

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Processo nº 1002402-25.2020.8.26.0038

3ª VARA CÍVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 06 (seis) dias do mês de janeiro de 2021, elaborei o presente Laudo de Avaliação, conforme nomeação fls. 109, de 02 (dois) imóveis, em que o requerente move AÇÃO DE EXECUÇÃO em face do requerido, sendo que passo expor da seguinte forma:

I- 1ª DA AVALIAÇÃO:

- **Da Localização: Praça Narciso Gomes, n. 06**
- **Matrícula: 11.647**
- **Proprietário: Yolando Sebastião Logli**

II – DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de 01 Prédio Residencial, localizado na Praça Doutor Narciso Gomes, n. 06, Centro, Araras – SP.

**Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.**

Este documento é uma reprodução fiel do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002402-25.2020.8.26.0038 e código 88212859.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674



A região do imóvel avaliado encontra-se no centro da Cidade, localização privilegiada, estando à frente do Hospital Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Araras, a 50 metros do maior escola da Cidade Doutor Cesário Coimbra e 02 quarteirões da Praça Barão de Araras.

III - INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

A região é atendida por redes de água potável, energia elétrica, telefone, iluminação e entrega postal, de sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário e águas pluviais. Em relação à urbanização, guias, sarjetas e calçadas.

**Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.**

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

IV- DAS MEDIDAS:

Área do Terreno: 406,00 m²

Sendo: 14,50 metros pela Praça Doutor Narciso Gomes, onde se encontra o Prédio da Biblioteca Municipal de Araras e 28,00 metros pela Rua Armando Salles de Oliveira.

Área Construída (de acordo com a certidão do valor venal, anexada aos autos).

117,72 m² + 47,53 m² = 165,25 m² Área Total.

V- DAS FOTOS:

Foram anexadas a este laudo, fotos do respectivo imóvel, para uma melhor visualização e seu estado de conservação.

Foto 01 -



**Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.**

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 02 – Lateral do imóvel.



Foto 03 –



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 04 –



Foto 05 –



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 06 -



Foto 07 -



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 08 -



Foto 09 -



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 10 –



Foto 11 –



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 12 –



Foto 13-



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 14 –



Foto 15 –



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

VI- DAS PESQUISAS REALIZADAS PARA ENCONTRAR O VALOR DO IMÓVEL AVALIADO:

6.1 - Da Metodologia Empregada:

Para encontrar o valor do imóvel no presente laudo, este perito utilizou do Método Comparativo de Dados de Mercado, com pesquisas, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2 e o programa, SIsDEA HOME versão 1.42 e todo modelo Estatístico para Venda.

6.2 – Das Pesquisas:

Por fim, anexei ao presente Laudo, pesquisas de imóveis equivalentes ao avaliado, tendo como objetivo encontrar o valor mais adequado, dentro do mercado imobiliário da cidade de Araras/SP.

VII - DO VALOR DO IMÓVEL:

Desta forma, este perito fixa o valor do imóvel ora avaliado em **R\$ 1.102.532,34 (um milhão, cento e dois mil, quinhentos e trinta e dois reais e trinta e quatro centavos).**

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

I- 2ª DA AVALIAÇÃO:

- **Da Localização: Jose Ometo II**
- **Matrícula: 11.482**
- **Proprietário: Yolando Sebastião Logli**

II – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Conforme descrição constante na matrícula n. 11.482, com as seguintes medidas e confrontações: começa no ponto 01, localizado na antiga estrada municipal Araras-Conchal – Estrada Loreto (hoje Avenida Orpheu Manenti), vai em formato irregular, 219,80 metros até o ponto 02, daí a direita, vai 15,36 metros até encontrar o ponto 03, desse ponto vai ainda a direita, 105,30, confrontando com o alinhamento da atual avenida 1, do jardim José Ometto, , até o ponto 04, daí novamente a direita vai 14,60 em curva, até o ponto 5, desse ponto confrontando com o Jardim José Ometto, segue 405,60 até o ponto 06, dai ainda a direita. Vai 14,13 em curva, até o ponto 07, desse ponto segue confrontando com o jardim José Ometto, 144,30, até o ponto 8, desse ponto segue confrontando com o Jardim José Ometto e sucessores de Francisco Batestella, mais 497,00, até encontrar o ponto 01, inicial desta descrição, encerrando a área total de 10,3210 has, metros quadrados.

O jardim José Ometto I, que confronta com a área avaliada, e o que vemos hoje, o ponto 01 é a Avenida Orpheu Manenti, este ponto segue irregular, sempre a direita, que hoje é a Rua dos Metalúrgicos, indo até a Rua dos

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.

Este documento é uma reprodução fiel do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1082808-08.2020.8.26.0008 e código 88212869.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Servidor Público, ai a direita, com sucessores da família Batistela até chegar no ponto inicial da Avenida Orpheu Manenti.

A descrição da matrícula é de julho de 1982 e o Bairro José Ometto I, possui ao seu entorno os bairros José Ometto II, III, IV e V, eram áreas rurais que foram sucessivamente transformadas em Zona de Expansão Urbana e hoje urbana.

Está área avaliada, muito provável deve-se requerer sua mudança para área urbana, como vem ocorrendo com vários empreendimentos imobiliários a 2.000 e 3.000 mil metros desta área.

Ainda, a rede de água, esgoto e iluminação, estão encostadas na área avaliada.

Desta forma, está área de 103.210,47 m² é considerada e deve ser considerada e deve ser aproveitada para empreendimentos imobiliários de loteamentos e conjuntos residenciais populares, financiados pela Caixa Econômica Federal, no programa Minha Casa Minha Vida.

Toda infraestrutura exigida pelo poder público, para empreendimentos imobiliários faz confrontação com a área avaliada.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.

Este documento é uma reprodução fiel do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1082808-08.2020.8.26.0008 e código 98212069.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Também, destaco infelizmente que a referida área, vem sofrendo constantes invasões, principalmente pela Rua do Servidor, que possui famílias morando em ranchos improvisados.

III- DAS FOTOS:

Foram anexadas a este laudo, fotos do respectivo imóvel, para uma melhor visualização e seu estado de conservação.

Foto 01 –



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 02 –



Foto 03 –



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 04 –



Foto 05 –



**Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.**

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 06 –



Foto 07 –



**Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.**

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 08 –



Foto 09 –



**Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.**

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 10 –



Foto 11 –



**Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.**

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 12 -



Foto 13-



**Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.**

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

IV- DAS MEDIDAS:

Área 103.210,47 m² = Valor Área Total
R\$ 6.969.609,81.

Valor do m² = R\$ 67,51

V- DAS PESQUISAS REALIZADAS PARA ENCONTRAR O VALOR DO IMÓVEL AVALIADO:

5.1 - Da Metodologia Empregada:

Para encontrar o valor do imóvel no presente laudo, este perito utilizou do Método Comparativo de Dados de Mercado, com pesquisas, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2 e o programa, SISDEA HOME versão 1.42 e todo modelo Estatístico para Venda.

5.2 – Das Pesquisas:

Por fim, anexe ao presente Laudo, pesquisas de imóveis equivalentes ao avaliado, tendo como objetivo encontrar o valor mais adequado, dentro do mercado imobiliário da cidade de Araras/SP.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936.

Este documento é uma reprodução fiel do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1082808-08.2020.8.26.0098 e código 98212859.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Por fim, anexo ao trabalho desenvolvido para melhor compreensão e acompanhamento dos valores encontrados apresentados, sendo mínimo, médio e máximo.

VI - DO VALOR DO IMÓVEL:

Desta forma, este perito fixa o valor do imóvel ora avaliado em **R\$ 6.969.609,81 (seis milhões, novecentos e sessenta e nove mil, seiscentos e nove reais e oitenta e um centavo).**

Nada mais havendo a acrescentar, encerro este Laudo, com fotos e documentos dos imóveis avaliados anexados e coloco-me à disposição de Vossa Excelência e das partes, para outros esclarecimentos se fizerem necessários.

Araras, data do protocolo.

Eduardo de Moraes
Perito Judicial Nomeado
Corretor de Imóveis CRECI o n. 11.674
Há 43 anos no Mercado Imobiliário de Araras - SP
Delegado Municipal do CRECI de Araras - SP

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Resposta aos quesitos fls. 178/179

01 – Os critérios adotados para a presente avaliação é o Método Comparativo, conforme recomenda as normas da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2 e calculo estatísticos – SisDea Home versão 1.40, anexado ao laudo para uma melhor compreensão e acompanhamento do trabalho desenvolvido.

02 – Em que pese a matrícula 11.482, descrever um sitio, hoje, o perímetro é urbana, solicitando que no entorno da área avaliada denominada José Ometto I, já existem o II, III, IV, e V, zona leste com um contingente mais ou menos de 20.000 (vinte mil) pessoas.

03 – O critério de avaliação que foi adotado de acordo com a reposta n. 01, somente o imóvel da matrícula 11.647, foi levado em consideração nas pesquisas da área construída.

04 – Sim, o imóvel da matrícula 11.647 mencionar ser um prédio residencial, hoje por sua localização é extremamente comercial e o imóvel da matrícula 11.482, foi levado em consideração como área urbana que possui potencial para empreendimento imobiliário.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

05 – O primeiro imóvel considerado hoje, comercial, possui construção antiga, que foi reformado pelo locatário, de localização privilegiada. (central). O segundo imóvel possui uma área de 103.210,47 m², no entorno de outros bairros na zona leste, com características para empreendimentos imobiliários.

06 – O trata-se de uma construção de mais de 40 (quarenta) anos e que foi se transformando e locação comercial. Mesmo tendo 02 (dois) RC 11.6.18.16.008-01, consta uma área construída de 117,72 m² e pelo RC 11.6.18.16.008-02, consta uma área de 47,53 m², ambas as construções edificadas sobre o terreno de 406.00 m², hoje as construções não estão separadas (ver fotos).

07 – A construção existe mais de há 40 (quarenta) anos e foi reformado pelo locatário, sempre comercial, conforme resposta 06.

08 – Como foi esclarecido temos uma área de terreno de 406.00 m² de esquina e de uma área construída total de 165,25 m².

09 - Terreno 406,00 m² a R\$ 2.500,00 o m². Valor Total R\$ 1.015.000,00. Construção 165,25 m² a R\$ 529.696,46 m². Total R\$ 87.532,34. Valor Total: R\$ 1.102.532,84, valor médio encontrado.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.

Este documento é uma reprodução fiel do original, assinado digitalmente pelo Sr. EDUARDO DE MORAES, CRECI/SP 11.674, e não pode ser utilizado para fins de fraude ou qualquer outro fim ilícito. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1082808-08.2020.8.26.0098 e código 98212008.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

10 – O trabalho desenvolvido de acordo com as normas técnicas da A.B.N.T-N.B.R, está anexado ao laudo principal com todos os detalhes das pesquisas realizadas, sempre levando em conta como comercial.

11 – Já respondido na pergunta 10. Foi adotado a norma técnica da A.B.N.T- N.B.R – nas 02 avaliações, conforme anexado ao laudo principal.

Desta forma, encerro as respostas dos quesitos e coloco-me à disposição de Vossa Excelência e das partes, para outros esclarecimentos se fizerem necessários.

Araras, data do protocolo.

Eduardo de Moraes
Perito Judicial Nomeado
Corretor de Imóveis CRECI o n. 11.674
Há 43 anos no Mercado Imobiliário de Araras - SP
Delegado Municipal do CRECI de Araras - SP

*Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP -
Fone (019) 99627.9936.*

Metodologia empregada: Para elaboração deste trabalho foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2

Para o calculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – **SisDEA Home versão 1.42**

Modelo estatístico – venda: Para se obter o valor de mercado por regressão linear/ inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/estatístico contando com 15 elementos coletados e efetivamente utilizados, dados esses de imóveis assemelhados na região do imóvel fruto desse estudo, atendendo aos preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente: valor total (R\$) e 2 variáveis independentes: área privativa e padrão construtivo

Sendo apresentados valores mínimos, médios e máximos.

8000288 opico e 8000 927.8 0202:80-8082801 ossesrod o emuoini 'op otuemunDocuicenejeunCojirpq/gd/ptgipapad/q.sni'.dsitj:tese//:sdps://:site o esse 'lauigiu o iirjeju con va P 8000288 opico e 8000 927.8 0202:80-8082801 ossesrod o emuoini 'op otuemunDocuicenejeunCojirpq/gd/ptgipapad/q.sni'.dsitj:tese//:sdps://:site o esse 'lauigiu o iirjeju con va P

18
602
202

Modelo do SisDEA			
Autor:	EDUARDO		
Modelo:	CENTRO - PREDIO COMERCIAL		
Data de criação:	28/10/2020		
Área de concentração:	Avaliação de Bens		
Tipologia em estudo:	Casas		
Descrição do modelo:			
Dados do modelo:	15		
Dados utilizados:	15		
Variáveis do modelo:	3		
Variáveis utilizadas:	3		
Coef. de correlação	0,958281426	0,810833824	
Coef. de determinação	0,918303292	0,65745149	
Desvio padrão	0,360975324	615748,9529	
Normalidade:	[66, 86, 100]		

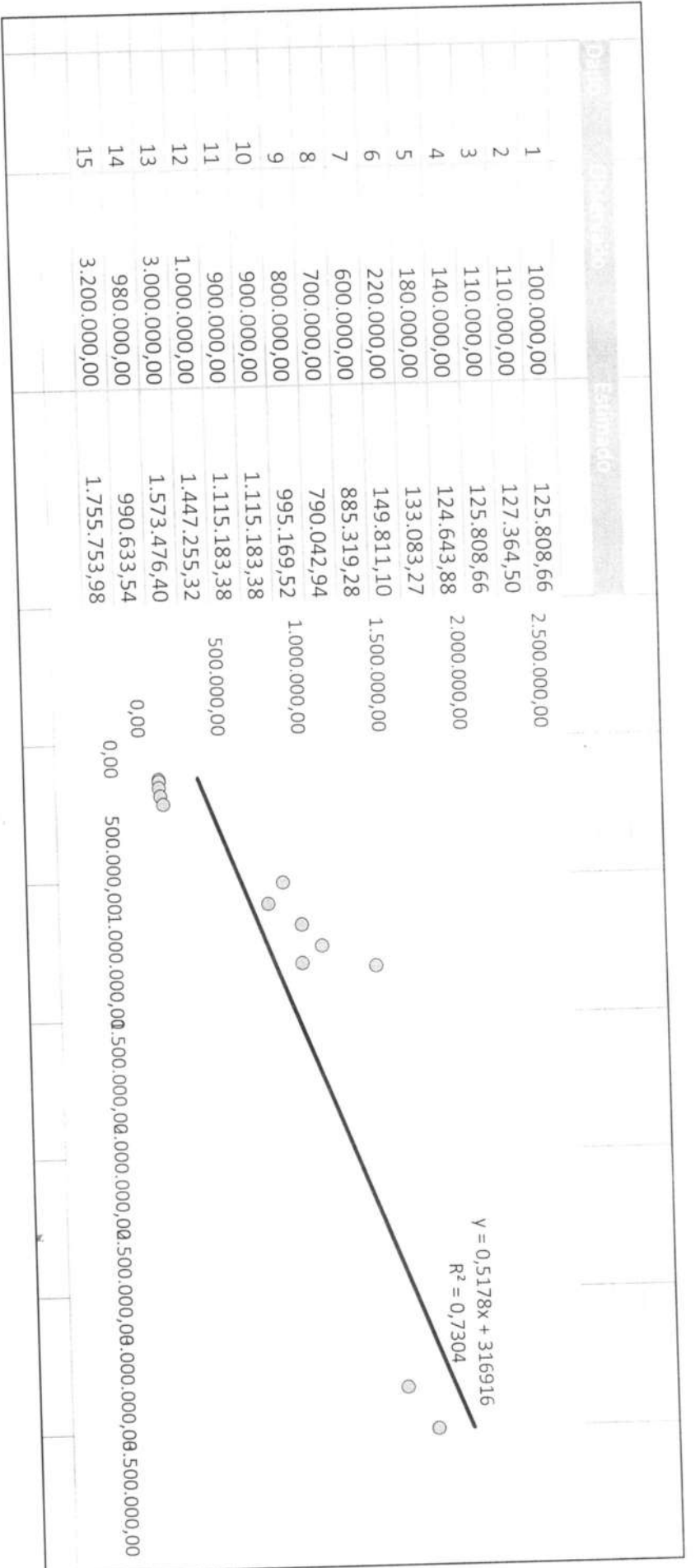
Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Area privativa	225,59	38,55	550,00	0,25	1,19	25,66	ln(x)
Padrão construtivo	2,00	1,00	3,00	-3,04	-3,99	0,18	1/x
Valor total	862.666,67	100.000,00	3.200.000,00	13,86	9,05	0,01	ln(y)
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos	Graus de	Quadrado Médio	F			
Explicada	17,5759116	2	8,78795578	67,44237			
Não explicada	1,56363821	12	0,130303184				
Total	19,1395498	14					

103

Referência	Endereço do Imóvel	Estado	Município	Área Construída (m²)	Área Total (m²)	Quantidade	Valor Total (R\$)
Referência: 6253 - http://www.imobiliariatracao.com.br/magem/index/6253		JD BELVEDERE	ARARAS	40,00		1	R\$ 100.000,00
Referência: 6993 - http://www.imobiliariatracao.com.br/magem/index/6993		JD BELVEDERE	ARARAS	42,00		1	R\$ 110.000,00
Referência: 7228 - http://www.imobiliariatracao.com.br/magem/index/7228		JD BELVEDERE	ARARAS	40,00		1	R\$ 110.000,00
Código: 3033 - http://andreanegociosimobiliares.com.br/movel/667002/comercial-venda-araras-sp-centro		CENTRO	ARARAS	38,55		1	R\$ 140.000,00
Referência: 447 - http://www.imobiliariatracao.com.br/magem/index/447		CENTRO	ARARAS	50,00		1	R\$ 180.000,00
Código: 3016 - http://andreanegociosimobiliares.com.br/movel/690569/comercial-venda-araras-sp-belvedere		JD BELVEDERE	ARARAS	80,00		1	R\$ 220.000,00
http://www.imobiliariatracao.com.br/magem/index/5773		CENTRO	ARARAS	220,00		2	R\$ 600.000,00
http://www.imobiliariatracao.com.br/magem/index/6256		CENTRO	ARARAS	140,00		2	R\$ 700.000,00
http://www.imobiliariatracao.com.br/magem/index/6640		CENTRO	ARARAS	350,00		2	R\$ 800.000,00
http://www.imobiliariatracao.com.br/magem/index/6340		CENTRO	ARARAS	550,00		2	R\$ 900.000,00
http://www.imobiliariatracao.com.br/magem/index/6340		CENTRO	ARARAS	550,00		2	R\$ 900.000,00
http://www.imobiliariatracao.com.br/magem/index/6894		CENTRO	ARARAS	206,65		3	R\$ 1.000.000,00
http://www.imobiliariatracao.com.br/magem/index/3131		CENTRO	ARARAS	288,00		3	R\$ 3.000.000,00
http://www.imobiliariatracao.com.br/magem/index/5491		CENTRO	ARARAS	343,71		2	R\$ 980.000,00
http://www.imobiliariatracao.com.br/magem/index/6264		CENTRO	ARARAS	445,00		3	R\$ 3.200.000,00

105

Order	Observed	Estimated	Residual	Res. / 100
1	11,51	11,74	-0,23	-1,99%
2	11,61	11,75	-0,15	-1,26%
3	11,61	11,74	-0,13	-1,16%
4	11,85	11,73	0,12	0,98%
5	12,10	11,80	0,30	2,50%
6	12,30	11,92	0,38	3,12%
7	13,30	13,69	-0,39	-2,92%
8	13,46	13,58	-0,12	-0,90%
9	13,59	13,81	-0,22	-1,61%
10	13,71	13,92	-0,21	-1,56%
11	13,71	13,92	-0,21	-1,56%
12	13,82	14,19	-0,37	-2,68%
13	14,91	14,27	0,65	4,33%
14	13,80	13,81	-0,01	-0,08%
15	14,98	14,38	0,60	4,01%



187

Identificação do terreno	Bairro	Município	Área terreno	Padrão construtivo	Valor total	V. Médio	V. Mínimo	V. Máximo
PRAÇA NARCISO GOMES	CENTRO	ARARAS	117,72	3	R\$ 1.100.000,00	R\$ 1.102.532,34	R\$ 723.188,51	R\$ 1.680.858,50

108

Referência: 6253**Banheiros:** 1**Vagas:** 1**Venda:** R\$ 100.000,00

Descrição do Imóvel

área útil (40.00m2), 1 vaga de garagem, 1 banheiro, 2 elevadore(s), copa.

Localização do Imóvel

18
09
621

Mais Informações do Imóvel

Nome**E-mail****Telefone****Mensagem**

Referência: 7228

Condomínio: GAIVOTA

Banheiros: 1

Vagas: 1

Venda: R\$ 110.000,00

Descrição do Imóvel

área útil (40.00m2), 1 vaga de garagem, 1 banheiro, 2 elevadore(s), recepção. Ar-Condicionado

Localização do Imóvel

Mais Informações do Imóvel

Nome

E-mail

Telefone

Mensagem

ps
10
61

Referência: 447

Banheiros: 2

Vagas: 1

Venda: R\$ 180.000,00

Descrição do Imóvel

área total (50.00m2), 1 vaga de garagem, 2 banheiros, 2 elevadore(s), recepção, uma sala com tres ambientes. área de serviço

Localização do Imóvel

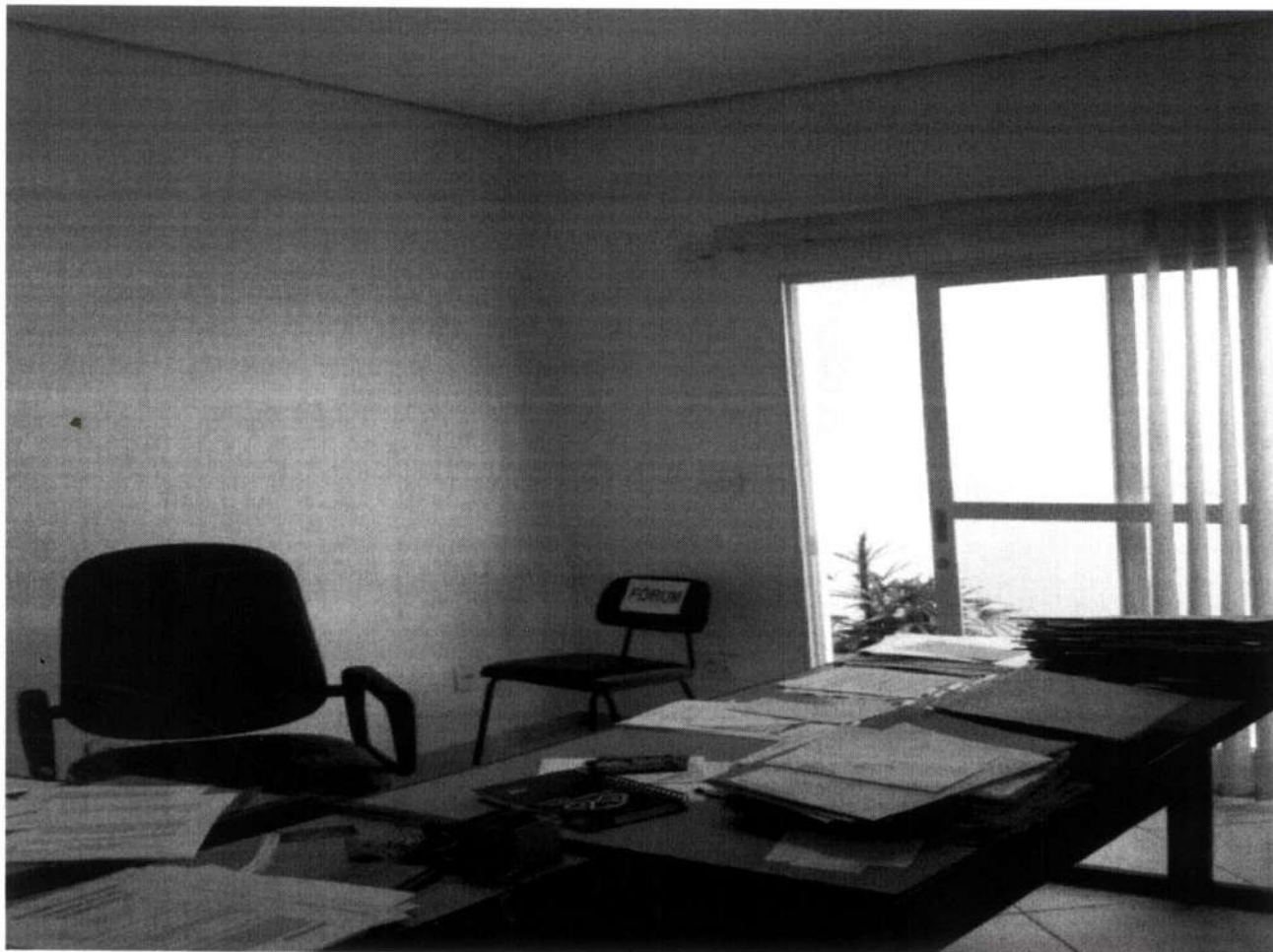
Mais Informações do Imóvel

Nome

E-mail

Telefone

Mensagem



(/fotos/CJ0005773Y.jpg)

Referência: 5773

Banheiros: 2

Venda: R\$ 600.000,00

Descrição do Imóvel

área total (419.00m2), área útil (220.00m2), 5 salas, 2 banheiros, recepção, copa, quintal enorme com edícula.

Localização do Imóvel



(//)

Busca rápida

Busca por referência

Venda	▼
Tipo Imovel	▼
Cidade	▼
Bairro	▼
Valor	▼

Pesquisa

Conj/Comercial - CENTRO



(//images/sem_foto_grande.png)

Referência: 6256

Banheiros: 2

Venda: R\$ 700.000,00

Descrição do Imóvel

área útil (140.00m2), 2 banheiros, vestiário.

Localização do Imóvel



(/)

Busca rápida

Busca por referência

Venda	▼
Tipo Imovel	▼
Cidade	▼
Bairro	▼
Valor	▼

Pesquisa

Conj/Comercial - CENTRO



(//images/sem_foto_grande.png)

Referência: 6340

Venda: R\$ 900.000,00

Descrição do Imóvel

área total (677.00m2), área útil (550.00m2). Barracão, Casa + Loja

Localização do Imóvel



(/)

Busca rápida

Busca por referência

Venda	▼
Tipo Imovel	▼
Cidade	▼
Bairro	▼
Valor	▼

Pesquisa

Conj/Comercial - CENTRO



(//images/sem_foto_grande.png)

Referência: 6894

Banheiros: 3

Venda: R\$ 1.000.000,00

Descrição do Imóvel

área total (229.00m2), área útil (206.65m2), 3 banheiros, mezanino, recepção, escritório, copa.

Localização do Imóvel



(I)

Busca rápida

Busca por referência

Venda

Tipo Imovel

Cidade

Bairro

Valor

Pesquisa

Conj/Comercial - CENTRO



(//images/sem_foto_grande.png)

Referência: 3131

Venda: R\$ 3.000.000,00

Descrição do Imóvel

área total (288.00m2), área útil (288.00m2),

Localização do Imóvel

24/11/2020

Tradição Imóveis

Referência: 5491

Banheiros: 2

Venda: R\$ 980.000,00

Descrição do Imóvel

área total (442.00m2), área útil (343.71m2), Salão Comercial na frente, com cozinha e banheiro + Casa com sala, 4 dormitórios, copa, cozinha, 2 banheiros, despensa, quintal nos fundos com depósito.

Localização do Imóvel

Mais Informações do Imóvel

Nome

E-mail

Telefone

Mensagem

Estou interessado nas referencia(s): 5491, gostaria de mais informações



Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1082808-88.2020.8.26.0008 e código 882200A.



(/)

Busca rápida

Busca por referência

Venda

Tipo Imovel

Cidade

Bairro

Valor

Pesquisa

Conj/Comercial - CENTRO



(//images/sem_foto_grande.png)

Referência: 6264**Banheiros:** 2**Venda:** R\$ 3.200.000,00

Descrição do Imóvel

área útil (445.00m2), 2 banheiros.

Localização do Imóvel

Terreno Zona Leste Jardim Miriam em Araras

📍 Araras, SP

Cód. 091054750 Atualizado há mais de 1 mês

Terreno / Lote à venda

PREÇO

R\$ 84.000



ps
13
4

Terreno 250 M2 em Araras por 95 mil

📍 Avenida Luiz Carlos Tunes, Araras, SP

Cód. 211901562

Atualizado há 11 dias



Terreno / Lote à venda

PREÇO

R\$ 95.000

📏 250m² de Área

Publicidade



CRECI-15.271 J

IMÓVEIS

DESDE 1995

(/)

Busca rápida

Busca por referência

Venda

Tipo Imovel

Cidade

Bairro

Valor

Pesquisa

Terreno - JD. 08 DE ABRIL



(//images/sem_foto_grande.png)

Referência: 7186

Venda: R\$ 142.000,00

Descrição do Imóvel

(315.00m2) total, asfalto.

Localização do Imóvel



(/fotos/TR0003843G.jpg)

Referência: 3843

Venda: R\$ 145.800,00

Descrição do Imóvel

(324.00m2) total, (12.00m) frente, asfalto,

VALOR À VISTA , OU ENTRADA + PARCELAMENTO EM ATÉ 180 MESES

Localização do Imóvel



CRECI-15.271 J

IMÓVEIS

DESDE 1995

(I)

Busca rápida

Busca por referência

Venda

Tipo Imovel

Cidade

Bairro

Valor

Pesquisa

Terreno - JD. STA. ELISA



(//images/sem_foto_grande.png)

Referência: 4868

Venda: R\$ 150.000,00

Descrição do Imóvel

(299.09m2) total, asfalto, esquina.

Localização do Imóvel



CRECI-15.271 J

IMÓVEIS

DESDE 1995

(/)

Busca rápida

Busca por referência

Venda	▼
Tipo Imovel	▼
Cidade	▼
Bairro	▼
Valor	▼

Pesquisa

Terreno - OLIVIA PARK



(//images/sem_foto_grande.png)

Referência: 6872

Venda: R\$ 150.000,00

Descrição do Imóvel

(294.60m2) total, asfalto.

Localização do Imóvel





PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAS

ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE LEIS

037

LEI COMPLEMENTAR Nº 3.902, DE 06 DE OUTUBRO DE 2006

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E URBANIZAÇÕES ESPECIAIS DO MUNICÍPIO DE ARARAS, SUAS NORMAS DISCIPLINADORAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LUIZ CARLOS MENEGHETTI, Prefeito Municipal de Araras, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal aprovou e é sancionada e promulgada a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS**

Art. 1º) – A presente lei regulamenta o Parcelamento do Solo e as Urbanizações Especiais para fins urbanos, observadas as disposições das legislações federal e estadual. Atende o artigo 145 da Lei Orgânica do Município de Araras, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I. Estimular e orientar o desenvolvimento urbano;
- II. Garantir a qualidade de vida, no território do município, através do controle de adensamento da ocupação e da utilização planejada da infraestrutura existente;
- III. Assegurar a reserva e localização adequada de espaços destinados ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas.

Parágrafo único – Os parcelamentos do solo e as urbanizações especiais para fins urbanos só poderão ser executados nas Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana, definidas por legislação específica.

Art. 2º) – São partes integrantes desta lei os seguintes Anexos:

- I. Glossário de palavras, siglas e termos utilizados nesta lei;
- II. Pedido de diretrizes para loteamento.

Parágrafo único – Os anexos serão arquivados na Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente.

Art. 3º) – Para atender às suas finalidades, são sistematizados os elementos componentes do parcelamento e urbanizações especiais do Município da seguinte forma:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAS

ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE LEIS

041

§ 2º – Nos casos das alíneas “b”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g” e “h” do parágrafo anterior, a faixa “*non aedificandi*” dos trechos ainda não retificados obedecerá ao traçado do plano de retificação;

§ 3º – Nos casos das alíneas “b”, “d”, “e”, “f”, “g” e “h” serão reservadas as faixas de preservação contidas no Código Florestal - Lei Federal n.º 4.771, de 15 de setembro de 1965, e alterações posteriores, sem prejuízos às faixas “*non aedificandi*” previstas nos parágrafos anteriores.

Art. 12) – Na fixação da largura mínima da faixa “*non aedificandi*” não são computados os recuos das edificações.

Parágrafo único – Na urbanização de terrenos, quando julgado conveniente pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente, será reservada faixa “*non aedificandi*” na frente ou no fundo dos lotes, para efeito de colocação e manutenção de equipamentos de infra-estrutura urbana.

SEÇÃO III

DAS ÁREAS A SEREM RESERVADAS

Art. 13) – As áreas reservadas em todos os loteamentos, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema de circulação, espaços livres de uso público, áreas institucionais e áreas de bens dominiais, corresponderão a 40% (quarenta por cento), no mínimo, da área total dos terrenos, assim distribuídas:

- I. 20% (vinte por cento) para o sistema viário;
- II. 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público (áreas verdes/sistemas de lazer);
- III. 10% (dez por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos).

§ 1º – Além das áreas mencionadas no “caput”, serão igualmente doados sem encargos para o Município lotes com área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta) m² e frente mínima de 10,00 (dez) m, conforme tabela abaixo:

Área Total a Lotear	Número de Lotes
Até 100.000 m ²	02 (dois)
Acima de 100.000 m ² até 200.000 m ²	04 (quatro)
Acima de 200.000 m ² até 300.000 m ²	06 (seis)
Acima de 300.000 m ² até 400.000 m ²	08 (oito)
Acima de 400.000 m ² até 500.000 m ²	10 (dez)
Acima de 500.000 m ² até 600.000 m ²	12 (doze)
Acima de 600.000 m ²	16 (dezesesseis)



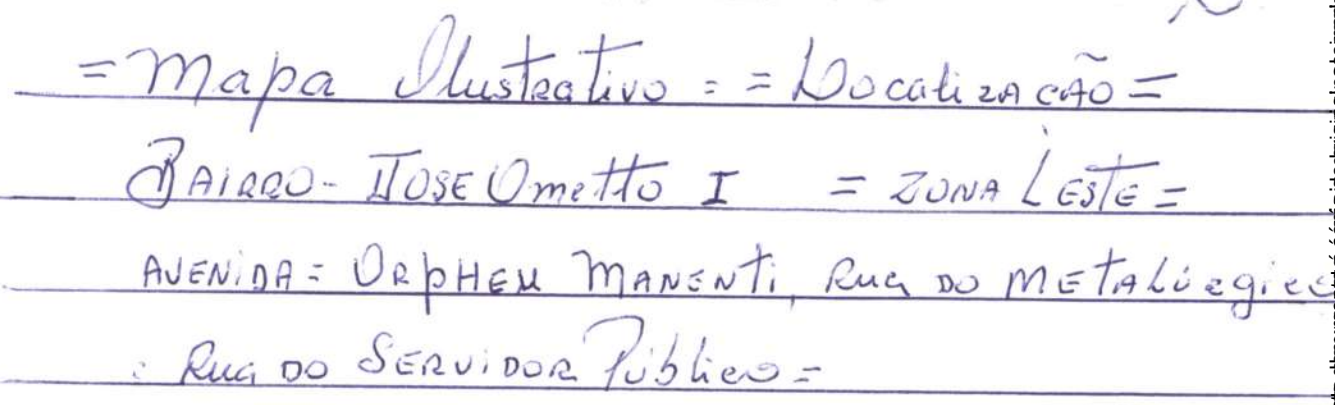
Mapa Ilustrativo da Localização da Área Avaliada.

Avenida Ospher Manenti:

Rua dos Metalúrgicos.

Rua Servidores Públicos.





Modelo do SisDEA	
Autor:	EDUARDO DE MORAES
Modelo:	JOSE OMETTO - 1TERRENOS 200,00m²
Data de criação:	10/11/2020
Área de concentração:	Aviação de Bens
Tipologia em estudo:	Lotes
Descrição do modelo:	

EDUARDO DE MORAES

JOSE OMETTO - TERRENOS 200,00m²

10/11/2020

Avaliação de Bens

Lotes

[illegible]

Dados do modelo		13	
Dados utilizados:		13	
Variáveis do modelo		2	
Variáveis utilizadas:		2	
Coef. de correlação		0,786719752	0,824256952
Coef. de determinação		0,618927968	0,679399524
Desvio padrão		0,176199026	17676,59912
Normalidade:			[69, 92, 100]

1801

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Área total	261,18	182,62	324,00	0,01	4,23	0,14 x	
Valor total	107.307,69	73.000,00	150.000,00	10,18	31,06	0,01 ln(y)	
Análise da variância							
Fonte de Variação	Somados	Graus de	Quadrado	F			
Explicada	0,5546675	1	0,5546675	17,86593			
Não explicada	0,34150706	11	0,0310461				
Total	0,89617456	12					

