



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SEGOV Nº 230/2025

Em 18 de setembro 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 dispõe sobre a desafetação e alienação de imóveis municipais para a implantação de unidades habitacionais de interesse social, e dá outras providências.

A medida é um passo fundamental para viabilizar a implantação de um programa habitacional de interesse social, visando à redução do déficit habitacional em nossa cidade e à promoção do direito fundamental à moradia, consagrado no art. 6º da Constituição Federal.

O princípio da função social da propriedade, previsto na Constituição Federal (art. 5º, XXIII, e art. 182, § 2º), impõe que o uso do solo urbano contribua para o bem-estar coletivo. Os imóveis objeto desta proposição encontram-se atualmente ociosos, gerando custos de manutenção para o Erário e não cumprindo qualquer finalidade pública específica.

A destinação desses terrenos para a construção de moradias populares representa a concretização do interesse público, pois permitirá o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda, fomentando o desenvolvimento social e urbano ordenado. A transformação de áreas subutilizadas em um polo de habitação social é a maneira mais eficiente de dar uma destinação nobre e socialmente relevante ao patrimônio público.

Diante do exposto, a aprovação deste Projeto de Lei é medida que se impõe. A desafetação e a autorização para alienação dos imóveis mencionados permitirão que o Poder Executivo dê uma destinação socialmente justa a um patrimônio hoje ocioso, atendendo a uma das mais urgentes demandas de nossa população e cumprindo com o dever constitucional de promover o direito à moradia.





MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Considerando a relevância e a finalidade pública da iniciativa, entendemos estar plenamente justificada a apresentação da presente proposta legislativa, a qual confiamos merecer a aprovação desta Egrégia Casa.

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

Dispõe sobre a desafetação e alienação de imóveis municipais para a implantação de unidades habitacionais de interesse social, e dá outras providências.

Art. 1º Ficam desafetados da classe de bens de uso comum do povo, para enquadramento na classe de bens dominicais, os imóveis municipais abaixo identificados:

I – imóvel objeto da Matrícula nº 128.427 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, com superfície de 11.522m², situado no loteamento Jardim Jacarandá;

II – imóvel objeto da Matrícula nº 84.016 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, com superfície de 5.205,67m², situado no loteamento Jardim Ana Adelaide;

Art. 2º Os imóveis desafetados no artigo anterior serão destinados à implantação de unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

Art. 3º Fica o Município autorizado a alienar os imóveis de que trata o art. 1º desta lei, dispensada a licitação com base em sua destinação no âmbito de programa habitacional de interesse social desenvolvido por órgãos ou entidades da Administração Pública.

Parágrafo único. A autorização de que trata o caput deste artigo contempla, inclusive, a doação dos imóveis de que trata o art. 1º desta lei ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), de que trata o inciso II do caput do art. 2º da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 4º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

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

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 18 de setembro de 2025.

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C863-BA5A-AB17-B6B3

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

- ✓ LUIS CLÁUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 19/09/2025 10:53:58 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/C863-BA5A-AB17-B6B3>



MATRÍCULA

128.427

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

FICHA

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

DATA: 31 de março de 2014

01

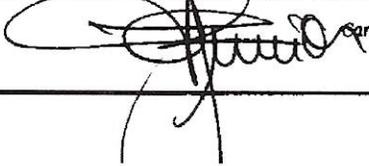
IMÓVEL: Área com 11.522,00 m² do loteamento JARDIM JACARANDÁ, em Araraquara, que assim se descreve: "Possui 123,43 metros de frente para a Rua 04; 14,14 metros em curva de concordância cujo raio é 9,00 metros no cruzamento da Rua 04 com o prolongamento da Avenida Elio de Oliveira Mateus; nos fundos medindo 18,72 metros mais 23,408 metros mais 9,707 metros mais 130,89 metros, confrontando com o lote 01 casa 207 - matrícula nº 86833, lote 02 casa 217 matrícula nº 86834, lote 03 casa 227 matrícula nº 86835, lote 04 casa 237 matrícula nº 86.836, lote 05 casa 247 matrícula nº 86837, lote 06 casa 257 matrícula nº 86838, lote 07 casa 267 matrícula nº 86839, lote 08 casa 277 matrícula nº 86840, lote 09 casa 287 matrícula nº 86841, lote 10 casa 297 matrícula nº 86.842, lote 15 casa 287 matrícula nº 86.847, todos da quadra 06 do loteamento Jardim Altos de Pinheiros; 85,12 metros do lado direito confrontando com a Área Verde 02; 68,86 metros do lado esquerdo confrontando com o prolongamento da Avenida Elio de Oliveira Mateus". **CADASTRO MUNICIPAL:** 025.178.016. **PROPRIETÁRIO:** MUNICIPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal, na rua São Bento nº 840, CNPJ 45.276.218/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R.17/M.51.355, de 31.03.2014.



Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado

Av.1 – em 31 de março de 2014.

De acordo com memorial descritivo e planta do loteamento Jardim Jacarandá, o imóvel desta matrícula destina-se a **ÁREA INSTITUCIONAL**.



Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.



Escrevente autorizado

1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP
FERNANDA LOUREIRO MASCIA
Escrevente Autorizado

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

Ao Oficial. R\$ 44,20	Certidão expedida às 09:40:10 horas do dia 30/06/2025.
Ao Estado. R\$ Nihil	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Sec.Faz. R\$ Nihil	Código de controle de certidão :
Ao Reg.Civil R\$ Nihil	
Ao Trib.Just R\$ Nihil	
Ao FEDMP. R\$ Nihil	
Ao ISSQN. R\$ Nihil	
Total. R\$ 44,20	Selo Digital nº: 1110963F3128427C09401025P

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara



1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP
FERNANDA LOUREIRO MASCIA
Escrevente Autorizado



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 localizada no Loteamento JARDIM JACARANDÁ, em Araraquara, com 02 frentes efetivas e superfície de 11.522,00 metros quadrados, objeto da matrícula n.º 128.427 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

Área de formato retangular, firme e superficialmente seca, declividade total de aproximadamente 6 a 7%, frente para a Rua João Cichetto esquina com a Av. Élio de Oliveira Mateus, localizada no zoneamento ZOEMI-AEIU-ACOP - Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária

Região predominantemente residencial, padrão popular, distante aproximadamente 5.200,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Informações complementares:

Área de terreno 11.522,00 m²
Cadastro Municipal: 25.178.016.00

Matrícula: 128.427 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP, cópia apresentada no processo datada de 30/06/2025.

Processo Administrativo 1Doc: n.º 54.574/2025

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

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



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

Critérios de Avaliação:

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14653-1 e NBR-14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e as normas para avaliações imobiliárias do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Metodologia:

Método direto (Comparativo):

Será utilizado o método direto (comparativo) para determinação do valor de mercado da área avalianda, obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares e a aplicação do tratamento por fatores.

Tratamento por fatores:

- **Fator oferta:** Conforme recomendação do IBAPE, para compensação da superestimativa de oferta na venda, considerado como padrão o valor consagrado de 0,90;
- **Fator topográfico:** Fator que considera a superfície topográfica no interior da área, conforme recomendação da norma de avaliações do IBAPE-SP/2011;

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

- **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:**

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: Cadastro Técnico Municipal.

Pesquisas de Valores:

Obtidas através de ampla pesquisa imobiliária direcionada para o local e região, em consulta junto a imobiliárias idôneas, corretores credenciados, ofertas para venda e compra etc.



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

Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - cód.: 38.310
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	20 de agosto de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-brasil-vila-xavier/38310
Endereço Imóvel:	Av. Santa Catarina, 1077 - Vila Vieira - Inscrição 06.255.076.00
Área Terreno:	9.687,50 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra com duas frentes efetivas, aclive em até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 3.875.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 400,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	0,80
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,958
Valor m² homogeneizado:	R\$ 262,11/m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 3.875.000,00

Área total: 9687.5 m²
Área construída: 0.00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

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

Início > Araraquara > Jardim Brasil (Vila Xavier)
Imóvel: 38310

Área
9687.5 m² total
0.00 m² construído

quarta-feira, 20 de agosto de 2025

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



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

Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Borsari imóveis - cód.: 12.607
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	20 de agosto de 2025
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-america-vila-xavier/12607
Endereço Imóvel:	Av. Uchoa, 473 - Jardim América - Inscrição 06.285.018.00
Área Terreno:	3.305,00 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, em aclive para os fundos até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.500.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 453,86 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	0,80
Fator frentes múltiplas:	1,10
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,855
Valor m² homogeneizado:	R\$ 291,97 /m ²

BORSARI Imóveis

Melhores Ofertas Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato

PARA COMPRAR 1 ano atrás

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

Inicio > Araraquara > Jardim América (Vila Xavier)
cod: 12607

Características

- 3305 m²
- 34,40 m de frente
- 34,40 m de fundo
- 96,07 m lado direito

VENDA
R\$ 1.500.000,00

Área total: 3305 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Chat

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 Cardinali - cód.: 204.736
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	20 de agosto de 2025
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Brasilia-Vila-Xavier/204736
Endereço Imóvel:	Av. Antônio Orlando, ao lado n.º 480 - Chácaras Velosa II - Inscrição 21.018.008.00
Área Terreno:	6.800,00 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, em aclive para os fundos até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.700.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 250,00/m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	1,10
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,936
Valor m² homogeneizado:	R\$ 220,08 /m ²

CARDINALI Imobiliária

CALCULADORA DE IMÓVEIS · EMPRESA · BLOG · LANÇAMENTOS · CONTATO · IMÓVEIS

ÁREA AMPLA COM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO
Terreno Padrão - Jardim Brasília (Vila Xavier) Residencial ou Comercial para Venda em Araraquara

[Favoritar](#) | [Comprar](#)

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

Residencial ou Comercial
Finalidade

204736
Referência

6800.00 m²
A. Terreno

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração

IPTU	522,44
Total / Mês	522,44
Venda	1.700.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certiões)	Consulte-nos
Total	1.700.000,00

quarta-feira, 20 de agosto 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.: 33.667
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	20 de agosto de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-gramado-vila-xavier/33667
Endereço Imóvel:	Av. Joaquim Vieira dos Santos, ao lado n.º 2751 - Vila Vieira - Inscrição 06.257.006.00
Área Terreno:	7.308,00 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra com duas frentes efetivas, aclive em até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 2.923.200,00
Valor m² inicial:	R\$ 400,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	0,80
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,945
Valor m² homogeneizado:	R\$ 258,55 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 2.923.200,00

Área total: 7308 m²
Área construída: 0 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

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

Início > Araraquara > Parque Gramado (Vila Xavier)
Imóvel: 33667

Área
7308 m² total
0 m² construído

quarta-feira, 20 de agosto 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:	Borsari imóveis - cód.: 11.779
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	20 de agosto de 2025
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-america/11779
Endereço Imóvel:	Av. Uchoa, 336 - Jardim América - Inscrição 06.286.028.00
Área Terreno:	1.579,88 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, em declive para os fundos até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 550.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 348,13 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	0,80
Fator frentes múltiplas:	1,10
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,78
Valor m² homogeneizado:	R\$ 204,31 /m ²

BORSARI Imóveis

Melhores Ofertas Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato

PARA COMPRAR 7 meses atrás

Terreno à venda no Jardim America, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim America
cod: 11779

Características

- 1579.88 m²
- 20,00 m de frente
- 0,00 m de fundo
- 0,00 m lado direito

VENDA
R\$ 550.000,00

Área total: 1579.88 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

quarta-feira, 20 de agosto 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 avaliada utilizando fatores de correção, verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET e teoria estatística das pequenas amostras com a distribuição "t" de STUDENT.

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO 11.522,00 m²

1º Análise de dados:

Matriz dos Fatores

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m ²)	Valor/m ² inicial	Fator de Fonte	Fator topográfico	Fator transposição	Fator frentes múltiplas	Fator de Área	Valor/m ² final
X1	R\$ 3.875.000,00	9687,50	R\$ 400,00	0,9	0,95	0,8	1	0,958	R\$ 262,11
X2	R\$ 1.500.000,00	3305,00	R\$ 453,86	0,9	0,95	0,8	1,1	0,855	R\$ 291,97
X3	R\$ 1.700.000,00	6800,00	R\$ 250,00	0,9	0,95	1	1,1	0,936	R\$ 220,08
X4	R\$ 2.923.200,00	7308,00	R\$ 400,00	0,9	0,95	0,8	1	0,945	R\$ 258,55
X5	R\$ 550.000,00	1579,88	R\$ 348,13	0,9	0,95	0,8	1,1	0,780	R\$ 204,31
Média									R\$ 247,40
Desvio Padrão									R\$ 35,11

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$ 204,31	Amostra nº X5
Amostra extrema superior	R\$ 291,97	Amostra nº X2

Número crítico de CHAUVENET para: 5 amostras

N= 5
d/s Limite: 1,65

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

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

dmin/s= 1,23 < 1,65
Portanto a amostra nº X5 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,27 < 1,65
Portanto a amostra nº X2 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.

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



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

Xmed R\$	247,40	<i>tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT</i>
Desvio Padrão R\$	35,11	<i>Xmed = Média das amostras</i>
tc	1,48	
Xmax R\$	273,38	
Xmin R\$	221,42	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 51,96$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 17,32$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	221,42	à	R\$	238,74	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
2º Classe: R\$	238,74	à	R\$	256,06	
Neste intervalo há:			-	Peso	0
0 amostras			-	-	0
			-	-	0
			-	-	0
3º Classe: R\$	256,06	à	R\$	273,38	
Neste intervalo há:			R\$	262,11	Peso 2
2 amostras			R\$	258,55	Peso 2
			-	-	0
			-	-	0
Soma dos pesos					4
Soma dos Valores ponderados (Sp)			R\$	1.041,32	

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\$	260,33	/m ²
Valor médio:	R\$	247,40	/m ²
Valor máximo:	R\$	273,38	/m ²
Valor mínimo:	R\$	221,42	/m ²
Tomada de decisão:	R\$	254,00	/m ²



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

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

Item	Descrição	Identificação	Grau	Pontuação
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	II	2
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 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\$ 247,40
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 291,97
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 204,31
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 87,66
Amplitude em torno da estimativa de tendencia central (%)	35,43%
Enquadramento no Grau de precisão	II

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



Localização das amostras:



Fonte: Google Earth Pro – Anotações próprias.

Avaliação:

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

Valor de mercado territorial = 11.522,00 m² x R\$ 254,00/m² =

R\$ 2.926.588,00, podendo ser arredondado para R\$ 2.927.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Valor de mercado avaliado = R\$ 2.927.000,00

Importância de dois milhões, novecentos e vinte e sete mil reais é o valor total da presente avaliação para o terreno.



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\$ 273,38/m² x 11.522,00 m²

Valor limite superior = R\$ 3.149.884,36 podendo ser arredondado para R\$ 3.150.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Limite superior do intervalo = R\$ 3.150.000,00

Variação limite superior = $\frac{(3.150.000,00 - 2.927.000,00)}{2.927.000,00} \times 100\% = + 7,62\%$

Valor limite inferior = R\$ 221,42/m² x 11.522,00 m²

Valor limite inferior = R\$ 2.551.201,24 podendo ser arredondado para R\$ 2.551.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Limite inferior do intervalo = R\$ 2.551.000,00

Variação limite inferior = $\frac{(2.551.000,00 - 2.927.000,00)}{2.927.000,00} \times 100\% = - 12,85\%$

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, 25 de agosto de 2025.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

84.016

FOLHA

01

IMÓVEL: Área Institucional do loteamento denominado "**JARDIM ANA ADELAIDE**", em Araraquara, com a área de 5.205,67 ms² medindo 87,50 metros de frente para o prolongamento da Avenida Arnaldo Delbon, 14,06 metros fazendo a concordância do alinhamento predial desta com a Rua D, 14,22 metros fazendo a concordância do alinhamento predial desta com a Rua B, 32,00 metros pela Rua B, 32,00 metros pela Rua D e 87,50 metros confrontando com o prolongamento da Av. Nelson Mariottini, 14,06 metros fazendo a concordância desta com a Rua B e 14,22 fazendo a concordância desta com a Rua D **CADASTRO: 25.154.001 PROPRIETÁRIO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal, na Rua São Bento nº840, CGC/MF sob nº 45. 276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** R. 06/M.76.143 (de 21/01/98). Araraquara, 21 de janeiro de 1998.

Jose Carlos dos Santos
 José Carlos dos Santos
 Escrevente Autorizado

Aviano Galhardo
 Aviano Galhardo
 Substituto Designado

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.

Ilvassio
 Escrivente autorizado

1º OFICIAL DE REGISTRO
 DE IMÓVEIS E ANEXOS
 ARARAQUARA - SP
 FERNANDA LOUREIRO MASCIA
 Escrivente Autorizado

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

Ao Oficial.: R\$ 44,20 Certidão expedida às 09:42:03 horas do dia 30/06/2025.
 Ao Estado.: R\$ Nihil Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
 Ao Sec.Faz.: R\$ Nihil Código de controle de certidão :
 Ao Reg.Civil R\$ Nihil
 Ao Trib.Just R\$ Nihil
 Ao FEDMP.... R\$ Nihil
 Ao ISSQN.... R\$ Nihil Selo Digital n°: 1110963F3084016C09420325R
 Total..... R\$ 44,20

Solicitação feita pela
 Prefeitura Municipal de Araraquara



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

FERNANDA LOUREIRO MASCIA
Escrevente Autorizado



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 designada Área Institucional do Loteamento "Jardim Ana Adelaide" em Araraquara, com 04 frentes efetivas, superfície de 5.205,67 metros quadrados, objeto da matrícula n.º 84.016 do Primeiro Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

Área de formato retangular, firme e superficialmente seca, declividade total de aproximadamente 5 a 6%, presença de pinheiros em parte do perímetro, frentes para as Avenidas Maria Adelaide Malara, Nelson Mariotini, Dorival Francisco de Souza e Arnaldo Delboni, localizada no zoneamento ZOEMI-AEIU-ACOP - Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária

Região predominantemente residencial, padrão misto entre médio e popular, distante aproximadamente 4.600,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Informações complementares:

Área de terreno 5.205,67 m²
Cadastro Municipal: 25.154.001.00

Matrícula: 84.016 do Primeiro Registro de Imóveis de Araraquara - SP, cópia apresentada no processo datada de 30/06/2025.

Processo Administrativo 1Doc: n.º 54.574/2025

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

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



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

Critérios de Avaliação:

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14653-1 e NBR-14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e as normas para avaliações imobiliárias do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Metodologia:

Método direto (Comparativo):

Será utilizado o método direto (comparativo) para determinação do valor de mercado da área avalianda, obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares e a aplicação do tratamento por fatores.

Tratamento por fatores:

- **Fator oferta:** Conforme recomendação do IBAPE, para compensação da superestimativa de oferta na venda, considerado como padrão o valor consagrado de 0,90;
- **Fator topográfico:** Fator que considera a superfície topográfica no interior da área, conforme recomendação da norma de avaliações do IBAPE-SP/2011;

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

- **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:**

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: Cadastro Técnico Municipal.

Pesquisas de Valores:

Obtidas através de ampla pesquisa imobiliária direcionada para o local e região, em consulta junto a imobiliárias idôneas, corretores credenciados, ofertas para venda e compra etc.



