AVISO DE REPUBLICAÇÃO DE EDITAL

LEILÃO ELETRÔNICO N° 008/2023 - REPETIDO
PROCESSO LICITATÓRIO N° 4032/2023
PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 53.366/2025

ABERTURA PARA CONHECIMENTO E CADASTRAMENTO: Às 09:00 horas do dia 10 de novembro de 2026 (horário de Brasília)

INÍCIO DA SESSÃO PÚBLICA DO LEILÃO PARA ENVIO DE LANCES: Às 09:00 horas do dia 10 de dezembro de 2026 (horário de Brasília)

OBJETO: ALIENAÇÃO 'AD CORPUS' DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DESTE MUNICÍPIO, CONFORME DESCRITO NO ANEXO I DESTE EDITAL, que fica fazendo parte integrante do presente Leilão."

LOTE 1: Área objeto da Matrícula nº 113.696, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, com área de 5.217,49 m² (cinco mil, duzentos e dezessete metros quadrados e quarenta e nove decímetros quadrados). O imóvel está localizado frente para Avenida Rubens Alves da Silva, esquina com Rua José Maria Ferreira Brandão, Jardim dos Oitis, avaliada, conforme laudo de avaliação, em R$ 1.669.600,00 (Um milhão, seiscentos e sessenta e nove mil e seiscentos reais).

LOTE 2: Área objeto da Matrícula nº 80.467, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, com área de 5.377,77 m² (cinco mil, trezentos e setenta e sete metros quadrados e setenta e sete decímetros quadrados). O imóvel está localizado 53,40 metros de frente para a Rua Ehrle Pieri, 13,85 metros fazendo a concordância do alinhamento predial desta com Avenida Major Antônio Mariano Borba, 76,58 metros pela Avenida Major Antônio Mariano Borba, 61,81 metros confrontando com a gleba 25 da antiga fazenda São José da Água Branca e 89,45 metros confrontando com a Área Institucional, Jardim Portugal, avaliada, conforme laudo de avaliação, em R$ 1.484.000,00 (Um milhão, quatrocentos e oitenta e quatro mil reais).

TIPO: MAIOR LANCE

RETIRADA DO EDITAL: A informação dos dados para acesso deve ser feita através do site da Prefeitura Municipal de Araraquara, no link: https://araraquara.giap.com.br/ords/pma/f?p=1839:54 ou no endereço eletrônico: www.danielgarcialeiloes.com.br

Araraquara, 9 de novembro de 2026

JOÃO LUÍZ MARCHEZIN
Secretário Municipal de Administração Interino

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

LEILÃO ELETRÔNICO N° 008/2023 - REPETIDO
PROCESSO LICITATÓRIO Nº 4032/2023
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 53.366/2025

EDITAL DE LEILÃO

O **MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, CNPJ nº 45.276.128/0001-10, através da Secretaria Municipal de Administração – Divisão de Licitações, faz saber aos interessados que, na data de 10 de dezembro de 2026, através do(a) Leiloeiro(a) Público(a) Oficial qualificado abaixo, realizará **LEILÃO ELETRÔNICO**, visando à **ALIENAÇÃO 'AD CORPUS' DE BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DESTE MUNICÍPIO, CONFORME DESCRITO NO ANEXO I DESTE EDITAL**, que fica fazendo parte integrante do presente.

FUNDAMENTO LEGAL: Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 12.697/2021, Lei Complementar nº 101/2000, Lei Orgânica do Município de Araraquara, Lei Municipal n° 8481/2015 e suas alterações posteriores e Lei Municipal n° 11.685/2025

TIPO: MAIOR LANCE

LEILOEIRO(a) PÚBLICO(a) OFICIAL, Sr. DANIEL ELIAS GARCIA, devidamente matriculado na JUCESC sob o n.º 1146, em conformidade com as regras do Processo administrativo nº 37.280/2025, Edital de Credenciamento n.º 003/2025 - RET, Processo Licitatório n.º 9.066/2025, Termo de Credenciamento nº 009/2026.
Com endereço eletrônico: www.danielgarcialeiloes.com.br
E-mail: garcia@dgleiloes.com.br
Telefones/WhatsApp: 0800 278 7431 e (11) 3493-0397
O atendimento será feito no horário das **08h00** às **12h00 e das 13h00 às 18h00**
DATA DO LEILÃO: 10/12/2026
FISCALIZAÇÃO: A fiscalização pela Prefeitura será realizada através do Assessor Executivo João Carlos Masotti, matrícula 147-3, do setor de Alienação de Imóveis.

1. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente leilão eletrônico a alienação de área descrita no Anexo I, avaliadas conforme Laudo de Avaliação constante do Anexo II, atribuindo os seguintes valores mínimos:

LOTE 01: Área objeto da Matrícula nº 113.696, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, com área de 5.217,49 m² (cinco mil, duzentos e dezessete metros quadrados e quarenta e nove decímetros quadrados). O imóvel está localizado frente para Avenida Rubens Alves da Silva, esquina com Rua José Maria Ferreira Brandão, Jardim dos Oitis, avaliada,

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

conforme laudo de avaliação, em R$ 1.669.600,00 (Um milhão, seiscentos e sessenta e nove mil e seiscentos reais).

LOTE 02: Área objeto da Matrícula nº 80.467, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, com área de 5.377,77 m² (cinco mil, trezentos e setenta e sete metros quadrados e setenta e sete decímetros quadrados). O imóvel está localizado 53,40 metros de frente para a Rua Ehrle Pieri, 13,85 metros fazendo a concordância do alinhamento predial desta com Avenida Major Antônio Mariano Borba, 76,58 metros pela Avenida Major Antônio Mariano Borba, 61,81 metros confrontando com a gleba 25 da antiga fazenda São José da Água Branca e 89,45 metros confrontando com a Área Institucional, Jardim Portugal, avaliada, conforme laudo de avaliação, em R$ 1.484.000,00 (Um milhão, quatrocentos e oitenta e quatro mil reais).

1.2 O(s) imóvel(is) será(ão) leiloado(s) no estado e condições de conservação e ocupação que se encontra(m), e sem garantia, não cabendo ao leiloeiro e ao Município de Araraquara a responsabilidade por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, na constituição, composição ou funcionamento, pressupondo-se, a partir do oferecimento de lances, o conhecimento das características e situação do(s) imóvel(is), ou o risco consciente do arrematante, não aceitando a respeito dele(s) qualquer reclamação ou desistência posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.
1.3 As dimensões do imóvel são de caráter meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, consagrando o arrematante o negócio como sendo "ad corpus", na forma do §3º do art. 500 do Código Civil. Por consequência, o arrematante não poderá exigir o complemento da área, cancelamento da arrematação, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.
1.4 É de inteira responsabilidade do adquirente a adoção das medidas necessárias para sua regularização, desocupação e notadamente aquelas eventualmente necessárias para o registro da venda e averbação na respectiva matrícula do imóvel.

2. DO(A) LEILOEIRO(A)

2.1 O leilão será conduzido pela Leiloeira Sra. **DANIEL ELIAS GARCIA,** credenciado pelo Edital de Credenciamento Nº 003/2025 - RET, matriculado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob o n.º 1146, pela Plataforma Eletrônica disponível no endereço eletrônico www.danielgarcialeiloes.com.br

3. DA VISITAÇÃO

3.1 A visita técnica é facultativa e possui o condão de garantir que as licitantes coletem todas as informações necessárias para elaboração de suas propostas.
3.2 As visitas poderão ser realizadas no endereço do Anexo I – Descrição do Imóvel) em até 01 (um) dia útil, anterior à data de apresentação das propostas, sendo necessário prévio agendamento, através do telefone: (16) 3301-5256, no horário das 10h as 16h.

3.2.1. As visitas serão obrigatoriamente acompanhadas por representantes do Leiloeiro Público Oficial.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

3.2.2. A falta da visita técnica não poderá resultar na inabilitação da licitante.
3.2.3. Caso o licitante opte por não visitar o(s) imóvel(is), assume total responsabilidade por não fazer uso da faculdade de vistoriá-lo(s).

4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1. Os interessados poderão participar do presente leilão por meio da internet, sendo os lances encaminhados por meio do portal do(a) leiloeiro(a) ou plataforma de divulgação.

4.1.1 A disponibilização dos acessos aos licitantes para lances virtuais (via internet), bem como toda tecnologia da informação empregada para a realização do leilão virtual, é de inteira responsabilidade do Leiloeiro Público Oficial.

4.2. Para a participação do leilão, os interessados deverão se cadastrar no portal do(a) leiloeiro(a) www.danielgarcialeiloes.com.br a partir de e-mail próprio, criar sua senha de acesso e encaminhar os documentos abaixo indicados para ativaçãodo cadastro conforme normas do site:

4.2.1- Se pessoa física:

I. Documentos de identificação - CPF e Carteira de Identidade – RG ou a CNH.
II. Comprovante de emancipação, quando for o caso.
III. Comprovante de endereço atualizado.
IV. Selfie portando documento atualizado.

4.2.2- Se pessoa jurídica:

I. Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.
II. Documentos de Identidade e credenciamento do representante: CPF, RG;
III. Autorização(Procuração Autenticada).
IV. Última alteração contratual.
V. Inscrição estadual e municipal se for o caso.
VI. Comprovante de endereço atualizado.
VII. Selfie portando documento atualizado

4.3 Todos os procedimentos para o referido cadastro estarão no site, podendo os interessados contar também com suporte da equipe do(a) Leiloeiro(a) em horário comercial pelo telefone **0800 278 7431 e (11) 3493-0397.**

4.4 A participação no Leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos concorrentes das exigências e condições estabelecidas neste Edital e na legislação pertinente reguladora da matéria

4.5 É de exclusiva responsabilidade do usuário a guarda, o sigilo e o uso de seu login e senha, bem como todas as operações, atos e transações realizadas na plataforma de leilões por meio de suas credenciais, não cabendo ao Município ou ao(à) Leiloeiro(a) qualquer responsabilidade por danos, prejuízos ou perdas decorrentes de uso indevido, ainda que por terceiros.

4.5.1 Os lances ofertados na plataforma são realizados após o cumprimento de etapas de segurança, incluindo autenticação por login e senha do usuário, sendo considerados atos válidos, irretratáveis e vinculantes.

4.6 Serão aceitos lances online (via internet) exclusivamente dos participantes que estiverem devidamente cadastrados no site e habilitados para o respectivo leilão.

4.7 O interessado assume integralmente os riscos decorrentes de falhas, interrupções ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação, questionamento ou pedido de

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

indenização em face do(a) leiloeiro(a) ou do comitente vendedor.

4.8. Será aceita a participação de empresas em consórcio, observadas as seguintes normas:

I - Comprovação de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados;

II - Indicação da empresa líder do consórcio, que será responsável por sua representação perante a Administração;

III - Impedimento de a empresa consorciada participar, na mesma licitação, de mais de um consórcio ou de forma isolada;

IV - Responsabilidade solidária dos integrantes pelos atos praticados em consórcio, tanto na fase de licitação quanto na de execução do contrato.

4.8.1. O arrematante é obrigado a promover, antes da celebração do contrato, a constituição e o registro do consórcio, nos termos do compromisso referido no inciso I do caput deste artigo.

4.9. Não poderão disputar licitação ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente: aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (Lei Federal 14133/2021, art 14, inciso IV).

4.10. Do mesmo modo, não poderão participar pessoas físicas e jurídicas impedidas de licitar e contratar com a administração nos termos do que e dispõe o art. 14, incisos III, IV, V e VI, da Lei nº 14.133/2021 e/ou sancionadas com as penas previstas nos incisos III ou IV do artigo 156 da Lei nº 14.133/2021.

4.11. Não poderão participar do leilão pessoas jurídicas que empreguem menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre ou menor de dezesseis anos, em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos, nos termos do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

4.12. Serão desclassificadas as propostas cujo valor inicialmente ofertado seja **inferior** ao Preço Mínimo considerado para o lote, definido pelo Laudo de Avaliação.

5. DA ABERTURA DA SESSÃO E DOS LANCES

5.1 Abertura para cadastramento de lances no dia 10 de novembro de 2026 às 09h00min (horário de Brasília);

5.2 Início da sessão pública de leilão no dia 10 de dezembro de 2026 até as 09h00min (horário de Brasília).

5.3 Os interessados em participar do leilão poderão fazê-lo através de oferta de lances na modalidade exclusivamente ELETRÔNICA, no endereço eletrônico do Leiloeiro Público Oficial, por meio de acesso identificado, na data e horário estabelecidos no preâmbulo deste Edital.

5.4 No caso de haver lances já ofertados no momento do início do leilão serão respeitados os lances já registrados, e seguir-se-á o leilão pelo último lance registrado, considerando-se vencedor o licitante que houver apresentado a maior oferta.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

5.5 Os interessados em participar do Leilão eletrônico (on-line) poderão dar lances pelo sítio eletrônico do(a) Leiloeiro(a) Público(a) Oficial, www.danielgarcialeiloes.com.br nos termos deste Edital, por meio de acesso identificado.
5.6 Os lances serão realizados a partir do preço mínimo, previamente avaliado e estabelecido no Anexo II do Edital, ficando a cargo do(a) Leiloeiro(a) estabelecer a diferença para os lances.
5.7 Durante o leilão podem ser realizadas ofertas sucessivas de lances para cada lote, sempre com valores que superem o lance anteriormente efetuado.
5.8 Não serão admitidos lances com valores idênticos ou que visem a igualar a oferta de algum(a) interessado(a).
5.9 Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. Uma vez aceito o lance, não se admitirá, em hipótese alguma, a sua desistência por qualquer motivo, ficando o participante sujeito às penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021.
5.10 Havendo impedimento para a contratação do licitante vencedor ou não sendo realizado o pagamento pelo arrematante dentro do prazo estabelecido, a negociação poderá ser feita com os demais licitantes, segundo a ordem de classificação inicialmente estabelecida.
5.11 Os lances ofertados por meio eletrônico (on-line) não garantem direitos ao arrematante em caso de recusa do(a) leiloeiro(a), por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema de conexão da internet e/ou linha telefônica, falha no fornecimento de energia elétrica ou quaisquer outras ocorrências, sendo que o arrematante assumirá os riscos oriundos das falhas ou impossibilidades técnicas, não cabendo reclamações a este respeito e nem prejuízo ao Leilão, motivo pelo qual se recomenda lances com antecedência.
5.12 Cabe ao licitante acompanhar as operações no sistema, sendo de sua responsabilidade o ônus decorrente da perda do negócio pela inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo Leiloeiro ou por sua desconexão, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.
5.13 A etapa de lances será considerada encerrada quando não houver mais licitantes interessados e declinarem da sua formulação.

6. DO JULGAMENTO E DA ARREMATAÇÃO

6.1 Para julgamento das propostas será adotado o critério de **MAIOR LANCE**, igual ou superior ao valor da avaliação.
6.2 Após a publicação do resultado do julgamento e anteriormente à indicação do licitante vencedor, será concedida oportunidade de exercício de direito de preferência a licitante que, submetendo-se a todas as regras deste Edital, comprove a ocupação de boa-fé do bem, nos termos do art. 77 da Lei nº 14.133/2021.

6.2.1. Caso não tenha ofertado o maior lance, o ocupante de boa-fé do imóvel será convocado, por meio do sistema, para se for de seu interesse, exercer o direito de preferência a que alude referida subdivisão, mediante apresentação de nova proposta de preço, igual e nas mesmas condições do maior lance ofertado, observado o preço mínimo de alienação.
6.2.2. Cumpridas as condições estabelecidas na subdivisão acima, o ocupante de boa-fé do imóvel será considerado arrematante.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

6.2.3. A ausência de manifestação do licitante no prazo estabelecido implicará na preclusão do direito de preferência a que se refere o art. 77 da Lei nº 14.133/2021.

6.3 Após o encerramento do leilão, o arrematante receberá um e-mail com os valores a serem depositados referentes ao valor da arrematação e da comissão do(a) Leiloeiro(a) (5% do valor do lance).

6.4 O documento será emitido com a identificação do licitante arrematante, com o valor do lote arrematado e com o prazo de vencimento para o pagamento.

6.5 É de responsabilidade dos arrematantes acompanhar no sistema de leilões, no endereço eletrônico do Leiloeiro Público Oficial, os lotes arrematados a fim de que sejam realizados os procedimentos de pagamento e assinatura do contrato de compra e venda.

6.6 As documentações (carta de arrematação e/ou contrato de compra e venda) serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo, em hipótese alguma, a transferência a terceiros ou troca de nomes.

