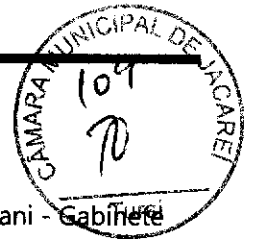


Tursi

De: moacir@jacarei.sp.leg.br
Enviado em: segunda-feira, 17 de fevereiro de 2020 11:16
Para: 5 CMJ Tursi - Projetos ; 3 CMJ Felipe - Atas
Cc: 3 CMJ Felipe - Atas; 91 Ver. Patrícia Juliani; 91 Ver. Patrícia Juliani - Gabinete
Assunto: Encaminha documentos referentes ao PLE nº 29/2019
Anexos: Avaliações - Parque dos Sinos.pdf; Avaliações - Jardim do Marquês.pdf; Avaliações - Jardim Yolanda (Jd. Paraíso).pdf



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP
PALÁCIO DA LIBERDADE

Secretaria Legislativa, 17 de fevereiro de 2020.

Caríssimo Tursi,

Encaminho os documentos anexos, enviados pela Vereadora Patrícia Juliani, Líder do Governo nesta Casa, para serem juntados ao Projeto de Lei do Executivo nº 29/2019 - Autoriza a Fundação Pró-Lar de Jacaréi a alienar, por doação, as áreas que especifica.

Esclareço que tais documentos, segundo informado pelo Gabinete da Vereadora, complementam o referido projeto no sentido de atender apontamento contido em parecer exarado pela Secretaria de Assuntos Jurídicos da Câmara relativo à propositura em questão.

Deste modo, faço a devida remessa para a adoção das providências pertinentes.

Atenciosamente,

MOACIR BENTO SALES NETO

Secretário-Diretor Legislativo
Câmara Municipal de Jacaréi
Fone: (12) 3955.2259
moacir@jacarei.sp.leg.br

-----Mensagem original-----

De: ver.patriciajuliani@jacarei.sp.leg.br [mailto:ver.patriciajuliani@jacarei.sp.leg.br]
Enviada em: segunda-feira, 17 de fevereiro de 2020 10:46
Para: moacir@jacarei.sp.leg.br
Assunto: Fwd: Lotes para Doação - Lista de Matrículas e Avaliações

Bom dia,

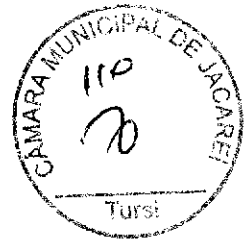
Segue email conforme combinado.

Liana
Assessora política

----- Mensagem original -----

Assunto: Fwd: Lotes para Doação - Lista de Matrículas e Avaliações
Data: 13/02/2020 16:10

De: Diogo Sasaki <diogo.sasaki@jacarei.sp.gov.br>
Para: carolinagrecco79@gmail.com, ver.patriciajuliani@jacarei.sp.leg.br
Cópia: Celso Florêncio de Souza Secretario de Governo <celso.florencio@jacarei.sp.gov.br>



Boa tarde

Encaminho em anexo as avaliações dos lotes.

Atenciosamente

__DIOGO SASAKI

PROCURADOR MUNICIPAL

ASSESSORIA TECNICA LEGISLATIVA

PREFEITURA DE JACARÉ

----- Forwarded message -----

De: ANDRÉA EDILENE FERREIRA AUXILIAR DE SERVIÇOS MUNICIPAIS FUNDAÇÃO PRÓ-LAR
<andrea.ferreira@jacarei.sp.gov.br>
Date: qui., 13 de fev. de 2020 às 15:36
Subject: Fwd: Lotes para Doação - Lista de Matrículas e Avaliações
To: Diogo Sasaki <diogo.sasaki@jacarei.sp.gov.br>

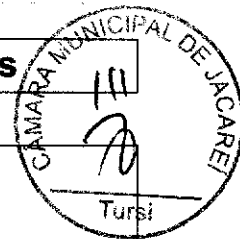
Boa tarde

Conforme foi solicitado ao Assessor Thulio, encaminho as matrículas e as avaliações dos terrenos doados.

Att.:



LAUDO DE AVALIAÇÃO – Residencial Parque dos Sinos



Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietários: Fundação Pró-lar de Jacareí (06 lotes) e DESUR-DESENV. URBANO LTDA (06 lotes)

Objetivo da avaliação: Determinação dos atuais valores de mercado para pagamento à vista de lotes localizados na Rua Rafael Gonçalves de Campos (03 lotes), Rua Elpídio Felix Barbosa (03 lotes), Rua Pastor Domingos Rodrigues dos Santos (03 lotes) e também Rua Expedicionário João Rosa da Silva Júnior (03 lotes).

Endereço dos imóveis avaliados:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo **Bairro:** Residencial Parque dos Sinos
Rua Rafael Gonçalves de Campos
Rua Elpídio Felix Barbosa
Rua Pastor Domingos Rodrigues dos Santos
Rua Expedicionário João Rosa da Silva Júnior

Métodos Utilizados: Método Comparativo de Dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores.

Colaboradora:

Laura Magnatti Pereti Simões
Arquiteta
CAU: A46.486-4

Responsáveis:

Wellington Cesar Garcia
Engº Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Engª Civil
CREA: 506.957.415-5

Jacareí/SP, 27 de Novembro de 2017



Sumário

1 - SOLICITANTE	3
2 - INTERESSADO/ PROPRIETÁRIO	3
3 - FINALIDADE	3
4 - OBJETIVO.....	3
5 - OBJETO DA AVALIAÇÃO	3
6 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
7 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.....	4
7.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	4
7.1.1 - Caracterização Física	4
7.1.2 - SERVIÇOS/ INFRAESTRUTURA.....	5
7.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
8 - METODOLOGIA APLICADA.....	5
9 - PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS	5
10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	5
10.1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	5
11 – AVALIAÇÃO DOS LOTES	7
11.1 – RUA RAFAEL GONÇALVES DE CAMPOS.....	7
11.2 – RUA ELPÍDIO FELIX BARBOSA.....	17
11.3 – RUA PASTOR DOMINGOS RODRIGUES DOS SANTOS.....	28
11.4 – RUA EXPEDICIONÁRIO JOÃO ROSA DA SILVA JÚNIOR.....	38
12 - PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....	48
REFERÊNCIAS:	48
ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO	48



1 - SOLICITANTE

Fundação Pró-Lar de Jacareí.

2 - INTERESSADO/ PROPRIETÁRIO

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí.

Proprietários: Fundação Pró-Lar de Jacareí e DESUR-DESENV. URBANO LTDA

3 - FINALIDADE

Determinação de valor.

4 - OBJETIVO

Determinar o atual valor de mercado para pagamento à vista dos imóveis urbanos situados em Região de Zona de Adensamento Preferencial 2B (ZAP2B).

5 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do Bem: Lotes de terreno

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Endereço: Rua Rafael Gonçalves de Campos – Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP

Rua Elpídio Felix Barbosa – Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP

Rua Pastor Domingos Rodrigues dos Santos – Residencial Parque dos Sinos –

Jacareí/SP

Rua Expedicionário João Rosa da Silva Júnior – Residencial Parque dos Sinos –

Jacareí/SP

Tratam-se de lotes pertencentes à Fundação Pró-Lar (06 lotes) e DESUR-DESENV. URBANO LTDA (06 lotes). Encontram-se na região periférica da cidade de Jacareí, SP, apresentam topografia plana, no greide da rua, entre as Avenidas Malek Assad e Engenheiro Davi Monteiro Lino.

6 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

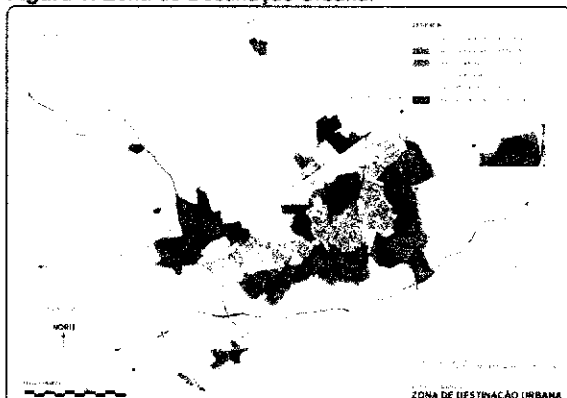
Este trabalho está pautado nos critérios estabelecidos pela NBR 14.653-1 (Norma para avaliação de bens – Procedimentos Gerais), NBR 14.653-2 (Norma para avaliação de Imóveis Urbanos), ambas da ABNT e também na norma para avaliação de imóveis urbanos – 2011 – IBAPE, baseando-se em:

- Amostras coletadas no mercado imobiliário de Jacareí-SP, concentrando-se em ofertas de imóveis urbanos com características semelhantes.
- Registros fotográficos e de satélites do local.
- Segundo a Lei 5.867/2014 que dispõe sobre o Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Jacareí, e dá outras providências.
- A região do imóvel insere-se em Zona de Adensamento Preferencial 2B (ZAP2B).

Conforme mapa abaixo discriminado:



Figura 1: Zona de Destinação Urbana.



Fonte: Município de Jacareí.

No Capítulo IV – Das Regras Específicas de Uso e Ocupação – Macrozonas e Zonas Especiais, pela Subseção III tem-se que:

Art. 42. Na Zona de Adensamento Preferencial 2A e 2B são permitidos todos os usos conforme Anexo III – Quadro 1 e ocupações conforme Anexo II – Tabela 1, tendo os seguintes parâmetros específicos:

§ 1º A Taxa de Permeabilidade exigida será, para Zona de Adensamento Preferencial 2A de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área do terreno e para Zona de Adensamento Preferencial 2B de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do terreno.

§ 2º Poderá ser aplicado o sistema de retenção para Zona de Adensamento Preferencial 2A até o limite de 5% (cinco por cento) da área do terreno, para Zona de Adensamento Preferencial 2B até o limite de 10% (dez por cento) da área do terreno.

§ 3º A Taxa de Ocupação exigida será de, no máximo, 70% (setenta por cento) da área do terreno.

§ 4º A Densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 300 (trezentos) habitantes por hectares.

ANEXO II – TABELA 1 - Parâmetros de Ocupação

LOCALIZAÇÃO	Taxa de Permeabilidade	Coeficiente de Aproveitamento		Recuos			Taxa de Ocupação	Densidade para uso habitacional
		Básico	Máximo	Frente	Fundos	Laterais		
MDU	ZAP1	10%	1,4	4,0	Acima do terceiro pavimento R=H/6, com o mínimo de 2m		70%	600 hab/ha
	ZAP2A	10%					70%	300 hab/ha
	ZAP2B	20%					70%	100 hab/ha
	ZAC	20%					40%	50 hab/ha
	ZAR1	50%					70%	200 hab/ha
	ZAR2	20%					70%	200 hab/ha
MDI	20%	1,4	-----			70%	-----	
Zonas Especiais	ZEC	0	1,4	4,0			90%	600 hab/ha
	ZEV	50%	0,8	-----			40%	100 hab/ha

Fonte: Lei 5.867/2014.

7 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

7.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

7.1.1 - Caracterização Física

Trata-se de uma região de construções predominantemente residenciais unifamiliares, do tipo térreo, com padrões de acabamentos do tipo entre normal e baixo. A intensidade de tráfego de veículos e pedestres é baixa e o padrão de comércio é recessivo.

O acesso ao local se dá pela Avenida Ademar Pereira de Barros.



A topografia do local é predominantemente plana e o solo apresenta-se seco.

A área avaliada está localizada no Residencial Parque dos Sinos que possui acesso pela Avenida Ademar Pereira de Barros, a qual dista 3,00 km do centro da cidade. Circunvizinha com o "Prolongamento do Jardim Santa Maria", "Chácaras Rurais Santa Maria", "Jardim Marcondes" e "Vila Lopes".

7.1.2 - SERVIÇOS/ INFRAESTRUTURA

É dotada de toda infraestrutura completa que normalmente serve todas as áreas urbanas, como rede de saneamento, água, rede elétrica e telefone.

7.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Proprietários: Fundação Pró-lar de Jacareí e DESUR-DESENV. URBANO LTDA

8 - METODOLOGIA APLICADA

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste laudo foi utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, com tratamento técnico aos dados com a utilização da **Homogeneização por fatores** conforme os preceitos estabelecidos pela Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

9 - PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Período de pesquisas: 23 de novembro de 2017 a 27 de novembro de 2017.

Tratamento de dados: Para se obter o valor de mercado do lote urbano por Homogeneização de Fatores foram utilizados os seguintes fatores:

- Fator Oferta;
- Fator Testada;
- Fator Profundidade;
- Fator Topografia;
- Fator Localização;
- Fator Solo;
- Fator Área;

Número de dados de Mercado Utilizados:

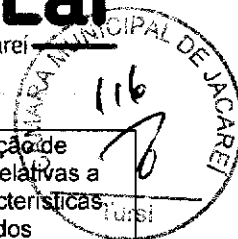
Lotes urbanos: 12 elementos efetivamente utilizados.

10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Ao obter os dados para estimativa do valor unitário, a NBR 14653-2 prevê a especificação do grau de fundamentação e de precisão dessa pesquisa. Para o caso de homogeneização por meio de fatores, o grau de fundamentação é indicado conforme as tabelas 1 e 2:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto à todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3



3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fotos e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25 pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 1: Grau de fundamentação no caso de homogeneização de fatores.

Cada atendimento ao Grau I (tabela 1) terá 1 ponto na fundamentação global; ao Grau II, 2 pontos; e ao Grau III, 3 pontos. Assim, a fundamentação global será sinalizada pela Tabela 2:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Ítems obrigatórios	Ítems 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Ítems 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I

Tabela 2: Grau de fundamentação global.

Para o lote em questão, temos a seguinte configuração:

Item	Grau atingido	Pontuação	Fundamentação do presente laudo
1	2	2	Grau III
2	3	3	
3	2	2	
4	3	3	

Tabela 3: Grau de fundamentação do presente laudo.

Para determinação do grau de precisão, conforme item 9.2.3 da NBR 14.653-2, tem-se:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Tabela 4: Grau de precisão no caso de tratamento por fatores

No caso do terreno, objeto dessa avaliação, o grau de precisão obtido foi III.



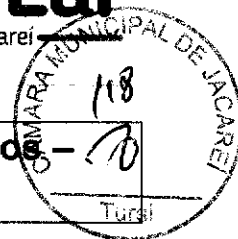
Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí

Fundação
Pró-Lar
de Jacareí



11 – AVALIAÇÃO DOS LOTES

11.1 – RUA RAFAEL GONÇALVES DE CAMPOS



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Rafael Gonçalves de Campos –
Quadra 03 - Lote 01 – Residencial Parque dos Sinos**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento à vista de uma área de terreno urbano de 140,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Rafael Gonçalves de Campos, Quadra 03, Lote 01 – Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 86.300,00

(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário (R\$/m²)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES										Valor Unitário homog				
								Localização	Ferrete	Pluviosidade	Freqü	Freqü	Freqü	Freqü	Freqü	Freqü	Freqü		Freqü	Freqü		
1	140	R\$ 88.000,00	R\$ 700,00	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pa. dos Sinos	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 630,00
2	140	R\$ 101.000,00	R\$ 721,43	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pa. dos Sinos	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 630,00
3	175	R\$ 105.000,00	R\$ 603,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pa. dos Sinos	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 673,73
4	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pa. dos Sinos	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 573,35
5	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pa. dos Sinos	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 573,35
6	175	R\$ 96.000,00	R\$ 548,57	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pa. dos Sinos	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 574,72
7	175	R\$ 115.000,00	R\$ 657,14	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pa. dos Sinos	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 624,42
8	175	R\$ 120.000,00	R\$ 685,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pa. dos Sinos	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 648,44
9	234,02	R\$ 150.000,00	R\$ 641,85	7,0	33,51	Plano	Seco	Res. Pa. dos Sinos	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 607,94
10	224	R\$ 146.000,00	R\$ 651,79	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pa. dos Sinos	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 661,91
11	224	R\$ 150.000,00	R\$ 671,43	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pa. dos Sinos	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 725,38
12	224	R\$ 150.000,00	R\$ 671,43	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pa. dos Sinos	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 725,38

LOTE DE REFERÊNCIA	
Testada (m)	7,00
Profundidade (m)	20,00
Área parcelada (m²)	140,00

PEDOLOGIA	
Seco	1,00
Terreno aluvial em região inundável	0,89
Terreno inundado periodicamente	0,57
Terreno permanentemente alagado	0,33

TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Ondulado	0,95
Acive	0,90
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO	
AMOSTRAS	VALOR (R\$/m²)
Res. Pa. dos Sinos	210
Relação	1,00
Fator Corresp.	1,00
Parâmetro	210,00

FATOR CORRESP.	
Relação	1,00
Fator Corresp.	1,00

VALORES	
Média	R\$ 672,33
Desvio padrão	77,17
Média Homogeneizada	R\$ 561,10
CV	0,12
Limites Superior	591,63
Limites Inferior	528,56
Amplitude	11%

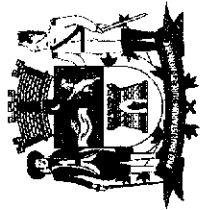
LOTE 01	
Área	140,00
Profundidade	7,00
Testada	20
Solo	Seco
Res. Pa. dos Sinos	0,90
Relação	1,00
Fator Corresp.	1,00
Valor Final	R\$ 78.413,82
Valor Inicial	R\$ 89.285,20

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário. Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área* Média Homog)	R\$ 78.413,82
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 66.651,74
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 90.175,89

R\$ 86.300,00
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



Fonte: Google Earth. 2011

INSCRIÇÃO.

FOLHA 44114 PARÂMETRO: 13 QUADRA 96 LOTE: 0441 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

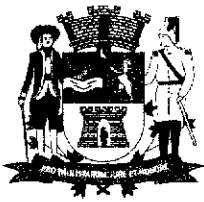
PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:16:35	
PROPR	FUNDAÇÃO PRÓ-LAR DE JACAREÍ	CPE	63323200118
COMPR		RG	
END. CORRES.	RUA JOSÉ BONIFÁCIO Nº 37	CPE	
BAIRRO	CENTRO JACAREÍ	SP	12327190
PROCESSO	3390 ANO 2016	ISENÇÃO	IMUNE
		MATRICULA	CAT. PROPR. PARTICULAR

TERRENO:

LOGR	83968	RUA RAFAEL GONÇALVES DE CAMPOS	SEGMENTO	0
QUADRA	03	LOTE: 01	BAIRRO / LOTEAM.	MEIA LUA / RESIDENCIAL PARQUE DOS SINOS
FORMA	REGULAR	SITUAÇÃO	MÉDIO DE QUADRA BENEFET.	MEHUMA
TEST PRN.	7,00	NUM. TEST.	1	ÁREA TERRENO: 146,00
LADO DIRETO	26,00	LADO ESQUERDO	26,00	
LOG 2	00000 0	TEST 2	6,00	LOG 3: 00000 0
EXP. PROCESSO	05339	ANO	1999	TIPO: A
FRAÇÃO DE AL. EQUIVALENTE		ÁREA TERRENO		TEST 4: 0,00
OBSERVAÇÃO:		TESTADA TERRENO		
INSC. ANTERIOR	441144300018006			

Fonte: CTM – Município de Jacareí





**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Rafael Gonçalves de Campos –
Quadra 03 - Lote 02 – Residencial Parque dos Sinos**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento à vista de uma área de terreno urbano de 140,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Rafael Gonçalves de Campos, Quadra 03, Lote 02 – Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 86.300,00

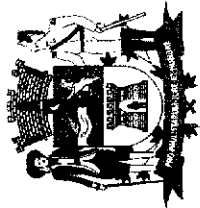
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário (R\$/m²)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				Fase	Fase	Fase	Valor unitário homog.
								Localização	Ferida	Fristada	Fina				
1	140	R\$ 188.000,00	R\$ 700,00	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	630,00
2	140	R\$ 101.000,00	R\$ 721,43	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	649,26
3	175	R\$ 106.000,00	R\$ 605,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	572,72
4	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	513,32
5	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	513,32
6	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	510,75
7	175	R\$ 115.000,00	R\$ 657,14	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	621,42
8	175	R\$ 120.000,00	R\$ 685,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	640,44
9	234,62	R\$ 160.000,00	R\$ 681,95	7,0	33,51	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	687,94
10	224	R\$ 146.000,00	R\$ 651,79	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	661,91
11	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,02	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	726,38
12	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,02	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	726,38

LOTE DE REFERÊNCIA	
Testada (m)	7,00
Profundidade (m)	20,00
Área padrão (m²)	140,00

PEDOLOGIA	
Seco	1,00
Terreno situado em	0,90
Terreno inundado por	0,57
Terreno permanentemente	0,33

TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Ondulado	0,95
Ache	0,90
Declive	0,65

LOCALIZAÇÃO	
VALOR (R\$/m²)	210
Res. Pq. dos Sinos	1,00
Padrão	210,00

FATOR CORRESP.	
VALOR	1
Res. Pq. dos Sinos	1,00

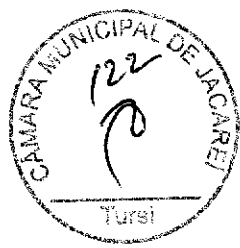
MÉDIA	
Média	622,33
Desvio padrão	71,17
Média Homogeneizada	560,10
CV	0,12
Limites Superior	591,61
Limites Inferior	528,38
Amplitude	11%

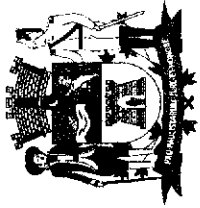
LOTE 02	140,00	7,00	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 78.413,82
															R\$ 86.266,20

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário. Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área * Média Homog)	R\$ 78.413,82
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 66.651,74
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 90.175,89

R\$ 86.300,00
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



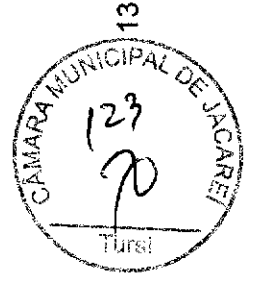
Fonte: Google Earth. 2011

INSCRIÇÃO:
FOLHA: 44114 PARÂMETRO: 13 QUADRA: 96 LOTE: 0434 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:18:36	
PROPR:	FUNDAÇÃO PRO-LAR DE JACAREI	CPF:	46392932009118
COMPR:		RG:	
END. CORRES:	RUA JOSÉ BONIFÁCIO Nº 37	CEP:	12327190
BAIRRO:	CENTRO JACAREI	ISENÇÃO:	IMUNE
PROCESSO:	3398 ANO: 2015	MATRÍCULA:	
		CAT. PROPR:	PARTICULAR

TERRENO:		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 10:49:10	
LOGR:	03988 RUA RAFAEL GONÇALVES DE CAMPOS	SEGMENTO:	0
QUADRA:	03 LOTE: 02	BAIRRO / LOTEAM:	MEIA LUIA / RESIDENCIAL PARQUE DOS SIROS
FORMA:	REGULAR SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA	BENEFIT:	NENHUMA
		TOFOG:	PLANO
		USO:	NENHUM
TEST PRIN:	7,00	NUM TEST:	1
		ÁREA TERRENO	140,00
LADO DIREITO:	20,00	LADO ESQUERDO:	20,00
LOG 2:	00000 0	TEST 2:	0,00
		LOG 3:	00000 0
		TEST 3:	0,00
		LOG 4:	00000 0
		TEST 4:	0,00
EXP. PROCESSO:	05399	ANO:	1999
		TIPO:	A
FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE:	ÁREA TERRENO		TESTADA TERRENO
OBSERVAÇÃO:			
INSC. ANTERIOR:	441141443300100000		

Fonte: CTM – Município de Jacareí



Rua José Bonifácio, 37 - Centro - Jacareí - SP
Telefone: (12) 3951-6402 - prolar@jacareí.sp.gov.br



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Rafael Gonçalves de Campos –
Quadra 03 - Lote 03 – Residencial Parque dos Sinos**



Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento à vista de uma área de terreno urbano de 140,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Rafael Gonçalves de Campos, Quadra 03, Lote 03 – Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 86.300,00

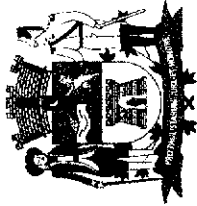
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES																
Elemento	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário (R\$/m²)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	Localização	Ferresta	Fator	Fisioq	Fiscal	Fundo	Faixa	Final	Valor unidade homog.
1	140	R\$ 88.000,00	R\$ 700,00	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 800,00
2	140	R\$ 101.000,00	R\$ 721,43	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 800,00
3	175	R\$ 106.000,00	R\$ 605,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 849,20
4	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 849,20
5	175	R\$ 86.000,00	R\$ 546,57	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 849,20
6	175	R\$ 96.000,00	R\$ 657,14	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 849,20
7	175	R\$ 115.000,00	R\$ 657,14	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 849,20
8	224,62	R\$ 120.000,00	R\$ 681,95	7,0	35,51	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 849,20
9	224,62	R\$ 146.000,00	R\$ 651,79	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 849,20
10	224	R\$ 150.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 849,20
11	224	R\$ 150.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 849,20
12	224	R\$ 150.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 849,20

LOTE DE REFERÊNCIA

Testada (m)	7,00
Profundidade (m)	20,00
Área padrão (m²)	140,00

PEDOLOGIA

Seco	1,00
Terreno situado em	0,89
Terreno inundado por	0,57
Terreno pantanoso	0,33

TOPOGRAFIA

Plano	1,00
Ondulado	0,95
Acíve	0,80
Declive	0,65

LOCALIZAÇÃO

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO	FATOR CORRESP.
Res. Pq. dos Sinos	210	1,00	1
Padrão	210,00		

Média	R\$ 622,33
Desvio padrão	77,17
Média Homogeneizada	R\$ 560,10
CV	0,12
Limites Superior	591,61
Limites Inferior	528,38
Amplitude	11%

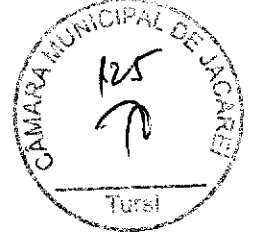
LOTE 03	140,00	7,00	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 78.413,82	
																R\$ 86.256,20

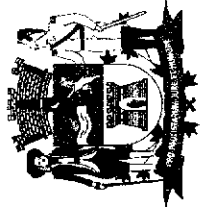
Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área*Média Homog)	R\$ 78.413,82
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 66.651,74
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 90.175,89

R\$ 86.300,00
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



Fonte: Google Earth. 2011

INSCRIÇÃO:

FOLHA: 44114 PARÂMETRO: 13 QUADRA: 96 LOTE: 0427 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

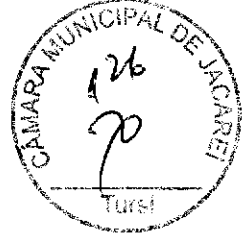
ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:18:36

PROPRIEDADE
 PROPRI: FUNDAÇÃO PRÓ-LAR DE JACAREÍ CPF: 65392032600118 RG:
 COMPR: CPF: RG:
 END. CORRES: RUA JOSÉ BONIFÁCIO Nº 37
 BAIRRO: CENTRO JACAREÍ SP CEP: 12327190
 PROCESSO: 3190 ANO: 2015 MATRICULA: ISENÇÃO: INUNE CAT, PROPR: PARTICULAR

ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 10:49:10

TERRENO:
 LOGR.: 03808 RUA RAFAEL GONÇALVES DE CAMPOS SEGMENTO: 0
 QUADRA: 03 LOTE: 03 BARRO/LOTEAM: MEIA LUIA / RESIDENCIAL PARQUE DOS SILOS
 FORMA: REGULAR SITUAÇÃO: MERO DE QUADRA BENFEIT: NENHUMA TOPOG.: PLANO USO: MEMBRIM
 TEST.PRIN.: 7,00 NUM.TEST.: 1 ÁREA TERRENO: 140,00
 LADO DIREITO: 20,00 LADO ESQUERDO: 20,00
 LOG 2: 00000 0 TEST 2: 0,00 LOG 3: 00000 0 TEST 3: 0,00 LOG 4: 00000 0 TEST 4: 0,00
 EXP./PROCESSO: 05399 ANO: 1999 TIPO: A
 FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO TESTADA TERRENO
 OBSERVAÇÃO:
 INSC. ANTERIOR: 441141443308100000

Fonte: CTM – Município de Jacareí

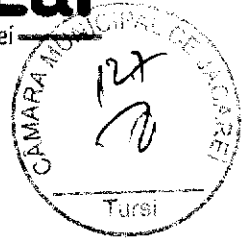


Rua José Bonifácio, 37 - Centro - Jacareí - SP
 Telefone: (12) 3951-6402 - prolar@jacarei.sp.gov.br



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí

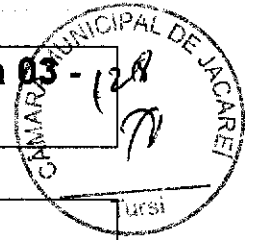
Fundação
Pró-Lar
de Jacareí



11.2 – RUA ELPÍDIO FELIX BARBOSA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Elpídio Felix Barbosa – Quadra 03 –
Lote 54 – Residencial Parque dos Sinos**



Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento à vista de uma área de terreno urbano de 140,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Elpídio Felix Barbosa, Quadra 03, Lote 54 – Residencial Parque dos Sinos –
Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 86.300,00

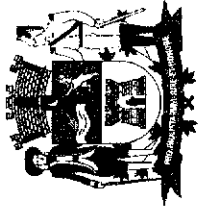
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário (R\$/m²)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	HOMOGENIZAÇÃO POR FATORES										Valor Unitário Homog.
								Localização	Faixa	Localização	Faixa	Localização	Faixa	Localização	Faixa	Localização	Faixa	
1	140	R\$ 90.000,00	R\$ 700,00	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 530,00
2	140	R\$ 101.000,00	R\$ 721,43	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 649,28
3	175	R\$ 106.000,00	R\$ 605,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 572,79
4	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 513,35
5	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 513,35
6	175	R\$ 115.000,00	R\$ 657,14	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 518,75
7	175	R\$ 120.000,00	R\$ 685,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 521,42
8	175	R\$ 120.000,00	R\$ 685,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 521,42
9	224,62	R\$ 160.000,00	R\$ 691,85	7,0	33,51	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 667,84
10	224	R\$ 146.000,00	R\$ 651,79	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 661,81
11	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 725,38
12	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 725,38

LOTE DE REFERÊNCIA	Testada (m)	Profundidade (m)	Área padrão (m)
1	7,00	20,00	140,00

LOTE 54	140,00	7,00	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 78.413,82																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>AMOSTRAS</th> <th>VALOR (R\$/m²)</th> <th>RELAÇÃO</th> <th>FATOR CORRISP.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Res. Pq. dos Sinos</td> <td>210</td> <td>1,00</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Fator</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Padrão</td> </tr> <tr> <td colspan="4">210,00</td> </tr> </tbody> </table>																		AMOSTRAS	VALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO	FATOR CORRISP.	Res. Pq. dos Sinos	210	1,00	1	Fator				Padrão				210,00			
AMOSTRAS	VALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO	FATOR CORRISP.																																		
Res. Pq. dos Sinos	210	1,00	1																																		
Fator																																					
Padrão																																					
210,00																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>LOCALIZAÇÃO</th> <th>VALOR (R\$/m²)</th> <th>RELAÇÃO</th> <th>FATOR CORRISP.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Res. Pq. dos Sinos</td> <td>210</td> <td>1,00</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Fator</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Padrão</td> </tr> <tr> <td colspan="4">210,00</td> </tr> </tbody> </table>																		LOCALIZAÇÃO	VALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO	FATOR CORRISP.	Res. Pq. dos Sinos	210	1,00	1	Fator				Padrão				210,00			
LOCALIZAÇÃO	VALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO	FATOR CORRISP.																																		
Res. Pq. dos Sinos	210	1,00	1																																		
Fator																																					
Padrão																																					
210,00																																					

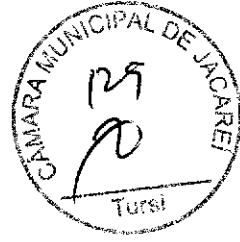
MEIO	VALOR (R\$/m²)
Média	R\$ 522,33
Desvio padrão	77,17
Média Homogeneizada	R\$ 560,10
CV	0,12
Limites Superior	591,81
Limites Inferior	528,38
Amplitude	11%

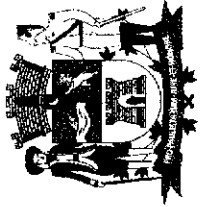
Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área * Média Homog)	R\$	78.413,82
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$	66.651,74
Valor Máximo 15% a mais	R\$	90.175,89

R\$ 86.300,00
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



Fonte: Google Earth. 2011

INSCRIÇÃO:

FOLHA: 44114 PARÂMETRO: 13 QUADRA: 96 LOTE: 0014 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:18:36	
PROPR:	FUNDAÇÃO PRO-LAR DE JACAREI	CPF:	4532932800118
COMPR:		RG:	
END. CORRES:	RUA JOSÉ BONIFÁCIO Nº 37	CEP:	12327150
BAIRRO:	CENTRO JACAREI	ISENÇÃO:	IMUNE
PROCESSO:	3390 ANO: 2015 MATRÍCULA:	CAT. PROPR:	PARTICULAR

TERRENO:		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 10:49:11	
LOGR:	14029 RUA ELPIRO FELIX BARBOSA	SEGMENTO:	0
QUADRA:	03 LOTE: 54	BAIRRO / LOTEAM:	MEIA LUA / RESIDENCIAL PARQUE DOS SIROS
FORMA:	REGULAR	SITUAÇÃO:	MEO DE QUADRA
TEST. PRIN.:	7,00	BENEFIT.:	HEINRIMA
LADO DIREITO:	20,00	NUM. TEST.:	1
LOG. 2.:	04000	LADO ESQUERDO:	20,00
EXP. / PROCESSO:	05359	LOG. 3.:	00000
FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE:	ÁREA TERRENO	TEST. 3.:	0,00
OBSERVAÇÃO:		LOG. 4.:	00000
INS. ANTERIOR:	44114143000100000	TEST. 4.:	0,00
		TIPO:	A
		ÁREA TERRENO:	140,00
		TESTADA TERRENO:	

Fonte: CTM – Município de Jacareí



Rua José Bonifácio, 37 - Centro - Jacareí - SP
Telefone: (12) 3951-6402 - prolar@jacarei.sp.gov.br



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Elpídio Felix Barbosa – Quadra 03
Lote 55 – Residencial Parque dos Sinos**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento à vista de uma área de terreno urbano de 140,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Elpídio Felix Barbosa, Quadra 03, Lote 55 – Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 86.300,00

(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES					Fresca	Fresca	Valor unitário homog.
							Localização	Folhada	Plastada	Prof	Platopog			
1	140	R\$ 98.000,00	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 630,00
2	140	R\$ 101.000,00	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 849,29
3	175	R\$ 106.000,00	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 572,78
4	175	R\$ 95.000,00	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	R\$ 513,35
5	175	R\$ 95.000,00	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	R\$ 513,35
6	175	R\$ 95.000,00	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	R\$ 513,35
7	175	R\$ 115.000,00	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	R\$ 621,42
8	175	R\$ 120.000,00	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	R\$ 646,44
9	224,82	R\$ 180.000,00	8,0	33,51	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	R\$ 667,94
10	224	R\$ 146.000,00	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 661,91
11	224	R\$ 160.000,00	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 725,38
12	224	R\$ 160.000,00	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 725,38

LOTES DE REFERÊNCIA

Testada (m)	7,00
Profundidade (m)	20,00
Área padrão (m²)	140,00

PEDOLOGIA

Seco	1,00
Terreno silteado em T	0,89
Terreno inundado pel	0,57
Terreno permanente	0,33

TOPOGRAFIA

Plano	1,00
Ondulado	0,85
Acive	0,80
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO	FATOR CORRESP.
Res. Pq. dos Sinos	210	1,00	1,00
Padrão	210,00		

MÉDIA

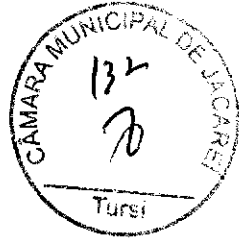
Méda	R\$ 622,31
Desvio padrão	77,17
Méda Homogeneizada	580,10
CV	0,12
Limites Superior	591,81
Limites Inferior	528,38
Amplitude	11%

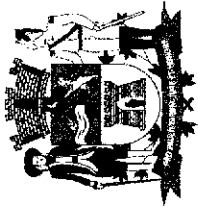
LOTE 55	140,00	7,00	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 78.413,82
														R\$ 86.265,20

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário. Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

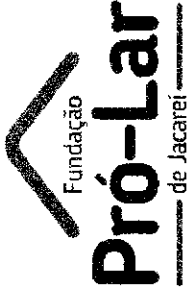
Valor Médio (Área * Média Homog)	R\$ 78.413,82
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 66.651,74
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 90.175,89

R\$ 86.300,00
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL

INSCRIÇÃO:

FOLHA: 44114 PARÂMETRO: 13 QUADRA: 96 LOTE: 0007 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PROPRIEDADE ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:18:36
 PROPR: FUNDAÇÃO PRO-LAR DE JACAREI CPF: 45392032000118 RG:
 COMPR: CPF:
 END. CORRES: RUA JOSÉ BONIFÁCIO Nº 37 RG:
 BAIRRO: CENTRO JACAREI SP CEP: 12327190
 PROCESSO: 3390 ANO: 2015 MATRICULA: ISENÇÃO:IMUNE CAT. PROPR: PARTICULAR

TERRENO: ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 10:49:11
 LOGR: 14328 RUA ELPIDIO FELIX BARBOSA SEGMENTO: 0
 QUADRA: 03 LOTE: 55 BAIRRO / LOTEAM.: MEIA LUA / RESIDENCIAL PARQUE DOS SINOS
 FORMA: REGULAR SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENFEIT: NENHUMA TOPOG.: PLANO USO: NENHUM
 TEST. PRIN.: 7,00 NUM. TEST.: 1 AREA TERRENO: 140,00
 LADO DIREITO: 20,00 LADO ESQUERDO: 20,00
 LOG. 2: 00000 0 TEST. 2: 0,00 LOG. 3: 00000 0 TEST. 3: 0,00 LOG. 4: 00000 0 TEST. 4: 0,00
 EXP./PROCESSO: 05389 ANO: 1999 TIPO: A

Fonte: Google Earth. 2011



Fonte: CTM – Município de Jacareí





**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Elpídio Felix Barbosa – Quadra 03
Lote 56 – Residencial Parque dos Sinos**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento à vista de uma área de terreno urbano de 140,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Elpídio Felix Barbosa, Quadra 03, Lote 56 – Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 86.300,00

(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

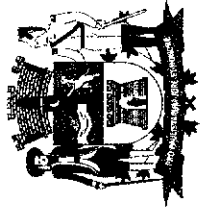
Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Oferta		Valor Unitário (R\$/m²)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				Fisica	Fisica	Fisica	Fisica	Fisica	Valor unitário homog.
		R\$	%						Res. Pq. dos Sinos	Folclore	Prestígio	Pinel						
1	140	R\$ 98.000,00		R\$ 700,00	7,0	20	Plano	Seco	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 630,00
2	140	R\$ 101.000,00		R\$ 721,43	7,0	20	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 649,28
3	175	R\$ 106.000,00		R\$ 605,71	7,0	25	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 572,78
4	175	R\$ 95.000,00		R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 513,35
5	175	R\$ 95.000,00		R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 513,35
6	175	R\$ 95.000,00		R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 513,35
7	175	R\$ 115.000,00		R\$ 657,14	7,0	25	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 518,75
8	175	R\$ 120.000,00		R\$ 685,71	7,0	25	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 621,42
9	224,62	R\$ 160.000,00		R\$ 881,95	7,0	33,51	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 987,84
10	224	R\$ 146.000,00		R\$ 651,78	8,0	28	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$ 661,91
11	224	R\$ 160.000,00		R\$ 714,28	8,0	28	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$ 725,36
12	224	R\$ 160.000,00		R\$ 714,28	8,0	28	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$ 725,36

LOTE DE REFERÊNCIA

Testada (m)	7,00
Profundidade (m)	20,00
Área padrão (m²)	140,00

PEDOLOGIA

Seco	1,00
Terrão situado em l	0,85
Terrão chumbado pe	0,57
Terrão permanente	0,33

TOPOGRAFIA

Plano	1,00
Ondulado	0,85
Acive	0,80
Declive	0,65

LOCALIZAÇÃO

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO	FATOR CORRESP.
Res. Pq. dos Sinos	210	1,00	1
Padrão	210,00		

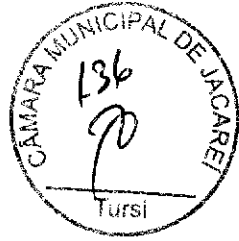
Méda	R\$	622,33
Desvio padrão	R\$	77,17
Méda Homogeneizada	R\$	580,10
CV	R\$	0,12
Limites Superior	R\$	391,81
Limites Inferior	R\$	528,39
Amplitude		11%
Valor final	R\$	78.413,82
Valor final	R\$	86.265,20

LOTE 56	140,00	7,00	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 78.413,82	
																			R\$ 86.265,20

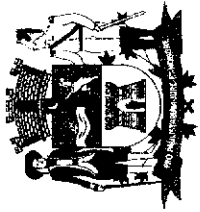
Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário. Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área * Média Homog)	R\$	78.413,82
Valor Mínimo. 15% a menos	R\$	66.651,74
Valor Máximo 15% a mais	R\$	90.175,89

R\$ 86.300,00
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)



Rua José Bonifácio, 37 - Centro - Jacareí - SP
Telefone: (12) 3951-6402 - prolar@jacarei.sp.gov.br



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



Fonte: Google Earth. 2011

INSCRIÇÃO: FOLHA: 44114 PARÂMETRO: 13 QUADRA: 96 LOTE: 0061 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PRÓPRIEDADE: FUND. ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:18:36

PROPR: FUNDAÇÃO PRÓ-LAR DE JACAREÍ OFF: 4532032609118 RGZ: RZ:
COMPR: OFF: Nº 37

END. CORRES: RUA JOSÉ BONIFÁCIO SP CEP: 12327198

BARRO: CENTRO JACAREÍ MATRÍCULA: ISENÇÃO: IMUNE CAT. PROPR: PARTICULAR

PROCESSO: 3390 ANO: 2015

TERRENO: ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 10:49:11

LOGR: 14329 RUA ELÍDIO FELIX BARBOSA SEGMENTO: 0

QUADRA: 83 LOTE: 56 BAIRRO/LOTEAM: MEIA LUA / RESIDENCIAL PARQUE DOS SINOS

FORMA: REGULAR SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENFEIT MENTHUMA TOPOG: PLANO USO: NENHUM

TEST PRIN: 7,00 NUM TEST: 1 ÁREA TERRENO: 140,90

LADO DIRETO: 20,00 LADO ESQUERDO: 20,00

LOG: 2: 00000 0 TEST 2: 0,00 LOG: 3: 00000 0 TEST 3: 0,00 LOG: 4: 00000 0 TEST 4: 0,00

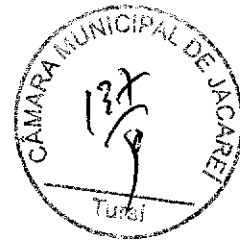
EXP. PROCESSO: 86309 ANO: 1999 TIPO: A

FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO TESTADA TERRENO

OBSERVAÇÃO:

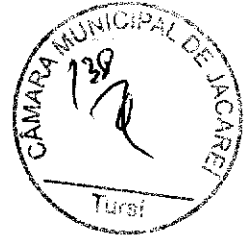
NSC ANTERIOR: 4411443300610096

Fonte: CTM – Município de Jacareí

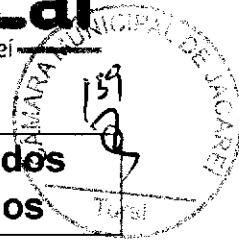




Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



11.3 – RUA PASTOR DOMINGOS RODRIGUES DOS SANTOS



LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Pastor Domingos Rodrigues dos Santos – Quadra 06 - Lote 01 – Residencial Parque dos Sinos

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: DESUR – DESENV. URBANO LTDA

Comprador: Fundação Pró-lar

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento à vista de uma área de terreno urbano de 140,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Pastor Domingos Rodrigues dos Santos, Quadra 06, Lote 01 – Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 86.300,00

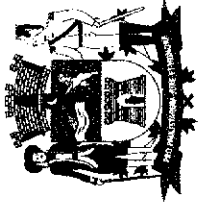
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário (R\$/m²)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	Localização	Fixação	Espec	Plúvio	Fiscal	Facho	Furea	Final	Valor Unitário Homog.
1	140	R\$ 95.000,00	R\$ 720,00	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pg. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	630,00
2	140	R\$ 101.000,00	R\$ 721,43	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pg. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	649,29
3	175	R\$ 106.000,00	R\$ 605,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pg. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	572,78
4	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pg. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	513,35
5	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pg. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	513,35
6	175	R\$ 96.000,00	R\$ 548,57	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pg. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	516,75
7	175	R\$ 115.000,00	R\$ 657,14	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pg. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	621,42
8	175	R\$ 120.000,00	R\$ 685,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pg. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	646,44
9	234,62	R\$ 160.000,00	R\$ 681,95	7,0	33,51	Plano	Seco	Res. Pg. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,01	687,94
10	224	R\$ 146.000,00	R\$ 651,79	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pg. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,02	661,81
11	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pg. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,02	725,38
12	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pg. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,02	725,38

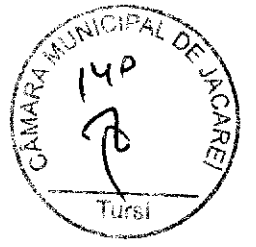
LOTE DE REFERÊNCIA		PEDOLOGIA		TOPOGRAFIA		LOCALIZAÇÃO		FATOR CORRESP.	
Testada (m)	7,00	Seco	1,00	Plano	1,00	VALOR (R\$/m²)	210,00	1,00	1,00
Profundidade (m)	20,00	Terreno situado em l.	0,95	Cóncavo	1,00	Res. Pg. dos Sinos	2,10	1,00	1,00
Área parcelar (m)	140,00	Terreno inundado nel.	0,57	Árvore	0,90				
		Terreno permanentel	0,33	Declive	0,95				
Medida	R\$ 522,33								
Desvio padrão	77,17								
Medida Homogeneizada	560,10								
CV	0,12								
Limites Superior	591,81								
Limites Inferior	528,38								
Amplitude	11%								
Valor final	R\$ 78.413,82								
	R\$ 86.255,20								

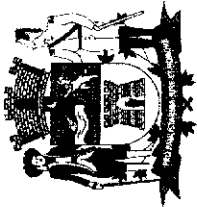
Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área * Média Homog)	R\$ 78.413,82
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 66.651,74
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 90.175,89

R\$ 86.300,00
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)

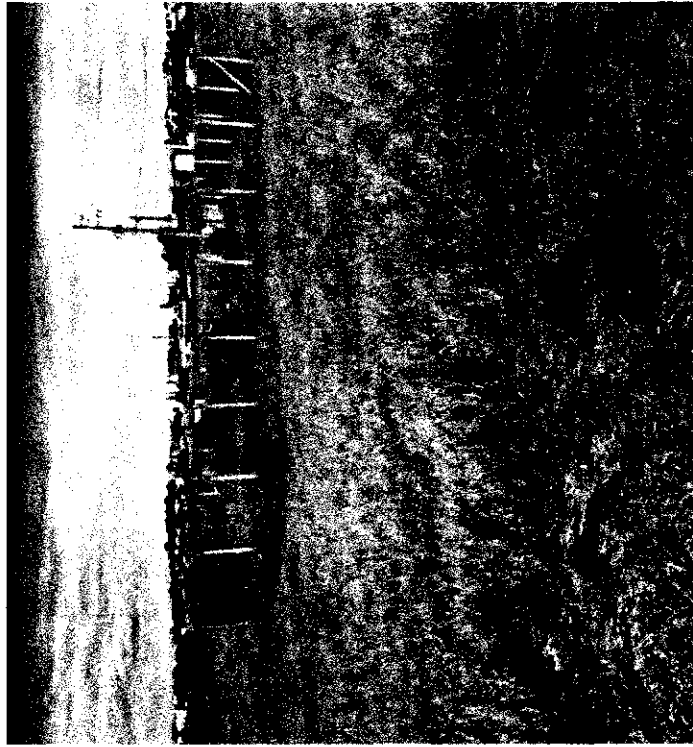




Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



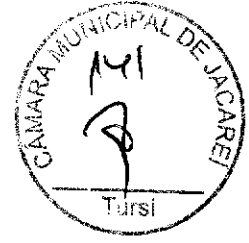
Fonte: Google Earth. 2011

INSCRIÇÃO: FOLHA: 44114 PARÂMETRO: 14 QUADRA: 36 LOTE: 0441 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:18:41	
PROPR:	DESUR - DESENV. URBANO LTDA	CPF:	00-06559700149
COMPR:	FUNDAÇÃO PRO LAR DE JACAREI	CPF:	4539202000118
END. CORRES:	RUA TEIXEIRA PINTO	Nº	00117
BAIRRO:	J.B. PAULISTA	SP	CEP: 04503068
PROCESSO:	28339	ANO:	2013
		MATRÍCULA:	ISENÇÃO: INUNE
			CAT. PROPR: PARTICULAR

TERRENO:		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 10:49:20	
LOGR:	03048	RUA PR DOMINGOS RODRIGUES DOS SANTOS	SEGMENTO: 0
QUADRA:	06	LOTE: 01	BARRO/LOTEAM: MEIA LUA / RESIDENCIAL PARQUE DOS SINOS
FORMA:	REGULAR	SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA	BENEFIT: NENHUMA
TEST PRIN:	7,00	NUM. TEST.:	1
LADO DIREITO:	20,00	LADO ESQUERDO:	20,00
LOG. 2:	00000	TEST. 2:	0,00
LOG. 3:	00000	LOG. 3:	00000
EXP. PROCESSO:	85399	ANO:	1999
		TIPO:	A
		ÁREA TERRENO	TESTADA TERRENO
		ÁREA TERRENO:	140,00
		TOPOS:	PLANO
		USO:	NENHUM
		LOG. 4:	00000
		TEST. 4:	0,00
		OBSERVAÇÃO:	
		INSC. ANTERIOR:	4411-41-443000100000

Fonte: CTM – Município de Jacareí





LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Pastor Domingos Rodrigues dos Santos – Quadra 06 - Lote 02 – Residencial Parque dos Sinos

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: DESUR – DESENV. URBANO LTDA

Comprador: Fundação Pró-lar

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento à vista de uma área de terreno urbano de 140,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Pastor Domingos Rodrigues dos Santos, Quadra 06, Lote 02 – Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 86.300,00

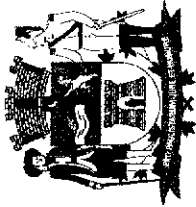
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES																	
Elemento	Área (m²)	Clientes	Valor Unitário (R\$/m²)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Raio	Localização	Fofoita	Fretes/ta	Pref	Topog	Fiscal	Escol	Farea	Final	Valor Unitário Homog.
1	140	R\$ 95.000,00	R\$ 700,00	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 630,00
2	140	R\$ 101.000,00	R\$ 721,43	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 649,29
3	175	R\$ 106.000,00	R\$ 605,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	R\$ 572,79
4	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	R\$ 513,35
5	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,06	0,95	R\$ 513,35
6	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	R\$ 513,35
7	175	R\$ 115.000,00	R\$ 657,14	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	R\$ 621,42
8	175	R\$ 120.000,00	R\$ 685,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	R\$ 648,44
9	224,82	R\$ 160.000,00	R\$ 681,95	7,0	33,51	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,01	R\$ 687,94
10	224	R\$ 146.000,00	R\$ 651,79	8,0	26	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,02	R\$ 661,91
11	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	26	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,02	R\$ 725,33
12	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	26	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,02	R\$ 725,33

LOTE DE REFERÊNCIA	
Testada (m)	7,00
Profundidade (m)	20,00
Área pedrão (m²)	140,00

PEDOLOGIA	
Seco	1,00
Terrano situado em:	0,95
Terrano inundado por:	0,97
Terrano permanente:	0,93

TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Ondulante	0,95
Acima	0,90
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO	
AMOSTRAS	VALOR (R\$/m²)
Res. Pq. dos Sinos	210
Padrão	210,00

FATOR CORRESP.	
RELACAO	FATOR CORRESP.
1,00	1,00

MEIO	
Media	0,90
Desvio padrao	77,17
Media Homogeneizada	960,10
CV	0,12
Limites Superior	591,81
Limites Inferior	522,39
Amplitude	11%

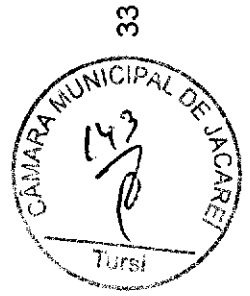
LOTE 02	140,00	7,00	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 78.413,82
Valor final																R\$ 86.265,20

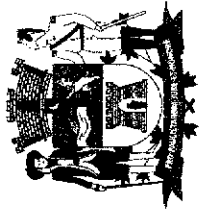
Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário. Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área Média Homog)	R\$ 78.413,82
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 66.651,74
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 90.175,89

R\$ 86.300,00

(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



Fonte: Google Earth. 2011

INSCRIÇÃO:

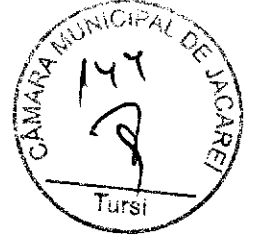
FOLHA: 44114 PARÂMETRO: 14 QUADRA: 36 LOTE: 0434 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:16:41	
PROPR:	DESUR - DESENV. URBANO LTDA	CPF:	00-465597008140 RG:
COMPR:	FUNDAÇÃO PRO LAR DE JACAREI	CPF:	46392632008118 RG:
END. CORRES:	RUA TEXEIRA PRTO	Nº:	00117
BAIRRO:	JD. PAULISTA	SÃO PAULO	SP CEP: 04603060
PROCESSO:	28339	ANO:	2013 MATRÍCULA
		ISENÇÃO:	IMUNE CAT. PROPR. PARTICULAR

TERRENO:

LOGR:	03048	RUA PR DOMINGOS RODRIGUES DOS SANTOS	ULTIMA ATUALIZAÇÃO:	19/11/2003 10:49:21
QUADRA:	06	LOTE: 02	BAIRRO/LOTEAM:	MEIA LUIA / RESIDENCIAL PARQUE DOS SINOS
FORMA:	REGULAR	SITUAÇÃO:	MEIO DE QUADRA	BENFEIT. NENHUMA
TEST PRN1:	7,80	NUM TEST:	1	ÁREA TERRENO: 148,00
LADO DIREITO:	20,98	LADO ESQUERDO:	20,00	
LOG. 2:	00000	TEST 2:	0,00	LOG 3: 00000
EXP. PROCESSO:	05399	ANO:	1999	TIPO: A
FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE:		ÁREA TERRENO		TESTADA TERRENO
OBSERVAÇÃO:				
INSC. ANTERIOR:	441141443880100000			

Fonte: CTM – Município de Jacareí



Rua José Bonifácio, 37 - Centro - Jacareí - SP
Telefone: (12) 3951-6402 - prolar@jacarei.sp.gov.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Pastor Domingos Rodrigues dos Santos – Quadra 06 - Lote 03 – Residencial Parque dos Sinos

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: DESUR – DESENV. URBANO LTDA

Comprador: Fundação Pró-lar

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento à vista de uma área de terreno urbano de 140,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Pastor Domingos Rodrigues dos Santos, Quadra 06, Lote 03 – Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 86.300,00

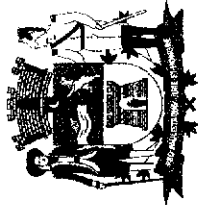
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Obras		Valor Unitário (R\$/m²)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	Localização		Fretada	Fiscal	Fisob	Farea	Fínal	Valor unitário homog.
		R\$	R\$						Res. Pq. dos Sinos	Res. Pq. dos Sinos						
1	140	R\$ 98.000,00	R\$ 700,00	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 650,00	
2	140	R\$ 101.000,00	R\$ 721,43	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 649,28	
3	175	R\$ 108.000,00	R\$ 605,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 572,78	
4	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 513,35	
5	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 513,35	
6	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 513,35	
7	175	R\$ 115.000,00	R\$ 657,14	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 621,42	
8	175	R\$ 120.000,00	R\$ 685,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 648,44	
9	224	R\$ 160.000,00	R\$ 881,95	7,0	33,51	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 667,94	
10	224	R\$ 146.000,00	R\$ 651,79	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,02	1,02	1,00	1,00	1,10	1,02	R\$ 661,91	
11	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,02	1,02	1,00	1,00	1,10	1,02	R\$ 725,38	
12	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	1,02	1,02	1,00	1,00	1,10	1,02	R\$ 725,38	

LOTE DE REFERÊNCIA	
Testada (m)	7,00
Profundidade (m)	20,00
Área planície (m²)	140,00

PEDOLOGIA	
Seco	1,00
Terrano situado em L	0,88
Terrano inundado pel	0,97
Terrano permanente	0,33

TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Ondulado	0,85
Acivo	0,90
Discive	0,85

LOCALIZAÇÃO	
AMOSTRAS	VALOR (R\$/m²)
Res. Pq. dos Sinos	2,10
Parcela	210,00

FATOR CORRESP.	
RELAÇÃO	FATOR CORRESP.
1,00	1

MEIOSTATISTICA	
Méda	R\$ 622,33
Desvio padrão	R\$ 77,17
Méda Homogeneizada	R\$ 580,10
CV	0,12
Limite Superior	R\$ 591,81
Limite Inferior	R\$ 528,38
Amplitude	11%

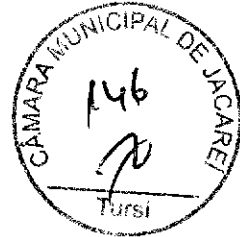
VALOR FINAL	
Valor inicial	R\$ 78.413,82
Valor final	R\$ 86.300,00

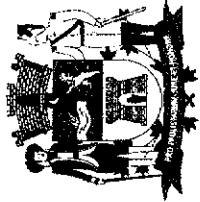
Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

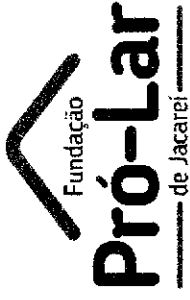
Valor Médio (Área Média Homog)	R\$ 78.413,82
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 66.651,74
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 90.175,89

R\$ 86.300,00
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



Fonte: Google Earth. 2011

INSCRIÇÃO:

FOLHA: 44114 PARÂMETRO: 14 QUADRA: 36 LOTE: 0427 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

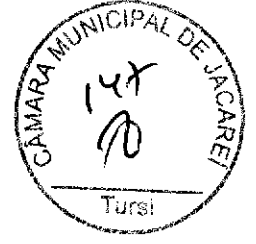
PROPRIEDADE: ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:18:41

PROPR: DESUR. DESENV. URBANO LTDA CPF: 00465597000140 RG: 00465597000140
 COMPR: FUNDAÇÃO PRÓ-LAR DE JACAREÍ CPF: 45392032000118 RG: 45392032000118
 END. CORRES: RUA TEIXEIRA PINTO Nº 08117
 BARRIO: JB. PAULISTA SÃO PAULO SP CEP: 04620860
 PROCESSO: 26339 ANO: 2013 MATRÍCULA: ISENÇÃO: INUNE CAT. PROPR: PARTICULAR

TERRENO:

LOGR: 83948 RUA PR DOMINGOS RODRIGUES DOS SANTOS SEGMENTO: 0
 QUADRA: 05 LOTE: 03 BARRIO / LOTEAM: MERA LHA / RESIDENCIAL PARQUE DOS SIROS
 FORMA: REGULAR SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENFEIT: NENHUMA TOPOG: PLANO USO: NENHUM
 TEST. PRIN.: 7,00 NUM TEST.: 1 ÁREA TERRENO: 140,00
 LADO DIREITO: 20,00 LADO ESQUERDO: 20,00
 LOG. 2: 00000 0 TEST 2: 0,00 LOG 3: 00000 0 TEST 3: 0,00 LOG 4: 00000 0 TEST 4: 0,00
 EXP. PROCESSO: 85399 ANO: 1999 TIPO: A
 FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO TESTADA TERRENO
 OBSERVAÇÃO:
 INSC. ANTERIOR: 4411-443000100008

Fonte: CTM – Município de Jacareí





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



11.4 – RUA EXPEDICIONÁRIO JOÃO ROSA DA SILVA JÚNIOR



LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Expedicionário João Rosa da Silva Júnior – Quadra 07 - Lote 01 – Residencial Parque dos Sinos

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: DESUR – DESENV. URBANO LTDA

Comprador: Fundação Pró-lar

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento à vista de uma área de terreno urbano de 140,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Expedicionário João Rosa da Silva Júnior, Quadra 07, Lote 01 – Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 86.300,00

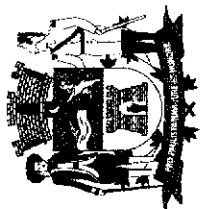
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



TRATAMENTO DE DADOS

HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES																
Elemento	Área (m²)	Orient.	Valor Unitário (R\$/m²)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	Localização	Faixa	Fisica	Propag	Fiscal	Escola	Fareja	Fiscal	Valor Unitário homog.
1	140	R\$ 95.000,00	R\$ 700,00	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	630,00
2	140	R\$ 10.000,00	R\$ 721,43	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	849,29
3	175	R\$ 106.000,00	R\$ 605,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,55	572,79
4	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	513,35
5	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	513,35
6	175	R\$ 115.000,00	R\$ 657,14	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,85	518,75
7	175	R\$ 120.000,00	R\$ 685,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,85	621,43
8	234,62	R\$ 160.000,00	R\$ 681,95	7,0	33,51	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,01	648,44
9	224	R\$ 145.000,00	R\$ 651,79	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,01	687,04
10	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,02	851,81
11	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,02	725,38
12	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,02	725,38

LOTE DE REFERÊNCIA

Testada (m)	7,00
Profundidade (m)	20,00
Área pedida (m²)	140,00

PEDOLOGIA

Seco	1,00
Terrano situado em l	0,88
Terrano inundado pe	0,57
Terrano permanentel	0,33

TOPOGRAFIA

Plano	1,00
Ondulante	0,85
Acive	0,80
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO
Res. Pq. dos Sinos	210	1,00
Paedro	210,90	

FATOR CORRESP.

1	1,00
---	------

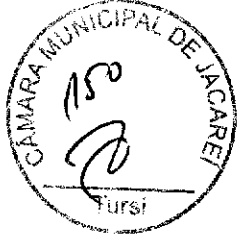
Méda	R\$ 622,33
Desvio padro	77,17
Méda Homogeadizada	R\$ 560,10
CV	0,12
Limites Superior	591,81
Limites Inferior	528,39
Amplitude	11%

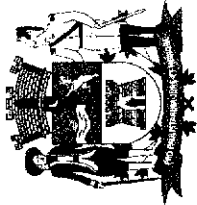
LOTE 01	140,00	7,00	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 78.413,82	R\$ 86.255,20
---------	--------	------	----	-------	------	--------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---------------	---------------

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário. Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área Média Homog)	R\$ 78.413,82
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 66.651,74
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 90.175,89

R\$ 86.300,00
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



Fonte: Google Earth. 2011

INSCRIÇÃO:

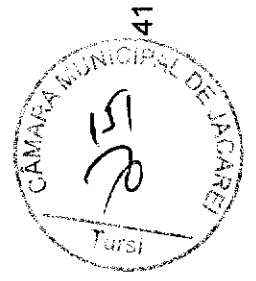
FOLHA: 44114 PARÂMETRO: 14 QUADRA 46 LOTE: 0441 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:18:44	
PROPR:	DESUR - DESENV. URBANO LTDA	CPF:	0846597000148 RG:
COMPR:	FUNDAÇÃO PRO LAR DE JACAREI	CPF:	4632832000118 RG:
END. CORRES:	RUA TEIXEIRA PINTO	Nº	80117
BAIRRO:	JR. PAULISTA	SAO PAULO	SP CEP: 04583960
PROCESSO:	28239	ANO:	2013 MATRÍCULA:
		ISENÇÃO:	IMUNE CAT. PROPR: PARTICULAR

TERRENO:

LOQR.: 13843 RUA EXPED. JOÃO ROSA DA SILVA JUNIOR
 QUADRA: 07 LOTE: 01 BAIRRO/LOTEAM: MEIA LUA / RESIDENCIAL PARQUE DOS SINOS
 FORMA: REGULAR SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENEFIT: NENHUMA TOPOG: PLANO USO: MENIUM
 TEST.PRIN: 7,00 NUM.TEST: 1 AREA TERRENO: 140,00
 LADO DIREITO: 20,00 LADO ESQUERDO: 20,00
 LOG. 2: 00000 0 TEST.2: 0,00 LOG. 3: 00000 0 TEST. 3: 0,00 LOG. 4: 00000 0 TEST. 4: 0,00
 EXP./PROCESSO: 05399 ANO: 1999 TIPO: A
 FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO TESTADA TERRENO
 OBSERVAÇÃO:
 INSC ANTERIOR: 441141433000180000

Fonte: CTM – Município de Jacareí





**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Expedicionário João Rosa da Silva
Júnior – Quadra 07 - Lote 02 – Residencial Parque dos Sinos**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: DESUR – DESENV. URBANO LTDA

Comprador: Fundação Pró-lar

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento à vista de uma área de terreno urbano de 140,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Expedicionário João Rosa da Silva Júnior, Quadra 07, Lote 02 – Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 86.300,00

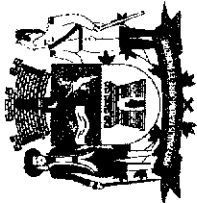
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário (R\$/m²)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES										Valor Unitário homog.	
								Localização	Fôrtia	Prestada	Prof	Platug	Fiscal	Escola	Área	Final			
1	140	R\$ 98.000,00	R\$ 700,00	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 630,00	
2	140	R\$ 101.000,00	R\$ 721,43	7,0	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 649,28
3	175	R\$ 106.000,00	R\$ 605,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 572,79
4	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 513,35
5	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 513,35
6	175	R\$ 96.000,00	R\$ 548,57	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 518,75
7	175	R\$ 115.000,00	R\$ 657,14	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 621,42
8	175	R\$ 120.000,00	R\$ 685,71	7,0	25	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 649,44
9	224,62	R\$ 160.000,00	R\$ 881,85	7,0	33,51	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 667,84
10	224	R\$ 146.000,00	R\$ 851,79	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 661,81
11	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 725,38
12	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 725,38

LOTE DE REFERÊNCIA

Testada (m)	7,00
Profundidade (m)	20,00
Área pedfício (m²)	140,00

PEDOLOGIA

Seco	1,00
Terreno situado em T.	0,89
Terreno inundado pel	0,57
Terreno permanente	0,33

TOPOGRAFIA

Plano	1,00
Ondulado	0,85
Acive	0,80
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO
Res. Pq. dos Sinos	210	1,00
Padrão	210,00	

Méda	R\$ 622,33
Desvio padrão	77,17
Méda Homogeneizada	R\$ 580,10
CV	6,12

Limites Superior	587,81
Limites Inferior	528,39
Amplitude	11%

LOTE 02	140,00	7,00	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 78.413,82	
Valor final																			R\$ 86.355,20

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área Média Homog)	R\$ 78.413,82
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 66.651,74
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 90.175,89

R\$ 86.300,00
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



Fonte: Google Earth, 2011

INSCRIÇÃO: FOLHA 44114 PARÂMETRO 14 QUADRA 46 LOTE 0434 BLOCO 00 ECONOMIA: 000

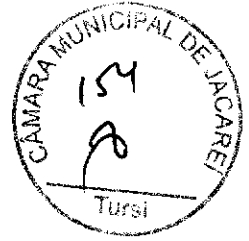
ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:18:44

PROPR:	DESUR - DESERV. URBANO LTDA	CPF:	00-465587000140	RG:	
COMPR:	FUNDAÇÃO PRO LAR DE JACAREI	CPF:	4639202000118	RG:	
END. CORRES:	RUA TEIXEIRA PINTO	Nº	00117		
BAIRRO:	JD. PAULISTA	SAO PAULO	SP	CEP:	04603068
PROCESSO:	28138	ANO:	2013	MATRICULA:	
ISENÇÃO:	IMUNE	CAT. PROPR:	PARTICULAR		

ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 10:49:23

TERRENO:		SEGMENTO:	8
LOGR:	13643	RUA EXPED. JOÃO ROSA DA SILVA JUNIOR	
QUADRA:	07	BAIRRO / LOTEAM:	MEIA LUA / RESIDENCIAL PARQUE DOS SINOS
FORMA:	REGULAR	SITUAÇÃO:	MEDO DE QUADRA BENFEI: NENHUMA
TEST PRIN:	7,00	NUM. TEST:	1
LADO DIREITO:	20,00	LADO ESQUERDO:	20,00
LOG 2:	00000 0	TEST 2:	0,00
LOG 3:	00000 0	LOG 3:	00000 0
LOG 4:	00000 0	LOG 4:	00000 0
EXP. PROCESSO:	05309	ANO:	1999
TIPO:	A		
FRACÇÃO IDEAL EQUIVALENTE:	ÁREA TERRENO	TESTADA TERRENO:	
ÁREA TERRENO:	140,00		

Fonte: CTM – Município de Jacareí





**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Expedicionário João Rosa da Silva
Júnior – Quadra 07 - Lote 03 – Residencial Parque dos Sinos**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: DESUR – DESENV. URBANO LTDA

Comprador: Fundação Pró-lar

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento à vista de uma área de terreno urbano de 140,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí UF: São Paulo

Rua Expedicionário João Rosa da Silva Júnior, Quadra 07, Lote 03 – Residencial
Parque dos Sinos – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 86.300,00

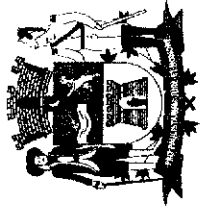
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Obras	Valor Unitário (R\$/m²)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				Valor Unitário homog.
								Localização	Folha	Res. Pq. dos Sinos	Res. Pq. dos Sinos	
1	140	R\$ 98.000,00	R\$ 700,00	7,0	20	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,00	R\$ 630,00
2	140	R\$ 107.000,00	R\$ 721,43	7,0	20	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,00	R\$ 649,29
3	175	R\$ 106.000,00	R\$ 605,71	7,0	25	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,05	R\$ 572,79
4	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,05	R\$ 513,35
5	175	R\$ 95.000,00	R\$ 542,86	7,0	25	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,05	R\$ 513,35
6	175	R\$ 96.000,00	R\$ 548,57	7,0	25	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,05	R\$ 518,75
7	175	R\$ 115.000,00	R\$ 657,14	7,0	25	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,05	R\$ 621,42
8	175	R\$ 120.000,00	R\$ 685,71	7,0	25	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,05	R\$ 648,44
9	234,82	R\$ 160.000,00	R\$ 681,85	7,0	33,51	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,11	R\$ 667,84
10	224	R\$ 146.000,00	R\$ 651,79	8,0	28	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,10	R\$ 661,81
11	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,10	R\$ 725,38
12	224	R\$ 160.000,00	R\$ 714,29	8,0	28	Plano	Seco	0,90	1,00	1,00	1,10	R\$ 725,38

LOTE DE REFERÊNCIA

Testada (m)	7,00
Profundidade (m)	20,00
Área padrão (m²)	140,00

PEDOLOGIA

Seco	1,00
Terreno situado em r	0,88
Terreno inundado pel	0,57
Terreno permanente	0,33

TOPOGRAFIA

Plano	1,00
Ondulado	0,85
Ativo	0,80
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO
Res. Pq. dos Sinos	210	1,00
Parcela	210,00	

Média	R\$ 622,33
Desvio padrão	77,17
Média Homogeneizada	R\$ 560,10
CV	0,12
Limites Superior	591,81
Limites Inferior	528,39
Amplitude	11%

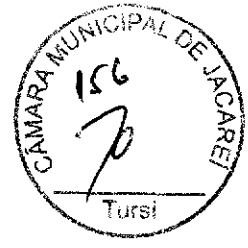
LOTE 03	140,00	7,00	20	Plano	Seco	Res. Pq. dos Sinos	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 78.413,82
												R\$ 86.255,20

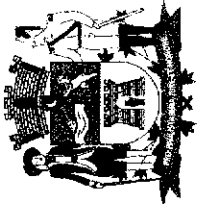
Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área*Média Homog)	R\$ 78.413,82
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 66.651,74
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 90.175,89

R\$ 86.300,00
(Oitenta e Seis Mil e Trezentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



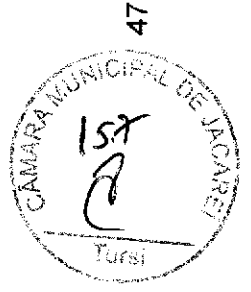
Fonte: Google Earth. 2011

INSCRIÇÃO:

FOLHA: 44114 PARÂMETRO: 14 QUADRA: 46 LOTE: 0427 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:18:44	
PROPR:	DESUR - DESENV. URBANO LTDA	CPF:	00465597000140 RG
COMPR:	FUNDAÇÃO PRO LAR DE JACAREI	CPF:	4539282000118 RG
END. CORRES:	RUA TEIXEIRA PINTO	Nº	00417
BAIRRO:	JD. PAULISTA	SAO PAULO	SP CEP: 04503960
PROCESSO:	20339	ANO:	2013 MATRICULA: ISENÇÃO: IMUNE CAT. PROPR: PARTICULAR
TERRENO:		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 10:49:23	
LOGR:	13643	RUA EXPED. JOÃO ROSA DA SILVA JUNIOR	SEGMENTO: 0
QUADRA:	07	LOTE: 03	BAIRRO/LOTEAM: MEIA LUA / RESIDENCIAL PARQUE DOS SINOS
FORMA:	REGULAR	SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BEVEFIT: NENHUMA	TOPOG: PLANO USO: NENHUM
TEST. PRIN:	7,00	NUM. TEST.: 1	AREA TERRENO: 140,00
LADO DIREITO:	20,00	LADO ESQUERDO:	20,00
LOG 2:	00000 0	TEST. 2: 0,00	LOG. 3: 00000 0
EXP. PROCESSO:	05399	ANO: 1998	TIPO: A
FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: AREA TERRENO		TESTADA TERRENO	
OBSERVAÇÃO:			
INSC. ANTERIOR: 44114440000100000			

Fonte: CTM – Município de Jacareí





12 - PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com quarenta e nove folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além dos seus anexos.

Jacareí, 27 de novembro de 2017.

Colaboradora:

Laura Magnatti Pereti Simões
Arquiteta
CAU: A46.486-4

Responsáveis:

Wellington Cesar Garcia
Engº Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Engª Civil
CREA: 506.957.415-5

REFERÊNCIAS:

- **Norma Técnica - NBR 14.653 – Avaliação de Bens: parte 1.** Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) . 2004. Avenida Treze de Maio, 13 – 28º Andar – Rio de Janeiro/RJ.
- **Norma Técnica - NBR 14.653 – Avaliação de Bens parte 2 – Imóveis Urbanos.** Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) . 2004. Avenida Treze de Maio, 13 – 28º Andar – Rio de Janeiro/RJ.
- **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE** - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. São Paulo, 2011.
- NODA, Jorge Takashi – Laudo de Avaliação. NODA ENGENHARIA LTDA – Soluções de Engenharia Construtiva, Planejamento, Avaliações e Perícias de Imóveis.
- LVA E SÁ, Ademir Roque. Avaliação Imobiliária: Método Comparativo de Dados de Mercado – Tratamento Científico. IPOG. Florianópolis 2012. **ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO**



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí

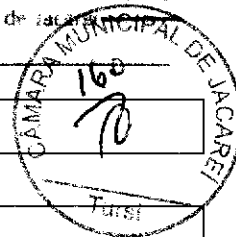


<p>Elemento de pesquisa: 1 Local: Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP Oferta: R\$ 98.000,00 Área do terreno: 140 m² Topografia: Plana Fonte: Portal Viva Real (Everton Oliveira Especialista em Imóveis) Telefone: (12) 3955-8888 / (12) 98865-8888</p>	<p>Elemento de pesquisa: 7 Local: Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP Oferta: R\$ 115.000,00 Área do terreno: 175 m² Topografia: Plana Fonte: Amagai Imóveis Telefone: (12) 3954-9777 / (12) 3954-5000</p>
<p>Elemento de pesquisa: 2 Local: Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP Oferta: R\$ 101.000,00 Área do terreno: 140 m² Topografia: Plana Fonte: Portal Viva Real (França Imóveis) Telefone: (12) 3954-0060 / (12) 3958-2405</p>	<p>Elemento de pesquisa: 8 Local: Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP Oferta: R\$ 120.000,00 Área do terreno: 175 m² Topografia: Plana Fonte: Amagai Imóveis Telefone: (12) 3954-9777 / (12) 3954-5000</p>
<p>Elemento de pesquisa: 3 Local: Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP Oferta: R\$ 106.000,00 Área do terreno: 175 m² Topografia: Plana Fonte: Portal Viva Real (LM Corretora) Telefone: (12) 3952-3658 / (12) 97403-0560</p>	<p>Elemento de pesquisa: 9 Local: Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP Oferta: R\$ 160.000,00 Área do terreno: 234,62 m² Topografia: Plana Fonte: Amagai Imóveis Telefone: (12) 3954-9777 / (12) 3954-5000</p>
<p>Elemento de pesquisa: 4 Local: Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP Oferta: R\$ 95.000,00 Área do terreno: 175 m² Topografia: Plana Fonte: Amagai Imóveis Telefone: (12) 3954-9777 / (12) 3954-5000</p>	<p>Elemento de pesquisa: 10 Local: Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP Oferta: R\$ 146.000,00 Área do terreno: 224 m² Topografia: Plana Fonte: Amagai Imóveis Telefone: (12) 3954-9777 / (12) 3954-5000</p>
<p>Elemento de pesquisa: 5 Local: Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP Oferta: R\$ 95.000,00 Área do terreno: 175 m² Topografia: Plana Fonte: Amagai Imóveis Telefone: (12) 3954-9777 / (12) 3954-5000</p>	<p>Elemento de pesquisa: 11 Local: Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP Oferta: R\$ 160.000,00 Área do terreno: 224 m² Topografia: Plana Fonte: Amagai Imóveis Telefone: (12) 3954-9777 / (12) 3954-5000</p>
<p>Elemento de pesquisa: 6 Local: Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP Oferta: R\$ 96.000,00 Área do terreno: 175 m² Topografia: Plana Fonte: Amagai Imóveis Telefone: (12) 3954-9777 / (12) 3954-5000</p>	<p>Elemento de pesquisa: 12 Local: Residencial Parque dos Sinos – Jacareí/SP Oferta: R\$ 160.000,00 Área do terreno: 224 m² Topografia: Plana Fonte: Amagai Imóveis Telefone: (12) 3954-9777 / (12) 3954-5000</p>



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí

Fundação
Pró-Lar
de Jacareí



LAUDO DE AVALIAÇÃO – Jardim do Marquês

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação dos atuais valores de mercado para pagamento a vista de lotes localizados na Rua Marquês Abrantes (antiga Rua 13) (6 Lotes), e também na Rua Marquês de Vila Real da Praia Grande (antiga Rua 14) (13 lotes).

Endereço dos imóveis avaliados:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo **Bairro:** Jardim do Marquês

Rua Marquês Abrantes

Rua Marquês de Vila Real da Praia Grande

Métodos Utilizados: Método Comparativo de Dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores.

Colaboradores:

Vinícius de Carvalho Silva
Estagiário de Eng. Civil

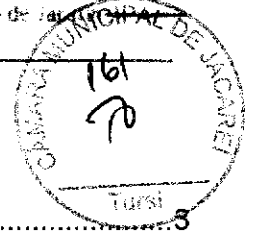
Fernando da Costa Custódio
Estagiário de Eng. Civil

Responsáveis:

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

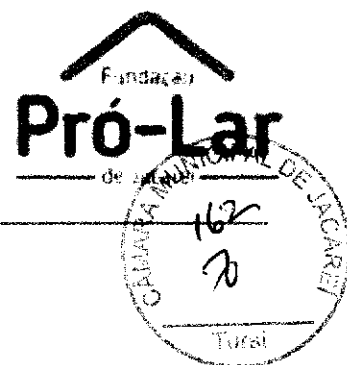
Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5

Jacareí/SP, 23 de Novembro de 2017



Sumário

1 - SOLICITANTE	3
2 - INTERESSADO/ PROPRIETÁRIO	3
3 - FINALIDADE	3
4 - OBJETIVO.....	3
5 - OBJETO DA AVALIAÇÃO	3
6 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
7 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.....	5
7.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
7.1.1 - Caracterização Física	5
7.1.2 - Serviços/ Infraestrutura.....	5
7.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
8 - METODOLOGIA APLICADA.....	6
9 - PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS	6
10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	6
10.1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	6
11 – AVALIAÇÃO DOS LOTES	8
11.1 – RUA MARQUÊS DE ABRANTES	8
11.2 – RUA MARQUÊS DE VILA REAL DA PRAIA GRANDE	27
12 - PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....	61
REFERÊNCIAS:	67



1 - SOLICITANTE

Fundação Pró-Lar de Jacareí.

2 - INTERESSADO/ PROPRIETÁRIO

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí.

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí.

3 - FINALIDADE

Determinação de valor.

4 - OBJETIVO

Determinar o atual valor de mercado para pagamento à vista dos imóveis urbanos situados em Região de Zona de Adensamento Preferencial (ZAP1).

5 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do Bem: Lotes de terreno

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Endereço: Rua Marquês Abrantes – Jd. do Marquês – Jacareí/SP

Rua Marquês de Vila Real da Praia Grande – Jd. do Marquês – Jacareí/SP

Tratam-se de lotes pertencentes à Fundação Pró-Lar. Encontram-se na região periférica da cidade de Jacareí, SP, apresentam topografia semiplana, no greide da rua, no sentido de quem sai da Rodovia Nilo Máximo (SP 77) no sentido de Santa Branca.

6 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

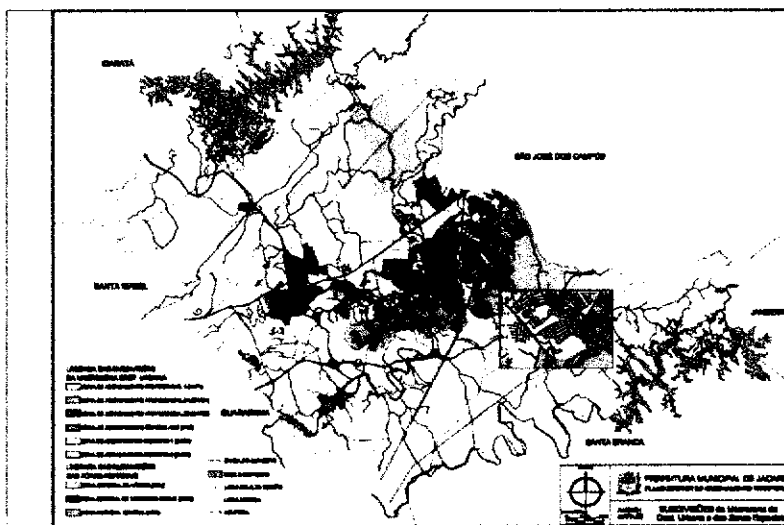
Este trabalho está pautado nos critérios estabelecidos pela NBR 14.653-1 (Norma para avaliação de bens – Procedimentos Gerais), NBR 14.653-2 (Norma para avaliação de Imóveis Urbanos), ambas da ABNT e também na norma para avaliação de imóveis urbanos – 2011 – IBAPE, baseando-se em:

- Amostras coletadas no mercado imobiliário de Jacareí-SP, concentrando-se em ofertas de imóveis urbanos com características semelhantes.
- Registros fotográficos e de satélites do local.



- Segundo a Lei 5.867/2014 que dispõe sobre o Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Jacareí, e dá outras providências.
- A região do imóvel insere-se em Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP1).
Conforme mapa abaixo discriminado:

Figura 1: Zona de Destinação Urbana.



Fonte: Município de Jacareí.

No Capítulo IV – Das Regras Específicas de Uso e Ocupação – Macrozonas e Zonas Especiais, pela Subseção III tem-se que:

Art. 41. Na Zona de Adensamento Preferencial 1 são permitidos todos os usos conforme Anexo III – Quadro 1 e ocupações conforme Anexo II – Tabela 1, tendo os seguintes parâmetros específicos:

§ 1º A Taxa de Permeabilidade exigida será de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área do terreno;

§ 2º Poderá ser aplicado o sistema de retenção até o limite de 5% (cinco por cento) da área do terreno;

§ 3º A Taxa de Ocupação exigida será de, no máximo, 70% (setenta por cento) da área do terreno;

§ 4º A Densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 600 (seiscentos) habitantes por hectares;



ANEXO II – TABELA 1 - Parâmetros de Ocupação

LOCALIZAÇÃO		Taxa de Permeabilidade	Coeficiente de Aproveitamento		Recuos			Taxa de Ocupação	Densidade para uso habitacional	
			Básico	Máximo	Frente	Fundos	Laterais			
MDU	ZAP1	10%	1.4	4.0	Acima do terceiro pavimento R=H/6, com o mínimo de 2m			70%	600 hab/ha	
	ZAP2A	10%						70%	300 hab/ha	
	ZAP2B	20%						70%	100 hab/ha	
	ZAC	20%						-----	40%	50 hab/ha
	ZAR1	50%						-----	70%	200 hab/ha
	ZAR2	20%						-----	70%	-----
MDI		20%	1.4	-----			70%	-----		
Zonas Especiais	ZEC	0	1.4	4.0				90%	600 hab/ha	
	ZEV	50%	0.8	-----				40%	100 hab/ha	

Fonte: Lei 5.867/2014.

7 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

7.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

7.1.1 - Caracterização Física

Trata-se de uma região de construções predominantemente residenciais unifamiliares, do tipo térreo, com padrões de acabamentos do tipo entre normal e baixo. A intensidade de tráfego de veículos e pedestres é baixa e o padrão de comércio é recessivo.

O acesso ao local se dá pela Rodovia Nilo Máximo (SP-77).

A topografia do local é predominantemente semiplana e o solo apresenta-se seco e firme.

A área avaliada está localizada no Bairro Jardim do Marquês que possui acesso pelo centro da cidade da qual dista aproximadamente num raio de 4 a 9 km. Circunvizinha com o "Parque dos Príncipes", "Jardim Pitoresco", "Cidade Salvador".

7.1.2 - Serviços/ Infraestrutura

É dotada de parte da infraestrutura que normalmente compõe as áreas urbanas, como ligação de água, eletricidade e telefone.

7.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Proprietário: Fundação Pró-lar de Jacareí.



8 - METODOLOGIA APLICADA

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste laudo foi utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, com tratamento técnico aos dados com a utilização da **Homogeneização por fatores** conforme os preceitos estabelecidos pela Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

9 - PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Período de pesquisas: 21 de novembro de 2017 a 23 de novembro de 2017.

Tratamento de dados: Para se obter o valor de mercado do lote urbano por Homogeneização de Fatores foram utilizados os seguintes fatores:

- Fator Oferta;
- Fator Testada;
- Fator Profundidade;
- Fator Topografia;
- Fator Localização;
- Fator Solo;
- Fator Área;

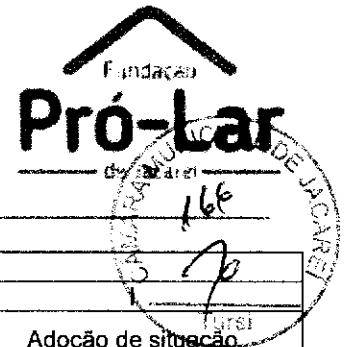
Número de dados de Mercado Utilizados:

Lotes urbanos: 12 elementos efetivamente utilizados.

10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Ao obter os dados para estimativa do valor unitário, a NBR 14653-2 prevê a especificação do grau de fundamentação e de precisão dessa pesquisa. Para o caso de homogeneização por meio de fatores, o grau de fundamentação é indicado conforme as tabelas 1 e 2:



Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto à todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fotos e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25 pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 1: Grau de fundamentação no caso de homogeneização de fatores.

Cada atendimento ao Grau I (tabela 1) terá 1 ponto na fundamentação global; ao Grau II, 2 pontos; e ao Grau III, 3 pontos. Assim, a fundamentação global será sinalizada pela Tabela 2:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I

Tabela 2: Grau de fundamentação global.

Para o lote em questão, temos a seguinte configuração:

Item	Grau atingido	Pontuação	Fundamentação do presente laudo
1	2	2	Grau III
2	3	3	
3	2	2	
4	3	3	

Tabela 3: Grau de fundamentação do presente laudo.

Para determinação do grau de precisão, conforme item 9.2.3 da NBR 14.653-2, tem-se:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Tabela 4: Grau de precisão no caso de tratamento por fatores

No caso do terreno, objeto dessa avaliação, o grau de precisão obtido foi III.



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



11 – AVALIAÇÃO DOS LOTES

11.1 – RUA MARQUÊS DE ABRANTES



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Marquês Abrantes – Quadra O – Lote 30 – Jardim do Marquês

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 150,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Marquês Abrantes, Quadra O – Lote 30 – Jd. do Marquês – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 54.500,00

(Cinquenta e Quatro Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES																	
Elemento	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário (R\$/m²)	Terçada (m)	Prof. (m)	Capacidade	Solo	Localização	Ferrets	Fretach	Prof	Topogr	Fiscal	F solo	Farea	F final	Valor matérico homog.
1	84	31.53.000,00	R\$ 288,04	7,6	25	Ativ.	Seco	Jd. Do Marquês	0,30	1,00	1,20	0,50	1,00	1,00	1,04	0,8	R\$ 250,96
2	50	31.30.000,00	R\$ 535,35	6,0	25	Divers	Seco	Jd. Do Marquês	0,30	1,00	1,20	0,50	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 400,00
3	50	31.10.000,00	R\$ 486,67	6,0	25	Plant	Seco	Jd. Do Marquês	0,30	1,00	1,20	0,50	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 400,00
4	50	31.35.000,00	R\$ 500,00	6,0	25	Ativ.	Seco	Jd. Do Marquês	0,30	1,00	1,20	0,50	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 400,00
5	50	31.85.000,00	R\$ 524,03	6,5	25	Plant	Seco	Jd. Do Marquês	0,30	1,00	1,20	0,50	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 400,00
6	50	31.55.000,00	R\$ 435,35	6,0	25	Plant	Seco	Jd. Do Marquês	0,30	1,00	1,20	0,50	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 350,00
7	50	31.70.000,00	R\$ 486,67	6,0	25	Divers	Seco	Jd. Do Marquês	0,30	1,00	1,20	0,50	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 400,00
8	50	31.50.000,00	R\$ 400,00	6,0	25	Divers	Seco	Jd. Do Marquês	0,30	1,00	1,20	0,50	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 300,00
9	50	31.70.000,00	R\$ 486,67	6,0	25	Ativ.	Seco	Jd. Do Marquês	0,30	1,00	1,20	0,50	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 373,93
10	50	31.55.000,00	R\$ 366,67	6,0	25	Plant	Seco	Jd. Do Marquês	0,30	1,00	1,20	0,50	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 320,00
11	50	31.74.200,00	R\$ 494,67	5,0	30	Ativ.	Seco	Cidade Saverio	0,30	0,88	1,20	0,30	0,30	1,00	1,00	0,61	R\$ 335,00
12	50	31.74.200,00	R\$ 494,67	5,0	30	Ativ.	Seco	Cidade Saverio	0,30	0,88	1,20	0,30	0,30	1,00	1,00	0,61	R\$ 335,00

LOTE DE REFERENCIA		PERMUTUA		TOPOGRAFIA		LOCALIZAÇÃO	
Terçada (m)	6,00	Seco	1,00	Plano	1,00	ALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO
Permeabilidade	25,00	Terçada dividida e retilin	0,83	Declive	0,35	Jd. Do Marquês	1,16
Área Própria	15,00	Terreno matriculado	0,37	Divers	0,30	Cidade Saverio	0,82
		Terreno permatriculado	0,55				

FATOR CORRESP.	
Jd. Do Marquês	1
Cidade Saverio	0,3
Padrão	0,82

MÉDIA	
Deonto Padris	65,83
Média Homog. ponderada	330,35
C.V.	0,18
Limites Superior	337,23
Limites Inferior	300,43
Amplitude	16,2

VALOR FINAL	
Valor Inicial	R\$ 49.553,98
Valor Final	R\$ 54.509,38

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área Média Homog)	R\$	49.554,00
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$	42.120,90
Valor Máximo 15% a mais	R\$	56.987,10

R\$ 54.500,00

(Cinquenta e Quatro Mil e Quinhentos Reais)

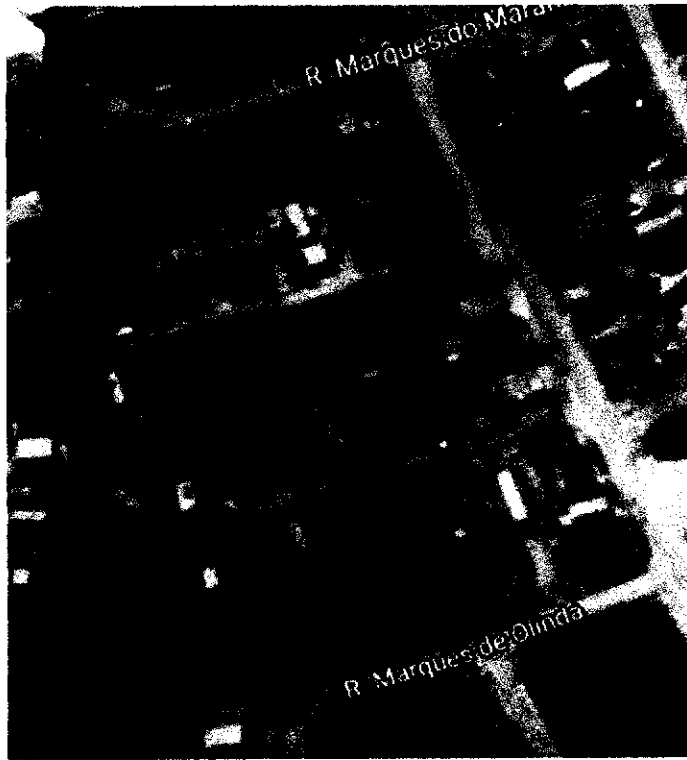




Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO



INSCRIÇÃO: FOLHA 44132 PARÂMETRO: 34 QUADRA 42 LOTE: 0255 BLOCO: 00 ECONOMIA 000
 ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:28:40

PROPRIEDADE

PROPR: FUNDAÇÃO PRO-LAR DE JACAREÍ CPF: 46332032000118 RG: 26092017 14:28:40
 COMPR: RUA JOSÉ BONIFÁCIO Nº 37 SP CEP: 12327199
 BARRIO: CENTRO JACAREÍ MATRÍCULA: R-1 59089 ISENÇÃO: IMUNE CAT, PROPR: PARTICULAR

TERRENO: ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 20/03/2006 12:04:53

LOGR: 15739 RUA MARCO DE ABRANTES-MIGUEL CALMON DU PRA E ALMEIDA SEGMENTO: 0
 QUADRA: 0 LOTE: 39 BARRIO/LOTEAM: PEDREGULHO/RESID. E COML. JARDIM DO
 FORMA: REGULAR SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENEFIT: NEUTRUM TOPOG: PLANO USO: NENHUM

TEST PRIM: 6,00 NUM TEST: 1 ÁREA TERRENO: 150,00
 LADO DIRETO: 25,00 LADO ESQUERDO: 26,00
 LOG 2: 00000 0 TEST 2: 0,00 LOG 3: 00000 0 TEST 3: 0,00 LOG 4: 00000 0 TEST 4: 0,00
 EXP. PROCESSO: 06666 ANO: TIPO: A
 FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO TESTADA TERRENO
 OBSERVAÇÃO:
 INSC. ANTERIOR: 441326199608180000
 RESTRIÇÃO AO IMÓVEL:

Fonte: Google Earth. 2011

Fonte: CTM – Município de Jacareí



Rua José Bonifácio, Nº 37 - Centro - Jacareí - SP CEP: 12327-120
 Telefone: (12) 3951-6402 / 395164-72 / 3961-1053 / 3953-7768 / 3952-7851
 E-mail: prolar@jacareí.sp.gov.br



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Marquês Abrantes – Quadra O – Lote
31 – Jardim do Marquês**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 150,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Marquês Abrantes, Quadra O – Lote 31 – Jd. do Marquês – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 54.500,00

(Cinquenta e Quatro Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Oferta		Valor Unitário (R\$/m²)	Terçada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	Localização	Fretada	Fret	Fteopog	Fiscal	Facho	Farea	Ffiscal	Fvalor exatão base	
		R\$	R\$															
1	184	R\$ 53.000,00	R\$ 60.000,00	288,04	7,6	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	1,03	1,00	0,90	1,00	1,00	1,04	0,87	R\$ 250,96	
2	150	R\$ 60.000,00	R\$ 70.000,00	533,33	6,0	25	Declive	Seco	Jd Do Marquês	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 400,00
3	150	R\$ 70.000,00	R\$ 85.000,00	666,67	6,0	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 400,00
4	150	R\$ 75.000,00	R\$ 85.000,00	500,00	6,0	25	Declive	Seco	Jd Do Marquês	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 400,00
5	162	R\$ 85.000,00	R\$ 95.000,00	524,69	6,5	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	0,93	R\$ 485,41
6	150	R\$ 65.000,00	R\$ 75.000,00	433,33	6,0	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 390,00
7	150	R\$ 70.000,00	R\$ 80.000,00	466,67	6,0	25	Declive	Seco	Jd Do Marquês	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 420,00
8	150	R\$ 60.000,00	R\$ 70.000,00	400,00	6,0	25	Declive	Seco	Jd Do Marquês	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 300,00
9	150	R\$ 60.000,00	R\$ 70.000,00	400,00	6,0	25	Declive	Seco	Jd Do Marquês	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 300,00
10	150	R\$ 70.000,00	R\$ 80.000,00	466,67	6,0	25	Declive	Seco	Jd Do Marquês	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 373,33
11	150	R\$ 55.000,00	R\$ 65.000,00	366,67	6,0	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 350,00
12	150	R\$ 74.200,00	R\$ 84.200,00	494,67	5,0	30	Declive	Seco	Cidade Salvador	0,98	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,88	R\$ 333,03

LOTE DE REFERENCIA	
Terçada (m)	6,00
Profundidade (m)	25,00
Área patão (m²)	150,00

PEDOLOGIA	
Seco	1,00
Terrão rizado em tobo mênvle	0,85
Terrão lavado parcialmente	0,37
Terrão permanentemente alagado	0,33

TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Declive	0,35
Declive	0,90
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO			
AMOSTRAS	ALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO	FATOR CORRESP.
Jd Do Marquês	135	1/8	1
Cidade Salvador	93	0,82	0,3
Patão	114,00		

Médo	R\$ 367,01
Desio patão	65,33
Médo Homogeneizado	R\$ 350,36
Médo CV	0,18
Limite Superior	331,29
Limite Inferior	303,43
Amplitude	182

LOTE 310	150,00	6,00	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 49.553,98
Valor final																	R\$ 54.509,38

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (área Média Homog)	R\$	49.553,00
Valor Mínimo (15% a menos)	R\$	42.219,00
Valor Máximo (15% a mais)	R\$	56.987,10

R\$ 54.500,00
(Cinquenta e Quatro Mil e Quinhentos Reais)

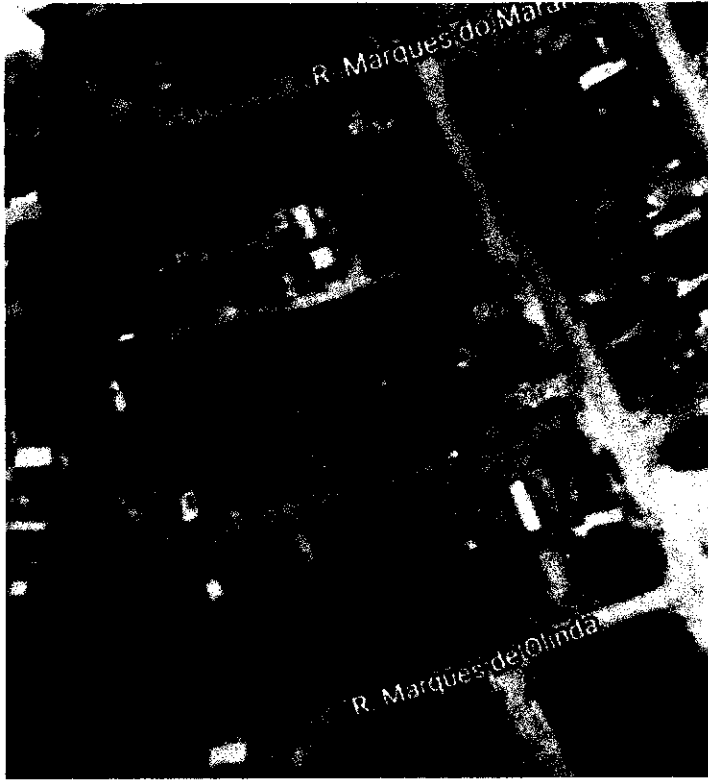




Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO



Fonte: Google Earth. 2011

INSCRIÇÃO: FOLHA: 44132 PARÂMETRO: 34 QUADRA: 42 LOTE: 0261 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:26:40

PROPRIEDADE

PROPR: FUNDAÇÃO PRÓ-LAR DE JACAREÍ CPF: 46392932000116 RG:

COMPR: CPF: RG:

END. CORRES: RUA JOSÉ BONIFÁCIO Nº 37

BAIRRO: CENTRO JACAREÍ SP CEP: 12327180

PROCESSO: ANO MATRÍCULA: R-1 5 9889 ISENTAÇÃO: IMUNE CAT. PROPR: PARTICULAR

TERRENO: ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 20/03/2006 12:04:53

LOGR.: 15799 RUA MARCO DE ABRANTES-MIGUEL CALMON DU PIN E ALMEIDA SEGMENTO: 0

QUADRA: 0 LOTE: 31 BAIRRO: LOTEAMA PEDREGULHO / RESID. E COM. JARDIM DO

FORMA: REGULAR SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENFEIT. NENHUMA TOPOG: PLANO USO: NENHUM

TEST PRN: 5,00 NUM TEST.: 1 ÁREA TERRENO: 159,00

LADO DIREITO: 25,00 LADO ESQUERDO: 25,00

LOG. 2: 00000 0 TEST. 2: 0,00 LOG. 3: 00000 0 TEST. 3: 0,00 LOG. 4: 00000 0 TEST. 4: 0,00

EXP. PROCESSO: 00368 ANO: TIPO: A

FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO TESTADA TERRENO

OBSERVAÇÃO:

INSC. ANTERIOR: 44132619400100000

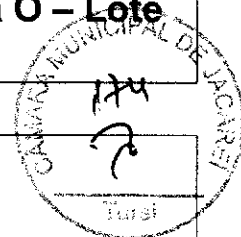
RESTRIÇÃO AO IMÓVEL:

Fonte: CTM – Município de Jacareí





**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Marquês Abrantes – Quadra O – Lote
32 – Jardim do Marquês**



Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 150,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Marquês Abrantes, Quadra O – Lote 32 – Jd. do Marquês – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 54.500,00

(Cinquenta e Quatro Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES																	
Elemento	Área (m²)	Ofertas	Valor Unitário (R\$/m²)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	Localização	Faerres	Fitocada	Fprof	Ftopog	Flocal	Fsolo	Fares	Final	Valor unitário homoge
1	184	R\$ 53.000,00	R\$ 288,04	7,6	25	Ativec	Seco	Jd Do Marquês	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,04	0,81	R\$ 250,36
2	150	R\$ 40.000,00	R\$ 266,67	6,0	25	Declive	Seco	Jd Do Marquês	0,90	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 400,00
3	150	R\$ 70.000,00	R\$ 466,67	6,0	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 420,00
4	150	R\$ 75.000,00	R\$ 500,00	6,0	25	Ativec	Seco	Jd Do Marquês	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 400,00
5	162	R\$ 85.000,00	R\$ 524,69	6,5	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	0,83	R\$ 483,47
6	150	R\$ 95.000,00	R\$ 633,33	6,0	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 330,00
7	150	R\$ 70.000,00	R\$ 466,67	6,0	25	Declive	Seco	Jd Do Marquês	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 420,00
8	150	R\$ 60.000,00	R\$ 400,00	6,0	25	Declive	Seco	Jd Do Marquês	0,90	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 300,00
9	150	R\$ 60.000,00	R\$ 400,00	6,0	25	Declive	Seco	Jd Do Marquês	0,90	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 300,00
10	150	R\$ 70.000,00	R\$ 466,67	6,0	25	Ativec	Seco	Jd Do Marquês	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 313,33
11	150	R\$ 55.000,00	R\$ 366,67	6,0	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 330,00
12	150	R\$ 14.200,00	R\$ 94,67	5,0	30	Ativec	Seco	Cidade Silvares	0,90	0,88	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,58	R\$ 338,03

COTE DE REFERENCIA	
Testada (m)	6,00
Profundida	25,00
Área padrão	150,00

PEDOLOGIA	
Seco	1,00
Terrao cheio em regiao m	0,89
Terrao inundado periodicam	0,57
Terrao permanentemete m	0,33

TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Ondulado	0,95
Ativec	0,90
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO			
AMOSTRAS	ALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO	FATOR CORRESP.
Jd Do Marquês	135	1/8	1
Cidade Silvares	53	0,82	0,9
Padão	114,00		

MÉDIA	
Médis	R\$ 367,07
Devo padão	65,53
Médis Homogeneizada	R\$ 330,36
CV	0,18
Limites Superior	357,29
Limites Inferior	303,43
Amplitude	16%

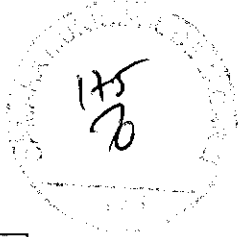
LDTE 320	150,00	25	6,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 49.553,98	
																		R\$ 54.509,38

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área Média Homog)	R\$	49.554,00
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$	42.120,90
Valor Máximo 15% a mais	R\$	56.987,10

R\$ 54.500,00
(Cinquenta e Quatro Mil e Quinhentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO



Fonte: Google Earth. 2011

INSCRIÇÃO: FOLHA: 44132 PARÂMETRO: 34 QUADRA: 42 LOTE: 0267 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000
 ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:26:40

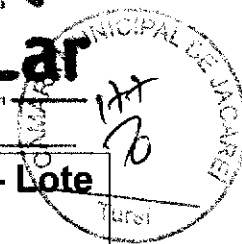
PROPRIEDADE
 PROPRIETÁRIO: FUNDAÇÃO PRO-LAR DE JACAREÍ CPF: 453926320809118 RG:
 COMPR.: CPF: RG:
 END. CORRES.: RUA RUI BARBOSA Nº 523
 BAIRRO: CENTRO JACAREÍ SP CEP: 12308520
 PROCESSO: 35262 ANO: 2010 MATRÍCULA: R-1 59091 ISENTÃO: NORMAL CAT. PROPR.: PARTICULAR

TERRENO:
 LOCAL: 15799 RUA MARO DE ABRANTES-MIGUEL CALMON DU PIN E ALMEIDA SEGMENTO: 0
 QUADRA: 0 LOTE: 32 BAIRRO/LOTEAM.: PEDREGULHO / RESID. E COM. JARDIM DO
 FORMA: REGULAR SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENFEIT NENHUMA TOPOG.: PLANO USO: NENHUM
 TEST. PRIN.: 0,00 NUM. TEST.: 1 ÁREA TERRENO: 150,00
 LADO DIREITO: 25,00 LADO ESQUERDO: 25,00
 LOG. 2: 00000 0 TEST. 2: 0,00 LOG. 3: 00000 0 TEST. 3: 0,00 LOG. 4: 00000 0 TEST. 4: 0,00
 EXP. PROCESSO: 8885 ANO: TIPO: A
 FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO TESTADA TERRENO
 OBSERVAÇÃO:
 INSC. ANTERIOR: 441326199000100000
 RESTRIÇÃO AO IMÓVEL

Fonte: CTM – Município de Jacareí



Rua José Bonifácio, Nº 37 - Centro - Jacareí - SP CEP: 12327-120
 Telefone: (12) 3951-6402 / 395164-72 / 3961-1053 / 3953-7768 / 3952-7851
 E-mail: prolar@jacarei.sp.gov.br



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Marquês Abrantes – Quadra O – Lote
33 – Jardim do Marquês**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 150,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Marquês Abrantes, Quadra O – Lote 33 – Jd. do Marquês – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 54.500,00

(Cinquenta e Quatro Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Qtdts	Valor Unitário (R\$/m²)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	Localização	Ferret	Ferreg	Fiscal	Foco	Foco	Final	Valor unitário honoa
1	164	R\$ 53.000,00	246,04	1,5	25	Adirc	Seco	Jd Do Marquês	1,00	0,90	1,00	1,00	1,04	0,87	R\$ 250,36
2	150	R\$ 80.000,00	533,33	6,0	25	Declive	Seco	Jd Do Marquês	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 400,00
3	150	R\$ 10.000,00	466,67	6,0	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 420,00
4	150	R\$ 15.000,00	500,00	6,0	25	Adirc	Seco	Jd Do Marquês	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 400,00
5	162	R\$ 35.000,00	524,69	6,5	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	1,00	0,90	1,00	1,00	1,02	0,93	R\$ 485,41
6	150	R\$ 65.000,00	433,33	6,0	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 420,00
7	150	R\$ 10.000,00	466,67	6,0	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 420,00
8	150	R\$ 60.000,00	400,00	6,0	25	Declive	Seco	Jd Do Marquês	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 300,00
9	150	R\$ 60.000,00	400,00	6,0	25	Declive	Seco	Jd Do Marquês	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 300,00
10	150	R\$ 70.000,00	466,67	6,0	25	Adirc	Seco	Jd Do Marquês	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 373,33
11	150	R\$ 55.000,00	366,67	6,0	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 330,00
12	150	R\$ 74.200,00	434,67	5,0	30	Adirc	Seco	Cidade Salvador	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,68	R\$ 335,03

LOTE DE REFERENCIA

Testada (m)	6,00
Profundidade	25,00
Área padrão	150,00

PEZIOLOGIA

Seco	1,00
Terreno alagado em regime in	0,35
Terreno inundado pontualm	0,57
Terreno permanentem	0,33

TOPOGRAFIA

Plano	1,00
Declive	0,35
Adirc	0,90
Declive	0,65

LOCALIZAÇÃO

AMOSTRAS	ALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO	FATOR CORRESP.
Jd Do Marquês	135	1,18	1
Cidade Salvador	93	0,82	0,3

Médis	R\$ 367,07
Devo padrão	65,53
Médis Homogeneizada	R\$ 330,36
CV	R\$ 0,16
Limites Superior	337,29
Limites Inferior	303,43
Amplitude	16%

LOTE 330	150,00	6,00	25	Plano	Seco	Jd Do Marquês	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 49.553,98
															R\$ 54.509,38

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área Média Honog)	R\$	49.554,00
Valor Mínimo 15% a menos	R\$	42.120,90
Valor Máximo 15% a mais	R\$	56.987,10

R\$ 54.500,00
(Cinquenta e Quatro Mil e Quinhentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO



Fonte: Google Earth. 2011

INSCRIÇÃO: FOLHA 44132 PARÂMETRO: 34 QUADRA 42 LOTE 0273 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:26:40

PROPRIEDADE

PROPR: FUNDACAO PRO-LAR DE JACAREI CPF: 4532032000110 RG: R.G. COMPR: R.G. END. CORRES: RUA JOSÉ BONIFÁCIO Nº 37 CEP: 12327190 BARRIO: CENTRO JACAREI SP ISENTAÇÃO: INMUNE CAT. PROPR: PARTICULAR PROCESSO: ANO: MATRÍCULA: R-1 59092

TERRENO: ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 20/03/2006 12:04:53

LOGR: 15799 RUA MARCO DE ARRABANTES-MIGUEL CALMON DU PIN E ALMEIDA SEGMENTO: 0

QUADRA: 0 LOTE: 33 BAIRRO/LOTEAM: PEDREGULHO / RESID. E COML. JARDIM DO

FORMA: REGULAR SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENFEIT. NENHUMA TOPOG: PLANO USO: NENHUM

TEST PRIN: 5,00 NUM TEST: 1 ÁREA TERRENO: 150,00

LADO DREITO: 25,00 LADO ESQUERDO: 25,00

LOG: 2: 00000 0 TEST: 2: 0,00 LOG: 3: 00000 0 TEST: 3: 0,00 LOG: 4: 00000 0 TEST: 4: 0,00

EXP. PROCESSO: 08868 ANO: TIPO: A

FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO TESTADA TERRENO

OBSERVAÇÃO:

INSC. ANTERIOR: 441326190009100000

RESTRIÇÃO AO IMÓVEL:

Fonte: CTM – Município de Jacareí



Rua José Bonifácio, Nº 37 - Centro - Jacareí - SP CEP: 12327-120
Telefone: (12) 3951-6402 / 395164-72 / 3961-1053 / 3953-7768 / 3952-7851
E-mail: prolar@jacarei.sp.gov.br



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Marquês Abrantes – Quadra O – Lote 34 – Jardim do Marquês

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 150,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua Marquês Abrantes, Quadra O – Lote 34 – Jd. do Marquês – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 54.500,00

(Cinquenta e Quatro Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elocação	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário (R\$/m²)	Terreno (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				Fases	Valor unitário homog.
								Fezenda	Ferretis	Floresta	Floresta		
1	184	R\$ 53.000,00	R\$ 285,04	7,5	25	Ativo	Seco	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 250,36
2	150	R\$ 60.000,00	R\$ 535,33	6,0	25	Declive	Seco	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 400,00
3	150	R\$ 70.000,00	R\$ 468,67	6,0	25	Plano	Seco	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 420,00
4	150	R\$ 15.000,00	R\$ 500,00	6,0	25	Ativo	Seco	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 460,00
5	162	R\$ 85.000,00	R\$ 524,63	6,5	25	Plano	Seco	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 485,47
6	150	R\$ 55.000,00	R\$ 433,33	6,0	25	Plano	Seco	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 390,00
7	150	R\$ 70.000,00	R\$ 468,67	6,0	25	Plano	Seco	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 420,00
8	150	R\$ 60.000,00	R\$ 400,00	6,0	25	Declive	Seco	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 360,00
9	150	R\$ 60.000,00	R\$ 400,00	6,0	25	Declive	Seco	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 360,00
10	150	R\$ 70.000,00	R\$ 468,67	6,0	25	Ativo	Seco	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 373,33
11	150	R\$ 55.000,00	R\$ 366,67	6,0	25	Plano	Seco	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 330,00
12	150	R\$ 74.200,00	R\$ 494,67	5,0	30	Ativo	Seco	0,90	1,00	1,00	1,00	0,68	R\$ 335,03

LOTE DE REFERÊNCIA	
Terreno (m)	6,00
Profundidade	25,00
Área padrão	150,00

PEDOLOGIA	
Seco	1,00
Terreno afetado em 15% a mais	0,85
Terreno afetado em 15% a menos	0,57
Terreno permanentemente 3%	0,33

TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Ondulado	0,35
Ativo	0,30
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO			
AMOSTRAS	ALOR (R/m)	RELAÇÃO	FATOR CORRESP.
Jd Do Marquês	135	1,18	1
Cidade Salvador	93	0,82	0,3

MÉDIA	
Média	65,53
Desvio padrão	330,36
Média Homogeneizada	0,18

LIMITES	
Limite Superior	357,29
Limite Inferior	303,43

AMPLITUDE	
Amplitude	16%

VALORES	
Valor final	R\$ 49.553,98
Valor final	R\$ 54.509,38

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área Média Homog)	R\$	49.554,00
Valor Mínimo 15% a menos	R\$	42.120,90
Valor Máximo 15% a mais	R\$	56.937,10

R\$ 54.500,00
(Cinquenta e Quatro Mil e Quinhentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO



INSCRIÇÃO: FOLHA 44132 PARÂMETRO 34 QUADRA 42 LOTE 0279 BLOCO 00 ECONOMIA 000

PROPRIEDADE ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:26:40

PROPR: FUNDACAO PRO-LAR DE JACAREI CPF: 46392032000118 RG:
 COMPR: RG:
 END CORRES: RUA JOSÉ BONIFÁCIO Nº 37
 BAIRRO: CENTRO JACAREI SP CEP: 12327190
 PROCESSO ANO MATRICULA: R-1 6 9893 ISENÇÃO: INUNE CAT. PROPR: PARTICULAR

TERRENO: ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 20/03/2006 12:04:53

LOGR: 15799 RUA MARQ DE ABRANTES- MIGUEL CALMON DU PIN E ALMEIDA SEGMENTO: 0
 QUADRA: 0 LOTE: 34 BARRO /LOTEAM: PEDREGULHO / RESID. E COM. JARDIM DO
 FORMA: REGULAR SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENEFIT: NENHUMA TOPOG: PLANO USO: NENHUM
 TEST PRIN: 6,00 NUM TEST: 1 ÁREA TERRENO: 150,00
 LADO DIREITO: 25,00 LADO ESQUERDO: 25,00
 LOG 2: 00000 0 TEST 2: 0,00 LOG 3: 00000 0 TEST 3: 0,00 LOG 4: 00000 0 TEST 4: 0,00
 EXP PROCESSO: 08866 ANO: TIPO: A
 FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO TESTADA TERRENO
 OBSERVAÇÃO:
 INSC. ANTERIOR: 441326199000106000
 RESTRIÇÃO AO IMÓVEL:

Fonte: Google Earth. 2011

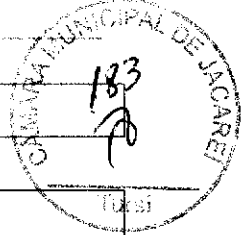
Fonte: CTM – Município de Jacareí



Rua José Bonifácio, Nº 37 - Centro - Jacareí - SP CEP: 12327-120
 Telefone: (12) 3951-6402 / 395164-72 / 3961-1053 / 3953-7768 / 3952-7851
 E-mail: prolar@jacarei.sp.gov.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO – Jardim Yolanda



Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Indicado em cada lote

Objetivo da avaliação: Determinação dos atuais valores de mercado para pagamento a vista de lotes localizados na Rua José Jordão Mercadante (17 Lotes), e também na Rua Antonieta Capelli Di Domenico (20 lotes).

Endereço dos imóveis avaliados:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo **Bairro:** Jardim Yolanda

Rua José Jordão Mercadante

Rua Antonieta Capelli Di Domenico

Métodos Utilizados: Método Comparativo de Dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores.

Colaboradores:

Vinicius de Carvalho Silva
Estagiário de Eng. Civil

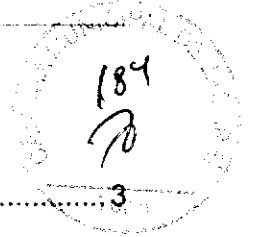
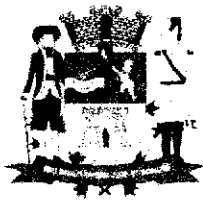
Fernando da Costa Custódio
Estagiário de Eng. Civil

Responsáveis:

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

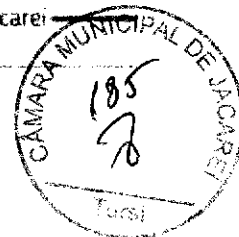
Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5

Jacareí/SP, 27 de Novembro de 2017



Sumário

1 - SOLICITANTE	3
2 - INTERESSADO/ PROPRIETÁRIO	3
3 - FINALIDADE	3
4 - OBJETIVO	3
5 - OBJETO DA AVALIAÇÃO	3
6 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
7 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	5
7.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
7.1.1 - Caracterização Física	5
7.1.2 - SERVIÇOS/ INFRAESTRUTURA	5
7.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
8 - METODOLOGIA APLICADA	5
9 - PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS	5
10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	5
10.1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	5
11 - AVALIAÇÃO DOS LOTES	7
11.1 - RUA JOSÉ JORDÃO MERCADANTE	7
11.2 - RUA ANTONIETA CAPELLI DI DOMENICO	59
12 - PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	120
REFERÊNCIAS:	120



1 - SOLICITANTE

Fundação Pró-Lar de Jacareí.

2 - INTERESSADO/ PROPRIETÁRIO

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí.
Proprietário: Indicado em cada lote.

3 - FINALIDADE

Determinação de valor.

4 - OBJETIVO

Determinar o atual valor de mercado para pagamento à vista dos imóveis urbanos situados em Região de Zona de Adensamento Preferencial (ZAP2A).

5 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do Bem: Lotes de terreno
Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo
Endereço: Rua José Jordão Mercadante – Jd. Yolanda – Jacareí/SP
Rua Antonieta Capelli Di Domenico – Jd. Yolanda – Jacareí/SP

Tratam-se de lotes pertencentes à Fundação Pró-Lar. Encontram-se na região periférica da cidade de Jacareí, SP, apresentam topografia semiplana, no greide da rua, no sentido de quem sai da Rodovia Nilo Máximo (SP 77) no sentido de Santa Branca.

6 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este trabalho está pautado nos critérios estabelecidos pela NBR 14.653-1 (Norma para avaliação de bens – Procedimentos Gerais), NBR 14.653-2 (Norma para avaliação de Imóveis Urbanos), ambas da ABNT e também na norma para avaliação de imóveis urbanos – 2011 – IBAPE, baseando-se em:

- Amostras coletadas no mercado imobiliário de Jacareí-SP, concentrando-se em ofertas de imóveis urbanos com características semelhantes.
- Registros fotográficos e de satélites do local.
- Segundo a Lei 5.867/2014 que dispõe sobre o Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Jacareí, e dá outras providências.
- A região do imóvel insere-se em Zona de Adensamento Preferencial 2 (ZAP2). Conforme mapa abaixo discriminado:



Figura 1: Zona de Destinação Urbana.



Fonte: Município de Jacareí.

No Capítulo IV – Das Regras Específicas de Uso e Ocupação – Macrozonas e Zonas Especiais, pela Subseção III tem-se que:

Art. 42. Na Zona de Adensamento Preferencial 2A e 2B são permitidos todos os usos conforme Anexo III – Quadro 1 e ocupações conforme Anexo II – Tabela 1, tendo os seguintes parâmetros específicos:

§ 1º A Taxa de Permeabilidade exigida será, para Zona de Adensamento Preferencial 2A de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área do terreno e para Zona de Adensamento Preferencial 2B de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do terreno.

§ 2º Poderá ser aplicado o sistema de retenção para Zona de Adensamento Preferencial 2A até o limite de 5% (cinco por cento) da área do terreno, para Zona de Adensamento Preferencial 2B até o limite de 10% (dez por cento) da área do terreno.

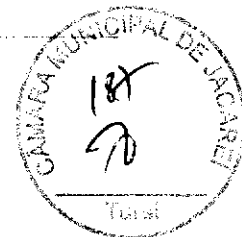
§ 3º A Taxa de Ocupação exigida será de, no máximo, 70% (setenta por cento) da área do terreno.

§ 4º A Densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 300 (trezentos) habitantes por hectares.

ANEXO II – TABELA 1 - Parâmetros de Ocupação

LOCALIZAÇÃO	Taxa de Permeabilidade	Coeficiente de Aproveitamento		Recuos			Taxa de Ocupação	Densidade para uso habitacional
		Básico	Máximo	Frente	Fundos	Laterais		
MDU	ZAP1	10%					70%	600 hab/ha
	ZAP2A	10%		4,0			70%	300 hab/ha
	ZAP2B	20%					70%	100 hab/ha
	ZAC	20%	1,4				70%	100 hab/ha
	ZAR1	50%					40%	50 hab/ha
	ZAR2	20%					70%	200 hab/ha
MDI	25%	1,4				70%		
Zonas Especiais	ZEC	0	1,4	4,0			90%	600 hab/ha
	ZEI	50%	0,8				40%	100 hab/ha

Fonte: Lei 5.867/2014.



7 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

7.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

7.1.1 - Caracterização Física

Trata-se de uma região de construções predominantemente residenciais unifamiliares, do tipo térreo, com padrões de acabamentos do tipo entre normal e baixo. A intensidade de tráfego de veículos e pedestres é baixa e o padrão de comércio é recessivo.

O acesso ao local se dá pela Rodovia Nilo Máximo (SP-77).

A topografia do local é predominantemente semiplana e o solo apresenta-se seco e firme.

A área avaliada está localizada no Bairro Jardim Yolanda que possui acesso pelo centro da cidade da qual dista aproximadamente num raio de 5 a 10 km. Circunvizinha com o "Jardim Paraíso", "Jardim Novo Amanhecer", "Jardim Maria Amélia".

7.1.2 - SERVIÇOS/ INFRAESTRUTURA

É dotada de toda infraestrutura completa que normalmente serve todas as áreas urbanas, como rede de saneamento, água, rede elétrica e telefone.

7.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Proprietário: Indicado em cada lote

8 - METODOLOGIA APLICADA

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste laudo foi utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, com tratamento técnico aos dados com a utilização da **Homogeneização por fatores** conforme os preceitos estabelecidos pela Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

9 - PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Período de pesquisas: 17 de novembro de 2017 a 21 de novembro de 2017.

Tratamento de dados: Para se obter o valor de mercado do lote urbano por Homogeneização de Fatores foram utilizados os seguintes fatores:

- Fator Oferta;
- Fator Testada;
- Fator Profundidade;
- Fator Topografia;
- Fator Localização;
- Fator Solo;
- Fator Área;

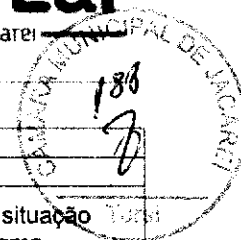
Número de dados de Mercado Utilizados:

Lotes urbanos: 12 elementos efetivamente utilizados.

10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Ao obter os dados para estimativa do valor unitário, a NBR 14653-2 prevê a especificação do grau de fundamentação e de precisão dessa pesquisa. Para o caso de homogeneização por meio de fatores, o grau de fundamentação é indicado conforme as tabelas 1 e 2:



Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto à todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fotos e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25 pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 1: Grau de fundamentação no caso de homogeneização de fatores.

Cada atendimento ao Grau I (tabela 1) terá 1 ponto na fundamentação global; ao Grau II, 2 pontos; e ao Grau III, 3 pontos. Assim, a fundamentação global será sinalizada pela Tabela 2:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I

Tabela 2: Grau de fundamentação global.

Para o lote em questão, temos a seguinte configuração:

Item	Grau atingido	Pontuação	Fundamentação do presente laudo
1	2	2	Grau III
2	3	3	
3	2	2	
4	3	3	

Tabela 3: Grau de fundamentação do presente laudo.

Para determinação do grau de precisão, conforme item 9.2.3 da NBR 14.653-2, tem-se:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Tabela 4: Grau de precisão no caso de tratamento por fatores

No caso do terreno, objeto dessa avaliação, o grau de precisão obtido foi III.



11 – AVALIAÇÃO DOS LOTES

11.1 – RUA JOSÉ JORDÃO MERCADANTE



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua José Jordão Mercadante – Quadra
50 – Lote 5D – Jardim Yolanda**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Município de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 125,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua José Jordão Mercadante, Quadra 50 - Lote 5D – Jd. Yolanda – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 46.500,00

(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Oferta		Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	Localização	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				Fiscal	Fazenda	Fazda	Final	Valor unitário homog.
		R\$	pr						Unidade (R\$)	Fazenda	Fazda	Fazda					
1	184	R\$ 85.000,00	R\$ 481,96	7,4	25	Plano	Seco	Jd. Nova Amália	1,05	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	1,08	0,90	R\$ 415,18
2	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,15	7,8	25	Declive	Seco	Jd. Nova Amália	1,06	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	1,08	0,76	R\$ 326,14
3	225	R\$ 80.000,00	R\$ 356,67	9,0	23	Declive	Seco	Jd. Leblon	1,06	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,12	0,85	R\$ 227,40
4	205	R\$ 85.000,00	R\$ 414,63	8,2	25	Declive	Seco	Jd. Leblon	1,06	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	0,82	R\$ 329,30
5	242	R\$ 70.000,00	R\$ 289,26	9,7	25	Active	Seco	Jd. Leblon	1,09	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,14	0,83	R\$ 268,44
6	205	R\$ 65.000,00	R\$ 298,89	9,0	25	Active	Seco	Jd. Leblon	1,09	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,12	0,90	R\$ 290,47
7	288	R\$ 123.000,00	R\$ 427,08	11,5	25	Plano	Seco	Jd. Leblon	1,11	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,18	1,05	R\$ 468,92
8	190	R\$ 85.000,00	R\$ 266,67	5,0	30	Plano	Seco	Jd. Nova Amália	1,06	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,04	1,04	R\$ 567,71
9	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,8	25	Plano	Seco	Jd. Nova Amália	1,06	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,08	0,85	R\$ 490,26
10	175	R\$ 80.000,00	R\$ 540,00	5,0	25	Declive	Seco	Jd. Nova Amália	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85	R\$ 544,00
11	460	R\$ 120.000,00	R\$ 300,00	13,3	30	Plano	Seco	Jd. Maria Amélia	1,13	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,26	1,19	R\$ 359,04
12	180	R\$ 63.600,00	R\$ 353,33	7,2	25	Plano	Seco	Jd. Maria Amélia	1,05	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,08	0,92	R\$ 326,01

LOTE DE REFERÊNCIA	
Testada (m)	5,00
Profundidade	25,00
Área unitária (L)	125,00

PEDOLOGIA	
Seco	1,00
Terreno aluvial	0,89
Terreno municipal	0,57
Terreno pedregoso	0,33

TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Declive	0,95
Active	0,90
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO	
AMOSTRAS	VALOR (R\$)
Jd. Nova Amália	150
Jd. Leblon	131
Jd. Yolanda	0,89
Jd. Yolanda	1,09
Jd. Maria Amélia	102
Jd. Nova Amália	93
Parcela	114,46

FATOR CORRESP	
Jd. Nova Amália	1,1
Jd. Leblon	0,9
Jd. Yolanda	0,98
Jd. Maria Amélia	0,90
Jd. Nova Amália	0,81

Desvio padrão	R\$ 116,31
Métilo Homogeneizada	R\$ 391,26
C7	0,30
Limites Superior	386,09
Limites Inferior	290,48
Ampliada	28%

LOTE Nº	125,00	25	5,00	Jd. Yolanda	0,90	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,88	R\$ 42.285,22
Valor final	R\$ 46.513,76												

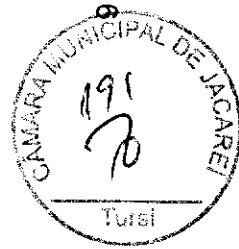
Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área Média Homog)	R\$ 42.285,22
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 35.942,44
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 48.628,01

R\$ 46.500,00

(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)



Rua José Bonifácio, 37 - Centro - Jacareí - SP
Telefone: (12) 3951-6402 - prolar@jacareí.sp.gov.br



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



INSCRIÇÃO: FOLHA 44134 PARAMETRO: 34 QUADRA: 05 LOTE 0236 BLOCO 00 ECONOMIA 000

PROPRIEDADE: ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 28/09/2017 14:29:14

PROPR: MUNICIPIO DE JACAREÍ OFF: 4663-413900183 RG:

COMPR: OFF: RG:

END. CORRES: PCA DOS TRÊS PODERES Nº 73

BAIRRO: CENTRO JACAREÍ SP CEP: 12321770

PROCESSO: ANO: MATRÍCULA: ISENÇÃO: IMUNE CAT. PROPR: MUNICIPAL

TERRENO: ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 11:24:35

LOGR: 87660 RUA JOSÉ JORDÃO MERCADANTE SEGMENTO: 8

QUADRA: 58 LOTE: 050 BAIRRO / LOTEAM: COLÔNIA / JARDIM PARAISO 1

FORMA: REGULAR SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENEFIT: MEMBRINA TOPOG.: PLANO USO: RESUM

TEST PRINL: 5,00 NUM TEST.: 1 ÁREA TERRENO: 125,00

LADO DIREITO: 25,00 LADO ESQUERDO: 25,00

LOG: 2: 00000 0 TEST 2: 0,00 LOG 3: 00000 0 TEST 3: 0,00 LOG 4: 00000 0 TEST 4: 0,00

EXP. PROCESSO: 59014 ANO: 2002 TIPO: A

FRAÇÃO DE AL. EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO: TESTADA TERRENO

OBSERVAÇÃO:

MSC. ANTERIOR:

Fonte: Google Earth. 2011

Fonte: CTM – Município de Jacareí





**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua José Jordão Mercadante – Quadra
50 – Lote 5E – Jardim Yolanda**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 125,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua José Jordão Mercadante, Quadra 50 - Lote 5E – Jd. Yolanda – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 46.500,00

(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Ofertas		Testada (m)	Prod (m)	Topografia	Solo	Localização	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				Fisical	Fechô	Fanco	Final	Valor unitário homog
		R\$	pr Unitário (R\$)						Folresta	Feuxada	Ficod	Fisicog					
1	164	R\$ 85.000,00	R\$ 461,56	7,2	25	Plano	Seco	Jd. Novo Amarelho	1,00	1,05	1,00	0,87	1,00	1,08	0,90	R\$ 415,16	
2	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,8	25	Declive	Seco	Jd. Novo Amarelho	1,00	1,06	1,00	0,87	1,00	1,08	0,76	R\$ 326,14	
3	225	R\$ 80.000,00	R\$ 356,67	9,0	25	Declive	Seco	Jd. Leblon	1,00	1,08	1,00	0,90	1,00	1,17	0,95	R\$ 227,10	
4	235	R\$ 85.000,00	R\$ 414,63	8,2	25	Declive	Seco	Jd. Leblon	1,00	1,06	1,00	0,90	1,00	1,10	0,82	R\$ 338,30	
5	242	R\$ 70.000,00	R\$ 289,26	9,7	25	Active	Seco	Jd. Leblon	1,00	1,09	1,00	0,90	1,00	1,14	0,33	R\$ 268,44	
6	225	R\$ 80.000,00	R\$ 356,67	9,0	25	Active	Seco	Jd. Leblon	1,00	1,09	1,00	0,90	1,00	1,17	0,90	R\$ 261,47	
7	285	R\$ 123.000,00	R\$ 427,08	11,5	25	Plano	Seco	Jd. Leblon	1,00	1,11	1,00	0,90	1,00	1,16	0,79	R\$ 406,62	
8	150	R\$ 80.000,00	R\$ 533,33	5,0	30	Plano	Seco	Jd. Nova Alegria	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,04	1,04	R\$ 587,71	
9	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,8	25	Plano	Seco	Jd. Nova Alegria	1,00	1,06	1,00	1,10	1,00	1,08	1,14	R\$ 400,26	
10	125	R\$ 80.000,00	R\$ 640,00	5,0	25	Declive	Seco	Jd. Nova Alegria	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85	R\$ 540,00	
11	400	R\$ 120.000,00	R\$ 300,00	13,3	30	Plano	Seco	Jd. Nova Alegria	1,00	1,13	1,00	0,90	1,00	1,26	1,39	R\$ 360,04	
12	180	R\$ 60.000,00	R\$ 333,33	7,2	25	Plano	Seco	Jd. Nova Alegria	1,00	1,05	1,00	0,90	1,00	1,08	0,92	R\$ 326,01	

LOTE DE REFERÊNCIA	
Testada (m)	5,00
Profundidade	25,00
Área predial (m²)	125,00

PEDOLOGIA	
Seco	1,00
Turono Shaded	0,89
Turono Humid	0,57
Turono Umbr	0,33

TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Ondulado	0,95
Active	0,90
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO	
VALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO
Jd. Nova Alegria	1,31
Jd. Leblon	0,89
Jd. Yolanda	1,05
Jd. Nova Alegria	0,89
Jd. Nova Amarelho	0,81
Página	114,20

FATOR CORRESP.	
VALOR (R\$/m²)	RELAÇÃO
Jd. Nova Alegria	1,1
Jd. Leblon	0,9
Jd. Yolanda	0,86
Jd. Nova Alegria	0,90
Jd. Nova Amarelho	0,87

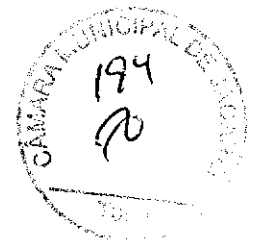
MÉDIA	
Desvio padrão	116,31
Média Homogeneizada	R\$ 338,28
CV	0,30
Limites Superior	385,08
Limites Inferior	290,48
Amplitude	28%

LOTE 5E	125,00	5,00	25	Plano	Seco	Jd. Yolanda	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	R\$ 42.285,22
Valor Final																R\$ 46.513,75

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário. Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbítrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbítrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área * Média Homog)	R\$ 42.285,22
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 35.942,44
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 48.628,01

R\$ 46.500,00
(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL

INSCRIÇÃO:

FOLHA 44134 PARÂMETRO: 34 QUADRA 05 LOTE 0241 BLOCO: 00 ECONOMIA 000



PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO		26/09/2017 14:29:14	
PROPR:	FUNDAÇÃO PRO-LAR DE JACAREÍ	CPF:	4632032800118	RG:	
COMPR:		CPF:		RG:	
END. CORRES:	RUA JOSÉ BONIFÁCIO	Nº	37	CEP:	12327198
BAIRRO:	CENTRO	JACAREÍ	SP	ISENÇÃO:	IMUNE
PROCESSO:	ANO:	MATRICULA:		CAT. PROPR:	MUNICIPAL

