



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### **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 denominada de Quadra 04, localizada no loteamento Jardim dos Oitis, cidade de Araraquara - SP, com área superficial de 5.217,49 m<sup>2</sup> e frente para a Avenida Rubens Alves da Silva, esquina com Rua José Maria Ferreira Brandão, objeto da matrícula n.º 113.696 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

#### **Caracterização do imóvel:**

Área de formato aproximadamente retangular com 02 frentes efetivas, firme e superficialmente seca, declividade transversal no sentido da rua Av. Rubens Alves da Silva em até 5%, localizada em ZOPRE-AEIS - Área Especial de Interesse Social.

Região predominantemente residencial padrão médio-baixo, distante aproximadamente 6.450,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara S/P.

#### **Proprietário:**

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

#### **Informações complementares:**

**Área de terreno** 5.217,49 m<sup>2</sup>  
**Cadastro Municipal:** 22.249.004.00

**Matrícula:** 113.696 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara - SP, cópia apresentada datada de 23/06/2023.

**Processo Administrativo 1Doc:** n.º 25.411/2024

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

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### **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 as amostras comparativas encontradas, determinado conforme a expertise dos profissionais e avaliação dos índices fiscais estipulados pela Planta Genérica de Valores do Município;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

- **Fator de diferença de área:** A ser aplicado em amostras nas quais a área do imóvel é inferior ou superior a área avalianda, sendo que geralmente se torna muito difícil a obtenção de amostras em uma mesma região com características similares, para tal aplicam-se os fatores de homogeneização, dentre eles o fator área, para que os valores unitários de terrenos sejam os mais representativos possíveis.

### Para diferenças menores que 30%:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando}) ^ (1/4)$$

### Para diferenças maiores que 30%:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando}) ^ (1/8)$$

- **Fator frentes múltiplas:** A ser aplicado em imóveis com mais de uma frente, localizados em zonas de ocupação comercial e de incorporações, conforme recomendação da norma de avaliações do IBAPE-SP/2011;

| Zona                                 | Valorização |
|--------------------------------------|-------------|
| 4ª Zona Incorporações Padrão Popular | 10%         |
| 5ª Zona Incorporações Padrão Médio   | 10%         |
| 6ª Zona Incorporações Padrão Alto    | 5%          |
| 7ª Zona Comercial Padrão Popular     | 10%         |
| 8ª Zona Comercial Padrão Médio       | 10%         |
| 9ª Zona Comercial Padrão Alto        | 5%          |

Fonte: NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

- **Fator profundidade:** A ser aplicado em imóveis com profundidade fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtido conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-a;
- **Fator testada:** A ser aplicado em imóveis com testada reduzida fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtida conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-b;
- **Fator formato irregular:** A ser aplicado em imóveis com formato irregular que possuem seu aproveitamento prejudicado, sendo este fator calculado com base na análise de aproveitamento em relação a imóveis de mesmo porte e formato regular;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



### **Croqui de localização do imóvel:**



Fonte: Google Earth pro - Anotações próprias.

### **Pesquisas de Valores:**

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 01

|                                     |                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Imobiliária / código:               | Borsari Imóveis - cod. 8761                                                                                                                                                           |
| Telefone:                           | (16) 3301-1020                                                                                                                                                                        |
| Data acesso anúncio:                | 31 de outubro de 2024                                                                                                                                                                 |
| Link anúncio:                       | <a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/8761">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/8761</a> |
| Endereço Imóvel:                    | Av. Dr. Edson Baccarin ao lado do n.º 288 - Lote 31 Quadra 22 - Jardim dos Oitis                                                                                                      |
| Área Terreno:                       | 200,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                 |
| Situação:                           | Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.                                                                                                                                    |
| Infraestrutura:                     | Completa                                                                                                                                                                              |
| Valor Oferta:                       | R\$ 110.000,00                                                                                                                                                                        |
| Valor m <sup>2</sup> inicial:       | R\$ 550,00 /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                            |
| Fator oferta:                       | 0,90                                                                                                                                                                                  |
| Fator topográfico:                  | 0,95                                                                                                                                                                                  |
| Fator transposição:                 | 0,90 - Localizado com frente para via principal do bairro.                                                                                                                            |
| 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:                      | 0,665                                                                                                                                                                                 |
| Valor m <sup>2</sup> homogeneizado: | R\$ 281,44 /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                            |



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



**PARA COMPRAR** 5 anos atrás 824 visualizações

**Terreno à venda no Jardim dos Oitis, Araraquara** R\$ 110.000,00

Início > Araraquara > Jardim Dos Oitis

Cod: 8761



Características

VENDA

**R\$ 110.000,00**

IPU R\$ 88,00

Área total: 200 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio



quinta-feira, 31 de outubro de 2024



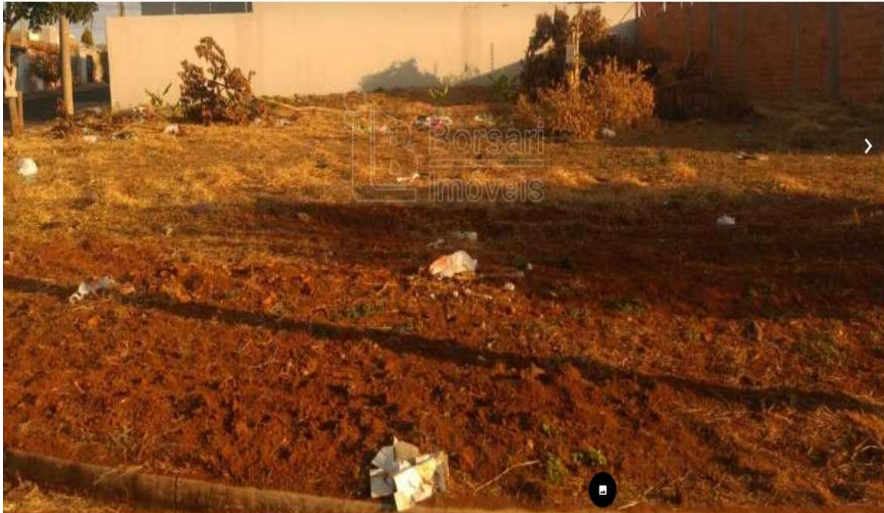
## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 02

|                                           |                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imobiliária / código:</b>              | <b>Borsari Imóveis - cod. 13098</b>                                                                                                                                                     |
| <b>Telefone:</b>                          | (16) 3301-1020                                                                                                                                                                          |
| <b>Data acesso anúncio:</b>               | 31 de outubro de 2024                                                                                                                                                                   |
| <b>Link anúncio:</b>                      | <a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/13098">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/13098</a> |
| <b>Endereço Imóvel:</b>                   | Av. Candido Santos esquina com Rua Professor Manoel Cerqueira Leite - Lote 01 Quadra 12 - Jardim dos Oitis                                                                              |
| <b>Área Terreno:</b>                      | 416,08 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                   |
| <b>Situação:</b>                          | Lote de formato aproximadamente retangular, esquina, declive até 5%.                                                                                                                    |
| <b>Infraestrutura:</b>                    | Completa                                                                                                                                                                                |
| <b>Valor Oferta:</b>                      | R\$ 198.000,00                                                                                                                                                                          |
| <b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>       | R\$ 475,87 /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                              |
| <b>Fator oferta:</b>                      | 0,90                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fator topográfico:</b>                 | 1,00                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fator transposição:</b>                | 1,00                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fator frentes múltiplas:</b>           | Não se aplica - Lote                                                                                                                                                                    |
| <b>Fator profundidade:</b>                | Não se aplica                                                                                                                                                                           |
| <b>Fator testada:</b>                     | Não se aplica                                                                                                                                                                           |
| <b>Fator formato:</b>                     | Não se aplica                                                                                                                                                                           |
| <b>Fator de área:</b>                     | 0,729                                                                                                                                                                                   |
| <b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b> | R\$ 312,22 /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                              |



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



**PARA COMPRAR** 1 ano atrás 505 visualizações

**Terreno residencial à venda no Jardim Dos Oitis, Araraquara**

[Início](#) > [Araraquara](#) > [Jardim Dos Oitis](#)  
Cod: 13098

**R\$ 198.000,00**

**VENDA**  
**R\$ 198.000,00**  
IPTU R\$ 273,81  
Área total: 416,08 m<sup>2</sup>



quinta-feira, 31 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 – 7º andar – Avaliação e Perícia – Centro



