



**Prefeitura Municipal
de Franca**

(16)3711-9000
Rua Frederico Moura, 1.517 - Cidade Nova
Franca/SP - Cep: 14401-150
CNPJ: 47.970.769/0001-04 - I.E: isento

Franca, 26 de novembro de 2025.

Mensagem nº 057/2025.

Assunto: **OUTORGAR SERVIDÃO ADMINISTRATIVA EM FAVOR DO SERVIÇO PÚBLICO.**

Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Encaminhamos, para apreciação e deliberação de Vossa Excelência e dos demais Pares dessa Casa de Leis, o Anexo Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo a outorgar servidão administrativa em favor do serviço público de distribuição de energia elétrica para a Instalação de rede de distribuição elétrica nas áreas descritas nesta Lei

É de conhecimento dos Senhores Vereadores a importância da matéria, razão pela qual, pedimos a usual presteza na tramitação do presente projeto.

Colocamo-nos ao dispor dos Nobres Edis para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Valendo-nos da oportunidade para reiterar a Vossa Excelência e aos demais nobres pares os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA
PREFEITO**

Exmo. Sr.
DANIEL HENRIQUE SILVA BASSI
Presidente da Câmara Municipal de Franca



PROJETO DE LEI Nº / 2025.

Autoriza o Poder Executivo a outorgar servidão administrativa em favor do serviço público de distribuição de energia elétrica para a Instalação de rede de distribuição elétrica nas áreas descritas nesta Lei, bem como dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA, Estado de São Paulo, nos termos da Lei Orgânica do Município de Franca,

APROVA

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado outorgar servidão administrativa em favor do serviço público de distribuição de energia elétrica, para a Instalação de rede de distribuição elétrica nas áreas descritas no **ANEXO ÚNICO** desta lei.

Parágrafo único. A servidão administrativa será outorgada em caráter não oneroso em razão de se tratar de uma Expansão do Sistema Elétrico (PESE) em benefício do Município de Franca, conforme Processo Administrativo 2023052865.

Art. 2º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Franca, 2025.

**ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA
PREFEITO**



ANEXO ÚNICO

ÁREAS A SEREM OUTORGADAS COMO SERVIDÃO ADMINISTRATIVA.

PROPRIEDADE: Município de Franca

MATRÍCULA: nº 55.235 - 2º CRIAF (SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA)

I - TRECHO 1 – Área = 1.490,13m²

Trecho compreendido entre **o ponto 1, ao ponto 2 ao ponto 7 até o ponto 8.**

Imóvel - Uma faixa de terras, situada no Município, Comarca e 2º Circunscrição Imobiliária de Franca -SP, contida na Avenida Doutor Sidney Romeu de Andrade, trecho compreendido, entre a rua de acesso ao CDP **ponto 1, ao ponto 2, ao ponto 7, até o ponto 8**; com. a seguinte descrição: Inicia-se no **ponto 1** e alinhamento projetado da Rua de Acesso ao CDP; daí, segue pelo limite da faixa de servidão, em sentido anti-horário. Franca a Cristais Paulista, confrontando com a Fazenda Municipal Pouso Alto, área objeto da matrícula nº 55.235 - 2º CRIAF, de propriedade do Município de Franca, numa distância de 496,48 metros lineares, até o **ponto 2**; daí, deflete à esquerda, confrontando com a Avenida Doutor Sidney Romeu de Andrade, numa distância de 3,00 metros lineares, até o **ponto 7**, daí, deflete a esquerda, pelo limite da faixa de servidão, confrontando com a Avenida Doutor Sidney Romeu de Andrade, numa distância de 496,50 metros lineares até o **ponto 8**; daí, deflete à esquerda, confrontando com a Avenida Sidney Romeu de Andrade, numa distância de 3,00 metros lineares, até o **ponto 1** onde teve início e finda a presente descrição; encerrando a área de **1.490,13m²**.

II - TRECHO 2 – ÁREA = 1.567,75m²

Trecho compreendido entre **o ponto 2, ao ponto 3, ao ponto 6, até o ponto 7.**

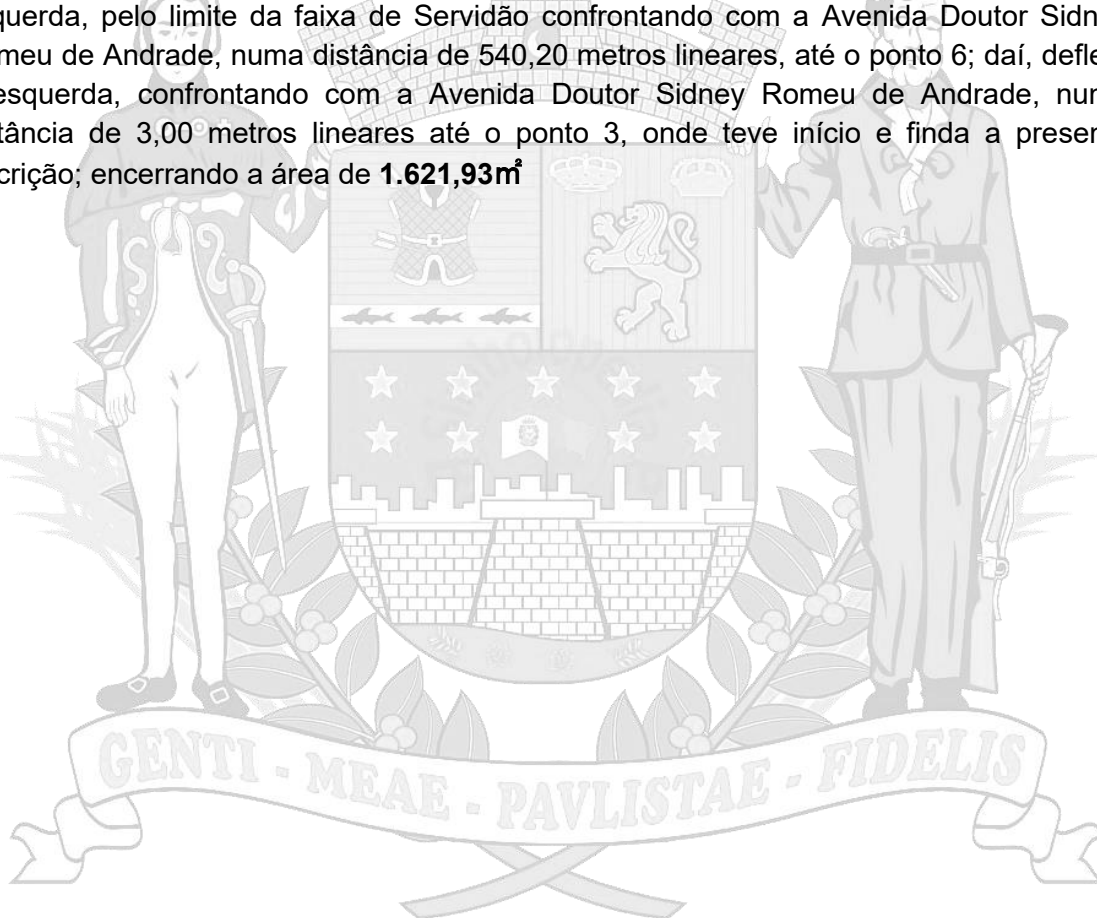
Imóvel: Uma faixa de terras, situada no Município de Franca. Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Franca-SP, contida na Avenida Doutor Sidney Romeu de Andrade, trecho compreendido, entre **o ponto 2 ao ponto 3, ao ponto 6 até o ponto 7**, com a seguinte descrição: Inicia-se no **ponto 2** em sentido anti-horário, pelo limite da faixa de Servidão, divisa com a Fazenda Municipal Pouso Alto, área objeto da Matrícula nº 55.235 - 2º CRIAF de propriedade do Município de Franca, numa distância de 522,58 metros lineares, até o **ponto 3**; daí, deflete à esquerda, confrontando com a Avenida Doutor Sidney Romeu de Andrade, numa distância de 3,00 metros lineares, até o **ponto 6**; daí deflete à esquerda, pelo limite da faixa de Servidão, confrontando com a Avenida Doutor Sidney Romeu de Andrade, numa distância de 522, 58 metros lineares, até o **ponto 7**; daí, deflete à esquerda, confrontando com a Avenida Doutor Sidney Romeu de Andrade, numa distância de 3,00 metros lineares até o **ponto 2**, onde teve início e finda a presente descrição; encerrando a área de 1.567,75m.



III - TRECHO 3 – ÁREA = 1.621,93m²

Trecho compreendido entre o **ponto 3**, ao **ponto 4**, ao **ponto 5**, até o **ponto 6**.

Imóvel: Uma faixa de terras, situada no Município, Comarca e 2º Circunscrição Imobiliária de Franca-SP, contida na Avenida Doutor Sidney Romeu do Andrade, trecho compreendido, entre o **ponto 3** ao **ponto 4**, ao **ponto 5** até o **ponto 6**, com a seguinte descrição: Inicia-se no **ponto 3**, segue em sentido anti-horário, pelo limite da faixa de Servidão, divisa com a Fazenda Municipal Pouso Alto, área objeto da Matrícula nº 55.235 - 2º CRIAF, de propriedade do Município de Franca, numa distância de 541,09 metros lineares, até o **ponto 4**; daí, deflete à esquerda, confrontando com a Avenida Doutor Sidney Romeu de Andrade, numa distância de 3,00 metros lineares, até o ponto 5; daí deflete à esquerda, pelo limite da faixa de Servidão confrontando com a Avenida Doutor Sidney Romeu de Andrade, numa distância de 540,20 metros lineares, até o ponto 6; daí, deflete à esquerda, confrontando com a Avenida Doutor Sidney Romeu de Andrade, numa distância de 3,00 metros lineares até o ponto 3, onde teve início e finda a presente descrição; encerrando a área de **1.621,93m²**



LAUDO DE AVALIAÇÃO



Laudo N°: 23982

Contratante: Secretaria Municipal de Franca/SP;

Objetivo: Determinação do valor de mercado de compra e venda;

Finalidade: Fins de servidão;

Objeto da avaliação: Terreno parcial;

Localização: Avenida Doutor Sidney Romeu de Andrade, parte do lote da matrícula nº 55.235, chamado de Fazenda Municipal Pouso Alto, Franca/SP (-20.462449, -47.413325);

Proprietário: -

Área do terreno: 4.679,81 m².

São Paulo

Novembro de 2025

NORMAS TÉCNICAS

Este laudo foi executado atendendo as diretrizes da norma de avaliação de imóveis, NBR 14.653, estabelecida pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). A norma possui 7 partes, sendo utilizadas para esse as partes NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

SUMÁRIO

1 RESUMO DOS RESULTADOS	3
2 RESPONSÁVEL TÉCNICO	3
3 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
4 VISTORIA	4
5 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
6 DOCUMENTAÇÃO	7
7 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	8
8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
9 MÉTODO DE AVALIAÇÃO	13
10 ANEXOS.....	17
10.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO	17
10.2 DOCUMENTAÇÃO.....	25
10.3 PESQUISA DE ELEMENTOS.....	26
10.4 MEMORIAL DE CÁLCULO	29

1 RESUMO DOS RESULTADOS

Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

Tratamento de Dados: Estatística Inferencial;

Grau de fundamentação: Grau I;

Grau de precisão: Grau III.

VALOR DE MERCADO DO
TERRENO

R\$ 2.540.000,00

(Dois milhões quinhentos e quarenta mil reais)

2 RESPONSÁVEL TÉCNICO

São Paulo, 14 de novembro de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br RAFAEL GURZONI MENDES
Data: 16/11/2025 23:50:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng. Civil Rafael Gurzoni Mendes

Responsável Técnico

CPF: 418.833.938-17

CREA: 5069841406

(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com

3 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos);

- A documentação apresentada é utilizada para auxílio na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

- Não foi levado em consideração a existência de dívidas do imóvel e irregularidades tributárias;

- Impedimentos jurídicos não foram analisados e considerados;

- Estudos ambientais não estão inclusos no desenvolvimento deste trabalho;

- Na execução deste relatório, laudos de contaminação do solo não foram levados em conta;

- Considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados;

- As informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

- Foi realizada a vistoria externa, adotando a situação paradigma, aparentemente imóvel está desocupado.