6.7 O ARREMATANTE **não poderá desistir da compra** sob quaisquer pretextos, ficando sujeito, se assim o fizer, às sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021.

6.8 O ARREMATANTE deverá obrigatoriamente enviar para ao Leiloeiro, no ato da arrematação, para fins de assinatura do contrato de compra e venda, documentos digitalizados conforme relacionados a seguir:

6.8.1 Se pessoa física:

a) RG/ RNE (arrematante e cônjuge);

b) CPF/MF (arrematante e cônjuge);

c) Certidão de Casamento e Pacto Antenupcial, se houver;

d) Comprovante de residência atualizado com endereço completo (arrematante e cônjuge) - *exemplo: contas de consumo e correspondências de instituições financeiras*.

6.8.2 Se pessoa jurídica:

a) Cartão do CNPJ;

b) Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações comprobatórias da sua capacidade de representação legal, com expressa previsão dos poderes para exercício de direitos e assunção de obrigações;

c) Em caso de administrador eleito em ato apartado, deverá ser apresentada ata de reunião ou assembleia em que se deu a eleição, bem como a documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição);

d) Certidão Negativa de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica ou de execução patrimonial expedida no domicílio da pessoa física;

e) Certidões Negativas de débitos tributários perante União, Estado e Município, previdenciários e trabalhistas.

6.8.3 Se arrematante Estrangeiro: além da apresentação da documentação indicada nos subitens 6.8.1 ou 6.8.2, deverá:

a) Comprovar sua permanência legal e definitiva no país;

b) Apresentar comprovante de residência;

c) Bem como atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

6.8.4 Se menor de 18 (dezoito) anos: além da apresentação da documentação indicada no subitem 6.8.1, só poderá adquirir imóvel se emancipado ou assistido/ representado por seu representante legal.

6.8.5 Se procurador: procuração pública ou particular com firma do outorgante reconhecida em cartório, com outorga de poderes para formular lances e praticar quaisquer atos pertinentes ao leilão.

6.8.5.1 A procuração por instrumento particular deverá ser encaminhada acompanhada de cópia autenticada, do respectivo contrato ou estatuto social, consolidados ou com alterações em vigor, e da ata de eleição da diretoria em exercício, se for o caso.

6.8.5.2 Não se admitirá substabelecimento caso o mesmo seja proibido no instrumento de procuração, ressalvada a hipótese de ratificação expressa do próprio licitante, que retroagirá à data do ato. O substabelecimento deverá ter a(s) firma(s) do(s) outorgante(s) reconhecida(s) em cartório.

6.8.6 Os documentos enviados pelo ARREMATANTE no momento da arrematação serão juntados ao processo licitatório.

7 DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1 Após o encerramento do leilão, o arrematante receberá um e-mail do leiloeiro responsável, com os valores a serem depositados referentes ao valor da arrematação (à vista/à prazo) e da comissão do(a) Leiloeiro(a), correspondente a 5% (Cinco por cento) do valor do lance.

7.2 O pagamento deverá ser efetuado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, através de depósito identificado, na conta bancária a seguir:

Banco: Banco do Brasil
Agência nº: 7144-7
Conta corrente nº: 5440-2
Favorecido: Daniel Elias Garcia
CPF: 910.192.149-53
Chave PIX: garcia@dgleiloes.com.br

7.3 Caso o arrematante não execute o pagamento, dentro do prazo estabelecido, perderá o direito de aquisição do lote e estará sujeito às sanções previstas neste Edital, bem como serão sucessivamente chamados os demais, pela ordem dos lances ofertados (do maior para o menor), os quais terão o mesmo prazo e condições para honrar o valor do lance ofertado, sendo descartados todos os lances em valor inferior ao mínimo previsto neste Edital, nos moldes do art. 90 da Lei 14.133/2021.

7.4 Os pagamentos dar-se-ão nos termos da Lei Municipal 8.481, de 17 de junho de 2015 e alterações posteriores, segundo a qual, nos editais de licitação destinados à alienação de bem imóvel do Município poderá ser estabelecido o pagamento à vista ou parcelado.

7.4.1. Para imóveis avaliados em até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o pagamento dar-se-á em até 6 (seis) parcelas mensais, com entrada no valor mínimo de 20% (vinte por cento) sobre o valor total oferecido na proposta para a aquisição do imóvel.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

7.4.2. Para imóveis avaliados superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), o pagamento dar-se-á em até 10 (dez) parcelas mensais, com entrada no valor de no mínimo de 20% (vinte por cento) sobre o valor total oferecido na proposta para a aquisição do imóvel.

7.4.3. As parcelas mensais serão corrigidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou, subsidiariamente, pelo índice oficialmente utilizado pelo Município na correção de seus débitos.

7.4.4. Em caso de resolução do contrato incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o preço da compra e venda, a título de perdas e danos.

7.4.5. Nas parcelas em atraso serão aplicados multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 12% a.a. (doze por cento ao ano), sem prejuízo da correção monetária de juros legais.

7.5 Na hipótese de licitação deserta ou fracassada, o Município poderá realizar segunda licitação na qual, mediante fundamentada e prévia justificativa ratificada pelo Prefeito Municipal na fase preparatória da licitação, poderá ser determinado preço mínimo com desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente. (Redação dada pela Lei n° 11.349, de 2024).

7.6 Em caráter excepcional, será admissível o parcelamento de que trata o art. 1° desta lei quando, na licitação realizada com o desconto de que trata o art. 1°-A desta lei, o valor adjudicado for superior a 100% (cem por cento) ao valor da avaliação do imóvel. (Incluído pela Lei n° 11.349, de 2024).

7.7 Após a confirmação do pagamento, será lavrada a respectiva nota de venda/nota de arrematação em leilão (recibo definitivo/fatura de leilão), discriminando o valor de venda (arrematação) e o valor de 5% (Cinco por cento) relativo à comissão do Leiloeiro Público Oficial.

8. DA ATA CIRCUNSTANCIADA E DA HOMOLOGAÇÃO

8.1 Encerrado o leilão, será lavrada ata circunstanciada, assinada pelo Leiloeiro Público Oficial, na qual figurarão os lotes vendidos, o valor de arrematação, os lotes não vendidos e os excluídos, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e os trabalhos desenvolvidos na licitação, em especial os fatos relevantes.

8.2 O leilão deverá ser homologado assim que concluída a fase de lances, superada a fase recursal e efetivado o pagamento pelo licitante vencedor, na forma definida neste Edital.

8.3 A decisão quanto à homologação será divulgada mediante publicação na imprensa local, Jornal de grande circulação e no Diário Oficial do Estado.

8.4 Decorrido o prazo previsto no artigo 165, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, o ato será adjudicado, prosseguindo-se com as formalidades legais pertinentes previstas neste Edital.

9. DA LAVRATURA DA ESCRITURA

9.1. A escritura pública a ser lavrada, no caso de pagamento parcelado deverá conter cláusula que condicione a transferência da propriedade ao termo de quitação emitido pelo poder público.

9.2. Da escritura de compra e venda com pagamento parcelado constará cláusula resolutiva expressa estabelecendo que o atraso no pagamento de qualquer das parcelas constituirá o comprador em mora. Caso a mora não seja purgada no prazo de 15 (quinze) dias a contar do vencimento, o vendedor poderá, a seu exclusivo critério, exigir a totalidade do preço vencido e vincendo ou decretar o desfazimento da venda.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

9.3. Todos os custos relativos aos emolumentos e aos atos notariais de lavratura de escritura pública e seu futuro registro na matrícula do imóvel licitado serão de responsabilidade do comprador.

10. DOS PRAZOS

10.1. Prazo para assinatura do contrato: O arrematante terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da convocação, para assinar o contrato.

10.1.1. Não sendo possível cumprir os prazos do item 10.1, o arrematante deverá apresentar à Administração pedido de prorrogação devidamente fundamentado, que considerando justificada a impossibilidade, poderá acolhê-lo.

10.2. Prazo para pagamento à vista ou depósito da entrada: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral ou depósito da entrada em 24 (vinte e quatro) horas, após o encerramento do leilão através de transferência bancária ao leiloeiro(a) responsável, conforme item 7.2.

10.2.1. O contrato não poderá ser assinado sem que seja constatado o pagamento à vista ou o depósito da entrada relativa ao pagamento parcelado.

10.2.2 Prazo para pagamento da primeira parcela: O vencimento da primeira parcela será em 01 (um) mês, contado da assinatura do contrato.

10.2.3. Prazo para pagamento das demais parcelas: A segunda parcela terá vencimento em 01 (um) mês contado do pagamento da primeira e as demais terão seus vencimentos no mesmo dia dos meses subsequentes.

10.3. Prazo para lavratura da escritura: O comprador terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da assinatura do contrato, para apresentar à Administração o comprovante de protocolo do pedido de lavratura da escritura pública perante o Tabelionato.

10.3.1. Não sendo possível cumprir o prazo previsto no item 10.3, o comprador deverá apresentar à Administração pedido de prorrogação devidamente fundamentado, que considerando justificada a impossibilidade, poderá acolhê-lo.

10.4. Prazo para apresentar/providenciar o registro da compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis: O comprador terá o prazo de 15 (quinze) dias contados a partir da expedição de documento de quitação (para o caso de pagamento parcelado) ou da lavratura da escritura pública (no caso de pagamento à vista) para apresentar o protocolo do pedido de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

10.4.1 Não sendo possível cumprir o prazo do item 10.4, o comprador deverá apresentar à Administração pedido de prorrogação devidamente fundamentado, que considerando justificada a impossibilidade poderá acolhê-lo.

10.5. Os demais prazos para prática de atos que não estiverem especificados no edital ou no contrato seguirão as regras da Lei Municipal nº 8.481/2015 e da Lei Federal nº 14.133/2021.

10.6. Para os atos que não tiverem prazos especificados no edital, no contrato ou em lei, o interessado terá 5 (cinco) dias úteis para praticá-los, contados a partir da comunicação.

11. DOS RECURSOS

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

11.1. Qualquer licitante poderá apresentar recurso ao(à) Leiloeiro(a) Oficial, no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar da intimação do ato ou lavratura da ata, nos casos previstos nas alíneas no artigo 165 da Lei nº 14.133/2021 e Art. 3º do Decreto Municipal 12.697/2021.
11.2. O recurso deverá ser enviado para os seguintes e-mails: edital@araraquara.sp.gov.br e garcia@dgleiloes.com.br
11.3. Os recursos administrativos terão efeito suspensivo.
11.4. Interposto, o recurso será comunicado por publicação no Diário Oficial do Município aos demais licitantes, que poderão contrarrazoar em igual prazo.
11.5. Findo esse período, apresentadas ou não contrarrazões ao recurso, o(a) Leiloeiro(a) Oficial poderá, no prazo de 3 (três) dias úteis, reconsiderar a sua decisão. Caso seja mantida a decisão pelo(a) Leiloeiro(a), remeterá o recurso ao titular da Secretaria Municipal da Administração ou do titular da entidade da Administração Pública Municipal Indireta, conforme o caso, que o decidirá no prazo de 2 (dois) dias, na forma do que determina o art. 3º, §2º do Decreto Municipal nº 12.697/2021.

12. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E DA S IMPUGNAÇÕES

12.1. Serão aceitos impugnações e pedidos de esclarecimentos emitidos através do e-mail: edital@araraquara.sp.gov.br e garcia@dgleiloes.com.br Contudo, tais documentos deverão ser devidamente identificados, assinados e digitalizados, com a devida comprovação de que o requerente tem poderes para pleitear em nome da empresa interessada no certame, no caso de pessoa jurídica.

12.1.1. Impugnações referentes ao certame poderão ser feitas na forma e rito do art. 164, da Lei 14.133/2021.

12.1.2. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

12.1.3 A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

12.2. Caberá, ainda, reconsideração em face de decisão relacionada com o objeto da licitação ou do contrato, de que não caiba recurso hierárquico, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data da intimação da decisão.
12.3. Nenhum prazo de recurso ou pedido de reconsideração inicia-se ou corre sem que os autos do processo estejam com vista ao interessado**.**
12.4. Para efeito de contagem de prazos legais, serão considerados dias úteis aqueles em que houver expediente normal da Prefeitura do Município de Araraquara, quais sejam: segunda à sexta-feira, das 09:00h às 17:00h.
12.5. Serão válidas somente as informações, correções e alterações que forem fornecidas oficialmente pela Prefeitura.
12.6. No caso de não solicitação de esclarecimentos pelos proponentes dentro do prazo estipulado, pressupõe-se que os elementos fornecidos são suficientemente claros e precisos, não cabendo, portando, direito a reclamações posteriores.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Descumprimento do prazo para assinatura do contrato: Em caso do não comparecimento para a assinatura do contrato, arrematante perderá o direito de adquirir o referido imóvel, recebendo multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da alienação.

13.2. Descumprimento do prazo para pagamento à vista ou depósito da entrada: Sujeitará o arrematante à aplicação das penalidades do item 13.1.

13.3. Descumprimento do prazo para pagamento das parcelas: A mora implicará em multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 12% a.a. (doze por cento ao ano), sem prejuízo da correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou, subsidiariamente, pelo índice oficialmente utilizado pelo Município na correção de seus débitos.

13.3.1 Não purgada a mora em 15 (quinze) dias, ensejará à exigência da totalidade do preço ou rescisão do contrato, conforme art. 137 da lei 14.133/2021.

13.4. Descumprimento do prazo para a lavratura da escritura e para apresentar o protocolo de registro da compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis: Multa de 3% (três por cento) sobre o valor da alienação.

13.5. A recusa injustificada do arrematante em cumprir as etapas de aquisição, nos prazos e condições previstos neste edital, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o à eventual perda imediata do direito à aquisição de qualquer um dos lotes arrematados.

13.5.1. O(s) ARREMATANTE(S) que não cumprirem os prazos acima previstos, sujeita(m)-se a perder o valor já pago, sem prejuízo de outras penalidades elencadas neste Edital, exceto por motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado.

13.6. O licitante/arrematante será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

I. dar causa à inexecução parcial do leilão;
II. dar causa à inexecução parcial do leilão que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
III. dar causa à inexecução total do leilão;
IV. deixar de entregar a documentação exigida para o leilão;
V. não realizar o pagamento do objeto arrematado, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
VI. não entregar a documentação exigida na arrematação e no recolhimento do objeto arrematado, quando convocado dentro dos prazos de pagamento e recolhimento do objeto arrematado;
VII. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto arrematado sem motivo justificado;
VIII. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o leilão ou prestar declaração falsa durante o leilão ou recolhimento do objeto arrematado;
IX. fraudar o leilão ou praticar ato fraudulento na arrematação/pagamento do objeto arrematado/recolhimento do objeto arrematado;
X. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
XI. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do leilão;
XII. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

13.7. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no subitem 13.6 deste Edital as seguintes sanções:

I. advertência;
II. multa;

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

III. impedimento de licitar (participar de leilões);
IV. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

13.8. Na aplicação das sanções previstas neste Edital, serão considerados:
I. a natureza e a gravidade da infração cometida;
II. as peculiaridades do caso concreto;
III. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
IV. os danos que dela provierem para a Administração Pública.

13.9. A sanção de **advertência** será aplicada exclusivamente pela infração administrativa em que o licitante/arrematante der causa à inexecução parcial do leilão, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

13.10. A sanção de **multa** será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lote arrematado e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no subitem 13.6 deste Edital.

13.11. Nas hipóteses previstas nos incisos III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII do subitem 13.6 deste Edital, além da multa prevista no subitem 13.10 deste Edital, o responsável pelas infrações administrativas deverá pagar comissão ao Leiloeiro Público Oficial no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor arrematado, ainda que não tenha recolhido o objeto arrematado.

13.12. Na aplicação das sanções de multa, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

13.13. A sanção de **impedimento de licitar** será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do subitem 13.6 deste Edital, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de participar de leilões do Município, pelo prazo mínimo de 3 (três) meses e máximo de 6 (seis) meses.

13.14. Em caso de reincidência das infrações passíveis de penalidade de impedimento de licitar, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, o responsável ficará impedido de participar de leilões do Município, pelo prazo mínimo de 6 (seis) meses e máximo de 3 (três) anos.

13.15. A sanção de **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar** será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do subitem 13.6 deste Edital, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do referido subitem que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção impedimento de licitar (participar dos leilões do Município), e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Araraquara pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

13.16. A aplicação das sanções de **impedimento de licitar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar** requerer a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido pelos Agente(s) de Contratação e Equipe de Apoio designados para este feito, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante/arrematante para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

13.17. O Leiloeiro deverá encaminhar relatório sobre os fatos e as circunstâncias que podem ensejar **penalidade de impedimento de licitar e/ou declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**, para análise e parecer dos Agente(s) de Contratação.

