



OFÍCIO/SEGOV Nº 064/2026

Em 9 de março de 2026

Ao

Excelentíssimo Senhor

RAFAEL DE ANGELI

Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara

Rua São Bento, 887 – Centro

14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente:

Pelo presente, tenho a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que tem por finalidade autorizar a alienação do imóvel resultante da unificação das matrículas nºs 107.431 e 107.432, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara.

Como é de conhecimento dessa Casa Legislativa, por meio da Lei nº 11.610, de agosto de 2025, foi autorizada a alienação dos referidos imóveis, os quais haviam retornado ao patrimônio municipal em razão do descumprimento das condições estabelecidas quando de sua transferência originária à iniciativa privada.

No curso das providências administrativas destinadas à implementação da alienação autorizada, verificou-se a conveniência de promover a unificação dos lotes, medida que se revelou tecnicamente mais adequada sob o ponto de vista urbanístico, registrário e administrativo. A unificação resultou na abertura de nova matrícula imobiliária, passando o imóvel a constituir um único bem registral.

Tal providência, além de simplificar os procedimentos registrais e administrativos relacionados à futura alienação, confere maior racionalidade à gestão do patrimônio público, possibilitando melhor aproveitamento da área e ampliando o potencial de interesse por parte do mercado, o que tende a favorecer a obtenção de proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

Considerando, contudo, que a autorização legislativa anteriormente concedida fazia referência expressa às matrículas originárias, mostra-se necessária a edição de nova autorização legislativa, agora referente ao imóvel unificado, de modo a assegurar plena segurança jurídica ao procedimento de alienação.

Ressalte-se que a presente proposta não altera a finalidade da autorização anteriormente concedida, tampouco modifica a política patrimonial adotada pela

Administração, limitando-se a adequar o ato autorizativo à nova situação registral do imóvel decorrente da unificação das áreas.



Assim, tendo em vista a finalidade a que o Projeto de Lei se destinará, entendemos estar plenamente justificada a sua apresentação, confiantes de que a matéria merecerá a aprovação dessa respeitável Casa de Leis.

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

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

Atenciosamente,

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI Nº

Autoriza a alienação do imóvel objeto da matrícula nº 165.513, e dá outras providências.

Art. 1º Fica a Administração Pública Municipal autorizada a alienar, mediante licitação, o imóvel objeto da matrícula nº 165.513, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, com área de 4.372,31 m².

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

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

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

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

Art. 6º Fica revogada a Lei nº 11.610, de 20 de agosto de 2025.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 9 de março de 2026.

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO

Prefeito Municipal



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 9D39-962E-D5D4-07A2

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



LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 11/03/2026 18:10:22 GMT-03:00

Papel: Parte

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

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/9D39-962E-D5D4-07A2>

165.513

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.108-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA

08 de Outubro de 2025

FICHA

01

IMÓVEL: Terreno designado área "A", constituído pelos lotes 11 e 12 do desmembramento das glebas números 26 e 27 da Fazenda Água Branca, em Araraquara (CEP 14807-298), com a superfície de 4.372,31 m², medindo 61,31 metros de frente para a Avenida Ruben Botelho Falcão; 58,50 metros na linha dos fundos, onde divide com os lotes 03 e 04; 65,57 metros da frente aos fundos, do lado direito visto da avenida, onde confronta com a chácara 25; e, 83,92 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com os lotes 06, 07 e 10.

PROPRIETÁRIO: MUNICIPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede no Paço Municipal de Araraquara, na Rua São Bento nº 840, centro, inscrito no CNPJ nº 45.276.128/0001-10.

REGISTROS ANTERIORES: R.17/Ms.2.036 e 2.037, de 20.08.2007, transportadas para as Ms.107.420 (Av.1/M.107.420), 107.431 e 107.432 e Av.4 e 6/Ms. 107.431 e 107.432.

Antonio Reinaldo Ficarelli
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.

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
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 09:03:49 horas do dia 10/10/2025.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963F3446804001000125V



165513101025

Pag.: 001/001



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 275.474
Av.1 - em 19 de março de 2013.

DESAFETAÇÃO

Conforme autorização contida na escritura que dará origem ao R.2 (dois), procedo esta para consignar que o imóvel desta matrícula passou da classe de bens de uso comum do povo para enquadramento na classe de bens dominicais, de acordo com Lei nº 7.618, de 23.12.2011.

FABIO GALHARDO ESTEVES
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 275.474
R.2 - em 19 de março de 2013.

DOAÇÃO

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

(vide verso)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

cláusulas prescritas acarretará a reversão do imóvel ao patrimônio público; **III)** obrigação da Macfrutas de recolher, quando devidos, todos os tributos e contribuições federais e estaduais no Município de Araraquara; **IV)** obrigação de que a Macfrutas não poderá, sem anuência do Município, alterar a finalidade dos imóveis que se destinam a construção e instalação de sua sede; **V)** Que em caso de concordata, falência, extinção ou liquidação da Macfrutas, terá o Município direito de preferência em relação ao imóvel doado; **VI)** a Macfrutas deverá utilizar totalmente a área objeto desta para fins de instalação de sua sede e realização de seus objetivos sociais; **VII)** o Município grava a presente doação com **cláusula de IMPENHORABILIDADE;** **VIII)** em caso de descumprimento das obrigações assumidas ou de dissolução ou extinção da Macfrutas, o imóvel será revertido ao patrimônio municipal, com todas as benfeitorias nele existente, sem direito a qualquer indenização, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial; e, **b)** que o doador exibiu a CND/INSS000332012-21022128 expedida em 26.09.2012, válida até 25.03.2013, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União nº0BE7.9BCE-15A4.47C8, emitida em 31.10.2012, válida até 29.04.2013.

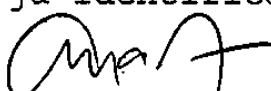

RABIO GALHARDO ESTEVES
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 358556

AV.3 - em 02 de agosto de 2019.

INDISPONIBILIDADE

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


Ana Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

1ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

02

Protocolo nº 427928

Av.4 - em 26 de agosto de 2024

REVOGAÇÃO

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

Laramuri Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 481755

Av.5 - em 05 de novembro de 2024

CANCELAMENTO

A Av.3 (indisponibilidade) fica cancelada por determinação do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Araraquara - SP, conforme protocolo nº 202106.3017.01699922-MA-898, de 30.06.2021 (CNIB), referente ao proc. nº 00111770820175150006 (dig. em 31.10.2024).

Camila Duarte Marcondes de Rezende
Escrevente Autorizada

PARA SIMPLES COMO CERTIDÃO
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 13,66

Visualização do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
em www.registro.onr.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

..onr

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Lote 12 do desmembramento das glebas números 26 e 27 da Fazenda Água Branca, em Araraquara, medindo 30,66 metros de frente para a Avenida Ruben Botelho Falcão; 29,25 metros na linha dos fundos onde confronta com o lote 04 (M.107.424); 65,57 metros do lado direito de quem olha para o imóvel de frente onde confronta com a Chácara 25 e 74,74 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 11 (M.107.431), encerrando uma área de 2.052,07 m². **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede no Paço Municipal de Araraquara, na Rua São Bento número 840, Centro, inscrito no CNPJ n.45.276.128/0001-10. **REGISTROS ANTERIORES:** R.17/Ms. 2.036 e 2.037, de 20.08.2007 e Av.20/Ms. 2.036 e 2.037, transportadas por fusão para a M.107.420 e Av.1/M.107.420. Araraquara, 10 de outubro de 2.008.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escritor Autorizado

Protocolo nº 275.474
Av.1 - em 19 de março de 2013.

DESAFETAÇÃO

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

FABIO GALHARDO ESTEVES
Escritor Autorizado

Protocolo nº 275.474
R.2 - em 19 de março de 2013.

DOAÇÃO

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

(vide verso)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

01

VERSO

cláusulas prescritas acarretará a reversão do imóvel ao patrimônio público; **III)** obrigação da Macfrutas de recolher, quando devidos, todos os tributos e contribuições federais e estaduais no Município de Araraquara; **IV)** obrigação de que a Macfrutas não poderá, sem anuência do Município, alterar a finalidade dos imóveis que se destinam a construção e instalação de sua sede; **V)** Que em caso de concordata, falência, extinção ou liquidação da Macfrutas, terá o Município direito de preferência em relação ao imóvel doado; **VI)** a Macfrutas deverá utilizar totalmente a área objeto desta para fins de instalação de sua sede e realização de seus objetivos sociais; **VII)** o Município grava a presente doação com **cláusula de IMPENHORABILIDADE;** **VIII)** em caso de descumprimento das obrigações assumidas ou de dissolução ou extinção da Macfrutas, o imóvel será revertido ao patrimônio municipal, com todas as benfeitorias nele existente, sem direito a qualquer indenização, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial; e, **b)** que o doador exibiu a CND/INSS000332012-21022128 expedida em 26.09.2012, válida até 25.03.2013, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União nº0BE7.9BCE.15A4.47C6, emitida em 31.10.2012, válida até 29.04.2013.

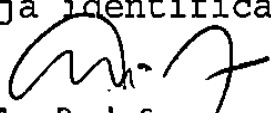

FABIO GALHARDO ESTEVES
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 358556

AV.3 - em 02 de agosto de 2019.

INDISPONIBILIDADE

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


Ana-Paula Sacoman Senger
Escrevente Autorizada

CONTINUA NA FOLHA 02

1ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

02

Protocolo nº 427928

Av.4 - em 26 de agosto de 2024

REVOGAÇÃO

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

Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 431755

Av.5 - em 05 de novembro de 2024

CANCELAMENTO

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

Camila Duarte Marcondes de Rezende
Escrevente Autorizada

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 13,66

Visualização do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
www.registro.onr.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR



Laudo de Avaliação

Objetivo:

O presente trabalho tem por finalidade agregar subsídios e informações, compilar dados e cálculos, afim de apurar o valor de mercado de imóvel no estado em que se encontra, localizado na Av. Ruben Botelho Falcão n.º 890 – Jardim Residencial Itália – Araraquara/SP. Imóvel com área superficial territorial de 4.372,31 m² - designado de área "A", constituído pelos lotes 11 e 12 do desmembramento das glebas números 26 e 27 da Fazenda Água Branca, objeto da matrícula n.º 165.513 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara.

Caracterização do imóvel:

Imóvel formado pelos lotes 11 e 12 do desmembramento das glebas 26 e 27 da fazenda Água Branca, de formato aproximadamente trapezoidal reto, superfície plana, firme e superficialmente seca, com frentes para via dotada de toda infraestrutura, localizada no zoneamento **ZOEMI-AEIU-ACOP - Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária**.

Edificação composta de um galpão médio com área administrativa em dois pavimentos, guarita e construção auxiliar aos fundos, as quais estão atualmente em estado de abandono.

Região mista com residências padrão médio/baixo e indústrias, distante aproximadamente 3.330,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara/SP.

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

Proprietário: Município de Araraquara

Solicitante: Subsecretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo.
Processo Administrativo 1Doc: 36.779/2025

Informações complementares:

Área territorial:	4.372,31 m ²
Área construção conforme verificado no local:	1.783,59 m ²
Inscrição Cadastral Municipal:	09.222.014.00



Matrícula n.º 165.513 do 1.º O.R.I. de Araraquara – certidão expedida em 10/10/2025.

Observações:

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

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 para avaliação do terreno:

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 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, 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 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 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;
- **Fator infraestrutura:** A ser aplicado em imóveis que não apresentem uma ou mais infraestruturas básicas tais como pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, redes de distribuição de água, de coleta de esgoto, de águas pluviais e iluminação pública, conforme tabela de melhoramentos públicos do Eng.º Ruy Canteiro;

Melhoramentos	%
1 - Água.....	15% = 0,15
2 - Esgoto	10% = 0,10
3 - Luz Pública	5% = 0,05
4 - Luz Domiciliar	15% = 0,15
5 - Guias - Sarjetas	10% = 0,10
6 - Pavimentação	30% = 0,30
7 - Telefone	5% = 0,05
8 - Canalização Para Gás	1% = 0,01
9 - Arborização	1% = 0,01

Fonte: Publicação Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – 4.º Edição revista e ampliada, pg. 183

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. 35.952
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	04 de novembro de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-eliana/35952
Endereço Imóvel:	Avenida João Bosco Antônio da Silva Faria n.º 2106, Lote 29 Quadra 03 - Jardim Palmares.
Área Terreno:	3.007,00 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, declive para os fundos em até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.150.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 382,44 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,05 – Declive até 5%.
Fator transposição:	0,90 – Localizado com frente para via de maior visibilidade, paralela à SP-255.
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,954
Valor m² homogeneizado:	R\$ 310,30 /m ²

VENDA
R\$ 1.150.000,00
IPTU R\$ 346,52
Área total: 3007 m²
Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio
Envie uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM ELIANA, Araraquara
Início > Araraquara > JARDIM ELIANA
Imóvel: 35952
Área 3007 m²
terça-feira, 4 de novembro de 2025



Pesquisa 02

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

Comprar Alugar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Cadastre seu imóvel

Terreno com ótimo preço para grandes comércios ou investidores!

Início > Araraquara > Jardim Santa Júlia II > Rua do Ouro, 0

Cod: 1088

Características do imóvel

3130.34 m² 0,00 m de frente 0,00 m de fundo 0,00 m lado direito 0,00 m lado esquerdo

VENDA
R\$ 750.000,00

Área total: 3130.34 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

terça-feira, 4 de novembro de 2025

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

Arquivo: LAUDO DE AVALIAÇÃO 166-2025 - IMÓVEL M. 165.513



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Toscano Imóveis – cód. 2.142
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	04 de novembro de 2025
Link anúncio:	https://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-palmares/2142
Endereço Imóvel:	Avenida João Bosco Antônio da Silva Faria n.º 2106, Lote 29 e 05 Quadra 03 - Jardim Palmares.
Área Terreno:	3.292,60 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular com dente aos fundos, meio de quadra, declive para os fundos em até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 823.150,00
Valor m² inicial:	R\$ 250,00 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,05 – Declive até 5%.
Fator transposição:	0,90 – Localizado com frente para via de maior visibilidade, paralela à SP-255.
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,932
Valor m² homogeneizado:	R\$ 198,17 /m ²

PARA COMPRAR

ÁREA-TERRENO-JD PALMARES-USO RESIDENCIAL, LAZER, COMERCIAL E INDUSTRIAL--OPORTUNIDADE---Excelente área com 31 metros de frente para a Avenida João Bosco Antonio da Silva, Av. Marginal a Rodovia SP-255, com acesso fácil a rodovia---AT=3 292 60M2

VENDA

R\$ 823.150,00

IPTU R\$ 403,90

Área total: 3292,6 m²

terça-feira, 4 de novembro de 2025

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

Arquivo: LAUDO DE AVALIAÇÃO 166-2025 - IMÓVEL M. 165.513



Pesquisa 04

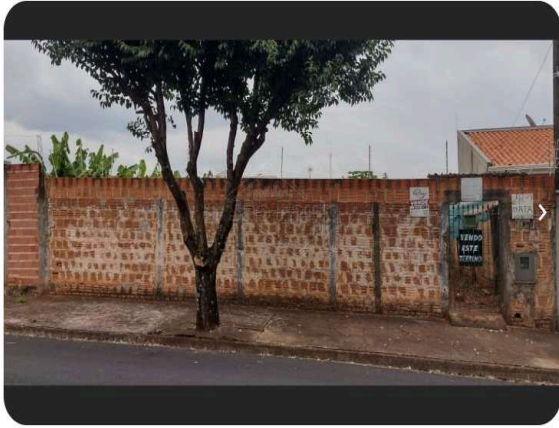
Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo – cód. 15.807
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	04 de novembro de 2025
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-residencial-italia/15807
Endereço Imóvel:	Rua Raphaela Amoroso Micelli – Quadra 17 Lote 09 - Jardim Residencial Itália.
Área Terreno:	378,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 200.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 529,10/m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica - Lote
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,736
Valor m² homogeneizado:	R\$ 315,43 /m ²



Comprar Alugar Lançamentos Contato Área do cliente Cadastre seu imóvel Favoritos 0   

TERRENO LOTE À VENDA NO JARDIM RESIDENCIAL ITÁLIA, ARARAQUARA
Início > Araraquara > Jardim Residencial Itália > Rua Raphaela Amoroso Micelli, 0

COD. 15807




Mapa


Compartilhar

VENDA
R\$ 200.000,00
IPTU R\$ 31,89
Área total: 378 m²
Área construída: 18.26 m²
Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio
Envie uma mensagem



