



OFÍCIO/SEGOV Nº 236/2026

Em 27 de agosto de 2026

Ao

Senhor

RAFAEL DE ANGELI

Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara

Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminhamos para a elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que objetiva desafetar e autorizar a alienação, por doação, à Fazenda do Estado de São Paulo, do imóvel municipal objeto da Matrícula nº 124.997 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, com superfície de 6.762,00 metros quadrados, localizado no Parque Residencial Valle Verde.

A medida decorre de solicitação formal da Secretaria da Educação do Estado de São Paulo, amparada em estudo realizado pela Unidade Regional de Ensino de Araraquara, que identificou a necessidade de implantação de uma nova unidade escolar na região para atendimento dos anos finais do ensino fundamental e do ensino médio.

Atualmente, três unidades municipais de ensino instaladas nas imediações atendem os alunos dos anos iniciais do ensino fundamental. Ao concluírem o 5º ano, esses estudantes são encaminhados às escolas estaduais da região, as quais já se encontram próximas do limite de sua capacidade de atendimento. Para o ano letivo de 2026, estima-se que aproximadamente 350 alunos provenientes dessas unidades municipais necessitem ingressar na rede estadual, enquanto as vagas disponíveis nas escolas mais próximas seriam suficientes para absorver apenas cerca de 85% dessa demanda.

A insuficiência de vagas obriga parte dos estudantes a frequentar unidades localizadas em outras regiões do Município, impondo deslocamentos mais longos às famílias e tornando necessária a utilização de transporte escolar. A tendência, ademais, é de crescimento da demanda, especialmente diante da implantação de novo loteamento nas proximidades, com previsão de 562 lotes.

O imóvel selecionado apresenta localização adequada à instalação do equipamento educacional e encontra-se atualmente sem utilização. As Secretarias Municipais de Saúde, Educação e Desenvolvimento Social foram consultadas e, considerando o planejamento atual e os equipamentos públicos já existentes, não apontaram necessidade de implantação de unidade municipal na área.

Nesse contexto, a doação não representa simples disposição do patrimônio municipal, mas medida de cooperação entre o Município e o Estado para a ampliação de um serviço público essencial. O imóvel permanecerá destinado ao atendimento direto da população, passando a cumprir relevante finalidade educacional



e social, com benefícios especialmente voltados às crianças, aos adolescentes e às famílias residentes no Valle Verde e nos bairros adjacentes.

A desafetação proposta possui caráter instrumental, permitindo a alteração da classificação jurídica do imóvel e sua posterior transferência ao Estado para a finalidade expressamente prevista. A medida promove a utilização racional do patrimônio público, prestigia a função social da propriedade urbana e contribui para o desenvolvimento ordenado da região.

Com a implantação da nova escola, será possível ampliar a oferta de vagas, aproximar o serviço educacional das residências dos estudantes, reduzir a necessidade de deslocamentos para bairros distantes e preparar a infraestrutura pública para o crescimento populacional previsto para aquela localidade.

Diante da manifesta relevância social da iniciativa e dos benefícios que dela decorrerão para a comunidade, solicitamos a aprovação do presente projeto de lei.

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

Valemo-nos do ensejo para renovar a Vossa Senhoria e aos seus nobres pares os nossos protestos de elevada estima e distinto apreço.

Respeitosamente,

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI Nº

Dispõe sobre a desafetação e a alienação, por doação, de bem imóvel municipal à Fazenda do Estado de São Paulo para a construção de unidade escolar destinada ao ensino fundamental e médio 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 designado como Área “2C” do desmembramento da área “A”, constituída de parte da área Institucional 2 do loteamento Parque Residencial Valle Verde, com superfície de 6.762,00 metros quadrados, objeto da Matrícula nº 124.997 do Registro de Imóveis de Araraquara.

Art. 2º Fica o Município autorizado a alienar, por doação, o imóvel mencionado no art. 1º desta Lei à Fazenda do Estado de São Paulo, para fins de construção de uma escola de ensino fundamental e médio.

Art. 3º A doação de que trata esta Lei será formalizada com o encargo de que o imóvel seja destinado exclusivamente à construção, à instalação e ao funcionamento de unidade escolar pública.