4 VISTORIA

Com o objetivo de coletar informações do avaliando, a vistoria in loco verifica as características do imóvel, condições, padrão e etc. Além do imóvel, é indispensável o conhecimento da infraestrutura e características da região. A vistoria foi efetuada em 19 de setembro de 2025, conforme indicações do Sr. Miro e sua equipe da Secretaria de Infraestrutura do Município de Franca/SP.

(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com

5 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

5.1 LOCALIZAÇÃO

O avaliando está situado na Avenida Doutor Sidney Romeu de Andrade, parte do lote da matrícula nº 55.235, via pavimentada de baixa intensidade de veículos. O imóvel está distante aproximadamente 10,0 km do centro.

Acesso ao imóvel



Fonte: Acervo pessoal

(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com

Mapa de localização



Fonte: Google maps

5.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região é dotada de total infraestrutura, contemplando sistema viário com vias pavimentadas, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede de telefonia.

(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com

5.3 SERVIÇOS LOCAIS

A cidade conta com serviços essenciais que dão assistência para a população local:

- Comercial: Comércio local, shopping, supermercado e rede bancária;
- Saúde: Hospital, clínicas e postos;
- Lazer: Praça, parque e clube;
- Religioso: Igreja.

6 DOCUMENTAÇÃO

Não foi fornecida a cópia da matrícula nº 55.235. Foi apresentado apenas um projeto demonstrando a faixa de servidão de passagem entregue pela prefeitura.

A documentação fornecida é utilizada apenas para auxílio na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

7 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Fachada do imóvel



Fonte: Acervo pessoal

(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com

7.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta análise corresponde a uma faixa de terreno destinada à implantação de servidão de passagem para a rede de distribuição de energia elétrica da CPFL, situado ao longo da Avenida Doutor Sidney Romeu de Andrade, no município de Franca/SP, inserido na área conhecida como Fazenda Municipal Pouso Alto. Embora não tenha sido apresentada a matrícula atualizada, entende-se, pela localização e características urbanísticas do entorno, que o lote se encontra em área de expansão urbana, motivo pelo qual, para fins de avaliação, foi considerado como terreno urbano.

De acordo com o projeto apresentado, a área destinada à servidão configura-se como uma faixa linear com profundidade constante de 3,00 metros e aproximadamente 1.559,73 metros lineares de largura, totalizando 4.679,81 m² de área de terreno. Esta faixa acompanha o alinhamento frontal do lote ao longo da Av. Dr. Sidney Romeu de Andrade, no trecho compreendido entre a via de acesso ao Centro de Detenção Provisória (C.D.P.) e o estabelecimento comercial “Bar e Merceria do Flavim”, conforme indicado no levantamento técnico.

Fisicamente, a área não apresenta edificações ou benfeitorias permanentes, mantendo-se como terreno aberto e integrado à faixa viária. Entretanto, observa-se a existência de diversos postes de energia elétrica já implantados.

A topografia local caracteriza-se com trechos de leve aclive. O solo apresenta-se exposto e sem interferências construtivas, favorecendo a utilização da área para fins de servidão.

7.2.1 Características do terreno

Formato	Irregular	Posição	Esquina
Cota	No nível do logradouro	Situação	Duas frentes
Topografia	Leve acline	Frente (m)*	1.559,73
Superfície	Seca	Área (m²)	4.679,81

*Testada voltada para a via principal.



(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de Franca/SP apresenta, em 2025, um comportamento caracterizado por demanda consistente por terrenos. Os principais compradores desse tipo de ativo são investidores locais, construtores de pequeno e médio porte, loteadores e pessoas físicas interessadas em futura edificação residencial. Esses agentes buscam terrenos com preços competitivos, dotados de infraestrutura mínima e situados em regiões que apresentam expectativa de valorização decorrente de melhorias viárias e expansão urbana. A intermediação das negociações ocorre principalmente por imobiliárias locais, corretores autônomos e plataformas digitais de anúncios, que concentram grande parte da oferta disponível. O financiamento para aquisição de terrenos ainda é restrito, sendo mais comum a utilização de recursos próprios, parcelamentos diretos com o vendedor ou, em menor escala, linhas específicas de bancos públicos e privados.

Quanto à conduta de mercado, observa-se que as negociações são marcadas por grande atenção à documentação, disponibilidade de infraestrutura, frente de rua e características geométricas. Compradores costumam priorizar terrenos regularizados ou com clara possibilidade de regularização, ainda que inseridos em áreas de expansão urbana. Os preços são definidos de acordo com localização, potencial de uso e nível de infraestrutura existente, sendo comum a prática de descontos para pagamentos à vista, em função do cenário de juros elevados que encarece o crédito imobiliário. Em muitos casos, vendedores oferecem condições flexíveis de parcelamento como estratégia para ampliar a base de compradores. A taxa de juros atual exerce pressão direta sobre a capacidade de financiamento, reduzindo o número de operações bancárias para aquisição de lotes e concentrando as vendas em compradores capitalizados.

No que se refere ao desempenho do mercado, a velocidade de venda dos terrenos em Franca varia de acordo com o bairro e a infraestrutura disponível. Em regiões de expansão que estão recebendo melhorias urbanas como novas vias, pavimentação e

extensão de redes de energia, a liquidez tende a ser maior. Já terrenos localizados em áreas mais periféricas, sem infraestrutura completa ou com restrições de uso, demandam maior tempo de exposição até a venda. O estoque de terrenos no município é significativo, o que reforça a necessidade de precificação competitiva, especialmente quando se trata de áreas com servidões, limitações construtivas ou características específicas como faixas destinadas à rede elétrica. Para terrenos com características semelhantes ao objeto avaliado, área alongada, frente para via estruturada e com presença de postes, a liquidez depende essencialmente do interesse de investidores institucionais ou empresas que demandam faixas técnicas, como concessionárias de serviços públicos.

As tendências observadas no mercado indicam vetores de crescimento direcionados principalmente a regiões que vêm recebendo investimentos públicos em infraestrutura e melhorias viárias. A expansão urbana ao longo de eixos de circulação consolidados, aliada à disponibilidade de serviços e equipamentos públicos, tende a impulsionar a valorização de terrenos inseridos nesses setores. Em termos de preços, a tendência é de estabilidade com leve viés de alta em áreas bem servidas por infraestrutura, porém moderada pelo custo elevado do crédito, que ainda restringe parte da demanda. A presença de redes de energia e intervenções técnicas, como faixas de servidão, influencia a precificação e deve ser considerada como fator de redução do valor unitário quando comparado a terrenos plenamente aproveitáveis.

Do ponto de vista conjuntural, o mercado imobiliário de Franca é influenciado por fatores macroeconômicos como a política monetária do país, níveis de inflação, taxa Selic e programas habitacionais federais. A manutenção da taxa básica de juros em patamar elevado impacta diretamente o custo de financiamento e reduz a atratividade de operações que dependem de crédito bancário, o que atinge especialmente o mercado de terrenos. Programas habitacionais, ajustes em regras do FGTS e incentivos do governo podem estimular indiretamente a procura por terrenos, especialmente nas faixas de renda média. Além disso, o ciclo político e o calendário eleitoral tendem a influenciar

investimentos públicos em infraestrutura urbana, o que pode gerar melhorias que afetam positivamente o valor de áreas em desenvolvimento. A inflação ainda pressionada afeta custos de construção, o que, por um lado, pode reduzir o ímpeto de compra para edificação imediata, mas, por outro, reforça o terreno como ativo de proteção e reserva de valor.

9 MÉTODO DE AVALIAÇÃO

A Metodologia aplicada é o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* (MCDDM), definido pela NBR 14.653 como principal método de avaliação, devendo ser usado em imóveis que possuem características que possibilitam a comparação direta. O método se baseia na coleta de elementos amostrais, que serão tratados cientificamente (Estatística Inferencial) ou por fatores (Homogeneização).

9.1 TRATAMENTO DE DADOS CIENTÍFICO

O tratamento científico foi definido devido a quantidade de elementos comparativos e as características do avaliando. Através desse tratamento é obtido um modelo de equação que melhor expressa o comportamento do mercado naquela região baseado nas principais características do imóvel. Essa equação apresentará o valor médio de mercado para o imóvel.

A coleta de dados de mercado realizada pelo engenheiro avaliador deve ser feita em imobiliárias e corretores que atendem a região, com o objetivo de reunir, o maior número de elementos com características semelhantes às do elemento analisado.

Para tratar a amostra, serão analisadas as principais variáveis que mais influenciam no valor dos elementos pesquisados. Além disso, serão apresentados gráficos e parâmetros baseado nas variáveis selecionadas. Pelos coeficientes e gráficos é possível identificar a correlação dos elementos, outliers, intervalo de confiança e etc, podendo definir o modelo ideal.

A variável Vocação e Esquina foram testadas, porém apresentaram uma alta significância, sendo desabilitadas do modelo. Contudo, os atributos destas variáveis de cada dado estão detalhados na planilha de pesquisa.

9.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		1%	2%	3%

Total de pontos: 14

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
Itens obrigatórios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com

9.2.1 Grau de precisão

Tabela - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística.

Descrição	Graus		
	III	II	I
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

10 ANEXOS

10.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Fachada



Logradouro

(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com



Logradouro



Terreno

(11) 97489.2350

engenhariaazoni@gmail.com



Terreno



Vista de dentro do lote para a estrada

(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com



Terreno



Terreno

(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com



Terreno



Terreno

(11) 97489.2350

engenhariaazoni@gmail.com



Terreno



Terreno

(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com



Terreno



Terreno

(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com



Terreno

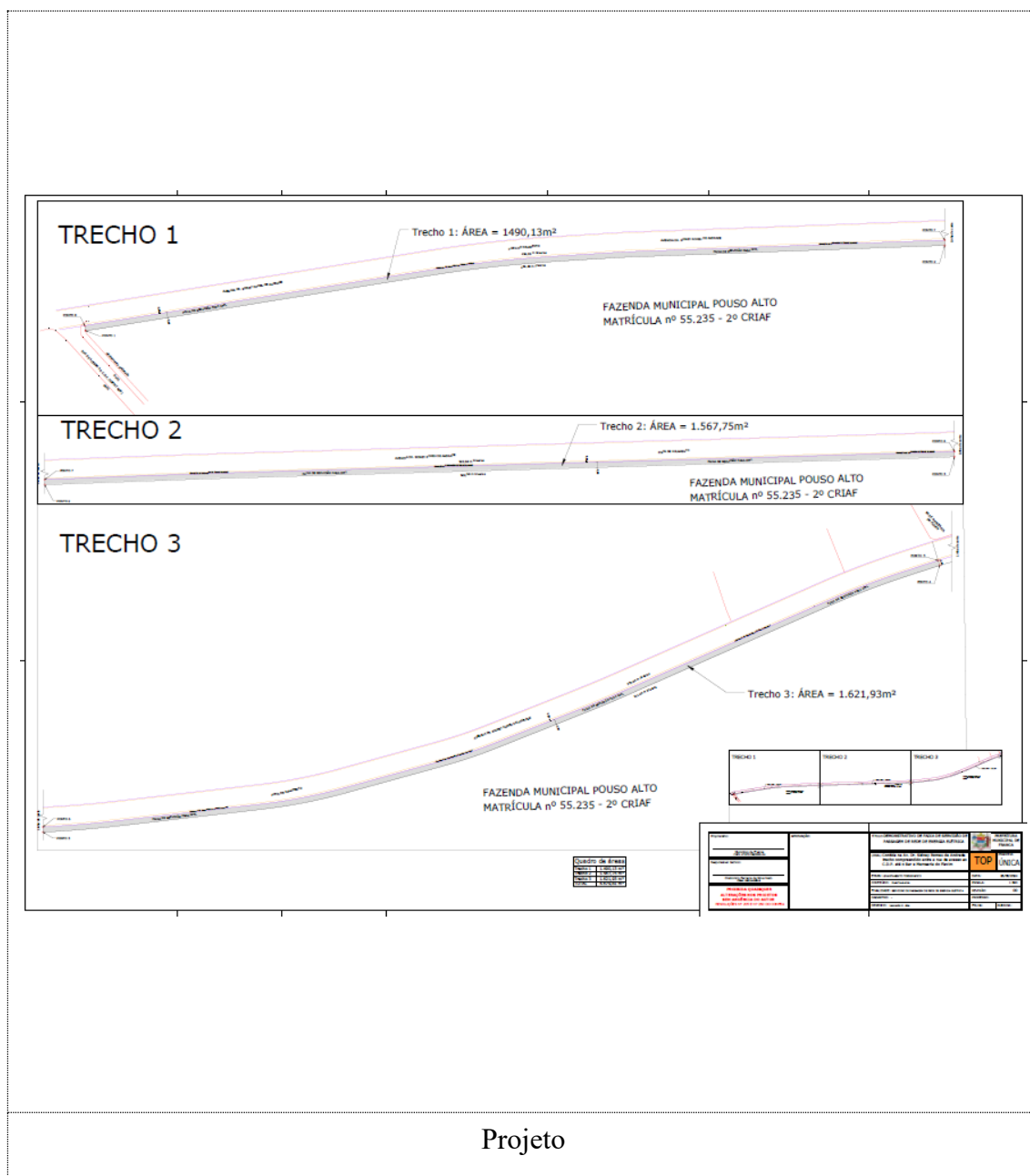


Vista do Final do Terreno (Poste no fim do trecho de frente para a mercearia do Flavim)

(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com

10.2 DOCUMENTAÇÃO



(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com

10.3 PESQUISA DE ELEMENTOS

Pesquisa realizada em novembro de 2025.

El.	Endereço	Bairro	Coordenadas	Área de terreno (m²)	Valor (R\$)	Fonte	Valor** (C/ Fator fonte) (R\$)	Unitário (R\$/m²)
1*	Rua Adelino Simões	Distrito Industrial Onofre Jacometi	-20.536534093986518, -47.465115876557164	990,00	860.000,00	Oferta	774.000,00	781,82
2	Av. Alberto Pulicano	Distrito Industrial Onofre Jacometi	-20.546202039737942, -47.459613553965134	5.250,00	3.937.500,00	Oferta	3.543.750,00	675,00
3*	Av. Wilson Sábio de Mello	Distrito Industrial Antonio Della Torre	-20.546923072668744, -47.43213554215419	5.000,00	5.000.000,00	Oferta	4.500.000,00	900,00
4	R. Osmar Corrêa Neves	Distrito Industrial Onofre Jacometi	-20.539510406165082, -47.4651415104139	1.404,00	1.380.000,00	Oferta	1.242.000,00	884,62
5	Av. Madalena Piacuzzi Simões	Distrito Industrial Onofre Jacometi	-20.539979314788788, -47.46509951545928	910,00	800.000,00	Oferta	720.000,00	791,21
6	Av. Madalena Piacuzzi Simões	Distrito Industrial Onofre Jacometi	-20.54009298106389, -47.46536314398637	909,00	800.000,00	Oferta	720.000,00	792,08
7	R. Osmar Corrêa Neves	Distrito Industrial Onofre Jacometi	-20.53971290912095, -47.46516968995929	1.479,00	1.500.000,00	Oferta	1.350.000,00	912,78
8	Av. Madalena Piacuzzi Simões	Distrito Industrial Onofre Jacometi	-20.539924257651887, -47.464854853013264	1.031,00	908.000,00	Oferta	817.200,00	792,63
9	R. César Simões	Parque das Arvores	-20.573702811306827, -47.383227537940265	7.980,00	5.586.000,00	Oferta	5.027.400,00	630,00
10*	Rua Saldanha Marinho	Centro	-20.539017244248246, -47.40416816428322	1.613,00	1.775.000,00	Oferta	1.597.500,00	990,39
11	Estr. Bahij Toufik Kanawate	Recanto Elimar	-20.562054553693358, -47.37376940949392	6.000,00	6.000.000,00	Oferta	5.400.000,00	900,00
12*	R. Alberto Ferrante	Vila Chico Júlio	-20.525900720644156, -47.406901401824825	2.200,00	1.500.000,00	Oferta	1.350.000,00	613,64
13	Av. Dr. Hélio Palermo	Recanto do Itambé	-20.52155682960501, -47.373033860115946	2.171,00	2.605.560,00	Oferta	2.345.004,00	1.080,15
14	Av. Dr. Flávio Rocha	Jardim Redentor	-20.498851365914494, -47.39885193460901	2.000,00	2.000.000,00	Oferta	1.800.000,00	900,00
15*	R. Benedito Barbosa	Jardim Paulistano	-20.527024980996238, -47.35499751561918	1.657,00	1.200.000,00	Oferta	1.080.000,00	651,78
16*	R. José Eduardo Pinto	Vila Santa Rita	-20.55011282316558, -47.39170144574539	1.600,00	1.300.000,00	Oferta	1.170.000,00	731,25
17	Rua Voluntários da Franca	Estação	-20.535479500236935, -47.40691293599839	1.400,00	2.000.000,00	Oferta	1.800.000,00	1.285,71
18*	R. Joaquim Corrêa Júnior	Distrito Industrial Antonio Della - Torre	-20.555655577707135, -47.446385231998526	2.475,00	1.610.000,00	Oferta	1.449.000,00	585,45
19*	Rua Osório Arantes	Vila Nossa Senhora das Graças	-20.519856, -47.394299	600,00	1.785.000,00	Oferta	1.606.500,00	2.677,50
20	Avenida Hélio Palermo	Jardim Planalto	-20.519388, -47.385732	1.150,00	1.700.000,00	Oferta	1.530.000,00	1.330,43
21	Av. José Lopes Ribeiro	Jardim Luiza II	-20.486116, -47.429613	845,00	600.000,00	Oferta	540.000,00	639,05
22	Av. Dom Pedro I	Jardim Cambuí	-20.50412001724, -47.39726204955407	900,00	1.800.000,00	Oferta	1.620.000,00	1.800,00

*Dados desconsiderados no modelo.