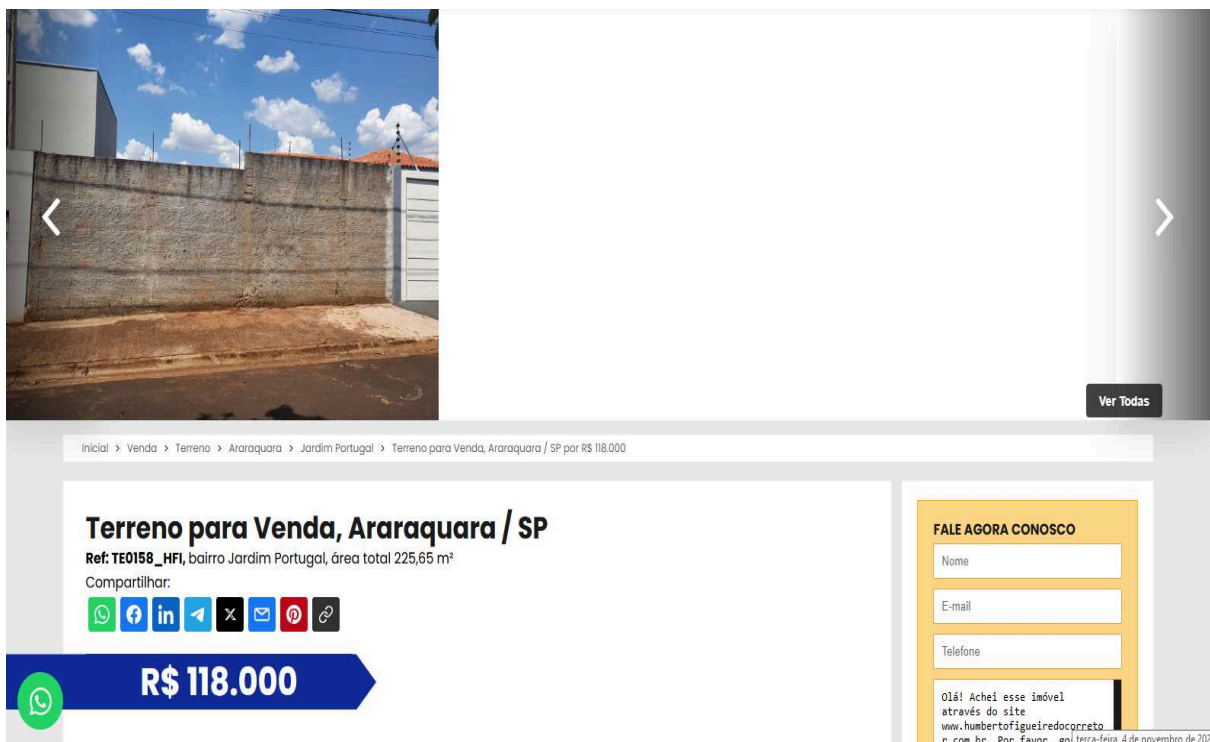




Terça-feira, 4 de novembro de 2025

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Humberto Figueiredo Imóveis – cód. TE0158_HFI
Telefone:	(16) 9 9963-8309
Data acesso anúncio:	04 de novembro de 2025
Link anúncio:	https://www.humbertofigueiredocorretor.com.br/imovel/3026385/terreno-venda-araraquara-sp-jardim-portugal
Endereço Imóvel:	Rua Raphaela Amoroso Micelli n.º 168 - Lote 15 – Jardim Portugal.
Área Terreno:	225,65 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 118.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 522,93 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica - Lote
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,690
Valor m² homogeneizado:	R\$ 324,74 /m ²



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

Terreno para Venda, Araraquara / SP

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

Compartilhar:

R\$ 118.000

FALE AGORA CONOSCO

Nome

E-mail

Telefone

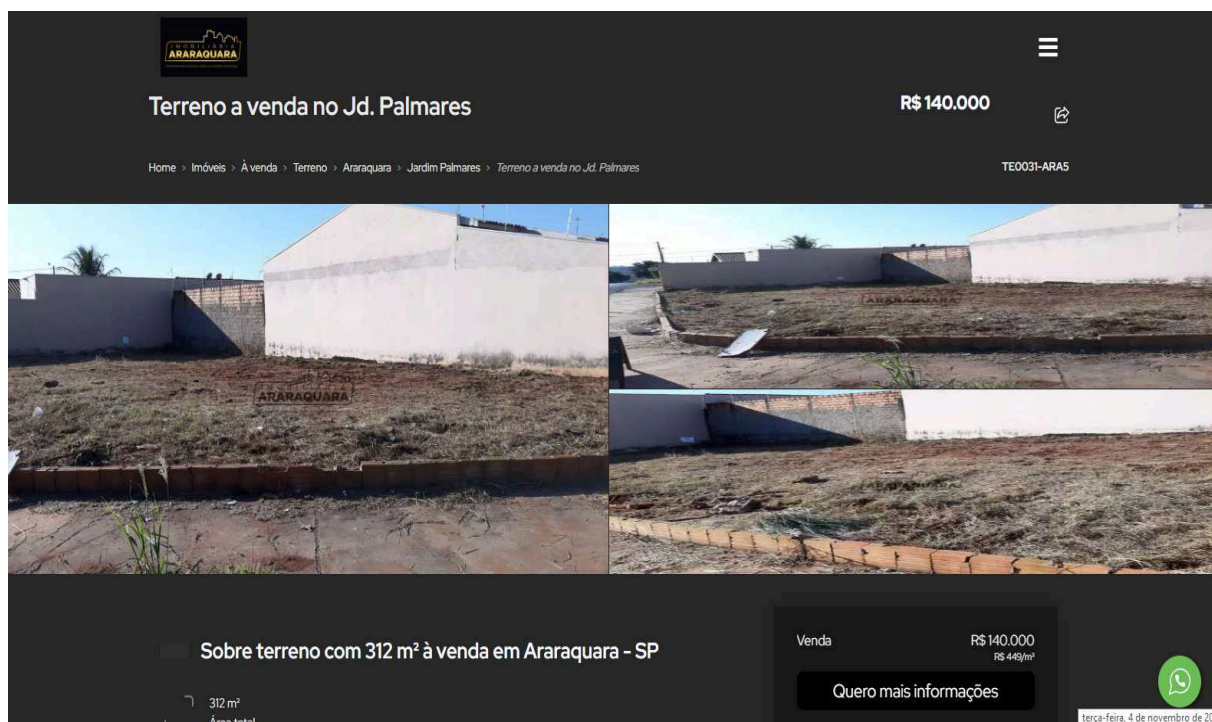
Olá! Achei esse imóvel através do site www.humbertofigueiredocorretor.com.br. Por favor, me ligue, quarta-feira, 4 de novembro de 2025

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

Arquivo: LAUDO DE AVALIAÇÃO 166-2025 - IMÓVEL M. 165.513

Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Imobiliária Araraquara – cód. TE0031-ARA5
Telefone:	(16) 3114-8157
Data acesso anúncio:	04 de novembro de 2025
Link anúncio:	https://www.imobararaquara.com.br/imovel/terreno-araraquara-312-m/TE0031-ARA5?from=sale
Endereço Imóvel:	Avenida Francisco Marques, esquina com Avenida João Marciano Teodoro - lote 34 Quadra 4 - Jardim Palmares.
Área Terreno:	312,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, de esquina, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 448,72 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica - Lote
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,719
Valor m² homogeneizado:	R\$ 290,37 /m ²





Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Borsari imóveis – cód. 12942
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	04 de novembro de 2025
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araquara/jardim-italia/12942
Endereço Imóvel:	Avenida Major Antônio Mariano Borba, esquina com Avenida Antônio Luiz Ferrari - Lote 12 - Jardim Itália.
Área Terreno:	9.890,17 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, de esquina com 03 frentes efetivas, declividade até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 2.500.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 252,78 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,05 – Declive até 5%.
Fator transposição:	0,90 – Localizado com uma das frentes para via de maior visibilidade, paralela à SP-255.
Fator frentes múltiplas:	0,90
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,107
Valor m² homogeneizado:	R\$ 214,19 /m ²

PARA COMPRAR 5 meses atrás

Terreno à venda no Jardim Itália, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim Itália
Cód: 12942

R\$ 2.500.000,00

Área total: 9890,17 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

terça-feira, 4 de novembro de 2025

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

Arquivo: LAUDO DE AVALIAÇÃO 166-2025 - IMÓVEL M. 165.513

12



Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Teddework imobiliária – cód. 36.099
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	04 de novembro de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/agua-branca/36099
Endereço Imóvel:	Avenida Major Antônio Mariano Borba, 564 – Jardim Portugal.
Área Terreno:	2.504,48 m ²
Situação:	Área de formato irregular, em aclave até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 1.010.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 403,28 /m ²
Fator oferta:	0,85 – Oferta acima da média observada na região.
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,933
Valor m² homogeneizado:	R\$ 319,82 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

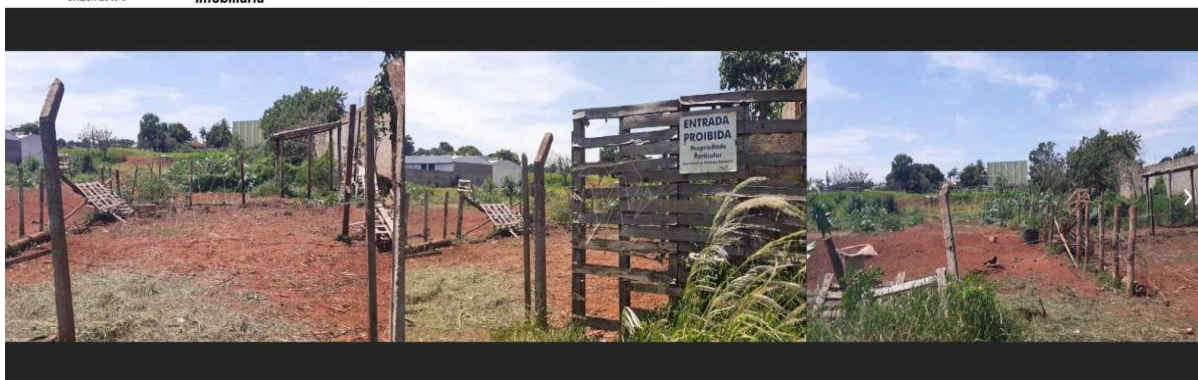
Lançamentos

Vendas

Locação

Contato

Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 1.010.000,00

IPTU R\$ 270,29

Área total: 2504.48 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno área à venda no Agua Branca, Araraquara

Início > Araraquara > ÁGUA BRANCA

Imóvel: 36099

Área
2504.48 m²

terça-feira, 4 de novembro 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 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial		Matriz dos Fatores					Valor/m² final	
						Fator oferta	Fator topográfico	Fator transposição	Fator frentes múltiplas	Fator de Área		
X1	R\$	1.150.000,00	3.007,00	R\$	382,44	0,9	1,05	0,90	1,00	0,954	R\$	310,30
X2	R\$	750.000,00	3.130,34	R\$	239,59	0,9	1,10	1,10	1,00	0,920	R\$	240,04
X3	R\$	823.150,00	3.292,60	R\$	250,00	0,9	1,05	0,90	1,00	0,932	R\$	198,17
X4	R\$	200.000,00	378,00	R\$	529,10	0,9	1,00	0,90	1,00	0,736	R\$	315,43
X5	R\$	118.000,00	225,65	R\$	522,93	0,9	1,00	1,00	1,00	0,690	R\$	324,74
X6	R\$	140.000,00	312,00	R\$	448,72	0,9	1,00	1,00	1,00	0,719	R\$	290,37
X7	R\$	2.500.000,00	9.890,17	R\$	252,78	0,9	1,05	0,90	0,90	1,107	R\$	214,19
X8	R\$	1.010.000,00	2.504,48	R\$	403,28	0,85	1,00	1,00	1,00	0,933	R\$	319,82
Média											R\$	276,63
Desvio Padrão											R\$	51,27

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	198,17	Amostra nº X3
Amostra extrema superior	R\$	324,74	Amostra nº X5

Número crítico de CHAUVENET para: amostras

$$N=8 \quad \frac{d}{s} \max = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}} \quad \frac{d}{s} \min = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

d/s Limite= 1,86

dmin/s= 1,53 < 1,86
Portanto a amostra nº X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 0,94 < 1,86
Portanto a amostra nº X5 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 8 amostras é compatível e definitivo.

No presente estudo, será utilizada a teoria estatística das pequenas amostras (n<30), com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante à Norma Brasileira NBR 14.653-2 da ABNT que rege a matéria.

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

Xmed	R\$	276,63
Desvio Padrão	R\$	51,27
tc		1,4
Xmax	R\$	303,76
Xmin	R\$	249,50

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT

Xmed = Média das amostras



Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 54,26$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 18,09$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$ 249,50 à R\$ 267,59

Neste intervalo há:	-	Peso	0
0 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

2° Classe: R\$ 267,59 à R\$ 285,68

Neste intervalo há:	-	Peso	0
0 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

3° Classe: R\$ 285,68 à R\$ 303,76

Neste intervalo há:	R\$ 290,37	Peso	1
1 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

Soma dos pesos 1

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

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

Valor estatístico:	R\$ 290,37 /m²	=	R\$ 1.269.567,47
Valor médio:	R\$ 276,63 /m²	=	R\$ 1.209.521,39
Valor máximo:	R\$ 303,76 /m²	=	R\$ 1.328.145,30
Valor mínimo:	R\$ 249,50 /m²	=	R\$ 1.090.897,47
Tomada de decisão:	<u>R\$ 285,00 /m²</u>	=	<u>R\$ 1.246.108,35</u>



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

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

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

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

GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m ²)	R\$ 276,63
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 324,74
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 198,17
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 126,58
Amplitude em torno da estimativa de tendencia central (%)	45,76%
Enquadramento no Grau de precisão	I

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

**Avaliação da área de terreno:**

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

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

Valor de mercado territorial = R\$ 1.246.000,00

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

Avaliação das construções:

Para o cálculo dos valores das construções foi estabelecido o custo unitário de reprodução, de conformidade com o tipo e padrão da construção, utilizando-se do Custo Básico da construção Civil no estado de São Paulo (CUB-SP), ref. outubro/2025 e índices referentes à tipologia e padrão construtivo da edificação (Pc) conforme publicação "Valores de edificações de imóveis Urbanos – Unidades Isoladas" realizada pelo IBAPE/SP – 2019.

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.201,20	58,89
Material	851,80	40,34
Despesas Administrativas	58,61	2,78
Total	2.111,61	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,61%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.074,98	0,20	R-1	2.538,83	0,17	R-1	3.076,48	0,20
PP-4	1.934,62	0,17	PP-4	2.366,63	0,14	R-8	2.481,34	0,17
R-8	1.844,24	0,16	R-8	2.111,61	0,15	R-16	2.688,26	0,13
PIS	1.435,99	0,14	R-16	2.052,34	0,16			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/08

Fonte: Sinduscon/SP.



Custo de reprodução:

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

Depreciação - Fd:

As benfeitorias foram depreciadas de acordo com a idade aparente, estado de conservação física e funcional e com os índices do critério Ross/Heidecke, publicado na obra "Engenharia Legal de Avaliação", do autor Sérgio Antônio Abunahman – Editora Pini.

Valor de mercado da benfeitoria:

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

Onde:

Vb: Valor de Mercado da benfeitoria;

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

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

Ac: Área construída da edificação em apreço;

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

1- Galpão, área administrativa e construção aos fundos:

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



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

Cobertura = 9%;

Instalações elétricas e hidráulicas = 8%;

Esquadrias = 6%;

Ferragens = 0,6%;

Vidros = 2%;

Aparelhos sanitários = 3%;

Pintura = 5,4 %;

Limpeza = 1%.

Total a ser suprimido do custo de reprodução = 35%

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

Portanto, temos:

Construção com idade aparente de 10 anos.

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

Padrão: Galpão médio – Pc mínimo = 1,368

Custo de reprodução: R\$ 2.111,61/m² x 1,368 = R\$ 2.888,68/m²

Valor com subtração dos itens mencionados = R\$ 2.888,68 x (1-0,35)
= R\$ 1.877,64 /m²

Valor Residual (Vr) = 20%

Idade (x): = 10 anos

Vida Útil (n): 80 anos



$$\text{Ross: } \frac{1}{2} \times ((10/80) + (10^2) / (80^2)) = \frac{1}{2} \times (0,125 + 0,016) = 0,071$$

$$\text{Heidecke: } c = 33,20\% = (\text{estado } 3,5)$$

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

$$[0,071 + (1 - 0,071) \times 0,3320] \times (1 - 0,20) = 0,304$$

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

$$Fd = 1 - 0,304 = \mathbf{0,696}$$

Portanto temos, a saber:

Valor unitário das Construções no estado em que se encontram:

$$= \text{R\$ } 1.877,64/\text{m}^2 \times 0,696 = \text{R\$ } 1.306,84/\text{m}^2$$

$$\text{Área das construções no estado em que se encontra} = 1.783,59 \text{ m}^2$$

Valor estimado das Construção = $\text{R\$ } 1.306,84/\text{m}^2 \times 1.783,59 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 2.330.866,76$, podendo ser arredondado para $\text{R\$ } 2.331.000,00$ dentro do limite de 1% para arredondamento.

Valor total do imóvel:

$$\text{R\$ } 1.246.000,00 (\text{terreno}) + \text{R\$ } 2.331.000,00 (\text{construções})$$

$$\mathbf{\underline{\text{Valor total avaliado para o imóvel} = \text{R\$ } 3.577.000,00}}$$

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



Encerramento:

Consta o presente laudo de 21 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 04 de novembro 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:

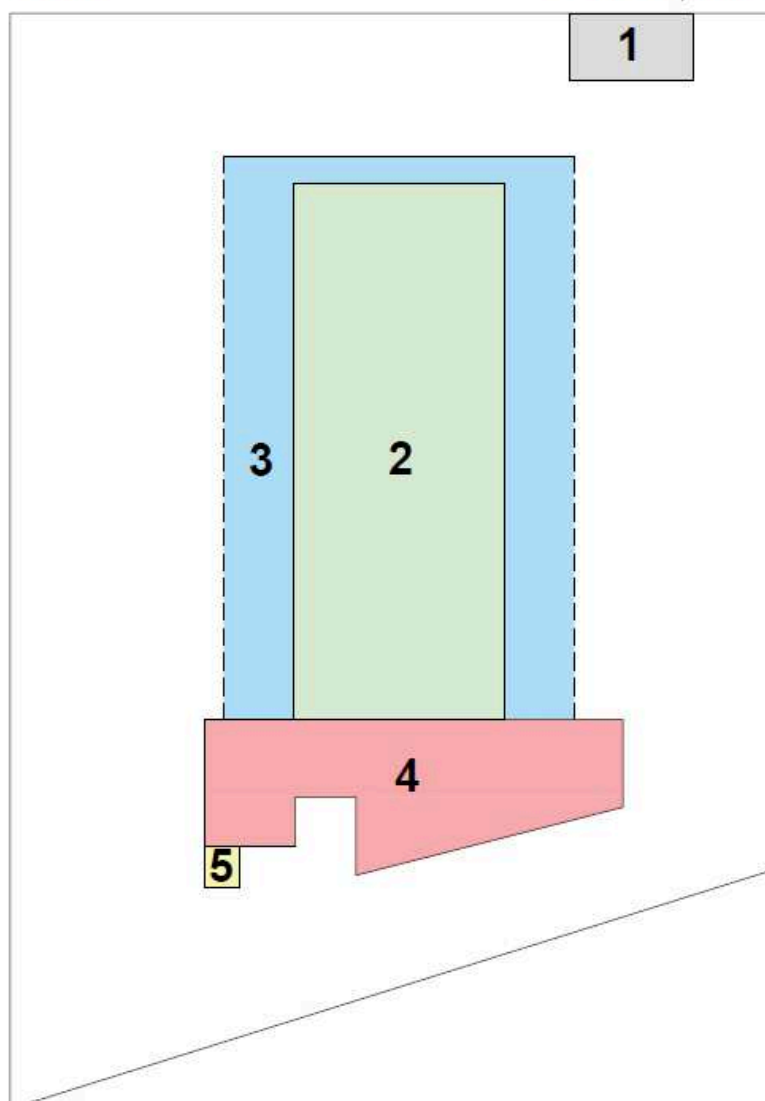


Fonte: Google Earth Pro.

Anexo 2 - Croqui da edificação:

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

TOTAL: **A= 1.783,59 m²**



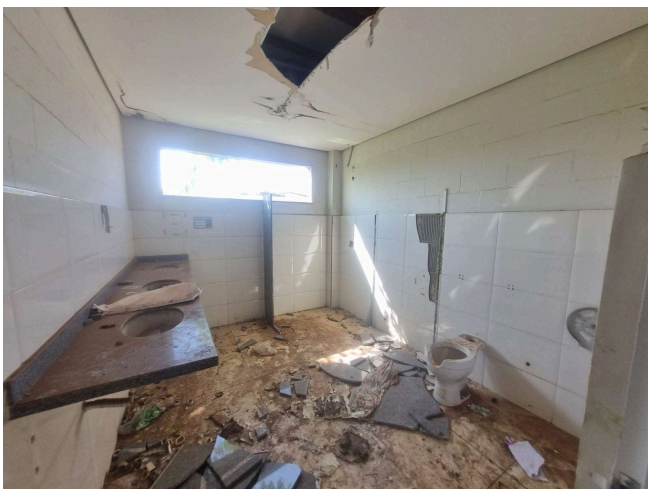
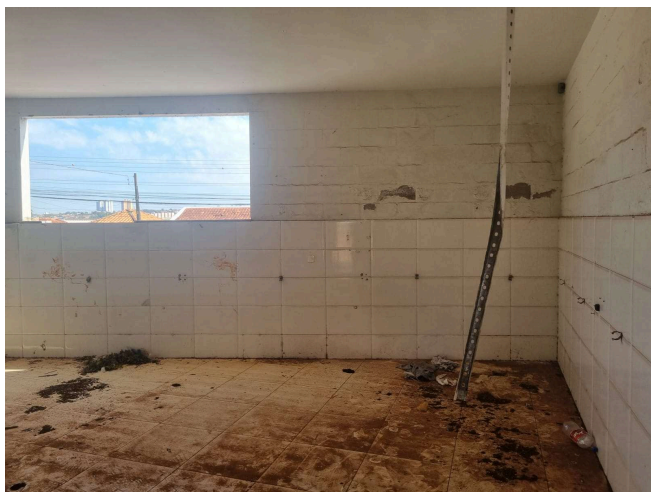
Fonte: Levantamento in loco.

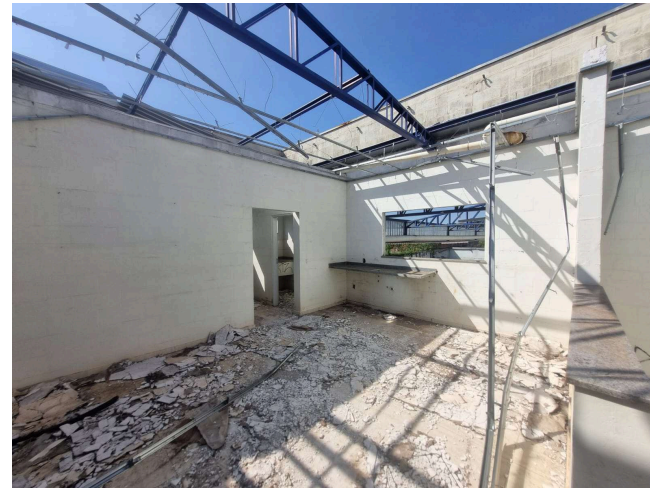
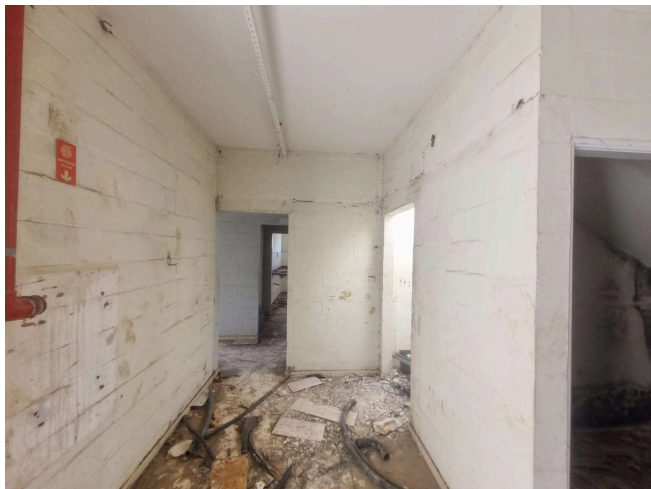
Anexo 3 – Relatório Fotográfico: Ref. maio/2025

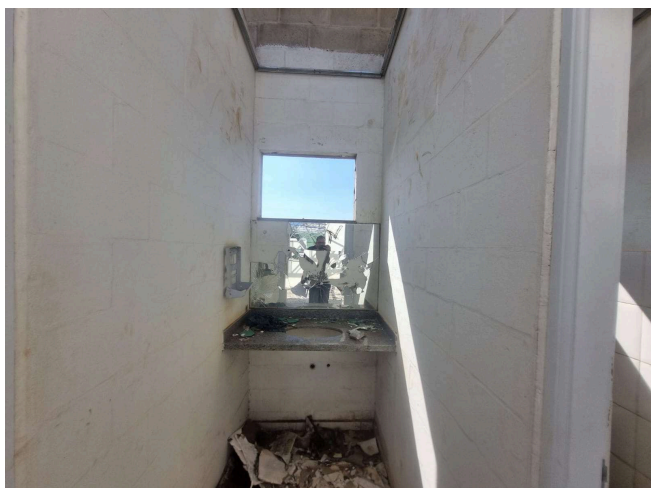
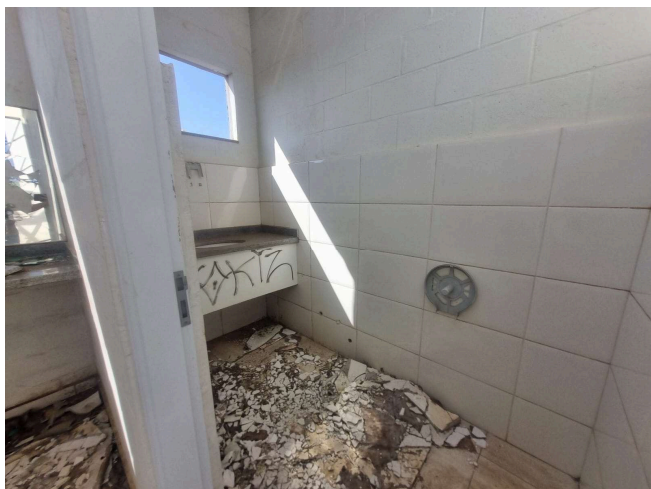


Rua São Bento, n.º 840 – Centro – 7º andar – Unidade de Avaliação de Imóveis
Fone: (16) 3301-5136

Arquivo: LAUDO DE AVALIAÇÃO 166-2025 - IMÓVEL M. 165.513









VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: BD7E-CDDA-CC08-200D

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



IAGO SABINO RODRIGUES SOLCI (CPF 434.XXX.XXX-39) em 05/11/2025 16:26:47 GMT-03:00

Papel: Parte

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



VLADIMIR LEO ROZATTO (CPF 087.XXX.XXX-79) em 07/11/2025 14:26:25 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/BD7E-CDDA-CC08-200D>