



OFÍCIO/SEGOV Nº 109/2026

Em 4 de maio de 2026

Ao
Excelentíssimo Senhor
RAFAEL DE ANGELI
Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara
Rua São Bento, 887 – Centro
14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente,

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Egrégia Casa, o incluso Projeto de Lei que tem por finalidade autorizar a alienação do imóvel constituído pelo lote 68 da quadra “F” do Jardim Ártico, com área de 273,00 m², objeto da matrícula nº 5.347 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara.

A medida decorre de avaliação administrativa que reconheceu a ausência de destinação pública efetiva para o referido bem, cuja dimensão, localização, topografia e condições de acesso não recomendam sua utilização para a implantação de equipamentos urbanos ou serviços públicos de maior alcance social.

Manter o imóvel sem uso representa, na prática, a imobilização de patrimônio público sem benefício concreto à coletividade. A alienação, ao contrário, permitirá converter um bem ocioso em receita pública, possibilitando que os recursos obtidos sejam direcionados a investimentos de maior relevância para a população, especialmente em áreas essenciais e obras de interesse comum.

Trata-se, portanto, de providência pautada pela racionalidade administrativa, pela eficiência na gestão do patrimônio público e pelo compromisso de dar função social e utilidade concreta aos bens municipais.

Assim, tendo em vista a finalidade a que o Projeto de Lei se destinará, entendemos estar plenamente justificada a sua apresentação, confiantes de que a matéria merecerá a aprovação dessa respeitável Casa de Leis.

Finalmente, por julgarmos esta propositura como medida de urgência, solicitamos seja o presente Projeto de Lei apreciado dentro do menor prazo possível, nos termos do art. 80 da Lei Orgânica do Município de Araraquara.

Aproveitamos o ensejo para renovar a Vossa Excelência e aos demais membros dessa Egrégia Casa de Leis nossos votos de elevada consideração e distinto respeito.

Respeitosamente,

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal





PROJETO DE LEI Nº

Autoriza a alienação do imóvel objeto da matrícula nº 5.347, e dá outras providências.

Art. 1º Fica desafetado de qualquer uso público o imóvel constituído pelo lote 68 da quadra “F” do Jardim Ártico, com área de 273,00 m² (duzentos e setenta e três metros quadrados), objeto da matrícula nº 5.347 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, passando a integrar a classe de bens dominicais do Município.

Art. 2º Fica a Administração Pública Municipal autorizada a alienar, mediante licitação, o imóvel descrito no art. 1º desta Lei.

Art. 3º A alienação de que trata o art. 2º desta Lei se processará em conformidade com a avaliação oficial do Município e observará o disposto na legislação federal de licitações e contratos.

Art. 4º As despesas com a execução desta Lei onerarão as dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 4 de maio de 2026.

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal



MATRÍCULA

5.347

FOLHA

01

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno, constituído pelo lote **SESSENTA E DITO**, da quadra "F" do Jardim Artico, em Araraquara, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Expedicionários do Brasil; igual medida nos fundos onde divide com o lote 72, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 67 e de outro lado com o lote 69. **CA DASTRO:** 11.33.01. **REGISTRO ANTERIOR:** transcrição 19.554, deste cartório. **PROPRIETÁRIOS:** **ROSARIO GASPAR**, contador, filho de Felício Gaspar e Emilia Genoveva Tacanelli e sua mulher **MARIA DO CARMO ROSITO GASPAR**, professora, RG.4.609.620-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, cic com num 140.827.998-34, domiciliados em Araraquara, Araraquara, 29 de novembro de 1.976.

Elcio Bernardi

Escrivente Autorizado

R. 1-5347 = partilha judicial

De conformidade com o formal de partilha extraído dos autos de inventário (proc. 86/73) de **ROSARIO GASPAR**, acima identificado e qualificado, pelo escrivão do 1º Ofício e assinado pelo Dr. Percio Martins Marcebe, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, em 26.08.1975, o imóvel desta matrícula, estimado em CR\$1.400,00 (um mil e quatrocentos cruzeiros), foi atribuído à viúva meeira e inventariante **MARIA DO CARMO ROSITO GASPAR**, brasileira, professora, RG.4.609.620-SP, CIC 140.827.998-34, domiciliada em Araraquara. A partilha foi homologada por sentença de 6.8.1975 do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Araraquara, 03 de dezembro de 1.976.

Elcio Bernardi
Escrivente Autorizado**Av. 2-5.347 - identificação =**

Certifico que da escritura que dará origem ao R. 3, consta que **MARIA DO CARMO ROSITO GASPAR**, é brasileira, viúva, professora, portadora do RG.4.609.620 e domic. 833.120.808-00, residente e domiciliada na cidade de **Cofa-SP**. - araraquara, 06 de outubro de 1978.-

Elcio Bernardi
Escrivente Autorizado**R. 3-5.347 - venda =**

Por escritura pública lavrada nas notas do 3º tabelião local livro 09, fls. 348, em 08 de agosto de 1.978, **MARIA DO CARMO ROSITO GASPAR**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de CR\$.40.000,00 (quarenta mil cruzei-

(VIDE VERSO)

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

01.

VERSO

ros), à PEDRO DE SOUZA, brasileiro, aposentado, portador de RG.1.122.689 e do cic.123.058.398-04, casado no regime da - comunhão de bens com BEATRIZ ZIMA DE SOUZA, residente e domiciliado nesta cidade.-Araraquara, 06 de outubro de 1978.-

Eloí Bernardi
Escrivente Autorizado

R.4:

Por escritura de 30.05.1990, livro 81, fls.2 do 3º Cartório de Notas de Araraquara, PEDRO DE SOUZA, já qualificado e sua mulher BEATRIZ ZIMA DE SOUZA, brasileira, do lar, RG 1.401.974-SP, residentes nesta cidade, transmitiram o imóvel aqui matriculado, a título de permuta e pelo valor de R\$ 76.268,29, ao MUNICIPIO DE ARARAQUARA, entidade jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 45.276.128/0901-10.-Araraquara, 08 de agosto de 1990.///////Eu, _____, escrevi. Eu, _____, subscrevi.

Antonio Reinaldo Ficarelli
Escrivente Habilitado

Eloí Bernardi
Escrivente Autorizado

PARA SIMPLES NÃO VALE COMO CERTIFICADO

Documento gerado oficialmente pelo ONR
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Assinado por 1 pessoa: LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/0332-64EE-F3EB-8ECC> e informe o código 0332-64EE-F3EB-8ECC





11033001

AV. BARTHOLOMEU MICELLI

R. EXPEDITO BARROS DO BRASIL

AV. BARTHOLOMEU MICELLI

R. DOMINGOS ZANINI

R. DOMINGOS ZANINI

R. LUIZ MAURI

R. DOMINGOS ZANINI

R. HUMATA

AV. FRANCISCO SAMPAIO PEIXOTO

Base Cartográfica - Ano 2.017: Restituição 1:1.000



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Subsecretaria de Planejamento Urbano
Divisão de Sistemas de Informação Geográfica

Assinado por 1 pessoa: LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/0332-64EE-F3EB-8ECC> e informe o código 0332-64EE-F3EB-8ECC





Laudo de Avaliação

Objetivo:

O presente trabalho tem por finalidade agregar subsídios e informações, compilar dados e cálculos, afim de apurar o valor de mercado de um terreno, constituído pelo lote SESSENTA E OITO, da quadra "F" do Jardim Ártico, em Araraquara, com frente para o prolongamento da Rua Expedicionários do Brasil e superfície de 273,00 metros quadrados conforme cadastro municipal, objeto da matrícula n.º 5.347 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

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

Região predominantemente residencial padrão médio, distante aproximadamente 1.570,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário na cidade de Araraquara S/P.

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

Proprietário: Município de Araraquara

Solicitante: Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento
Processo Administrativo 1Doc: 83.097/2025

Informações complementares:

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





Critérios de Avaliação:

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

Metodologia:

Método direto (Comparativo):

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

Tratamento por fatores:

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

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em 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, com área superficial fora dos limites do intervalo padrão de 200,00 a 500,00 metros quadrados, definido conforme as características da região.

Para diferenças menores que 30%:

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

Para diferenças maiores que 30%:

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

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

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

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

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





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

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

Fonte: Publicação Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – 4.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.



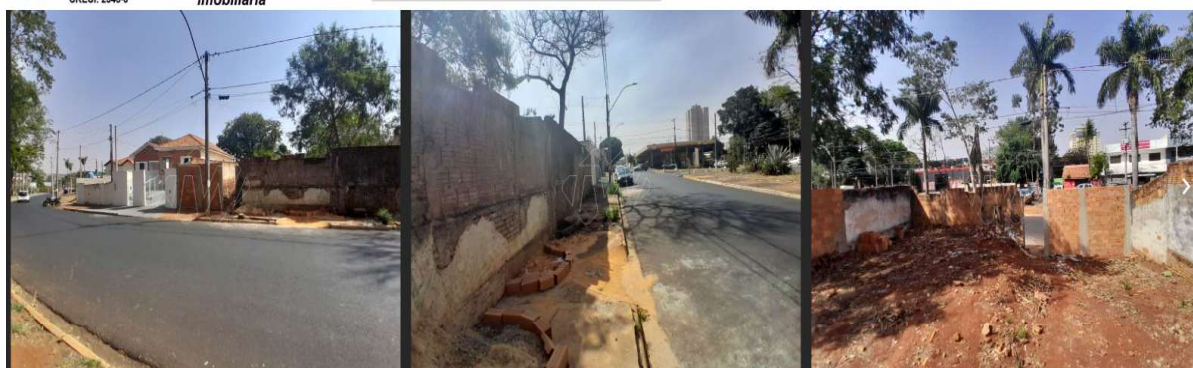
Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Teddework imobiliária – cód. 34.723
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/sao-jose/34723
Endereço Imóvel:	Rua Domingos Zanin, 333 - Centro.
Área Terreno:	300,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, acrive de 5 a 10%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 155.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 516,67 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 465,00 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

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



Fotos

VENDA
R\$ 155.000,00

Área total: 300 m²
Área construída: 84,48 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no SAO JOSE, Araraquara

Início > Araraquara > São José
Imóvel: 34723

Área
300 m² total
84,48 m² construído

quarta-feira, 17 de dezembro de 2025





Pesquisa 02

Imobiliária / código:	HDZ imóveis – cód. 2.220
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://hdzimoveis.com.br/imovel/terreno-jardim-do-carmo-araraquara-sp-2220
Endereço Imóvel:	Av. Francisco Sampaio Peixoto, ao lado do n.º 24 - Jardim Ártico.
Área Terreno:	759,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, aclive de 5 a 10%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 340.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 447,96 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,10
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,136
Valor m² homogeneizado:	R\$ 503,79 /m ²

The screenshot displays the HDZ Imóveis website interface. At the top, there is a navigation menu with links for Home, Sobre nós, Buscar imóvel, Anunciar imóvel, and Contato. A contact number (16) 99993-8904 is also visible. The main content area features a large photograph of a property, a 'Agendar visita' button, and a 'WhatsApp' button. Below the main image, there are several smaller thumbnail images. A 'Proposta' section is present, containing a form with input fields for 'Nome', 'Email', 'Telefone', and 'Dúvidas'. The 'Valor venda' is listed as R\$ 340.000,00. The 'Características' section shows 'Área Total 759m²'. The date 'quarta-feira, 17 de dezembro de 2025' is displayed at the bottom right of the page.



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	Imobiliária São Paulo – cód. 12.105
Telefone:	(16) 3333-4000
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-artico/12105
Endereço Imóvel:	Av. Francisco Sampaio Peixoto, ao lado do n.º 24 - Jardim Ártico.
Área Terreno:	420,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, aclive acima de 20%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 290.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 690,48 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,10
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 683,57 /m ²

The screenshot shows a real estate listing on the Imobsaopaulo website. The title is 'TERRENO COMERCIAL À VENDA EM JARDIM ÁRTICO, ARARAQUARA' with code 'COD. 12105'. The price is 'R\$ 290,000,00'. The area is '420 m²' and '0 m²' built. A 'Enviar mensagem' button is visible. The date is 'quarta-feira, 17 de dezembro de 2025'.





Pesquisa 04

Imobiliária / código:	Toscano imóveis – cód. 1.690
Telefone:	(16) 3114-2829
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://www.toscanoimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/sao-jose/1690
Endereço Imóvel:	Rua Pedro Alvares Cabral, 34 - São José.
Área Terreno:	460,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 200.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 434,78 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,25
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 464,67 /m ²

Comprar Alugar Contato Área do cliente Lançamentos Cadastre seu imóvel

PARA COMPRAR

Terreno à venda com 0 quarto no SAO JOSE, Araraquara

Início > Araraquara > SAO JOSE
Cod:1690

Características

- 0 quarto
- 0 vaga (sando 0)
- 0,00 m² / 0,00 m²
- 0,00 m de

VENDA
R\$ 200.000,00

Área total: 0,00 m²
Área construída: 0,00 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

quarta-feira, 17 de dezembro de 2025

Rua São Bento, n.º 840 – Centro – 7º andar – Unidade de Avaliação de Imóveis
Fone: (16) 3301-5136

Arquivo: LAUDO DE AVALIAÇÃO 193-2025 - IMÓVEL M. 5347 - JD. ÁRTICO





Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Petrochi imóveis – cód. 14.815
Telefone:	(16) 99964-3303
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://petrochimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-do-carmo/14815
Endereço Imóvel:	Rua Comendador Pedro Morganti, 330 - Parque do Carmo
Área Terreno:	255,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 150.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 588,24 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,25
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 628,68 /m ²

PETROCHI IMÓVEIS

Comprar Alugar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Lançamentos

VENDO TERRENO COM 255,00M² - JARDIM DO CARMO

Início > Araraquara > Jardim do Carmo
Cod: 14815

Características do imóvel

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

VENDA
R\$ 150.000,00

Área total: 255 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

quarta-feira, 17 de dezembro de 2025

Rua São Bento, n.º 840 – Centro – 7º andar – Unidade de Avaliação de Imóveis
Fone: (16) 3301-5136

Arquivo: LAUDO DE AVALIAÇÃO 193-2025 - IMÓVEL M. 5347 - JD. ÁRTICO





Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Gratieri imóveis – cód. 179
Telefone:	(16) 2221-0395
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://gratieriimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-nova-america/179
Endereço Imóvel:	Av. Júlio Ursolino Pedroso, em frente à rodoviária - Jardim Nova América.
Área Terreno:	366,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 320.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 874,32 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	0,80
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 598,03 /m ²

Gratieri Imóveis

Alugar Comprar Lançamentos Contato Cadastre seu imóvel Favoritos 0

PARA COMPRAR

TERRENO EM FRENTE À RODOVIÁRIA

Início > Araraquara > Jardim Nova América
Cód: 179

VENDA
R\$ 320.000,00

Área total: 366 m²

quarta-feira, 17 de dezembro de 2025

Rua São Bento, n.º 840 – Centro – 7º andar – Unidade de Avaliação de Imóveis
Fone: (16) 3301-5136

Arquivo: LAUDO DE AVALIAÇÃO 193-2025 - IMÓVEL M. 5347 - JD. ÁRTICO



Pesquisa 07

Imobiliária / código:	Borsari imóveis – cód. 14.080
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/carmo/14080
Endereço Imóvel:	Av. Francisco Sampaio Peixoto, ao lado do n.º 479 - Parque do Carmo.
Área Terreno:	312,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, meio de quadra, declive até 5%.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 175.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 560,90 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,25
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 631,01 /m ²

BORSARI Imóveis

Comprar Alugar Lançamentos Área do cliente Contato Cadastre seu imóvel

PARA COMPRAR 5 meses atrás

Terreno à venda no Carmo, Araraquara

Início > Araraquara > Carmo
cod: 14080

Características

Exclusivo
VENDA
R\$ 175.000,00
Área total: 312 m²

quarta-feira, 17 de dezembro de 2025



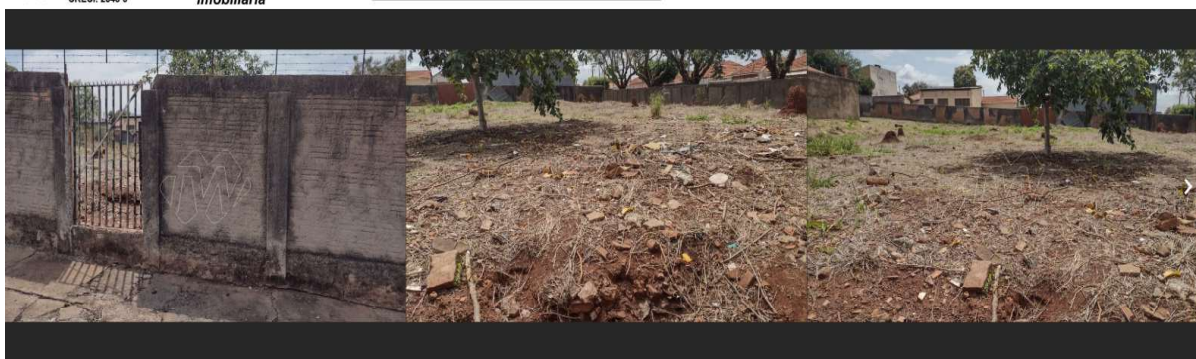
Pesquisa 08

Imobiliária / código:	Teddework imobiliária – cód. 39.681
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	17 de dezembro de 2025
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/carmo/39681
Endereço Imóvel:	Rua João Gurgel, em frente ao n.º 529 - São José.
Área Terreno:	411,80 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, esquina, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 200.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 485,67 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	0,95
Fator transposição:	1,25
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,00
Valor m² homogeneizado:	R\$ 519,06 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

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



Fotos

VENDA
R\$ 200.000,00
 IPTU R\$ 108,00
 Área total: 411,8 m²
 Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio
 Envie uma mensagem

Terreno à venda no CARMO, Araraquara

Início > Araraquara > CARMO
 Imóvel: 39681

Área
411,8 m²

quarta-feira, 17 de dezembro de 2025



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 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m²)	Valor/m² inicial	Fator oferta	Matriz dos Fatores			Valor/m² final		
						Fator topográfico	Fator transposição	Fator de Área			
X1	R\$	155.000,00	300,00	R\$	516,67	0,9	1,00	1,00	1,000	R\$	465,00
X2	R\$	340.000,00	759,00	R\$	447,96	0,9	1,00	1,10	1,136	R\$	503,79
X3	R\$	290.000,00	420,00	R\$	690,48	0,9	1,10	1,00	1,000	R\$	683,57
X4	R\$	200.000,00	460,00	R\$	434,78	0,9	0,95	1,25	1,000	R\$	464,67
X5	R\$	150.000,00	255,00	R\$	588,24	0,9	0,95	1,25	1,000	R\$	628,68
X6	R\$	320.000,00	366,00	R\$	874,32	0,9	0,95	0,80	1,000	R\$	598,03
X7	R\$	175.000,00	312,00	R\$	560,90	0,9	1,00	1,25	1,000	R\$	631,01
X8	R\$	200.000,00	411,80	R\$	485,67	0,9	0,95	1,25	1,000	R\$	519,06
									Média	R\$	561,73
									Desvio Padrão	R\$	84,01

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior	R\$	464,67	Amostra nº X4
Amostra extrema superior	R\$	683,57	Amostra nº X3

Número crítico de CHAUVENET para: amostras

$$N= 8 \quad \frac{d}{s} \max = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}} \quad \frac{d}{s} \min = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

d/s Limite= 1,86

dmin/s= 1,16 < 1,86
Portanto a amostra nº X4 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,45 < 1,86
Portanto a amostra nº X3 É pertinente e será mantida

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também o serão, e o rol de 8 amostras é compatível e definitivo. No presente estudo, será utilizada a teoria estatística das pequenas amostras (n<30), com a distribuição "t" de STUDENT, para "n" amostras e "n-1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante à Norma Brasileira NBR 14.653-2 da ABNT que rege a matéria.

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

Xmed	R\$	561,73	<i>tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT</i>
Desvio Padrão	R\$	84,01	
tc		1,4	<i>Xmed = Média das amostras</i>
Xmax	R\$	606,18	
Xmin	R\$	517,28	





Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{max} - X_{min} = \text{R\$ } 88,90$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 29,63$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe:	R\$	517,28	à	R\$	546,91	
Neste intervalo há:				R\$	519,06	Peso 1
1 amostras				-	-	0
				-	-	0
				-	-	0

2° Classe:	R\$	546,91	à	R\$	576,54	
Neste intervalo há:				-		Peso 0
0 amostras				-	-	0
				-	-	0
				-	-	0

3° Classe:	R\$	576,54	à	R\$	606,18	
Neste intervalo há:				R\$	598,03	Peso 1
1 amostras				-	-	0
				-	-	0
				-	-	0

Soma dos pesos 2

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 1.117,10

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\$	558,55 /m²	=	R\$	152.483,53
Valor médio:	R\$	561,73 /m²	=	R\$	153.351,55
Valor máximo:	R\$	606,18 /m²	=	R\$	165.486,84
Valor mínimo:	R\$	517,28 /m²	=	R\$	141.216,25
Tomada de decisão:	R\$	560,00 /m²	=	R\$	152.880,00





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

Item	Descrição	Identificação	Grau	Pontuação
1	Caracterização do Imóvel Avaliando:	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados:	8	II	2
3	Identificação dos dados de mercado:	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	II	2
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores:	0,80 a 1,25	III	3
Total				9
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação				II

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

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

GRAU DE PRECISÃO	
Tendência Central calculada pelo método de CHAUVENET, com intervalo de confiança de 80% (R\$/m ²)	R\$ 561,73
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 683,57
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 464,67
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 218,90
Amplitude em torno da estimativa de tendência central (%)	38,97%
Enquadramento no Grau de precisão	II

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





Fatores de homogeneização para a área avalianda:

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

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

$$\text{Valor unitário} = \text{R\$ } 560,00/\text{m}^2 \times 0,50$$

$$\text{Valor unitário} = \text{R\$ } 280,00/\text{m}^2$$

Avaliação do imóvel:

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

$\text{R\$ } 280,00/\text{m}^2 \times 273,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 76.440,00$, podendo ser arredondado para a cifra de R\$ 76.500,00 dentro do limite de 1% para arredondamento.

Valor de mercado territorial = R\$ 76.500,00

Importância de setenta e seis mil e quinhentos reais é o valor de mercado avaliado para a área de terreno.

Encerramento:

Consta o presente laudo de 18 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 18 de dezembro de 2025.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

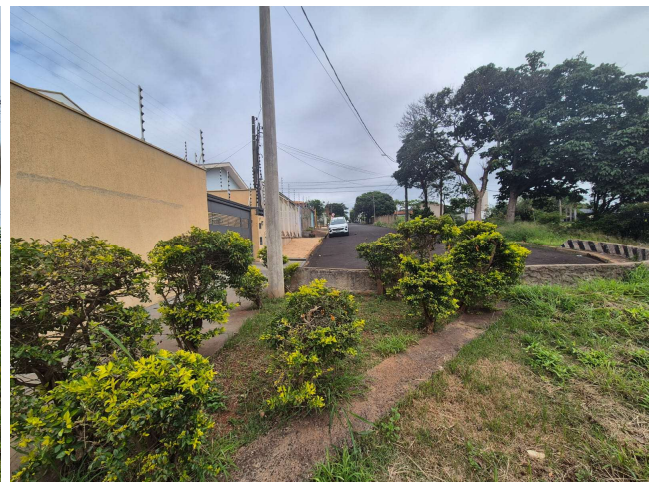


Anexo 1 - Croqui de localização das amostras utilizadas:



Fonte: Google Earth Pro.

Anexo 2 – Relatório Fotográfico:



Rua São Bento, n.º 840 – Centro - 7º andar – Unidade de Avaliação de Imóveis
Fone: (16) 3301-5136

Arquivo: LAUDO DE AVALIAÇÃO 193-2025 - IMÓVEL M. 5347 - JD. ÁRTICO



Rua São Bento, n.º 840 – Centro – 7º andar – Unidade de Avaliação de Imóveis
Fone: (16) 3301-5136

Arquivo: LAUDO DE AVALIAÇÃO 193-2025 - IMÓVEL M. 5347 - JD. ÁRTICO





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0332-64EE-F3EB-8ECC

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

- ✓ LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 04/05/2026 11:21:03 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/0332-64EE-F3EB-8ECC>