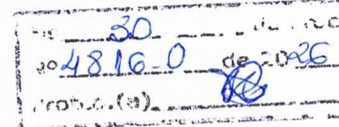




PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL
COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS
MÓVEIS E IMÓVEIS

JABOTICABAL, 20 DE MAIO DE 2026

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 43/2026



PROCESSO Nº 4816-0/2026

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE JABOTICABAL

FINALIDADE: ALIENAÇÃO

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE JABOTICABAL

**LOCAL: AVENIDA AURELIO MIGLIORI, Nº 191, ESQUINA COM A RUA
SALVADOR CALIFRE, BAIRRO JARDIM SANTA ROSA,
MUNICÍPIO E COMARCA DE JABOTICABAL – SP.**

1. OBJETO

Trata-se da avaliação de um terreno em bairro residencial de classe média 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, estando localizada em zona mista (ZM), e possui intensidade de tráfego de veículos significativa.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

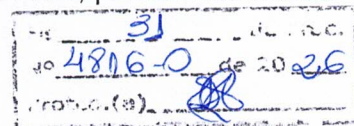
“Um terreno com delimitação irregular, denominado de B-1, parte de uma área maior, localizado à Avenida 7, s/nº, lado da numeração “ímpar”, esquina com a Rua 1, sito nesta cidade, distrito, município e comarca de Jaboticabal, no Bairro e loteamento denominado “Jardim Santa Rosa”, e, quem de frente da Avenida 7, olha para o terreno mede 6,00 metros, confrontando pela frente com a dita via pública; do lado esquerdo da

1



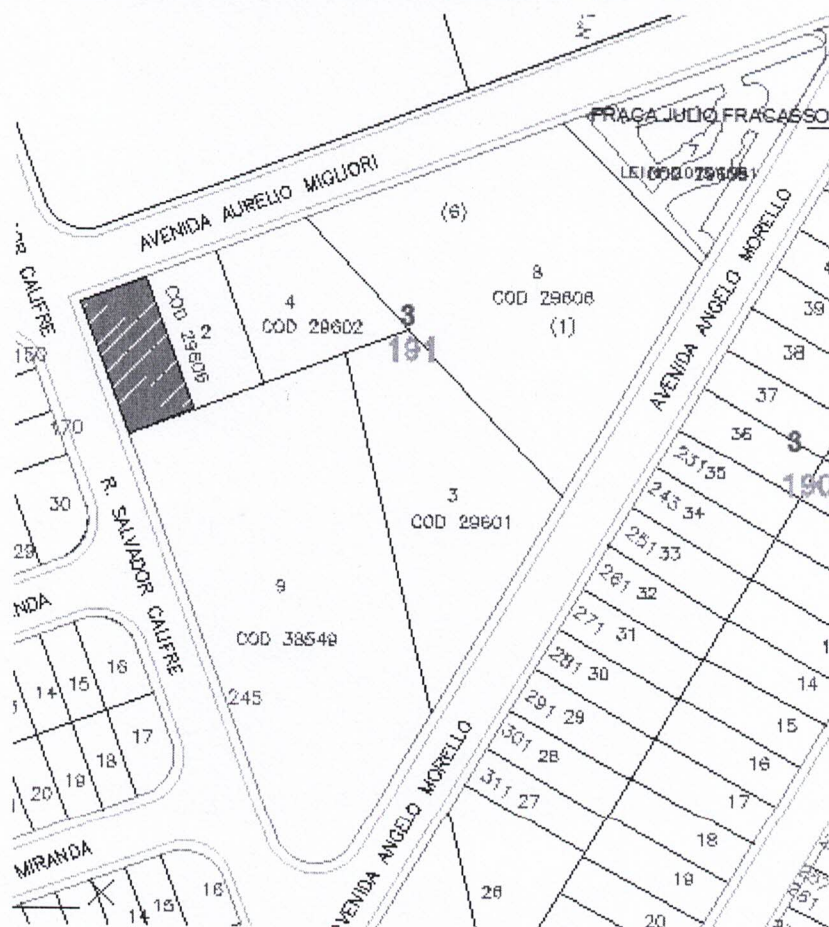
PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL
COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS
MÓVEIS E IMÓVEIS

frente aos fundos mede 30,00 metros, confrontando com o terreno denominado de B-2, propriedade da Prefeitura Municipal de Jaboticabal; daí defletindo à direita segue a Distância de 15,00 metros, confrontando pela esquerda com a propriedade de Salvador Carnio; daí defletindo a direita e segue a distância de 21,00 metros, confrontando com a Rua 1; daí segue em curva a distância 14,13 metros, curva essa proveniente da concordância do raio igual a 9,00 metros, sendo a esquerda a esquina entre a Rua 1 e a Avenida 7 e, chegando assim ao ponto de início do memorial descritivo; perfazendo a área total de 432,00 metros quadrados.



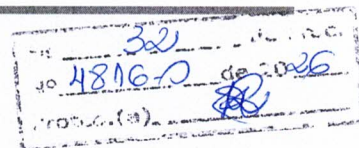
3. LOCALIZAÇÃO

Avenida Aurelio Migliori, nº 191, esquina com a Rua Salvador Calife. no loteamento "Jardim Santa Rosa", município de Jaboticabal – SP





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



4. DA LEGALIDADE DO IMÓVEL

O referido imóvel está devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob o código nº 29603, e inscrição municipal nº 1.03.0191.00005; e no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Jaboticabal/SP na matrícula nº 17.847.

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, obtendo-se assim o seguinte resultado mínimo para o terreno:

Fonte Pesquisada:

Regional Imóveis

Oferta: lote residencial no bairro Jardim Santa Rosa

Área: 201,00 m²

Valor de venda = R\$ 115.000,00

Fator topografia = 1,0 (plano)

$Vu \text{ saneado} = (R\$ 115.000,00 \times 1,0) / 201,00 \text{ m}^2$

$Vu \text{ saneado} = R\$ 572,14 / \text{m}^2$



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



33
4816-0 de 20 26
07.07.20

Lote / Terreno em Jardim Santa Rosa
- Jaboticabal, SP

R\$ 115.000 /venda

Jardim Santa Rosa - Cód. 5604

Terreno de esquina já murado.

[] 201 m²

Regional Imóveis

Oferta: lote residencial no bairro Jardim Santa Rosa

Área: 313,00 m²

Valor de venda = R\$ 140.000,00

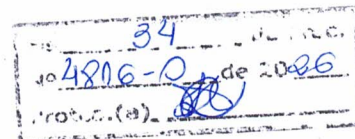
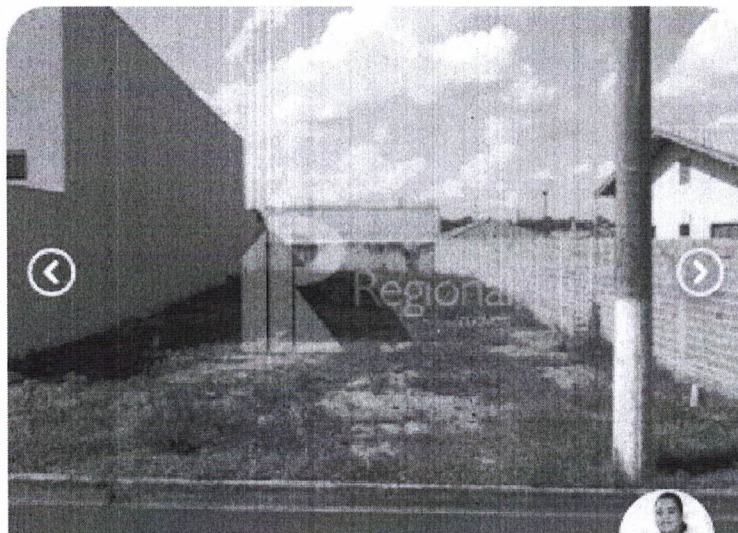
Fator topografia = 1,0 (plano)

$Vu \text{ saneado} = (R\$ 140.000,00 \times 1,0) / 313,00 \text{ m}^2$

$Vu \text{ saneado} = R\$ 447,28 / \text{m}^2$



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



Lote / Terreno em Jardim Santa Rosa
- Jaboticabal

R\$ 140.000 / venda

Jardim Santa Rosa - Cód. 5334

[] 313 m²

Regional Imóveis

Oferta: lote residencial no bairro Jardim Santa Rosa

Área: 3.000,00 m²

Valor de venda = R\$ 1.200.000,00

Fator topografia = 1,0 (plano)

$Vu \text{ saneado} = (R\$ 1.200.000,00 \times 1,0) / 3.000,00 \text{ m}^2$

$Vu \text{ saneado} = R\$ 400,00 / \text{m}^2$



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



35
Jo 4816-0 de 10/02/26
Procurador (R) [Signature]

Lote / Terreno em Jardim Santa Rosa
- Jaboticabal

R\$ 1.200.000 Venda

Jardim Santa Rosa - Cód. 4966

Área de esquina com 3.000m² por R\$
1.200.000. Oportunidade de investimento!

[] 3.000 m²

Regional Imóveis

Oferta: lote residencial no bairro Jardim Santa Rosa

Área: 300,00 m²

Valor de venda = R\$ 110.000,00

Fator topografia = 1,0 (plano)

$Vu \text{ saneado} = (R\$ 110.000,00 \times 1,0) / 300,00 \text{ m}^2$

$Vu \text{ saneado} = R\$ 366,67 / \text{m}^2$

Esplanada do Lago "Carlos Rodrigues Serra", nº 160, Vila Serra, Jaboticabal/SP
Telefone: (16)3209-3322

CNPJ: 50.387.844/0001-05
www.jaboticabal.sp.gov.br



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

36
do 4816-0 de 20 26
Protocolo (11) 111

<https://www.regionalimoveis.com.br/imoveis/terreno-de-300-m-jardim-santa-rosa-jaboticabal-a-venda-por-r-300-000-7600-764-DV9-from-sale>

Pesquisar

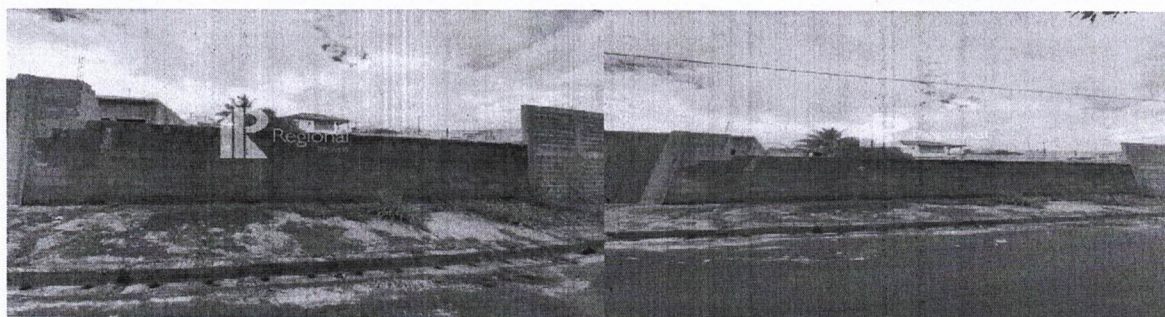
☆ 白 ↓ 〰

R\$ 110.000

♡ 〰

Quero visitar

Fazer uma propos



Sobre o imóvel

300 m²
Área total

Venda

R\$ 110.000

R\$ 36719

Regional Imóveis

Oferta: lote residencial no bairro Jardim Santa Rosa

Área: 720,00 m²

Valor de venda = R\$ 300.000,00

Fator topografia = 1,0 (plano)

$Vu \text{ saneado} = (R\$ 300.000,00 \times 1,0) / 720,00 \text{ m}^2$

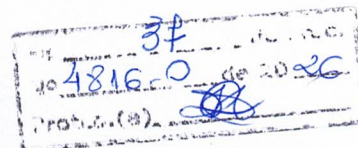
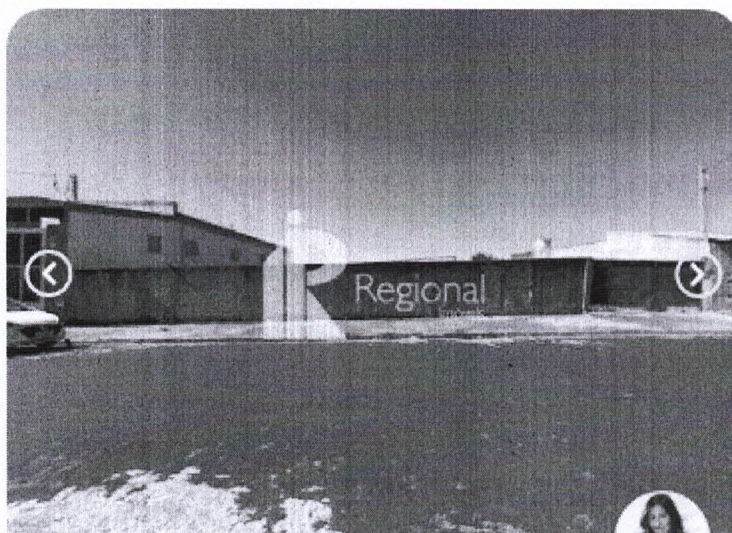
$Vu \text{ saneado} = R\$ 416,67 / \text{m}^2$

Esplanada do Lago "Carlos Rodrigues Serra", nº 160, Vila Serra, Jaboticabal/SP
Telefone: (16)3209-3322

CNPJ: 50.387.844/0001-05
www.jaboticabal.sp.gov.br



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



em Jardim Santa Rosa - Jaboticabal

R\$ 300.000 /venda

Jardim Santa Rosa - Cód. 210

Terreno em ótima localização, plano, com
metragem privilegiada. Podem ser vendidos...

[] 720 m²

Regional Imóveis

Oferta: lote residencial no bairro Jardim Santa Rosa

Área: 484,00 m²

Valor de venda = R\$ 170.000,00

Fator topografia = 1,0 (plano)

Vu saneado = (R\$ 170.000,00 x 1,0) / 484,00 m²

Vu saneado = R\$ 351,24 / m²

Esplanada do Lago "Carlos Rodrigues Serra", nº 160, Vila Serra, Jaboticabal/SP
Telefone: (16)3209-3322

CNPJ: 50.387.844/0001-05
www.jaboticabal.sp.gov.br



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



38
4816-0
10/06/2026
[Signature]

em Jardim Santa Rosa - Jaboticabal

R\$ 170.000 /venda

Jardim Santa Rosa - Cód. 422

Terreno em ótima localização com metragem privilegiada. Oportunidade de investimento!

[] 484 m²

Regional Imóveis

Oferta: lote residencial no bairro Jardim Santa Rosa

Área: 330,00 m²

Valor de venda = R\$ 110.000,00

Fator topografia = 1,0 (plano)

Vu saneado = (R\$ 110.000,00 x 1,0) / 330,00 m²

Vu saneado = R\$ 333,33 / m²

Esplanada do Lago "Carlos Rodrigues Serra", nº 160, Vila Serra, Jaboticabal/SP
Telefone: (16)3209-3322

CNPJ: 50.387.844/0001-05
www.jaboticabal.sp.gov.br



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



39
4816-0 de 2026
R

em Jardim Santa Rosa - Jaboticabal

R\$ 110.000 /venda

Jardim Santa Rosa - Cód. 1239

Térreo à venda medindo 330 m² já murado.

[] 330 m²

David Oliveira Imóveis

Oferta: lote residencial no bairro Jardim Santa Rosa

Área: 349,48 m²

Valor de venda = R\$ 146.991,00

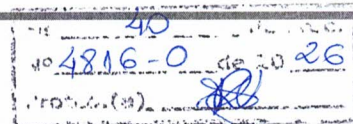
Fator topografia = 1,0 (plano)

Vu saneado = (R\$ 146.991,00 x 1,0) / 349,48 m²

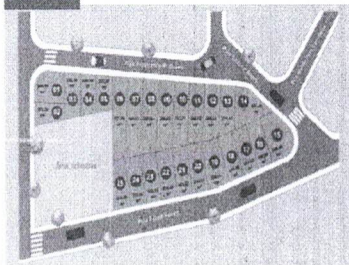
Vu saneado = R\$ 420,60 / m²



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



PRONTO



VENDA

Jardim Santa Rosa, Jaboticabal / SP

Empreendimento: Residencial Pinheiros 2

Ref: 118DA - Terreno

349,48 m²

Área

R\$420,00 m²

Valor m²

R\$ 146.991

ENVIAR MENSAGEM

DESCRIÇÃO

FOTOS

David Oliveira Imóveis

Oferta: lote residencial no bairro Jardim Santa Rosa

Área: 240,00 m²

Valor de venda = R\$ 95.000,00

Fator topografia = 1,0 (plano)

$Vu \text{ saneado} = (R\$ 95.000,00 \times 1,0) / 240,00 \text{ m}^2$

$Vu \text{ saneado} = R\$ 395,83 / \text{m}^2$



VENDA

Venda de Terreno no Santa Rosa, Jaboticabal - Ótimo para Construir, Jaboticabal / SP

Ref: 060QD - Terreno

240,00 m² Útil

Área

240,00 m²

Área

R\$395,00 m²

Valor m²

R\$ 95.000

ENVIAR MENSAGEM

Assim, excluindo o maior e o menor valor temos a média de: $(R\$ 447,28 / \text{m}^2 + R\$ 400,00 / \text{m}^2 + R\$ 366,67 / \text{m}^2 + R\$ 416,67 / \text{m}^2 + R\$ 351,24 / \text{m}^2 + R\$ 420,60 / \text{m}^2 + R\$ 395,83 / \text{m}^2)$, $R\$ 399,75 / \text{m}^2$.



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

6. CONCLUSÃO

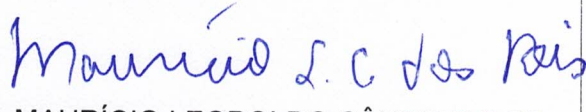
Levando-se em consideração a localização do imóvel, topografia, bairro, principalmente o atual mercado imobiliário, e tomando-se como base os atuais preços de venda de imóveis praticados na região, o citado imóvel tem seu preço avaliado **para fins de alienação**, o valor:

Valor do Terreno: R\$ 399,75 / m² x 432,00 m² = R\$ 172.692,00

Oportuno se faz salientar que a presente avaliação tem por objetivo estimar o valor de mercado do imóvel analisado, para fins de venda, sendo que o valor apurado não vincula a Administração que tem a prerrogativa, de concretizar a alienação pretendida por valor inferior ou superior ao valor estimado, desde que compatível com o mesmo, para fins de atendimento de suas finalidades.

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 172.692,00 (CENTO E SETENTA E DOIS MIL, SEISCENTOS E NOVENTA E DOIS REAIS).

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

 HELOISA HELENA RIBEIRO DOS SANTOS SECRETARIA DE PLANEJAMENTO	 CARLOS ALBERTO G. DOS SANTOS SETOR DE ESTATÍSTICAS E INFORMAÇÕES
 ARATUS GLAUCO MARTINS FERNANDES SECRETARIA NEGÓCIOS JURÍDICOS	 MAURÍCIO LEOPOLDO CÂNDIDO DOS REIS SECRETARIA ADMINISTRAÇÃO
 EMANUELLE FAZENDEIRO DONADON ALOISE SECRETARIA DE PLANEJAMENTO	