**Nos imóveis ofertados foi utilizado fator fonte de 0,90

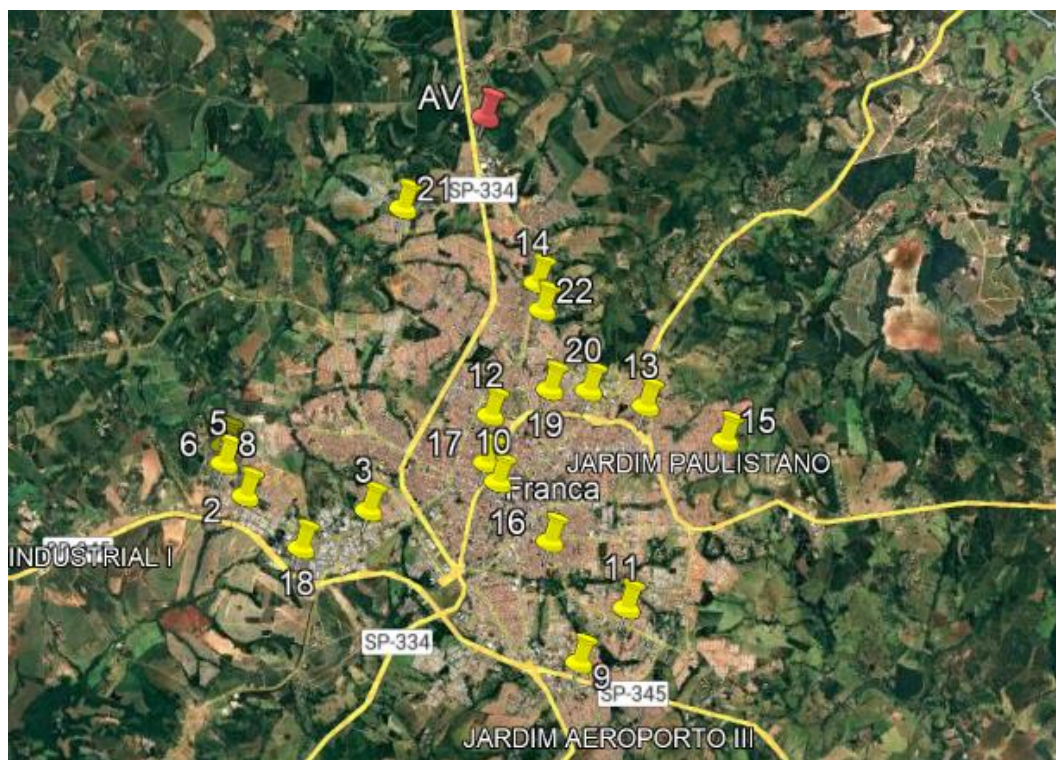
(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com

Posição na via	Topografia	Coef. topografia	Vocação	Zoneamento	Renda Média IBGE	Dist Centro (m)	Contato	
Meio de quadra	Plano	4	Industrial	ZI*	1.207,06	6.666,19	Atitude Imóveis Franca	(16) 99363-4740
Esquina	Plano	4	Industrial	ZI	841,26	6.152,30	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Meio de quadra	Plano	4	Industrial	ZI*	1.019,94	3.366,68	AACOSTA Imobiliária	(16) 3713-6300
Meio de quadra	Plano	4	Industrial	ZI*	954,77	6.667,03	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Meio de quadra	Plano	4	Industrial	ZI*	954,77	6.663,86	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Esquina	Plano	4	Industrial	ZI*	954,77	6.691,69	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Meio de quadra	Plano	4	Industrial	ZI*	954,77	6.670,41	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Meio de quadra	Plano	4	Industrial	ZI*	954,77	6.638,19	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Meio de quadra	Plano	4	Mista	ZUM	3.105,45	4.350,40	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Meio de quadra	Plano	4	Mista	ZUM	3.566,18	325,44	Artefatto Imóveis	(11) 91510-7642
Meio de quadra	Plano	4	Mista	ZUM	3.453,55	3.880,79	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Esquina	Até 10% de aclave ou declive	3	Mista	ZUM	1.800,59	1.509,28	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Meio de quadra	Até 10% de aclave ou declive	3	Mista	ZUM	1.940,15	3.470,46	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Esquina	Plano	4	Mista	ZUM	1.046,10	4.398,39	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Meio de quadra	Até 10% de aclave ou declive	3	Mista	ZUM	1.115,37	4.965,67	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Esquina	Plano	4	Mista	ZUM	1.024,67	1.635,16	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Meio de quadra	Plano	4	Mista	ZUM	2.196,06	681,88	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Esquina	Plano	4	Industrial	ZI	1.019,94	5.090,28	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Esquina	Plano	4	Mista	ZUM	1.261,49	2.175,78	Vti Negócios Imobiliários	(16) 98127-0195
Esquina	Até 10% de aclave ou declive	3	Mista	ZUM	1.986,79	2.648,56	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Esquina	Até 10% de aclave ou declive	3	Mista	ZUM	978,82	6.522,01	Matriz Compra Venda	(16) 3111-7532
Meio de quadra	Plano	4	Mista	ZUM	1.904,35	3.827,36	Neoka Imobiliária	(16) 3707-1877

(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com



Mapa dos Elementos Amostrais. Fonte: Google Earth

(11) 97489.2350

engenhariaazoni@gmail.com

10.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 22
Utilizados	: 14
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 10

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,90950
Determinação	: 0,82720
Ajustado	: 0,77536

VARIAÇÃO

Total	: 0,00000
Residual	: 14208085,83947
Desvio Padrão	: 0,00014

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 15,95644
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,54048
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	78
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

Unitário = $1 / (0,0014233418 + 1,4180423e-11 * \text{Área privativa}^2 + 565,46362 * 1/\text{Renda média (IBGE)}^2 - 0,00022301745 * \text{Topografia})$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 958,12
Variação Total	: 1356237,54
Variância	: 96874,11
Desvio Padrão	: 311,25

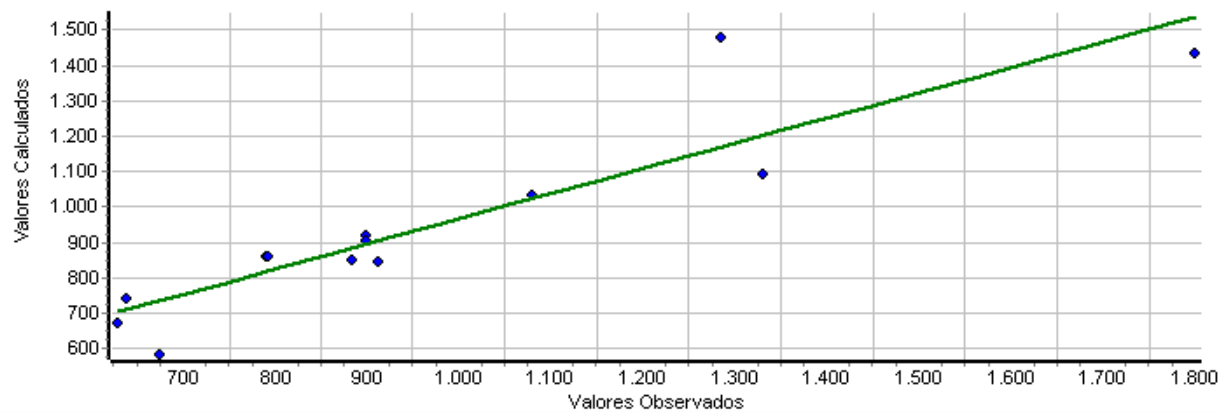
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,79887
Variação Residual	: 272775,81
Variância	: 27277,58
Desvio Padrão	: 165,16

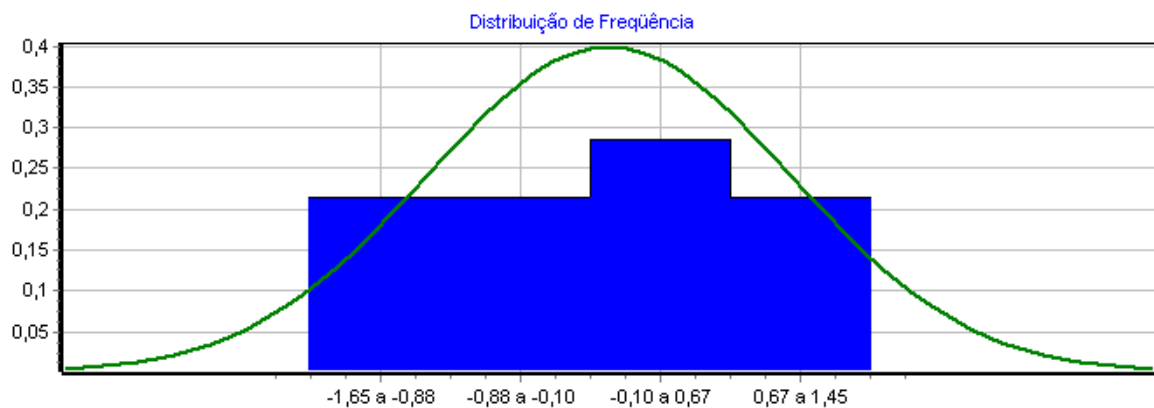
(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com

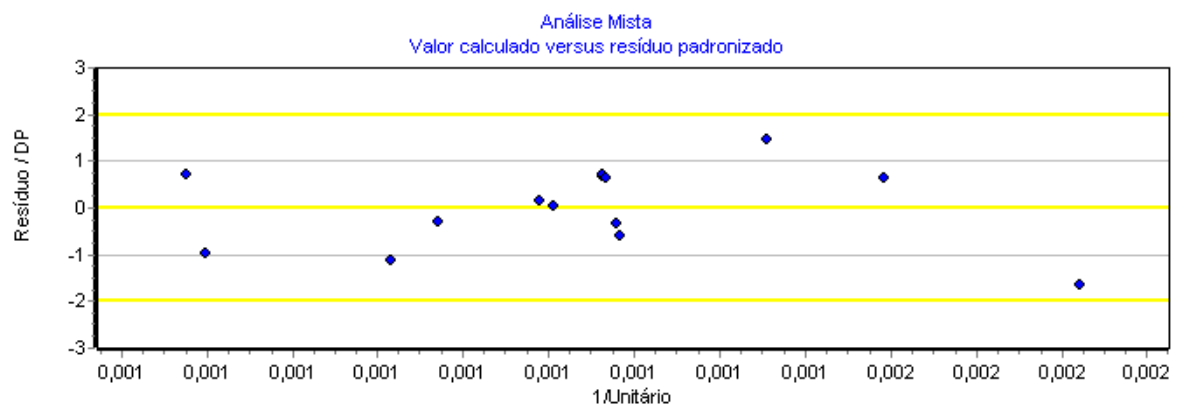
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



(11) 97489.2350

engenhariaazoni@gmail.com

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área privativa

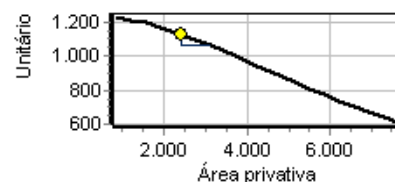
Área privativa do imóvel, em m²;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 845,00 a 7980,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -5,91 % na estimativa



X₂ Renda média (IBGE)

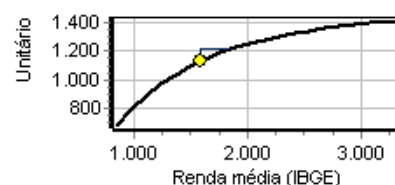
Variável independente (Explicativa) proxy que representa a renda média do entorno através do número do setor censitário, apresentada pelo IBGE.

Tipo: Proxy

Amplitude: 841,26 a 3453,55

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 7,14 % na estimativa



X₃ Topografia

4 Plano

3 Até 10% de aclave ou declive

2 Aclave acima 10%

1 Declive acima 10%

Tipo: Código Ajustado

Amplitude: 3,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 26,70 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;

Tipo: Dependente

Amplitude: 630,00 a 1800,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,77536)
X ₁ Área privativa	x ²	5,78	0,02	0,11295
X ₂ Renda média (IBGE)	1/x ²	5,91	0,01	0,08286
X ₃ Topografia	x	-2,16	5,65	(11) 97489,2350

ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área privativa	4.679,81			845,00	7.980,00
Renda média (IBGE)	1.064,05			841,26	3.453,55
Topografia	3,0			3,0	4,0
Unitário	639,27			630,00	1.800,00

INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	583,22	639,27	707,24	-8,77%	10,63%	19,40%
Predição (80%)	551,41	639,27	760,44	-13,74%	18,95%	32,70%
Campo de Arbitrio	543,38	639,27	735,16	-15,00%	15,00%	30,00%

INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	2.729.358,79	2.991.662,14	3.309.748,82
Predição (80%)	2.580.494,03	2.991.662,14	3.558.714,72
Campo de Arbitrio	2.542.915,16	2.991.662,14	3.440.409,12

VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 639,27

Justificativa:

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 2.991.662,14 (dois milhões, novecentos e noventa e um mil, seiscentos e sessenta e dois reais com quatorze centavos)

INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	2.729.358,79
Arbitrado (R\$):	2.991.662,14
Máximo (R\$):	3.309.748,82

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 19,40 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

(11) 97489.2350

engenhariarazoni@gmail.com

Para efeito de cálculo, optou-se por utilizar o campo de arbítrio, em razão da necessidade de regularização documental do imóvel para sua utilização formal como servidão de passagem, bem como em função das particularidades físicas e jurídicas que influenciam diretamente seu valor de mercado. A ausência de matrícula apresentada, a condição da área avaliada ser destacada de um lote maior e a presença de infraestrutura já implantada pela concessionária, como os postes de energia, configuram elementos que restringem o pleno aproveitamento do terreno e afetam sua liquidez. Assim, adotou-se o campo de arbítrio, considerando as características específicas da área, suas limitações de uso e os fatores de depreciação decorrentes da servidão, de modo a alcançar um valor que reflita de maneira justa e proporcional a sua real condição de comercialização.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620252063651

1. Responsável Técnico**RAFAEL GURZONI MENDES**Título Profissional: **Engenheiro Civil**Empresa Contratada: **RAZONI ENGENHARIA E ASSESSORIA LTDA ME**RNP: **2615691562**Registro: **5069841406-SP**Registro: **2198060-SP****2. Dados do Contrato**Contratante: **Município de Franca/SP**CPF/CNPJ: **47.970.769/0001-04**Endereço: **Avenida DOUTOR SIDNEY ROMEU DE ANDRADE**

Nº:

Complemento:

Bairro: **JARDIM MARAMBAIA**Cidade: **Franca**UF: **SP**CEP: **14409-652**Contrato: **0276/2025**Celebrado em: **03/07/2025**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **5000,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Avenida DOUTOR SIDNEY ROMEU DE ANDRADE**

Nº:

Complemento:

Bairro: **JARDIM MARAMBAIA**Cidade: **Franca**UF: **SP**CEP: **14409-652**Data de Início: **04/09/2025**Previsão de Término: **17/11/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica**Elaboração****1 Avaliação de imóveis 1,00000 unidade**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de laudo técnico de avaliação de imóvel para fins de servidão referente a 1 serviço entregue a Secretaria Municipal de Franca/SP, conforme Ordem de fornecimento: 23982, contrato: 0276/2025

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Documento assinado digitalmente



RAFAEL GURZONI MENDES
Data: 16/11/2025 22:53:38-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RAFAEL GURZONI MENDES - CPF: 418.833.938-17**Município de Franca/SP - CPF/CNPJ: 47.970.769/0001-04****9. Informações**

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo **Nosso Número**.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima

Valor ART R\$ **103,03**Registrada em: **16/11/2025**Valor Pago R\$ **103,03**Nosso Número: **2620252063651**Impresso em: **16/11/2025 21:18:19**

Autenticação de ART
2620252063651

CONTRATO: 276/2025
OF: 23982
Nº DE CADASTRO: S/ CADASTRO
ÁREA AVALIADA: SERVIDÃO DE PASSAGEM DE REDE DE ENERGIA ELÉTRICA - AV. DR. SIDNEY ROMEU DE ANDRADE

Fiscalização Téc.: Thalita Benvenuti Mondine
Chefe de Gabinete da Sec. de Infraestrutura

ANÁLISE TÉCNICA - LAUDO AVALIATIVO

Item	Exigência	Fonte (Edital / ABNT)	Verificação	Pontuação	Observação
1	Identificação completa do imóvel (endereço, matrícula, área, confrontações)	Edital / ABNT	Atendido	1	
2	Identificação do proprietário e interessado	Edital	Atendido	1	
3	Finalidade e objetivo da avaliação	Edital / ABNT	Atendido	1	
4	Fundamentação legal e normas técnicas utilizadas	ABNT	Atendido	1	
5	Metodologia empregada (comparativo, involutivo, evolutivo etc.)	Edital / ABNT	Atendido	1	
6	Justificativa da escolha da metodologia	ABNT	Atendido	1	
7	Tratamento dos dados por inferência estatística (obrigatório)	Edital	Atendido	1	
8	Diagnóstico de mercado e banco de dados das pesquisas	Edital	Atendido	1	
9	Quadro demonstrativo das variáveis consideradas	Edital / ABNT	Atendido	1	
10	Apresentação de cálculos e planilhas de formação do valor	Edital / ABNT	Atendido	1	
11	Valor de mercado definido com data de referência	Edital / ABNT	Atendido	1	
12	Grau de fundamentação e precisão (conforme NBR)	ABNT	Atendido	1	
13	Consideração de restrições ambientais incidentes	Edital	Atendido	1	
14	Observações, ressalvas e fatores limitantes	Edital / ABNT	Atendido	1	
15	Relatório fotográfico (mínimo 6 fotos, legendadas)	Edital	Atendido	1	
16	Croquis, plantas ou ilustrações, se aplicável	Edital / ABNT	Atendido	1	
17	Fichas de pesquisa de mercado anexas	Edital	Atendido	1	
18	ART/RRT vinculada ao laudo	Edital	Atendido	1	
19	Qualificação completa e assinatura do responsável técnico	Edital / ABNT	Atendido	1	
20	Estrutura mínima conforme ABNT (Introdução, Objeto, Finalidade, Metodologia, Desenvolvimento, Conclusão, Anexos)	ABNT	Atendido	1	
		Índice de Conformidade (%)	Atendido	100	

Atesto por meio deste, para fins de direito legais, que o(a) Engenheiro(a) Civil Rafael Gurzoni Mendes, através de sua empresa RAZONI ENGENHARIA E ASSESSORIA LTDA - CNPJ: 32.899.475/0001-58, executou os serviços acima discriminados de maneira **satisfatória**, cumprindo com todas as suas responsabilidades não restando nada que o desabone.