



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SEGOV Nº 250/2025

Em 14 de outubro 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 promover a desafetação e alienação do imóvel de propriedade do Município de Araraquara, inscrito na matrícula nº 78.994, localizado no V Distrito Industrial, com área total de 75,72 m².

O referido imóvel encontra-se sem perspectiva de utilização pela Administração Municipal para implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, uma vez que há, nas imediações, suficiente oferta de áreas públicas destinadas a atender a demanda existente por equipamentos e serviços coletivos.

Ademais, a área em questão possui dimensões e características que limitam ou mesmo inviabilizam sua utilização prática para fins públicos de interesse coletivo, não se prestando, portanto, à instalação de edificações ou à execução de obras que exijam área mínima ou condições topográficas adequadas.

A alienação do bem, após regularmente desafetado e submetido ao devido procedimento licitatório, permitirá que os recursos financeiros revertam aos cofres públicos municipais, possibilitando sua aplicação em obras e serviços públicos de relevância social, beneficiando diretamente a coletividade.

Cumpre destacar, por fim, que a propriedade urbana cumpre sua função social quando utilizada de forma compatível com a infraestrutura existente, com os equipamentos e serviços públicos disponíveis, e quando contribui para o bem-estar geral da população. Assim, a alienação da área representará medida racional de gestão patrimonial, conferindo destinação mais eficiente e socialmente útil ao bem público.

Diante do exposto, entende-se plenamente justificada a proposta de desafetação e posterior alienação do imóvel, como forma de promover a adequada gestão do patrimônio público municipal e atender aos princípios da eficiência, economicidade e função social da propriedade.





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 imóvel de propriedade do Município de Araraquara e dá outras providências.

Art. 1º Fica desafetado da classe de bens de uso comum do povo, para enquadramento na classe de bens dominicais, o imóvel de propriedade do Município de Araraquara, objeto da matrícula nº 78.994 do Primeiro Registro de Imóveis de Araraquara, localizado no V Distrito Industrial, com área total de 75,72m².

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar imóvel descrito no artigo anterior mediante licitação pública, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais normas aplicáveis à espécie.

Parágrafo único. A alienação de que trata esta Lei será *ad corpus*, conforme o art. 500, § 3º, do Código Civil Brasileiro.

Art. 3º A alienação será efetivada por preço não inferior ao obtido em avaliação por perito oficial do Município, em processo administrativo, e o valor deverá ser atualizado até a data da transcrição da escritura de venda e compra.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 14 de outubro de 2025.

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 111096.2.0078994-52

[Assinatura]

MATRÍCULA

78.994

FOLHA

01.

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: AREA RESERVADA do loteamento denominado "V **DISTRITO INDUSTRIAL DE ARARAQUARA**" - Parque Belvedere, com a área de 75,72 ms2., medindo 3,00 metros confrontando com o prolongamento da avenida Professor Mario Teixeira Mariano; 7,85 metros em curva mais 13,00 metros confrontando com o prolongamento da rua Professor Luiz Carlos Doria Teixeira de Camargo e finalmente 20,00 metros confrontando com os lotes 26 e 27 da quadra 19 do loteamento Jardim Regina. **CADASTRO:** 009.053.023. **PROPRIETARIO:** **MUNICIPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, no Paço Municipal, na rua São Bento n. 840, inscrito no CGC/MF sob n. 45.276.128/0001-10. **REGISTROS ANTERIORES:** R.5/M.69.823, de 30.07.1993, transportada para as matrículas 70.475 e 71.292 e R.3/M.71.292, de 20.12.1996. Araraquara, 20 de dezembro de 1996.

[Assinatura]
Antonio Reinaldo Ficarelli
Escriturante Autorizado

[Assinatura]
João Baptista Galhardo
Oficial

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]
Escriturante 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

Certidão expedida às 09:13:34 horas do dia 25/04/2024.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3078994C091334241



Pag.: 001/001



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 localizada no loteamento denominado "V Distrito Industrial" - Parque Belvedere, consta no registro como "ÁREA RESERVADA", com área superficial de 75,72 m², objeto da matrícula n.º 78.994 do 1º Registro de Imóveis de Araraquara,

Caracterização do imóvel:

Área de formato triangular de esquina, com sua superfície localizada no zoneamento ZEPIS - Zona Especial de Produção Industrial Sustentável. Região predominantemente de indústrias, plano, distante aproximadamente 3.470,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara - SP.

Obs.: Conforme visita ao local foi constatado a existência de uma edificação sobre o imóvel, edificação esta que não será considerada para a presente avaliação tendo em vista que não foi executada pelo Município.

Proprietário:

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Solicitante:

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Informações complementares:

Área:

75,72 m²

Inscrição Municipal: 09.053.023.00

Matrícula: 78.994 do 1.º Registro de Imóveis de Araraquara - SP, cópia apresentada datada de 25/04/2024.

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 à área de terreno, sem benfeitorias.





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 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 área e formato:**

Tendo em vista que o imóvel em tela possui formato irregular e se encontra em esquina, possuindo também pequena área superficial, o presente fator será calculado utilizando-se como padrão um lote de 250,00 metros quadrados e calculado pela seguinte expressão:

$$\text{Fator de área/formato} = (\text{área imóvel} / \text{área imóvel padrão}) ^ {1/8}$$

$$\text{Fator de área/formato} = (75,72 / 250,00) ^ {1/8}$$

$$\text{Fator de área/formato} = \underline{0,861}$$

- **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 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;





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:	Borsari Imóveis - cód. 8038
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	30 de abril de 2025
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-santa-marta/8038
Endereço Imóvel:	Rua Pedro José Laroca, esquina com Avenida Vicente Lopasso - Jardim Santa Marta.
Área Terreno:	450,00 m ²
Situação:	Lote formato retangular, plano, meio de quadra.
Valor Oferta:	R\$ 220.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 488,89 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator transposição:	0,90
Fator de área/formato:	0,861
Valor m² homogeneizado:	R\$ 340,96 /m ²



Oportunidades Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato



PARA COMPRAR 3 anos atrás

Terreno à venda no Jardim Santa Marta, Araraquara

Inicio > Araraquara > Jardim Santa Marta

Cód. 8038



Exclusivo
VENDA
R\$ 220.000,00
IPTU R\$ 302,40
Área total: 450 m²



quarta-feira, 30 de abril de 2025

Características

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:	TeddeWork imobiliária - cód. 7828
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	30 de abril de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-regina/7828
Endereço Imóvel:	Rua Lyda Monteiro da Silva, 890 - Lote 021 Quadra 015 - Jardim Regina.
Área Terreno:	360,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 145.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 402,78 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator de área/formato:	0,861
Valor m² homogeneizado:	R\$ 312,11 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA

R\$ 145.000,00

Área total: 360 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM REGINA, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM REGINA

Imóvel: 7828

Área
360 m²

Descrição do imóvel

TERRENO COM AT.360M²

quarta-feira, 30 de abril 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:	TeddeWork imobiliária - cód. 3601
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	30 de abril de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-regina/3601
Endereço Imóvel:	Avenida Vicente Lopasso, 322 - Lotes 01 e 02 Quadra 28 - Jardim Regina.
Área Terreno:	875,85 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 380.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 433,86 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator de área/formato:	0,861
Valor m² homogeneizado:	R\$ 336,20 /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

LOTE: DIVISA LATERAL COM CONCRETEIRA "CONSTROESTE", PLANO, ASFALTO, FUNDOS MURADO E

quarta-feira, 30 de abril de 2025



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

Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo - cód. 15429
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	26 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-santa-marta/15429
Endereço Imóvel:	Av. Pedro José Laroca, ao lado do n.º 785 - Lote 77 Quadra E - Jardim Santa Marta.
Área Terreno:	675,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 280.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 414,81 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator transposição:	0,90
Fator de área/formato:	0,861
Valor m² homogeneizado:	R\$ 289,30 /m ²



[Comprar](#) [Alugar](#) [Lançamentos](#) [Contato](#) [Área do cliente](#) [Favoritos 0](#) [Facebook](#) [Instagram](#) [Menu](#)

TERRENO À VENDA NO JARDIM SANTA MARTA, ARARAQUARA

[Início](#) > [Araraquara](#) > [Jardim Santa Marta](#) > [Rua Pedro José Laroca](#)

COD. 15429



Mapa

Compartilhar

VENDA
R\$ 280.000,00
IPTU R\$ 61,03

Área total: 675 m²
Área construída: 0 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fotos



quarta-feira, 30 de abril de 2025



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

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Teddework imobiliária - cód. 6400
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	26 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-regina/6400
Endereço Imóvel:	Rua Lyda Monteiro da Silva, 890 - Lote 022 Quadra 015 - Jardim Regina.
Área Terreno:	360,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 388,89 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator de área/formato:	0,861
Valor m² homogeneizado:	R\$ 301,35 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 140.000,00

Área total: 1 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM REGINA, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM REGINA
Imóvel: 6400

Área
1 m²

Descrição do imóvel

TERRENO MEDINDO 10X36 360M²

quarta-feira, 30 de abril de 2023

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:	Teddework imobiliária - cód. 6398
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	26 de novembro de 2024
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-regina/6398
Endereço Imóvel:	Rua Lyda Monteiro da Silva, 890 - Jardim Regina.
Área Terreno:	360,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 388,89 /m ²
Fator de fonte:	0,90
Fator transposição:	1,00
Fator de área/formato:	0,861
Valor m² homogeneizado:	R\$ 301,35 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Vendas Locação Contato Área do cliente



Fotos

VENDA

R\$ 140.000,00

Área total: 1 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM REGINA, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM REGINA

Imóvel: 6398

Área 1 m²

Descrição do imóvel

TERRENO MEDINDO 360M²

quarta-feira, 30 de abril de 2025



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

75,72 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 de Fonte	Fator transposição	Fator de Área e formato	
X1	R\$	220.000,00	450,00	R\$ 488,89	0,9	0,9	0,861	R\$ 340,96
X2	R\$	145.000,00	360,00	R\$ 402,78	0,9	1	0,861	R\$ 312,11
X3	R\$	380.000,00	875,85	R\$ 433,86	0,9	1	0,861	R\$ 336,20
X4	R\$	280.000,00	675,00	R\$ 414,81	0,9	0,9	0,861	R\$ 289,30
X5	R\$	140.000,00	360,00	R\$ 388,89	0,9	1	0,861	R\$ 301,35
X6	R\$	140.000,00	360,00	R\$ 388,89	0,9	1	0,861	R\$ 301,35
Média								R\$ 313,54
Desvio Padrão								R\$ 20,75

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	289,30	Amostra nº X4
Amostra extrema superior	R\$	340,96	Amostra nº X1

Número crítico de CHAUVENET para:

6 amostras

N= 6

d/s Limite: 1,73

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

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

dmin/s=

1,17

<

1,73

Portanto a amostra nº X4

É pertinente e será mantida

dmax/s=

1,32

<

1,73

Portanto a amostra nº X1

É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 06 amostras é compatível e definitivo. No presente estudo, será utilizada a teoria estatística das pequenas amostras (n<30), com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante à Norma Brasileira NB-502-89 da ABNT que rege a matéria.

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

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





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

Xmed R\$ 313,54
Desvio Padrão R\$ 20,75
tc 1,44
Xmax R\$ 326,91
Xmin R\$ 300,18

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

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 26,72$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 8,91$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$ 300,18 à R\$ 309,09
Neste intervalo há:
2 amostras
R\$ 301,35 Peso 2
R\$ 301,35 Peso 2
- - 0
- - 0

2º Classe: R\$ 309,09 à R\$ 318,00
Neste intervalo há:
1 amostras
R\$ 312,11 Peso 1
- - 0
- - 0
- - 0

3º Classe: R\$ 318,00 à R\$ 326,91
Neste intervalo há:
0 amostras
- Peso 0
- - 0
- - 0
- - 0

Soma dos pesos 5

Soma dos Valores ponderados (\$p) R\$ 1.517,51

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\$ 303,50 /m²
Valor médio: R\$ 313,54 /m²
Valor máximo: R\$ 326,91 /m²
Valor mínimo: R\$ 300,18 /m²
Tomada de decisão: **R\$ 310,00 /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

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	6	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.

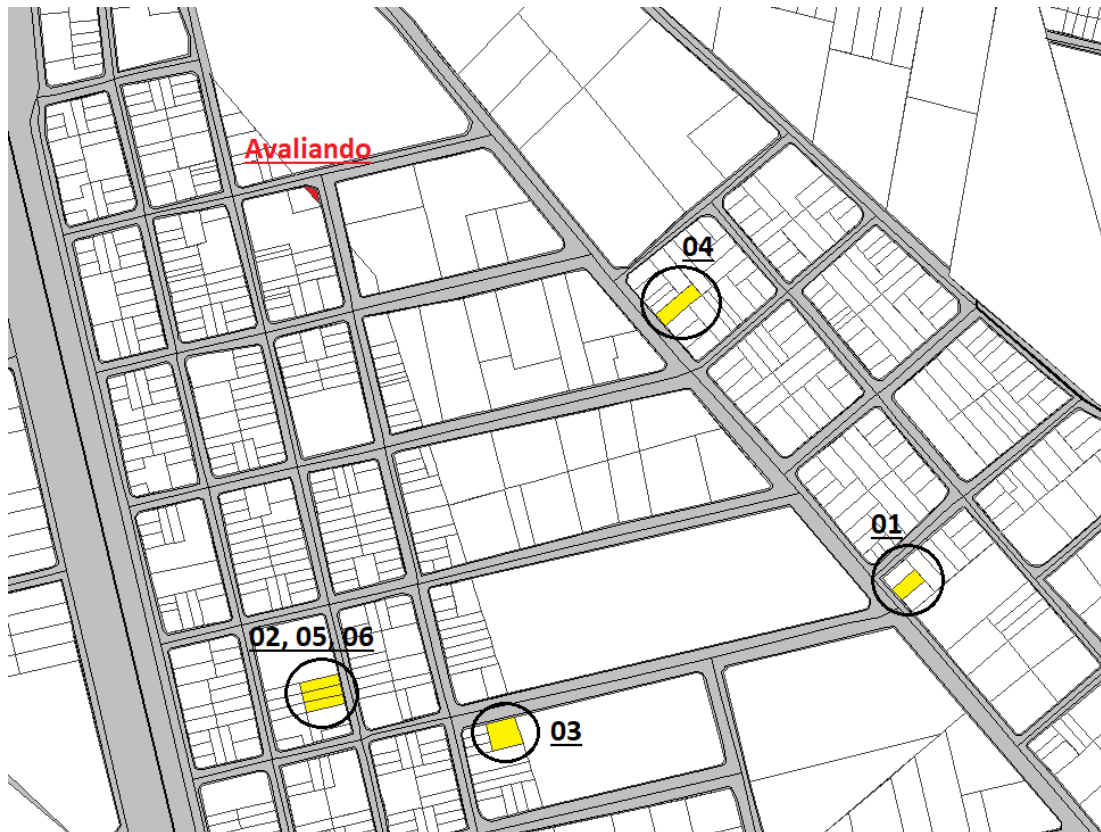
GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m ²)	R\$ 313,54
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 340,96
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 289,30
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 51,66
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	16,48%
Enquadramento no Grau de precisão	III

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

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

$$\text{Valor de mercado territorial} = 75,72 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 310,00/\text{m}^2 =$$

R\$ 23.473,20, podendo ser arredondado para R\$ 23.500,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

$$\text{Valor de mercado avaliado} = \text{R\$ } 23.500,00$$

Importância de vinte e três mil e quinhentos 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:

$$\text{Valor limite superior} = \text{R\$ } 326,91/\text{m}^2 \times 75,72 \text{ m}^2$$

Valor limite superior = R\$ 24.753,63, podendo ser arredondado para R\$ 24.800,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

$$\text{Limite superior do intervalo} = \text{R\$ } 24.800,00$$

$$\text{Variação limite superior} = \frac{(24.800,00 - 23.500,00)}{23.500,00} \times 100\% = + 5,53\%$$

$$\text{Valor limite inferior} = \text{R\$ } 300,18/\text{m}^2 \times 75,72 \text{ m}^2$$

Valor limite inferior = R\$ 22.729,63, podendo ser arredondado para R\$ 22.700,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

$$\text{Limite inferior do intervalo} = \text{R\$ } 22.700,00$$

$$\text{Variação limite inferior} = \frac{(22.700,00 - 23.500,00)}{23.500,00} \times 100\% = - 3,40\%$$

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.





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

Relatório Fotográfico:



Encerramento:

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

Araraquara, 09 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: 4889-729C-FEC3-1E31

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



LUIS CLÁUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 14/10/2025 16:03:45 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/4889-729C-FEC3-1E31>