



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 localizada no loteamento denominado "V Distrito Industrial" – Parque Belvedere, consta no registro como "ÁREA RESERVADA", com área superficial de 75,72 m², objeto da matrícula n.º 78.994 do 1º Registro de Imóveis de Araraquara.

Caracterização do imóvel:

Área de formato triangular de esquina, com sua superfície localizada no zoneamento ZEPIS – Zona Especial de Produção Industrial Sustentável. Região predominantemente de indústrias, plano, distante aproximadamente 3.470,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara – SP.

Obs.: Conforme visita ao local foi constatado a existência de uma edificação sobre o imóvel, edificação esta que não será considerada para a presente avaliação tendo em vista que não foi executada pelo Município.

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

Proprietário: Município de Araraquara

Solicitante: Secretaria Desenvolvimento Urbano
Processo Administrativo 1Doc: 737/2023

Informações complementares:

Área: 75,72 m²

Inscrição Municipal: 09.053.023.00

Matrícula: 78.994 do 1.º Registro de Imóveis de Araraquara – SP, cópia apresentada datada de 25/04/2024.

A presente avaliação se refere apenas à área de terreno, 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 de lotes padrão da região, obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares e a aplicação do tratamento por fatores.

Tratamento por fatores:

- **Fator oferta:** Conforme recomendação do IBAPE, para compensação da superestimativa de oferta na venda, considerado o valor consagrado de 0,90;
- **Fator topográfico:** Fator que considera a superfície topográfica no interior da área, conforme recomendação da norma de avaliações do IBAPE-SP/2011;

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%
Acima do nível da rua até 2,00m	-
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%

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



- **Fator de transposição:** Fator que considera a diferença geoeconômica da região em que o imóvel avaliando se encontra e o rol de amostras utilizado, determinado conforme a expertise dos profissionais e avaliação dos índices fiscais estipulados pela Planta Genérica de Valores do Município;
- **Fator de diferença de área:** Fator que considera a diferença de áreas entre o rol de amostras e o imóvel avaliando.

Para diferenças menores que 30%:

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

Para diferenças maiores que 30%:

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

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

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

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

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



- **Fator formato irregular:** A ser aplicado em imóveis com formato irregular que possuem seu aproveitamento prejudicado, sendo este fator calculado com base na análise de aproveitamento em relação a imóveis de mesmo porte e formato regular;
- **Fator infraestrutura:** A ser aplicado em imóveis que não apresentem uma ou mais infraestruturas básicas tais como pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, redes de distribuição de água, de coleta de esgoto, de águas pluviais e iluminação pública, conforme tabela de melhoramentos públicos do Eng.º Ruy Canteiro;

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

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

Croqui de localização do imóvel:



Fonte: Cadastro Técnico Municipal.

Pesquisas de Valores:

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



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis – cód. 8038
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	12 de junho de 2026
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araquara/jardim-santa-marta/8038
Endereço Imóvel:	Rua Pedro José Laroca, esquina com Avenida Vicente Lopasso – Jardim Santa Marta.
Área Terreno:	450,00 m ²
Situação:	Lote formato retangular, plano, meio de quadra.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 220.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 488,89 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator de área/Formato:	0,861
Valor m² homogeneizado:	R\$ 340,96 /m ²

Comprar Alugar Destaques para Compra Lançamentos Área do cliente Contato

PARA COMPRAR 4 anos atrás

Terreno à venda no Jardim Santa Marta, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim Santa Marta

Cód. 8038

Características

Exclusivo

VENDA

R\$ 220.000,00

IPTU R\$ 302,40

Área total: 450 m²

sexta-feira, 12 de junho de 2026



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	TeddeWork imobiliária – cód. 7828
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	12 de junho de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-regina/7828
Endereço Imóvel:	Rua Lyda Monteiro da Silva, 890 - Lote 021 Quadra 015 - Jardim Regina.
Área Terreno:	360,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 145.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 402,78 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator de área/Formato:	0,861
Valor m² homogeneizado:	R\$ 312,11 /m ²

CRECI: 2545-J

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

Fotos

VENDA

R\$ 145.000,00

Área total: 360 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

Terreno à venda no JARDIM REGINA, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM REGINA

Imóvel: 7828

Área
360 m²

sexta-feira, 12 de junho de 2026



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	TeddeWork imobiliária – cód. 3601
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	12 de junho de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-regina/3601
Endereço Imóvel:	Avenida Vicente Lopasso, 322 - Lotes 01 e 02 Quadra 28 - Jardim Regina.
Área Terreno:	875,85 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 380.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 433,86 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator de área/Formato:	0,861
Valor m² homogeneizado:	R\$ 336,20 /m ²

CRECI: 2545-J

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

Fotos

VENDA

R\$ 380.000,00

Área total: 875,85 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM REGINA, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM REGINA

Imóvel: 3601

Área
875,85 m²

sexta-feira, 12 de junho de 2026



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo – cód. 15429
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	12 de junho de 2026
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-santa-marta/15429
Endereço Imóvel:	Av. Pedro José Laroca, ao lado do n.º 785 - Lote 77 Quadra E - Jardim Santa Marta.
Área Terreno:	675,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 280.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 414,81 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	0,90
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator de área/Formato:	0,861
Valor m² homogeneizado:	R\$ 289,30 /m ²



Buscar cidade, bairro ou condomínio



TERRENO À VENDA EM JARDIM SANTA MARTA, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Jardim Santa Marta > Rua Pedro José Laroca

COD. 15429



Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 280.000,00

IPTU R\$ 64,19

Área total: 675 m²
Área construída: 0 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fale com o corretor



santa-feira, 12 de junho de 2026



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Teddework imobiliária – cód. 6400
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	12 de junho de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-regina/6400
Endereço Imóvel:	Rua Lyda Monteiro da Silva, 890 - Lote 022 Quadra 015 - Jardim Regina.
Área Terreno:	360,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 388,89 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator de área/Formato:	0,861
Valor m² homogeneizado:	R\$ 301,35 /m ²

CRECI: 2545-J

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

Fotos

VENDA

R\$ 140.000,00

Área total: 360 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM REGINA, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM REGINA

Imóvel: 6400

Área
360 m²

sexta-feira, 12 de junho de 2026



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Teddework imobiliária – cód. 6398
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	12 de junho de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-regina/6398
Endereço Imóvel:	Rua Lyda Monteiro da Silva, 890 - Jardim Regina.
Área Terreno:	360,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 140.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 388,89 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator de área/Formato:	0,861
Valor m² homogeneizado:	R\$ 301,35 /m ²

CRECI: 2545-J

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

Fotos

VENDA

R\$ 140.000,00

Área total: 1 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM REGINA, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM REGINA

Imóvel: 6398

Área
1 m²

sexta-feira, 12 de junho de 2026



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

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO

75,72 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)		Valor Oferta (R\$)	Área (m²)	Valor/m² inicial	Matriz dos Fatores				Valor/m² final	
					Fator de Fonte	Fator transposição	Fator de Área e formato			
X1	R\$	220.000,00	450,00	R\$	488,89	0,9	0,9	0,861	R\$	340,96
X2	R\$	145.000,00	360,00	R\$	402,78	0,9	1	0,861	R\$	312,11
X3	R\$	380.000,00	875,85	R\$	433,86	0,9	1	0,861	R\$	336,20
X4	R\$	280.000,00	675,00	R\$	414,81	0,9	0,9	0,861	R\$	289,30
X5	R\$	140.000,00	360,00	R\$	388,89	0,9	1	0,861	R\$	301,35
X6	R\$	140.000,00	360,00	R\$	388,89	0,9	1	0,861	R\$	301,35
Média									R\$	313,54
Desvio Padrão									R\$	20,75

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 289,30 Amostra nº X4

Amostra extrema superior R\$ 340,96 Amostra nº X1

Número crítico de CHAUVENET para:

6 amostras

N= 6

d/s Limite= 1,73

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

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

dmin/s= 1,17 < 1,73

Portanto a amostra nº X4 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,32 < 1,73

Portanto a amostra nº X1 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 06 amostras é compatível e definitivo.

No presente estudo, será utilizada a teoria estatística das pequenas amostras (n<30), com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante à Norma Brasileira NB-502-89 da ABNT que rege a matéria.

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

Xmed R\$ 313,54

Desvio Padrão R\$ 20,75

t_c 1,44

Xmax R\$ 326,91

Xmin R\$ 300,18

t_c = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT

Xmed = Média das amostras



Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$Amplitude = X_{max} - X_{min} = \text{R\$ } 26,72$$

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

$$\frac{Amplitude}{3} = \text{R\$ } 8,91$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1º Classe:	R\$	300,18	à	R\$	309,09		
Neste intervalo há:				R\$	301,35	Peso	2
2 amostras				R\$	301,35	Peso	2
				-	-		0
				-	-		0
2º Classe:	R\$	309,09	à	R\$	318,00		
Neste intervalo há:				R\$	312,11	Peso	1
1 amostras				-	-		0
				-	-		0
				-	-		0
3º Classe:	R\$	318,00	à	R\$	326,91		
Neste intervalo há:				-		Peso	0
0 amostras				-	-		0
				-	-		0
				-	-		0

Soma dos pesos 5

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 1.517,51

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\$ 303,50 /m²
Valor médio: R\$ 313,54 /m²
Valor máximo: R\$ 326,91 /m²
Valor mínimo: R\$ 300,18 /m²
Tomada de decisão: **R\$ 310,00** /m²



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	6	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	II	2
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	II	2
Total				8
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação				II

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

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

GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m ²)	R\$ 313,54
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 340,96
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 289,30
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 51,66
Amplitude em torno da estimativa de tendencia central (%)	16,48%
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:

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

$$\textbf{Valor de mercado territorial} = 75,72 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 310,00/\text{m}^2 =$$

R\$ 23.473,20, podendo ser arredondado para R\$ 23.500,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

$$\textbf{Valor de mercado avaliado} = \textbf{R\$ 23.500,00}$$

Importância de vinte e três mil e quinhentos reais é o valor da presente avaliação.

Encerramento:

Consta o presente laudo de 15 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 12 de junho de 2026.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

Localização das amostras:



Relatório Fotográfico:

