



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SEGOV Nº 210/2025

Em 29 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 visa obter autorização legislativa para a alienação de imóvel de propriedade do Município de Araraquara, identificado pela matrícula nº 164.621, localizado no loteamento denominado Centro Empresarial Industrial Omar Maksoud.

A proposição fundamenta-se na constatação de que o referido imóvel, com área de 1.632,32 m², encontra-se sem utilização e não possui dimensões adequadas para a implantação de equipamentos urbanos comunitários que atendam às necessidades da população.

Sabemos que a manutenção de áreas públicas ociosas não atende ao interesse público, além de contrariar as diretrizes do Plano Diretor do Município, que incentiva a ocupação planejada dos vazios urbanos para um crescimento ordenado e sustentável.

Dessa forma, a alienação do imóvel permitirá que os recursos arrecadados sejam revertidos para a execução de obras de infraestrutura, saúde, educação e outros serviços de relevante interesse social, otimizando o uso do patrimônio público e garantindo que a propriedade cumpra sua função social por meio do uso efetivo da área.

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.

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 do imóvel objeto da matrícula nº 164.621, e dá outras providências.

Art. 1º Fica a Administração Pública Municipal autorizada a alienar, mediante licitação, o imóvel objeto da matrícula nº 164.621, registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, com área de 1.632,32 m².

Art. 2º Fica o imóvel descrito no art. 1º desta lei desafetado de qualquer uso público, passando a integrar a classe de bens dominicais do Município.

Art. 3º A alienação de que trata o art. 1º desta lei se processará em conformidade com o valor apurado 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”, 29 de agosto de 2025.

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO

Prefeito Municipal



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

DATA
22 de Abril de 2025

FICHA
01

IMÓVEL: Terreno de forma triangular, localizado na quadra 08 do loteamento denominado CENTRO EMPRESARIAL DE INDUSTRIAL OMAR MAKSOUND, em Araraquara, com a superfície de 1.632,32 m² situado na Avenida Manuel Nieto Lopes (Rua 2), com a seguinte descrição: "inicia-se no P01, confrontando com o lote 05 da quadra 08 na Avenida Manuel Nieto Lopez (Rua 02), distante 91 metros do ponto de curvatura (PC) da intersecção da Rua Tánios Zbeidi e Av. Manuel Nieto Lopez (Rua 02); deste segue sentido SE por 53,21 metros até o P02, confrontando com a via pública Av. Manoel Nieto Lopez (Rua 02); deste segue sentido SW por 81,22m até o P03, confrontando com propriedade Waldo Sorbo e Outros; deste segue sentido NE por 61,36 metros até o P01, confrontando com o lote 5 quadra 8, ponto de início desta descrição". **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 45.276.128/0001-10, com sede nesta cidade, na Rua São Bento nº 840, Centro. **REGISTRO ANTERIOR:** R.3/M.3.890 (de 14.04.1982) e Av.8/M.3.890.

Antonio Deinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 438817

Av.1 - em 22 de abril de 2025

Conforme R.3/M.3.890, o imóvel destina-se ao SISTEMA DE RECREIO VI do loteamento CENTRO EMPRESARIAL E INDUSTRIAL OMAR MAKSOUND.

Ariana Galhardo Ismael
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

Fernanda Loureiro Mascia
Escrevente Autorizada

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

Ao Oficial.: R\$ 44,20
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\$ 44,20

Certidão expedida às 11:19:32 horas do dia 25/04/2025.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3164621C11193225X



164621250425

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara





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, denominada de SISTEMA DE RECREIO VI do loteamento "CENTRO EMPRESARIAL E INDUSTRIAL OMAR MAKSOUD" - Distrito Industrial IV, cidade de Araraquara - SP, com área superficial de 1.632,32 m² e 53,21 metros de frente para a Avenida Manuel Nieto Lopez, objeto da matrícula n.º 164.621 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

Área de formato triangular, firme, superficialmente seca e aproximadamente plana, localizada no zoneamento ZEPP-ZOPI - Zona de Produção Industrial.

Região predominantemente industrial, distante aproximadamente 6.000,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara S/P.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Solicitante:

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Informações complementares:

Área de terreno 1.632,32 m²
Cadastro Municipal: 20.146.008.00

Matrícula: 164.621 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP, cópia apresentada datada de 25/04/2025.

Processo Administrativo lDoc: n.º 21.184/2025

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 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 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 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;





Croqui de localização do imóvel:



Fonte: Google Satélite e 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.

Obs.: Tendo em vista a inexistência de amostras comparativas localizadas nas proximidades do loteamento "CENTRO EMPRESARIAL E INDUSTRIAL OMAR MAKSOUND" - Distrito Industrial IV, serão utilizadas amostras localizadas em outras regiões da cidade, porém de mesmas características com predomínio de uso industrial.





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

Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - cód. 6721
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	08 de maio de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/distrito-industrial-albert-geoges-karam/6721
Endereço Imóvel:	Rua Sargento Nilson Câmara Ribeiro, 18 - Lote 09 Quadra 03 - 1º Distrito Industrial
Área Terreno:	2.472,26 m ²
Situação:	Retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 1.200.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 485,39 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator formato:	0,90 - Triangular
Fator transposição:	0,70 - Região mais valorizada e consolidada.
Fator dif. De área:	1,053
Valor m² homogeneizado:	R\$ 289,80/m ²

Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente

TERRENO COM AREA TOTAL 2472,26M²

quinta-feira, 8 de maio de 2025





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

Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Cardinali Imobiliária - cód. 85849
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	08 de maio de 2025
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Universal/85849
Endereço Imóvel:	Rua Antônio Eugênio Nogueira da Gama, lote 14 a 18 Quadra 41 - Jardim Universal
Área Terreno:	1.250,00 m ²
Situação:	Retangular, meio de quadra, declive entre 5 e 10%.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 450.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 360,00 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,10
Fator formato:	0,90 - Triangular
Fator transposição:	0,90 - Região mais próxima ao centro, ao lado de bairros residenciais.
Fator dif. De área:	0,935
Valor m² homogeneizado:	R\$ 269,92/m ²

TERRENO PADRÃO - JARDIM UNIVERSAL RESIDENCIAL PARA VENDA EM ARARAQUARA

Venda 450.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Custódias) Consulte-nos
Total 450.000,00

Residencial
Finalidade

Referência 85849

A. Terreno 1250.00 m²
A. Total 1250.00 m²

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

quinta-feira, 8 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:	Imobiliária São Paulo - cód. 12482
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	08 de maio de 2025
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-universal/12482
Endereço Imóvel:	Rua Antônio Eugênio Nogueira da Gama, lotes 4,6,7,14,15 e 17 Quadra 34 - Jardim Universal
Área Terreno:	1.500,00 m ²
Situação:	Retangular, meio de quadra, declive entre 5 e 10%.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 660.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 440,00 /m ²
Fator Oferta:	0,85 - Oferta acima do valor observado para a região.
Fator topográfico:	1,10
Fator formato:	0,90 - Triangular
Fator transposição:	0,90 - Região mais próxima ao centro, ao lado de bairros residenciais.
Fator dif. De área:	0,979
Valor m² homogeneizado:	R\$ 326,24/m ²



Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar

Alugar

Lançamentos

Contato

Área do cliente

Favoritos



TERRENO À VENDA NO JARDIM UNIVERSAL, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Jardim Universal > Rua Maria Marchi Vissali

COD. 12482



Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 660.000,00

Área total: 1500 m²

Área construída: 0.00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fotos



quinta-feira, 8 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:	Teddework Imobiliária - cód. 3601
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	08 de maio de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-regina/3601
Endereço Imóvel:	Av. Vicente Lopasso, Lotes 01 e 02 Quadra 28 - Jardim Regina
Área Terreno:	875,85 m ²
Situação:	Retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 380.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 433,86 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator formato:	0,90 - Triangular
Fator transposição:	0,80 - Região mais valorizada e consolidada.
Fator dif. De área:	0,925
Valor m² homogeneizado:	R\$ 260,06/m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 380.000,00

Área total: 875.85 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM REGINA, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM REGINA

Imóvel: 3601

Área
875.85 m²

Descrição do imóvel

quinta-feira, 8 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:	Teddework Imobiliária - cód. 37.370
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	08 de maio de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venta/terreno/araraquara/jardim-universal/37370
Endereço Imóvel:	Av. Vicente Lopasso, Lotes 01 e 02 Quadra 28 - Jardim Regina
Área Terreno:	1.000,00 m ²
Situação:	Retangular, meio de quadra, declive entre 5 e 10%.
Infraestrutura:	Testada com Água, Rede de iluminação Pública, Esgoto, Guias e sarjetas, Asfalto.
Valor Oferta:	R\$ 360.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 360,00 /m ²
Fator Oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,10
Fator formato:	0,90 - Triangular
Fator transposição:	0,90 - Região mais próxima ao centro, ao lado de bairros residenciais.
Fator dif. De área:	0,941
Valor m² homogeneizado:	R\$ 271,65/m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 360.000,00
IPTU R\$ 114,48

Área total: 1000 m²
Área construída: 0,00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM UNIVERSAL, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM UNIVERSAL
Imóvel: 37370

Área
1000 m² total
0,00 m² construído

Descrição do imóvel

quinta-feira, 8 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

Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para áreas padrão da 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 1.632,32m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m ²)	Valor/m ² inicial	Matriz dos Fatores					Valor/m ² final
				Fator de Fonte	Fator topográfico	Fator formato	Fator transposição de Área	Fator	
X1	R\$ 1.200.000,00	2472,26	R\$ 485,39	0,9	1,00	0,90	0,70	1,053	R\$ 289,80
X2	R\$ 450.000,00	1250,00	R\$ 360,00	0,9	1,10	0,90	0,90	0,935	R\$ 269,92
X3	R\$ 660.000,00	1500,00	R\$ 440,00	0,85	1,10	0,90	0,90	0,979	R\$ 326,24
X4	R\$ 380.000,00	875,85	R\$ 433,86	0,9	1,00	0,90	0,80	0,925	R\$ 260,06
X5	R\$ 360.000,00	1000,00	R\$ 360,00	0,9	1,10	0,90	0,90	0,941	R\$ 271,65
Média									R\$ 283,53
Desvio Padrão									R\$ 26,17

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 260,06 Amostra n° X4
Amostra extrema superior R\$ 326,24 Amostra n° X3

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= 0,90 < 1,65
Portanto a amostra n° X4 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,63 < 1,65
Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 5 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.

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

Xmed R\$ 283,53
Desvio Padrão R\$ 26,17
tc 1,48
Xmax R\$ 302,90
Xmin R\$ 264,16

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

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

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 38,74$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 12,91$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe:	R\$ 264,16	à	R\$ 277,08		
Neste intervalo há:			R\$ 271,65	Peso 2	
2 amostras			R\$ 269,92	Peso 2	
			-	-	0
			-	-	0
2º Classe:	R\$ 277,08	à	R\$ 289,99		
Neste intervalo há:			R\$ 289,80	Peso 1	
1 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
3º Classe:	R\$ 289,99	à	R\$ 302,90		
Neste intervalo há:			-	Peso 0	
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
Soma dos pesos					5
Soma dos Valores ponderados (Sp)			R\$ 1.372,94		

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\$ 274,59 /m ²
Valor médio:	R\$ 283,53 /m ²
Valor máximo:	R\$ 302,90 /m ²
Valor mínimo:	R\$ 264,16 /m ²
Tomada de decisão:	<u>R\$ 280,00</u> /m ²





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

Grau de fundamentação: Determinação do Grau de fundamentação para o método comparativo de dados de mercado com a utilização de tratamento por fatores, conforme enquadramento da NBR 14653-2, item 9.2.2.2.

Item	Descrição	Identificação	Grau	Pontuação
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	II	2
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	II	2
Total				8
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação				II

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

Grau de precisão: Determinação do Grau de precisão através da determinação da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, conforme NBR 14653-2, item 9.2.3.

GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m ²)	R\$ 283,53
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 326,24
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 260,06
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 66,18
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	23,34%
Enquadramento no Grau de precisão	III

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





Croqui de localização das amostras:



Fonte: Google Earth Pro

Avaliação:

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

Valor de mercado territorial = $1.632,32 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 280,00/\text{m}^2 =$

R\$ 457.049,60, podendo ser arredondado para R\$ 457.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Valor de mercado avaliado = R\$ 457.000,00

Importância de quatrocentos e cinquenta e sete mil reais é o valor da presente avaliação.





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

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:

Valor limite superior = R\$ 302,90 x 1.632,32 m²

Valor limite superior = R\$ 494.429,73 podendo ser arredondado para R\$ 494.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Limite superior do intervalo = R\$ 494.000,00

Variação limite superior = $\frac{(494.000,00 - 457.000,00)}{457.000,00} \times 100\% = + 8,10\%$

Valor limite inferior = R\$ 264,16 x 1.632,32 m²

Valor limite inferior = R\$ 431.193,65 podendo ser arredondado para R\$ 431.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Limite inferior do intervalo = R\$ 431.000,00

Variação limite inferior = $\frac{(431.000,00 - 457.000,00)}{457.000,00} \times 100\% = - 5,69\%$

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.





Relatório Fotográfico:





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



Encerramento:

Consta o presente laudo de 16 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 08 de maio 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: B142-33E9-A0BD-6556

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

- ✓ LUIS CLÁUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 29/08/2025 14:42:42 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/B142-33E9-A0BD-6556>