



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 23/2026

PROCESSO Nº 3258-1/2026

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE JABOTICABAL

FINALIDADE: ALIENAÇÃO

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE JABOTICABAL

**LOCAL: RUA PROFESSORA NEIVA BALDO, Nº 650- ÁREA INSTITUCIONAL,
LOTEAMENTO MONTERREY II
MUNICÍPIO E COMARCA DE JABOTICABAL - SP.**

Fls. 142 de Proc.
Nº 4876-0 de 2026
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 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

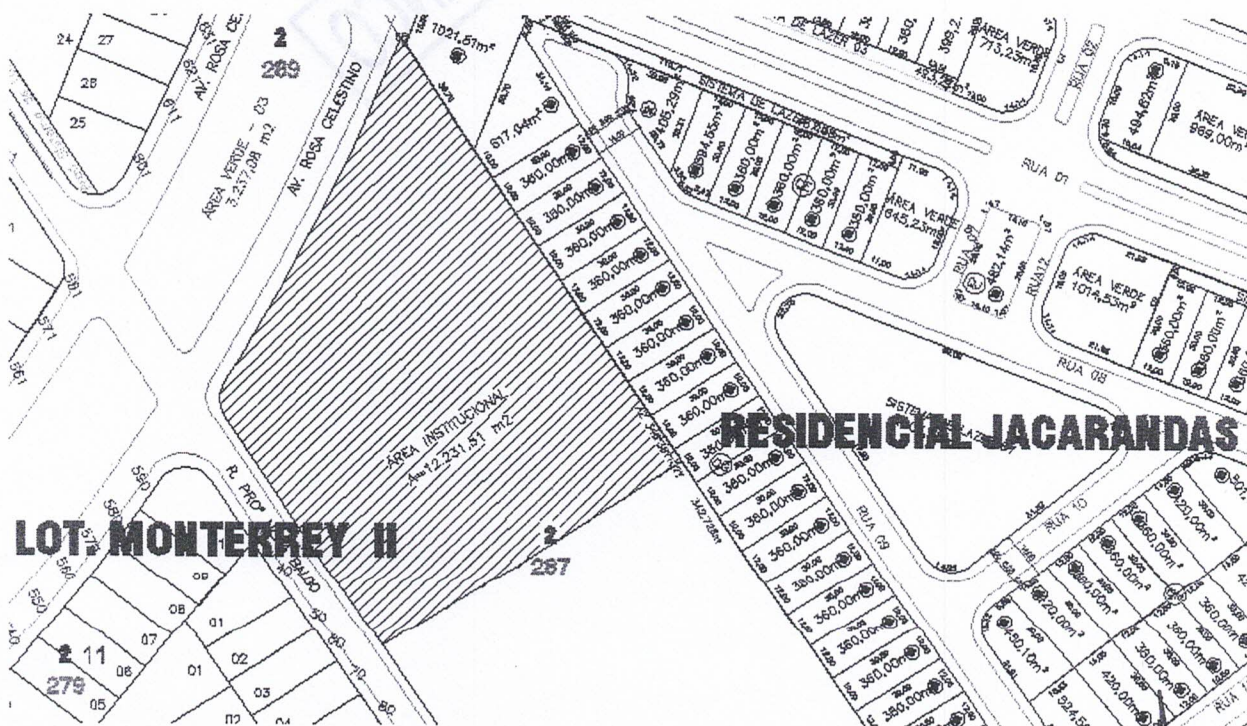
COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

(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 azimuth 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 azimuth 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).

Fis. 24 de Proc.
No 3258-1 de 2026
Proto. (a)

3. LOCALIZAÇÃO

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



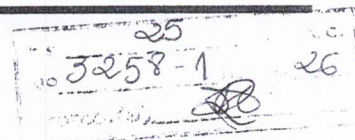


PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

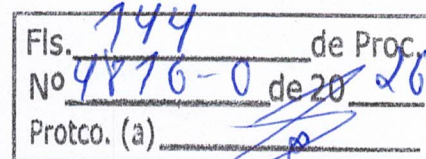
COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

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 = 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 incluso 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

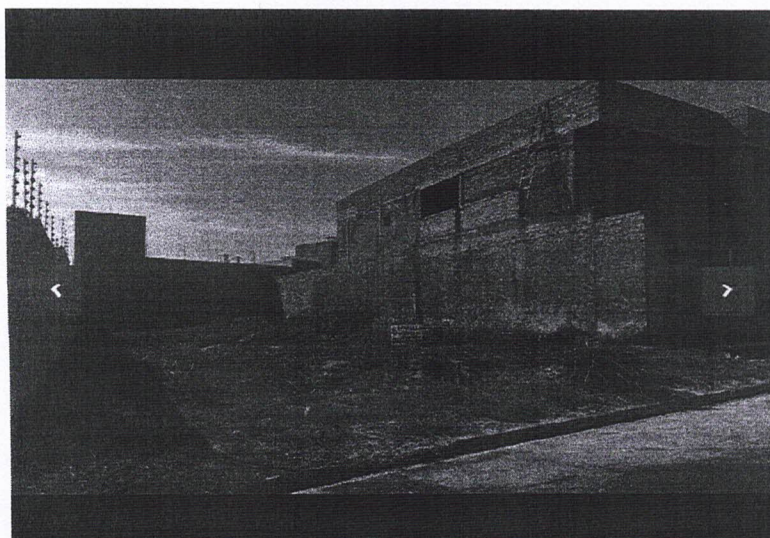
Área: 360,00 m²

Valor de venda = R\$ 200.000,00

Vu = R\$ 555,55 / m²

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 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 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

San Marino Urbanismo

Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey

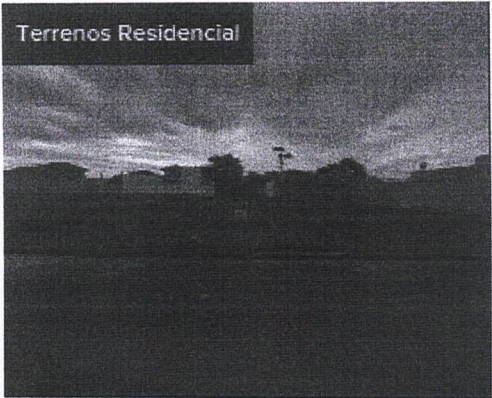
Área: 390,00 m²

Valor de venda = R\$ 250.000,00

Vu = R\$ 641,03 / m²

Fls. <u>146</u>	de Proc.
Nº <u>4876-0</u>	de 20 <u>26</u>
Protco. (a) <u>[assinatura]</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

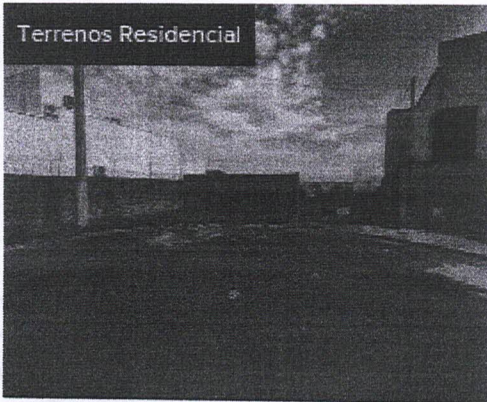
Área: 361,70 m²

Valor de venda = R\$ 200.000,00

Vu = R\$ 552,94 / m²

Fis. 747 de Proc.
Nº 4876-0 de 20 26
Protco. (a) 10

Terrenos Residencial



Jardim Monterrey Ref.: 6272
Jaboticabal, SP

VENDA **R\$ 200.000,00**

361.70 M ²	0 Dorm.	0 Gar.
-----------------------	---------	--------



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

29
3258-1 26

Fls. 148 de Proc.
No 4876-0 de 20 26
Protco. (a)

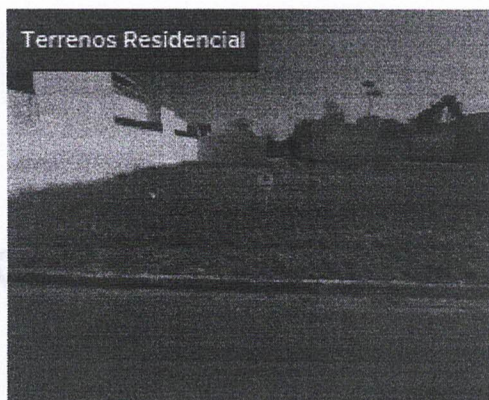
San Marino Urbanismo

Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey

Área: 390,00 m²

Valor de venda = R\$ 270.000,00

Vu = R\$ 692,31 / m²



Jardim Monterrey

Ref.: 6144

Jaboticabal, SP

VENDA

R\$ 270.000,00

390.00 M²

0 Dorm.

0 Gar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

30
3258-1 26

San Marino Urbanismo

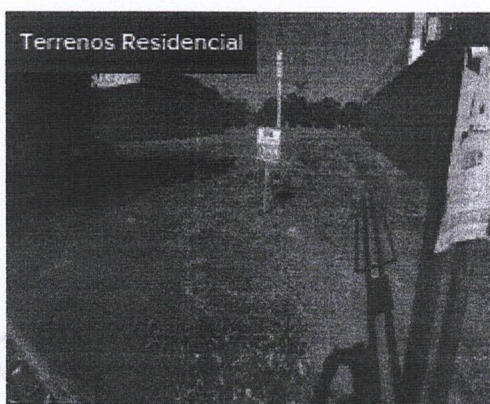
Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey

Área: 360,00 m²

Valor de venda = R\$ 250.000,00

Vu = R\$ 694,44 / m²

Fls. 149 de Proc.
Nº 4876-0 de 20 26
Protco. (a) [assinatura]



Jardim Monterrey

Ref.: 6142

Jaboticabal, SP

VENDA

R\$ 250.000,00

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

[assinatura]



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

San Marino Urbanismo

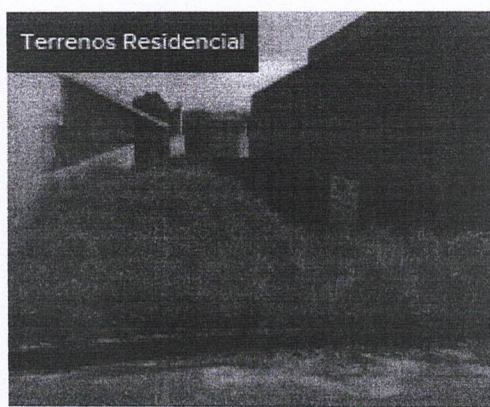
Oferta: lote residencial no loteamento Monterrey

Área: 360,00 m²

Valor de venda = R\$ 200.000,00

Vu = R\$ 555,55 / m²

Fis. 150	de Proc.
Nº 4876-0	de 20 26
Protco. (a)	



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)

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

$VT = R\$ 615,30 \times 12.231,51 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 0,707$

VT = R\$ 4.788.824,41



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

COMISSÃO PERMANENTE DE LEVANTAMENTO E AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

322
3258-1 26

Fls. 757 de Proc.
No 4876-0 de 20 26
Proteo. (a) [assinatura]

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\$ 4.788.000,00 (QUATRO MILHÕES, SETECENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS).

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

 HELOISA HELENA RIBEIRO DOS SANTOS SECRETARIA DE PLANEJAMENTO	 CARLOS ALBERTO C. 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	