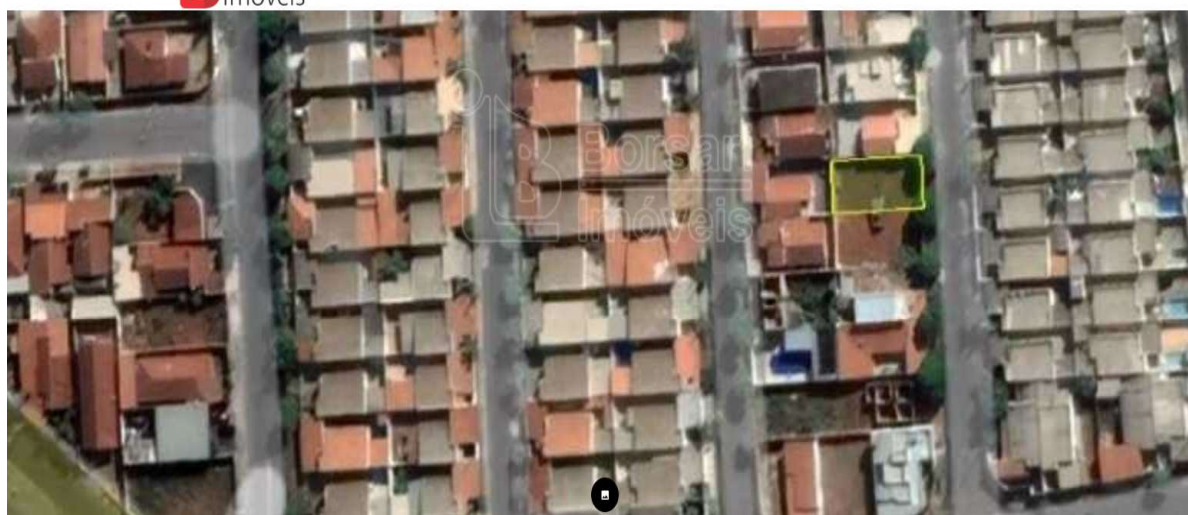
## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 03

|                                     |                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Imobiliária / código:               | Borsari Imóveis - cod.12266                                                                                                                                                             |
| Telefone:                           | (16) 3301-1020                                                                                                                                                                          |
| Data acesso anúncio:                | 31 de outubro de 2024                                                                                                                                                                   |
| Link anúncio:                       | <a href="https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/12266">https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/12266</a> |
| Endereço Imóvel:                    | Av. Profa Maria de Lourdes Silva Martins em frente ao n.º 158 - Lote 08 Quadra 17 - Jardim dos Oitis                                                                                    |
| Área Terreno:                       | 200,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                   |
| Situação:                           | Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.                                                                                                                                      |
| Infraestrutura:                     | Completa                                                                                                                                                                                |
| Valor Oferta:                       | R\$ 100.000,00                                                                                                                                                                          |
| Valor m <sup>2</sup> inicial:       | R\$ 500,00 /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                              |
| Fator oferta:                       | 0,90                                                                                                                                                                                    |
| Fator topográfico:                  | 0,95                                                                                                                                                                                    |
| 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:                      | 0,665                                                                                                                                                                                   |
| Valor m <sup>2</sup> homogeneizado: | R\$ 284,29 /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                              |



Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel



PARA COMPRAR 1 ano atrás 679 visualizações

Terreno à venda no Jardim Dos Oitis, Araraquara

R\$ 100.000,00

Início > Araraquara > Jardim Dos Oitis  
Cod:12266



VENDA  
**R\$ 100.000,00**

Área total: 200 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio



quinta-feira, 31 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 - 7º andar - Avaliação e Perícia - Centro



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 04

|                                           |                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imobiliária / código:</b>              | <b>Imobiliária Cardinali - cod. 110429</b>                                                                                                                                                      |
| <b>Telefone:</b>                          | (16) 2108-0900                                                                                                                                                                                  |
| <b>Data acesso anúncio:</b>               | 31 de outubro de 2024                                                                                                                                                                           |
| <b>Link anúncio:</b>                      | <a href="https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Uirapuru-II/110429">https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Uirapuru-II/110429</a> |
| <b>Endereço Imóvel:</b>                   | Rua Maria Cristina Lemos Giraldi em frente ao n.º 596 - Lotes 09 e 10 Quadra 10 - Jardim Uirapuru II                                                                                            |
| <b>Área Terreno:</b>                      | 4.324,97 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                         |
| <b>Situação:</b>                          | Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, declive até 5%.                                                                                                                     |
| <b>Infraestrutura:</b>                    | Completa                                                                                                                                                                                        |
| <b>Valor Oferta:</b>                      | R\$ 1.300.000,00                                                                                                                                                                                |
| <b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>       | R\$ 300,58 /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                      |
| <b>Fator oferta:</b>                      | 0,90                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fator topográfico:</b>                 | 1,00                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fator transposição:</b>                | 1,00                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fator frentes múltiplas:</b>           | 1,10                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fator profundidade:</b>                | Não se aplica                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fator testada:</b>                     | Não se aplica                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fator formato:</b>                     | Não se aplica                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fator de área:</b>                     | 0,954                                                                                                                                                                                           |
| <b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b> | R\$ 283,89 /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                      |



CALCULADORA DE IMÓVEIS • EMPRESA • BLOG • LANÇAMENTOS • CONTATO • IMÓVEIS •



**TERRENO PADRÃO - JARDIM UIRAPURU II RESIDENCIAL OU COMERCIAL PARA VENDA EM ARARAQUARA**

Residencial ou Comercial

Finalidade

110429

Referência

4324.97 m<sup>2</sup>

A. Terreno

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração

|               |          |
|---------------|----------|
| IPTU ①        | 1.098,00 |
| Total / Mês ① | 1.098,00 |

Venda

1.300.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Cartões)

Consulte-nos

Total ①

1.300.000,00

quinta-feira, 31 de outubro de 2024



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 05

|                                           |                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imobiliária / código:</b>              | <b>Imobiliária São Paulo - cod. 13.838</b>                                                                                                                                    |
| <b>Telefone:</b>                          | (16) 3333-4000                                                                                                                                                                |
| <b>Data acesso anúncio:</b>               | 31 de outubro de 2024                                                                                                                                                         |
| <b>Link anúncio:</b>                      | <a href="https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-indaia/13838">https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-indaia/13838</a> |
| <b>Endereço Imóvel:</b>                   | Rua Luiz Sotratti n.º 402, Área 7 Gleba B - Jardim Indaia                                                                                                                     |
| <b>Área Terreno:</b>                      | 2.668,50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                       |
| <b>Situação:</b>                          | Área de formato irregular, meio de quadra, declive até 5%.                                                                                                                    |
| <b>Infraestrutura:</b>                    | Completa                                                                                                                                                                      |
| <b>Valor Oferta:</b>                      | R\$ 700.000,00                                                                                                                                                                |
| <b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>       | R\$ 262,32 /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                    |
| <b>Fator oferta:</b>                      | 0,90                                                                                                                                                                          |
| <b>Fator topográfico:</b>                 | 1,00                                                                                                                                                                          |
| <b>Fator transposição:</b>                | 1,00                                                                                                                                                                          |
| <b>Fator frentes múltiplas:</b>           | 1,10                                                                                                                                                                          |
| <b>Fator profundidade:</b>                | Não se aplica                                                                                                                                                                 |
| <b>Fator testada:</b>                     | Não se aplica                                                                                                                                                                 |
| <b>Fator formato:</b>                     | Não se aplica                                                                                                                                                                 |
| <b>Fator de área:</b>                     | 0,92                                                                                                                                                                          |
| <b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b> | R\$ 238,92 /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                    |

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

#### TERRENO ÁREA À VENDA NO JARDIM INDAIÁ, ARARAQUARA

[Início](#) > [Araraquara](#) > [Jardim Indaia](#) > [Rua Luiz Sotratti](#)**COD. 13838**

VENDA  
**R\$ 700.000,00**  
IPTU R\$ 292,02

Área total: 2668.5 m<sup>2</sup>  
Área construída: 0 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)



quinta-feira, 31 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 – 7º andar – Avaliação e Perícia – Centro



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 06

|                                     |                                                                                                                             |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Imobiliária / código:               | Viva Real - Anunciante Leandro Pugliesi - cod. 2537309195                                                                   |
| Telefone:                           | -                                                                                                                           |
| Data acesso anúncio:                | 31 de outubro de 2024                                                                                                       |
| Link anúncio:                       | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-serra-azul-bairros-araraquara-5000m2-venda-R\$1500000-id-2537309195/ |
| Endereço Imóvel:                    | Rua André Gustavo Malara lote 36 - Recreio Campestre Imperador                                                              |
| Área Terreno:                       | 5.000,00 m <sup>2</sup>                                                                                                     |
| Situação:                           | Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, relativamente plana.                                            |
| Infraestrutura:                     | Completa                                                                                                                    |
| Valor Oferta:                       | R\$ 1.500.000,00                                                                                                            |
| Valor m <sup>2</sup> inicial:       | R\$ 300,00 /m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Fator oferta:                       | 0,90                                                                                                                        |
| Fator topográfico:                  | 0,95                                                                                                                        |
| Fator transposição:                 | 1,00                                                                                                                        |
| Fator frentes múltiplas:            | 1,10                                                                                                                        |
| Fator profundidade:                 | Não se aplica                                                                                                               |
| Fator testada:                      | Não se aplica                                                                                                               |
| Fator formato:                      | Não se aplica                                                                                                               |
| Fator de área:                      | 0,989                                                                                                                       |
| Valor m <sup>2</sup> homogeneizado: | R\$ 279,05 /m <sup>2</sup>                                                                                                  |



Destaque

Compartilhar

Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Araraquara / Jardim Serra Azul / Avenida Fiori Gigliotti

Venda

R\$ 1.500.000

Condomínio  
R\$ 193

IPTU  
R\$ 3.500

5000 m<sup>2</sup>

✓ Plano

✓ Frente para o norte

✓ Frente para o sul

✓ Energia elétrica

✓ Rede de água e esgoto

[Todas as características](#)

LP Leandro Pugliesi

★ 5/5 (1 classificação)

🏠 2 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 1.500.000. Avenida Fiori Gigliotti. s/n -

quinta-feira, 31 de outubro de 2024

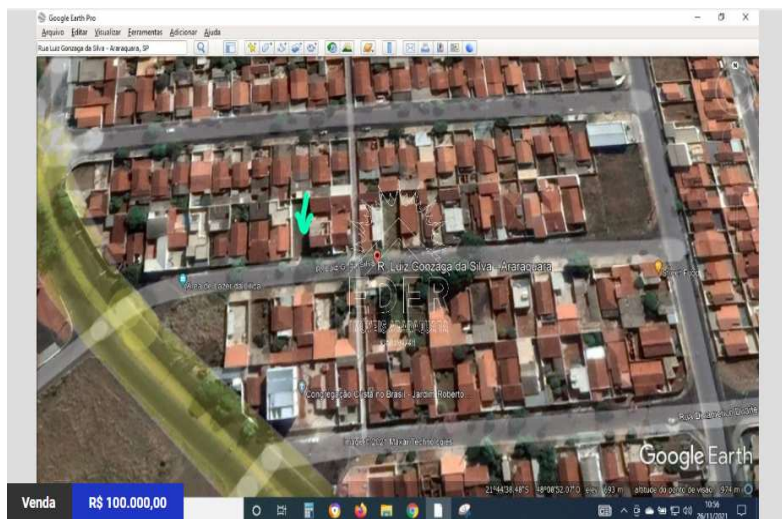
Paço Municipal de Araraquara  
Rua São Bento, n.º 840 – 7º andar – Avaliação e Perícia – Centro



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 07

|                                           |                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imobiliária / código:</b>              | <b>Eder o seu corretor - cod. 4.061</b>                                                                                                                                                         |
| <b>Telefone:</b>                          | (16) 9 9702-4200                                                                                                                                                                                |
| <b>Data acesso anúncio:</b>               | 31 de outubro de 2024                                                                                                                                                                           |
| <b>Link anúncio:</b>                      | <a href="https://ederoseucorretor.com.br/imovel/4061/terreno-jardim-roberto-selmi-dei-araraquara/">https://ederoseucorretor.com.br/imovel/4061/terreno-jardim-roberto-selmi-dei-araraquara/</a> |
| <b>Endereço Imóvel:</b>                   | Rua Luiz Gonzaga da Silva ao lado do n.º - Lote 39 Quadra 4 - Jardim Roberto Selmi Dei                                                                                                          |
| <b>Área Terreno:</b>                      | 250,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                           |
| <b>Situação:</b>                          | Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.                                                                                                                                              |
| <b>Infraestrutura:</b>                    | Completa                                                                                                                                                                                        |
| <b>Valor Oferta:</b>                      | R\$ 100.000,00                                                                                                                                                                                  |
| <b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>       | R\$ 400,00 /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                      |
| <b>Fator oferta:</b>                      | 0,90                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fator topográfico:</b>                 | 0,95                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fator transposição:</b>                | 1,00                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fator frentes múltiplas:</b>           | Não se aplica - Lote                                                                                                                                                                            |
| <b>Fator profundidade:</b>                | Não se aplica                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fator testada:</b>                     | Não se aplica                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fator formato:</b>                     | Não se aplica                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fator de área:</b>                     | 0,684                                                                                                                                                                                           |
| <b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b> | R\$ 233,93 /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                      |



**COMPARAR**

**FAVORITO**

Código: 4061

Área total: 250,00 m<sup>2</sup>

Rua Luiz Gonzaga da Silva,  
Jardim Roberto Selmi Dei,  
Araraquara - SP

### Descrição Imóvel

#### TERRENO

Cód.: 4061- Vende terreno Selmi Dei com 10X25. Documentação OK para financiamento.  
Com Eder o seu corretor 99702 4200 // 3397 0737. Creci J 34.491.

Uma cidade chamada Selmi Dei  
Selmi Dei um dos mais populosos de Araraquara

**MEUS FAVORITOS**

**COMPARAR IMÓVEIS** 0

**PROPOSTA E CONTATO**

☐ Li e aceito a [política de privacidade](#)

**ENVIAR**

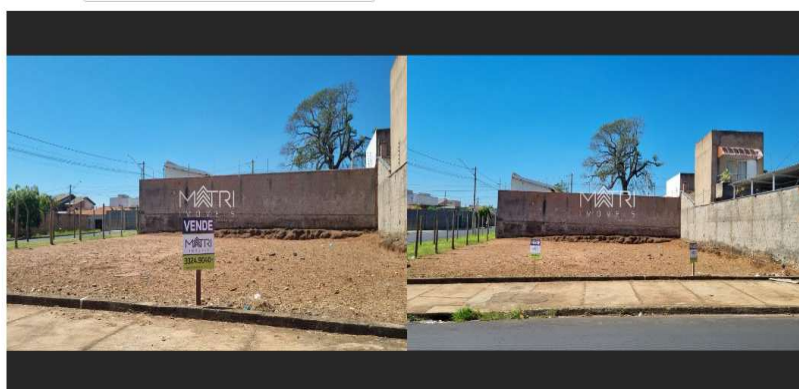
quinta-feira, 31 de outubro de 2024



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

### Pesquisa 08

|                                           |                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imobiliária / código:</b>              | <b>Matri Imóveis - cod. 4118</b>                                                                                                                                                  |
| <b>Telefone:</b>                          | (16) 3324-9040                                                                                                                                                                    |
| <b>Data acesso anúncio:</b>               | 31 de outubro de 2024                                                                                                                                                             |
| <b>Link anúncio:</b>                      | <a href="https://matriimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/4118">https://matriimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/4118</a> |
| <b>Endereço Imóvel:</b>                   | Av. Dr. Edson Baccarin ao lado do n.º 442 - Lote 20 Quadra 21 - Jardim dos Oitis                                                                                                  |
| <b>Área Terreno:</b>                      | 382,54 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                             |
| <b>Situação:</b>                          | Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.                                                                                                                                |
| <b>Infraestrutura:</b>                    | Completa                                                                                                                                                                          |
| <b>Valor Oferta:</b>                      | R\$ 195.000,00                                                                                                                                                                    |
| <b>Valor m<sup>2</sup> inicial:</b>       | R\$ 509,75 /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                        |
| <b>Fator oferta:</b>                      | 0,90                                                                                                                                                                              |
| <b>Fator topográfico:</b>                 | 0,95                                                                                                                                                                              |
| <b>Fator transposição:</b>                | 0,90 - Localizado com frente para via principal do bairro.                                                                                                                        |
| <b>Fator frentes múltiplas:</b>           | Não se aplica - Lote                                                                                                                                                              |
| <b>Fator profundidade:</b>                | Não se aplica                                                                                                                                                                     |
| <b>Fator testada:</b>                     | Não se aplica                                                                                                                                                                     |
| <b>Fator formato:</b>                     | Não se aplica                                                                                                                                                                     |
| <b>Fator de área:</b>                     | 0,721                                                                                                                                                                             |
| <b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b> | R\$ 282,81 /m <sup>2</sup>                                                                                                                                                        |

[Comprar](#)[Alugar](#)[Área do cliente](#)[Sobre a Matri](#)[Contato](#)[Fotos](#)

VENDA  
**R\$ 195.000,00**

Área total: 382.54 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Agendar visita](#)

### Terreno à venda no Jardim dos Oitis, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim dos Oitis > Avenida Doutor Edson Baccarin

Imóvel: 4118

Área  
382.54 m<sup>2</sup>

quinta-feira, 31 de outubro de 2024

Paço Municipal de Araraquara

Rua São Bento, n.º 840 – 7º andar – Avaliação e Perícia – Centro



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

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

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO 5.217,49m<sup>2</sup>

### 1º Análise de dados:

| Amostra<br>(Xi) | Valor Oferta (R\$) |              | Área (m <sup>2</sup> ) | Valor/m <sup>2</sup><br>inicial | Matriz dos Fatores |                      |                       |                            |                  | Valor/m <sup>2</sup><br>final |        |
|-----------------|--------------------|--------------|------------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|------------------|-------------------------------|--------|
|                 |                    |              |                        |                                 | Fator<br>oferta    | Fator<br>topográfico | Fator<br>transposição | Fator frentes<br>múltiplas | Fator<br>de Área |                               |        |
| X1              | R\$                | 110.000,00   | 200,00                 | R\$ 550,00                      | 0,9                | 0,95                 | 0,9                   | 1                          | 0,665            | R\$                           | 281,44 |
| X2              | R\$                | 198.000,00   | 416,08                 | R\$ 475,87                      | 0,9                | 1                    | 1                     | 1                          | 0,729            | R\$                           | 312,22 |
| X3              | R\$                | 100.000,00   | 200,00                 | R\$ 500,00                      | 0,9                | 0,95                 | 1                     | 1                          | 0,665            | R\$                           | 284,29 |
| X4              | R\$                | 1.300.000,00 | 4324,97                | R\$ 300,58                      | 0,9                | 1                    | 1                     | 1,1                        | 0,954            | R\$                           | 283,89 |
| X5              | R\$                | 700.000,00   | 2668,50                | R\$ 262,32                      | 0,9                | 1                    | 1                     | 1,1                        | 0,920            | R\$                           | 238,92 |
| X6              | R\$                | 1.500.000,00 | 5000,00                | R\$ 300,00                      | 0,9                | 0,95                 | 1                     | 1,1                        | 0,989            | R\$                           | 279,05 |
| X7              | R\$                | 100.000,00   | 250,00                 | R\$ 400,00                      | 0,9                | 0,95                 | 1                     | 1                          | 0,684            | R\$                           | 233,93 |
| X8              | R\$                | 195.000,00   | 382,54                 | R\$ 509,75                      | 0,9                | 0,95                 | 0,9                   | 1                          | 0,721            | R\$                           | 282,81 |
| Média           |                    |              |                        |                                 |                    |                      |                       |                            |                  | R\$                           | 274,57 |
| Desvio Padrão   |                    |              |                        |                                 |                    |                      |                       |                            |                  | R\$                           | 25,79  |

### Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 233,93 Amostra n° X7  
Amostra extrema superior R\$ 312,22 Amostra n° X2

Número crítico de CHAUVENET para: 8 amostras

$$N=8$$
$$d/s \text{ Limite}=1,86 \quad \frac{d}{s} \text{max} = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}} \quad \frac{d}{s} \text{min} = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s= 1,58 < 1,86  
Portanto a amostra n° X7 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,46 < 1,86  
Portanto a amostra n° X2 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 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 NB-502-89 da ABNT que rege a matéria.

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

|                   |        |                                                         |
|-------------------|--------|---------------------------------------------------------|
| Xmed R\$          | 274,57 | tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT |
| Desvio Padrão R\$ | 25,79  | Xmed = Média das amostras                               |
| tc                | 1,4    |                                                         |
| Xmax R\$          | 288,22 |                                                         |
| Xmin R\$          | 260,92 |                                                         |

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 27,30$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 9,10$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$ 260,92 à R\$ 270,02

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

2º Classe: R\$ 270,02 à R\$ 279,12

|                     |            |      |   |
|---------------------|------------|------|---|
| Neste intervalo há: | R\$ 279,05 | Peso | 1 |
| 1 amostras          | -          | -    | 0 |
|                     | -          | -    | 0 |
|                     | -          | -    | 0 |

3º Classe: R\$ 279,12 à R\$ 288,22

|                     |            |      |   |
|---------------------|------------|------|---|
| Neste intervalo há: | R\$ 284,29 | Peso | 4 |
| 4 amostras          | R\$ 283,89 | Peso | 4 |
|                     | R\$ 282,81 | Peso | 4 |
|                     | R\$ 281,44 | Peso | 4 |

Soma dos pesos 17

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 4.808,78

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\$ 282,87

Valor médio: R\$ 274,57

Tomada de decisão: R\$ 279,00



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**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                                                                                                     |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Tendência Central</b> calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m <sup>2</sup> ) | R\$ 274,57 |
| <b>Amostra extrema superior</b> (R\$/m <sup>2</sup> )                                                                | R\$ 312,22 |
| <b>Amostra extrema inferior</b> (R\$/m <sup>2</sup> )                                                                | R\$ 233,93 |
| <b>Amplitude</b> (R\$/m <sup>2</sup> )                                                                               | R\$ 78,29  |
| <b>Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)</b>                                                     | 28,51%     |
| Enquadramento no Grau de precisão                                                                                    | III        |

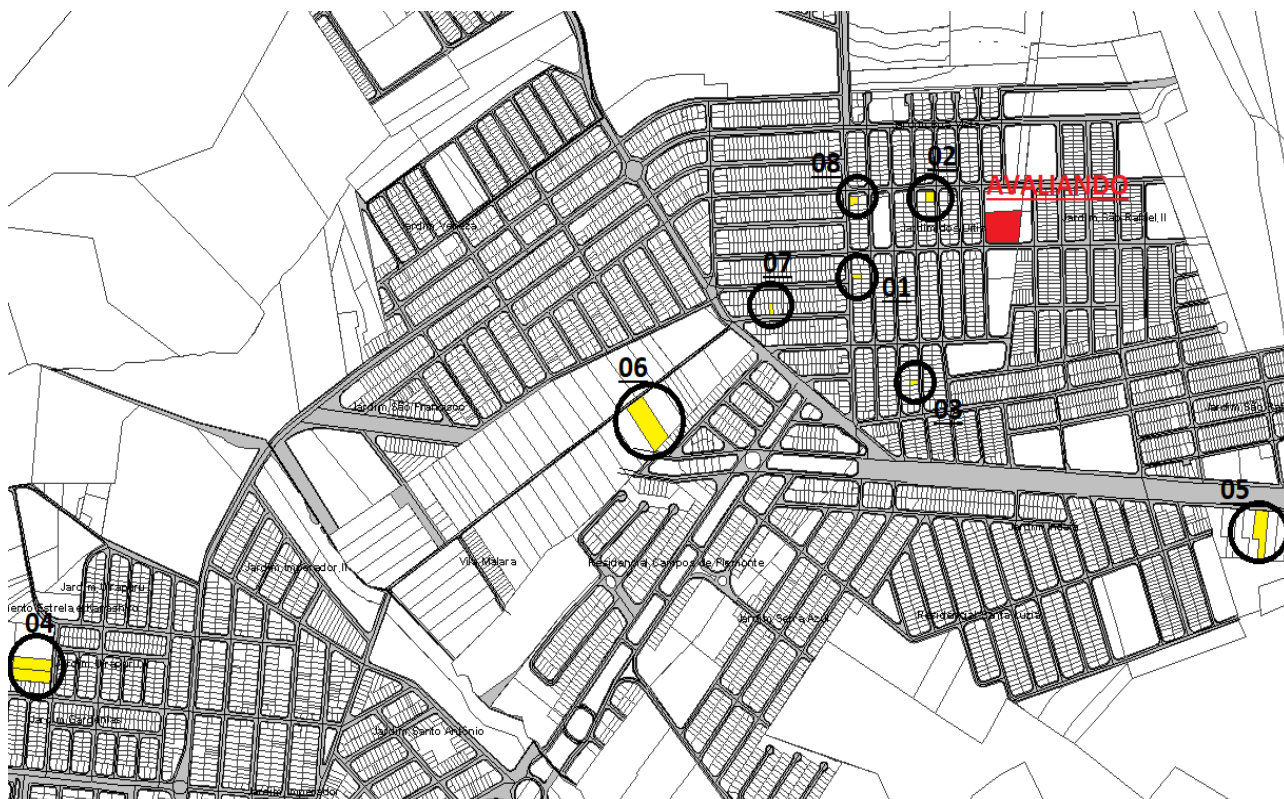
Concluindo-se a partir da tabela de enquadramento acima, laudo de avaliação com grau **III** de precisão.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



### Localização das amostras:



Fonte: Cadastro Técnico Municipal – Anotações próprias.

### **Avaliação:**

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

$$\text{Valor de mercado territorial} = 5.217,49 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 279,00/\text{m}^2 =$$

**R\$ 1.455.679,71**

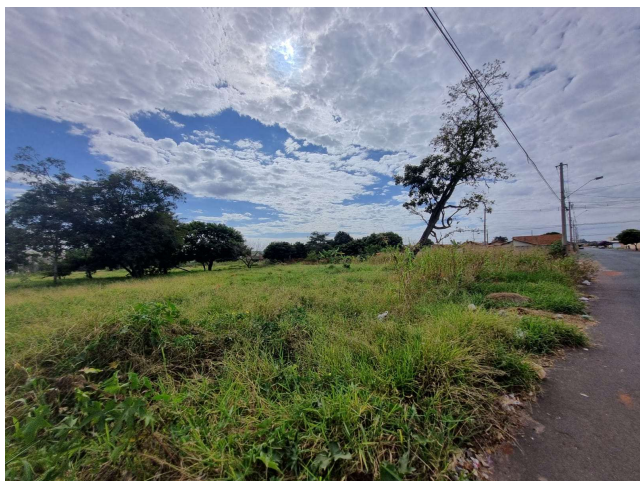
**Importância de um milhão, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e setenta e nove reais e setenta e um centavos é o valor da presente avaliação.**



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



### Relatório Fotográfico:





## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



### Encerramento:

Consta o presente laudo de 18 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 31 de outubro de 2024.

Iago Sabino Rodrigues Solci  
Engenheiro Civil  
CREA 5069946077