1102

Identificação do dado		Classificação		Observações		Habitado
Identificação do dado	Texto	Texto	Texto	Campo de identificação do imóvel		sim
Bairro	Texto	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza		sim
Município	Texto	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado		sim
Área total	Númerica	Quantitativa		Área total do imóvel medida em m²		sim
Valor total	Númerica	Dependente		Valor total do imóvel		sim

18
03
20

Identificação do dado	Bairro	Matrícula	Área total	Valor total
http://www.imobiliariatracao.com.br/Imagem/index/7311	JD APOLO	ARARAS	182.62	R\$ 73.000,00
http://www.andreanegociosimobiliarios.com.br/imovel/893930/terreno-venda-araras-sp-esmeralda	JD ESMERALDA	ARARAS	255,00	R\$ 75.000,00
https://sp.mgfinoveis.com.br/venda-sp-araras-jardim-miriam-em-araras-250m-area-total-42926301	JD MIRIAM	ARARAS	250,00	R\$ 80.000,00
https://sp.mgfinoveis.com.br/venda-sp-araras-terreno-zona-leste-jardim-miriam-em-araras-91054750	JD MIRIAM	ARARAS	250,00	R\$ 84.000,00
https://sp.mgfinoveis.com.br/terreno-250-m2-em-araras-por-65-mil-venda-sp-araras-211901562	JD MORUMBI	ARARAS	250,00	R\$ 85.000,00
http://www.andreanegociosimobiliarios.com.br/imovel/270859/terreno-venda-araras-sp-esmeralda	JD ESMERALDA	ARARAS	250,00	R\$ 90.000,00
http://www.andreanegociosimobiliarios.com.br/imovel/894988/terreno-venda-araras-sp-bosque-dos-ipes	BOSQUE DOS IPES	ARARAS	200,00	R\$ 100.000,00
http://www.imobiliariatracao.com.br/Imagem/index/6572	TERRAS DE CAROLINA	ARARAS	250,00	R\$ 110.000,00
https://sp.mgfinoveis.com.br/terreno-em-ararass-vendotroco-venda-sp-araras-eou-troco-terreno-na-cidade-233979007	SANTA OLIVIA II	ARARAS	275,00	R\$ 110.000,00
http://www.imobiliariatracao.com.br/Imagem/index/7186	JD OITO DE ABRIL	ARARAS	315,00	R\$ 142.000,00
http://www.imobiliariatracao.com.br/Imagem/index/3843	TERRAS DE CAROLINA	ARARAS	324,00	R\$ 146.000,00
http://www.imobiliariatracao.com.br/Imagem/index/4868	TERRAS DE SANTA ELISA	ARARAS	299,09	R\$ 150.000,00
http://www.imobiliariatracao.com.br/Imagem/index/6872	OLIVIA PARK	ARARAS	294,60	R\$ 150.000,00

Ordem	Observado	Esperado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / O.P.
1	11,20	11,14	0,06	0,55%	0,35
2	11,23	11,52	-0,29	-2,59%	-1,65
3	11,29	11,49	-0,20	-1,77%	-1,14
4	11,34	11,49	-0,15	-1,33%	-0,86
5	11,35	11,49	-0,14	-1,23%	-0,79
6	11,41	11,49	-0,08	-0,72%	-0,47
7	11,51	11,23	0,29	2,48%	1,62
8	11,61	11,49	0,12	1,02%	0,67
9	11,61	11,62	-0,01	-0,11%	-0,07
10	11,86	11,83	0,03	0,28%	0,19
11	11,89	11,88	0,01	0,11%	0,08
12	11,92	11,75	0,17	1,43%	0,97
13	11,92	11,72	0,19	1,63%	1,10
	2,00				
	1,50				
	1,00				
	0,50				
	0,00				
	-0,50				
	-1,00				
	-1,50				
	-2,00				

Identificação do dado	Bairro	Município	Área total	Valor total	VR Médio	VR Mínimo	VR Máximo
RUA DO METALURGICO , 221	JARDIM JOSE OMETTO	ARARAS	200,00	R\$ 75.000,00	R\$ 72.884,81	R\$ 64.446,19	R\$ 82.428,39

20/11/20

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Objeto da avaliação: Determinação do valor de mercado para venda –
Situação paradigma: Imóvel considerado como se pronto estivesse

Endereço: Gleba situada entre as ruas: Do Metalúrgico, Do Servidor Público e Orpheu Manenti, no Bairro Jose Ometto I, na zona leste do município de Araras, SP.

Identificação do imóvel avaliado: Uma gleba de 103.210,47m², que está localizada a um raio de 5.500 m do centro da Cidade de Araras, no bairro Jose Ometto I, localizado na Zona leste da cidade. O terreno é plano, com pouco declive, tem como uso futuro, exclusivamente, a execução de um loteamento residencial e/ou comercial, visto que o mesmo se encontra na Macroárea Urbana/ Macroárea de Expansão Urbana e que os terrenos ao redor tem essa destinação.

Projeto do loteamento

Por se tratar da destinação exclusiva do terreno a execução de um loteamento residencial, baseamos esse estudo na lei complementar nº 3.902, de 6 de outubro de 2006 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais do Município de Araras.

Que diz, em seu artigo 13 “As áreas reservadas em todos os loteamentos, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema de circulação, espaços livres de uso público, áreas institucionais e áreas de bens dominais, corresponderão a 40% (quarenta por cento), no mínimo, da área total dos terrenos, assim distribuídas:

- I - 20% (vinte por cento) para o sistema viário;
- II - 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público (áreas verde/sistemas de lazer);
- III - 10% (dez por cento) para áreas institucionais (equipamentos comunitários e equipamentos urbanos).”

Sendo assim, temos:

Lotes – 250 unidades - 50.000,00 - 48,45%

Sistema viário – 25.802,61 – 25,00%

Área institucional – 13.706,35 – 13,28%

• Espaços livres de uso público (áreas verde/sistemas de lazer)
– 13.701,51 – 13,27 %

Área total: 103.210,47 – 100,00 %

Utilizamos esse quadro para determinar a quantidade de terrenos do loteamento e com isso poder avaliar cada terreno individualmente pra chegar nos valores de venda dos lotes e no valor total da área.

Metodologia empregada: Para obter o valor total de avaliação da gleba, consideramos uma situação paradigma, avaliando um lote de 200,00m² como se o empreendimento estivesse pronto, com a finalidade de descobrir o valor de mercado do lote. Para isso, utilizamos o Método Comparativo de Dados de Mercado com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – **SisDEA Home versão 1.42**

Modelo estatístico – venda: Para se obter o valor de mercado por regressão linear/ inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/estatístico contando com 13 elementos coletados e efetivamente utilizados, elementos esses de imóveis assemelhados na região do imóvel fruto desse estudo, atendendo aos preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente: valor total (R\$) e 1 variáveis independente: área total.

Obtivemos como resultado desse modelo estatístico o seguinte:

R\$ 72.884,81 por terreno de 200,00m²

Multiplicando o valor de cada terreno pela quantidade total de terrenos temos como valor total avaliado da gleba como empreendimento:

R\$ 72.884,81 x 250 lotes = R\$ 18.221.202,00

25
08
10

É necessário considerar ainda, que, conforme informações obtidas com empresas especializadas em infraestrutura de loteamentos, o necessário gasto para realização da infraestrutura (ruas, guias, sarjetas, iluminação, água, esgoto, entre outros) para que essa gleba possa ser transformada em um loteamento pronto para construir é de 15% do valor final de cada lotes, nesse caso, R\$ 10.932,72, que dará um total de R\$2.733.180,20

Com isso, temos:

$$R\$ 18.221.202,00 - R\$2.733.180,20 = R\$15.488.021,80$$

O empreendimento custará R\$15.488.021,80 quando pronto.

- No valor obtido acima está embutido o tempo de venda de todos os lotes, já que esse tipo de empreendimento não se vende em pouco tempo e também lucro imobiliário do loteador. Esses itens correspondem a 55% do valor total do empreendimento, sobrando assim os outros 45% que correspondem ao valor gasto para a compra da gleba.

Sendo, portanto:

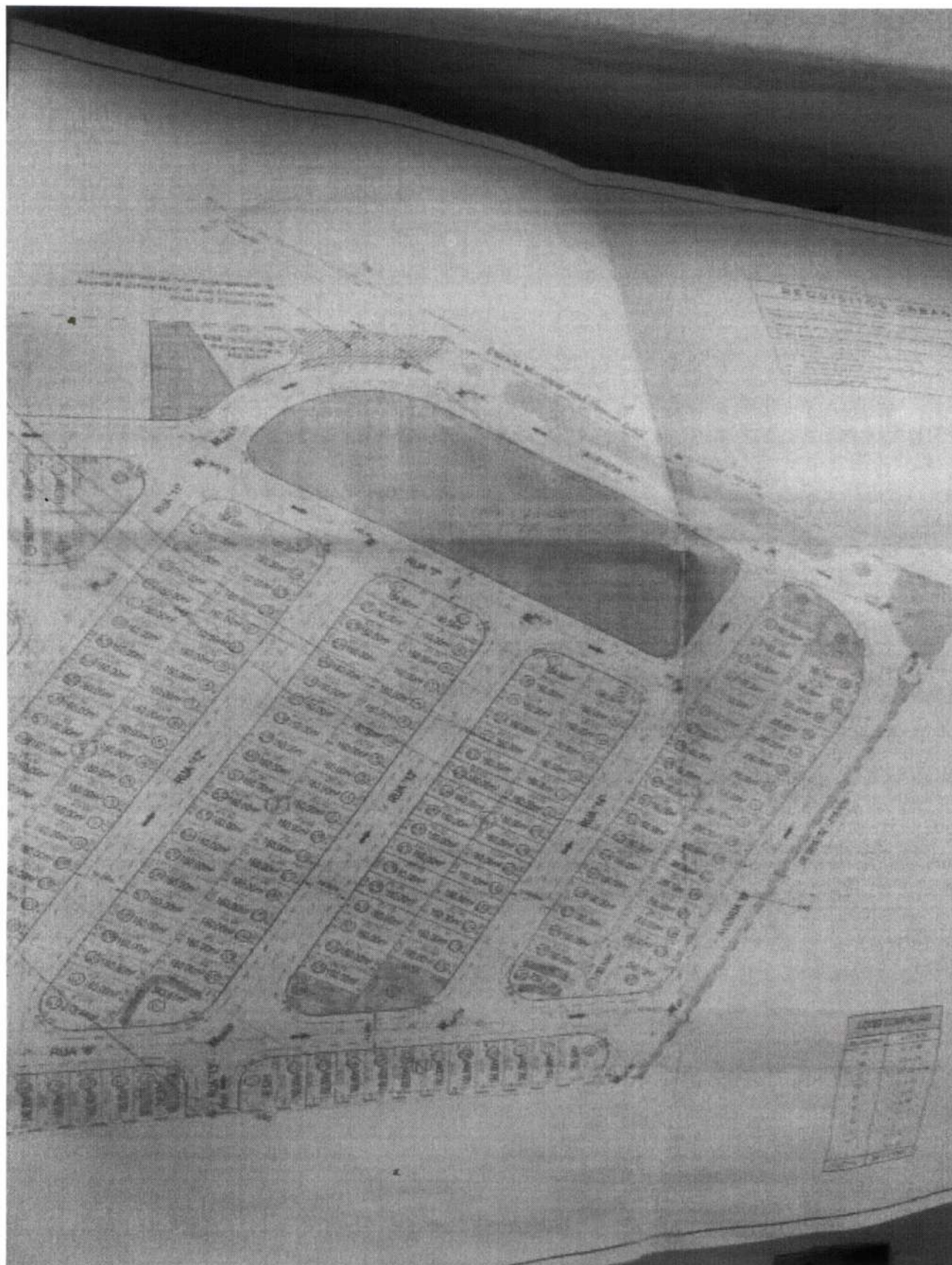
$$R\$15.488.021,80 - 55\% = R\$ 6.969.609.81$$

Obtivemos então, após a análise das informações e modelo estatístico o valor total da gleba: R\$ 6.969.609.81

Chegamos no valor avaliado por m² em R\$ 67,53

09





(/fotos/TR0007311G.jpg)

Referência: 7311

Venda: R\$ 73.048,00

Descrição do Imóvel



Jardim Miriam em Araras

📍 Araras, SP

Cód. 042926301 Atualizado há mais de 1 mês

Terreno / Lote à venda

PREÇO

R\$ 80.000



18
12
14