13.18. Os atos previstos como infrações administrativas neste Edital ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846,

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

13.19. As penalidades para os demais descumprimentos de obrigações licitatórias e contratuais que não estiverem especificados no edital ou no contrato seguirão as regras da Lei Federal nº 14.133/2021.

14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. A simples participação, caracterizada pela apresentação da proposta, implicará na aceitação ou sujeição da proponente a todas as exigências e condições deste Edital e seus Anexos e de que a licitante está ciente de que os prazos para recursos das decisões exaradas são aqueles previstos na Lei nº 14.133/2021.

14.2. Durante a vigência do contrato, é vedado ao contratado contratar cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade contratante ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato.

14.3. O Município de Araraquara não assumirá nenhuma responsabilidade pelo pagamento de impostos e outros encargos que competirem aos licitantes, nem se obrigará a fazer qualquer restituição ou reembolso de quantias, principais ou acessórias, que os mesmos despenderem com esses pagamentos.

14.4. O Município de Araraquara se reserva o direito de revogar esta licitação, quando considerada inoportuna ou inconveniente para o interesse público, sem que disso resulte qualquer direito à reclamação ou indenização dos participantes.

14.5. O Município de Araraquara, antes da assinatura do contrato, poderá desistir da venda de pleno direito, isento de qualquer ônus ou responsabilidade, desde que presentes interesse público e fundamentação do ato.

14.6. Fica a Subsecretaria de Licitações, Compras e Contratos responsável pela fiscalização e o controle das obrigações contratuais.

14.7. Eventuais custos com retificação da Área Titulada para Área Verificada (quando houver diferença entre as áreas) correrão por conta exclusiva do arrematante vencedor, ficando a Prefeitura do Município de Araraquara isenta de quaisquer custos com a retificação da área do imóvel alienado.

14.8. A Secretaria de Administração através da Divisão de Contratos, prestará todos os esclarecimentos necessários comunicando-se com o vencedor, conferindo os prazos, esclarecendo as dúvidas e auxiliando o arrematante.

14.9. Os tributos municipais que incidam sobre a transferência do bem e os que recaiam sobre a propriedade serão de responsabilidade do comprador a partir da data da assinatura do contrato de compra e venda.

14.10. O Foro da Comarca de Araraquara será o competente para dirimir controvérsias relacionadas com o cumprimento das cláusulas deste LEILÃO, renunciando a outros por mais privilegiados que sejam.

14.11. Para conhecimento do Público, expede-se o presente Edital, que será afixado na íntegra no Quadro de Avisos do Paço Municipal e publicado, em resumo, na Imprensa local, Jornal de grande circulação e no Diário Oficial do Estado, além de ser disponibilizado na Internet, através do site https://sistema.araraquara.sp.gov.br/licitacoes

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

14.12. Integram o presente edital e a ele se vinculam os seguintes anexos:
ANEXO I – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL;
ANEXO II - A – LAUDO DE AVALIAÇÃO OFICIAL – ÁREA JARDIM DOS OITIS
ANEXO II – B – LAUDO DE AVALIAÇÃO OFICIAL – ÁREA JARDIM PORTUGAL
ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO;
A) Para venda à vista
B) Para venda parcelada
ANEXO IV – CROQUI DOS IMÓVEIS;
ANEXO V - DECLARAÇÃO DE DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DO TRIBUNAL**;**
ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA.

Araraquara, 09, de novembro de 2026

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal

JOÃO LUÍZ MARCHESIN
Secretário Municipal de Administração

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO N° 008/2023
PROCESSO LICITATÓRIO N° 4032/2023
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 53.366/2025

LOTE 01		
IMÓVEL	**MATRÍCULA**	**VALOR AVALIADO**
Quadra 04 com 5.217,49 m² do loteamento JARDIM DOS OITIS, em Araraquara, de forma irregular e que assim se descreve: "inicia-se em um ponto localizado de frente para prolongamento da Rua José Maria Ferreira Brandão na divisa com a Área Verde III do Jardim São Rafael II (propriedade de Cesarino Furlan); daí segue pelo alinhamento do prolongamento da Rua José Maria Ferreira Brandão por sessenta e cinco metros e vinte e três (65,23) centímetros até atingir a linha curva com desenvolvimento de treze metros e setenta e oito (13,78) centímetros e raio de nove (9,00) metros, na confluência do prolongamento da Rua José Maria Ferreira Brandão com a Rua "A"; daí segue pelo alinhamento da Rua "A" por cinquenta e cinco metros e setenta e cinco (55,75) centímetros; daí vira a direita e segue por oitenta e quatro metros e oitenta e oito (84,88) centímetros confrontando com a Área Institucional 02 desta quadra deste empreendimento; daí vira a direita e segue por sessenta e oito metros e dezenove (68,19) centímetros confrontando com a Area Verde III do Jardim São Rafael II (propriedade de Cesarino Furian) até atingir o alinhamento do prolongamento da Rua José Maria Ferreira Brandão, ponto onde inicia e finda essa descrição". CADASTRO IMOBILIÁRIO: 22.249.00.	**113.696**	**R$ 1.669.600,00**
TOTAL DO LOTE 1: R$ 1.669.600,00		
VALOR TOTAL POR EXTENSO: Um milhão, seiscentos e sessenta e nove mil e seiscentos reais.		

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

LOTE 02		
IMÓVEL	**MATRÍCULA**	**VALOR AVALIADO**
Área Verde do loteamento denominado "JARDIM PORTUGAL", em Araraquara, com a área de 5.377,77 m², medindo 53,40 metros de frente para a rua B; 13,85 metros fazendo a concordância do alinhamento predial desta com a Av. Major Antonio Mariano Borba; 76,58 metros pela Av. Major Antonio Mariano Borba; 61,81 metros confrontando com a Gleba 25 da antiga Fazenda São Jose da Água Branca e 89,45 metros confrontando com a Area Institucional. CADASTRO IMOBILIÁRIO: 09.582.002.	**80.467**	**R$ 1.484.000,00**
TOTAL DO LOTE 2: R$ 1.484.000,00		
VALOR TOTAL POR EXTENSO: Um milhão, quatrocentos e oitenta e quatro mil reais		

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

ANEXO II - A
LAUDO DE AVALIAÇÃO – ÁREA JARDIM DOS OITIS

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 m² e frente para a Avenida Rubens Alves da Silva, esquina com Rua José Maria Ferreira Brandão, objeto da matricula n.º 113.696 do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

Área de formato aproximadamente retangular, pouco irregular, 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.

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

Proprietário: Município de Araraquara

Solicitante: Divisão de Licitações da Secretaria Municipal de Administração.
Processo Administrativo 1Doc: 25.411/2024

Informações complementares:

Área territorial:	5.217,49 m²
Inscrição Cadastral Municipal:	22.249.004.00

Matrícula n.º 113.696 do 1. ° O.R.I. de Araraquara – certidão visualizada no

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

portal Registradores em 21/10/2025.

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

Critérios de Avaliação:

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14653-1 e NBR-14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e as normas para avaliações imobiliárias do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Metodologia:

Método direto (Comparativo):

Será utilizado o método direto (comparativo) para determinação do valor de mercado da área avalianda, obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares e a aplicação do tratamento por fatores.

Tratamento por fatores:

- **Fator oferta:** Conforme recomendação do IBAPE, para compensação da superestimativa de oferta na venda, considerado o valor consagrado de 0,90;

- **Fator topográfico**: Fator que considera a superfície topográfica no interior da área, conforme recomendação da norma de avaliações do IBAPE-SP/2011;

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive 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%

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

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, definido conforme as características da região.

Para diferenças menores que 30%:

Fa = (Área do elemento pesquisado / Área do elemento avaliando) ^ (1/4)

Para diferenças maiores que 30%:

Fa = (Área do elemento pesquisado / 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
4º Zona Incorporações Padrão Popular	10%
5º Zona Incorporações Padrão Médio	10%
6º Zona Incorporações Padrão Alto	5%
7º Zona Comercial Padrão Popular	10%
8º Zona Comercial Padrão Médio	10%
9º 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

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

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;

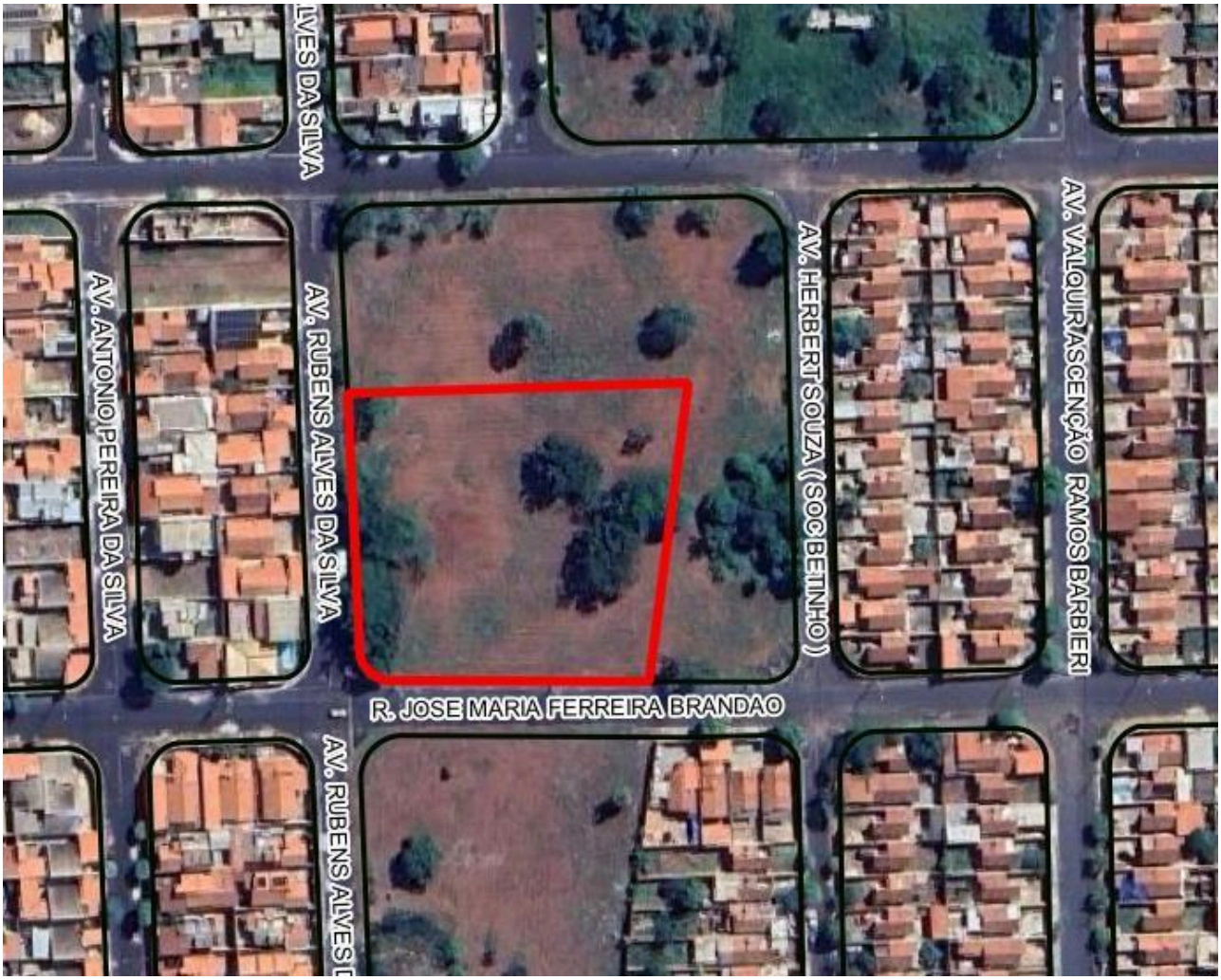
- **Fator infraestrutura:** A ser aplicado em imóveis que não apresentem uma ou mais infraestruturas básicas tais como pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, redes de distribuição de água, de coleta de esgoto, de águas pluviais e iluminação pública, conforme tabela de melhoramentos públicos do Eng.°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

Melhoramentos	%
1 - Agua	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

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Croqui de localização do imóvel:



Fonte: Cadastro Técnico Municipal.

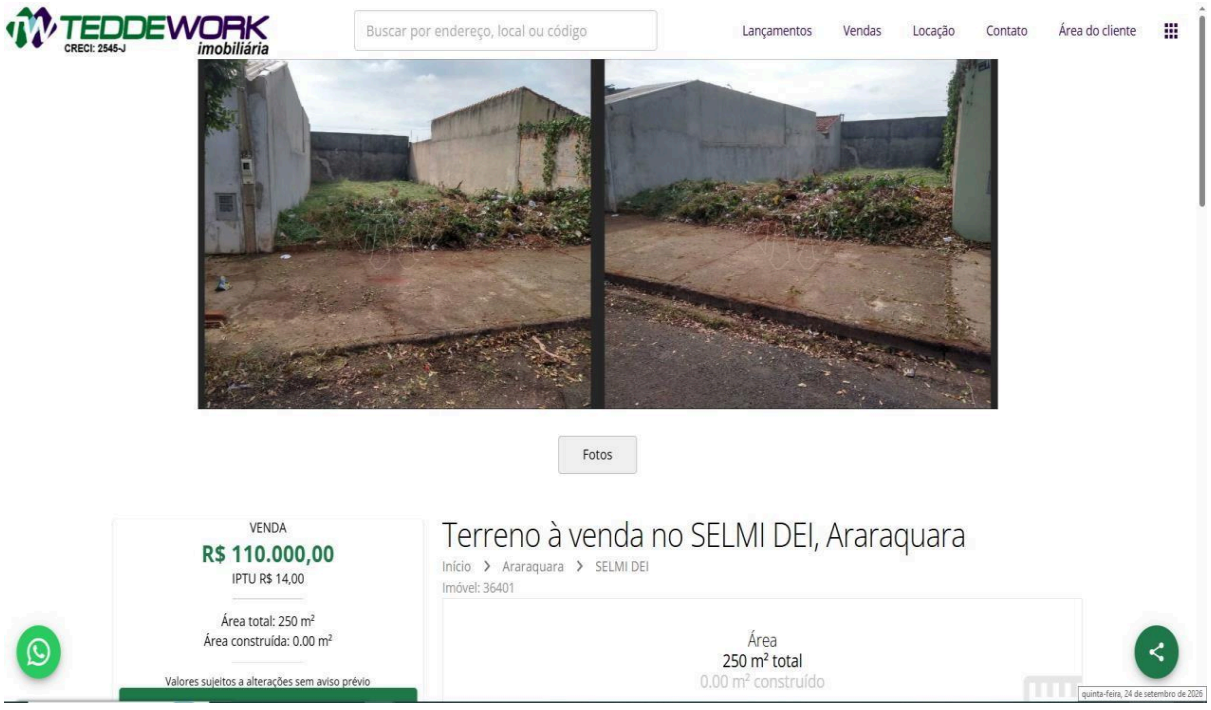
Pesquisas de Valores:

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

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 01

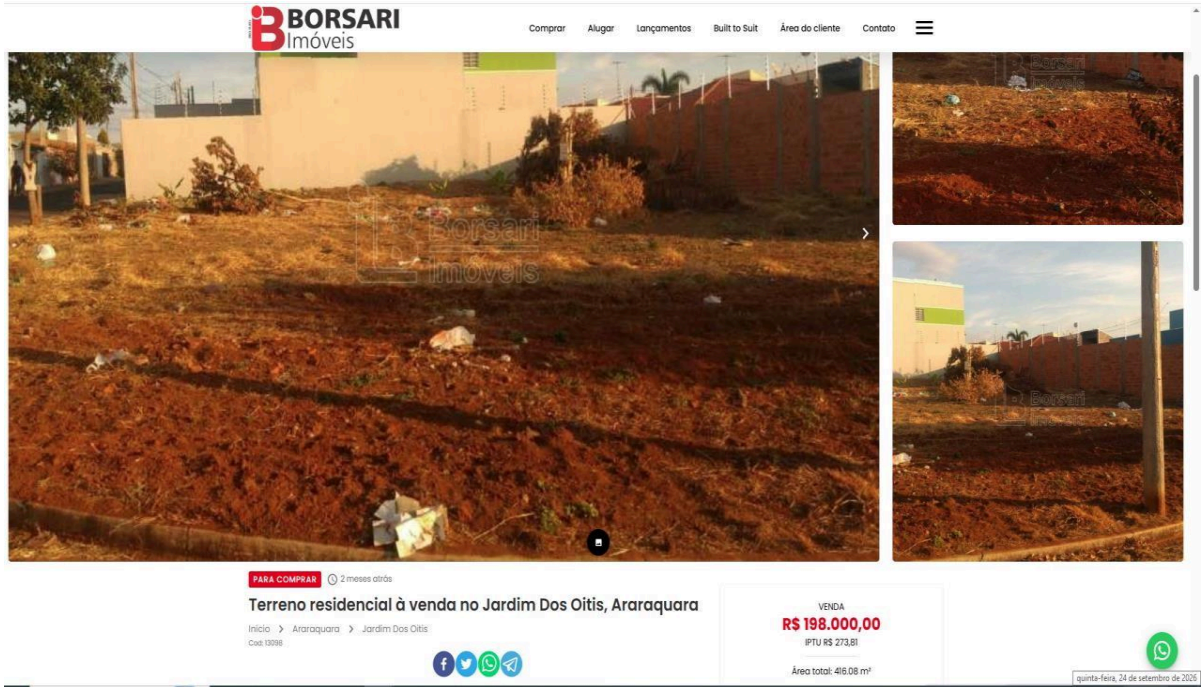
Imobiliária / código:	**TeddeWork Imobiliária – cód. 36401**
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/selmi-dei/36401
Endereço Imóvel:	Rua Luiz Gonzaga da Silva, ao lado do n.º 139 - Jardim Roberto Selmi Dei.
Área Terreno:	250,00 m²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 110.000,00
Valor m² inicial:	R$ 440,00 /m²
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:	0,684
Valor m² homogeneizado:	R$ 283,05 /m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 02

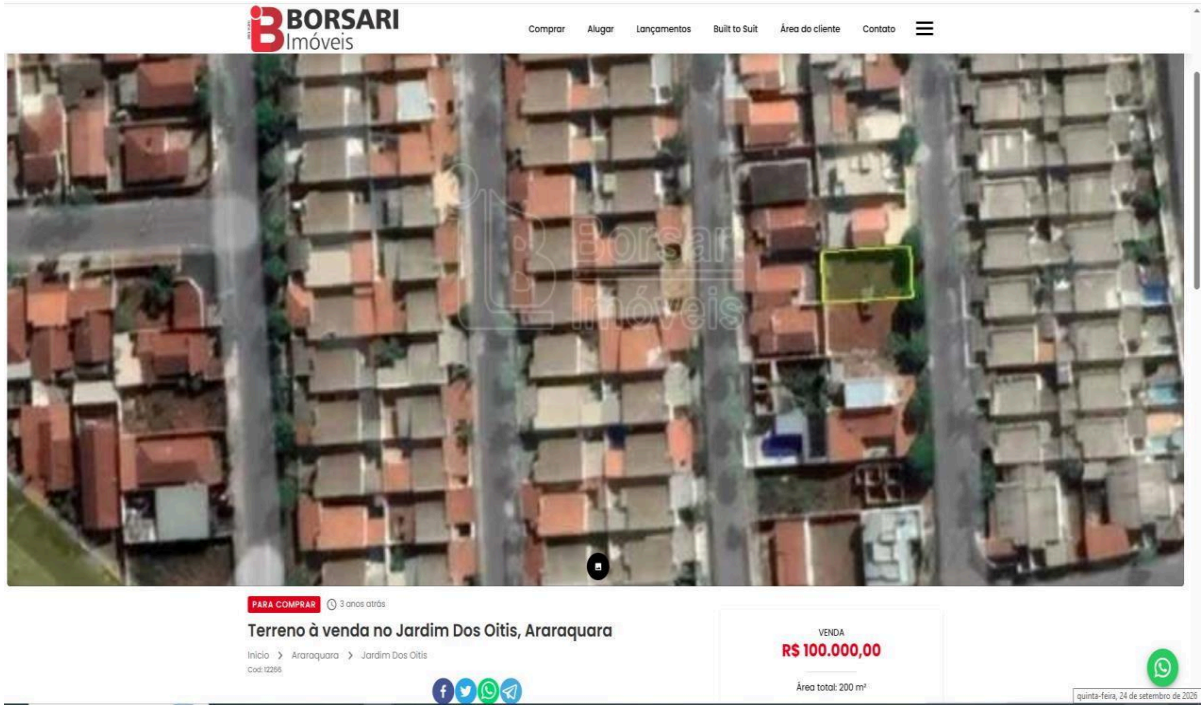
Imobiliária / código:	**Borsari imóveis – cód. 13.098**
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/13098
Endereço Imóvel:	Av. Candido Santos esquina com Rua Professor Manoel Cerqueira Leite - Lote 01 Quadra 12 - Jardim dos Oitis.
Área Terreno:	416,08 m²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, esquina, declive até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 198.000,00
Valor m² inicial:	R$ 475,87 /m²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,729
Valor m² homogeneizado:	R$ 312,22 /m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 03

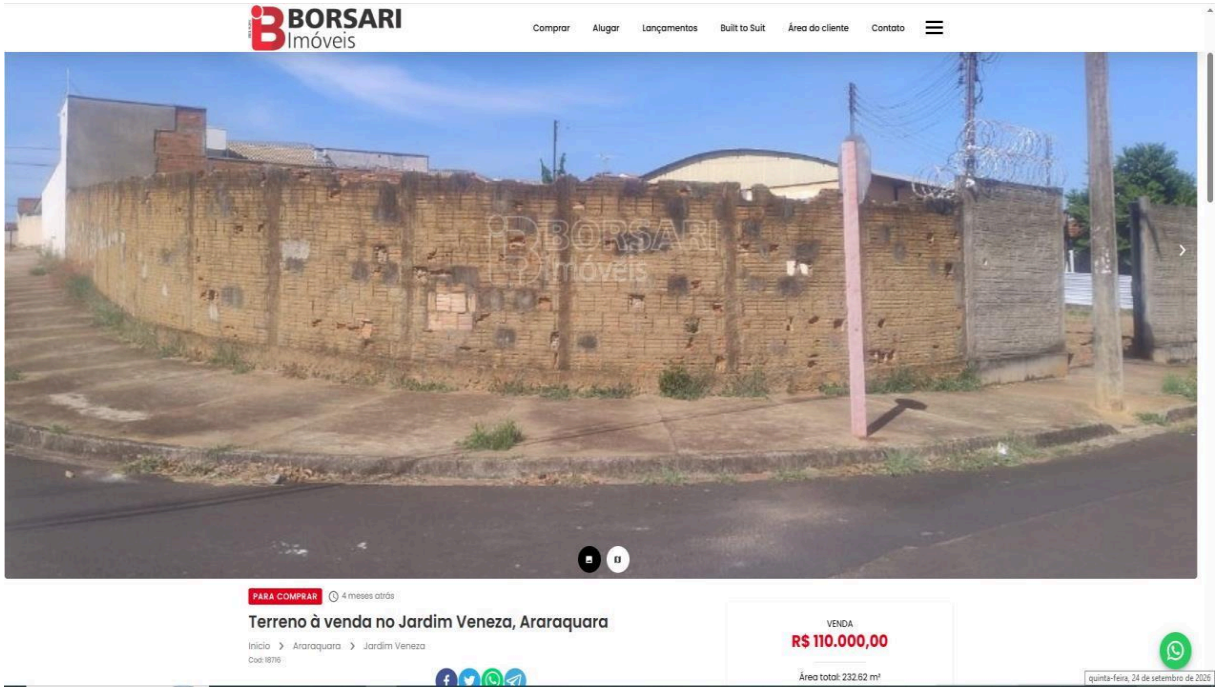
Imobiliária / código:	**Borsari imóveis – cód. 12.266**
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-dos-oitis/12266
Endereço Imóvel:	Av. Profa. Maria de Lourdes Silva Martins em frente ao n.º 158 - Lote 08 Quadra 17 - Jardim dos Oitis.
Área Terreno:	200,00 m²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 100.000,00
Valor m² inicial:	R$ 500,00 /m²
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:	0,665
Valor m² homogeneizado:	R$ 312,72 /m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 04

Imobiliária / código:	**Borsari Imóveis – cód. 18716**
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-veneza/18716
Endereço Imóvel:	Rua Marina Corrêa Falcão, ao lado do nº 926 – Jardim Veneza. Ins. 22.258.014.00
Área Terreno:	232,62 m²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, esquina, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 110.000,00
Valor m² inicial:	R$ 472,87 /m²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,10
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,678
Valor m² homogeneizado:	R$ 301,53 /m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 05

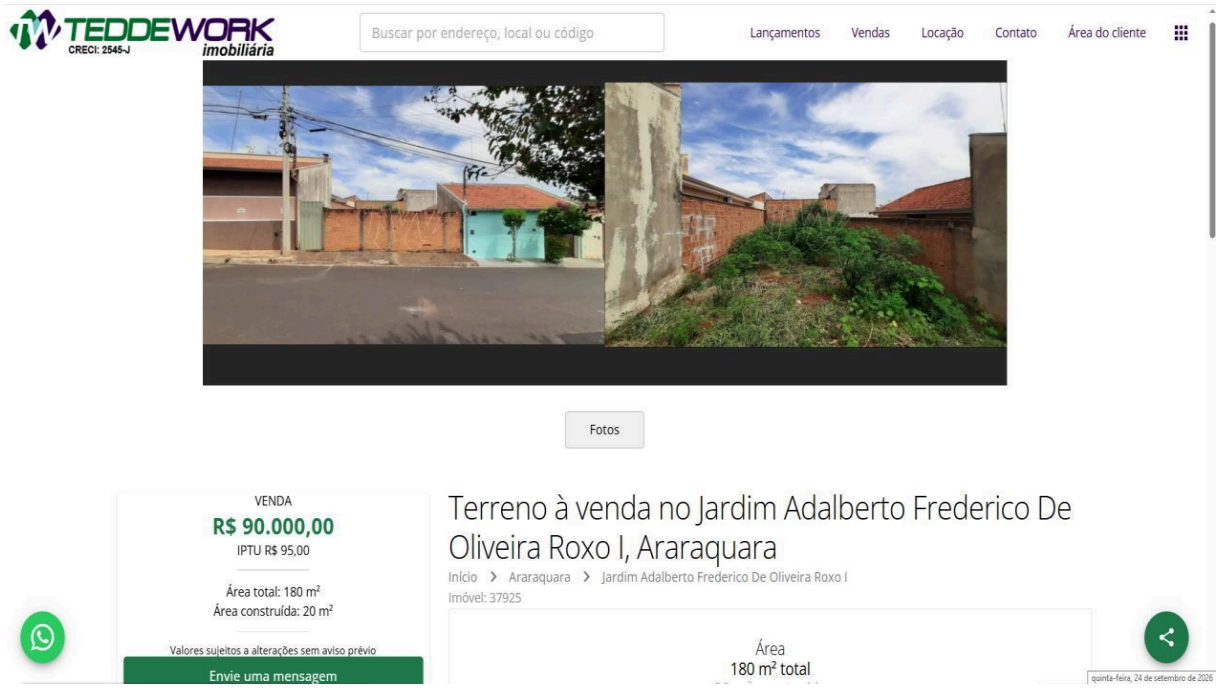
Imobiliária / código:	**Cardinali Imobiliária – cód. 201151**
Telefone:	(16) 2108-0900
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://www.cardinali.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Boa-Vista-II/201151
Endereço Imóvel:	Avenida Arcílio Antônio Mascia, em frente ao Nº 350 - Jardim Boa Vista II.
Área Terreno:	200,00 m²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 130.000,00
Valor m² inicial:	R$ 650,00 /m²
Fator oferta:	0,80
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:	0,665
Valor m² homogeneizado:	R$ 361,36/m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 06

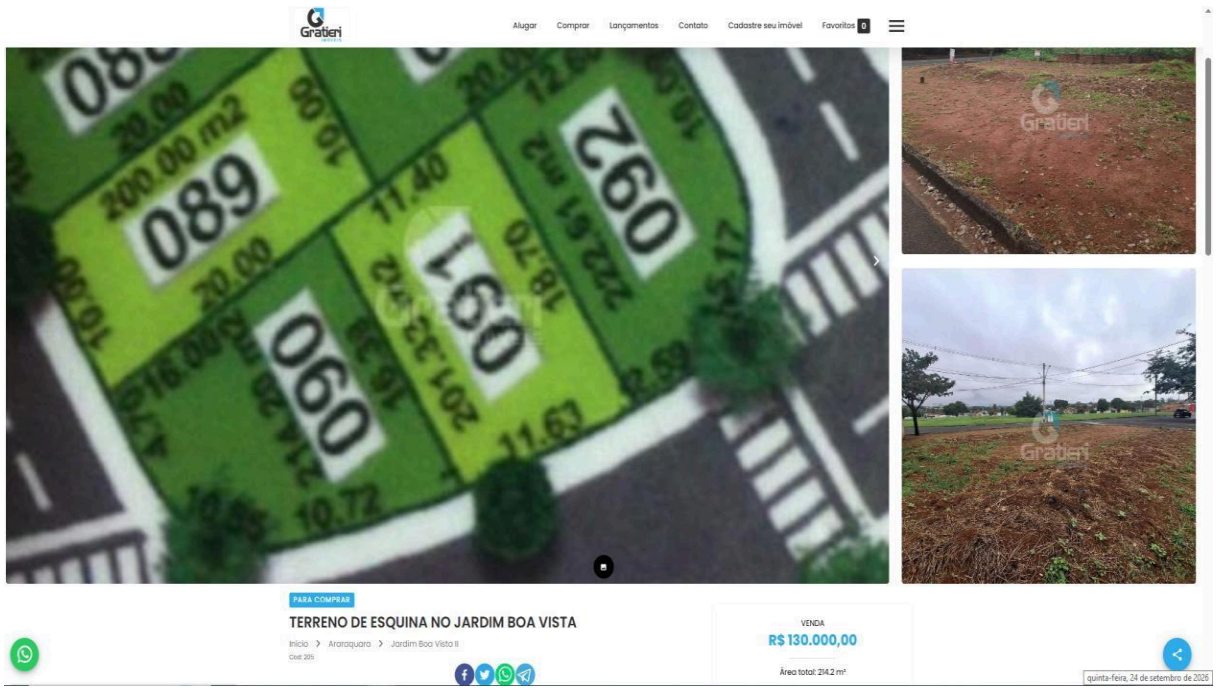
Imobiliária / código:	**TeddeWork Imobiliária – cód. 37925**
Telefone:	(16) 2109-09090
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-adalberto-frederico-de-oliveira-roxo-i/37925
Endereço Imóvel:	Avenida Mauro Amaral Sampaio, ao lado do nº 75 – Jardim Adalberto F. O. Roxo. Ins. 23.060.023.00.
Área Terreno:	180,00 m²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, plana.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 90.000,00
Valor m² inicial:	R$ 500,00 /m²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,10
Fator frentes múltiplas:	1,10
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,656
Valor m² homogeneizado:	R$ 339,33 /m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 07

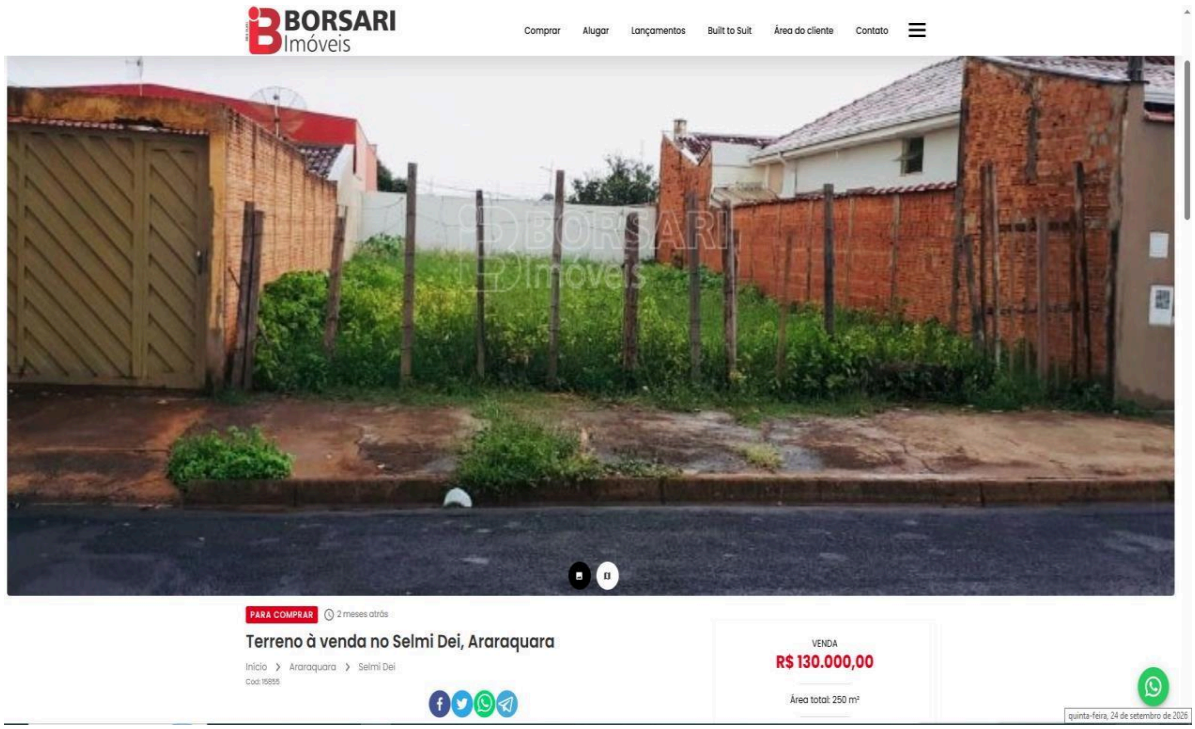
Imobiliária / código:	**Gratieri Imóveis – cód. 205**
Telefone:	(16) 2221-0395
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://gratieriimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-boa-vista-ii/205
Endereço Imóvel:	Rua Jeny Ferreira da Silva Mascia, ao lado do Nº 21 – Insc. 22.353.012.00 - Jardim Boa Vista II.
Área Terreno:	214,20 m²
Situação:	Lote de formato aproximadamente hexagonal, esquina, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 130.000,00
Valor m² inicial:	R$ 606,91 /m²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,671
Valor m² homogeneizado:	R$ 348,19 /m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 08

Imobiliária / código:	**Borsari Imóveis – cód. 15855**
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/selmi-dei/15855
Endereço Imóvel:	Rua Professor Dr. Salomão Tabak, ao lado do nº 29 - Jardim Roberto Selmi Dei. Ins. 22.023.022.00.
Área Terreno:	250,00 m²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 130.000,00
Valor m² inicial:	R$ 520,00 /m²
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:	0,684
Valor m² homogeneizado:	R$ 334,52 /m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

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 5.217,49 m²

1° Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R$)	Área (m²)	Valor/m² inicial	Matriz dos Fatores: Fator oferta	Fator topográfico	Fator transposição	Fator frentes múltiplas	Fator de Área	Valor/m² final
X1	R$ 110.000,00	250,00	R$ 440,00	0,9	0,95	1,00	1,10	0,684	R$ 283,05
X2	R$ 198.000,00	416,08	R$ 475,87	0,9	1,00	1,00	1,00	0,729	R$ 312,22
X3	R$ 100.000,00	200,00	R$ 500,00	0,9	0,95	1,00	1,10	0,665	R$ 312,72
X4	R$ 110.000,00	232,62	R$ 472,87	0,9	0,95	1,10	1,00	0,678	R$ 301,53
X5	R$ 130.000,00	200,00	R$ 650,00	0,8	0,95	1,00	1,10	0,665	R$ 361,36
X6	R$ 90.000,00	180,00	R$ 500,00	0,9	0,95	1,10	1,10	0,656	R$ 339,33
X7	R$ 130.000,00	214,20	R$ 606,91	0,9	0,95	1,00	1,00	0,671	R$ 348,19
X8	R$ 130.000,00	250,00	R$ 520,00	0,9	0,95	1,00	1,10	0,684	R$ 334,52
							Média		R$ 324,11
							Desvio Padrão		R$ 26,12

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R$ 283,05 Amostra n° X1

Amostra extrema superior R$ 361,36 Amostra n° X5

Número crítico de CHAUVENET para: 8 amostras

N= 8

d/s Limite= 1,86

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

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

dmin/ s= 1,57 < 1,86

Portanto a amostra n° X1 É pertinente e será mantida

dmax/ s= 1,43 < 1,86

Portanto a amostra n° X5 É pertinente e será mantida

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

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

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

Xmed R$ 324,11

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Desvio Padrão	R$	26,12	*Xmed = Média das amostras*
tc		1,4	
Xmax	R$	337,93	
Xmin	R$	310,30	

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$Amplitude = Xmax - Xmin = R\$\ 27,64$$

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

$$\frac{Amplitude}{3} = R\$\ 9,21$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe:	**R$**	**310,30**	**à**	**R$**	**319,51**		
Neste intervalo há:				R$	312,72	Peso	2
2 amostras				R$	312,22	Peso	2
				-		-	0
				-		-	0
2° Classe:	**R$**	**319,51**	**à**	**R$**	**328,72**		
Neste intervalo há:				-		Peso	0
0 amostras				-		-	0
				-		-	0
				-		-	0
3° Classe:	**R$**	**328,72**	**à**	**R$**	**337,93**		
Neste intervalo há:				R$	334,52	Peso	1

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

1 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

Soma dos pesos 5

Soma dos Valores ponderados (Sp) R$ 1.584,39

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$	316,88	/m²	=	R$	1.653.303,82
Valor médio:	R$	324,11	/m²	=	R$	1.691.065,05
Valor máximo:	R$	337,93	/m²	=	R$	1.763.164,84
Valor mínimo:	R$	310,30	/m²	=	R$	1.618.965,27
Tomada de decisão:	**R$**	**320,00**	**/m²**	**=**	**R$**	**1.669.596,80**

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.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

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$/m²)	R$ 324,11
Amostra extrema superior (R$/m²)	R$ 361,36
Amostra extrema inferior (R$/m²)	R$ 283,05
Amplitude (R$/m²)	R$ 78,31
Amplitude em torno da estimativa de tendencia central (%)	24,16%
Enquadramento no Grau de precisão	III

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

Avaliação da área de terreno:

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

R$ 320,00/m² x 5.217,49 m² = R$ 1.669.596,80, podendo ser arredondado para R$ 1.669.600,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Valor de mercado territorial = R$ 1.669.600,00

Importância de um milhão, seiscentos e sessenta e nove mil e seiscentos reais é o valor de mercado avaliado para a área de terreno.

Encerramento:

Consta o presente laudo de 17 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Araraquara, 24 de setembro de 2026.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Anexo 1 - Croqui de localização das amostras utilizadas:



Fonte: Google Earth Pro.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Anexo 2 – Relatório Fotográfico:













Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D







Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

ANEXO II - A
LAUDO DE AVALIAÇÃO – ÁREA JARDIM PORTUGAL

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 terra localizada no loteamento denominado "Jardim Portugal", em Araraquara, medindo 53,40 metros de frente para a Rua Ehrle Pieri, 13,85 metros fazendo a concordância do alinhamento predial desta com Avenida Major Antônio Mariano Borba, 76,58 metros pela Avenida Major Antônio Mariano Borba, 61,81 metros confrontando com a gleba 25 da antiga fazenda São José da Água Branca e 89,45 metros confrontando com a Área Institucional, ambas as vias dotadas de toda a infraestrutura, área total superficial de 5.377,77 m², objeto da matricula n.º 80.467 do 1° 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 Ehrle Piei em até 5%, localizada em **AEIU-ACOP - Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária.**

Região mista entre residencial padrão médio-baixo e presença de algumas industrias no entorno, distante aproximadamente 3.280,00 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: Divisão de Licitações da Secretaria Municipal de Administração.
Processo Administrativo 1Doc: 25.411/2024

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Informações complementares:

Área territorial: 5.377,77 m²
Inscrição Cadastral Municipal: 09.582.002.00

Matrícula n.º 80.467 do 1. ° O.R.I. de Araraquara – certidão visualizada no portal Registradores em 21/10/2025.

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

Critérios de Avaliação:

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14653-1 e NBR-14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e as normas para avaliações imobiliárias do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Metodologia:

Método direto (Comparativo):

Será utilizado o método direto (comparativo) para determinação do valor de mercado da área avalianda, obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares e a aplicação do tratamento por fatores.

Tratamento por fatores:

- **Fator oferta:** Conforme recomendação do IBAPE, para compensação da superestimativa de oferta na venda, considerado o valor consagrado de 0,90;

- **Fator topográfico**: Fator que considera a superfície topográfica no interior da área, conforme recomendação da norma de avaliações do IBAPE-SP/2011;

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

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 aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive 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, definido conforme as características da região.

Para diferenças menores que 30%:

Fa = (Área do elemento pesquisado / Área do elemento avaliando) ^ (1/4)

Para diferenças maiores que 30%:

Fa = (Área do elemento pesquisado / 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;

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Zona	Valorização
4º Zona Incorporações Padrão Popular	10%
5º Zona Incorporações Padrão Médio	10%
6º Zona Incorporações Padrão Alto	5%
7º Zona Comercial Padrão Popular	10%
8º Zona Comercial Padrão Médio	10%
9º 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.° Ruy Canteiro;

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Melhoramentos	%
1 - Agua	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

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Croqui de localização do imóvel:



Fonte: Cadastro Técnico Municipal.

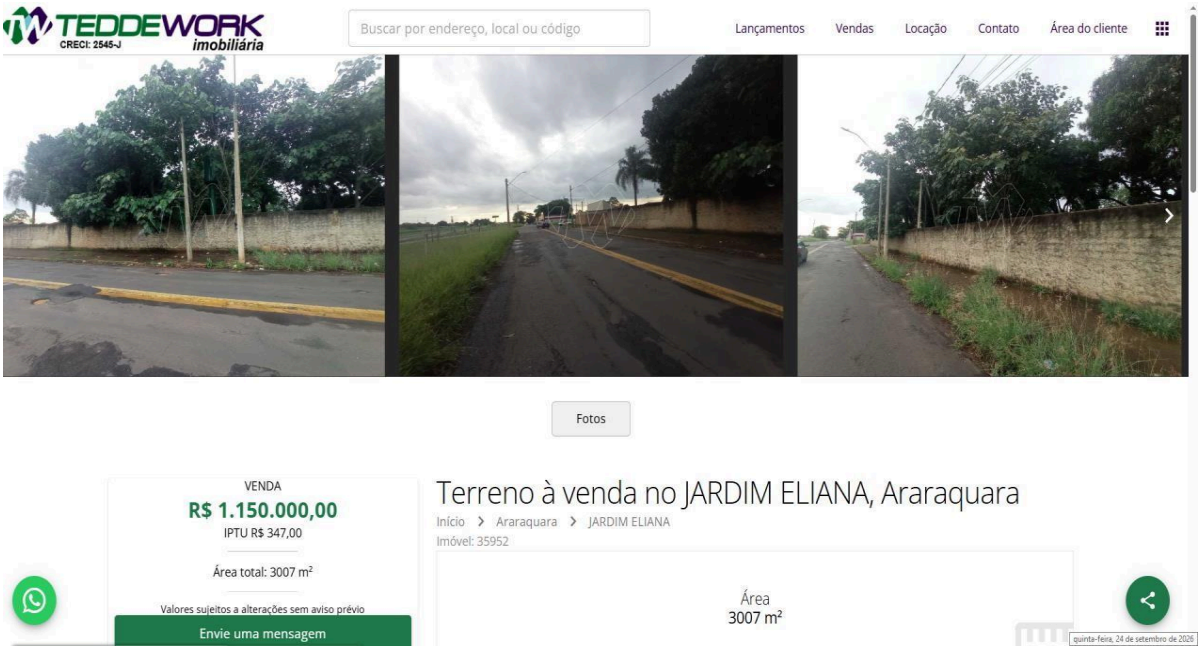
Pesquisas de Valores:

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.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 01

Imobiliária / código:	**Teddework imobiliária – cód. 35.952**
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-eliana/35952
Endereço Imóvel:	Avenida João Bosco Antônio da Silva Faria n.º 2106, Lote 29 Quadra 03 - Jardim Palmares.
Área Terreno:	3.007,00 m²
Situação:	Área de formato retangular, meio de quadra, declive para os fundos em até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 1.150.000,00
Valor m² inicial:	R$ 382,44 /m²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90 – Localizado com frente para via de maior visibilidade, paralela à SP-255.
Fator frentes múltiplas:	1,10
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,93
Valor m² homogeneizado:	R$ 316,90 /m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 02

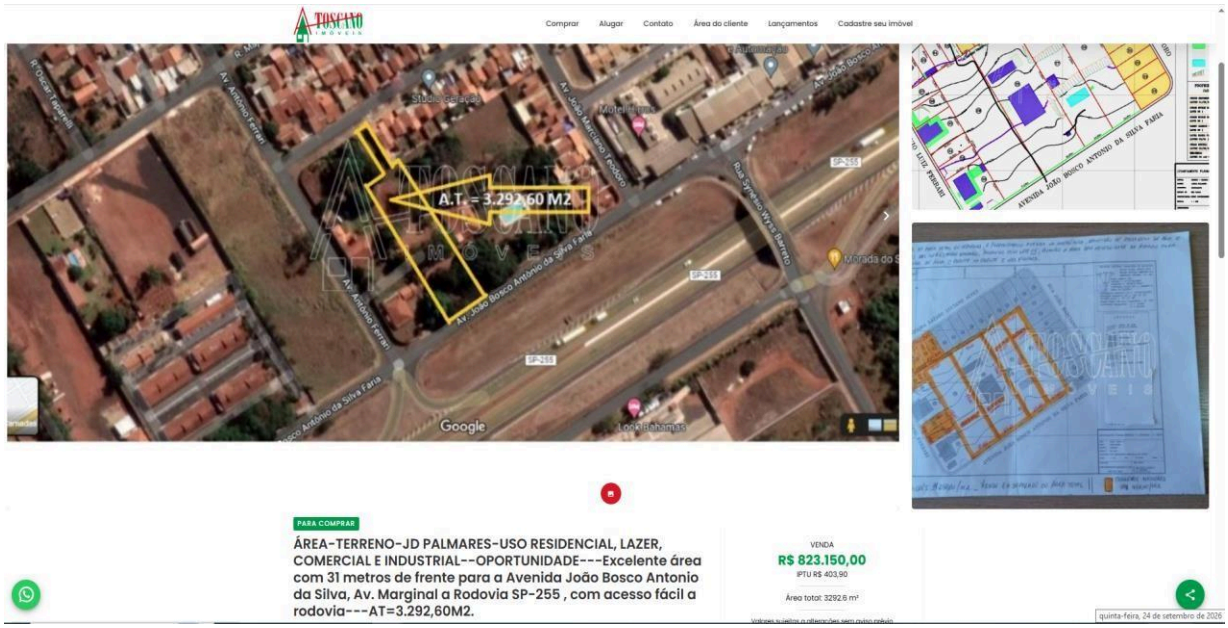
Imobiliária / código:	**HR imóveis – cód. 1.088**
Telefone:	(16) 3317-2055
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://www.hrimoveisararaquara.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-santa-julia-ii/1088
Endereço Imóvel:	Rodovia Abdo Najn n.º 2106, áreas A1, A2 e A3 - Jardim Santa Júlia II.
Área Terreno:	3.130,34 m²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, aclive para os fundos em até 10%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 750.000,00
Valor m² inicial:	R$ 239,59/m²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator frentes múltiplas:	1,10
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,935
Valor m² homogeneizado:	R$ 243,95 /m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 03

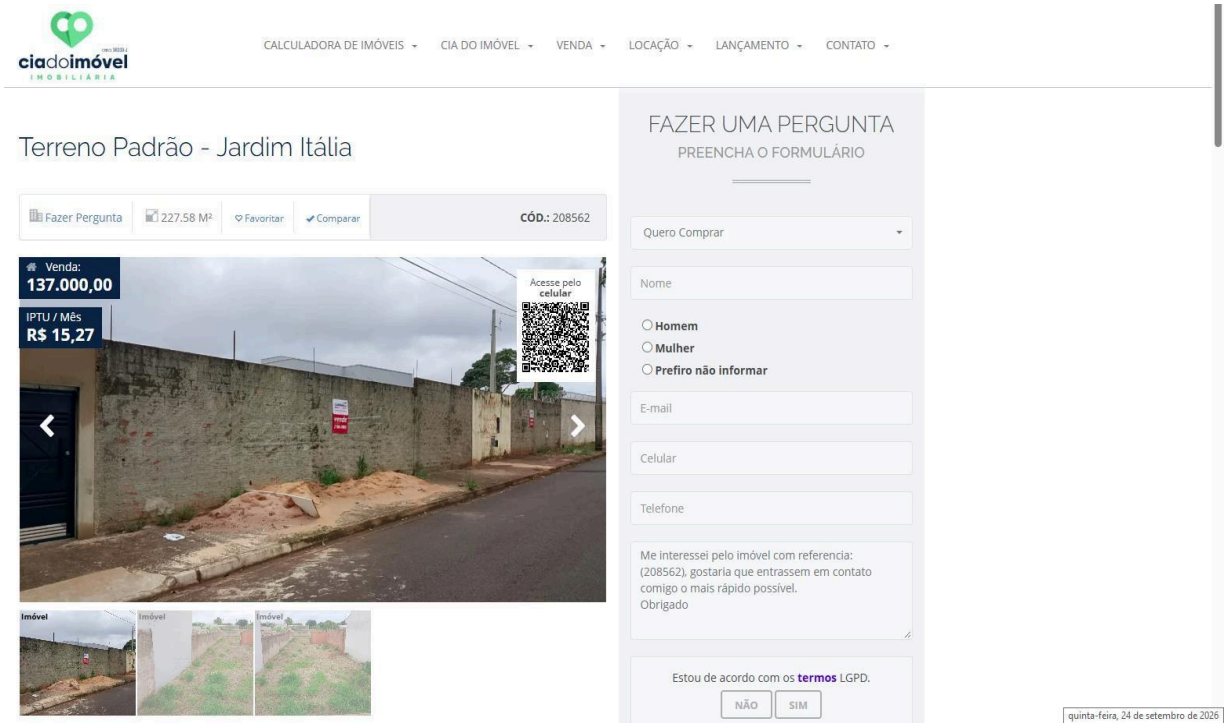
Imobiliária / código:	**Toscano Imóveis – cód. 2.142**
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-palmares/2142
Endereço Imóvel:	Avenida João Bosco Antônio da Silva Faria n.º 2106, Lote 29 e 05 Quadra 03 - Jardim Palmares.
Área Terreno:	3.292,60 m²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular com dente aos fundos, meio de quadra, declive para os fundos em até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 823.150,00
Valor m² inicial:	R$ 250,00 /m²
Fator oferta:	0,95
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90 – Localizado com frente para via de maior visibilidade, paralela à SP-255.
Fator frentes múltiplas:	1,10
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,941
Valor m² homogeneizado:	R$ 221,25 /m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 04

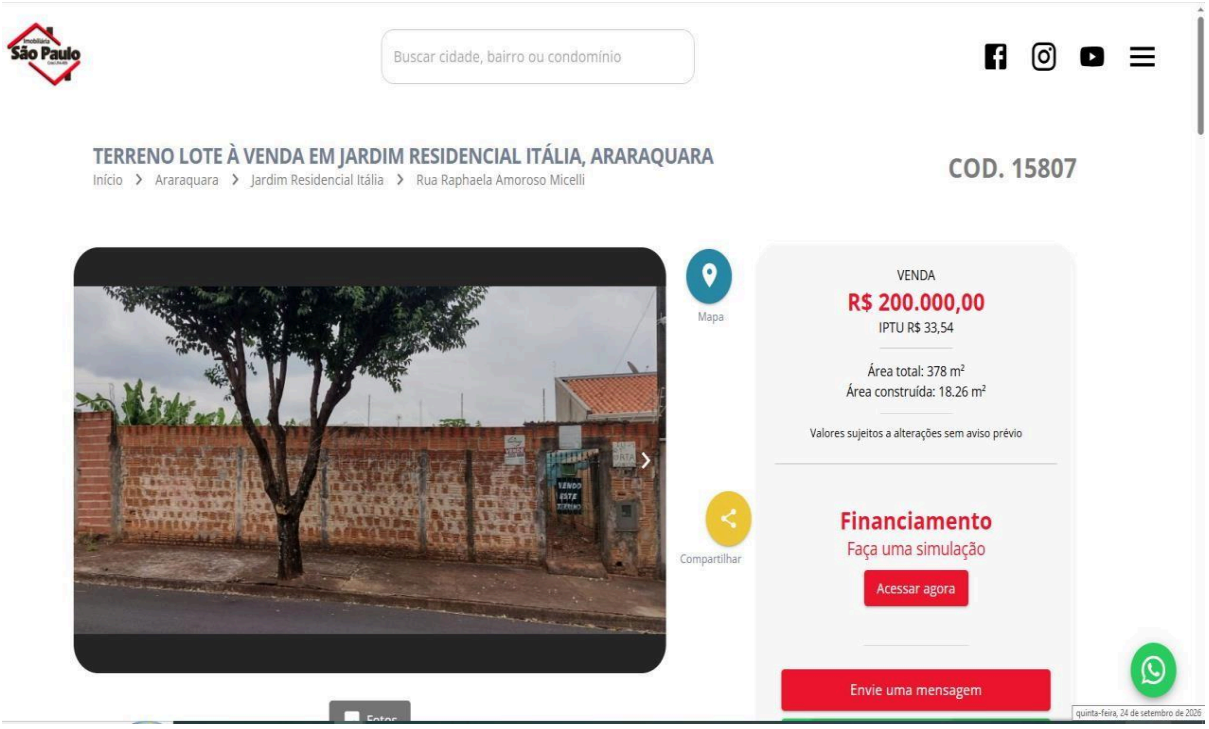
Imobiliária / código:	**Cia do Imóvel – cód. 208.562**
Telefone:	(16) 2107-8004
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://www.ciadoimovelsaocarlos.com.br/comprar/Araraquara/Terreno/Padrao/Jardim-Italia/208562
Endereço Imóvel:	Rua Raphaela Amoroso Micelli – Insc. 09.221.022.00 - Jardim Residencial Itália.
Área Terreno:	227,58 m²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 137.000,00
Valor m² inicial:	R$ 601,99/m²
Fator oferta:	0,85
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:	0,673
Valor m² homogeneizado:	R$ 327,15 /m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 05

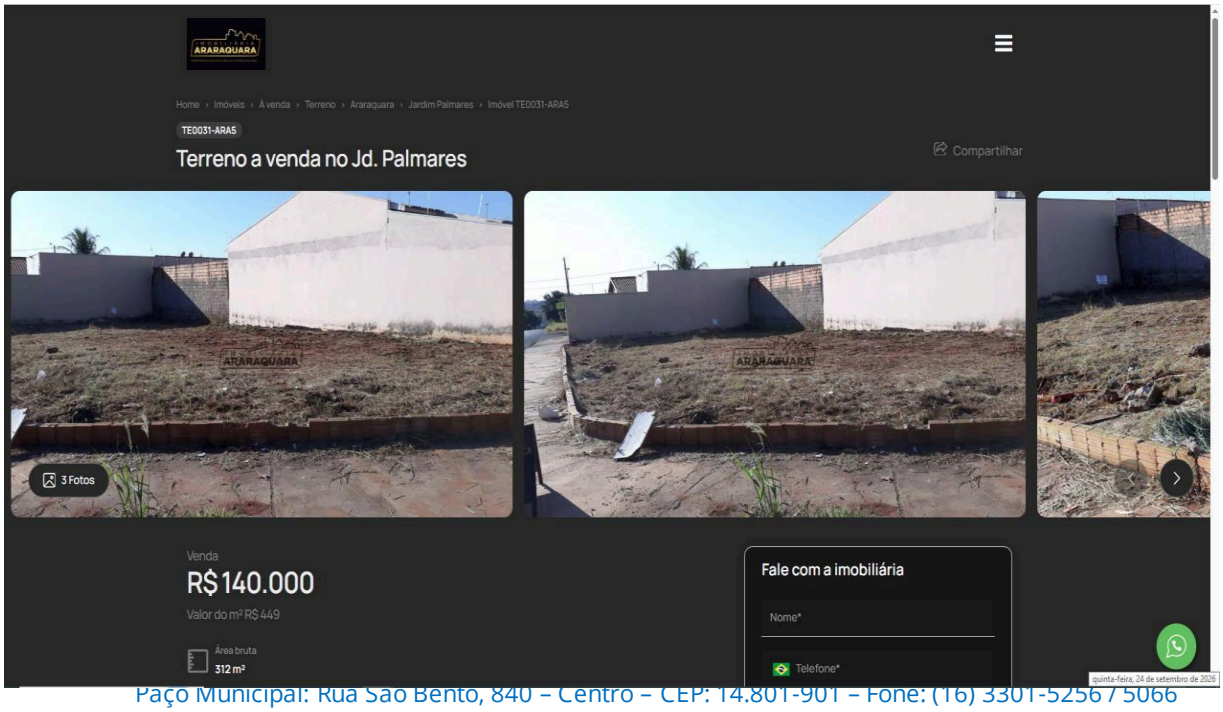
Imobiliária / código:	**Imobiliária São Paulo – cód. 15.807**
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-residencial-italia/15807
Endereço Imóvel:	Rua Raphaela Amoroso Micelli n.º 663 – Jardim Itália.
Área Terreno:	378,00 m²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 200.000,00
Valor m² inicial:	R$ 529,10 /m²
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:	0,718
Valor m² homogeneizado:	R$ 324,81 /m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 06

Imobiliária / código:	**Imobiliária Araraquara – cód. TE0031-ARA5**
Telefone:	(16) 3114-8157
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://www.imobararaquara.com.br/imovel/terreno-araraquara-312-m/TE0031-ARA5?from=sale
Endereço Imóvel:	Avenida Francisco Marques, esquina com Avenida João Marciano Teodoro - lote 34 Quadra 4 - Jardim Palmares.
Área Terreno:	312,00 m²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, de esquina, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 140.000,00
Valor m² inicial:	R$ 448,72 /m²
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:	0,701
Valor m² homogeneizado:	R$ 268,94 /m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 07

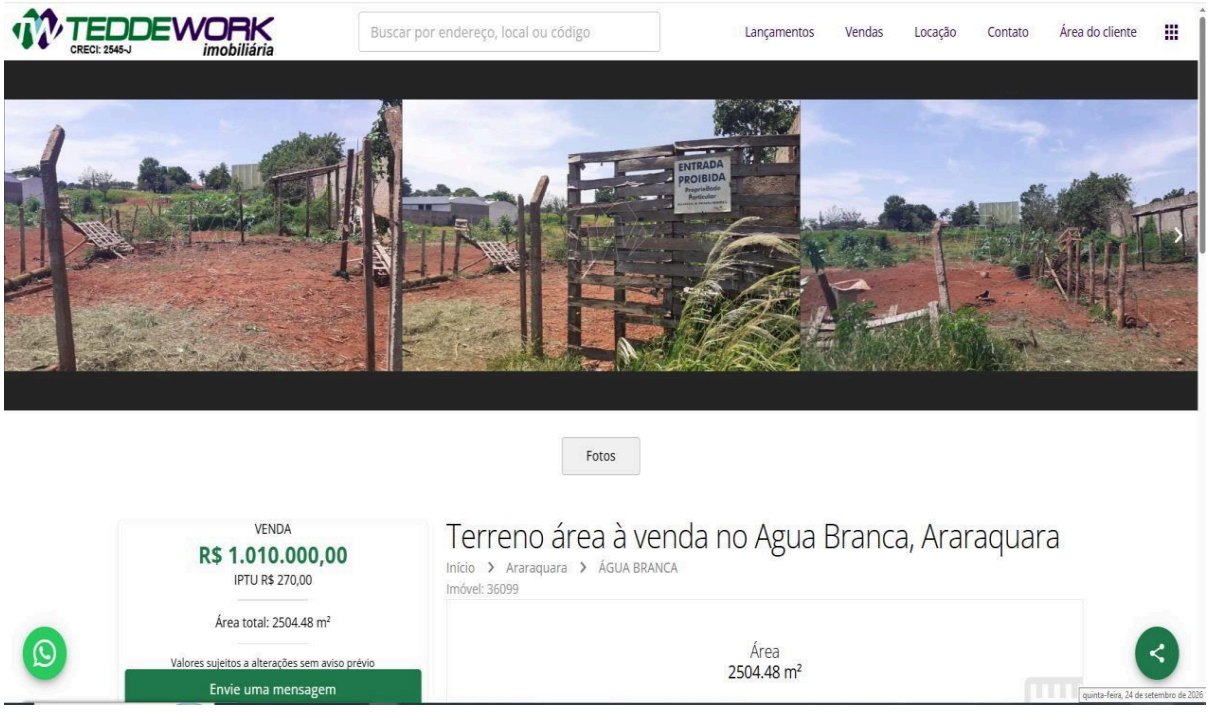
Imobiliária / código:	**Borsari imóveis – cód. 12.942**
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-italia/12942
Endereço Imóvel:	Avenida Major Antônio Mariano Borba, esquina com Avenida Antônio Luiz Ferrari - Lote 12 - Jardim Itália.
Área Terreno:	9.890,17 m²
Situação:	Área de formato aproximadamente retangular, de esquina com 03 frentes efetivas, declividade até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 2.800.000,00
Valor m² inicial:	R$ 283,11 /m²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90 – Localizado com uma das frentes para via de maior visibilidade, paralela à SP-255.
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,079
Valor m² homogeneizado:	R$ 247,43 /m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Pesquisa 08

Imobiliária / código:	**Teddework imobiliária – cód. 36099**
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	24 de setembro de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/agua-branca/36099
Endereço Imóvel:	Avenida Major Antônio Mariano Borba, 564 – Jardim Portugal.
Área Terreno:	2.504,48 m²
Situação:	Área de formato irregular, em aclive até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R$ 1.010.000,00
Valor m² inicial:	R$ 403,28 /m²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	1,00
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	0,909
Valor m² homogeneizado:	R$ 313,43 /m²



Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

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 5.377,77 m²

1° Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R$)	Área (m²)	Valor/m² inicial	Matriz dos Fatores: Fator oferta	Fator topográfico	Fator transposição	Fator frentes múltiplas	Fator de Área	Valor/m² final
X1	R$ 1.150.000,00	3.007,00	R$ 382,44	0,9	1,00	0,90	1,10	0,930	R$ 316,90
X2	R$ 750.000,00	3.130,34	R$ 239,59	0,9	1,00	1,10	1,10	0,935	R$ 243,95
X3	R$ 823.150,00	3.292,60	R$ 250,00	0,95	1,00	0,90	1,10	0,941	R$ 221,25
X4	R$ 137.000,00	227,58	R$ 601,99	0,85	0,95	1,00	1,00	0,673	R$ 327,15
X5	R$ 200.000,00	378,00	R$ 529,10	0,9	0,95	1,00	1,00	0,718	R$ 324,81
X6	R$ 140.000,00	312,00	R$ 448,72	0,9	0,95	1,00	1,00	0,701	R$ 268,94
X7	R$ 2.800.000,00	9.890,17	R$ 283,11	0,9	1,00	0,90	1,00	1,079	R$ 247,43
X8	R$ 1.010.000,00	2.504,48	R$ 403,28	0,9	0,95	1,00	1,00	0,909	R$ 313,43
							Média		R$ 282,98
							Desvio Padrão		R$ 42,38

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R$	221,25	Amostra n° X3
Amostra extrema superior	R$	327,15	Amostra n° X4

Número crítico de CHAUVENET para: 8 amostras

N= 8

d/s Limite= 1,86

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

dmin/ s=	1,46	<	1,86	
	Portanto a amostra n° X3		É pertinente e será mantida	
dmax/ s=	1,04	<	1,86	
	Portanto a amostra n° X4		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.

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

Xmed	R$	282,98
Desvio Padrão	R$	42,38

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT

Xmed = Média das amostras

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

tc		1,4
Xmax	R$	305,41
Xmin	R$	260,56

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$Amplitude = Xmax - Xmin = R\$\ 44,85$$

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

$$\frac{Amplitude}{3} = R\$\ 14,95$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe:	**R$**	**260,56**	**à**	**R$**	**275,51**		
Neste intervalo há:				R$	268,94	Peso	1
1 amostras				-		-	0
				-		-	0
				-		-	0
2° Classe:	**R$**	**275,51**	**à**	**R$**	**290,46**		
Neste intervalo há:				-		Peso	0
0 amostras				-		-	0
				-		-	0
				-		-	0
3° Classe:	**R$**	**290,46**	**à**	**R$**	**305,41**		
Neste intervalo há:				-		Peso	0
0 amostras				-		-	0
				-		-	0
				-		-	0

Soma dos pesos	1	
Soma dos Valores ponderados (Sp)	R$	268,94

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$	268,94	/m²	=	R$	1.446.304,70
Valor médio:	R$	282,98	/m²	=	R$	1.521.820,20
Valor máximo:	R$	305,41	/m²	=	R$	1.642.416,17
Valor mínimo:	R$	260,56	/m²	=	R$	1.401.224,23
Tomada de decisão:	**R$**	**276,00**	**/m²**	**=**	**R$**	**1.484.264,52**

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

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

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

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

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

GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R$/m²)	R$ 282,98
Amostra extrema superior (R$/m²)	R$ 327,15
Amostra extrema inferior (R$/m²)	R$ 221,25
Amplitude (R$/m²)	R$ 105,90
Amplitude em torno da estimativa de tendencia central (%)	37,42%
Enquadramento no Grau de precisão	II

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

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Avaliação da área de terreno:

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

R$ 276,00/m² x 5.377,77 m² = R$ 1.484.264,52, podendo ser arredondado para R$ 1.484.000,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Valor de mercado territorial = R$ 1.484.000,00

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

Encerramento:

Consta o presente laudo de 17 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 24 de setembro de 2026.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Anexo 1 - Croqui de localização das amostras utilizadas:



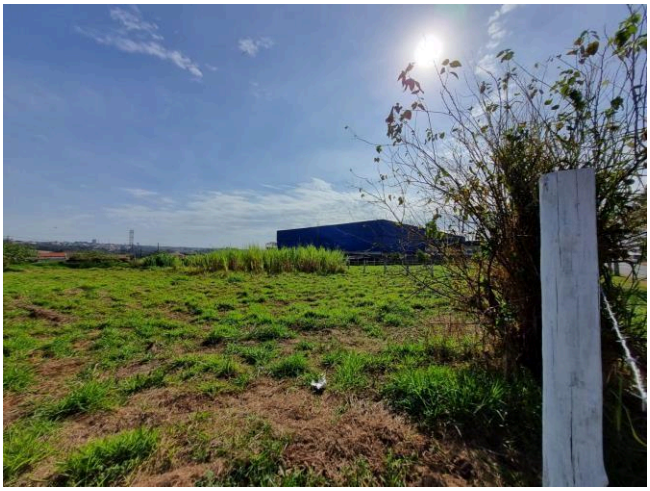
Fonte: Google Earth Pro.

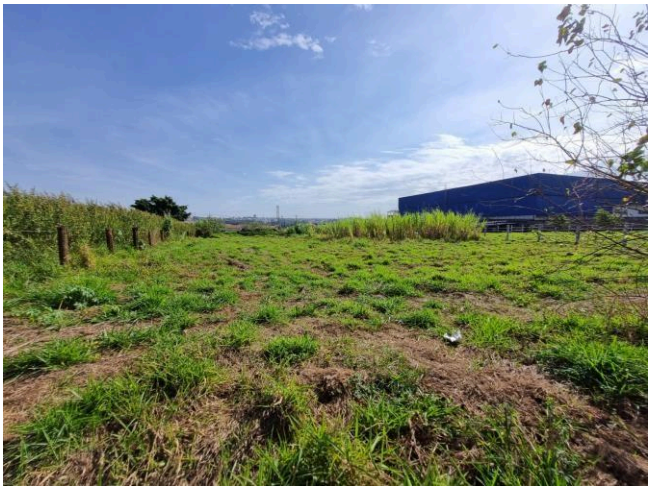
Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Anexo 2 – Relatório Fotográfico:













Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D









Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

ANEXO III-A
MINUTA DO CONTRATO

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO N° 008/2023
PROCESSO LICITATÓRIO N° 4032/2023
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 53.366/2025

CONTRATO DE COMPRA E VENDA À VISTA DE IMÓVEL ALIENADO EM LICITAÇÃO

Aos xxx do mês de xxxxxx de 20XX, na cidade de Araraquara, de um lado, como VENDEDOR, o **MUNICÍPIO DE ARARAQUARA,** pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, no Paço Municipal, à Rua São Bento, 840, Centro, devidamente inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.276.128/0001-10, representado por seu Prefeito, Sr. **(NOME COMPLETO)**, RG nº XX.XXX.XXX-X e CPF nº XXX.XXX.XX-XX residente e domiciliado nesta cidade de Araraquara, doravante denominado **OUTORGANTE**; e, de outro lado, como COMPRADOR, [NOME DO COMPRADOR, VENCEDOR DA LICITAÇÃO], [NATURALIDADE], [PROFISSÃO], portador da cédula de identidade RG. n° [Nº DO RG] e inscrito no CPF sob n° [Nº DO CPF], casado com [NOME ESPOSA] ([NATURALIDADE], [PROFISSÃO], portadora da cédula de identidade RG. n° [Nº RG] e inscrita no CPF sob n° Nº CPF]) sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77 (verificar qual o regime de casamento), residente e domiciliado nesta cidade de Araraquara, [ENDEREÇO], doravante denominado **OUTORGADO**, nos termos da autorização contida no despacho n° XXX do processo administrativo em epígrafe, têm entre si, justo e acordado, o presente **CONTRATO**, na conformidade das condições e cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO E TITULARIDADE
1.1. O OUTORGANTE é proprietário do seguinte imóvel:
LOTE 1: Quadra 04 com 5.217,49 m² do loteamento JARDIM DOS OITIS, em Araraquara, de forma irregular e que assim se descreve: "inicia-se em um ponto localizado de frente para prolongamento da Rua José Maria Ferreira Brandão na divisa com a Área Verde III do Jardim São Rafael II (propriedade de Cesarino Furlan); daí segue pelo alinhamento do prolongamento da Rua José Maria Ferreira Brandão por sessenta e cinco metros e vinte e três (65,23) centímetros até atingir a linha curva com desenvolvimento de treze metros e setenta e oito (13,78) centímetros e raio de nove (9,00) metros, na confluência do prolongamento da Rua José Maria Ferreira Brandão com a Rua "A"; daí segue pelo alinhamento da Rua "A" por cinquenta e cinco metros e setenta e cinco (55,75) centímetros; daí vira a direita e segue por oitenta e quatro metros e oitenta e oito (84,88) centímetros confrontando com a Área Institucional 02 desta quadra deste empreendimento; daí vira a direita e segue por sessenta e oito metros e dezenove (68,19) centímetros confrontando com a Area Verde III do Jardim São Rafael II (propriedade de Cesarino Furian) até atingir o alinhamento do prolongamento da Rua José Maria Ferreira Brandão, ponto onde inicia e finda essa descrição". CADASTRO IMOBILIÁRIO: 22.249.00, para fins de transmissão da titularidade.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

LOTE 2: Área Verde do loteamento denominado "JARDIM PORTUGAL", em Araraquara, com a área de 5.377,77 m², medindo 53,40 metros de frente para a rua B; 13,85 metros fazendo a concordância do alinhamento predial desta com a Av. Major Antonio Mariano Borba; 76,58 metros pela Av. Major Antonio Mariano Borba; 61,81 metros confrontando com a Gleba 25 da antiga Fazenda São Jose da Água Branca e 89,45 metros confrontando com a Area Institucional. CADASTRO IMOBILIÁRIO: 09.582.002, para fins de transmissão de titularidade.

CLÁUSULA SEGUNDA - COMPRA E VENDA

2.1. Pelo presente contrato e na melhor forma de direito, o OUTORGANTE vende o imóvel mencionado no item 1.1 ao OUTORGADO, pelo valor de arrematação de **R$ xxxxxx (xxxxxx), pago pelo arrematante, além do acréscimo de X% (percentual por extenso) da comissão do(a) Leiloeiro(a) e da taxa de via boleto bancário gerado pelo(a) leiloeiro(a) responsável**, na forma ajustada no Edital de Leilão Eletrônico ao qual este contrato se vincula em todos os seus termos.

2.2. Prazo para lavratura da escritura: O comprador terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da assinatura do contrato, para apresentar à Administração o comprovante de protocolo do pedido de lavratura da escritura pública perante o Tabelionato de Notas.

2.2.1. A escritura pública deverá ter a lavratura concluída no prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação do protocolo de que trata o item 2.3.

2.2.2. Não sendo possível cumprir os prazos dos itens 2.2 e 2.2.1, o comprador deverá apresentar à Administração pedido de prorrogação devidamente fundamentado, que considerando justificada a impossibilidade poderá acolhê-lo. Nesse pedido deve ser anexada justificativa do Tabelionato.

2.3. Prazo para providenciar o registro da compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis: O comprador terá o prazo de até 15 (quinze) dias contados a partir da lavratura da escritura para providenciar o protocolo do pedido de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

2.3.1. Não sendo possível cumprir o prazo do item 2.3, o comprador deverá apresentar à Administração pedido de prorrogação devidamente fundamentado e acompanhado da justificativa ou nota devolutiva emitida pelo escrevente do Cartório, que considerando justificada a impossibilidade poderá acolhê-lo.

2.4. Os demais prazos para prática de atos que não estiverem especificados no edital ou no contrato seguirão as regras da Lei Municipal nº 8.481/15 e da lei Federal nº 14.133/21.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS PENALIDADES

3.1. Descumprimento dos prazos previstos na cláusula segunda: Multa de 3% (três por cento) sobre o valor da alienação.

3.2. As penalidades para os demais descumprimentos de obrigações licitatórias e contratuais que não estiverem especificados no edital ou no contrato seguirão as regras das leis municipais aplicáveis e da Lei Federal nº 14.133/2021, inclusive mediante execução judicial.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

CLÁUSULA QUARTA- DOS ÔNUS E ENCARGOS

4.1. Pelo presente instrumento o Outorgado declara expressamente e para todos os fins de direito que está de acordo com as seguintes condições:

4.1.1. que tem pleno conhecimento da situação de que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e/ou encargos, salvo eventuais pendências informadas no Edital de Leilão, os quais ficam sob a total responsabilidade do Outorgado, inclusive quanto à eventual desocupação do imóvel, quando aplicável;

4.1.2. que as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando o arrematante o negócio como sendo "ad corpus", ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o outorgado comprador declara expressamente concordar que se eventualmente encontrar área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço;

4.1.3. que não responde o outorgante vendedor pelos riscos de evicção (art. 448 da Lei Federal nº 10.406/2002 - Código Civil);

4.1.4. que aceita o presente contrato nos seus expressos termos, para que produza os desejados efeitos jurídicos; e

4.1.5. que tem ciência de que deve apresentar o original do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis por Natureza ou Acessão Física e de Direitos Reais sobre Imóveis - ITBI ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

4.2. A partir da liberação do imóvel, correm por conta do OUTORGADO todos os tributos, impostos, taxas e despesas fiscais, incidente sobre o imóvel objeto deste.

4.3. Todas as despesas com a escrituração deste negócio, inclusive despesas com custas e emolumentos de tabelionato de notas e de registro de imóveis, bem como todos os tributos eventualmente incidentes no negócio jurídico são de inteira responsabilidade do OUTORGADO.

CLÁUSULA QUINTA – DOS ANEXOS

5.1. São partes integrantes deste contrato os seguintes documentos:

5.1.1. Cópia da publicação da Lei Municipal nº 11.685/2025

5.1.2 Cópia da publicação do edital;

5.1.3 Cópia da publicação da homologação do certame;

5.1.4 Cópia da matrícula do imóvel; (conforme lote arrematado)

5.1.5. Cópia das guias de pagamento do preço com os respectivos comprovantes;

CLÁUSULA SEXTA – FUNDAMENTO LEGAL

6.1. O presente contrato será regido pela seguinte legislação: Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 12.697/2021, Lei Complementar nº 101/2000, Lei Orgânica do Município de Araraquara, Lei Municipal nº 8.481/2015 e alterações posteriores e Lei Municipal n° 11.685/2025 que fundamentam o contrato e aplicam-se subsidiariamente ao negócio jurídico.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

6.2. Os casos omissos serão decididos conforme preceitos de direito público e, supletivamente, pelos princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Araraquara para dirimir quaisquer controvérsias que porventura surjam acerca deste contrato.

7.2 O Outorgado COMPRADOR deverá manter-se em condições que não lhe vedem contratações com a Administração Pública durante toda execução do contrato.

E, para firmeza e validade do que aqui é pactuado, lavrou-se o presente termo aditivo em xx de xxx de 202x. Este documento será firmado com assinatura eletrônica avançada, nos termos do art. 4, inciso II, da Lei Federal nº 14.063 de 23 de setembro de 2020, mediante utilização de processo de certificação disponibilizado pela plataforma de Processo Digital da Prefeitura Municipal de Araraquara, disponível em https://araraquara.1doc.com.br, nos termos do Decreto Municipal nº 13.518 de 03 de abril de 2024, e produzirá todos os seus efeitos com relação aos signatários.

Araraquara,

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Outorgante vendedor

_____

(NOME COMPLETO DO COMPRADOR)
Outorgado comprador

_____

TESTEMUNHA 1
RG XXXXXXXXX

_____

TESTEMUNHA 2
RG XXXXXXXXX

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

ANEXO III-B
MINUTA DO CONTRATO

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO N° 008/2023
PROCESSO LICITATÓRIO N° 4032/2023
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 53.366/2025

CONTRATO DE COMPRA E VENDA PARCELADA DE IMÓVEL ALIENADO EM LICITAÇÃO

Aos xxx do mês de xxxxxx de 20XX, na cidade de Araraquara, de um lado, como VENDEDOR, o **MUNICÍPIO DE ARARAQUARA,** pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, no Paço Municipal, à Rua São Bento, 840, Centro, devidamente inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.276.128/0001-10, representado por seu Prefeito, Sr. **(NOME COMPLETO)**, RG nº XX.XXX.XXX-X e CPF nº XXX.XXX.XX-XX residente e domiciliado nesta cidade de Araraquara, doravante denominado **OUTORGANTE**; e, de outro lado, como COMPRADOR, [NOME DO COMPRADOR, VENCEDOR DA LICITAÇÃO], [NATURALIDADE], [PROFISSÃO], portador da cédula de identidade RG. n° [Nº DO RG] e inscrito no CPF sob n° [Nº DO CPF], casado com [NOME ESPOSA] ([NATURALIDADE], [PROFISSÃO], portadora da cédula de identidade RG. n° [Nº RG] e inscrita no CPF sob n° Nº CPF]) sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77 (verificar qual o regime de casamento), residente e domiciliado nesta cidade de Araraquara, [ENDEREÇO], doravante denominado **OUTORGADO**, nos termos da autorização contida no despacho n° XXX do processo administrativo em epígrafe, têm entre si, justo e acordado, o presente **CONTRATO**, na conformidade das condições e cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO E TITULARIDADE
1.1. O OUTORGANTE é proprietário do seguinte imóvel:

LOTE 1: Quadra 04 com 5.217,49 m² do loteamento JARDIM DOS OITIS, em Araraquara, de forma irregular e que assim se descreve: "inicia-se em um ponto localizado de frente para prolongamento da Rua José Maria Ferreira Brandão na divisa com a Área Verde III do Jardim São Rafael II (propriedade de Cesarino Furlan); daí segue pelo alinhamento do prolongamento da Rua José Maria Ferreira Brandão por sessenta e cinco metros e vinte e três (65,23) centímetros até atingir a linha curva com desenvolvimento de treze metros e setenta e oito (13,78) centímetros e raio de nove (9,00) metros, na confluência do prolongamento da Rua José Maria Ferreira Brandão com a Rua "A"; daí segue pelo alinhamento da Rua "A" por cinquenta e cinco metros e setenta e cinco (55,75) centímetros; daí vira a direita e segue por oitenta e quatro metros e oitenta e oito (84,88) centímetros confrontando com a Área Institucional 02 desta quadra deste empreendimento; daí vira a direita e segue por sessenta e oito metros e dezenove (68,19) centímetros confrontando com a Area Verde III do Jardim São Rafael II (propriedade de Cesarino Furian) até atingir o alinhamento do prolongamento da Rua José Maria Ferreira

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

Brandão, ponto onde inicia e finda essa descrição". CADASTRO IMOBILIÁRIO: 22.249.00, para fins de transmissão da titularidade.

LOTE 2: Área Verde do loteamento denominado "JARDIM PORTUGAL", em Araraquara, com a área de 5.377,77 m², medindo 53,40 metros de frente para a rua B; 13,85 metros fazendo a concordância do alinhamento predial desta com a Av. Major Antonio Mariano Borba; 76,58 metros pela Av. Major Antonio Mariano Borba; 61,81 metros confrontando com a Gleba 25 da antiga Fazenda São Jose da Água Branca e 89,45 metros confrontando com a Area Institucional. CADASTRO IMOBILIÁRIO: 09.582.002, para fins de transmissão de titularidade.

CLÁUSULA SEGUNDA - COMPRA E VENDA

2.1 Pelo presente contrato e na melhor forma de direito, o OUTORGANTE vende o imóvel mencionado no item 1.1 deste contrato ao OUTORGADO, pelo preço de **R$ xxxxxx (xxxxxx), a ser pago em** XX (por extenso) **parcelas mensais, Agência xxxxxx conta n. xxxxxx, (especificar banco), número do documento bancário xxxx,** nos termos da Lei Municipal nº 8.481/15 e alterações posteriores e na forma ajustada no Edital de Leilão Eletrônico ao qual este contrato se vincula em todos os seus termos.

2.2 Depósito da entrada: O outorgado nesta data, apresentou o comprovante de depósito da entrada (número do documento bancário xxxx) conforme cópia anexa, perfazendo um total de xxx % (percentual por extenso) do valor do imóvel.

2.2.1. O saldo remanescente, no valor de R$ XXX (por extenso), e XX% (percentual por extenso) será dividido em XX (por extenso) parcelas mensais, conforme previsão no edital.

2.2.2. As parcelas mensais serão corrigidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou, subsidiariamente, pelo índice oficialmente utilizado pelo Município na correção de seus débitos.

2.3. **Prazo para pagamento da primeira parcela:** O vencimento da primeira parcela será em 01 (um) mês, contado da assinatura do contrato.

2.4. Pagamento das demais parcelas: A segunda parcela terá vencimento em 01 (um) mês contado do pagamento da primeira e as demais terão seus vencimentos no mesmo dia dos meses subsequentes

2.4.1. O atraso em quaisquer das parcelas constituirá o OUTORGADO em mora, a qual, não purgada em 15 (quinze) dias, ensejará à exigência da totalidade do preço ou rescisão deste contrato, conforme art. 137 da lei 14.133/2021

2.4.2. A mora implicará em multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 12% a.a. (doze por cento ao ano), sem prejuízo da correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou, subsidiariamente, pelo índice oficialmente utilizado pelo Município na correção de seus débitos.

2.5. Prazo para lavratura da escritura: O comprador terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da assinatura do contrato, para apresentar à Administração o comprovante de protocolo do pedido de lavratura da escritura pública perante o Tabelionato de Notas.

2.5.1. A escritura pública deverá ter a lavratura concluída no prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação do comprovante de que trata o item 2.5.

2.5.2. É OBRIGATÓRIO constar da escritura pública, como cláusula resolutiva expressa que o atraso em qualquer uma das parcelas, desde que não haja pagamento

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

nos 15 (quinze) dias subsequentes ao vencimento, ensejará a exigência da totalidade do preço ou desfazimento da venda.

2.5.3. Não sendo possível cumprir os prazos dos itens 2.5 e 2.5.1, o comprador deverá apresentar à Administração pedido de prorrogação devidamente fundamentado, que considerando justificada a impossibilidade poderá acolhê-lo.

2.5.4. Lavrada a escritura pública competente, O OUTORGANTE transmitirá a posse do imóvel ao OUTORGADO. Porém, a titularidade do domínio será conferida de forma definitiva quando houver mediante documento de quitação total das obrigações constantes desta cláusula a ser emitida pelo OUTORGANTE e averbado na respectiva matrícula do imóvel.

2.5.5. A escritura pública a ser lavrada deverá conter cláusula que condicione a transferência da propriedade ao termo de quitação emitida pelo poder público.

2.6. **Prazo para providenciar o registro da escritura de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis:** O comprador terá o prazo de 15 (quinze) dias contados a partir da expedição de documento de quitação para providenciar o protocolo do pedido de registro da escritura de compra e venda junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

2.6.1. Não sendo possível cumprir os prazos do item 2.6, o comprador deverá apresentar à Administração pedido de prorrogação devidamente fundamentado e com justificativa (nota devolutiva ou outro documento semelhante) emitida pelo escrevente do Cartório, que considerando justificada a impossibilidade poderá acolhê-lo.

2.6.2. Concluído o registro, o outorgado deverá apresentar comprovante ao outorgante.

2.7. Os demais prazos para prática de atos que não estiverem especificados no edital ou no contrato seguirão as regras da Lei Municipal nº 8.481/15 e da lei Federal nº 14.133/21.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS PENALIDADES

3.1. Descumprimento dos prazos previstos na cláusula segunda: Multa de 3% (três por cento) sobre o valor da alienação.

3.2. As penalidades para os demais descumprimentos de obrigações licitatórias e contratuais que não estiverem especificados no edital ou no contrato seguirão as regras das leis municipais aplicáveis e da lei Federal nº 14.133/2021, inclusive mediante execução judicial.

CLÁUSULA QUARTA- DOS ÔNUS E ENCARGOS

4.1. Pelo presente instrumento o Outorgado declara expressamente e para todos os fins de direito que está de acordo com as seguintes condições:

4.1.1. que tem pleno conhecimento da situação de que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e/ou encargos, salvo eventuais pendências informadas no Edital de Leilão, os quais ficam sob a total responsabilidade do Outorgado, inclusive quanto à eventual desocupação do imóvel, quando aplicável;

4.1.2. que as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando o arrematante o negócio como sendo "ad corpus", ou seja, do imóvel como um todo,

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o outorgado comprador declara expressamente concordar que se eventualmente encontrar área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço;

4.1.3. que não responde o outorgante vendedor pelos riscos de evicção (art. 448 da Lei Federal nº 10.406/2002 - Código Civil);

4.1.4. que aceita o presente contrato nos seus expressos termos, para que produza os desejados efeitos jurídicos; e

4.1.5. que tem ciência de que deve apresentar o original do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis por Natureza ou Acessão Física e de Direitos Reais sobre Imóveis - ITBI ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

4.2. A partir da liberação do imóvel, correm por conta do OUTORGADO todos os tributos, impostos, taxas e despesas fiscais, incidente sobre o imóvel objeto deste.

4.3. Todas as despesas com a escrituração deste negócio, inclusive despesas com custas e emolumentos de tabelionato de notas e de registro de imóveis são de inteira responsabilidade do OUTORGADO.

CLÁUSULA QUINTA – DOS ANEXOS

5.1. São parte integrante deste contrato os seguintes documentos:

5.1.1. Cópia da publicação da Lei Municipal nº 11.685/2025

5.1.2. Cópia da publicação do edital;

5.1.3. Cópia da publicação da homologação do certame;

5.1.4. Cópia da matrícula do imóvel; (conforme lote arrematado)

5.1.5. Cópia das guias de pagamento do preço com os respectivos comprovantes.

CLÁUSULA SEXTA– FUNDAMENTO LEGAL

6.1. O presente contrato será regido pela seguinte legislação: Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 12.697/2021, Lei Complementar nº 101/2000, Lei Orgânica do Município de Araraquara, Lei Municipal nº 8.481/2015 e alterações posteriores e Lei Municipal n° 11.685/2025 que fundamentam o contrato e aplicam-se subsidiariamente ao negócio jurídico.

6.2. Os casos omissos serão decididos conforme preceitos de direito público e, supletivamente, pelos princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Araraquara para dirimir quaisquer controvérsias que porventura surjam acerca deste contrato.

7.2 O Outorgado COMPRADOR deverá manter-se em condições que não lhe vedem contratações com a Administração Pública durante toda execução do contrato.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

E, para firmeza e validade do que aqui é pactuado, lavrou-se o presente termo aditivo em xxx de xxxxx de 202x. Este documento será firmado com assinatura eletrônica avançada, nos termos do art. 4, inciso II, da Lei Federal nº 14.063 de 23 de setembro de 2020, mediante utilização de processo de certificação disponibilizado pela plataforma de Processo Digital da Prefeitura Municipal de Araraquara, disponível em https://araraquara.1doc.com.br, nos termos do Decreto Municipal nº 13.518 de 03 de abril de 2024, e produzirá todos os seus efeitos com relação aos signatários.

Araraquara, data.

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Outorgante vendedor

_____

(NOME COMPLETO DO COMPRADOR)
Outorgado comprador

_____

TESTEMUNHA 1
RG XXXXXXXXX

_____

TESTEMUNHA 2
RG XXXXXXXXX

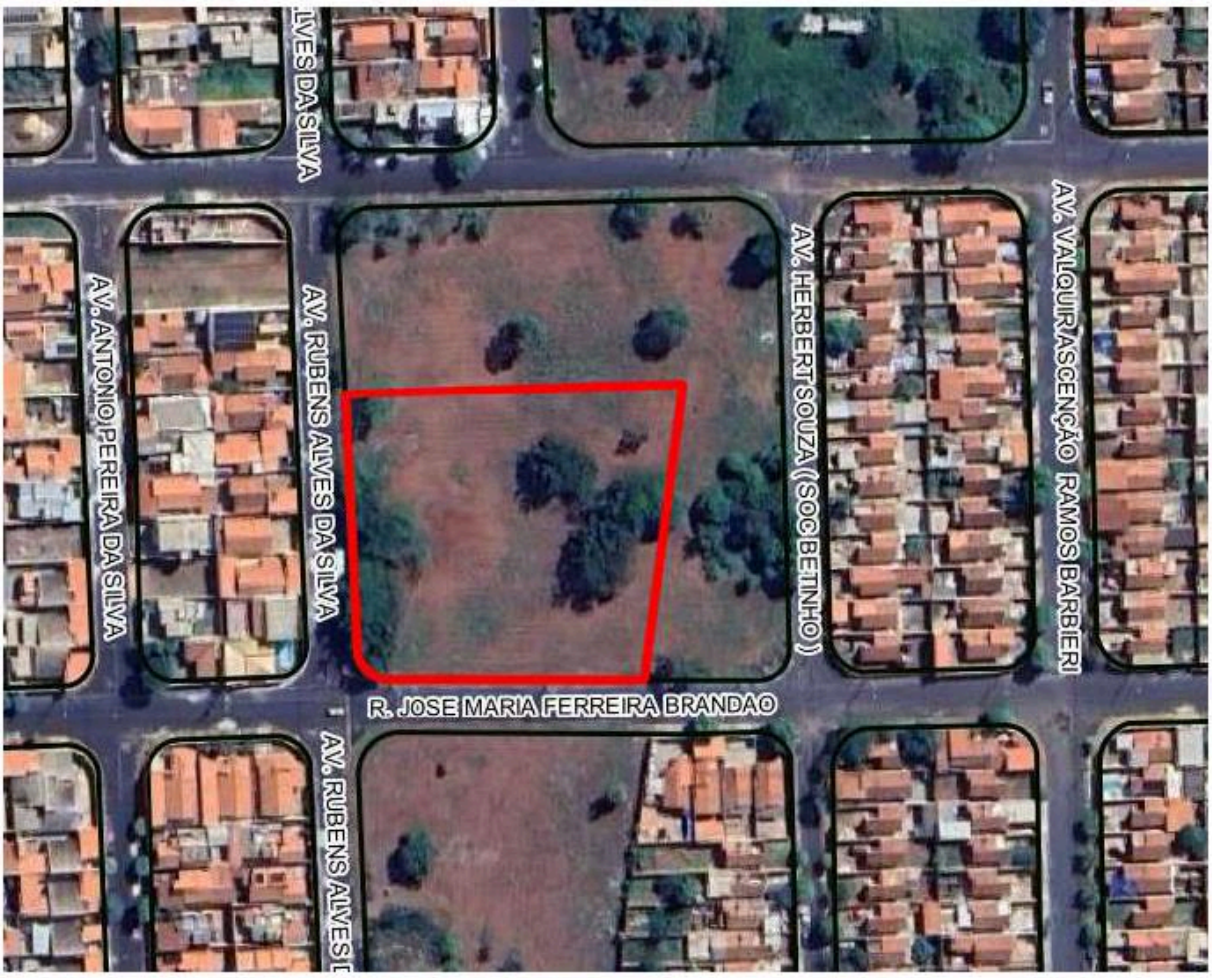
Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

ANEXO IV
CROQUI DOS IMÓVEIS

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO N° 008/2023
PROCESSO LICITATÓRIO N° 4032/2023
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 53.366/2025

LOTE 01

Croqui de localização do imóvel:



Fonte: Cadastro Técnico Municipal.

Matrícula: 113.696

Localização: Quadra 04 com 5.217,49 m² do loteamento JARDIM DOS OITIS, em Araraquara, de forma irregular e que assim se descreve: "inicia-se em um ponto localizado de frente para prolongamento da Rua José Maria Ferreira Brandão na divisa com a Área Verde III do Jardim São Rafael II (propriedade de Cesarino Furlan); daí segue pelo alinhamento do prolongamento da Rua José Maria Ferreira Brandão por sessenta e cinco metros e vinte e três (65,23) centímetros até atingir a linha curva com desenvolvimento de treze metros e setenta e oito (13,78) centímetros e raio de

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

nove (9,00) metros, na confluência do prolongamento da Rua José Maria Ferreira Brandão com a Rua "A"; daí segue pelo alinhamento da Rua "A" por cinquenta e cinco metros e setenta e cinco (55,75) centímetros; daí vira a direita e segue por oitenta e quatro metros e oitenta e oito (84,88) centímetros confrontando com a Área Institucional 02 desta quadra deste empreendimento; daí vira a direita e segue por sessenta e oito metros e dezenove (68,19) centímetros confrontando com a Area Verde III do Jardim São Rafael II (propriedade de Cesarino Furian) até atingir o alinhamento do prolongamento da Rua José Maria Ferreira Brandão, ponto onde inicia e finda essa descrição". CADASTRO IMOBILIÁRIO: 22.249.00.

LOTE 2

Croqui de localização do imóvel:



Fonte: Cadastro Técnico Municipal.

Matrícula: 80.467

Localização: Área Verde do loteamento denominado "JARDIM PORTUGAL", em Araraquara, com a área de 5.377,77 m², medindo 53,40 metros de frente para a rua B; 13,85 metros fazendo a concordância do alinhamento predial desta com a Av. Major Antonio Mariano Borba; 76,58 metros pela Av. Major Antonio Mariano Borba; 61,81 metros confrontando com a Gleba 25 da antiga Fazenda São Jose da Água Branca e 89,45 metros confrontando com a Area Institucional. CADASTRO IMOBILIÁRIO: 09.582.002.

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

ANEXO V
DECLARAÇÃO DE DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DO TRIBUNAL

(ESTE DOCUMENTO SÓ SERÁ PREENCHIDO NA OCASIÃO DA ASSINATURA DO CONTRATO)

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO N° 008/2023
PROCESSO LICITATÓRIO N° 4032/2023
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 53.366/2025

CONTRATANTE:
CNPJ Nº:

CONTRATADA:
CNPJ Nº:

CONTRATO N° (DE ORIGEM):

DATA DA ASSINATURA:

VIGÊNCIA:

OBJETO:

VALOR (R$):

Declaro, na qualidade de responsável pela entidade supra epigrafada, sob as penas da Lei, que os demais documentos originais, atinentes à correspondente licitação, encontram-se no respectivo processo administrativo arquivado na origem à disposição do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, e serão remetidos quando requisitados.

ARARAQUARA, DATA:

RESPONSÁVEL:
CARGO:
E-MAIL:

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO N° 008/2023
PROCESSO LICITATÓRIO N° 4032/2023
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 53.366/2025

DECLARAÇÃO

Na qualidade de licitante interessado em adquirir imóvel de propriedade do Município de Araraquara, declaro estar ciente:
1 – De que devo submeter-me a todas as condições constantes do edital e da legislação relacionada;
2 – Das iniciativas que deverei tomar e das despesas que deverei assumir para a lavratura e o registro de escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis para o registro, com o consequente pagamento, às minhas exclusivas expensas, de taxas, impostos, e demais emolumentos e encargos que se fizerem necessários;
3 – Do estado de ocupação e de conservação em que o imóvel se encontra e dos encargos que deverei arcar, se for o caso, para desocupação, regularização ou retificação de áreas.

Araraquara, ___ de _____ de XXXX.

_____
ASSINATURA DO RESPONSÁVEL PELA PROPOSTA

CNPJ DA EMPRESA (OU CPF)

Assinado por 2 pessoas: JOAO LUIZ MARCHEZIN e LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/DD38-68CF-1655-3B4D e informe o código DD38-68CF-1655-3B4D

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: DD38-68CF-1655-3B4D

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

JOAO LUIZ MARCHEZIN (CPF 285.XXX.XXX-30) em 09/11/2026 11:40:57 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 09/11/2026 14:13:38 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/DD38-68CF-1655-3B4D