



OFÍCIO/SEGOV Nº 167/2026

Araraquara, 6 de julho de 2026

Ao
Excelentíssimo Senhor
RAFAEL DE ANGELI
Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara

Senhor Presidente,

Pelo presente, temos a satisfação de encaminhar à apreciação de Vossa Excelência e dessa Egrégia Casa de Leis, nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, o incluso **Substitutivo ao Projeto de Lei nº 253/2026**, que tem por finalidade desafetar e autorizar a alienação do imóvel de propriedade do Município de Araraquara, localizado na Rua Professor Luiz Carlos Doria Teixeira de Camargo, lote 24, quadra 33, Jardim Regina, nesta cidade, com área de 255 m² (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados), objeto da matrícula nº 16.669 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara.

O presente substitutivo visa simplesmente aprimoramento do Projeto de Lei inicialmente apresentado, especificamente no tocante a formatação padrão.

Por julgarmos esta propositura como medida de urgência, solicitamos seja o presente Substitutivo nº 1 ao Projeto de Lei nº 253/2026 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

Dispõe sobre a desafetação e autoriza a alienação do imóvel objeto da matrícula nº 16.669.

Art. 1º Fica desafetado de sua destinação de uso público e incorporado à classe dos bens dominicais do Município o imóvel localizado na Rua Professor Luiz Carlos Doria Teixeira de Camargo, lote 24, quadra 33, Jardim Regina, nesta cidade, com área de 255 m² (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados), objeto da matrícula nº 16.669 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara.

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”, 6 de julho de 2026.

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: B118-FDE8-E1EF-DBE0

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



LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 07/07/2026 16:17:40 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/B118-FDE8-E1EF-DBE0>

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno constituído pelo lote 24, quadra 23, do loteamento denominado Jardim Regina, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Alameda Aquidabam; igual medida na linha dos fundos, onde divide com o lote 01, por 26,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 23 e de outro lado com a Avenida "G", com a qual faz esquina, encerrando uma área de 255,00 m². **TÍTULO:** transcrição 20.010 e inscrição 36, livro 8-A, pag. 245, deste cartório. **PROPRIETÁRIO:** VICENTE MICELLI, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, residente e domiciliado em Araraquara. Araraquara, 06 de setembro de 1.978.

Elcio Bernardi
Escritor Autorizado

R.1 =

Conforme formal de partilha expedido em 02 de fevereiro de 1.982 e editado em 28.01.1983 e 25.11.1.986 pelo Juiz de Direito da 2ª Vara e Cartório do 2º Ofício Cível desta Comarca, nos autos de inventário (processo 129/71) de VICENTE MICELLI (falecido em 2.7.1970), o imóvel aqui matriculado, estimado em CR\$150,00, foi partilhado a JOSUELINA LUIZA MOTTA MICELLI, brasileira, viúva, professora, residente e domiciliada em São Paulo. A partilha foi homologada por r.s sentença de 19.1.1983, transitada em julgado. Araraquara, 14 de julho de 1.987. Eu, *Antonio Reinaldo Ficarelli*, escrevi e subscrevi.

João Baptista Galhardo
Oficial Maior

Av.2-em 17 de junho de 1994.

CADASTRO

Atendendo requerimento de 16.06.1994, acompanhado de documento que ora arquivado, procedo esta para constar que o imóvel encontra-se cadastrado na PMA sob inscrição 09.065.023.-////////Eu, *José Carlos dos Santos Barbieri*, escrevi e subscrevi.

Escritor Autorizado

R.3-em 17 de junho de 1994.

VENDA

Por escritura de 29.04.1994, Lº 309, fls.131, do 2º Notário local, Josuelina Luiza Motta Micelli, brasileira, viúva, professora RG 765.058-SP e CIC 754.754.568-87, residente nesta cidade vendeu o imóvel, por CR\$ 300.000,00, para **MARCOS ANTONIO RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, maior, cirurgião dentista, RG 8.285.611-SP e CIC 043.082.068-20, residente nesta cidade, na rua Pedro -

(VIDE VERSO)

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**ARARAQUARA****LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

FOLHA

01.

VERSO

Alvares Cabral nº 908.-Eu, *José Carlos dos Santos Barbieri*, escrevi e subscrevi.

Escrevente Autorizado

Protocolo n.183500

R.4 - em 28 de março de 2005

VENDA

Por escritura de 31.10.2001, Lº 372, páginas 174/175, do 2º Tabelião de Notas local, Marcos Antônio Ribeiro, solteiro, maior, já qualificado, vendeu o imóvel, pelo valor de R..... \$1.020,00, para **FRANCISCO DE ASSIS SIMÕES**, RG 28.811.039-0-/SP, CPF 275.908.508-29, brasileiro, solteiro, maior, indus-triário, residente e domiciliado nesta cidade, na avenida // Professor Mario Teixeira Mariano, nº 360.

Andreia Velloso de Aguiar Macchioli
ANDREIA VELLOSO DE AGUIAR MACCHIOLI
Escrevente Autorizada

Luciana Galhardo
Luciana Galhardo
Oficial Substituta Designada

Protocolo n.183501

R.5 - em 28 de março de 2005

DOAÇÃO

Por escritura de 17.03.2005, Lº 214, página 197, do 3º Tabelião de Notas local, Francisco de Assis Simões, solteiro, maior, já qualificado, doou o imóvel, pelo valor estimado de R\$1.173,00, para a **MITRA DIOCESANA DE SÃO CARLOS**, com sede // na cidade de São Carlos-SP, na rua 9 de Julho, nº 1529, inscrita no CNPJ sob nº 45.356.292/0001-38. Consta da escritura que a donatária deixou de recolher o ITCMD, por estar isenta do pagamento, de acordo com a Lei 10.705 de 28.12.2000, alterada pela Lei 10.992 de 21.12.2001 e pelo Decreto nº 46.6557 de 1º.04.2002, uma vez que a doação ora formalizada é a primeira que ela, donatária, recebe dentro do corrente exercício.

Andreia Velloso de Aguiar Macchioli
ANDREIA VELLOSO DE AGUIAR MACCHIOLI
Escrevente Autorizada

Luciana Galhardo
Luciana Galhardo
Oficial Substituta Designada

Protocolo nº 254.402

Av.6 - em 04 de novembro de 2011.

RETIFICAÇÃO

Nos termos do artigo 213, inciso II da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 10.931/04, e de acordo com documentos integrantes do procedimento administrativo de retificação de registro

VIDE FLS.02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

02

imobiliário (proc.nº143/2011), procedo esta para consignar que o imóvel desta matrícula assim se descreve e caracteriza: "Um terreno denominado Lote 24 do Loteamento denominado JARDIM REGINA, em Araraquara contendo 255,00 metros quadrados, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Luiz Carlos Doria Teixeira de Camargo; 7,85 metros em curva na confluência da Rua Luiz Carlos Doria Teixeira de Camargo com a Avenida Vicente Lopasso; do lado direito de quem de frente olha para o imóvel mede-se 21,00 metros confrontando com o alinhamento predial da Avenida Vicente Lopasso; do lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel mede-se 26,00 metros confrontando com o lote 23 da rua de situação e finalmente na linha dos fundos mede-se 10,00 metros confrontando com o lote 01".

FÁBIO GALHARDO ESTEVES
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 318724

R.7 - em 21 de junho de 2016

PERMUTA

Por escritura de 18.03.2016, Lº 675, págs. 090/094, do 1º Tabelião de Notas local (microf. 17.06.2016), MITRA DIOCESANA DE SÃO CARLOS, já identificada, transmitiu o imóvel (CEP 14808-116), a título de permuta, pelo valor de R\$51.000,00, para o MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, no Paço Municipal, na Rua São Bento, 840, Centro, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.276.128/0001-10. Consta da escritura que a transmitente exibiu a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle da certidão: E324.8BB2.F9B8.6482, emitida pela PGFN/RFB, em 26.01.2016.

FÁBIO GALHARDO ESTEVES
Escrevente Autorizado



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 24, da quadra "23" do Loteamento Jardim Regina, em Araraquara, com frente para Rua Profº Luiz Carlos Doria Teixeira de Camargo e superfície de 255,00 metros quadrados conforme cadastro municipal, objeto da matrícula n.º 16.669 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Caracterização do imóvel:

Área de formato aproximadamente retangular, firme, superficialmente seca e aproximadamente plana, localizada no zoneamento **ZEPIS - Zona Especial de Produção Industrial Sustentável**

Região predominantemente industrial padrão médio, distante aproximadamente 3.969,00 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 Desenvolvimento Urbano
Processo Administrativo 1Doc: 38.287/2026

Informações complementares:

Área territorial (Conforme cadastro):	255,00 m ²
Inscrição Cadastral Municipal:	09.065.023.00
Matrícula n.º 16.669 do 1.º O.R.I. de Araraquara – certidão visualizada no portal Registradores em 18/05/2026.	

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 alicive até 10%	5%
Em alicive até 20%	10%
Em alicive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%
Acima do nível da rua até 2,00m	-
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%

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

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



- **Fator de diferença de área:** Fator que considera a diferença de áreas entre o rol de amostras e o imóvel avaliando.

Para diferenças menores que 30%:

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

Para diferenças maiores que 30%:

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

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

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

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

- **Fator profundidade:** A ser aplicado em imóveis com profundidade fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtido conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-a;
- **Fator testada:** A ser aplicado em imóveis com testada reduzida fora do intervalo padrão da zona de ocupação em que o imóvel se encontra, obtida conforme recomendações da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 10.3.1-b;
- **Fator formato irregular:** A ser aplicado em imóveis com formato irregular que possuem seu aproveitamento prejudicado, sendo este fator calculado com base na análise de aproveitamento em relação a imóveis de mesmo porte e formato regular;



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

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

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

Croqui de localização do imóvel:



Fonte: Cadastro Técnico Municipal.

Pesquisas de Valores:

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



Pesquisa 01

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis – cód. 11.629
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	26 de maio de 2026
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-regina/11629
Endereço Imóvel:	Avenida Vicente Lopasso, em frente ao nº 934 - Jardim Regina
Área Terreno:	300,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 175.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 583,33 /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:	1,041
Valor m² homogeneizado:	R\$ 546,53 /m ²

Comprar Alugar Destaques para Compra Lançamentos Área do cliente Contato

PARA COMPRAR 1 ano atrás

Terreno à venda no Jardim Regina, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim Regina
Cód: 11629

VENDA
R\$ 175.000,00

Área total: 300 m²

terça-feira, 26 de maio de 2026



Pesquisa 02

Imobiliária / código:	HDZ imóveis – cód. 2097
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	26 de maio de 2026
Link anúncio:	https://hdzmoveis.com.br/imovel/terreno-jardim-regina-araraquara-sp-2097
Endereço Imóvel:	Rua Profº Luiz Carlos Doria Teixeira de Camargo, em frente ao nº 754 – Jardim Regina
Área Terreno:	495,00 m ²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 207.900,00
Valor m² inicial:	R\$ 420,00 /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:	1,086
Valor m² homogeneizado:	R\$ 410,51 /m ²

[Home](#)
[Sobre nós](#)
[Buscar Imóvel](#)
[Anunciar Imóvel](#)
[Contato](#)

(16) 99993-8904

[Home](#) > [Buscar Imóvel](#) > Excelente localização para construção de barracões

Terreno
Venda
Cód. 2097

Excelente localização para construção de barracões

Jardim Regina, Araraquara - SP

R\$ 207.900,00

Agendar visita
WhatsApp

Valor venda
R\$ 207.900,00

IPTU
R\$ 1.193,00

Proposta

Preencha os campos para que um de nossos especialistas entre em contato

Nome

Email

Telefone

Dúvidas

Enviar

As informações serão utilizadas para que a nossa equipe possa entrar em contato de acordo com a política de privacidade e termos de serviço

Corretor

terça-feira, 26 de maio de 2026

Características

Área Total 495m²

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

Arquivo: LAUDO DE AVALIAÇÃO 130-2026 - IMÓVEL M. 16.669 - JD. REGINA

7



Pesquisa 03

Imobiliária / código:	HDZ imóveis – cód. 2102
Telefone:	(16) 3305-6060
Data acesso anúncio:	26 de maio de 2026
Link anúncio:	https://hdzmoveis.com.br/imovel/terreno-jardim-regina-araraquara-sp-2102
Endereço Imóvel:	Avenida Vicente Lopasso, ao lado do nº 417 - Jardim Regina.
Área Terreno:	381,00 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente quadrado, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 160.020,00
Valor m² inicial:	R\$ 420,00 /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:	1,051
Valor m² homogeneizado:	R\$ 397,28 /m ²

The screenshot shows the HDZ Imóveis website interface. At the top, there's a navigation bar with links: Home, Sobre nós, Buscar Imóvel, Anunciar Imóvel, and Contato. A contact number (16) 99993-8904 is also visible. The main content area features a property listing titled 'Excelente localização para construção de barracões' (Excellent location for construction of warehouses) in Jardim Regina, Araraquara - SP. The listing includes a large photo of a paved area with trees in the background. To the right of the photo, the price is listed as R\$ 160.020,00. Below the price, there are buttons for 'Agendar visita' (Schedule visit) and 'WhatsApp'. A 'Proposta' (Proposal) form is also present, with fields for Name, Email, Telephone, and Dúvidas (Questions). The form includes a 'Enviar' (Send) button and a disclaimer about the use of personal information. At the bottom left, a 'Características' (Features) box shows 'Área Total 381m²'. The bottom right corner of the page indicates the date 'terça-feira, 26 de maio de 2026'.



Pesquisa 04

Imobiliária / código:	TeddeWork Imobiliária – cód. 3601
Telefone:	(16) 2109-0909
Data acesso anúncio:	26 de maio de 2026
Link anúncio:	https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-regina/3601
Endereço Imóvel:	Avenida Vicente Lopasso, ao lado do nº 415 - Jardim Regina.
Área Terreno:	875,85 m ²
Situação:	Lote de formato aproximadamente quadrado, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 380.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 433,86 /m ²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	1,00
Fator transposição:	1,00
Fator frentes múltiplas:	Não se aplica
Fator profundidade:	Não se aplica
Fator testada:	Não se aplica
Fator formato:	Não se aplica
Fator de área:	1,167
Valor m² homogeneizado:	R\$ 455,69 /m ²



Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos

Vendas

Locação

Contato

Área do cliente



Fotos

VENDA
R\$ 380.000,00

Área total: 875.85 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Terreno à venda no JARDIM REGINA, Araraquara

Início > Araraquara > JARDIM REGINA

Imóvel: 3601

Área
875.85 m²

terça-feira, 26 de maio de 2026



Pesquisa 05

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis – cód. 3868
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	26 de maio de 2026
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-regina/3868
Endereço Imóvel:	Rua Profº Luiz Carlos Doria Teixeira de Camargo, em frente ao nº 714
Área Terreno:	250,00 m²
Situação:	Lote de formato aproximadamente retangular, esquina, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 130.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 520,00 /m²
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:	0,995
Valor m² homogeneizado:	R\$ 465,66 /m²

Comprar Alugar Destaques para Compra Lançamentos Área do cliente Contato

PARA COMPRAR 1 ano atrás

Terreno à venda no Jardim Regina, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim Regina
Cod: 3868

VENDA
R\$ 130.000,00

Área total: 250 m²

terça-feira, 26 de maio de 2026



Pesquisa 06

Imobiliária / código:	Borsari Imóveis – cód. 3868
Telefone:	(16) 3301-1020
Data acesso anúncio:	26 de maio de 2026
Link anúncio:	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-regina/3868
Endereço Imóvel:	Rua Profº Luiz Carlos Doria Teixeira de Camargo, em frente ao nº 714
Área Terreno:	250,00 m²
Situação:	Lote de formato retangular, meio de quadra, plano.
Infraestrutura:	Completa
Valor Oferta:	R\$ 130.000,00
Valor m² inicial:	R\$ 520,00 /m²
Fator oferta:	0,90
Fator topográfico:	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:	0,995
Valor m² homogeneizado:	R\$ 465,66 /m²

Comprar Alugar Destaques para Compra Lançamentos Área do cliente Contato

PARA COMPRAR 1 ano atrás

Terreno à venda no Jardim Regina, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim Regina
Cód: 3868

VENDA
R\$ 130.000,00

Área total: 250 m²

terça-feira, 26 de maio de 2026



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

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO 255,00 m²

1º Análise de dados:

Amostra (Xi)	Valor Oferta (R\$)		Área (m ²)	Valor/m ² inicial		Fator oferta	Matriz dos Fatores			Valor/m ² final
							Fator topográfico	Fator transposição	Fator de Área	
X1	R\$	175.000,00	300,00	R\$	583,33	0,9	1,00	1,00	1,041	R\$ 546,53
X2	R\$	207.900,00	495,00	R\$	420,00	0,9	1,00	1,00	1,086	R\$ 410,51
X3	R\$	160.020,00	381,00	R\$	420,00	0,9	1,00	1,00	1,051	R\$ 397,28
X4	R\$	380.000,00	875,85	R\$	433,86	0,9	1,00	1,00	1,167	R\$ 455,69
X5	R\$	130.000,00	250,00	R\$	520,00	0,9	1,00	1,00	0,995	R\$ 465,66
X6	R\$	130.000,00	250,00	R\$	520,00	0,9	1,00	1,00	0,995	R\$ 465,66
Média										R\$ 456,89
Desvio Padrão										R\$ 52,72

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostra extrema inferior R\$ 397,28 Amostra n° X3
Amostra extrema superior R\$ 546,53 Amostra n° X1

Número crítico de CHAUVENET para: 6 amostras

$$N = 6 \quad \frac{d}{s} \max = \frac{\text{Amostra limite superior} - \text{Média}}{\text{Desvio padrão}} \quad \frac{d}{s} \min = \frac{\text{Média} - \text{Amostra limite inferior}}{\text{Desvio padrão}}$$

dmin/s= 1,13 < 1,73
Portanto a amostra n° X3 É pertinente e será mantida

dmax/s= 1,70 < 1,73
Portanto a amostra n° X1 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.

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

Xmed R\$ 456,89
Desvio Padrão R\$ 52,72
tc 1,44
Xmax R\$ 490,83
Xmin R\$ 422,94

tc = Valores percentis para distribuição "t" de STUDENT
Xmed = Média das amostras



Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes.

$$\text{Amplitude} = X_{\max} - X_{\min} = \text{R\$ } 67,90$$

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

$$\frac{\text{Amplitude}}{3} = \text{R\$ } 22,63$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão

1° Classe: R\$ 422,94 à R\$ 445,57

Neste intervalo há:	-	Peso	0
0 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

2° Classe: R\$ 445,57 à R\$ 468,20

Neste intervalo há:	R\$ 465,66	Peso	3
3 amostras	R\$ 465,66	Peso	3
	R\$ 455,69	Peso	3
	-	-	0

3° Classe: R\$ 468,20 à R\$ 490,83

Neste intervalo há:	-	Peso	0
0 amostras	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0

Soma dos pesos 9

Soma dos Valores ponderados (Sp) R\$ 4.161,02

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\$ 462,34 /m ²	=	R\$ 117.895,65
Valor médio:	R\$ 456,89 /m ²	=	R\$ 116.506,04
Valor máximo:	R\$ 490,83 /m ²	=	R\$ 125.162,80
Valor mínimo:	R\$ 422,94 /m ²	=	R\$ 107.849,28
Tomada de decisão:	<u>R\$ 460,00 /m²</u>	=	R\$ 117.300,00



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:	6	II	2
3	Identificação dos dados de mercado:	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	II	2
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores:	0,80 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\$ 456,89
Amostra extrema superior (R\$/m ²)	R\$ 546,53
Amostra extrema inferior (R\$/m ²)	R\$ 397,28
Amplitude (R\$/m ²)	R\$ 149,25
Amplitude em torno da estimativa de tendencia central (%)	32,67%
Enquadramento no Grau de precisão	II

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



Avaliação do imóvel:

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

Valor por m² para terrenos padrão da região do avaliando R\$ 460,00/m²

$$\text{R\$ } 460,00/\text{m}^2 \times 255,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 117.300,00$$

Valor de mercado territorial = R\$ 117.300,00

Importância de cento e dezessete mil e trezentos reais é o valor de mercado avaliado para a área de terreno.

Encerramento:

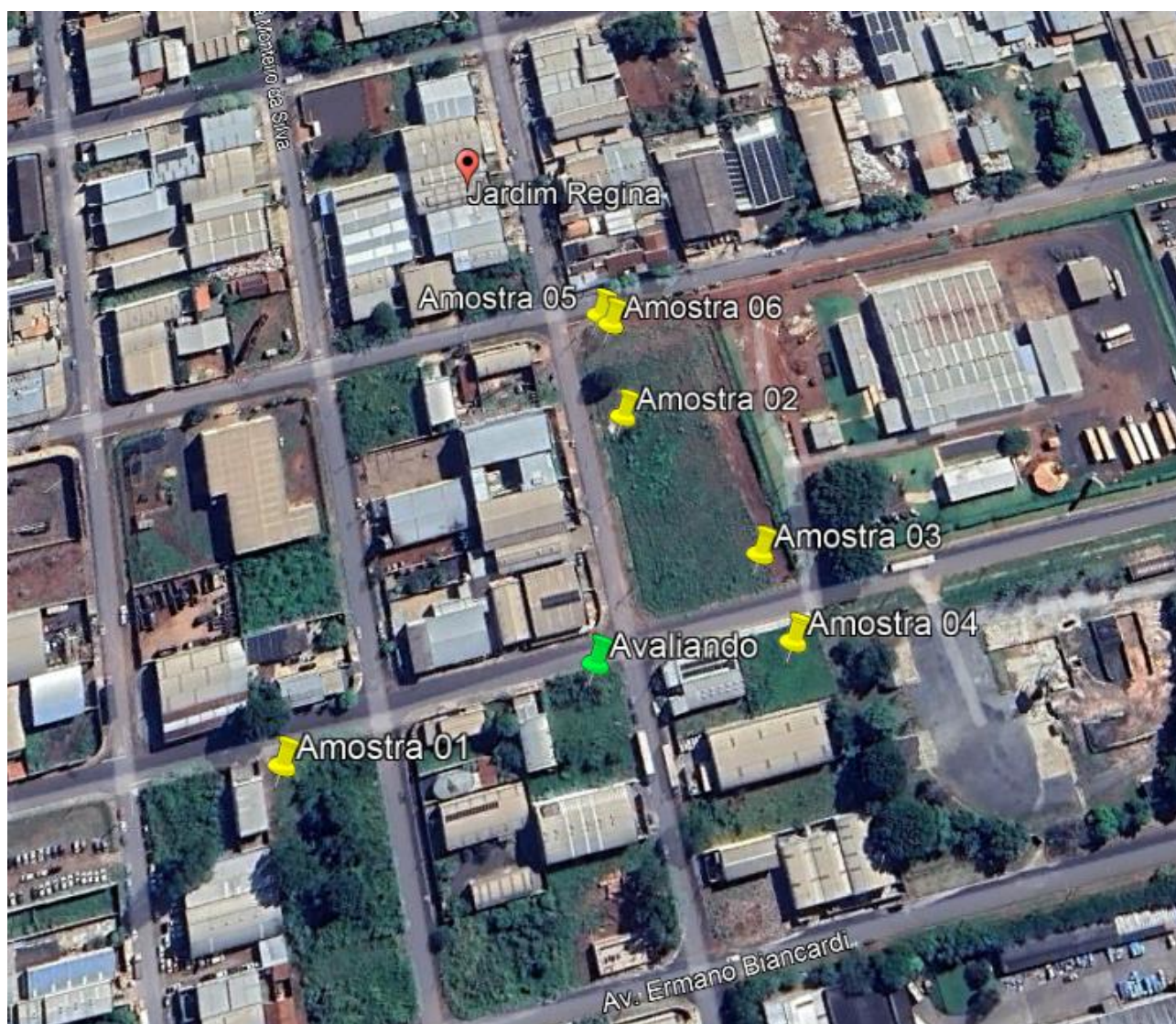
Consta o presente laudo de 15 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 27 de maio de 2026.

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:





LEGENDA
Local

Escala 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