Parágrafo único. Caso seja atribuída ao imóvel, total ou parcialmente, destinação diversa da prevista no caput deste artigo, ele reverterá ao patrimônio do Município, com todas as acessões e benfeitorias nele realizadas, sem direito à retenção ou à indenização, nos termos do art. 76, §2º, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

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

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 27 de agosto de 2026.

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: AB75-40FD-8808-C263

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



LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 27/08/2026 16:47:44 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/AB75-40FD-8808-C263>

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Terreno designado Área "2C" do desmembramento da área "A", constituída de parte da área Institucional 2 do loteamento Parque Residencial Valle Verde, com frente para as Avenidas Bercholina Alves Carvalho Conceição e Carlos Alberto Fragnani, na quadra completada pelas Ruas Maria do Carmo Ferreira Granato e José Ayrton Cury, em Araraquara, com a superfície de 6.762,00 metros quadrados, medindo 58,80 metros de frente para a Avenida Carlos Alberto Fragnani; 58,80 metros na linha dos fundos, onde confronta com a Avenida Bercholina Alves Carvalho Conceição; do lado direito de quem olha para o imóvel de frente mede 115,00 metros onde confronta com a Área B (M.124.657); e do lado esquerdo de quem olha para o imóvel de frente mede 115,00 metros onde confronta com as Áreas "2A" (M.124.995) e "2B" (M.124.996).

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 45.276.128/0001-10, com sede nesta cidade, na Rua São Bento nº 840, Centro. **REGISTRO ANTERIOR:** R.1/M.121.307, item IX, de 26.11.2012, transportada para as Ms.124.422 e 124.656 e Av.2/M.124.656. Araraquara, 29 de julho de 2013.



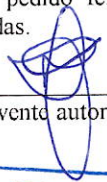
Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

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

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


Escrevente autorizado

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

Luana Ribeiro de Mendonça
Escrevente Autorizada

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

Ao Oficial.: R\$ 45,88
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\$ 45,88

Solicitação feita pela
Prefeitura Municipal de Araraquara

Certidão expedida às 12:30:17 horas do dia 09/06/2026.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963F3124997C12301726C



12499709062026

Pag.: 001/001



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

Luana Ribeiro de Mendonça
Escrevente Autorizada



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 uma área de terreno designado de "Área 2C" do desmembramento da Área "A", constituída de parte da área Institucional 2 do loteamento Parque Residencial Valle Verde, com duas frentes efetivas para as Avenidas Bercholina Alves Carvalho Conceição e Carlos Alberto Fragnani, superfície de 6.762,00 metros quadrados conforme cadastro municipal, objeto da matrícula n.º 124.997 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

Área de formato retangular, firme, superficialmente seca e aproximadamente plana, com pouco declive, localizada no zoneamento **ZOPRE-APRM - Áreas de Proteção de Mananciais**

Região predominantemente residencial, com muitos conjuntos populares residenciais, próximo ao CAIC do Jardim Roberto Selmi Dei, distante aproximadamente 7.620,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara S/P.

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

Proprietário: Município de Araraquara

Solicitante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Processo Administrativo 1Doc: 1.549/2025

Informações complementares:

Área territorial:	6.762,00 m ²
Inscrição Cadastral Municipal:	23.246.004.00
Matrícula n.º 124.997 do 1.º O.R.I. de Araraquara – certidão emitida em	
09/06/2026.	

**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 de lotes padrão da região, 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 alicive até 10%	5%
Em alicive até 20%	10%
Em alicive 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.

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;
- **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. ° 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:	Borsari Imóveis – cód. 13.092
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	11 de junho de 2026
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araquara/selmi-dei/13092
Endereço Imóvel:	Rua Oswaldo Santos Ferreira, 177 - Jd. Roberto Selmi Dei.
Área Terreno:	295,12 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, esquina, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 125.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 423,56 /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:	0,676
Valor m² homogeneizado:	R\$ 257,69 /m ²

Comprar Alugar Destaque para Compra Lançamentos Área do cliente Contato

PARA COMPRAR 1 anúncio

Terreno residencial à venda no Selmi Dei, Araraquara

Início > Araraquara > Selmi Dei
Cód: 13092

Características

295,12 m² total

Área total: 295,12 m²
Área construída: 28,35 m²

Exclusivo
VENDA
R\$ 125.000,00
IPTU R\$ 10,00

quinta-feira, 11 de junho de 2026



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	Cardinali Imobiliária – cód. 83.908
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	11 de junho de 2026
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Roberto-Selmi-Dei/83908
Endereço Imóvel:	Rua José Ayrton Cury, ao lado do nº 216 - Jd. Roberto Selmi Dei
Área Terreno:	312,50 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 100.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 320,00 /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:	0,681
Valor m² homogeneizado:	R\$ 196,13 /m ²



AVALIE GRÁTIS • EMPRESA • BLOG • LANÇAMENTOS • CONTATO • IMÓVEIS •



TERRENO PADRÃO - JARDIM ROBERTO SELMI DEI PARA VENDA EM ARARAQUARA

Finalidade

Referência

A. Terreno

A. Total

Venda

(ITBI, Registro, Escritura e Custódies)

Total

100.000,00

Consulte-nos

100.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL

PREENCHA O FORMULÁRIO

quinta-feira, 11 de junho de 2026



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis – cód. 16.508
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	11 de junho de 2026
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araquara/selmi-dei/16508
Endereço Imóvel:	Rua Dr. José Logati, próximo ao nº 40 - Jd. Roberto Selmi Dei
Área Terreno:	312,50 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 352,00 /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:	0,681
Valor m² homogeneizado:	R\$ 215,74 /m ²

Comprar Alugar Destaques para Compra Lançamentos Área do cliente Contato

PARA COMPRAR 1 ano atrás

Terreno à venda no Selmi Dei, Araraquara

Início > Araraquara > Selmi Dei

Quilômetro

VENDA

R\$ 110.000,00

Área total: 312,5 m²

quinta-feira, 11 de junho de 2026



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis – cód. 3027
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	11 de junho de 2026
Link anúncio:	https://hdzmoveis.com.br/imovel/terreno-parque-residencial-laura-molina-araraquara-sp-3027
Endereço Imóvel:	Avenida José Satkauskas, ao lado donº 215 - Jd. Roberto Selmi Dei.
Área Terreno:	250,00 m ²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 110.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 440,00 /m ²
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:	0,662
Valor m² homogeneizado:	R\$ 235,94 /m ²

The screenshot shows the HDZ Imóveis website interface. At the top, there's a navigation bar with links like Home, Sobre nós, Buscar Imóvel, Anunciar Imóvel, and Contato. The main header displays the HDZ logo and the text 'IMÓVEIS'. Below this, a breadcrumb trail reads 'Home > Buscar Imóvel > Terreno a venda no Parque Residencial Laura'. The property listing is titled 'Terreno a venda no Parque Residencial Laura' with a location pin icon and 'Parque Residencial Laura Molina, Araraquara - SP'. The price is listed as 'R\$ 110.000,00'. There are buttons for 'Compartilhar' and 'Favorito'. A large photo of the property is shown, with a smaller 'HDZ' watermark. Below the main photo are several smaller thumbnail images. To the right of the photo, there's a sidebar with 'Agendar visita' and 'WhatsApp' buttons. Below these, it shows 'Valor venda R\$ 110.000,00' and 'IPTU R\$ 129,00'. A 'Proposta' section is also visible, with fields for 'Nome', 'Email', 'Telefone', and 'Dúvidas', followed by an 'Enviar' button. At the bottom of the sidebar, there's a 'Corretor' field. The footer of the website shows 'sexta-feira, 12 de junho de 2026'.



