

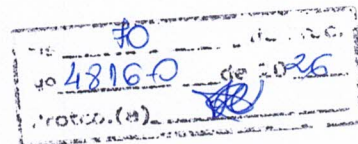


PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

JABOTICABAL, 21 DE MAIO DE 2026

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 46/2026



PROCESSO Nº 4816-0/2026

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE JABOTICABAL

FINALIDADE: ALIENAÇÃO

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE JABOTICABAL

LOCAL: RUA SEBASTIÃO MORGATTO, Nº 120 - LOTE 26 QUADRA 17, LOTEAMENTO COLINA VERDE - 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 doação, 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 em Zona Estritamente Residencial (**ZER**), e possui intensidade de tráfego de veículos significativa.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

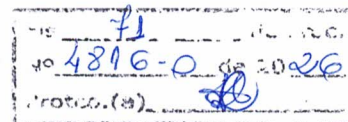
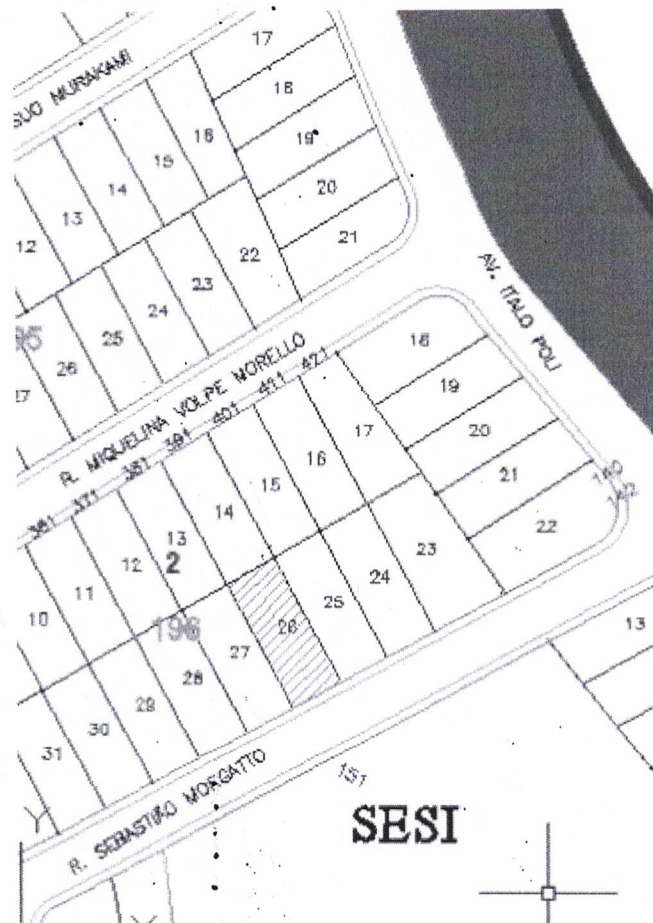
O lote 26 da quadra 17, do loteamento Colina Verde, nesta cidade e comarca de Jaboticabal, mede 12,00 metros de frente, para a Rua Sebastião Morgatto, 12,00 metros na linha dos fundos, na confrontação o lote 14, 31,57 metros do lado direito de quem da rua olha o terreno, confrontando com o lote 25, 31,31 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 27; encerrando a área total de 377,29 m².



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

3. LOCALIZAÇÃO

Rua Sebastião Morgatto, nº 120, no Loteamento Colina Verde – Jaboticabal S.P



4. DA LEGALIDADE DO IMÓVEL

O referido imóvel está devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob o código nº 22391, e inscrição municipal nº 1.02.0196.00026; e no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Jaboticabal/SP na matrícula nº 25.876.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

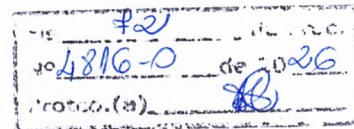
Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

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



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

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:

Fontes Pesquisadas:

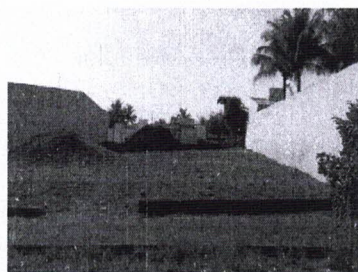
Eleva Empreendimentos

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 421,12 m²

Valor de venda = R\$ 200.000,00

Vu saneado = R\$ 200.000,00 / 421,12 m² = R\$ 474,92 / m²



VENDA
COLINA VERDE, Jaboticabal / SP

Ref: 03 - Terreno

421,12 m²
Terreno

DESCRIÇÃO FOTOS

R\$ 200.000

ENVIAR MENSAGEM

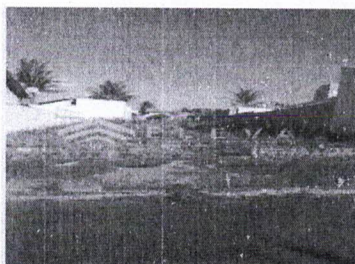
Eleva Empreendimentos

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 424,30 m²

Valor de venda = R\$ 220.000,00

Vu saneado = R\$ 220.000,00 / 424,30 m² = R\$ 518,50 / m²



VENDA
COLINA VERDE, Jaboticabal / SP

Ref: 550 - Terreno

424,30 m² Área

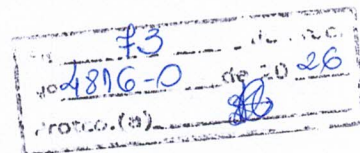
DESCRIÇÃO FOTOS

R\$ 220.000

ENVIAR MENSAGEM



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



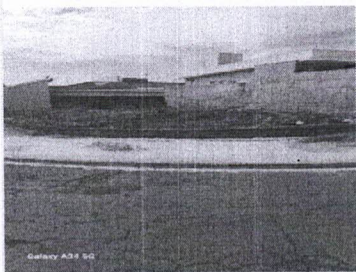
Eleva Empreendimentos

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 351,98 m²

Valor de venda = R\$ 170.000,00

Vu saneado = R\$ 170.000,00 / 351,98 m² = R\$ 482,98 / m²



VENDA

COLINA VERDE, Jaboticabal / SP

Ref: 903 - Terreno

351,98 m² Área

DESCRIÇÃO FOTOS

RS **170.000**

ENVIAR MENSAGEM

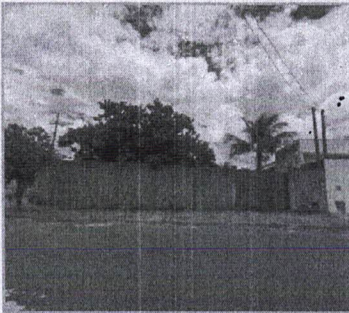
Eleva Empreendimentos

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 336,00 m²

Valor de venda = R\$ 200.000,00

Vu saneado = R\$ 200.000,00 / 336,00 m² = R\$ 595,24 / m²



VENDA

COLINA VERDE, Jaboticabal / SP

Ref: 97 - Terreno

336,00 m² Área

RS **44,00 m²**
Valor m²

DESCRIÇÃO FOTOS

RS **200.000**

ENVIAR MENSAGEM



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

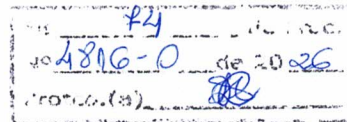
Nosralla Empreendimentos

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 376,67 m²

Valor de venda = R\$ 160.000,00

Vu saneado = R\$ 160.000,00 / 376,67 m² = R\$ 424,78 / m²



Terreno em Jaboticabal

Colina Verde

Terreno muito bem localizado, amplo, rua tranquila,

✕
Dimensão

✕
Á. Total
376.67 m²

CONTATAR

VER DETALHES

Nosralla Empreendimentos

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 424,30 m²

Valor de venda = R\$ 150.000,00

Vu saneado = R\$ 150.000,00 / 424,30 m² = R\$ 353,52 / m²



Terreno em Jaboticabal

Colina Verde

Terreno plano, localização privilegiada, bairro nobre

✕
Dimensão

✕
Á. Total
424.3 m²

CONTATAR

VER DETALHES



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

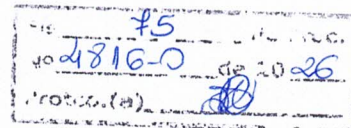
Nosralla Empreendimentos

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 354,84 m²

Valor de venda = R\$ 150.000,00

Vu saneado = R\$ 150.000,00 / 354,84 m² = R\$ 422,72 / m²



Venda

R\$ 150.000,00

Terreno em Jaboticabal

Colina Verde

Transforme seus sonhos em realidade com a NOSRA Jaboticabal, nossa imobiliária oferece um portfólio c

✕
Dimensão

✕
Á. Total
354.84 m²

CONTATAR

VER DETALHES

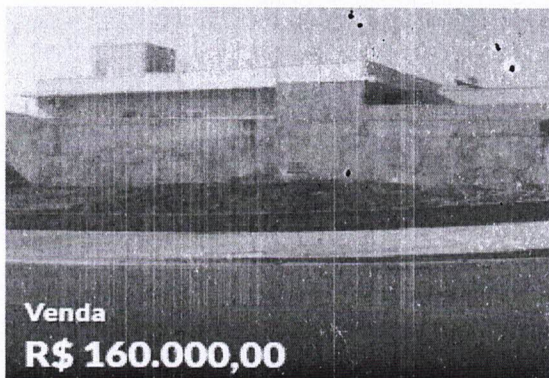
Nosralla Empreendimentos

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 351,98 m²

Valor de venda = R\$ 160.000,00

Vu saneado = R\$ 160.000,00 / 351,98 m² = R\$ 454,57 / m²



Venda

R\$ 160.000,00

Terreno em Jaboticabal

Colina Verde

• Testa principal - 11.70 Esquina Transforme seus son
Negócios Imobiliários. Localizada em Jaboticabal, nc

✕
Dimensão

✕
Á. Total
351.98 m²

CONTATAR

VER DETALHES



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

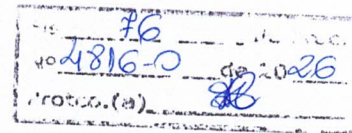
Nosralla Empreendimentos

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 481,90 m²

Valor de venda = R\$ 270.000,00

Vu saneado = R\$ 270.000,00 / 481,90 m² = R\$ 560,28 / m²



Terreno em Jaboticabal

Colina Verde

Terreno de esquina plano no Colina Verde

✕
Dimensão

✕
Á. Total
481,9

CONTATAR

VER DETALHES

Nosralla Empreendimentos

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 424,30 m²

Valor de venda = R\$ 170.000,00

Vu saneado = R\$ 170.000,00 / 424,30 m² = R\$ 400,66 / m²



Terreno em Jaboticabal

Colina Verde

✕
Dimensão

✕
Á. Total
424,3 m²

CONTATAR

VER DETALHES



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

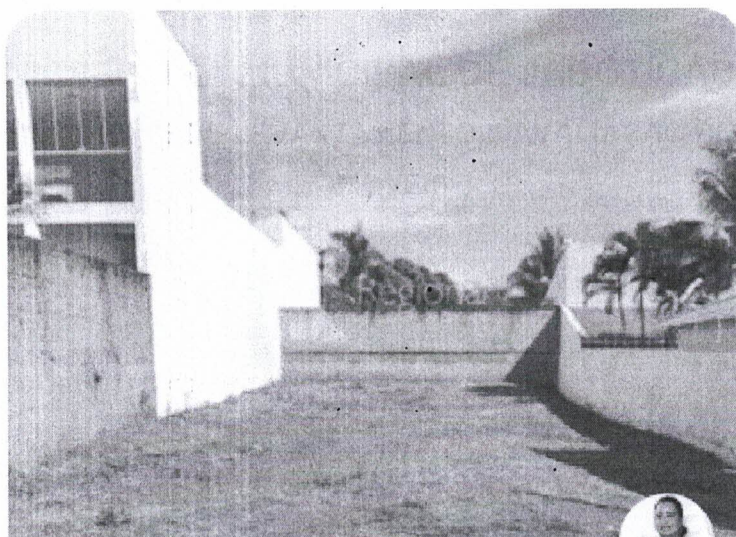
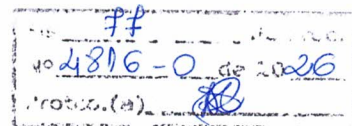
Regional Imóveis

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 390,00 m²

Valor de venda = R\$ 179.000,00

Vu saneado = R\$ 179.000,00 / 390,00 m² = R\$ 435,90 / m²



Lote / Terreno em Colina Verde -
Jaboticabal

R\$ 179.000 / venda

Colina Verde - Cód. 5836

Terreno à venda medindo 390 m² em bairro
nobre da cidade.

□ 390 m²



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

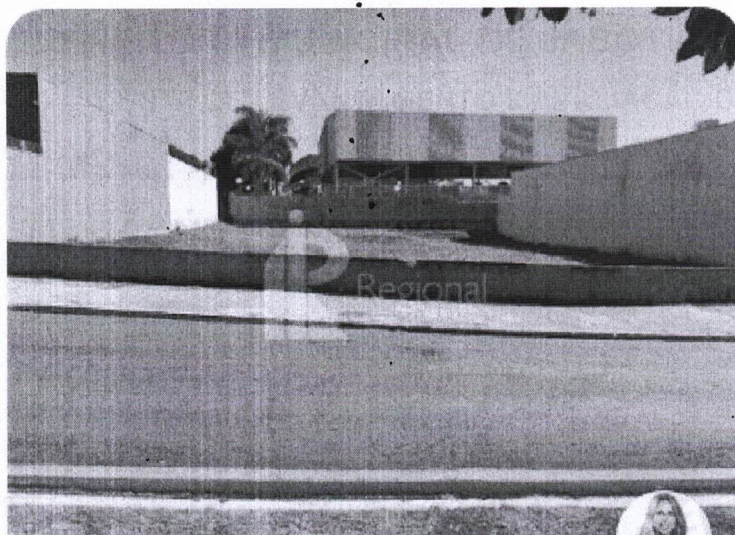
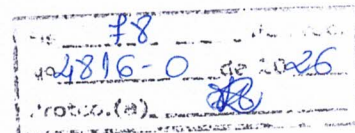
Regional Imóveis

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 396,00 m²

Valor de venda = R\$ 300.000,00

Vu saneado = R\$ 300.000,00 / 396,00 m² = R\$ 757,57 / m²



Lote / Terreno em Colina Verde -
Jaboticabal, SP

R\$ 300.000 /venda

Colina Verde - Cód. 5705

Lindo lote, localização privilegiada, em uma
área comercial, tendo a sua volta bares e...

[] 396 m²



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

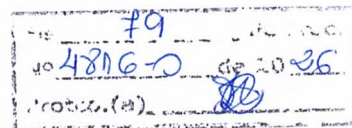
Regional Imóveis

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 326,00 m²

Valor de venda = R\$ 186.000,00

Vu saneado = R\$ 186.000,00 / 326,00 m² = R\$ 570,55 / m²



Lote / Terreno em Colina Verde -
Jaboticabal

R\$ 186.000 /venda

Colina Verde - Cód. 5422

326 m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

Regional Imóveis

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 336,00 m²

Valor de venda = R\$ 190.000,00

Vu saneado = R\$ 190.000,00 / 336,00 m² = R\$ 565,48 / m²

80	de 10	26
4816-0		
Protocolo (n)		



Lote / Terreno em Colina Verde -
Jaboticabal

R\$ 190.000 Venda

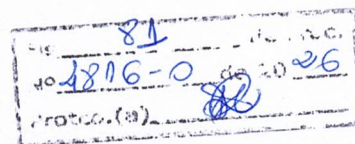
Colina Verde - Cód. 5421

murado 50%

□ □ 336 m²



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



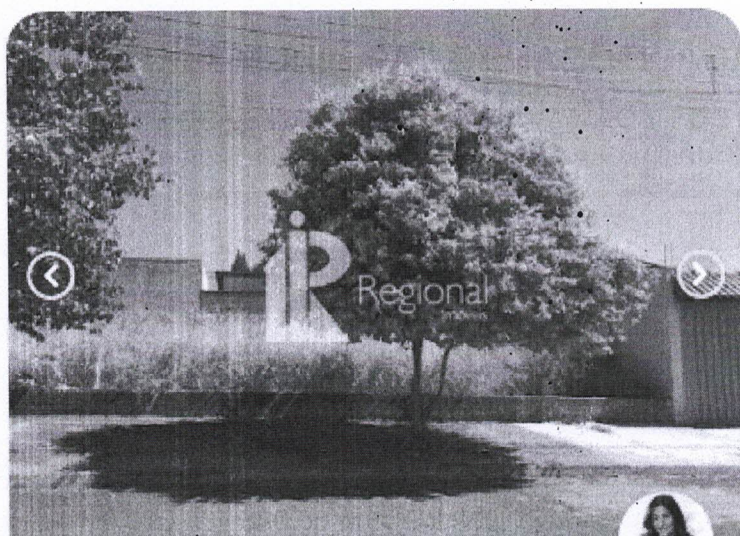
Regional Imóveis

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 380,00 m²

Valor de venda = R\$ 190.000,00

Vu saneado = R\$ 190.000,00 / 380,00 m² = R\$ 500,00 / m²



Lote / Terreno em Colina Verde -
Jaboticabal

R\$ 190.000 /venda

Colina Verde - Cód. 811

Terreno com localização e metragem
privilegiada, em bairro nobre, rua sem saída ...

380 m²



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

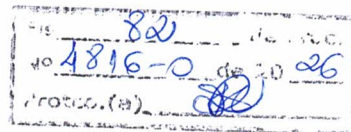
Regional Imóveis

Oferta: lote residencial no bairro Colina Verde

Área: 330,00 m²

Valor de venda = R\$ 140.000,00

Vu saneado = R\$ 140.000,00 / 330,00 m² = R\$ 424,24 / m²



Lote / Terreno em Colina Verde -
Jaboticabal, SP

R\$ 140.000 /venda

Colina Verde - Cód. 1128

Características do imóvel: | Data de
atualização: 04-01-2024| Área comum: 0.00|...

330 m²

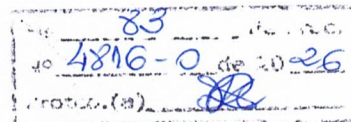


PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

Suprimindo as amostras menor e maior temos o Valor Medio de:

$$\begin{aligned} \text{Vu médio} &= (\text{R\$ } 474,92 + \text{R\$ } 518,50 + \text{R\$ } 482,98 + \text{R\$ } 595,24 + \text{R\$ } 424,78 + \text{R\$ } 422,72 \\ &+ \text{R\$ } 454,57 + \text{R\$ } 560,28 + \text{R\$ } 400,66 + \text{R\$ } 435,90 + \text{R\$ } 570,55 + \text{R\$ } 565,48 + \text{R\$ } \\ &500,00 + \text{R\$ } 424,24) / 3 = \underline{\text{R\$ } 487,92 / \text{m}^2} \end{aligned}$$



Portanto, temos: Valor do Terreno (VT)

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

$$\text{VT} = \text{R\$ } 487,92 \times 377,29 \text{ m}^2 \times 0,95$$

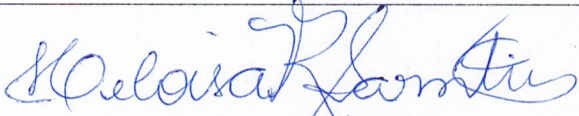
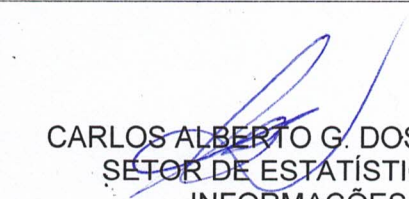
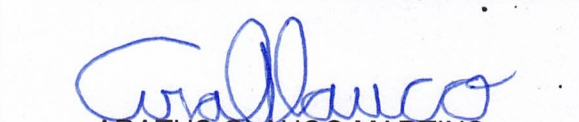
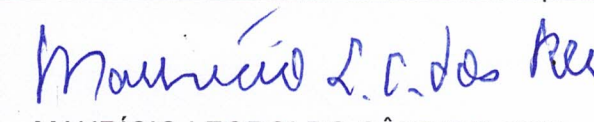
$$\text{VT} = \text{R\$ } \underline{174.882,97}$$

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, em

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 174.882,97 (CENTO E SETENTA E QUATRO MIL, OITOCENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E NOVENTA E SETE CENTAVOS)

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

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