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

Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Teddework Imobiliária - cód.: 38.310
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	20 de agosto de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-brasil-vila-xavier/38310
Endereço Imóvel:	Av. Santa Catarina, 1077 - Vila Vieira - Inscrição 06.255.076.00
Área Terreno:	9.687,50 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra com duas frentes efetivas, aclive em até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 3.875.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 400,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	0,90
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,081
Valor m² homogeneizado:	R\$ 332,73/m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 3.875.000,00

Área total: 9687.5 m²
Área construída: 0.00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

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

Início > Araraquara > Jardim Brasil (Vila Xavier)
Imóvel: 38310

Área
9687.5 m² total
0.00 m² construído

quarta-feira, 20 de agosto de 2025

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



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

Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Borsari imóveis - cód.: 12.607
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	20 de agosto de 2025
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-america-vila-xavier/12607
Endereço Imóvel:	Av. Uchoa, 473 - Jardim América - Inscrição 06.285.018.00
Área Terreno:	3.305,00 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, em aclive para os fundos até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.500.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 453,86 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	0,90
Fator frentes múltiplas:	1,10
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,945
Valor m² homogeneizado:	R\$ 363,04 /m ²

BORSARI Imóveis

Melhores Ofertas Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato

PARA COMPRAR 1 ano atrás

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

Inicio > Araraquara > Jardim América (Vila Xavier)
cod: 12607

Características

- 3305 m²
- 34,40 m de frente
- 34,40 m de fundo
- 96,07 m lado direito

VENDA
R\$ 1.500.000,00

Área total: 3305 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Chat

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 Cardinali - cód.: 204.736
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	20 de agosto de 2025
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Brasilia-Vila-Xavier/204736
Endereço Imóvel:	Av. Antônio Orlando, ao lado n.º 480 - Chácaras Velosa II - Inscrição 21.018.008.00
Área Terreno:	6.800,00 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, em aclive para os fundos até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.700.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 250,00/m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,10
Fator frentes múltiplas:	1,10
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,034
Valor m² homogeneizado:	R\$ 267,43 /m ²

CARDINALI Imobiliária

CALCULADORA DE IMÓVEIS · EMPRESA · BLOG · LANÇAMENTOS · CONTATO · IMÓVEIS

ÁREA AMPLA COM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO
Terreno Padrão - Jardim Brasília (Vila Xavier) Residencial ou Comercial para Venda em Araraquara

[Favoritar](#) | [Comprar](#)

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

Residencial ou Comercial
Finalidade

204736
Referência

6800.00 m²
A. Terreno

Total para Acessórios <small>valores sujeitos a alteração</small>	
IPTU ⓘ	522,44
Total / Mês ⓘ	522,44
Venda	1.700.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certiões) ⓘ	Consulte-nos
Total ⓘ	1.700.000,00

quarta-feira, 20 de agosto 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.: 33.667
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	20 de agosto de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/parque-gramado-vila-xavier/33667
Endereço Imóvel:	Av. Joaquim Vieira dos Santos, ao lado n.º 2751 - Vila Vieira - Inscrição 06.257.006.00
Área Terreno:	7.308,00 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra com duas frentes efetivas, aclive em até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 2.923.200,00
Valor m² inicial:	R\$ 400,00 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	0,90
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,043
Valor m² homogeneizado:	R\$ 321,04 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 2.923.200,00

Área total: 7308 m²
Área construída: 0 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

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

Início > Araraquara > Parque Gramado (Vila Xavier)
Imóvel: 33667

Área
7308 m² total
0 m² construído

quarta-feira, 20 de agosto 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:	Borsari imóveis - cód.: 11.779
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	20 de agosto de 2025
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-america/11779
Endereço Imóvel:	Av. Uchoa, 336 - Jardim América - Inscrição 06.286.028.00
Área Terreno:	1.579,88 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, em declive para os fundos até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 550.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 348,13 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	0,90
Fator frentes múltiplas:	1,10
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,862
Valor m² homogeneizado:	R\$ 254,01 /m ²

BORSARI Imóveis

Meiores Ofertas Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato

PARA COMPRAR 7 meses atrás

Terreno à venda no Jardim America, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim America
cod: 11779

VENDA
R\$ 550.000,00

Área total: 1579.88 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

quarta-feira, 20 de agosto de 2025

Características

- 1579.88 m²
- 20,00 m de frente
- 0,00 m de fundo
- 0,00 m lado direito



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

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

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO

5.205,67m²

1º Análise de dados:

Matriz dos Fatores

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)	Área (m ²)	Valor/m ² inicial	Fator de Fonte	Fator topográfico	Fator transposição	Fator frentes múltiplas	Fator de Área	Valor/m ² final
X1	R\$ 3.875.000,00	9687,50	R\$ 400,00	0,9	0,95	0,9	1	1,081	R\$ 332,73
X2	R\$ 1.500.000,00	3305,00	R\$ 453,86	0,9	0,95	0,9	1,1	0,945	R\$ 363,04
X3	R\$ 1.700.000,00	6800,00	R\$ 250,00	0,9	0,95	1,1	1,1	1,034	R\$ 267,43
X4	R\$ 2.923.200,00	7308,00	R\$ 400,00	0,9	0,95	0,9	1	1,043	R\$ 321,04
X5	R\$ 550.000,00	1579,88	R\$ 348,13	0,9	0,95	0,9	1,1	0,862	R\$ 254,01
Média									R\$ 307,65
Desvio Padrão									R\$ 45,75

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$ 254,01	Amostra n° X5
Amostra extrema superior	R\$ 363,04	Amostra n° X2

Número crítico de CHAUVENET para:

5 amostras

N= 5

d/s Limite:1,65

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

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

dmin/s= 1,17 < 1,65
 Portanto a amostra n° X5 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,21 < 1,65
 Portanto a amostra n° X2 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.

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



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

Xmed R\$	307,65	tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Desvio Padrão R\$	45,75	Xmed = Média das amostras
tc	1,48	
Xmax R\$	341,50	
Xmin R\$	273,80	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 67,71$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 22,57$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$	273,80	à	R\$	296,36	
Neste intervalo há:			-		Peso 0
0 amostras			-		- 0
			-		- 0
			-		- 0
2º Classe: R\$	296,36	à	R\$	318,93	
Neste intervalo há:			-		Peso 0
0 amostras			-		- 0
			-		- 0
			-		- 0
3º Classe: R\$	318,93	à	R\$	341,50	
Neste intervalo há:			R\$	332,73	Peso 2
2 amostras			R\$	321,04	Peso 2
			-		- 0
			-		- 0
Soma dos pesos				4	
Soma dos Valores ponderados (Sp)			R\$	1.307,53	

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\$	326,88	/m ²
Valor médio:	R\$	307,65	/m ²
Valor máximo:	R\$	341,50	/m ²
Valor mínimo:	R\$	273,80	/m ²
Tomada de decisão:	R\$	317,00	/m²



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

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

Item	Descrição	Identificação	Grau	Pontuação
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	II	2
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	III	3
Total				9
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação				II

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

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

GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m ²)	R\$ 307,65
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 363,04
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 254,01
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 109,03
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	35,44%
Enquadramento no Grau de precisão	II

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



Localização das amostras:



Fonte: Google Earth Pro - Anotações próprias.

Avaliação:

Tendo em vista a existência de pinheiros de grande porte em parte do perímetro do imóvel, será aplicado uma depreciação de 5% ao valor final calculado.

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

Valor de mercado territorial = 5.205,67 m² x R\$ 317,00/m² x 0,95 =

R\$ 1.567.687,52, podendo ser arredondado para R\$ 1.568.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Valor de mercado avaliado = R\$ 1.568.000,00

Importância de um milhão, quinhentos e sessenta e oito mil reais é o valor total da presente avaliação para o terreno.



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\$ 341,50/m² x 5.205,67 m² x 0,95

Valor limite superior = R\$ 1.688.849,49 podendo ser arredondado para R\$ 1.689.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Limite superior do intervalo = R\$ 1.689.000,00

Variação limite superior = $\frac{(1.689.000,00 - 1.568.000,00)}{1.568.000,00} \times 100\% = + 7,72\%$

Valor limite inferior = R\$ 273,80/m² x 5.205,67 m² x 0,95

Valor limite inferior = R\$ 1.354.046,82 podendo ser arredondado para R\$ 1.354.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Limite inferior do intervalo = R\$ 1.354.000,00

Variação limite inferior = $\frac{(1.354.000,00 - 1.568.000,00)}{1.568.000,00} \times 100\% = - 13,65\%$

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



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 17 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 25 de agosto de 2025.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360