

**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 34/2025**

**PROCESSO Nº 6802-1/2025**

**PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE JABOTICABAL**

**FINALIDADE: ALIENAÇÃO**

**INTERESSADO: MUNICÍPIO DE JABOTICABAL**

**LOCAL: AVENIDA ROSA CELESTINO, Nº 80 – ÁREA INSTITUCIONAL,  
LOTEAMENTO MONTERREY I  
MUNICÍPIO E COMARCA DE JABOTICABAL - SP.**

Fis.	08	do Proc.
Nº	1017-1126	
Protco. (A)		

*[Assinatura]*

**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 I", situado na Avenida Rosa Celestino, nesta cidade e Comarca de Jaboticabal, que se acha caracterizado dentro das seguintes medidas e confrontações: tem início em um ponto comum de divisas, situado entre a Avenida Rosa Celestino e o lote n 05 da quadra 12 e a área em descrição: daí segue com o azimute de 346° (trezentos e quarenta e seis graus), 38' (trinta e oito minutos) e 55" (cinquenta e cinco segundos), numa distância de 138,04 metros (cento e trinta e oito metros e quatro centímetros); confrontando pela esquerda com os lotes nºs 05, 06, 07, 08, 09,



## PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

### COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

10, 11, 12 e 13 e parte do lote nº 14 da quadra 12; daí deflete á direita e segue com o azimute de  $257^{\circ}$  (duzentos e cinquenta e sete graus), 18' (dezoito minutos) e 11" (onze segundos), numa distância de 90,02 metros (noventa metros e dois centímetros); daí, segue com o azimute de  $346^{\circ}$  (trezentos e quarenta e seis graus), 39' (trinta e nove minutos) e 29" (vinte e nove segundos), numa distância de 138,00 metros (cento e trinta e oito metros), confrontando pela esquerda nestas duas últimas faces com a Área Verde 01; daí, segue com o azimute  $77^{\circ}$  (setenta e sete graus), 18' (dezoito minutos) e 11" (onze segundos), numa distância de 90,00 metros (noventa metros), confrontando pela esquerda com a Avenida Rosa Celestino, fechando assim a poligonal e perfazendo uma área de 12.452,78 metros quadrados (doze mil, quatrocentos e cinquenta e dois metros e setenta e oito centímetros).

### 3. LOCALIZAÇÃO

Avenida Rosa Celestino, nº 80, no Loteamento Monterrey I – Jaboticabal S.P.





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

---

Fis. <u>10</u>	do Proc.
Nº <u>1014-1</u>	<u>26</u>
Protco.(A)	<i>[Assinatura]</i>

**4. DA LEGALIDADE DO IMÓVEL**

O referido imóvel está devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob o código nº 32456, e inscrição municipal nº 1.02.0269.00002; e no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Jaboticabal/SP na matrícula nº 40.673.

**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 m<sup>2</sup>

Valor de venda = R\$ 294.000,00

Vu saneado = R\$ 816,67 / m<sup>2</sup>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

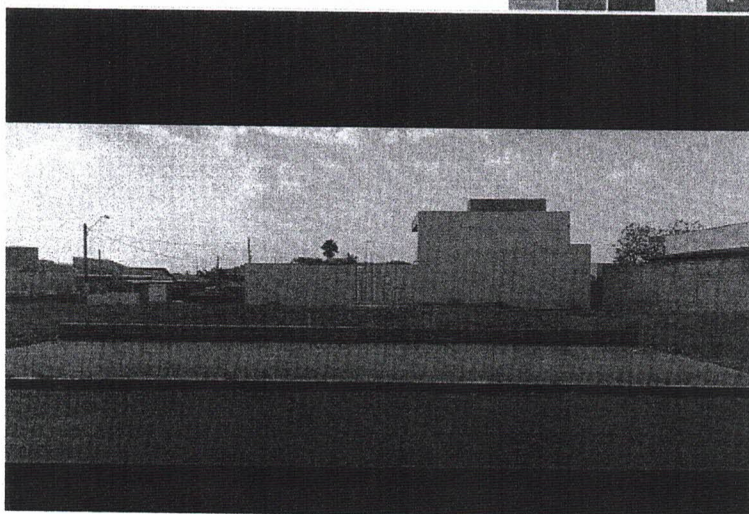
## COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

Fis. 11 do Proc.  
Nº 1014-1/26  
Protco. (A) *[Signature]*

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

Acelta Financiamento Bancário

IPTU R\$ 1.321,81

✳	✳
Código	Área <sup>m²</sup>
1725017	360

\* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. \*\* Qtd. de suítes 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

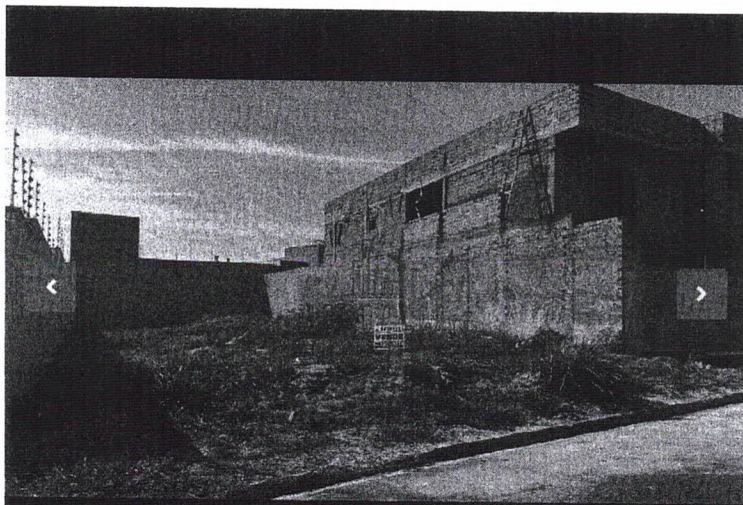
Área: 360,00 m<sup>2</sup>

Valor de venda = R\$ 200.000,00

Vu saneado = R\$ 555.55 / m<sup>2</sup>

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

Jardim Monterrey, Jaboticabal, SP - Código 1724950



Venda R\$ 200.000,00

✳	✳
Código	Área <sup>m²</sup>
1724950	360

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

### EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome

E-mail

Telefone

Receba contato por:

Whatsapp  Telefone  E-mail

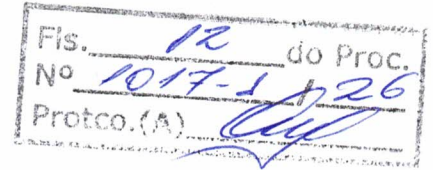
Ola, gostaria de saber mais informações sobre o imóvel: Terreno, Venda em Jaboticabal no bairro Jardim Monterrey valor: R\$ 200.000,00 Ref: 1724950. Aguardo o contato. Obrigado

*[Signature]*



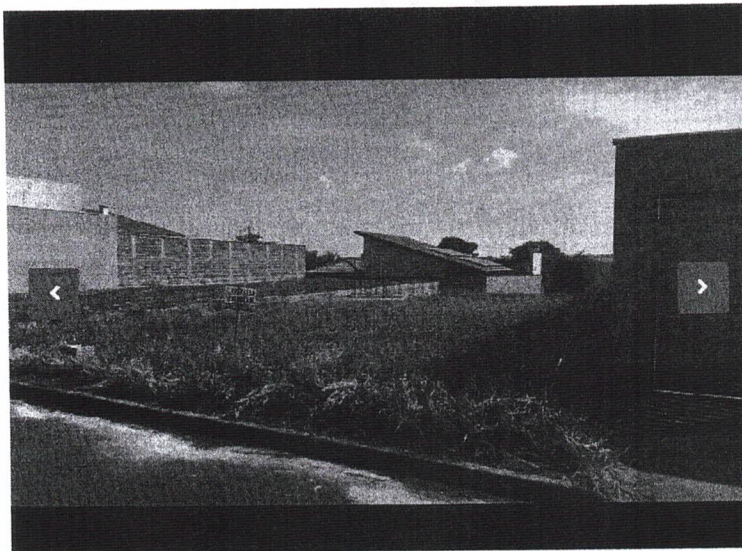
**PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E**  
**IMÓVEIS**

Nosralla Negócios Imobiliários  
Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey  
Área: 360,00 m<sup>2</sup>  
Valor de venda = R\$ 200.000,00  
Vu saneado = R\$ 555,55 / m<sup>2</sup>



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

Jardim Monterrey II, Jaboticabal, SP - Código 1724951



Venda R\$ 200.000,00

W	X
Código	Área <sup>m<sup>2</sup></sup>
1724951	360

\* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. \*\* Qtd. 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 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 m<sup>2</sup>  
Valor de venda = R\$ 200.000,00  
Vu saneado = R\$ 555,55 / m<sup>2</sup>



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

Fis. 13 do Proc.  
 Nº 1017-1126  
 Procto. (A) Clay

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

Jardim Monterrey II, Jaboticabal, SP - Código 1725136



Venda **R\$ 200.000,00**  
 IPTU **R\$ 1.338,00**  
 \* Código 1725136      \* Área<sup>m²</sup> 360

\* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. \*\* Qtd. 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 II valor: R\$ 200.000,00 Ref: 1725136 . Aguardo o contato. Obrigada

**San Marino Urbanismo**

Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey

Área: 390,00 m<sup>2</sup>

Valor de venda = R\$ 250.000,00

Vu saneado = R\$ 641,03 / m<sup>2</sup>



San Marino Urbanismo



**DETALHES DO IMÓVEL**

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

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Excelente localização!

**R\$ 250.000**



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

San Marino Urbanismo  
Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey  
Área: 360,00 m<sup>2</sup>  
Valor de venda = R\$ 250.000,00  
Vu saneado = R\$ 694,44 / m<sup>2</sup>

Fis. <u>14</u>	do Proc.
Nº <u>1017-1-126</u>	
Protco. (A)	<i>[Assinatura]</i>



San Marino Urbanismo



**DETALHES DO IMÓVEL**

Operação	VENDA
Bairro	JARDIM MONTERREY
Cidade	JABOTICABAL/SP
Area Terreno	360,00 M <sup>2</sup>

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

EXCELENTE OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO.  
TERRENO DE 360m<sup>2</sup> EM BAIRRO NOBRE DE JABOTICABAL

**ITÊNS DO IMÓVEL**

R\$ 250.000

Descartando a primeira amostra:

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

Portanto, temos:

Valor do Terreno (VT)

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

$$\text{VT} = \text{R\$ 611,64} \times 12.452,78 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 0,707$$

$$\text{VT} = \text{R\$ 4.846.454,26}$$



## PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

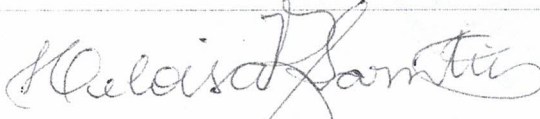


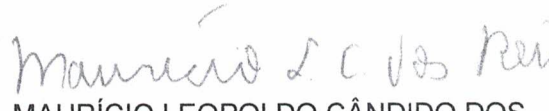

### COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

#### 6. CONCLUSÃO

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\$ 4.846.000,00 (QUATRO MILHÕES, OTOCENTOS E QUARENTA E SEIS 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	