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	HDZ Imóveis – cód. 4301
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	11 de junho de 2026
Link anúncio:	https://hdzmoveis.com.br/imovel/terreno-jardim-roberto-selmi-dei-araraquara-sp-4301
Endereço Imóvel:	Rua Dr. José Logati, ao lado do nº 630 - Jd. Roberto Selmi Dei.
Área Terreno:	295,00 m ²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, esquina, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 508,47 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,80
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,676
Valor m² homogeneizado:	R\$ 247,48 /m ²

Home Sobre nós Buscar Imóvel Anunciar Imóvel Contato

(16) 99993-8904

Home > Buscar Imóvel > Terreno à venda Selmi Dei, Araraquara/SP

Terreno **Venda** **Cód. 4301**

Terreno à venda Selmi Dei, Araraquara/SP

Jardim Roberto Selmi Dei, Araraquara - SP

R\$ 150.000,00

Compartilhar Favorito

Agendar visita WhatsApp

Valor venda
R\$ 150.000,00

IPTU R\$ 926,83

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

Nome

Email

Telefone

Dúvidas

Enviar

As informações serão utilizadas para que a nossa equipe possa entrar em contato de acordo com a política de privacidade e termos de serviço

sexta-feira, 12 de junho de 2026

Características

Área Total: 295m²



Memória de cálculo: Homogeneização dos valores para lotes padrão da região 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

6.762,00 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 oferta	Fator topográfico	Fator transposição de Área	Fator		
X1	R\$	125.000,00	295,12	R\$	423,56	0,9	1,00	1,00	0,676	R\$	257,69
X2	R\$	100.000,00	312,50	R\$	320,00	0,9	1,00	1,00	0,681	R\$	196,13
X3	R\$	110.000,00	312,50	R\$	352,00	0,9	1,00	1,00	0,681	R\$	215,74
X4	R\$	110.000,00	250,00	R\$	440,00	0,9	1,00	0,90	0,662	R\$	235,94
X5	R\$	150.000,00	295,00	R\$	508,47	0,9	1,00	0,80	0,676	R\$	247,48
Média										R\$	230,60
Desvio Padrão										R\$	24,78

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	196,13	Amostra n° X2
Amostra extrema superior	R\$	257,69	Amostra n° X1

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= 1,39 < 1,65
Portanto a amostra n° X2 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,09 < 1,65
Portanto a amostra n° X1 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.

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

Xmed	R\$	230,60
Desvio Padrão	R\$	24,78
tc		1,48
Xmax	R\$	248,94
Xmin	R\$	212,26

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT

Xmed = Média das amostras



Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 36,68$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 12,23$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$ 212,26 à R\$ 224,48

Neste intervalo há:	R\$ 215,74	Peso	1
1 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

2º Classe: R\$ 224,48 à R\$ 236,71

Neste intervalo há:	R\$ 235,94	Peso	1
1 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

3º Classe: R\$ 236,71 à R\$ 248,94

Neste intervalo há:	R\$ 247,48	Peso	1
1 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

Soma dos pesos 3

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 699,16

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\$ 233,05 /m²	=	R\$ 1.575.911,93
Valor médio:	R\$ 230,60 /m²	=	R\$ 1.559.293,04
Valor máximo:	R\$ 248,94 /m²	=	R\$ 1.683.300,84
Valor mínimo:	R\$ 212,26 /m²	=	R\$ 1.435.285,23
Tomada de decisão:	<u>R\$ 232,00 /m²</u>	=	R\$ 1.568.784,00



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:	0,50 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\$ 230,60
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 257,69
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 196,13
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 61,56
Amplitude em torno da estimativa de tendencia central (%)	26,70%
Enquadramento no Grau de precisão	III

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



Considerando que a área apresenta duas faces e apresenta pouca declividade (máximo de 3%), aplicaremos os fatores a seguir:

= R\$ 232,00/m² x 1,10 (frentes múltiplas) x 0,95 (topografia)

= R\$ 242,44/m², podendo ser arredondado para **R\$ 242,00/m²** dentro do limite de 1% de arredondamento.

Avaliação do imóvel:

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

$$\text{R\$ } 242,00/\text{m}^2 \times 6.762,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.636.404,00$$

Valor de mercado territorial = R\$ 1.636.404,00

Importância de um milhão, seiscentos e trinta e seis mil, quatrocentos e quatro reais é o valor de mercado avaliado para a área de terreno.

Encerramento:

Consta o presente laudo de 14 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 12 de junho de 2026.

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:



