



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SEGOV Nº 284/2025

Em 13 de novembro 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:

Nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, encaminhamos a Vossa Excelência, a fim de ser apreciado pelo nobre Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei que tem por finalidade autorizar a doação do imóvel municipal à empresa vencedora do Chamamento Público nº 001/2025 – SDE, processo administrativo nº 75.334/2025, realizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, visando à classificação de projetos de empresas interessadas em receber áreas públicas com encargos, no âmbito do Programa de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico e Social do Município de Araraquara

A iniciativa encontra pleno amparo na legislação municipal de regência, em especial a Lei nº 9.218/2018 e a Lei nº 5.119/1998, que disciplinam a política de incentivo ao desenvolvimento econômico local e autorizam a doação de áreas mediante chamamento público, com a finalidade de estimular investimentos produtivos, ampliar a geração de empregos e promover a função social da propriedade.

A alienação dos imóveis públicos destinados ao Programa de Incentivo constitui medida hábil a fortalecer a atividade industrial, fomentar a instalação ou expansão de empreendimentos e incrementar a produção de bens e serviços no território municipal, revertendo diretamente em crescimento econômico e social para a coletividade

A doação com encargos, formalizada por escritura pública, assegura ao Município mecanismos efetivos de controle e fiscalização, inclusive cláusulas de reversão do imóvel ao patrimônio público em caso de descumprimento das obrigações assumidas, nos termos da Lei nº 5.119/1998, preservando o interesse público, o patrimônio municipal e a correta destinação da área.

Diante disso, a presente autorização legislativa constitui etapa necessária para a consolidação da política de desenvolvimento econômico municipal, permitindo que a empresa vencedora implemente o projeto aprovado pela Comissão Julgadora Permanente, com investimentos relevantes, geração de postos de trabalho e contribuição significativa ao dinamismo econômico local.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

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

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 doação onerosa de imóvel do Município à Radio Absoluta FM Ltda. e dá outras providências.

Art. 1º Fica desafetado do uso comum ou do uso especial o imóvel de propriedade do Município objeto da matrícula nº 27.726 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, estando o Município autorizado a aliená-lo, mediante doação onerosa, à Radio Absoluta FM Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 04.382.564/0001-97, em razão de sua classificação no Chamamento Público nº 001/2025.

Art. 2º Deverão constar expressamente do instrumento da doação prevista no art. 1º desta lei as seguintes condições e cláusulas:

I – a donatária deverá comprometer-se a implantar e manter o projeto individual de atividade econômica apresentado durante o Chamamento, bem como a cumprir os demais requisitos legais pertinentes, especialmente:

a) os dispositivos da Lei nº 5.119, de 14 de dezembro de 1998, e da Lei nº 9.218, de 2018, aplicáveis;

b) a manutenção de empregados, direta ou indiretamente, na quantidade mínima de 10 (dez) trabalhadores, devendo, no mínimo, 10% (dez por cento) do número total de empregados corresponder a jovens de 18 (dezoito) a 29 (vinte e nove) anos, em conformidade com a alínea “c” do inciso I do art. 5º da Lei nº 5.119, de 1998;

c) a contratação e manutenção de, no mínimo, 1 (um) estagiário, com base na legislação em vigor, em conformidade com a alínea “d” do inciso I do art. 5º da Lei nº 5.119, de 1998;

II – cláusula de retrocessão do imóvel, a ser aplicada na hipótese de descumprimento das obrigações previstas nesta lei ou em outras normas municipais aplicáveis, por meio da qual o imóvel reverterá ao patrimônio do Município doador, com todas as benfeitorias nele existentes, sem direito a qualquer indenização, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial;

III – obrigação de que todos os tributos e contribuições federais, estaduais e municipais inerentes ao empreendimento sejam recolhidos no Município de Araraquara;

IV – cláusula determinando que, em caso de recuperação judicial, falência, extinção ou liquidação da donatária, terá o Município direito de preferência em relação ao imóvel doado;

