



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 um terreno, constituído pelo lote SESSENTA E OITO, da quadra "F" do Jardim Ártico, em Araraquara, com frente para o prolongamento da Rua Expedicionários do Brasil e superfície de 273,00 metros quadrados conforme cadastro municipal, objeto da matrícula n.º 5.347 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

Área de formato aproximadamente retangular, com acesso dificultado tendo em vista a topografia do local, acline para os fundos entre 5 e 10%, localizada no zoneamento **AEIU-ACOP - Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária**.

Região predominantemente residencial padrão médio, distante aproximadamente 1.570,00 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 Fazenda e Planejamento
Processo Administrativo 1Doc: 83.097/2025

Informações complementares:

Área territorial (Conforme cadastro):	273,00 m ²
Desenho 4-7-365 - SDU	
Inscrição Cadastral Municipal:	11.033.001.00
Matrícula n.º 5.347 do 1.º O.R.I. de Araraquara – certidão visualizada no portal Registradores em 16/12/2025.	

**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, com área superficial fora dos limites do intervalo padrão de 200,00 a 500,00 metros quadrados, definido conforme as características da região.

Para diferenças menores que 30%:

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

Para diferenças maiores que 30%:

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

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

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

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2011

- **Fator profundidade:** A ser aplicado em imóveis com profundidade fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtido conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-a;
- **Fator testada:** A ser aplicado em imóveis com testada reduzida fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtida conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-b;



- **Fator formato irregular:** A ser aplicado em imóveis com formato irregular que possuem seu aproveitamento prejudicado, sendo este fator calculado com base na análise de aproveitamento em relação a imóveis de mesmo porte e formato regular;
- **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:	Teddework imobiliária – cód. 34.723
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	25 de maio de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/sao-jose/34723
Endereço Imóvel:	Rua Domingos Zanin, 333 - Centro.
Área Terreno:	300,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, active de 5 a 10%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 155.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 516,67 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 465,00 /m ²

CRECI: 2545-J

[Lançamentos](#)
[Vendas](#)
[Locação](#)
[Contato](#)
[Área do cliente](#)

Fotos

VENDA

R\$ 155.000,00

Área total: 300 m²
Área construída: 84.48 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no SAO JOSE, Araraquara

Início > Araraquara > São José

Imóvel: 34723

Área
300 m² total
84.48 m² construído

segunda-feira, 25 de maio de 2026



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo – cód. 12.105
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	25 de maio de 2026
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-artico/12105
Endereço Imóvel:	Av. Francisco Sampaio Peixoto, ao lado do n.º 24 - Jardim Ártico.
Área Terreno:	420,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, aclave acima de 20%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 290.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 690,48 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,10
Fator transposição:	0,95
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 649,39 /m ²

TERRENO COMERCIAL À VENDA EM JARDIM ÁRTICO, ARARAQUARA

[Início](#) > [Araraquara](#) > [Jardim Ártico](#) > [Rua Domingos Zanin](#)

COD. 12105

Mapa

Compartilhar

VENDA

R\$ 290.000,00

Área total: 420 m²
Área construída: 0 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

segunda-feira, 25 de maio de 2026



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Petrochi imóveis – cód. 14.815
Telefone:	(16) 99964-3303
Data acesso anúncio:	25 de maio de 2026
Link anúncio:	https://petrochimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-do-carmo/14815
Endereço Imóvel:	Rua Comendador Pedro Morganti, 330 - Parque do Carmo
Área Terreno:	255,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 588,24 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,25
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 628,68 /m ²

contato@petrochimoveis.com.br
 (16) 3397-3819
 (16) 99603-1157

 Área do Cliente

Comprar
 Alugar
 Favoritos 0
 Comparar 0
 Contato
 Lançamentos

Fotos

VENDO TERRENO COM 255,00M² - JARDIM DO CARMO

Início > Araraquara > Jardim do Carmo

Cod: 14815

Características do imóvel

255 m²
 10,00 m de frente
 10,00 m de fundo
 25,50 m lado direito
 25,50 m lado esquerdo

VENDA

R\$ 150.000,00

Área total: 255 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

segunda-feira, 25 de maio de 2026

Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Gratieri imóveis – cód. 179
Telefone:	(16) 2221-0395
Data acesso anúncio:	25 de maio de 2026
Link anúncio:	https://gratieriimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araquara/jardim-nova-america/179
Endereço Imóvel:	Av. Júlio Ursolino Pedroso, em frente à rodoviária - Jardim Nova América.
Área Terreno:	366,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 330.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 901,64 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
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:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 616,72 /m ²



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Borsari imóveis – cód. 14.080
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	25 de maio de 2026
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/carmo/14080
Endereço Imóvel:	Av. Francisco Sampaio Peixoto, ao lado do n.º 479 - Parque do Carmo.
Área Terreno:	312,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, declive até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 175.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 560,90 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,25
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 631,01 /m ²

