



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SEGOV Nº 194/2025

Em 12 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, tenho a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que tem por finalidade autorizar a alienação dos imóveis matriculados sob os nºs 107.431 e 107.432, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara, recentemente reintegrados ao patrimônio municipal em decorrência de Ação de Reversão ajuizada pelo Município.

Os bens em questão, originariamente destinados a finalidades empresariais, retornaram ao Município em razão do descumprimento das condições que justificaram sua transferência ao setor privado. Essa reversão demonstra a atuação firme da Administração na defesa do patrimônio público e no cumprimento das leis que regulam o uso e a destinação de bens municipais.

Atualmente, os imóveis encontram-se sem afetação a qualquer política pública específica, o que impõe ao Município encargos de manutenção sem a correspondente utilidade social. Nesse cenário, a alienação surge como medida responsável e estratégica, capaz de transformar patrimônio ocioso em receita para investimentos prioritários, revertendo diretamente em benefícios à população.

A proposta se insere no compromisso desta Administração com a eficiência, a economicidade e a transparência na gestão dos recursos públicos. A destinação adequada de bens municipais é parte essencial de uma política de modernização da máquina administrativa, que busca alinhar a utilização do patrimônio às reais necessidades da coletividade.

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



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

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

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

Atenciosamente,

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO

Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

PROJETO DE LEI Nº

Autoriza a alienação dos imóveis objetos das matrículas nº 107.431 e nº 107.432, e dá outras providências.

Art. 1º Fica a Administração Pública Municipal autorizada a alienar, mediante licitação, os seguintes imóveis:

I – O imóvel objeto da matrícula nº 107.431, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, com área de 2.320,24 m²; e

II – O imóvel objeto da matrícula nº 107.432, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, com área de 2.052,07 m².

Art. 2º Ficam os imóveis descritos no art. 1º desta lei desafetados de qualquer uso público, passando a integrar a classe de bens dominicais do Município.

Art. 3º As alienações de que trata o art. 1º se processarão em conformidade com o valor da avaliação realizada por avaliador oficial do Município.

Art. 4º As despesas com a execução desta lei onerarão as dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

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

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 12 de agosto de 2025.

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO

Prefeito Municipal

107.431

FOLHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Lote 11 do desmembramento das glebas números 26 e 27 da Fazenda Água Branca, em Araraquara, medindo 30,65 metros de frente para a Avenida Ruben Botelho Falcão; 29,25 metros na linha dos fundos onde confronta com o lote 03 (M.107.423); 74,74 metros do lado direito de quem olha para o imóvel de frente onde confronta com o lote 12 (M.107.432) e 83,92 metros do lado esquerdo onde confronta com os lotes 10 (M.107.430), 07 (M.107.427) e 06 (M.107.426), encerrando uma área de 2.320,24 m². **PROPRIETÁRIO:** MUNICIPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede no Paço Municipal de Araraquara, na Rua São Bento número 840, Centro, inscrito no CNPJ n.45.276.128/0001-10. **REGISTROS ANTERIORES:** R.17/Ms. 2.036 e 2.037, de 20.08.2.007 e Av.20/Ms. 2.036 e 2.037, transportadas por fusão para a M.107.420 e Av.1/M.107.420. Araraquara, 10 de outubro de 2.008.

Antonio Reinaldo Piscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 275.474

Av.1 - em 19 de março de 2013.

DESAFETAÇÃO

Conforme autorização contida na escritura que dará origem ao R.2 (dois), procedo esta para consignar que o imóvel desta matrícula passou da classe de bens de uso comum do povo para enquadramento na classe de bens dominicais, de acordo com Lei nº 7.618, de 29.12.2011.

FABIO GALHARDO ESTEVES
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 275.474

R.2 - em 19 de março de 2013.

DOAÇÃO

Por escritura de 27.02.2013, livro 625, páginas 352/355, do 1º Tabelião de Notas local, o MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, já identificado, doou o imóvel pelo valor de R\$164.040,97, para **MACFRUTAS COMERCIO DE FRUTAS LTDA**, com sede nesta cidade, na Avenida Brandina Saavedra Campani 455, III Distrito Industrial, inscrita no CNPJ sob nº50.400.613/0001-94. Consta da escritura: **a)** que a doação foi feita com os seguintes encargos: **I)** o Município fixa um prazo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data da lavratura da escritura, para conclusão das obras; **II)** o descumprimento de qualquer das

(vide verso)

1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP

CARAMURU FONSECA DO NASCIMENTO JUNIOR
Escrevente Autorizado

Pag.: 001/003

Certidão na última página

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

cláusulas prescritas acarretará a reversão do imóvel ao patrimônio público; III) obrigação da Macfrutas de recolher, quando devidos, todos os tributos e contribuições federais e estaduais no Município de Araraquara; IV) obrigação de que a Macfrutas não poderá, sem anuência do Município, alterar a finalidade dos imóveis que se destinam à construção e instalação de sua sede; V) Que em caso de concordata, falência, extinção ou liquidação da Macfrutas, terá o Município direito de preferência em relação ao imóvel doado; VI) a Macfrutas deverá utilizar totalmente a área objeto desta para fins de instalação de sua sede e realização de seus objetivos sociais; VII) o Município grava a presente doação com **cláusula de IMPENHORABILIDADE**; VIII) em caso de descumprimento das obrigações assumidas ou de dissolução ou extinção da Macfrutas, o imóvel será revertido ao patrimônio municipal, com todas as benfeitorias nele existente, sem direito a qualquer indenização, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial; e, b) que o doador exibiu a CND/INSS000332012-21022128 expedida em 26.09.2012, válida até 25.03.2013, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União nº 0BE7.9BCE.15A7.47C6, emitida em 31.10.2012, válida até 29.04.2013.

FABIO GALHARDO ESTEVES
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 358556

AV.3 - em 02 de agosto de 2019.

INDISPONIBILIDADE

Por determinação do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Araraquara-SP, conforme Protocolo nº 201907.3113.00885044-IA-190 de 31.07.2019 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (digitalizado em 01.08.2019), referente ao processo nº 00111770820175150006, procedo esta para consignar a indisponibilidade de bens de MACFRUTAS COMÉRCIO DE FRUTAS LTDA, já identificada.

Ana Paula Sacoman Senger
Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

CONTINUA NA FICHA 02

1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP

CARAMURU FONSECA DO NASCIMENTO JUNIOR
Escrevente Autorizado

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**ARARAQUARA - SP**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Protocolo nº 427928

Av.4 - em 26 de agosto de 2024

REVOGAÇÃO

A doação objeto do R.2 fica revogada por determinação do Dr. Guilherme Stamillo Santarelli Zuliani, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública de Araraquara, em virtude de decisão proferida em 27.04.2022 e confirmada por V. Acórdão de 17.02.2023 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transitado em julgado aos 22.03.2023, conforme Carta de Sentença expedida em 01.04.2024, nos autos de **Procedimento Comm Cível - Intimação/Notificação** (processo digital nº 1010030-68.2020.8.26.0037) requerido pela **Prefeitura Municipal de Araraquara contra Macfrutas Comércio de Frutas Limitada**.

[Assinatura]
Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 451755

Av.5 - em 05 de novembro de 2024

CANCELAMENTO

A Av.3 (indisponibilidade) fica cancelada por determinação do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Araraquara - SP, conforme protocolo nº 202106.3017.01699922-MA-890, de 30.06.2021 (CNIB), referente ao proc. nº 00111770820175150006 (dig. em 31.10.2024).

[Assinatura]
Camila Duarte Marcondes de Rezende
Escrevente Autorizada

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.

[Assinatura]
Escrevente autorizado



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

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

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara

Certidão expedida às 15:24:42 horas do dia 05/11/2024.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3107431C15244324X



107431051124

Pag.: 003/003



107.432

FOLHA

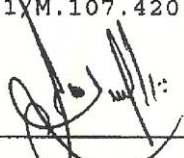
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Lote 12 do desmembramento das glebas números 26 e 27 da Fazenda Água Branca, em Araraquara, medindo 30,66 metros de frente para a Avenida Ruben Botelho Falcão; 29,25 metros na linha dos fundos onde confronta com o lote 04 (M.107.424); 65,57 metros do lado direito de quem olha para o imóvel de frente onde confronta com a Chácara 25 e 74,74 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 11 (M.107.431), encerrando uma área de 2.052,07 m². **PROPRIETÁRIO:** MUNICIPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede no Paço Municipal de Araraquara, na Rua São Bento número 840, Centro, inscrito no CNPJ n.45.276.128/0001-10. **REGISTROS ANTERIORES:** R.17/Ms. 2.036 e 2.037, de 20.08.2.007 e Av.20/Ms. 2.036 e 2.037, transportadas por fusão para a M.107.420 e Av.1/M.107.420. Araraquara, 10 de outubro de 2.008.

 **Antonio Reinaldo Fiscarelli**
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 275.474

Av.1 - em 19 de março de 2013.

DESAFETAÇÃO

Conforme autorização contida na escritura que dará origem ao R.2 (dois), procedo esta para consignar que o imóvel desta matrícula passou da classe de bens de uso comum do povo para enquadramento na classe de bens dominicais, de acordo com Lei nº 7.618, de 29.12.2011.


FABIO GALHARDO ESTEVES
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 275.474

R.2 - em 19 de março de 2013.

DOAÇÃO

Por escritura de 27.02.2013, livro 625, páginas 352/355, do 1º Tabelião de Notas local, o MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, já identificado, doou o imóvel pelo valor de R\$145.081,35, para **MACFRUTAS COMERCIO DE FRUTAS LTDA**, com sede nesta cidade, na Avenida Brandina Saavedra Campani 455, III Distrito Industrial, inscrita no CNPJ sob nº50.400.613/0001-94. Consta da escritura: **a)** que a doação foi feita com os seguintes encargos: **I)** o Município fixa um prazo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data da lavratura da escritura, para conclusão das obras; **II)** o descumprimento de qualquer das

(vide verso)

1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP

CARAMURU FONSECA DO NASCIMENTO JUNIOR
Escrevente Autorizado

Pag.: 001/003

Certidão na última página

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

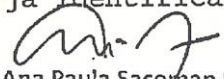
cláusulas prescritas acarretará a reversão do imóvel ao patrimônio público; **III)** obrigação da Macfrutas de recolher, quando devidos, todos os tributos e contribuições federais e estaduais no Município de Araraquara; **IV)** obrigação de que a Macfrutas não poderá, sem anuência do Município, alterar a finalidade dos imóveis que se destinam à construção e instalação de sua sede; **V)** Que em caso de concordata, falência, extinção ou liquidação da Macfrutas, terá o Município direito de preferência em relação ao imóvel doado; **VI)** a Macfrutas deverá utilizar totalmente a área objeto desta para fins de instalação de sua sede e realização de seus objetivos sociais; **VII)** o Município grava a presente doação com **cláusula de IMPENHORABILIDADE;** **VIII)** em caso de descumprimento das obrigações assumidas ou de dissolução ou extinção da Macfrutas, o imóvel será revertido ao patrimônio municipal, com todas as benfeitorias nele existente, sem direito a qualquer indenização, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial; e, **b)** que o doador exibiu a CND/INSS000332012-21022128 expedida em 26.09.2012, válida até 25.03.2013, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União nº OBE7.9BCE.15AF.47C6, emitida em 31.10.2012, válida até 29.04.2013.


FABIO GALHARDO ESTEVES
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 358556
AV.3 - em 02 de agosto de 2019.

INDISPONIBILIDADE

Por determinação do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Araraquara-SP, conforme Protocolo nº 201907.3113.00885044-IA-190 de 31.07.2019 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (digitalizado em 01.08.2019), referente ao processo nº 00111770820175150006, procedo esta para consignar a indisponibilidade de bens de **MACFRUTAS COMÉRCIO DE FRUTAS LTDA**, já identificada.


Ana-Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

CONTINUA NA FICHA 02

1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP

CARAMURU FONSECA DO NASCIMENTO JUNIOR
Escrevente Autorizado

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**ARARAQUARA - SP**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Protocolo nº 427928

Av.4 - em 26 de agosto de 2024

REVOGAÇÃO

A doação objeto do R.2 fica revogada por determinação do Dr. Guilherme Stamillo Santarelli Zuliani, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública de Araraquara, em virtude de decisão proferida em 27.04.2022 e confirmada por V. Acórdão de 17.02.2023 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transitado em julgado aos 22.03.2023, conforme Carta de Sentença expedida em 01.04.2024, nos autos de **Procedimento Comm Cível - Intimação/Notificação** (processo digital nº 1010030-68.2020.8.26.0037) requerido pela **Prefeitura Municipal de Araraquara contra Macfrutas Comércio de Frutas Limitada**.

Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior

Escrevente Autorizado

Protocolo nº 431755

Av.5 - em 05 de novembro de 2024

CANCELAMENTO

A Av.3 (indisponibilidade) fica cancelada por determinação do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Araraquara - SP, conforme protocolo nº 202106.3017.01699923-MA-609, de 30.06.2021 (CNIB), referente ao proc. nº 00111770820175150006 (dig. em 31.10.2024).

Camila Duarte Marcondes de Rezende

Escrevente Autorizada

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

**1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP**

CARAMURU FONSECA DO NASCIMENTO JÚNIOR
Escrevente Autorizado

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

Ao Oficial.: R\$ 42,22 Certidão expedida às 15:25:05 horas do dia 05/11/2024.

Ao Estado.: R\$ Nihil

Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil

Ao Reg.Civil R\$ Nihil

Ao Trib.Just R\$ Nihil

Ao FEDMP.... R\$ Nihil

Ao ISSQN.... R\$ Nihil

Total..... R\$ 42,22

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3107432C15250524U



107432051124

Pag.: 003/003





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 imóvel no estado em que se encontra, localizado na Av. Ruben Botelho Falcão, 800 - Jardim Residencial Itália - Araraquara/SP. Imóvel com área superficial de 4.372,31 m² (lotes 11 e 12) objeto das matrículas n.º 107.431 e 107.432 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara.

Caracterização do imóvel:

Imóvel formado pelos lotes 11 e 12 do desmembramento das glebas 26 e 27 da fazenda Água Branca, de formato aproximadamente trapezoidal reto, superfície plana, firme e superficialmente seca, com frentes para via dotada de toda infraestrutura; construções compostas de um galpão médio com área administrativa em dois pavimentos, guarita e construção auxiliar aos fundos, as quais estão atualmente em estado de abandono. Região mista com residências padrão médio/baixo e indústrias, distante aproximadamente 3.330,00 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

Solicitante:

SUBSECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO
Processo Administrativo 1Doc: 36.779/2025

Informações complementares:

Terreno (Lotes 11 e 12)	4.372,31 m ²
Construções (Verificado in loco)	1.783,59 m ²
Inscrição Municipal 09.222.014.00	

Lote 11 - Matrícula n.º 107.431 do I C.R.I. de Araraquara - certidão expedida em 05/11/2024.

Lote 12 - Matrícula n.º 107.432 do I C.R.I. de Araraquara - certidão expedida em 05/11/2024.

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





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

Observações:

Não foi apresentado cópia do projeto aprovado para verificação das áreas de construção, portanto essas foram estimadas conforme medição in loco no estado em que se encontra e imagens do software Google Earth Pro.

Para efeito desta avaliação as áreas de terreno foram consideradas unificadas conforme despacho 1 Processo Administrativo 1Doc 36.779/2025.

Crítérios 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 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 a área avaliando, sendo que geralmente se torna muito difícil a obtenção de amostras em uma mesma região com características similares, para tal aplicam-se os fatores de homogeneização, dentre eles o fator área, para que os valores unitários de terrenos sejam os mais representativos possíveis.

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;





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

Croqui de localização do imóvel:



Fonte: Google Earth pro – Anotações próprias.

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:	Teddework Imobiliária - cód. 35.952
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	22 de maio de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-eliana/35952
Endereço Imóvel:	Avenida João Bosco Antônio da Silva Faria n.º 2106, Lote 29 Quadra 03 - Jardim Palmares.
Área Terreno:	3.007,00 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, declive para os fundos em até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.150.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 382,44 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,05
Fator transposição:	0,90 - Localizado com frente para via de maior visibilidade, paralela à SP-255.
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,954
Valor m² homogeneizado:	R\$ 310,30 /m ²

Buscar por endereço, local ou código

Terreno à venda no JARDIM ELIANA, Araraquara

Área 3007 m²

Ótimo Terreno em Excelente Localização Medindo 3007,00m² com 31 Metros de Frente.

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

Imobiliária / código:	HR Imóveis - cód. 1.088
Telefone:	(16) 3317-2055
Data acesso anúncio:	22 de maio de 2025
Link anúncio:	https://www.hrimoveisararaquara.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-santa-julia-ii/1088
Endereço Imóvel:	Rodovia Abdo Najn n.º 2106, áreas A1, A2 e A3 - Jardim Santa Júlia II.
Área Terreno:	3.130,34 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, aclive para os fundos de aproximadamente 10%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 750.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 239,59/m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,10
Fator transposição:	1,10
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,920
Valor m² homogeneizado:	R\$ 240,04 /m ²

(16) 3317-2055

Área do Cliente

HR
IMÓVEIS

Comprar Alugar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Cadastre seu imóvel



Fotos Mapa Rua

Terreno com ótimo preço para grandes comércios ou investidores!
Rua do Ouro, 0, Jardim Santa Júlia II, Araraquara, São Paulo
Cod: 1088

3130.34 m²

VENDA
R\$ 750.000,00

Área total: 3130.34 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

quinta-feira, 22 de maio 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

Imobiliária / código:	Toscano Imóveis - cód. 2142
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	22 de maio de 2025
Link anúncio:	https://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-palmares/2142
Endereço Imóvel:	Avenida João Bosco Antônio da Silva Faria n.º 2106, Lote 29 e 05 Quadra 03 - Jardim Palmares.
Área Terreno:	3292,60 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular com dente aos fundos, meio de quadra, declive para os fundos em até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 921.928,00
Valor m² inicial:	R\$ 280,00 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,05
Fator transposição:	0,90 - Localizado com frente para via de maior visibilidade, paralela à SP-255.
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,932
Valor m² homogeneizado:	R\$ 221,95 /m ²

PARA COMPRAR

ÁREA-TERRENO-JD PALMARES-USO RESIDENCIAL, LAZER, COMERCIAL E INDUSTRIAL--OPORTUNIDADE---Excelente área com 31 metros de frente para a Avenida João Bosco Antonio da Silva, Av. Marginal a Rodovia SP-255, com acesso fácil a rodovia---AT=3.292,60M2.

VENDA

R\$ 921.928,00

IPITU R\$ 403,90

Área total: 3292,6 m²

quinta-feira, 22 de maio 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

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - cód. 15807
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	22 de maio de 2025
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-residencial-italia/15807
Endereço Imóvel:	Rua Raphaela Amoroso Micelli - Quadra 17 Lote 09 - Jardim Residencial Itália.
Área Terreno:	378,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 200.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 529,10/m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica - Lote
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,736
Valor m² homogeneizado:	R\$ 315,43 /m ²



Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar

Alugar

Lançamentos

Contato

Área do cliente

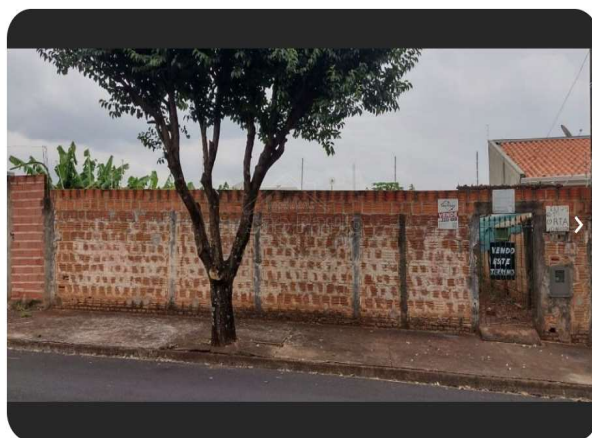
Favoritos 0



TERRENO LOTE À VENDA NO JARDIM RESIDENCIAL ITÁLIA, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Jardim Residencial Itália > Rua Raphaela Amoroso Micelli

COD. 15807



Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 200.000,00

IPTU R\$ 31,89

Área total: 378 m²

Área construída: 18,26 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fotos



quinta-feira, 22 de maio de 2025

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

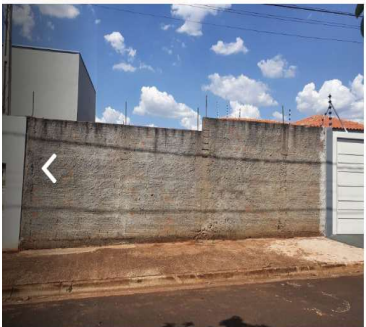


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Humberto Figueiredo Imóveis - cód. TE0158_HFI
Telefone:	(16) 9 9963-8309
Data acesso anúncio:	22 de maio de 2025
Link anúncio:	https://www.humbertofigueiredocorretor.com.br/imovel/3026385/terreno-venda-araraquara-sp-jardim-portugal
Endereço Imóvel:	Rua Raphaela Amoroso Micelli n.º 168 - Lote 15 - Jardim Portugal.
Área Terreno:	225,65 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 118.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 522,93 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica - Lote
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,690
Valor m² homogeneizado:	R\$ 324,74 /m ²

 FALE CONOSCO
(16) 99963-8309



Inicial > Venda > Terreno > Araraquara > Jardim Portugal > Terreno para Venda, Araraquara / SP por R\$ 118.000

Terreno para Venda, Araraquara / SP

Ref: TE0158_HFI, bairro Jardim Portugal, área total 225,65 m²
Compartilhar:

R\$ 118.000

Ver Todas

FALE AGORA CONOSCO
Nome
E-mail
Telefone
Olá! Achei esse imóvel através do site www.humbertofigueiredocorretor.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

quinta-feira, 22 de maio 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 06

Imobiliária / código:	Imobiliária Araraquara – cód. TE0031-ARA5
Telefone:	(16) 3114-8157
Data acesso anúncio:	22 de maio de 2025
Link anúncio:	https://www.imobararaquara.com.br/imovel/terreno-araraquara-312-m/TE0031-ARA5?from=sale
Endereço Imóvel:	Avenida Francisco Marques, esquina com Avenida João Marciano Teodoro - lote 34 Quadra 4 - Jardim Palmares.
Área Terreno:	312,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, de esquina, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 448,72 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica - Lote
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,719
Valor m² homogeneizado:	R\$ 290,37 /m ²

Terreno a venda no Jd. Palmares

R\$ 140.000

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araraquara > Jardim Palmares > Terreno a venda no Jd. Palmares

TE0031-ARA5

Sobre terreno com 312 m² à venda em Araraquara - SP

Venda R\$ 140.000 R\$ 448,72/m²

Quero mais informações

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#)

Entendi

quinta-feira, 22 de maio 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 07

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis – cód. 12942
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	22 de maio de 2025
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-italia/12942
Endereço Imóvel:	Avenida Major Antônio Mariano Borba, esquina com Avenida Antônio Luiz Ferrari – Lote 12 – Jardim Itália.
Área Terreno:	9.890,17 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, de esquina com 03 frentes efetivas, declividade até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 2.500.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 252,78 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,05
Fator transposição:	0,90 – Localizado com uma das frentes para via de maior visibilidade, paralela à SP-255.
Fator frentes múltiplas:	0,90
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,107
Valor m² homogeneizado:	R\$ 214,19 /m ²



PARA COMPRAR 4 meses atrás

Terreno à venda no Jardim Itália, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim Itália

Crie o link

VENDA

R\$ 2.500.000,00

Área total: 9890,17 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

quinta-feira, 22 de maio 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 08

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - cód. 36099
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	22 de maio de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/agua-branca/36099
Endereço Imóvel:	Avenida Major Antônio Mariano Borba, 564 - Jardim Portugal.
Área Terreno:	2.504,48 m ²
Situação:	Área de formato irregular, em aclive até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.010.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 403,28 /m ²
Fator oferta:	0,85 - Oferta acima da média observada na região.
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,933
Valor m² homogeneizado:	R\$ 319,82 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA

R\$ 1.010.000,00

IPTU R\$ 270,29

Área total: 2504,48 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno área à venda no Agua Branca, Araraquara

Início > Araraquara > Agua Branca

Imóvel: 36099

Área
2504,48 m²

Descrição do imóvel

Área bem Localizada, Bairro Residencial, Excelente Localização.

quinta-feira, 22 de maio de 2025



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

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para a área avalianda utilizando fatores de correção, verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET e teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT.

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO

4.372,31 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m ²)	Valor/m ² inicial	Matriz dos Fatores					Valor/m ² final
					Fator oferta	Fator topográfico	Fator transposição	Fator frentes múltiplas	Fator de Área	
X1	R\$	1.150.000,00	3007,00	R\$ 382,44	0,9	1,05	0,9	1	0,954	R\$ 310,30
X2	R\$	750.000,00	3130,34	R\$ 239,59	0,9	1,1	1,1	1	0,920	R\$ 240,04
X3	R\$	921.928,00	3292,60	R\$ 280,00	0,9	1,05	0,9	1	0,932	R\$ 221,95
X4	R\$	200.000,00	378,00	R\$ 529,10	0,9	1	0,9	1	0,736	R\$ 315,43
X5	R\$	118.000,00	225,65	R\$ 522,93	0,9	1	1	1	0,690	R\$ 324,74
X6	R\$	140.000,00	312,00	R\$ 448,72	0,9	1	1	1	0,719	R\$ 290,37
X7	R\$	2.500.000,00	9890,17	R\$ 252,78	0,9	1,05	0,9	0,9	1,107	R\$ 214,19
X8	R\$	1.010.000,00	2504,48	R\$ 403,28	0,85	1	1	1	0,933	R\$ 319,82
Média										R\$ 279,60
Desvio Padrão										R\$ 46,54

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	214,19	Amostra nº X7
Amostra extrema superior	R\$	324,74	Amostra nº X5

Número crítico de CHAUVENET para:

8 amostras

N= 8
d/s Limite: 1,86

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

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

dmin/s= 1,41 < 1,86
Portanto a amostra nº X7 É pertinente e será mantida

dmax/s= 0,97 < 1,86
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 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 NB-502-89 da ABNT que rege a matéria.

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

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\$	279,60	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	46,54	Xmed = Média das amostras
tc	1,4	
Xmax R\$	304,23	
Xmin R\$	254,98	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 49,26$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 16,42$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	254,98	à	R\$	271,39	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

2º Classe: R\$	271,39	à	R\$	287,81	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

3º Classe: R\$	287,81	à	R\$	304,23	
Neste intervalo há:			R\$	290,37	Peso 1
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0

Soma dos pesos 1

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 290,37

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\$	290,37	/m²
Valor médio:	R\$	279,60	/m²
Valor máximo:	R\$	304,23	/m²
Valor mínimo:	R\$	254,98	/m²
Tomada de decisão:	R\$	285,00	/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	8	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.

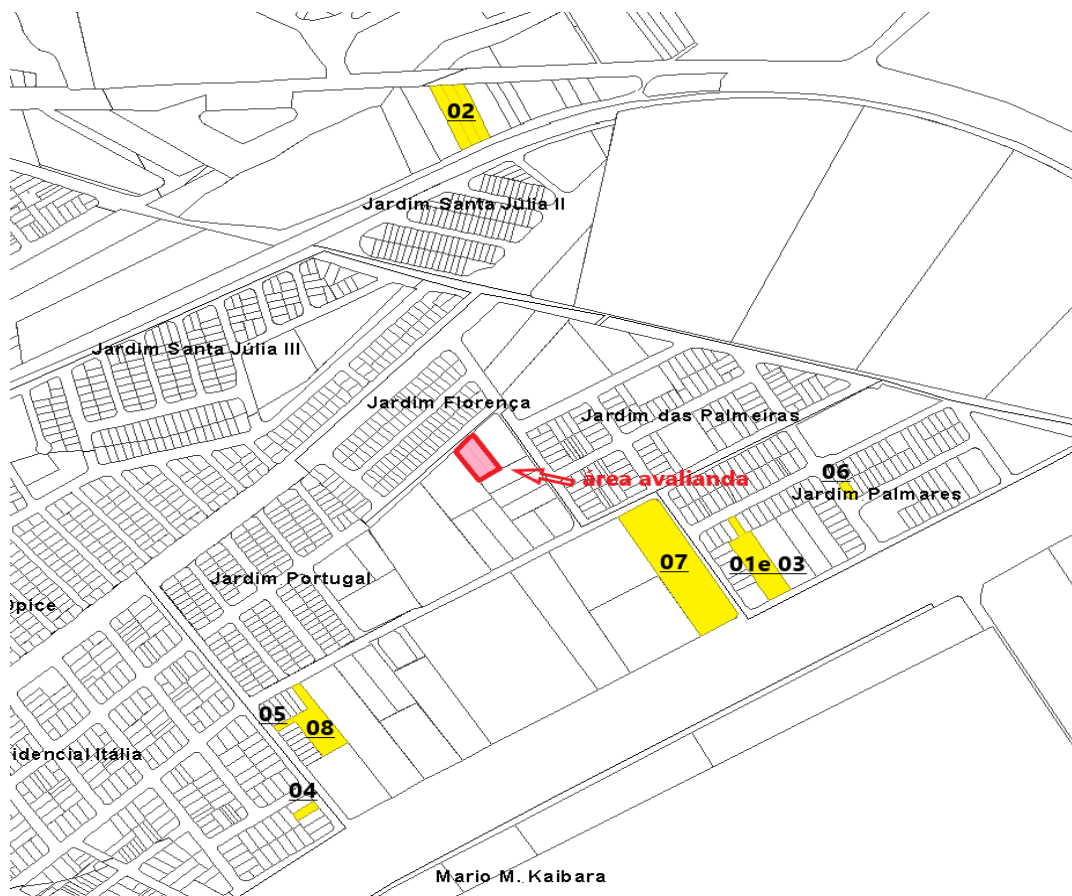
GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m ²)	R\$ 279,60
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 324,74
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 214,19
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 110,55
Amplitude em torno da estimativa de tendencia central (%)	39,54%
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: Cadastro Técnico Municipal – Anotações próprias.

Avaliação da área de terreno:

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

$R\$ 285,00/m^2 \times 4.372,31 \text{ m}^2 = R\$ 1.246.108,35$, podendo ser arredondado para $R\$ 1.246.000,00$ dentro do limite de 1% para arredondamento.

Valor de mercado territorial = R\$ 1.246.000,00

Importância de um milhão, duzentos e quarenta e seis mil é o valor de mercado avaliado para área de terreno.





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

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, utilizando-se do Custo Básico da construção Civil no estado de São Paulo (CUB-SP), ref. abril/2025 e índices referentes à tipologia e padrão construtivo da edificação (Pc) conforme publicação "Valores de edificações de imóveis Urbanos" realizada pelo IBAPE/SP - 2017.

Boletim Econômico - Abril de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,89	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,48	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2025

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.150,28	56,01
Material	847,87	41,29
Despesas Administrativas	55,51	2,70
Total	2.053,66	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,10%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.008,97	0,31	R-1	2.459,22	0,31	R-1	2.985,19	0,36
PP-4	1.879,55	0,30	PP-4	2.298,18	0,25	R-8	2.416,14	0,31
R-8	1.795,33	0,27	R-8	2.053,66	0,25	R-16	2.623,15	0,25
PIS	1.391,90	0,26	R-16	1.995,66	0,26			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2025 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.383,74	0,24	CAL-8	2.521,46	0,27
CSL-8	2.060,09	0,21	CSL-8	2.218,24	0,24
CSL-16	2.747,47	0,21	CSL-16	2.902,55	0,24
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.182,29	0,26			
GI	1.169,45	0,23			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06





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

Custo de reprodução:

É o critério que consiste em apurar o valor de novo de determinado bem, depreciando-o em função do decorrer da vida útil e de conformidade com o estado físico e obsolescência.

Depreciação - Fd:

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.

Valor de mercado da benfeitoria:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Fd$$

Onde:

Vb: Valor de Mercado da benfeitoria;

CUB-SP: Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721;

Pc: Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço;

Ac: Área construída da edificação em apreço;

Fd: Fator de Adequação ao obsolescência e ao estado de conservação referente à edificação em apreço.

1- Galpão, área administrativa e construção aos fundos

Conforme verificado no local, as construções se encontram em estado de abandono, com vandalismo e diversos elementos retirados e/ou danificados, tais como: Telhas, instalações elétricas e hidráulicas, ferragens, esquadrias, vidros, aparelhos sanitários, limpeza e pintura.

Do custo de reprodução serão subtraídos os respectivos percentuais abaixo elencados para consideração dos itens que foram suprimidos do local.

Cobertura = 9%;

Instalações elétricas e hidráulicas = 8%;

Esquadrias = 6%;

Ferragens = 0,6%;





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

Vidros = 2%;

Aparelhos sanitários = 3%;

Pintura = 5,4 %;

Limpeza = 1%.

Total a ser suprimido do custo de reprodução = 35%

Tais percentuais foram retirados da publicação CURSO BÁSICO DE ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES 4ª Edição revista e ampliada, do autor Sergio Antônio Abunahman - Editora Pini, pg. 57.

Portanto, temos:

Construção com idade aparente de 12 anos.

Condições físicas e funcionais necessitando de reparos entre simples e importantes (estado 3,5 = 33,20%)

Padrão: Galpão médio - Pc mínimo = 1,368

Custo de reprodução: R\$ 2.053,66/m² x 1,368 = R\$ 2.809,41/m²

Valor com subtração dos itens mencionados = R\$ 2.809,41 x (1-0,35)
= R\$ 1.826,12 /m²

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 12 anos

Vida Útil (n): 80 anos

Ross: $\frac{1}{2} \times ((12/80) + (12^2)/(80^2)) = \frac{1}{2} (0,15 + 0,023) = 0,09$

Heidecke: c = 33,20% = (estado 3,5)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

$[0,09 + (1 - 0,09) \times 0,3320] \times (1-0,20) = 0,31$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

Fd = 1-0,31 = 0,69

Portanto temos, a saber:

Valor unitário das Construções no estado em que se encontram:

= R\$ 1.826,12/m² x 0,69 = R\$ 1.260,02/m²





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

Área das construções no estado em que se encontra = 1.783,59 m²

Valor estimado das Construção = R\$ 1.260,02/m² x 1.783,59 m² = R\$ 2.247.359,07, podendo ser arredondado para R\$ 2.247.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Valor de mercado territorial = R\$ 2.247.000,00

Importância de dois milhões, duzentos e quarenta e sete mil reais é o valor total de mercado avaliado para as construções.

Valor total do imóvel:

R\$ 1.246.000,00 (terreno) + R\$ 2.247.000,00 (construções)

Valor total avaliado para o imóvel = R\$ 3.493.000,00

Importância de três milhões, quatrocentos e noventa e três mil reais é o valor total de mercado avaliado para o imóvel na data da elaboração deste laudo, no estado em que se encontra.

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 para o valor territorial somado ao valor das construções, sendo:

Valor limite superior territorial = R\$ 304,23/m² x 4.372,31 m²

Valor limite superior territorial = R\$ 1.330.187,87, podendo ser arredondado para R\$ 1.330.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Valor total limite superior = R\$ 1.330.000,00 (terreno) + R\$ 2.247.000,00 (construções)

Valor total limite superior do intervalo = R\$ 3.577.000,00

Variação limite superior = $\frac{(3.577.000,00 - 3.493.000,00)}{3.493.000,00} \times 100\% = + 2,40\%$

Valor limite inferior territorial = R\$ 254,98/m² x 4.372,31 m²

Valor limite inferior territorial = R\$ 1.114.851,60, podendo ser arredondado para R\$ 1.115.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.





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

Valor total limite inferior = R\$ 1.115.000,00 (terreno) + R\$ 2.247.000,00 (construções)

Valor total limite inferior do intervalo = R\$ 3.362.000,00

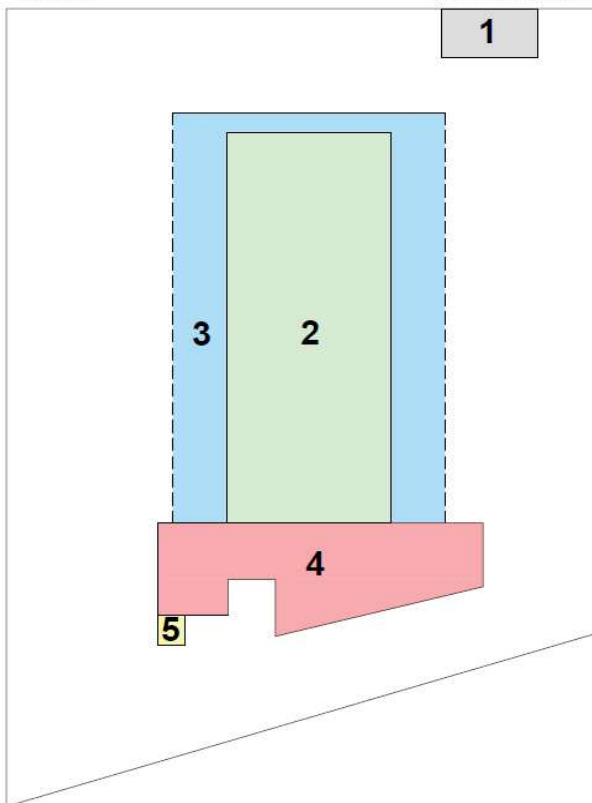
Variação limite inferior = $\frac{(3.362.000,00 - 3.493.000,00)}{3.493.000,00} \times 100\% = - 3,75\%$

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 dentro dos limites estabelecidos para o campo de arbítrio.

Croqui das construções:

1 - CONSTRUÇÃO FUNDOS:	A = 48,93 m ²
2 - CORPO DO GALPÃO:	A = 665,82 m ²
3 - COBERTURA EXTERNA GALPÃO:	A = 490,60 m ²
4 - ADMINISTRAÇÃO - TÉRREO:	A = 285,09 m ²
4 - ADMINISTRAÇÃO SUPERIOR:	A = 285,09 m ²
5 - GUARITA:	A = 8,06 m ²
TOTAL:	A = 1.783,59 m²



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

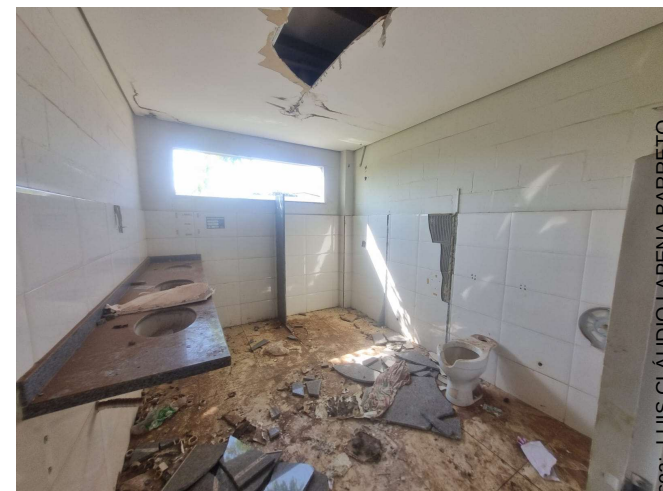
Relatório Fotográfico:



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



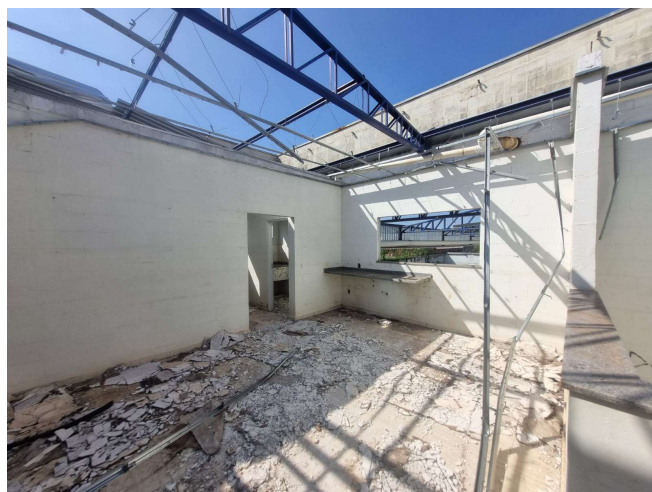
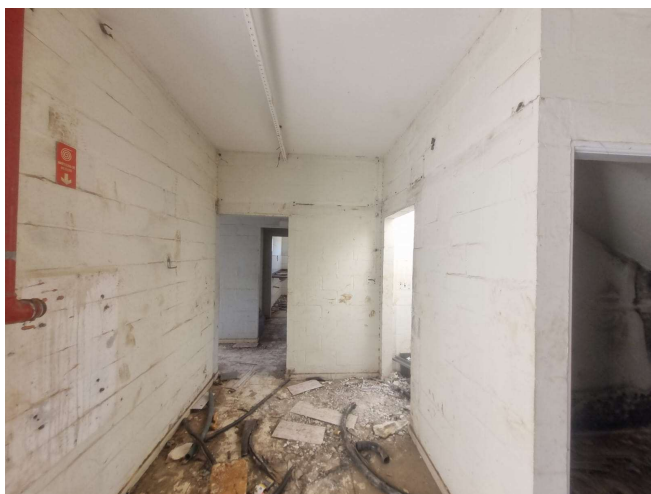
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis



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



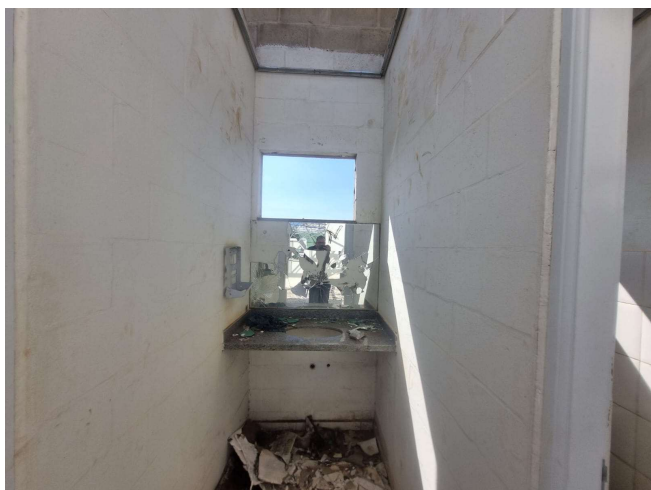
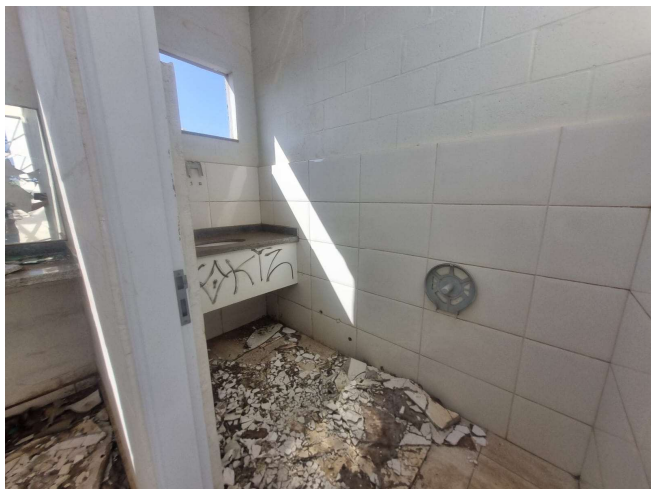
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Unidade de Avaliação de Imóveis



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



Encerramento:

Consta o presente laudo de 25 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 28 de maio de 2025.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F51A-CC75-EFA3-8282

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



LUIS CLÁUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 12/08/2025 16:29:50 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



LUIS CLÁUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 12/08/2025 16:31:22 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/F51A-CC75-EFA3-8282>