V – cláusula determinando que a donatária não poderá, sem anuência do Município doador, alterar seus objetivos de exploração da atividade econômica;

VI – cláusula impeditiva de modificações quanto à destinação do imóvel doado;



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

VII – cláusula que determine a anuência do doador quando da cessão ou alienação do imóvel, ou de quaisquer dos atributos inerentes à sua propriedade, por parte da donatária;

VIII – cláusula fixando que, em caso de hasta pública, o Município terá direito de preferência sobre o imóvel;

IX – cláusula determinando que a donatária utilize totalmente a área doada, de acordo com os objetivos propostos;

X – cláusula que disponha a impenhorabilidade do bem doado;

XI – cláusula dispondo que a Secretaria Municipal do Trabalho e do Desenvolvimento Econômico poderá, a qualquer tempo, e com qualquer periodicidade, requerer à donatária a comprovação da continuidade das condições que a habilitaram ao recebimento do benefício; e

XII – cláusula que estipule que a donatária deverá comprovar, anualmente, no prazo de até 30 (trinta) dias após o término do exercício financeiro, a continuidade da atividade econômica e o cumprimento dos encargos previstos no instrumento e que habilitaram a donatária ao recebimento do imóvel.

Parágrafo único. Todas as custas, os tributos e os emolumentos devidos pela lavratura das escrituras, assim como seus registros no cartório competente, serão de exclusiva responsabilidade da donatária.

Art. 3º O não cumprimento das obrigações assumidas poderá determinar a cassação do benefício concedido, assim como a reversão do imóvel objeto da doação ao patrimônio municipal, com todas as benfeitorias nele existentes, sem direito a qualquer indenização, independentemente de interpelação judicial e extrajudicial.

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”, 13 de novembro de 2025

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 192D-E509-7429-0832

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



LUIS CLÁUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 14/11/2025 09:05:16 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/192D-E509-7429-0832>

MATRÍCULA

27.726.

FOLHA

01.

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Imóvel: -UM TERRENO com a área de 400,00 metros quadrados (pre visto na planta 1-5-1.451, aqui arquivada junto ao processo - 8/79 na Caixa 1/79), localizado na avenida Gutemberg, esquina da rua Baia, no quarteirão completado pela avenida Paulo da - Silveira Ferraz e pelo prolongamento da rua Candido Portinari, na Vila Xavier, nesta cidade, compreendido dentro do seguinte perímetro: *inicia no ponto zero (0), localizado na intersecção do alinhamento predial da avenida Gutemberg com o alinhamento predial da Rua Bahia, lado direito, sentido S.N.; daí segue no sentido SN, pelo referido alinhamento predial da Rua - Bahia, na distancia de 40,00 metros até o ponto 1; daí deflete a direita e segue no sentido WE na distancia de 10,00 metros até o ponto 2; daí deflete a direita e segue no sentido NS com a distancia de 40,00 metros até o ponto 3, localizado - no alinhamento predial da Avenida Gutemberg; daí deflete finalmente a direita e segue na distancia de 10,00 metros no sentido EW até encontrar o ponto zero, início desta descrição. -

Confrontações: Faces 0-1 com Rua Bahia. 1-2 com área do Município de Araraquara; 2-3 com Sociedade Portuguesa Beneficiente. 3-0 com Avenida Gutemberg. Título: transcrição 26.998, livro 9-L, fls. 60, de 27.6.1.928 e averbação 9-item 7º nº 44. **Proprietário:** -MUNICIPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade. -Araraquara, 14 de Janeiro de 1980. -

Elcio Bernard.
Escrivente Autorizado

Av.1- 27.726 - CADASTRO -
Certifico que do processo 8/79, aqui arquivada na Caixa 1/79, consta que o imóvel aqui matriculado tem a inscrição cadastral municipal 5.100.02. -Araraquara, 14 de Janeiro de 1.980.

Elcio Bernard.
Escrivente 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.