Comprar Alugar Destaques para Compra Lançamentos Área do cliente Contato

PARA COMPRAR 1 ano atrás

Terreno à venda no Carmo, Araraquara

Início > Araraquara > Carmo
Cod: 14080

Características

Exclusivo
VENDA
R\$ 175.000,00

Área total: 312 m²

segunda-feira, 25 de maio de 2026



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Teddework imobiliária – cód. 39.681
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	25 de maio de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/carmo/39681
Endereço Imóvel:	Rua João Gurgel, em frente ao n.º 529 - São José.
Área Terreno:	411,80 m²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, esquina, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 200.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 485,67 /m²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,25
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 519,06 /m²

CRECI: 2545-J

[Lançamentos](#)
[Vendas](#)
[Locação](#)
[Contato](#)
[Área do cliente](#)

Fotos

VENDA

R\$ 200.000,00

IPTU R\$ 108,00

Área total: 411.8 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no CARMO, Araraquara

Início > Araraquara > CARMO

Imóvel: 39681

Área
411.8 m²

segunda-feira, 25 de maio de 2026



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 273,00 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	Fator de Área		
X1	R\$	155.000,00	300,00	R\$	516,67	0,9	1,00	1,00	1,000	R\$	465,00
X2	R\$	340.000,00	759,00	R\$	447,96	0,9	1,00	1,10	1,136	R\$	503,79
X3	R\$	290.000,00	420,00	R\$	690,48	0,9	1,10	0,95	1,000	R\$	649,39
X4	R\$	150.000,00	255,00	R\$	588,24	0,9	0,95	1,25	1,000	R\$	628,68
X5	R\$	330.000,00	366,00	R\$	901,64	0,9	0,95	0,80	1,000	R\$	616,72
X6	R\$	175.000,00	312,00	R\$	560,90	0,9	1,00	1,25	1,000	R\$	631,01
X7	R\$	200.000,00	411,80	R\$	485,67	0,9	0,95	1,25	1,000	R\$	519,06
Média										R\$	573,38
Desvio Padrão										R\$	74,80

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 465,00 Amostra n° X1
Amostra extrema superior R\$ 649,39 Amostra n° X3

Número crítico de CHAUVENET para: 7 amostras

$$N=7 \quad \frac{d}{s} \max = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}} \quad \frac{d}{s} \min = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s= 1,45 < 1,8
Portanto a amostra n° X1 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,02 < 1,8
Portanto a amostra n° X3 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.

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

Xmed R\$ 573,38
Desvio Padrão R\$ 74,80
tc 1,42
Xmax R\$ 616,74
Xmin R\$ 530,01

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



Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 86,73$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 28,91$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe: R\$ 530,01 à R\$ 558,92

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

2º Classe: R\$ 558,92 à R\$ 587,83

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

3º Classe: R\$ 587,83 à R\$ 616,74

Neste intervalo há:	R\$ 616,72	Peso	1
1 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

Soma dos pesos 1

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 616,72

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\$ 616,72 /m²	=	R\$ 168.364,92
Valor médio:	R\$ 573,38 /m²	=	R\$ 156.532,51
Valor máximo:	R\$ 616,74 /m²	=	R\$ 168.371,22
Valor mínimo:	R\$ 530,01 /m²	=	R\$ 144.693,80
Tomada de decisão:	<u>R\$ 595,00 /m²</u>	=	R\$ 162.435,00



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:	7	II	2
3	Identificação dos dados de mercado:	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	II	2
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores:	0,80 a 1,25	III	3
Total				9
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação				II

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

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

GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m ²)	R\$ 573,38
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 649,39
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 465,00
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 184,39
Amplitude em torno da estimativa de tendencia central (%)	32,16%
Enquadramento no Grau de precisão	II

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



Fatores de homogeneização para a área avalianda:

Tendo em vista que a área avalianda possui acesso dificultado, sendo possível acesso somente a pé por trecho não pavimentado do prolongamento da Rua Expedicionários do Brasil, será considerado um fator depreciativo de 50%, similar a lote encravado.

$$\text{Valor unitário} = \text{Valor unitário Lote} \times 0,50$$

$$\text{Valor unitário} = \text{R\$ } 595,00/\text{m}^2 \times 0,50$$

$$\textbf{Valor unitário} = \text{R\$ } 297,50/\text{m}^2$$

Avaliação do imóvel:

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

$\text{R\$ } 297,50/\text{m}^2 \times 273,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 81.217,50$, podendo ser arredondado para a cifra de R\$ 81.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

$$\textbf{Valor de mercado territorial} = \textbf{R\$ 81.000,00}$$

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

Encerramento:

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

Araraquara, 27 de maio 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:



