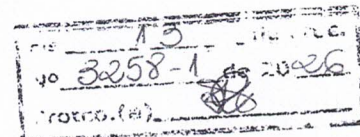




PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL
COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E
IMÓVEIS

JABOTICABAL, 02 DE ABRIL DE 2026

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 22/2026



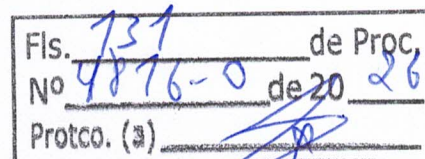
PROCESSO Nº 3258-1/2026

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.**



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 azimuth 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 azimuth de 257° (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 azimuth de 346° (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 azimuth 77° (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

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 m²

Valor de venda = R\$ 294.000,00

Vu = R\$ 816,67 / m²



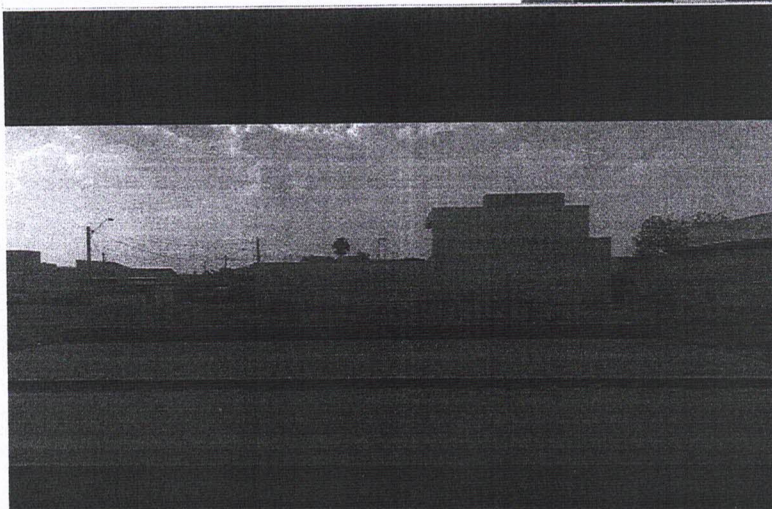
PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

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 1725017
Área^{m²} 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

Nosralla Negócios Imobiliários

Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey

Área: 360,00 m²

Valor de venda = R\$ 200.000,00

Vu = R\$ 555,55 / m²

Fls. 134 de Proc.
No 4876-0 de 20 26
Procto. (a)

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

Jardim Monterrey, Jaboticabal, SP - Código 1724950



Venda R\$ 200.000,00

Código 1724950
Área^{m²} 360

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

Sa

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. Obrigado



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

17
No 3258-1 de 2026
Proco. (a) [Signature]

San Marino Urbanismo

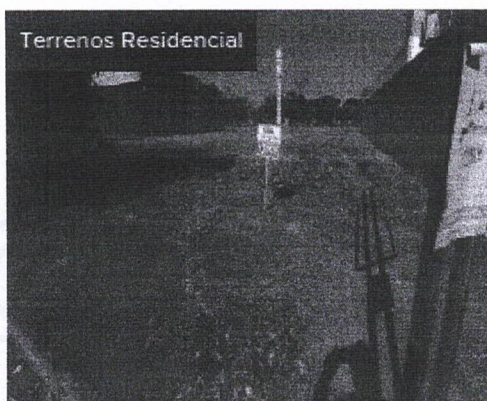
Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey

Área: 360,00 m²

Valor de venda = R\$ 250.000,00

Vu = R\$ 694,44 / m²

Fis. 135 de Proc.
No 4876-0 de 2026
Proco. (a) [Signature]



Jardim Monterrey

Ref.: 6142

Jaboticabal, SP

VENDA

R\$ 250.000,00

360.00 M ²	0 Dorm.	0 Gar.
-----------------------	---------	--------

[Signatures]



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

San Marino Urbanismo

Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey

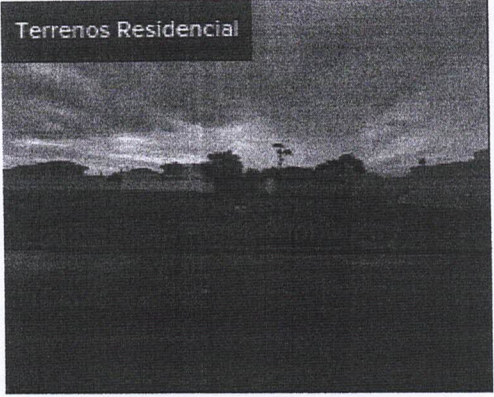
Área: 390,00 m²

Valor de venda = R\$ 250.000,00

Vu = R\$ 641,03 / m²

Fls. <u>736</u>	de Proc.
Nº <u>4876-0</u>	de 20 <u>26</u>
Protco. (a) <u>8</u>	

Terrenos Residencial



Jardim Monterrey **Ref.: 6276**
Jaboticabal, SP

VENDA **R\$ 250.000,00**

390.00 M²	0 Dorm.	0 Gar.
-----------------------------	----------------	---------------



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: 361,70 m²

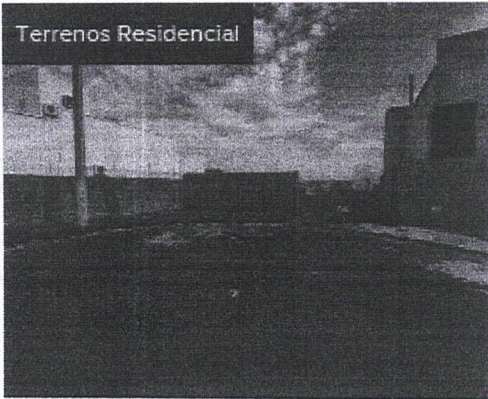
Valor de venda = R\$ 200.000,00

Vu = R\$ 552,94 / m²

19
3258-1
26

Fls. <u>132</u>	de Proc.
Nº <u>4876-0</u>	de <u>20</u> <u>26</u>
Protco. (a)	<u>[assinatura]</u>

Terrenos Residencial



Jardim Monterrey **Ref.: 6272**
Jaboticabal, SP

VENDA **R\$ 200.000,00**

361.70 M²	0 Dorm.	0 Gar.
-----------------------------	----------------	---------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

San Marino Urbanismo

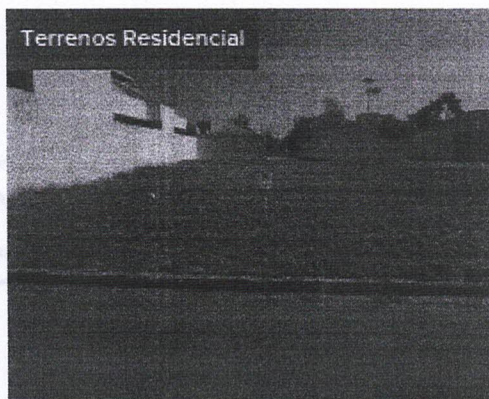
Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey

Área: 390,00 m²

Valor de venda = R\$ 270.000,00

Vu = R\$ 692,31 / m²

Fls. 738 de Proc.
Nº 4876-0 de 20 26
Protco. (a) [assinatura]



Jardim Monterrey

Ref.: 6144

Jaboticabal, SP

VENDA

R\$ 270.000,00

390.00 M ²	0 Dorm.	0 Gar.
-----------------------	---------	--------



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

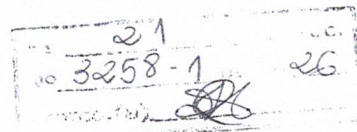
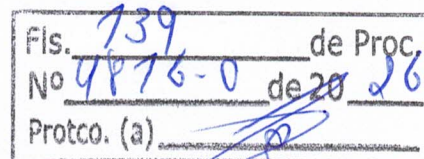
San Marino Urbanismo

Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey

Área: 360,00 m²

Valor de venda = R\$ 200.000,00

Vu = R\$ 555,55 / m²





Terrenos Residencial

Jardim Monterrey **Ref.: 5899**

Jaboticabal, SP

VENDA **R\$ 200.000,00**

360.00 M² 0 Dorm. 0 Gar.

Descartando a primeira amostra:

$Vu \text{ médio} = (555,55 + 641,03 + 552,94 + 692,31 + 694,44 + 555,55) / 6 = \underline{R\$ 615,30 / m^2}$

Portanto, temos: Valor do Terreno (VT)

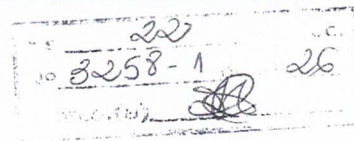
$VT = Vu \times \text{Área do terreno} / \text{Fator Oferta} / \text{Fator Profundidade}$

$VT = R\$ 615,30 \times 12.452,78 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 0,707$

VT = R\$ 4.875.455,02



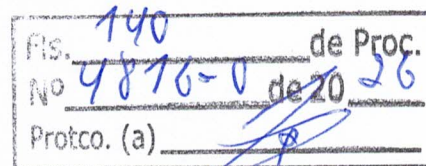
PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL
COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E
IMÓVEIS



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\$ 4.875.000,00 (QUATRO MILHÕES, OITOCENTOS E SETENTA E CINCO MIL 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	