VILA XAVIER
- ARARAQUARA SP CEP 14810-142

Área do Terreno = 2.736,00 m²

Inscrição Cadastral: 05.013.010.00

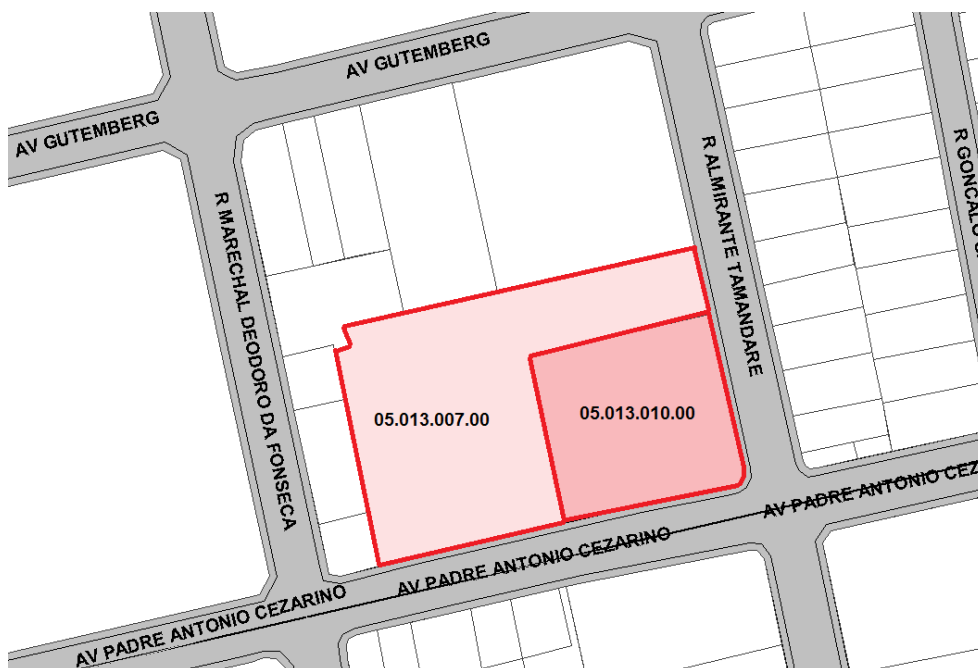
Endereço: AV. PADRE ANTONIO CEZARINO Nº 885 E N.º 889, 891, 895 – VILA
XAVIER - ARARAQUARA SP CEP 14810-142

Área do Terreno = 1.224,00 m²

Número do Protocolo: 22.915/2024

Obs.: Dados conforme ficha cadastral e croqui apresentado pelo requerente.

Croqui de localização:



Fonte: Cadastro Técnico Municipal

Valor Venal unitário ano **2024** para as áreas em tela conforme estabelecido pela Planta genérica de valores do Município – Lei complementar nº 882/2017, com atualizações instituídas pelos Decretos Municipais nº 12.683/2021, 13.016/2022 e 13.327/2023: R\$ 623,764/m².



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Buscando confirmar este valor, foi realizada breve pesquisa de mercado na região e de mesma característica geoeconômica, as quais seguem abaixo.

Pesquisa 01:

Anunciante: Borsari Imóveis - Cod. 14998

Link:

<https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-xavier-vila-xavier/14998>

Anúncio de Venda

Data da pesquisa: 06/05/2024

Local: Rua Dom Pedro I - Vila Xavier.

Área: 454,33 m²

Valor oferta: R\$ 230.000,00

Valor unitário inicial: R\$ 506,24/m²

Fator oferta: 0,90

Fator Topográfico: 1,00

Fator Transposição: 1,20

Fator de área: 0,763

Valor final homogeneizado: R\$ 506,24 x 0,90 x 1,00 x 1,20 x 0,763

= R\$ 417,16/m²

BORSARI Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel

Terreno lote à venda no Vila Xavier (Vila Xavier), Araraquara

R\$ 230.000,00

Vila Xavier (Vila Xavier), Araraquara, São Paulo
Cod:14998

Características

VENDA
R\$ 230.000,00

Área total: 454,33m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

segunda-feira, 6 de maio de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 02:

Anunciante: Borsari Imóveis - Cod. 14251

Link:

<https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-xavier-vila-xavier/14251>

Anúncio de Venda

Data da pesquisa: 06/05/2024

Local: Rua Ceará - Vila Xavier.

Área: 8.035,30 m²

Valor oferta: R\$ 4.000.000,00

Valor unitário inicial: R\$ 497,80/m²

Fator oferta: 0,80

Fator Topográfico: 1,00

Fator Transposição: 1,20

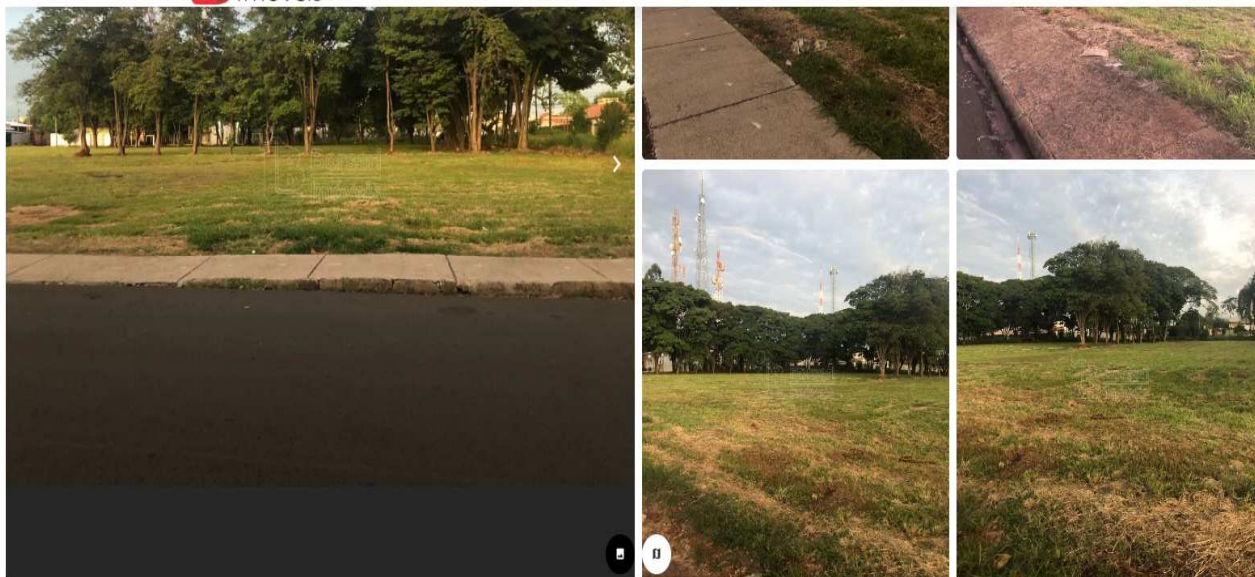
Fator de área: 1,092

Valor final homogeneizado: R\$ 497,80 x 0,80 x 1,00 x 1,20 x 1,092

= R\$ 521,86/m²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



PARA COMPRAR 1 ano atrás 337 visualizações

Terreno à venda no Vila Xavier (Vila Xavier), Araraquara

R\$ 4.000.000,00

VENDA

R\$ 4.000.000,00

Área total: 8035,3m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio



Vila Xavier (Vila Xavier), Araraquara, São Paulo
Cod: 14251

Características



segunda-feira, 6 de maio de 2024

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 03:

Anunciante: Borsari Imóveis - Cod. 15573

Link:

<https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-xavier-vila-xavier/15573>

Anúncio de Venda

Data da pesquisa: 08/05/2024

Local: Rua Princesa Isabel - Vila Xavier.

Área: 363,69 m²

Valor oferta: R\$ 210.000,00

Valor unitário inicial: R\$ 577,41/m²

Fator oferta: 0,85

Fator Topográfico: 1,00

Fator Transposição: 1,30

Fator de área: 0,742

Valor final homogeneizado: R\$ 577,41 x 0,80 x 1,00 x 1,30 x 0,742

= R\$ 473,43/m²



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



PARA COMPRAR 2 meses atrás 72 visualizações

Terreno à venda no Vila Xavier (Vila Xavier), Araraquara

Vila Xavier (Vila Xavier), Araraquara, São Paulo
Cod: 15573

R\$ 210.000,00

VENDA
R\$ 210.000,00
Área total: 363,69m²

quarta-feira, 8 de maio de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisa 04:

Anunciante: TEDDEWORK Imobiliária - Cod. 35151

Link:

<https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-xavier-vila-xavier/35151>

Anúncio de Venda

Data da pesquisa: 07/05/2024

Local: Avenida Gutemberg R. de Camargo - Vila Xavier.

Área: 400,00 m²

Valor oferta: R\$ 170.000,00

Valor unitário inicial: R\$ 425,00/m²

Fator oferta: 0,90

Fator Topográfico: 1,00

Fator Transposição: 1,40

Fator de área: 0,751

Valor final homogeneizado: R\$ 425,00 x 0,90 x 1,00 x 1,40 x 0,751

= R\$ 402,16/m²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 170.000,00

Área total: 400m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no Vila Xavier (Vila Xavier),
Araraquara

Vila Xavier (Vila Xavier), Araraquara, São Paulo
Imóvel: 35151

Área
400m²



terça-feira, 7 de maio de 2024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 05:

Anunciante: Imobiliária São Paulo - Cod. 16640

Link:

<https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-xavier/16640>

Anúncio de Venda

Data da pesquisa: 07/05/2024

Local: Rua Dom Pedro I - Vila Xavier.

Área: 908,66 m²

Valor oferta: R\$ 500.000,00

Valor unitário inicial: R\$ 550,26/m²

Fator oferta: 0,85

Fator Topográfico: 1,00

Fator Transposição: 1,20

Fator de área: 0,832

Valor final homogeneizado: R\$ 550,26 x 0,85 x 1,00 x 1,20 x 0,832

= R\$ 466,97/m²



Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar

Alugar

Favoritos 0

Comparar 0

Contato

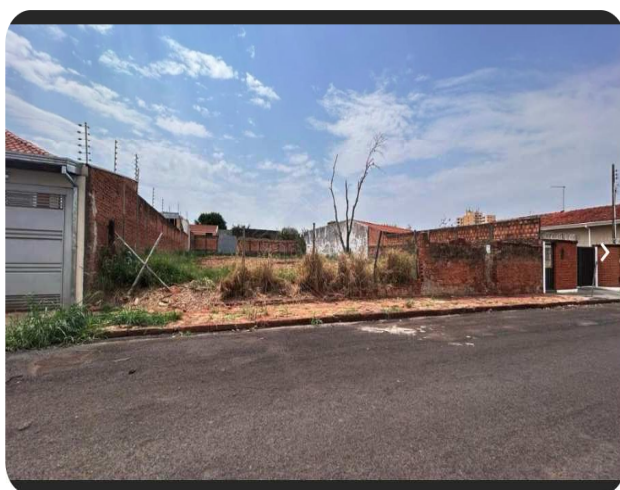
Área do cliente



DOIS TERRENOS LADO A LADO À VENDA NA VILA XAVIER, ARARAQUARA

Rua Dom Pedro I - Vila Xavier - Araraquara/São Paulo

COD. 16640



Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 500.000,00

IPTU R\$ 234,65

Área total: 908,66m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem



terça-feira, 7 de maio de 2024

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisa 06:

Anunciante: Imobiliária São Paulo - Cod. 15190

Link:

<https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-xavier/15190>

Anúncio de Venda

Data da pesquisa: 08/05/2024

Local: Avenida Vinte e Dois de Agosto - Vila Xavier.

Área: 468,00 m²

Valor oferta: R\$ 250.000,00

Valor unitário inicial: R\$ 534,19/m²

Fator oferta: 0,90

Fator Topográfico: 1,00

Fator Transposição: 1,20

Fator de área: 0,766

Valor final homogeneizado: R\$ 534,19 x 0,90 x 1,00 x 1,20 x 0,766

= R\$ 441,92/m²



Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar

Alugar

Favoritos 0

Comparar 0

Contato

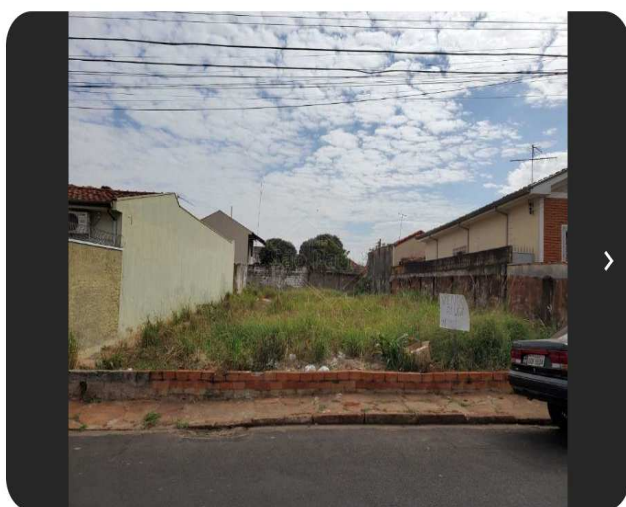
Área do cliente



TERRENO À VENDA NO VILA XAVIER, ARARAQUARA

Avenida Vinte e Dois de Agosto - Vila Xavier - Araraquara/São Paulo

COD. 15190



Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 250.000,00

IPTU R\$ 111,15

Área total: 468m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem



quarta-feira, 8 de maio de 2024

Paço Municipal de Araraquara

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

$$\text{Média} = \frac{417,16 + 521,86 + 473,43 + 402,16 + 466,97 + 441,92}{6} = \text{R\$ } 453,92/\text{m}^2$$

Média = R\$ 453,92/m², podendo ser arredondado para R\$ 454,00/m².

Amostra superior = R\$ 521,86/m²

Amostra inferior = R\$ 402,16/m²

$$\text{Amplitude} = 521,86 - 402,16 = 119,70$$

$$\text{Amplitude/média \%} = 119,70/454,00 = 0,2637 = 26,37\%$$

Portanto, como amplitude/média está contida no intervalo entre 0% a 30%, ambas as amostras se encontram dentro do intervalo de confiança, grau **III** de precisão.

Conforme demonstrado acima, o valor médio de mercado para áreas similares à avalianda é de R\$ 454,00/m², **menor** que o valor venal atual de R\$ 623,764/m².

Valor de mercado territorial atual dos imóveis:

$$1) \text{ 05.013.007.00} = \text{R\$ } 454,00/\text{m}^2 \times 2.736,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } \underline{\underline{1.242.144,00}}$$

$$2) \text{ 05.013.010.00} = \text{R\$ } 454,00/\text{m}^2 \times 1.224,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } \underline{\underline{555.696,00}}$$

AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES:

Para o cálculo dos valores das construções foi estabelecido o custo unitário de reprodução, de conformidade com o tipo e padrão da construção observado no local, utilizando-se do Custo Básico da construção Civil no estado de São Paulo (CUB-SP), ref. abril/2024 e índices referentes à tipologia e padrão construtivo da edificação (Pc) conforme publicação "Valores de edificações de imóveis Urbanos" realizada pelo IBAPE/SP - 2017.

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Os valores avaliados para as construções se encontram na tabela abaixo:

IMÓVEL INSCRIÇÃO 05.013.007.00

ID.	ÁREA	PADRÃO	IDADE APARENTE	CUB ABRIL/2024	Padrão construtivo (Pc)	VALOR UNIT. NOVO	FATOR DEPRECIATIVO IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO	VALOR UNIT. DEPRECIADO	VALOR TOTAL
1A	41,18	RESIDENCIAL ECONÔMICO	50	R\$ 1.962,69	1,07	R\$ 2.100,08	0,277	R\$ 581,72	R\$ 23.955,30
2A	219,60	GALPÃO MÉDIO	50	R\$ 1.962,69	1,368	R\$ 2.684,96	0,277	R\$ 743,73	R\$ 163.323,96
3A	49,52	RESIDENCIAL ECONÔMICO	50	R\$ 1.962,69	1,07	R\$ 2.100,08	0,277	R\$ 581,72	R\$ 28.806,86
4A	500,12	RESIDENCIAL SIMPLES	50	R\$ 1.962,69	1,497	R\$ 2.938,15	0,277	R\$ 813,87	R\$ 407.031,01
5A	59,65	RESIDENCIAL SIMPLES	50	R\$ 1.962,69	1,497	R\$ 2.938,15	0,277	R\$ 813,87	R\$ 48.547,15
6A	104,52	COBERTURA SIMPLES	10	R\$ 1.962,69	0,142	R\$ 278,70	0,6	R\$ 167,22	R\$ 17.477,96
7A	32,47	COMERCIAL ECONÔMICO	50	R\$ 1.962,69	1,07	R\$ 2.100,08	0,277	R\$ 581,72	R\$ 18.888,50
TOTAL	1007,06							TOTAL	R\$ 708.030,75

Valor avaliado para as construções: **R\$ 708.030,75**

IMÓVEL INSCRIÇÃO 05.013.010.00

ID.	ÁREA	PADRÃO	IDADE APARENTE	CUB ABRIL/2024	Padrão construtivo (Pc)	VALOR UNIT. NOVO	FATOR DEPRECIATIVO IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO	VALOR UNIT. DEPRECIADO	VALOR TOTAL
1B	28,98	COMERCIAL ECONÔMICO	50	R\$ 1.962,69	1,07	R\$ 2.100,08	0,277	R\$ 581,72	R\$ 16.858,29
2B	152,80	COMERCIAL ECONÔMICO	50	R\$ 1.962,69	1,07	R\$ 2.100,08	0,277	R\$ 581,72	R\$ 88.887,07
3B	45,02	COBERTURA ECONÔMICA	10	R\$ 1.962,69	0,071	R\$ 139,35	0,6	R\$ 83,61	R\$ 3.764,15
4B	142,53	COBERTURA ECONÔMICA	10	R\$ 1.962,69	0,071	R\$ 139,35	0,6	R\$ 83,61	R\$ 11.917,02
5B	95,38	COMERCIAL ECONÔMICO	50	R\$ 1.962,69	1,07	R\$ 2.100,08	0,277	R\$ 581,72	R\$ 55.484,61
TOTAL	464,71							TOTAL	R\$ 176.911,15

Valor avaliado para as construções: **R\$ 176.911,15**





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Imóvel inscrição 05.013.007.00:

Valor da avaliação = R\$ 1.242.144,00 (terreno) + R\$ 708.030,75 (construções)

Valor da avaliação = **R\$ 1.950.174,75**

Importância de um milhão, novecentos e cinquenta mil, cento e setenta e quatro reais e setenta e cinco centavos é o valor de mercado atual estimado para o **imóvel** inscrição 05.013.007.00.

Imóvel inscrição 05.013.010.00:

Valor da avaliação = R\$ 555.696,00 (terreno) + R\$ 176.911,15 (construções)

Valor da avaliação = **R\$ 732.607,15**

Importância de setecentos e trinta e dois mil, seiscentos e sete reais e quinze centavos é o valor de mercado atual estimado para o **imóvel** inscrição 05.013.010.00.

Araraquara, 09 de maio de 2024.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

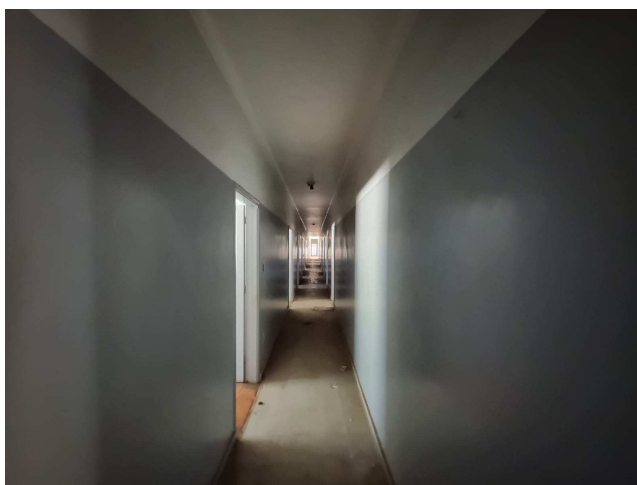
Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



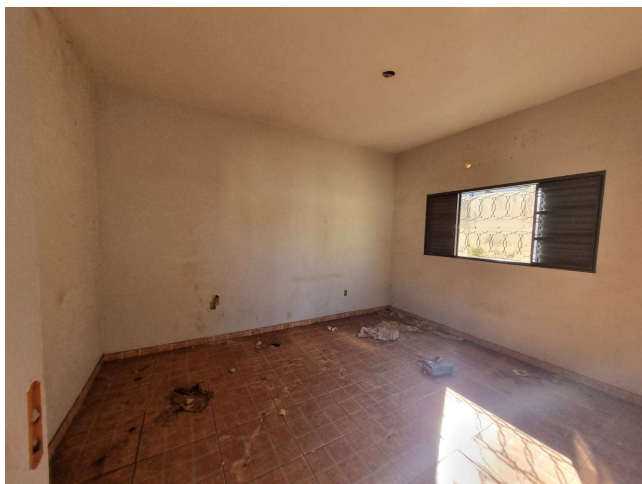
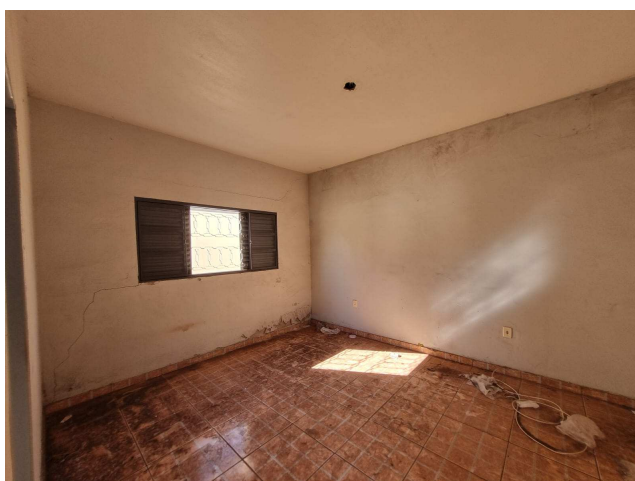
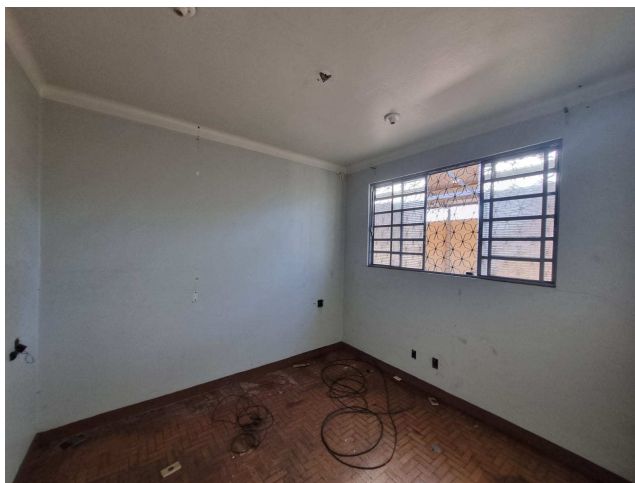
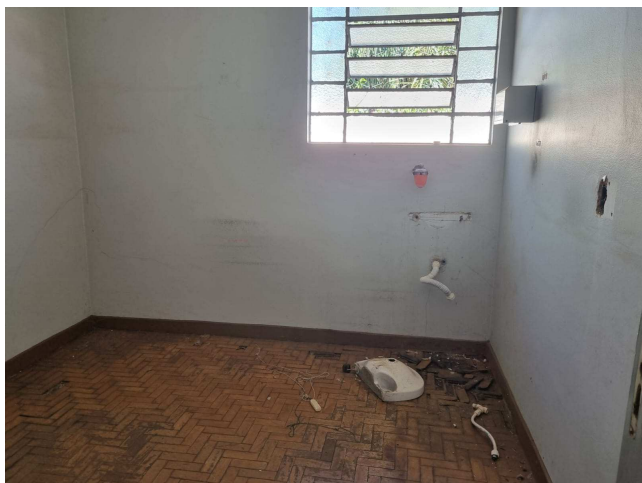
ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



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

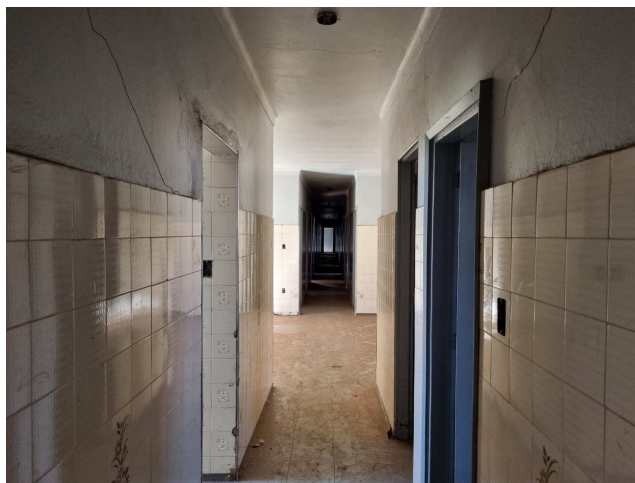


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA





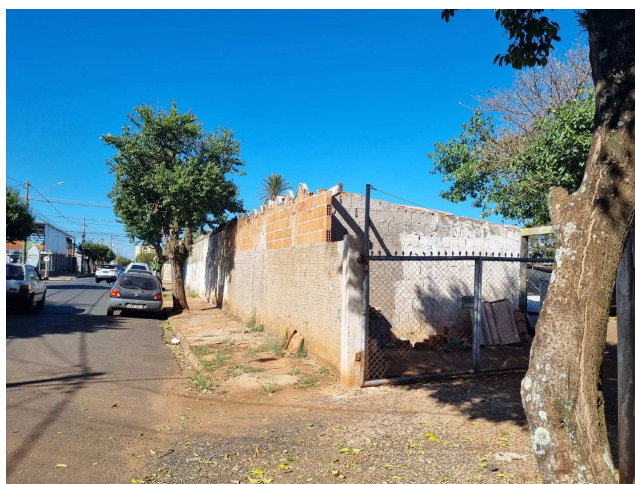
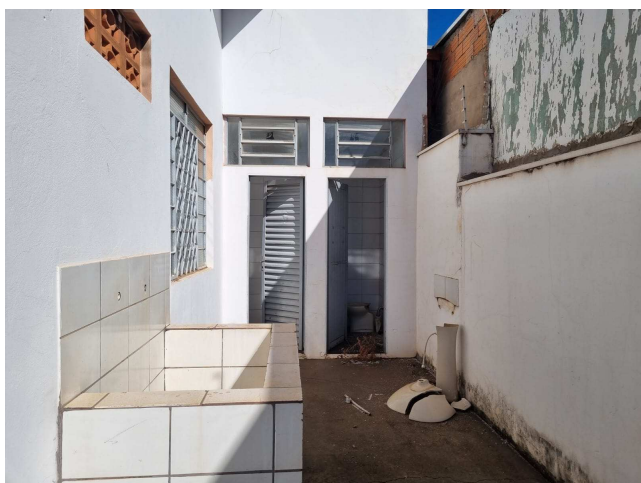
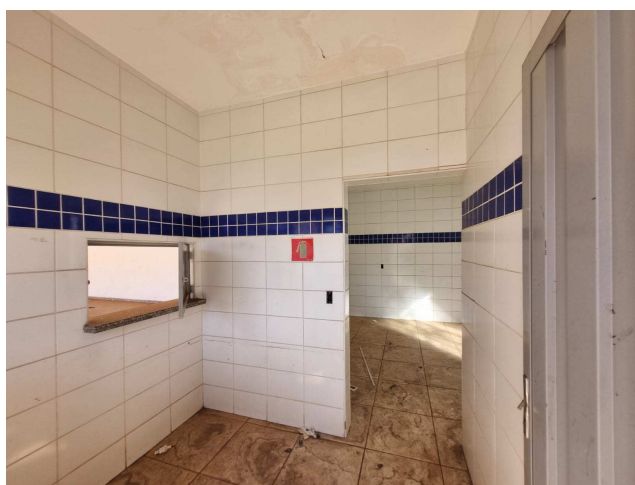
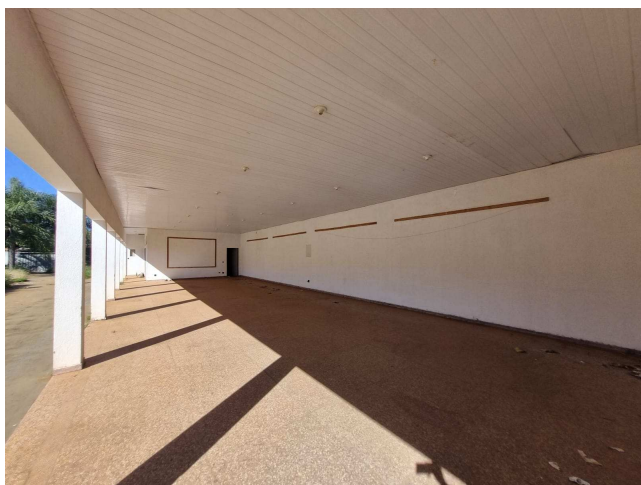
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



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