



Fis. 06 do Proc.
Nº 1017-1/26
Protco. (A) *[Signature]*

PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL
COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E
IMÓVEIS

JABOTICABAL, 30 DE JULHO DE 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 33/2025

PROCESSO Nº 6802-1/2025

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE JABOTICABAL

FINALIDADE: ALIENAÇÃO

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE JABOTICABAL

**LOCAL: AVENIDA ROSA CELESTINO, Nº 650 – ÁREA INSTITUCIONAL,
LOTEAMENTO MONTERREY II
MUNICÍPIO E COMARCA DE JABOTICABAL - SP.**

1. OBJETO

Trata-se da avaliação de um terreno em bairro residencial de classe alta com a finalidade precípua de alienação, inserido no perímetro urbano do município, com malha viária, rede de drenagem, rede de água potável, rede de esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, arborização, telefonia, internet (inclusive via fibra ótica) e transporte público. A região é formada predominantemente por construções do tipo residencial, porém está localizada em corredor comercial (**ZCC2**), e possui intensidade de tráfego de veículos significativa.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA INSTITUCIONAL, do loteamento denominado "MONTERREY II", situado na Rua Professora Neiva Baldo, nesta cidade e Comarca de Jaboticabal, que se acha caracterizado dentro das seguintes medidas e confrontações: tem início em um ponto de divisas, situado entre a Área Verde – 05 do loteamento Monterrey II, a Rua Professora Neiva Baldo e a área em descrição: daí segue com o azimute de 358º (trezentos e cinquenta e oito graus), 30' (trinta minutos) e 33" (trinta e três segundos), numa distância de 84,04 metros (oitenta e quatro metros e quatro centímetros); confrontando pela esquerda com a via pública Rua Professora Neiva Baldo; daí deflete á direita e segue em curva com um desenvolvimento de 10,12 metros



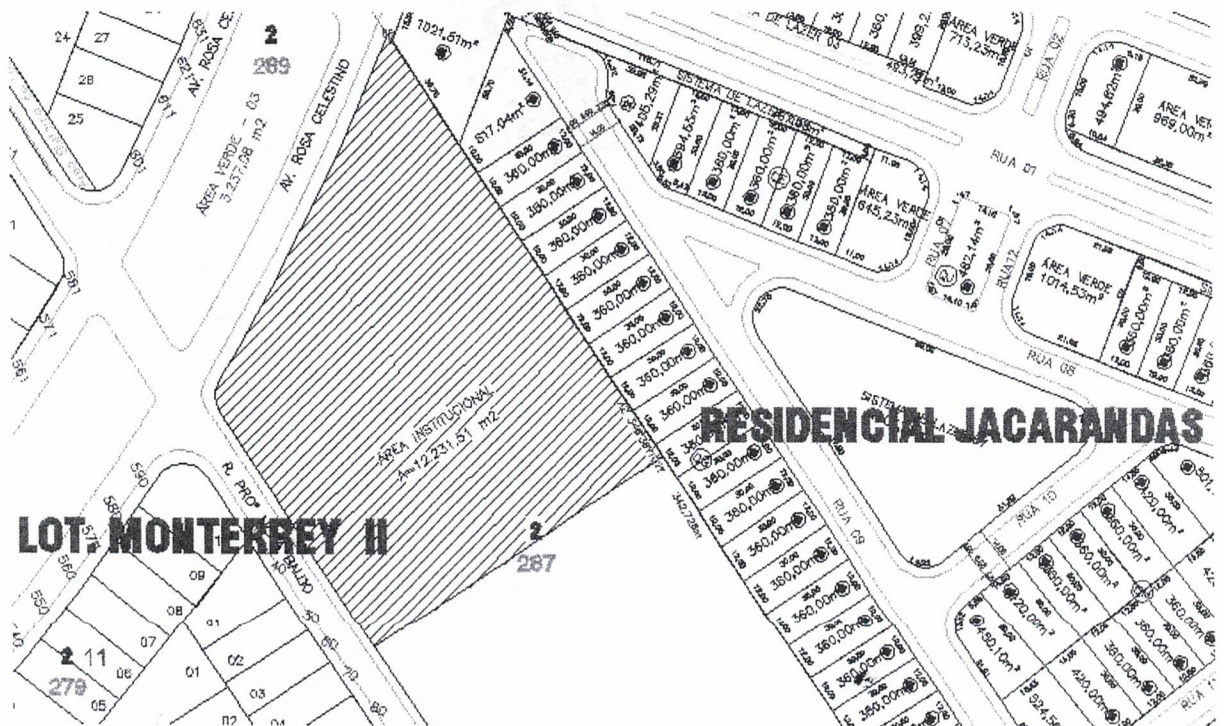
PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

(dez metros e doze centímetros, proveniente da concordância de um raio igual a 9,00 (nove metros), confrontando pela esquerda com a via pública Rua Professora Neiva Baldo, esquina com a Avenida Rosa Celestino; daí segue em curva com um desenvolvimento de 114,34 metros (cento e quatorze metros e trinta e quatro centímetros, proveniente da concordância de um raio igual a 728,00 (setecentos e vinte e oito metros), confrontando pela esquerda com a Avenida Rosa Celestino; daí, segue com o azimute de 166° (cento e sessenta e seis graus), 38' (trinta e oito minutos) e 10" (dez segundos), na distância de 149,35 metros (cento e quarenta e nove metros e trinta e cinco centímetros), confrontando pela esquerda com a Gleba – B (Área Remanescente); daí, segue com o azimute 91° (noventa e um graus), 29' (vinte e nove minutos) e 27" (vinte e sete segundos), na distância de 104,00 metros (cento e quatro metros), confrontando pela esquerda com a Área Verde – 05 do loteamento Monterrey II, fechando uma área de 12.231,51 metros quadrados (doze mil, duzentos e trinta e um metros e cinquenta e um centímetros).

3. LOCALIZAÇÃO

Rua Professora Neiva Baldo, nº 650, no Loteamento Monterrey II – Jaboticabal S.P.





PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL
COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E
IMÓVEIS

Fls. 18 do Proc.
Nº 1017-1 / 136
Protco. (A) *[Signature]*

4. DA LEGALIDADE DO IMÓVEL

O referido imóvel está devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob o código nº 33888, e inscrição municipal nº 1.02.0287.00002; e no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Jaboticabal/SP na matrícula nº 42.599.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Para elaboração desta avaliação foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2 e será de precisão normal. Todos os dados referentes a valores foram colhidos com base no valor de mercado, inclusive verificado junto a diversas imobiliárias da cidade.

5.1 Valor do Terreno

Valor obtido a partir de pesquisa imobiliária direcionada para a região avaliada, ofertas efetivas de lotes a venda nas imediações, considerando suas características e localização, considerando também a proposta para alienação, obtendo-se assim o seguinte resultado mínimo para o terreno:

- Fontes Pesquisadas:
Nosralla Negócios Imobiliários
Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey
Área: 360,00 m²
Valor de venda = R\$ 294.000,00
Vu saneado = R\$ 816,67 / m²

[Handwritten mark]



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

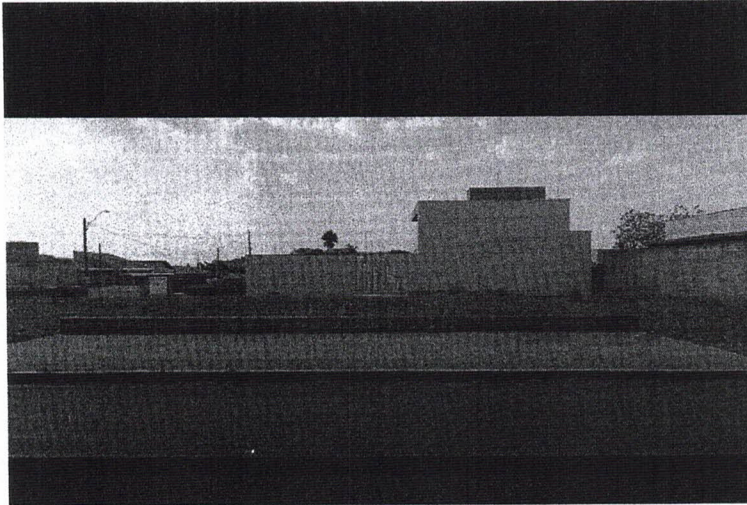
COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

Fis. 19 do Proc.
Nº 1017-1126
Protoco.(A) [assinatura]

Terreno, Jardim Monterrey, Jaboticabal - R\$ 294 mil,
Cod: 1725017

Jardim Monterrey, Jaboticabal, SP - Código 1725017

Você pode financiar esse imóvel, escolha o banco de sua preferência



Venda R\$ 294.000,00

Disponível para FGTS

Carta de Crédito

Aceita Financiamento Bancário

IPTU R\$ 1.321,81

#	Código	Área ^{m²}
	1725017	360

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qui. de suites já inclusa no número de dormitórios.

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome

E-mail

Telefone

Receba contato por:

Whatsapp Telefone E-mail

Nosralla Negócios Imobiliários

Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey

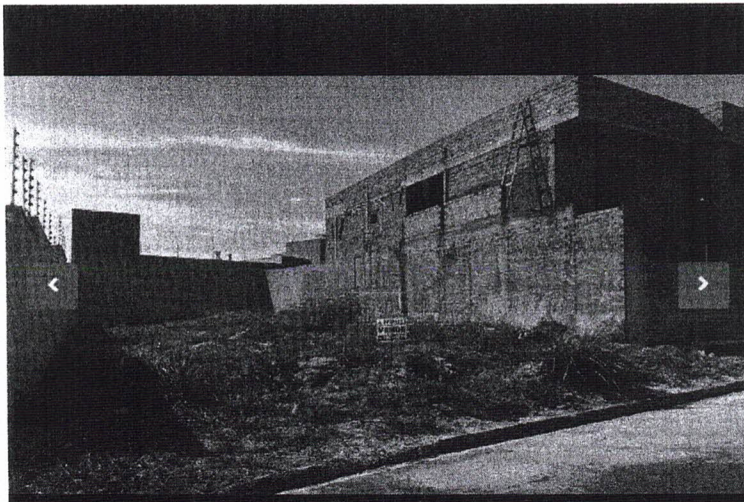
Área: 360,00 m²

Valor de venda = R\$ 200.000,00

Vu saneado = R\$ 555,55 / m²

Terreno, Jardim Monterrey, Jaboticabal - R\$ 200 mil,
Cod: 1724950

Jardim Monterrey, Jaboticabal, SP - Código 1724950



Venda R\$ 200.000,00

#	Código	Área ^{m²}
	1724950	360

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qui. de suites já inclusa no número de dormitórios.

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome

E-mail

Telefone

Receba contato por:

Whatsapp Telefone E-mail

Olá, gostaria de saber mais informações sobre o imóvel: Terreno, Venda em Jaboticabal no bairro Jardim Monterrey valor: R\$ 200.000,00 Ref. 1724950. Aguardo o contato. Obrigade



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

Fig. 20 do Proc.
Nº 1017-1/26
Protco. (A) [assinatura]

Nosralla Negócios Imobiliários

Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey

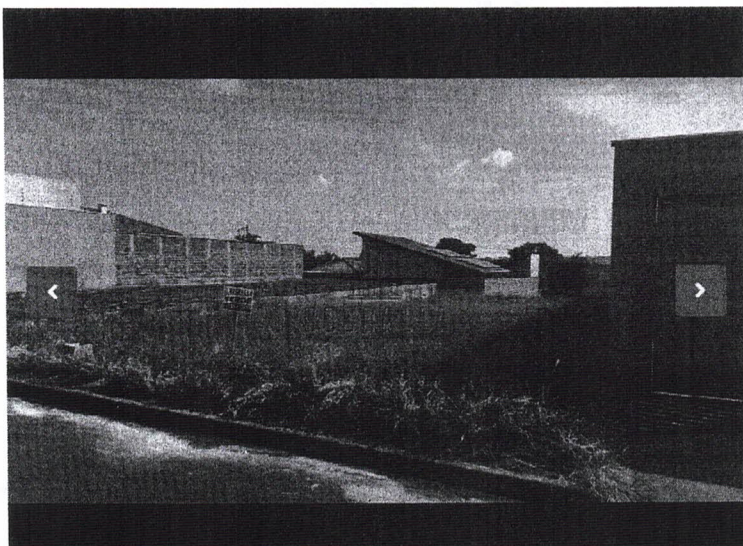
Área: 360,00 m²

Valor de venda = R\$ 200.000,00

Vu saneado = R\$ 555,55 / m²

Terreno, Jardim Monterrey II, Jaboticabal - R\$ 200 mil,
Cod: 1724951

Jardim Monterrey II, Jaboticabal, SP - Código 1724951



Venda	R\$ 200.000,00
✳ Código 1724951	✳ Área ^{m²} 360

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qtd. de suites já incluso no número de dormitórios.

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome _____

E-mail _____

Telefone _____

Receba contato por:

Whatsapp Telefone E-mail

Olá, gostaria de saber mais informações sobre o imóvel: Terreno, Venda em Jaboticabal no bairro Jardim Monterrey II valor: R\$ 200.000,00 Ref: 1724951. Aguardo o contato. Obrigado

Nosralla Negócios Imobiliários

Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey II

Área: 360,00 m²

Valor de venda = R\$ 200.000,00

Vu saneado = R\$ 555,55 / m²

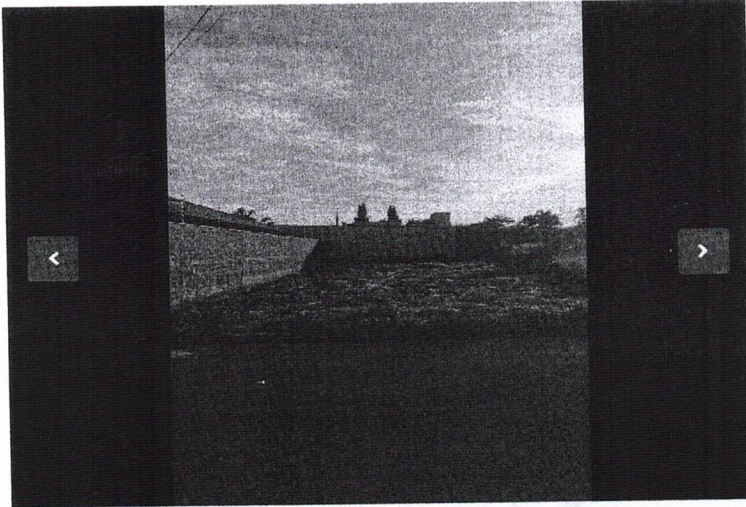


PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

Terreno, Jardim Monterrey II, Jaboticabal - R\$ 200 mil,
Cod: 1725136

Jardim Monterrey II, Jaboticabal, SP - Código 1725136



Fis. 21 do Proc.
Nº 1017-1-126
Protco. (A) *[Signature]*

Venda	R\$ 200.000,00
IPU	R\$ 1.338,00
Código	1725136
Área ^{m²}	360

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Otel. de suites já incluso no número de dormitórios

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome

E-mail

Telefone

Receba contato por:

Whatsapp Telefone E-mail

Ola, gostaria de saber mais informações sobre o imóvel: Terreno, Venda em Jaboticabal no bairro Jardim Monterrey II valor: R\$ 200.000,00 Ref: 1725136. Aguardo o contato. Obrigado

San Marino Urbanismo

Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey

Área: 390,00 m²

Valor de venda = R\$ 250.000,00

Vu saneado = R\$ 641,03 / m²



San Marino Urbanismo



DETALHES DO IMÓVEL

Operação	VENDA
Bairro	JARDIM MONTERREY
Cidade	JABOTICABAL/SP
Area Terreno	390.00 M ²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Excelente localização!

R\$ 250.000

[Signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

Fis. 22 do Proc.
Nº 1017-1/26
Protco. (A) Cup

San Marino Urbanismo

Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey

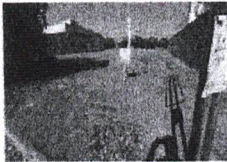
Área: 360,00 m²

Valor de venda = R\$ 250.000,00

Vu saneado = R\$ 694,44 / m²



San Marino Urbanismo



DETALHES DO IMÓVEL	
Operação	VENDA
Bairro	JARDIM MONTERREY
Cidade	JABOTICABAL/SP
Área Terreno	360,00 M ²

R\$ 250.000

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

EXCELENTE OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO.
TERRENO DE 360m² EM BAIRRO NOBRE DE JABOTICABAL.

ITÊNS DO IMÓVEL

Descartando a primeira amostra:

$$Vu \text{ médio} = (555,55+555,55+641,03+694,44) / 4 = \underline{R\$ 611,64 / m^2}$$

Portanto, temos:

Valor do Terreno (VT)

$$VT = Vu \times \text{Área do terreno} / \text{Fator Oferta} / \text{Fator Profundidade}$$

$$VT = R\$ 611,64 \times 12.231,51 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 0,707$$

$$VT = \underline{R\$ 4.760.338,96}$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

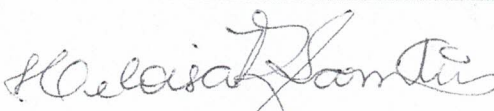


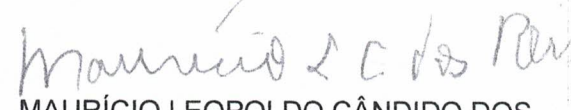

6. CONCLUSÃO

Fis. <u>23</u> do Proc.
Nº <u>1017-1</u> <u>126</u>
Protco. (A) <u>[assinatura]</u>

Levando-se em consideração a localização do imóvel, topografia, bairro, principalmente o atual mercado imobiliário, e tomando-se como base os atuais preços de venda de imóveis praticados na região, o citado imóvel tem seu preço avaliado para fins de alienação, com um valor arredondado em:

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 4.760.000,00 (QUATRO MILHÕES, SETECENTOS E SSESSENTA MIL REAIS)

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

 HELOISA HELENA RIBEIRO DOS SANTOS SECRETARIA DE PLANEJAMENTO	 CARLOS ALBERTO G. DOS SANTOS SETOR DE ESTATÍSTICAS E INFORMAÇÕES
 YURI GANGA FRIZZAS MORAIS SECRETARIA NEGÓCIOS JURÍDICOS	 MAURÍCIO LEOPOLDO CÂNDIDO DOS REIS SECRETARIA ADMINISTRAÇÃO
 EMANUELLE FAZENDEIRO DONADON ALOISE SECRETARIA DE PLANEJAMENTO	