Paulo Luiz Rodrigues
Escrivente autorizado

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

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

Paulo Luiz Rodrigues
Escrivente Autorizado

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

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara

Certidão expedida às 09:35:43 horas do dia 10/09/2025.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963F3027726C093543259



027726100925

Pag.: 001/001



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

Patrik Luiz Rodrigues
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 com superfície de 400,00 metros quadrados, localizado na Avenida Gutemberg, esquina com a Rua Bahia, no quarteirão completado pela Avenida Paulo da Silveira Ferraz e pela Rua Pedro Henrique Jensen, Vila Xavier, Cidade de Araraquara/SP, objeto da matrícula n.º 27.726 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara.

Caracterização do imóvel:

Imóvel de formato retangular, esquina, superfície aproximadamente plana, firme e superficialmente seca, com frente para via dotada de toda infraestrutura, localizada no zoneamento **ZOEMI-AEIU-ACOP - Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária**. Região mista com residências padrão médio, próximo ao corredor comercial Alameda Paulista, à Escola Estadual Dorival Alves e ao Tiro de Guerra, distante aproximadamente 1.900,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

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

Proprietário: Município de Araraquara

Solicitante: Subsecretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo
Processo Administrativo1Doc: 69.410/2025

Informações complementares:

Área: 400,00 m²
Inscrição Municipal: 05.100.002.00
Matrícula n.º 27.726 do 1.º C.R.I. de Araraquara – certidão expedida em 10/09/2025.

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

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



- **Fator de transposição:** Fator que considera a diferença geoeconômica da região em que o imóvel avaliando se encontra e o rol de amostras utilizado, determinado conforme a expertise dos profissionais e avaliação dos índices fiscais estipulados pela Planta Genérica de Valores do Município;
- **Fator de diferença de área:** Fator que considera a diferença de áreas entre o rol de amostras e o imóvel avaliando, com área superficial fora dos limites do intervalo padrão de 200,00 a 600,00 metros quadrados, definido conforme as características da região.

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.



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Teddework imobiliária – cód. 40.009
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	25 de setembro de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-xavier/40009
Endereço Imóvel:	Rua Dom Pedro I, 1625 - Vila Xavier
Área Terreno:	545,00 m ²
Situação:	Área de formato pouco irregular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 300.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 550,46 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 495,41 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos

Vendas

Locação

Contato

Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 300.000,00

Área total: 545 m²
Área construída: 0,00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno comercial à venda no VILA XAVIER,
Araraquara

Início > Araraquara > VILA XAVIER
Imóvel: 40009

Área
545 m² total
0,00 m² construído

quinta-feira, 25 de setembro de 2025

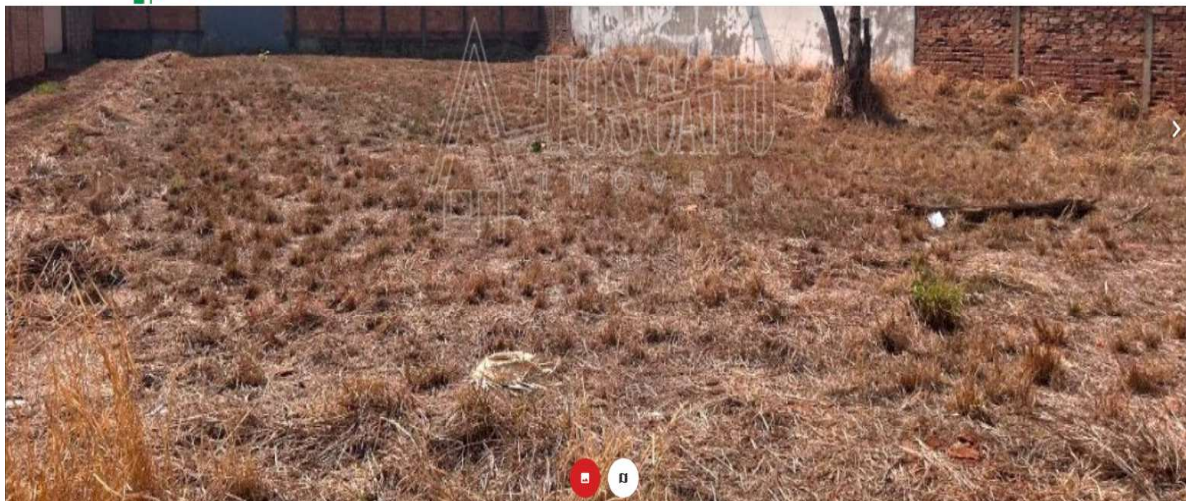


Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Toscano imóveis – cód. 2.133
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	25 de setembro de 2025
Link anúncio:	https://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-xavier-vila-xavier/2133
Endereço Imóvel:	Rua Dom Pedro I, ao lado n.º 890 - Vila Xavier
Área Terreno:	454,33 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 230.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 506,24 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 455,62 /m ²



Comprar Alugar Contato Área do cliente Lançamentos Cadastre seu imóvel



PARA COMPRAR

TERRENO-VILA XAVIER--Terreno com ótima localização no bairro-Plano-Murado--AT= 454,33 m² (10,45 x 43,47)

Início > Araraquara > VILA XAVIER (VILA XAVIER)
Cod. 2133



VENDA
R\$ 230.000,00

IPTU R\$ 117,32

Área total: 454,33 m²



quinta-feira, 25 de setembro de 2025

Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Lopes Morada – cód. REO1004633
Telefone:	(16) 3010-3390
Data acesso anúncio:	25 de setembro de 2025
Link anúncio:	https://lopesmorada.com.br/imovel/REO1004633/terreno-a-venda-na-vila-xavier-ao-lado-da-upa-araraquara-sp/
Endereço Imóvel:	Av. Marzio Munhoz G. Perez, ao lado n.º 52 - Vila Xavier
Área Terreno:	280,00 m²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 220.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 785,71 /m²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 636,43 /m²

Venda Locação Lançamentos ContatoFavoritosAnuncie seu imóvel →



FotosMapaAdicionar aos favoritos

REO1004633

Terreno à venda em Vila Xavier (vila Xavier), Araraquara - SP

Avenida Marzio Munhoz Garcia Perez, Vila Xavier (vila Xavier), Araraquara - SP, Brasil

Venda: R\$ 220.000,00

IPTU: R\$ 61,90

280 m² 280 m²/total

Gostou deste imóvel?

Fale com um de nossos corretores.

Nome

E-mail

Telefone

Selecione uma forma de contato

Entrar em contato

quinta-feira, 25 de setembro de 2025



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Toscano Imóveis – cód. 1977
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	25 de setembro de 2025
Link anúncio:	https://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/vila-xavier-vila-xavier/1977
Endereço Imóvel:	Rua Rui Barbosa, 1242 - Vila Xavier
Área Terreno:	848,29 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 530.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 624,79 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,099
Valor m² homogeneizado:	R\$ 617,98 /m ²

[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Contato](#)
[Área do cliente](#)
[Lançamentos](#)
[Cadastre seu imóvel](#)

PARA COMPRAR

TERRENO-VILA XAVIER--Residencial ou Comercial--Ótima localização--Plano-Favorável-Murado com portão---AT = 848,29 m2 (17,50 mts de frente)

Início > Araraquara > VILA XAVIER (VILA XAVIER)
Cod:1977

VENDA
R\$ 530.000,00
IPTU R\$ 87,96
Área total: 848,29 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

quinta-feira, 25 de setembro de 2025



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	HDZ imóveis – cód. 3155
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	25 de setembro de 2025
Link anúncio:	https://hdzimoveis.com.br/imovel/terreno-vila-xavier-vila-xavier-araraquara-sp-3155
Endereço Imóvel:	Av. Vinte e Dois de Agosto, ao lado n.º 603 - Vila Xavier
Área Terreno:	468,00 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 240.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 512,82 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 461,54 /m ²

Home Sobre nós Buscar imóvel Anunciar imóvel Contato

(16) 99993-8904

Agendar visita WhatsApp

Valor venda
R\$ 240.000,00

Proposta
Preencha os campos para que um de nossos especialistas entre em contato

Nome

Email

Telefone

Dúvidas

Características

Área Total 468m²

quinta-feira, 25 de setembro de 2025



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

400,00m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial		Fator de Fonte	Matriz dos Fatores			Valor/m² final
							Fator topográfico	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$	300.000,00	545,00	R\$	550,46	0,9	1,00	1,00	1,000	R\$ 495,41
X2	R\$	230.000,00	454,33	R\$	506,24	0,9	1,00	1,00	1,000	R\$ 455,62
X3	R\$	220.000,00	280,00	R\$	785,71	0,9	1,00	0,90	1,000	R\$ 636,43
X4	R\$	530.000,00	848,29	R\$	624,79	0,9	1,00	1,00	1,099	R\$ 617,98
X5	R\$	240.000,00	468,00	R\$	512,82	0,9	1,00	1,00	1,000	R\$ 461,54
Média										R\$ 533,39
Desvio Padrão										R\$ 87,21

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	455,62	Amostra nº X2
Amostra extrema superior	R\$	636,43	Amostra nº X3

Número crítico de CHAUVENET para:

5 amostras

N= 5
d/s Limite= 1,65

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

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

dmin/s= 0,89 < 1,65
Portanto a amostra nº X2 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,18 < 1,65
Portanto a amostra nº 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 NBR 14.653-2 da ABNT que rege a matéria.

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

Xmed	R\$	533,39
Desvio Padrão	R\$	87,21
tc		1,48
Xmax	R\$	597,93
Xmin	R\$	468,86

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT

Xmed = Média das amostras

**Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.**

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 129,08$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 43,03$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe:	R\$	468,86	à	R\$	511,88	
Neste intervalo há:				R\$	495,41	Peso 1
1 amostras				-	-	0
				-	-	0
				-	-	0

2° Classe:	R\$	511,88	à	R\$	554,91	
Neste intervalo há:				-		Peso 0
0 amostras				-	-	0
				-	-	0
				-	-	0

3° Classe:	R\$	554,91	à	R\$	597,93	
Neste intervalo há:				-		Peso 0
0 amostras				-	-	0
				-	-	0
				-	-	0

Soma dos pesos 1

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 495,41

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\$	495,41 /m²	=	R\$	198.165,14
Valor médio:	R\$	533,39 /m²	=	R\$	213.357,76
Valor máximo:	R\$	597,93 /m²	=	R\$	239.173,25
Valor mínimo:	R\$	468,86 /m²	=	R\$	187.542,27
Tomada de decisão:	R\$	515,00 /m²	=	R\$	206.000,00



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\$ 533,39
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 636,43
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 455,62
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 180,81
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	33,90%
Enquadramento no Grau de precisão	
II	

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



Avaliação da área de terreno:

Fator de comercialização: Tendo em vista que o imóvel em tela possui proximidade com torres de transmissão de rádio e telecomunicações, adotaremos para o presente caso o fator de comercialização 0,90 para compensação do impacto visual.

$$F_c = 0,90$$

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

$$\text{Valor de mercado territorial} = \text{Valor unitário} \times F_c \times \text{Área}$$

$$\text{Valor de mercado territorial} = \text{R\$ } 515,00/\text{m}^2 \times 0,90 \times 400,00 \text{ m}^2$$

$$= \text{R\$ } \underline{\underline{185.400,00}}$$

Importância de cento e oitenta e cinco mil e quatrocentos reais é o valor de mercado avaliado para a área de terreno.

Encerramento:

Consta o presente laudo de 13 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 26 de setembro de 2025.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

Anexo 1 - Croqui de localização das amostras utilizadas:



Fonte: Google Earth Pro.

Anexo 2 – Relatório Fotográfico:

