PREFEITURA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

Estado de São Paulo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóveis Parra

---

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE E DO AVALIADOR

Solicitante: Prefeitura Municipal de Cafelândia – Estado de São Paulo

Empresa responsável pela avaliação: Imóveis Parra

Avaliador responsável: Heitor Parra

CRECI: 235433

Data da vistoria: 17 de julho de 2026

2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis objeto do presente laudo estão localizados na Avenida Tiradentes, na região denominada Parte Alta, na cidade de Cafelândia, Estado de São Paulo, englobando os seguintes lotes e numerações:

- Lote 02: Avenida Tiradentes, nº 978
- Lote 03: Avenida Tiradentes, nº 990
- Lote 04: Avenida Tiradentes, nº 1002
- Lote 05: Avenida Tiradentes, nº 1004
- Lote 07: Avenida Tiradentes, nº 1038
- Lote 08: Avenida Tiradentes, nº 1050

3. TÍTULO DE DOMÍNIO

Matrículas nº 12.961, 12.962, 12.963, 12.964, 12.965, 12.966 do Cartório de Registro de Imóveis (C.R.I.) da Comarca de Cafelândia.

4. DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1. Trata-se de um lote de terreno urbano, de formato regular, sem qualquer benfeitoria, situado nesta cidade, distrito de paz, município e comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, identificado como sendo **o LOTE 02 DA QUADRA B**, do loteamento denominado "**SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS**", com as seguintes medidas e confrontações:

- • **Frente:** 11,00 metros, para a Avenida Tiradentes;
- • **Lado direito:** 24,00 metros, da frente aos fundos, divisa com o Lote 01;
- • **Lado esquerdo:** 24,00 metros, divisa com o Lote 03;
- • **Fundos:** 11,00 metros, divisa com o Lote 11;
- • **Área total:** 264,00 m² (duzentos e sessenta e quatro metros quadrados).

2. Trata-se de um lote de terreno urbano, de formato regular, sem qualquer benfeitoria, situado nesta cidade, distrito de paz, município e comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, identificado como sendo o **LOTE 03 DA QUADRA B**, do loteamento denominado **"SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS"**, com as seguintes medidas e confrontações:

- **Frente:** 11,00 metros, para a Avenida Tiradentes;
- **Lado direito:** 24,00 metros, da frente aos fundos, divisa com o Lote 02;
- **Lado esquerdo:** 24,00 metros, divisa com o Lote 04;
- **Fundos:** 11,00 metros, divisa com o Lote 12;
- **Área total:** 264,00 m² (duzentos e sessenta e quatro metros quadrados).

3. Trata-se de um lote de terreno urbano, de formato regular, sem qualquer benfeitoria, situado nesta cidade, distrito de paz, município e comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, identificado como sendo o **LOTE 04 DA QUADRA B**, do loteamento denominado "**SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS",** com as seguintes medidas e confrontações:

- **Frente:** 11,00 metros, para a Avenida Tiradentes;
- **Lado direito:** 24,00 metros, da frente aos fundos, divisa com o Lote 03;
- **Lado esquerdo:** 24,00 metros, divisa com o Lote 05;
- **Fundos:** 11,00 metros, divisa com o Lote 13;
- **Área total:** 264,00 m² (duzentos e sessenta e quatro metros quadrados).

4. Trata-se de um lote de terreno urbano, de formato regular, sem qualquer benfeitoria, situado nesta cidade, distrito de paz, município e comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, identificado como sendo o **LOTE 05 DA QUADRA B**, do loteamento denominado "**SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS**", com as seguintes medidas e confrontações:

- **Frente:** 11,00 metros, para a Avenida Tiradentes;
- **Lado direito:** 24,00 metros, da frente aos fundos, divisa com o Lote 04;
- **Lado esquerdo:** 24,00 metros, divisa com o Lote 06;
- **Fundos:** 11,00 metros, divisa com o Lote 14;

- **Área total:** 264,00 m² (duzentos e sessenta e quatro metros quadrados).

5. Trata-se de um lote de terreno urbano, de formato regular, sem qualquer benfeitoria, situado nesta cidade, distrito de paz, município e comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, identificado como sendo o **LOTE 07 DA QUADRA B**, do loteamento denominado "**SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS",** com as seguintes medidas e confrontações:

- **Frente:** 11,00 metros, para a Avenida Tiradentes;
- **Lado direito:** 24,00 metros, da frente aos fundos, divisa com o Lote 06;
- **Lado esquerdo:** 24,00 metros, divisa com o Lote 08;
- **Fundos:** 11,00 metros, divisa com o Lote 16;
- **Área total:** 264,00 m² (duzentos e sessenta e quatro metros quadrados).

6. Trata-se de um lote de terreno urbano, de formato regular, sem qualquer benfeitoria, situado nesta cidade, distrito de paz, município e comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, identificado como sendo o **LOTE 08 DA QUADRA B**, do loteamento denominado "**SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS**", com as seguintes medidas e confrontações:

- **Frente:** 11,00 metros, para a Avenida Tiradentes;
- **Lado direito:** 24,00 metros, da frente aos fundos, divisa com o Lote 07;
- **Lado esquerdo:** 24,00 metros, divisa com o Lote 09;
- **Fundos:** 11,00 metros, divisa com o Lote 17;
- **Área total:** 264,00 m² (duzentos e sessenta e quatro metros quadrados).

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada mediante vistoria in loco, com registro fotográfico do imóvel e análise comparativa de mercado, considerando a localização, o formato regular do terreno, a infraestrutura urbana disponível na Avenida Tiradentes e os valores praticados para imóveis de características semelhantes na região da Parte Alta de Cafelândia/SP.

6. VALOR AVALIADO

Com base na vistoria realizada e nos parâmetros de mercado aplicáveis, foi atribuído o valor unitário de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) para cada um dos 6 (seis) lotes de 264,00 m² que compõem o conjunto avaliado, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Lote	Descrição	Área (m²)	Valor Unitário
01	Lote 02 da Quadra B - Loteamento Sagrado Coração de Jesus	264,00	R$ 80.000,00
02	Lote 03 da Quadra B - Loteamento Sagrado Coração de Jesus	264,00	R$ 80.000,00
03	Lote 04 da Quadra B - Loteamento Sagrado Coração de Jesus	264,00	R$ 80.000,00
04	Lote 05 da Quadra B - Loteamento Sagrado Coração de Jesus	264,00	R$ 80.000,00
05	Lote 07 da Quadra B - Loteamento Sagrado Coração de Jesus	264,00	R$ 80.000,00
06	Lote 08 da Quadra B - Loteamento Sagrado Coração de Jesus	264,00	R$ 80.000,00
VALOR TOTAL DOS 6 (SEIS) LOTES			**R$ 480.000,00**

7. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Seguem imagens do imóvel, obtidas durante a vistoria realizada em 17 de julho de 2026, na Avenida Tiradentes, Cafelândia/SP.



Foto 1 – Vista do terreno, Avenida Tiradentes (17/07/2026, 15:51:47)



Foto 2 – Vista do terreno, Avenida Tiradentes (17/07/2026, 15:52:00)



Foto 3 – Vista do terreno, Avenida Tiradentes (17/07/2026, 15:52:04)



Foto 4 – Vista do terreno com torre de telecomunicações ao fundo, Avenida Tiradentes (17/07/2026, 15:52:09)

8. CONCLUSÃO

Diante do exposto, e com base nos elementos técnicos analisados, conclui-se que o valor de mercado do conjunto de 6 (seis) lotes urbanos situados na Avenida Tiradentes, Parte Alta, Cafelândia/SP, é de R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), correspondendo a R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) por unidade.

Cafelândia/SP, 31 de agosto de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
HEITOR GABRIEL LUCCHESE PARRA
Data: 02/09/2026 08:49:21-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Heitor Parra
CRECI 235433
Imóveis Parra