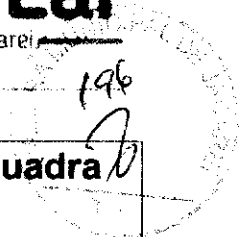
TERRENO:		ULTIMA ATUALIZAÇÃO:		19/11/2003 11:31:44	
LOGR:	07668	RUA JOSÉ JORDÃO MERCADANTE	SEGMENTO:	0	
QUADRA:	58	LOTE: 05E	BAIRRO/LOTEAM:	COLÔNIA JARDIM PARAISO 1	
FORMA:	REGULAR	SITUAÇÃO: MBO DE QUADRA BENFIT: NENHUMA	TOPOG:	PLANO	
TEST PRIN:	5,00	NUM. TEST:	1	ÁREA TERRENO:	125,00
LADO DIREITO:	25,00	LADO ESQUERDO:	25,00	USO:	NENHUM
LOG. 2:	00000 0	TEST. 2:	0,00	LOG. 3:	00000 0
EXP. PROCESSO:	18014	ANO:	2002	TEST. 3:	0,00
FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE:	ÁREA TERRENO	TIPO:	A	LOG. 4:	00000 0
OBSERVAÇÃO:				TEST. 4:	0,00
INSC. ANTERIOR:	441343485023600000				

Fonte: Google Earth. 2011

Fonte: CTM – Município de Jacareí



Rua José Bonifácio, 37 - Centro - Jacareí - SP
Telefone: (12) 3951-6402 - prolar@jacarei.sp.gov.br



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua José Jordão Mercadante – Quadra
50 – Lote 6D – Jardim Yolanda**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Município de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 125,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua José Jordão Mercadante, Quadra 50 - Lote 6D – Jd. Yolanda – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 46.500,00

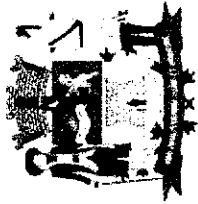
(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

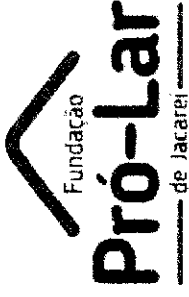
Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Oferta	br Unitário (R\$)	Testado (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	Localização	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				Fator	Fisico	Fisico	Fisico	Fisico	Valor unitário homog.
									Potaria	Plantada	Fisico	Fisico						
1	184	R\$ 85.000,00	R\$ 461,96	7,4	25	Plano	Seco	Jd. Novo Amanteiger	1,05	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	0,90	1,08	1,08	R\$ 415,16
2	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,8	25	Duclivo	Seco	Jd. Novo Amanteiger	0,90	1,06	1,00	1,00	0,87	1,00	0,78	1,08	1,08	R\$ 326,14
3	225	R\$ 60.000,00	R\$ 266,67	9,0	25	Duclivo	Seco	Jd. Lobson	0,90	1,08	1,00	1,00	0,85	1,00	0,85	1,12	1,12	R\$ 227,10
4	205	R\$ 85.000,00	R\$ 414,63	8,2	25	Duclivo	Seco	Jd. Lobson	0,90	1,06	1,00	1,00	0,85	1,00	0,82	1,10	1,10	R\$ 339,30
5	242	R\$ 70.000,00	R\$ 289,26	9,7	25	Active	Seco	Jd. Lobson	0,90	1,09	1,00	1,00	0,90	1,00	0,93	1,14	1,14	R\$ 269,44
6	225	R\$ 65.000,00	R\$ 288,89	9,0	25	Active	Seco	Jd. Lobson	0,90	1,08	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,12	1,12	R\$ 265,41
7	268	R\$ 123.000,00	R\$ 459,33	11,1	25	Plano	Seco	Jd. Lobson	0,90	1,11	1,00	1,00	0,90	1,00	1,04	1,18	1,18	R\$ 489,62
8	150	R\$ 85.000,00	R\$ 566,67	5,0	30	Plano	Seco	Jd. Nova Aliança	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,04	1,04	1,04	R\$ 587,71
9	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,8	25	Plano	Seco	Jd. Nova Aliança	0,90	1,06	1,00	1,00	1,10	1,00	1,14	1,08	1,08	R\$ 436,26
10	125	R\$ 80.000,00	R\$ 640,00	5,0	25	Duclivo	Seco	Jd. Nova Aliança	0,90	1,06	1,00	1,00	0,85	1,00	0,85	1,00	1,00	R\$ 544,00
11	400	R\$ 120.000,00	R\$ 300,00	11,3	30	Plano	Seco	Jd. Maria Amélia	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,19	1,26	1,26	R\$ 358,04
12	190	R\$ 83.000,00	R\$ 355,33	7,2	25	Plano	Seco	Jd. Maria Amélia	0,90	1,05	1,00	1,00	0,90	1,00	0,92	1,08	1,08	R\$ 326,01

LOTE DE REFERÊNCIA		PEDOLOGIA		TOPOGRAFIA		LOCALIZAÇÃO	
Testada (m)	5,00	Seco	1,00	Plano	1,00	Jd. Yolanda	1,00
Profundidade	25,00	Terreno situado	0,89	Active	0,90	Jd. Lobson	1,31
Área parcelar	125,00	Terreno inundado	0,57	Duclivo	0,85	Jd. Yolanda	1,06
		Terreno pedregoso	0,33			Jd. Maria Amélia	1,02
						Jd. Nova Aliança	0,91
						Parcela	1,14,40

FATOR CORRESP.		FATOR CORRESP.	
VALOR (R\$/m²)	1,50	VALOR (R\$/m²)	1,10
RELACAO	1,31	RELACAO	0,9
	0,89		0,90
	1,06		0,90
	0,89		0,90
	0,81		0,87

MEDIDA		MEDIDA	
Medida	R\$ 116,31	Medida	R\$ 384,10
Medida Homogeneizada	R\$ 338,28	Medida Homogeneizada	R\$ 338,28
CV	0,30	CV	0,30
Limite Superior	386,28	Limite Superior	386,28
Limite Inferior	290,46	Limite Inferior	290,46
Atividade	20%	Atividade	20%

LOTE 5E	
Área	125,00
Testada (m)	5,00
Profundidade	25
Topografia	Plano
Solo	Seco
Localização	Jd. Yolanda
Valor unitário homog.	R\$ 42.285,22
Valor final	R\$ 48.513,75

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário. Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área*Média Homog)	R\$ 42.285,22
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 35.942,44
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 48.628,01

R\$ 46.500,00
(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



Fonte: Google Earth. 2011

INSCRIÇÃO FOLHA 44134 PARÂMETRO 34 QUADRA 05 LOTE 0246 BLOCO 00 ECONOMIA: 000

PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:29:14	
PROPR:	MUNICÍPIO DE JACAREÍ	CPF:	46694139000183
COMPR:		RO:	
END. CORRES:	PCA DOS TRÊS PODERES Nº 73	SP	CEP: 12327170
BAIRRO:	CENTRO JACAREÍ	ISENÇÃO:	IMUNE CAT, PROPR: MUNICIPAL
PROCESSO:	ANO: MATRÍCULA:		

TERRENO:		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/20 03 11:24:35	
LOGR:	07668 RUA JOSÉ JORDÃO MERCADANTE	SEMENTE: 0	
QUADRA:	50 LOTE: 050	BARRIO/LOTEAM: COLONIA / JARDIM PARAISO 1	
FORMA:	REGULAR SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENFEIT: NENHUMA	TOPOG:	PLANO USO: NENHUM
TESTE PRIN:	5,00	NUMTEST:	1
LADO DREITO:	25,00	LADO ESQUERDO:	25,00
LOG 2:	00000 0	TEST 2:	0,00
LOG 3:	00000 0	TEST 3:	0,00
LOG 4:	00000 0	TEST 4:	0,00
EXP/PROCESSO:	15014 ANO: 2002	TIPO:	A
FRACÇÃO IDEAL EQUIVALENTE:	ÁREA TERRENO	ÁREA TERRENO:	125,00
OBSERVAÇÃO:	TESTADA TERRENO		
INSC. ANTERIOR:			

Fonte: CTM – Município de Jacareí





**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua José Jordão Mercadante – Quadra 50 –
Lote 6E – Jardim Yolanda**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 125,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua José Jordão Mercadante, Quadra 50 - Lote 6E – Jd. Yolanda – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 46.500,00

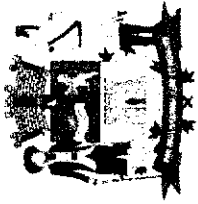
(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Oferta	Pr Unidade (R\$)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES												Valor unitário Homog.				
								Localização	Folenta	Folentia	Folentia	Folentia	Folentia	Folentia	Folentia	Folentia	Folentia	Folentia	Folentia		Folentia			
1	184	R\$ 85.000,00	R\$ 461,96	7,4	25	Plano	Seco	Jd. Novo Amarelhar	0,90	1,05	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 415,18	
2	186	R\$ 86.000,00	R\$ 459,11	7,8	25	Declive	Seco	Jd. Novo Amarelhar	0,90	1,06	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 326,14
3	225	R\$ 60.000,00	R\$ 266,67	9,0	25	Declive	Seco	Jd. Lobão	0,90	1,08	1,00	0,85	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 227,10
4	205	R\$ 85.000,00	R\$ 414,63	8,2	25	Declive	Seco	Jd. Lobão	0,90	1,06	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 338,30
5	242	R\$ 70.000,00	R\$ 289,26	9,7	25	Ative	Seco	Jd. Lobão	0,90	1,09	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 268,44
6	225	R\$ 60.000,00	R\$ 266,67	9,0	25	Ative	Seco	Jd. Lobão	0,90	1,08	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 268,44
7	208	R\$ 120.000,00	R\$ 576,92	11,5	25	Plano	Seco	Jd. Lobão	0,90	1,11	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 466,62
8	190	R\$ 85.000,00	R\$ 447,37	10,0	25	Plano	Seco	Jd. Lobão	0,90	1,09	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 387,71
9	186	R\$ 80.000,00	R\$ 429,57	9,0	25	Declive	Seco	Jd. Nova Alegria	0,90	1,06	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 490,28
10	125	R\$ 80.000,00	R\$ 640,00	5,0	25	Declive	Seco	Jd. Nova Alegria	0,90	1,06	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 544,00
11	400	R\$ 120.000,00	R\$ 300,00	13,3	30	Plano	Seco	Jd. Maria Amélia	0,90	1,13	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 388,14
12	180	R\$ 63.000,00	R\$ 350,00	7,2	25	Plano	Seco	Jd. Marco Amarelhar	0,90	1,05	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 326,01

LOTE DE REFERÊNCIA		PEDOLOGIA		TOPOGRAFIA		LOCALIZAÇÃO		FATOR CORRESP	
Captação (m)	5,00	Seco	1,00	Plano	1,00	Jd. Yolanda	1,00	1,00	1,00
Permeabilidade	25,00	Terreno úmido	0,89	Declive	0,90	Jd. Yolanda	1,00	1,00	1,00
Área (paralelo)	125,00	Terreno permeável	0,57	Declive	0,85	Jd. Novo Amarelhar	1,00	1,00	1,00

Méio	R\$	116,31
Desvio padrão	R\$	338,28
Méio Homogeneizado	R\$	338,28
CV	R\$	0,30
Limites Superior	R\$	306,06
Limites Inferior	R\$	290,46
Amplitude		28%
Valor final	R\$	42.285,22
Valor final	R\$	46.513,75

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área*Méio Homog)	R\$ 42.285,22
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 35.942,44
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 48.628,01

R\$ 46.500,00
(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



INSCRIÇÃO: FOLHA: 44134 PARÂMETRO: 34 QUADRA 05 LOTE: 0251 BLOCO: 00 ECONOMIA 000

PRÓPRIEDADE: FUNDACAO PRO-LAR DE JACAREI ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:29:14

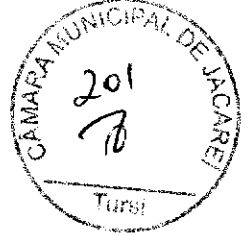
PROPR: FUNDACAO PRO-LAR DE JACAREI CPF: 46392932000418 RG: COMPR: RQ: END CORRES: RUA JOSÉ BONIFÁCIO Nº 37 BAIRRO: CENTRO - JACAREI SP CEP: 12327190 PROCESSO: ANO: MATRÍCULA: ISENÇÃO: IMUNE CAT. PROPR: MUNICIPAL

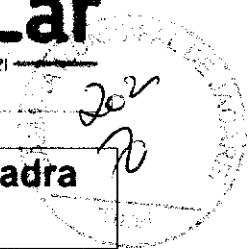
TERRENO: ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 11:31:44

LOGR: 97689 RUA JOSÉ JORDÃO MERCADANTE SEGMENTO: 0 QUADRA: 50 LOTE: 086 BARRO/LOTEAM: COLÔNIA / JARDIM PARAISO 1 FORMA: REGULAR SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENEFIT: NENHUMA TOPOG: PLANO USO: NENHUM TEST PRIN: 5,00 NUMTEST: 1 ÁREA TERRENO: 125,00 LADO DIREITO: 25,00 LADO ESQUERDO: 25,00 LOG. 2: 00000 0 TEST. 2: 0,00 LOG. 3: 00000 0 TEST. 3: 0,00 LOG. 4: 00000 0 TEST. 4: 0,00 EXP. PROCESSO: 15844 ANO: 2002 TIPO: A FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO TESTADA TERRENO OBSERVAÇÃO: INSC. ANTERIOR: 441343495024600000

Fonte: Google Earth. 2011

Fonte: CTM – Município de Jacareí





LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua José Jordão Mercadante – Quadra 50 – Lote 7D – Jardim Yolanda

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Município de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 125,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua José Jordão Mercadante, Quadra 50 - Lote 7D – Jd. Yolanda – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 46.500,00

(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Obra	Valor Unitário (R\$)		Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	Localização	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES					Valor unitário homog	
			R\$	m³						Fatores	Prezada	Ford	Fusos	Fiscal		Fabo
1	164	R\$ 85.000,00	R\$ 461,96	7,4	25	Plano	Seco	Jd. Novo Amarelal	0,90	1,05	1,00	0,87	1,00	1,08	0,90	R\$ 415,16
2	198	R\$ 80.000,00	R\$ 404,11	7,6	25	Declive	Seco	Jd. Novo Amarelal	0,90	1,06	1,00	0,87	1,00	1,08	0,76	R\$ 398,74
3	225	R\$ 97.000,00	R\$ 431,11	9,0	25	Declive	Seco	Jd. Leblon	0,90	1,06	1,00	0,90	1,00	1,12	0,85	R\$ 327,10
4	205	R\$ 85.000,00	R\$ 414,63	8,2	25	Declive	Seco	Jd. Leblon	0,90	1,06	1,00	0,90	1,00	1,10	0,82	R\$ 339,30
5	242	R\$ 70.000,00	R\$ 289,26	9,7	25	Active	Seco	Jd. Leblon	0,90	1,09	1,00	0,90	1,00	1,14	0,93	R\$ 288,44
6	225	R\$ 85.000,00	R\$ 378,66	9,0	25	Active	Seco	Jd. Leblon	0,90	1,08	1,00	0,90	1,00	1,12	0,90	R\$ 292,47
7	288	R\$ 123.000,00	R\$ 427,08	11,5	25	Plano	Seco	Jd. Leblon	0,90	1,11	1,00	0,90	1,00	1,12	0,90	R\$ 456,62
8	180	R\$ 85.000,00	R\$ 468,33	5,0	30	Plano	Seco	Jd. Nova Alvorada	0,90	1,06	1,00	1,10	1,00	1,04	1,04	R\$ 582,71
9	180	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,8	25	Plano	Seco	Jd. Nova Alvorada	0,90	1,06	1,00	1,10	1,00	1,08	1,14	R\$ 492,26
10	125	R\$ 80.000,00	R\$ 640,00	5,0	25	Declive	Seco	Jd. Nova Alvorada	0,90	1,00	1,00	0,85	1,10	1,00	0,85	R\$ 540,00
11	420	R\$ 120.000,00	R\$ 300,00	13,3	30	Plano	Seco	Jd. Nova Alvorada	0,90	1,13	1,00	0,90	1,00	1,26	1,19	R\$ 368,04
12	190	R\$ 85.000,00	R\$ 447,33	7,2	25	Plano	Seco	Jd. Nova Alvorada	0,90	1,05	1,00	0,90	1,00	1,08	0,92	R\$ 350,91

LOTE DE REFERÊNCIA	
Testada (m)	5,00
Profundidade	25,00
Área pedregal	125,00

PEDOLOGIA	
Seco	1,00
Terreno suado	0,95
Terreno encharcado	0,57
Terreno permat	0,33

TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Declive	0,90
Active	0,85

LOCALIZAÇÃO	
AMOSTRAS	VALOR (R\$/m³)
Jd. Nova Alvorada	150
Jd. Leblon	107
Jd. Yolanda	125
Jd. Maria Amélia	102
Jd. Nova Amarelal	83
Padrão	114,40

FATOR CORRESP.	
RELACAO	FATOR CORRESP.
1,31	1,1
0,80	0,9
1,09	0,98
0,89	0,80
0,81	0,87

MÉDIA	
Mélio	R\$ 394,10
Desvio padrão	116,31
Mélio Homogeneizada	R\$ 338,26
C.V.	0,30
Limites Superior	R\$ 385,08
Limites Inferior	R\$ 290,46
Amplitude	28%

LOTE 70															
125,00	5,00	25	Plano	Seco	Jd. Yolanda	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	R\$ 42.285,22
														Valor final	R\$ 46.613,75

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

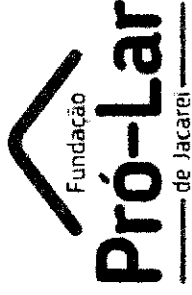
Valor Médio (Área * Média Homog)	R\$ 42.285,22
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 35.942,44
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 48.628,01

R\$ 46.500,00
(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL

INSCRIÇÃO

FOLHA: 44134 PARÂMETRO: 34 QUADRA 05 LOTE 0256 BLOCO: 00 ECONOMIA 000

PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:29:14	
PROPR:	MUNICÍPIO DE JACAREÍ	CPF:	46594139000183
COMPR:		RO:	
END. CORRES:	PCA DOS TRÊS PODERES Nº 73	SP	CEP: 12327170
BAIRRO:	CENTRO JACAREÍ	ISENÇÃO:	IMUNE
PROCESSO:	ANO:	MATRÍCULA:	CAT. PROPR: MUNICIPAL

TERRENO:		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 11:24:35	
LOGR.: 07660	RUA JOSÉ JORDÃO MERCADANTE	SEGMENTO:	0
QUADRA: 50	LOTE 07D	BARRO/LOTEAM:	COLÔNIA / JARDIM PARAISO 1
FORMA: REGULAR	SITUAÇÃO: MERO DE QUADRA BENFEI: NENHUMA	TOPOG:	PLANO
TEST.PRIN:	5,00	NUM.TEST:	1
LADO DIREITO:	25,00	LADO ESQUERDO:	25,00
LOG. 2:	00000 0	TEST.2:	0,00
EXP.PROCESSO:	15014	ANO:	2002
FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE:	ÁREA TERRENO	TIPO:	A
OBSERVAÇÃO:		ÁREA TERRENO:	125,00
INSC. ANTERIOR:		TEST. 3:	0,00
		LOG. 4:	00000 0
		TEST. 4:	0,00
		USO:	NENHUM

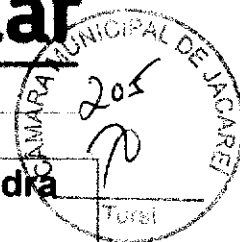


Fonte: Google Earth. 2011

Fonte: CTM -- Município de Jacareí



Rua José Bonifácio, 37 - Centro - Jacareí - SP
Telefone: (12) 3951-6402 - prolar@jacarei.sp.gov.br



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua José Jordão Mercadante – Quadra
50 – Lote 7E – Jardim Yolanda**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 125,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua José Jordão Mercadante, Quadra 50 - Lote 7E – Jd. Yolanda – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 46.500,00

(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Oferta	por Unidade (R\$)	Testada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	Localização	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES						Valor unitário homog.		
									Fórmula	Passada	Esped	Propog	Facil	Foto		Faixa	Ffinais
1	184	R\$ 85.000,00	R\$ 461,96	7,4	25	Plano	Saco	Jd. Novo Amarelhas	0,90	1,05	1,00	1,00	0,87	1,00	1,08	0,90	R\$ 419,18
2	188	R\$ 80.000,00	R\$ 425,58	7,8	25	Declive	Saco	Jd. Novo Amarelhas	0,90	1,05	1,00	0,85	0,87	1,00	1,00	0,76	R\$ 328,14
3	225	R\$ 90.000,00	R\$ 399,99	9,0	25	Declive	Saco	Jd. Leblon	0,90	1,05	1,00	0,85	0,90	1,00	1,12	0,85	R\$ 227,10
4	205	R\$ 85.000,00	R\$ 414,63	8,2	25	Declive	Saco	Jd. Leblon	0,90	1,05	1,00	0,85	0,90	1,00	1,13	0,82	R\$ 359,30
5	242	R\$ 70.000,00	R\$ 289,26	9,7	25	Ativo	Saco	Jd. Leblon	0,90	1,05	1,00	0,90	0,90	1,00	1,14	0,93	R\$ 288,44
6	225	R\$ 65.000,00	R\$ 288,86	9,0	25	Ativo	Saco	Jd. Leblon	0,90	1,05	1,00	0,90	0,90	1,00	1,12	0,90	R\$ 260,47
7	289	R\$ 123.000,00	R\$ 427,08	11,5	25	Plano	Saco	Jd. Nova Alencar	0,90	1,11	1,00	1,00	1,10	1,00	1,04	1,04	R\$ 466,62
8	150	R\$ 85.000,00	R\$ 566,67	5,0	30	Plano	Saco	Jd. Nova Alencar	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,08	1,14	R\$ 587,71
9	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,8	25	Plano	Saco	Jd. Nova Alencar	0,90	1,05	1,00	1,00	1,10	1,00	1,08	1,14	R\$ 460,26
10	125	R\$ 80.000,00	R\$ 640,00	5,0	25	Declive	Saco	Jd. Nova Alencar	0,90	1,00	1,00	0,85	0,85	1,00	1,00	0,85	R\$ 548,00
11	400	R\$ 120.000,00	R\$ 300,00	13,3	30	Plano	Saco	Jd. Maria Anália	0,90	1,13	1,00	1,00	0,90	1,00	1,26	1,19	R\$ 369,04
12	180	R\$ 63.600,00	R\$ 353,33	7,2	25	Plano	Saco	Jd. Maria Anália	0,90	1,05	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,92	R\$ 326,01

LOTE DE REFERÊNCIA	
Testada (m)	5,00
Profundidade	25,00
Área padrão	125,00

PEDOLOGIA	
Saco	1,00
Terreno situado	0,85
Terreno inundado	0,57
Terreno permeável	0,33

TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Ondulado	0,85
Ativo	0,90
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO	
AMOSTRAS	VALOR (R\$/m²)
Jd. Nova Alencar	150
Jd. Leblon	102
Jd. Yolanda	125
Jd. Maria Anália	102
Jd. Nova Amarelhas	81
Padrão	114,30

FATOR CORRESP.	
Jd. Nova Alencar	1,1
Jd. Leblon	0,5
Jd. Yolanda	0,98
Jd. Maria Anália	0,90
Jd. Nova Amarelhas	0,87

MÉDIA	
Média	R\$ 116,31
Desvio padrão	R\$ 338,28
Média Homogeneizada CV	R\$ 0,30
Leituras Superiores	296,08
Leituras Inferiores	200,48
Amplitude	28%

1.017 7F	125,00	5,00	25	Plano	Saco	Jd. Yolanda	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	0,92	R\$ 42.285,22	
																		R\$ 46.813,75

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário. Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área * Média Homog)	R\$ 42.285,22
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 35.942,44
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 48.628,01

R\$ 46.500,00
(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí

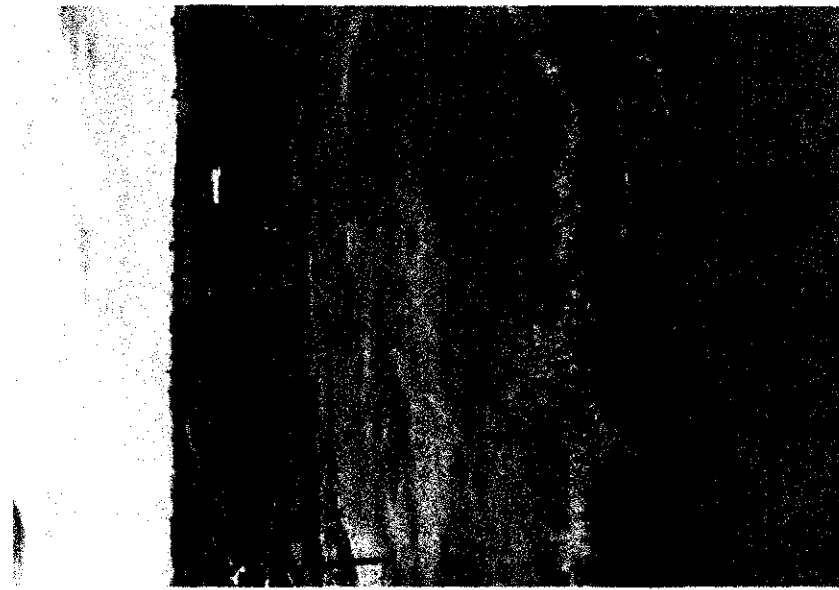


DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL

INSCRIÇÃO:

FOLHA 44134 PARÂMETRO: 34 QUADRA 05 LOTE 0261 BLOCO 00 ECONOMIA 000

PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:29:14	
PROPR:	FUNDAÇÃO PRO-LAR DE JACAREI	CPF:	46392032000118
COMPR:		RG:	
END. CORRES:	RUA JOSÉ BONIFÁCIO	Nº 37	
BAIRRO:	CENTRO	JACAREI	CEP: 12327199
PROCESSO:	ANO:	MATRICULA:	ISENÇÃO: INUNE
			CAT. PROPR: MUNICIPAL
TERRENO:		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 11:31:44	
LOGR:	97668	RUA JOSÉ JORDÃO MERCHANTANTE	SEGMENTO: 0
QUADRA:	50	LOTE: 07E	BARRO/LOTEAM: COLONIA / JARDIM PARAISO 1
FORMA:	REGULAR	SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENFEIT: MEMBRIMA	TOPOG: PLANO
TEST. PRIN:	5,00	NUM. TEST: 1	AREA TERRENO: 125,00
LADO DIREITO:	25,00	LADO ESQUERDO:	25,00
LOG 2:	00000 0	TEST. 2: 0,00	LOG. 3: 00000 0
EXP. PROCESSO:	15014	ANO: 2002	TIPO: A
FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE	ÁREA TERRENO	TEST. 3:	0,00
OBSERVAÇÃO:	TESTADA TERRENO	LOG. 4:	00000 0
INSC. ANTERIOR:	441343405025600000	TEST. 4:	0,00



Fonte: Google Earth. 2011

Fonte: CTM – Município de Jacareí



Rua José Bonifácio, 37 - Centro - Jacareí - SP
Telefone: (12) 3951-6402 - prolar@jacarei.sp.gov.br



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua José Jordão Mercadante – Quadra
50 – Lote 8D – Jardim Yolanda**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Município de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 125,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua José Jordão Mercadante, Quadra 50 - Lote 8D – Jd. Yolanda – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 46.500,00

(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES																
Elemento	Área (m²)	Obra	Pr Unitário (R\$)	Tercada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	Localização	Fonata	Passada	Freqf	Floca	Facho	Farea	Fítrel	Valor unitário homog.
1	184	R\$ 85.000,00	R\$ 461,96	7,4	25	Plano	Seco	Jd Nova Almeida	0,90	1,05	1,00	0,87	1,00	1,08	0,90	R\$ 415,18
2	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,8	25	Declive	Seco	Jd Novo Amanteador	0,90	1,08	1,00	0,87	1,00	1,08	0,76	R\$ 326,14
3	225	R\$ 80.000,00	R\$ 356,67	9,0	25	Declive	Seco	Jd Leblon	0,90	1,08	1,00	0,85	1,00	1,12	0,85	R\$ 227,10
4	205	R\$ 85.000,00	R\$ 414,63	9,2	25	Declive	Seco	Jd Leblon	0,90	1,06	1,00	0,85	1,00	1,10	0,82	R\$ 319,30
5	242	R\$ 70.000,00	R\$ 289,26	9,7	25	Active	Seco	Jd Leblon	0,90	1,09	1,00	0,90	1,00	1,14	0,93	R\$ 268,44
6	225	R\$ 65.000,00	R\$ 292,89	9,0	25	Active	Seco	Jd Leblon	0,90	1,08	1,00	0,90	1,00	1,12	0,90	R\$ 260,47
7	288	R\$ 123.000,00	R\$ 427,08	11,5	25	Plano	Seco	Jd Leblon	0,90	1,11	1,00	0,90	1,00	1,18	1,04	R\$ 466,62
8	150	R\$ 85.000,00	R\$ 566,67	5,0	30	Plano	Seco	Jd Nova Almeida	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1,04	1,04	R\$ 567,74
9	186	R\$ 85.000,00	R\$ 430,11	7,8	25	Plano	Seco	Jd Nova Almeida	0,90	1,06	1,00	1,10	1,00	1,08	1,14	R\$ 456,26
10	125	R\$ 80.000,00	R\$ 540,00	5,0	25	Declive	Seco	Jd Nova Almeida	0,90	1,06	1,00	1,10	1,00	1,07	0,85	R\$ 540,00
11	404	R\$ 120.000,00	R\$ 300,00	13,1	30	Plano	Seco	Jd Maria Amélia	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00	1,26	1,10	R\$ 396,04
12	180	R\$ 63.600,00	R\$ 353,33	7,2	25	Plano	Seco	Jd Maria Amélia	0,90	1,05	1,00	0,90	1,00	1,08	0,92	R\$ 328,01

PEDOLOGIA		TOPOGRAFIA	
Seco	1,00	Plano	1,00
Terreno situado	0,85	Declive	0,95
Terreno planície	0,57	Active	0,90
Terreno pedregoso	0,33	Declive	0,95

LOCALIZAÇÃO		FATOR CORRESP	
Jd Nova Almeida	1,31	1,1	1,10
Jd Leblon	0,88	0,9	0,80
Jd Yolanda	1,09	0,98	0,98
Jd Maria Amélia	0,89	0,89	0,90
Jd Novo Amanteador	0,81	0,87	0,87
Parcial	1,14	1,00	1,00

MÉDIA		VALOR FINAL	
Desvio padrão	116,31	R\$	42.285,22
Média Homogeneizada	318,28	R\$	48.513,76
C.V.			
Limites Superior	396,08		
Limites Inferior	290,49		
Amplitude	28%		

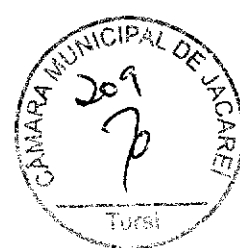
LOTE 80																
125,00	5,00	25	Plano	Seco	Jd Yolanda	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	R\$	42.285,22
															R\$	48.513,76

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área * Média Homog)	R\$ 42.285,22
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 35.942,44
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 48.628,01

R\$ 46.500,00
(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)

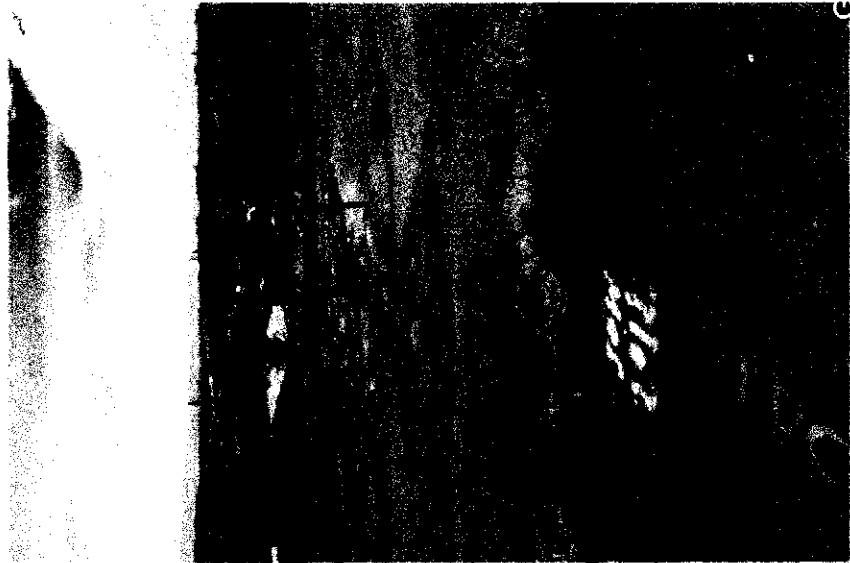




Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



INSCRIÇÃO:

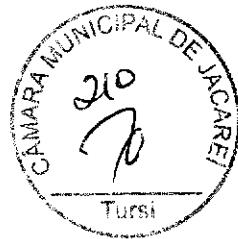
FOLHA: 44134 PARÂMETRO: 34 QUADRA: 05 LOTE: 0266 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:29:14	
PROPR:	MUNICÍPIO DE JACAREÍ	CPF:	4669413980183
COMPR:		RG:	
END. CORRES:	PCA DOS TRÊ PODERES Nº 73		
BAIRRO:	CENTRO JACAREÍ	SP	CEP: 1232176
PROCESSO:	ANO:	MATRICULA:	ISENÇÃO: INUNE CAT. PROPR: MUNICIPAL

TERRENO:		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 11:24:35	
LOGR:	07660 RUA JOSÉ JORDÃO MERCADANTE	SEGMENTO:	0
QUADRA:	50	LOTE:	060
FORMA:	REGULAR	SITUAÇÃO:	MERO DE QUADRA BENFEIT. NENHUMA
		TOPOG:	PLANO
		USO:	MEHUM
TEST PRIN:	5,00	NUM. TEST.:	1
		ÁREA TERRENO:	125,00
LADO DIREITO:	25,00	LADO ESQUERDO:	25,00
LOG 2:	80800	TEST. 2:	5,00
		LOG. 3:	80800
		TEST. 3:	5,00
		LOG. 4:	80800
		TEST. 4:	0,00
EXP. /PROCESSO:	15014	ANO:	2002
		TIPO:	A
FRACÃO IDEAL EQUIVALENTE:	ÁREA TERRENO		
OBSERVAÇÃO:	TESTADA TERRENO		
INSC. ANTERIOR:			

Fonte: Google Earth. 2011

Fonte: CTM – Município de Jacareí





**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua José Jordão Mercadante – Quadra
50 – Lote 8E – Jardim Yolanda**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 125,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua José Jordão Mercadante, Quadra 50 - Lote 8E – Jd. Yolanda – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 46.500,00

(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES												Valor Unitário Homog.	
					Solo	Localização	Faixas	Faço	Flechas	Flechas	Flechas	Flechas	Flechas	Flechas	Flechas	Flechas		
1	184	R\$ 85.000,00	R\$ 461,96	7,4	Plano	Seco	Jd. Novo Amarelho	0,90	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 461,96
2	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,1	Declive	Seco	Jd. Novo Amarelho	0,80	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 430,11
3	225	R\$ 80.000,00	R\$ 266,67	9,0	Declive	Seco	Jd. Leblon	0,90	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 266,67
4	205	R\$ 85.000,00	R\$ 414,63	8,2	Declive	Seco	Jd. Leblon	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 414,63
5	242	R\$ 70.000,00	R\$ 292,26	9,7	Active	Seco	Jd. Leblon	0,90	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 292,26
6	225	R\$ 65.000,00	R\$ 288,89	9,0	Active	Seco	Jd. Leblon	0,90	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 288,89
7	268	R\$ 123.000,00	R\$ 427,98	11,5	Plano	Seco	Jd. Leblon	0,90	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 427,98
8	150	R\$ 85.000,00	R\$ 566,67	5,3	Plano	Seco	Jd. Nova Alegria	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 566,67
9	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,8	Plano	Seco	Jd. Nova Alegria	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 430,11
10	125	R\$ 80.000,00	R\$ 640,00	5,0	Declive	Seco	Jd. Nova Alegria	0,80	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 640,00
11	420	R\$ 120.000,00	R\$ 300,00	13,3	Plano	Seco	Jd. Nova Alegria	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 300,00
12	190	R\$ 63.000,00	R\$ 333,33	7,2	Plano	Seco	Jd. Nova Alegria	0,90	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 333,33

LOTE DE REFERÊNCIA	
Testada (m)	5,00
Profundidade	25,00
Área loteado	125,00

PEDOLOGIA	
Seco	1,00
Terrano situado	0,89
Terrano mural	0,97
Terrano, permal	0,33

TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Drebulado	0,95
Active	0,90
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO	
VALOR (R\$/m²)	114,40
RELACAO	1,00
AMOSTRAS	Jd. Nova Alegria 150
	Jd. Leblon 11
	Jd. Volandia 102
	Jd. Nova Alegria 125
	Jd. Nova Alegria 102
	Jd. Nova Alegria 03
	Parão
FATOR CORRESP.	1,1
	0,9
	0,91
	0,96
	0,81
	0,87

MÉDIA	
Médis	116,31
Desvio padrão	338,28
Médis Homogeneizada	0,96
CV	0,96
Limites Superior	386,08
Limites Inferior	290,08
Amplitude	28%

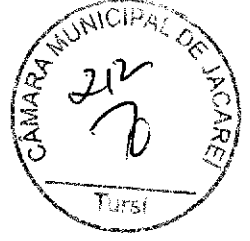
LOTE-8E	125,00	5,00	25	Plano	Seco	Jd. Volandia	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.285,22
Valor final																		R\$ 46.513,75

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área Média Homog)	R\$ 42.285,22
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 35.942,44
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 48.628,01

R\$ 46.500,00
(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



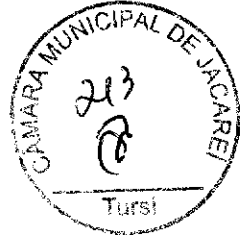
INSCRIÇÃO: FOLHA: 44134 PARÂMETRO: 34 QUADRA: 05 LOTE: 0271 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:29:14	
PROPR:	FUNDAÇÃO PRO-LAR DE JACAREÍ	CPF:	45392032000118
CONPR:		CPF:	
END. CORRES:	RUA JOSÉ BONIFÁCIO	Nº 37	
BAIRRO:	CENTRO	JACAREÍ	CEP: 12327498
PROCESSO:	ANO:	MATRÍCULA:	ISENÇÃO: INUNE CAT. PROPR: MUNICIPAL

TERRENO:		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 11:31:44	
LOGR.: 07688	RUA JOSÉ JORDÃO MERCADANTE	SEGMENTO:	0
QUADRA: 68	LOTE 00E	BAIRRO/LOTEAM:	COLÔNIA JARDIM PARAISO 1
FORMA: REGULAR	SITUAÇÃO: MBO DE QUADRA BENFEIT: NENHUMA	TOPOG.: PLANO	USO: MENIUM
TEST PRIN:	5,00	NUM. TEST:	1
LADO DIREITO:	25,00	LADO ESQUERDO:	25,00
LOG. 2: 00000	0	TEST. 2: 0,00	LOG. 3: 00000
EXP. PROCESSO: 15014	ANO: 2002	TIPO: A	
FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE:	ÁREA TERRENO	TESTADA TERRENO	
OBSERVAÇÃO:			
INSC. ANTERIOR:	441340405026600000		

Fonte: Google Earth. 2011

Fonte: CTM – Município de Jacareí



Rua José Bonifácio, 37 - Centro - Jacareí - SP
Telefone: (12) 3951-6402 - prolar@jacarei.sp.gov.br



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua José Jordão Mercadante – Quadra 50 –
Lote 9D – Jardim Yolanda**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 125,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua José Jordão Mercadante, Quadra 50 - Lote 9D – Jd. Yolanda – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 46.500,00

(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Diária	por Unidade (R\$)	Tamanho (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES			Foco	Fase	Valor unitário homog	
								Localização	Folenta	Faixa				
1	184	R\$ 85.000,00	R\$ 461,96	7,4	25	Plano	Seco	Jd. Nova Atanásia	0,90	1,05	1,00	0,87	1,00	415,18
2	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,8	25	Declive	Seco	Jd. Nova Atanásia	0,90	1,06	1,00	0,87	1,00	285,14
3	225	R\$ 60.000,00	R\$ 266,67	9,0	25	Declive	Seco	Jd. Leblon	0,90	1,06	1,00	0,85	1,00	277,10
4	205	R\$ 85.000,00	R\$ 414,63	8,2	25	Declive	Seco	Jd. Leblon	0,90	1,06	1,00	0,90	1,00	338,30
5	242	R\$ 70.000,00	R\$ 289,26	9,7	25	Active	Seco	Jd. Leblon	0,90	1,09	1,00	0,90	1,00	269,44
6	225	R\$ 65.000,00	R\$ 288,89	9,0	25	Active	Seco	Jd. Leblon	0,90	1,08	1,00	0,90	1,00	262,47
7	268	R\$ 123.000,00	R\$ 457,08	11,5	25	Plano	Seco	Jd. Leblon	0,90	1,11	1,00	0,90	1,00	486,67
8	190	R\$ 85.000,00	R\$ 447,37	5,0	30	Plano	Seco	Jd. Nova Atanásia	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	507,71
9	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,8	25	Plano	Seco	Jd. Nova Atanásia	0,90	1,06	1,00	1,10	1,00	480,26
10	125	R\$ 80.000,00	R\$ 640,00	5,0	25	Declive	Seco	Jd. Nova Atanásia	0,90	1,00	1,00	0,85	1,00	544,00
11	400	R\$ 120.000,00	R\$ 300,00	13,3	30	Plano	Seco	Jd. Maria Amélia	0,90	1,13	1,00	0,90	1,00	290,04
12	180	R\$ 63.600,00	R\$ 353,33	7,2	25	Plano	Seco	Jd. Maria Amélia	0,90	1,05	1,00	0,90	1,00	336,01

LOTE DE REFERÊNCIA

Tamanho (m)	5,00
Profundidade	25,00
Área patrimonial	126,90

PEDOLOGIA

Solo	1,00
Terreno úmido	0,89
Terreno arenoso	0,57
Terreno pedregoso	0,33

TOPOGRAFIA

Plano	1,00
Declive	0,90
Active	0,85

LOCALIZAÇÃO

AMOSTRAS	VALOR (R\$)	RELAÇÃO	FATOR CORRESP
Jd. Nova Atanásia	150	1,31	1,1
Jd. Leblon	102	0,89	0,9
Jd. Yolanda	125	1,09	0,98
Jd. Maria Amélia	102	0,88	0,90
Jd. Nova Amália	90	0,81	0,87
Padrão	114,40		

MÉDIA

Média	R\$ 116,31
Desvio padrão	R\$ 33,28
Módulo homogeneizado	R\$ 0,30
C.V.	
Limites Superior	285,06
Limites Inferior	290,46

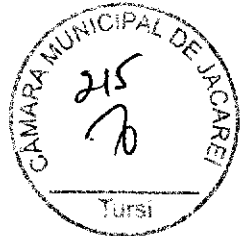
LOTE 90	125,00	5,00	25	Plano	Seco	Jd. Yolanda	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	0,88	1,00	R\$ 42.285,22
														R\$ 46.813,75

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área Média Homog)	R\$ 42.285,22
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 35.942,44
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 48.628,01

R\$ 46.500,00
(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



INSCRIÇÃO:

FOLHA: 44134 PARÂMETRO: 34 QUADRA: 05 LOTE: 0276 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:29:14	
PROPR:	FUNDAÇÃO PRO LAR DE JACAREÍ	CPF:	45.392.832/0001-18
COMPR:		RG:	
END. CORRES:	RUA JOSÉ BONIFÁCIO Nº 37		
BAIRRO:	CENTRO JACAREÍ	CEP:	12327150
PROCESSO:	20110 ANO: 2013 MATRÍCULA:	ISENÇÃO:	EMUNE CAT. PROPR: MUNICIPAL

TERRENO:		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 11:24:35	
LOGR:	87060 RUA JOSÉ JOHÃO MERCADANTE	SEGMENTO:	0
QUADRA:	50 LOTE: 090	BAIRRO /LOTEAM:	COLONIA / JARDIM PARAISO 1
FORMA:	REGULAR SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENEFIT: NENHUMA	TOPOG:	PLANO USO: NENHUMA
TEST PRIN:	5,00 NUM. TEST: 1	AREA TERRENO:	125,00
LADO DIREITO:	25,00 LADO ESQUERDO:	25,00	
LOG. 2:	00000 0 TEST. 2: 0,00 LOG. 3: 00000 0	TEST. 3:	0,00 LOG. 4: 00000 0
EXP. PROCESSO:	15014 ANO: 2002	TIPO:	A
FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO		TESTADA TERRENO	

Fonte: Google Earth. 2011

Fonte: CTM – Município de Jacareí





LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua José Jordão Mercadante – Quadra 50 – Lote 9E – Jardim Yolanda

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 125,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua José Jordão Mercadante, Quadra 50 - Lote 9E – Jd. Yolanda – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 46.500,00

(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m²)	Oferta	R\$ por Unidade (R\$)	Trazada (m)	Prof (m)	Topografia	Solo	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES										Valor unitário homog
								Localização	Póreas	Restados	Fº par	Popop	Fiscal	Fazido	Fazida	Fazida	Fazida	
1	184	R\$ 85.000,00	R\$ 461,96	7,4	25	Plano	Seco	Jd Nova Amarelina	0,90	1,05	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 415,18
2	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,8	25	Declive	Seco	Jd Nova Amarelina	0,90	1,06	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	0,76	R\$ 326,14
3	226	R\$ 60.000,00	R\$ 266,87	9,0	25	Declive	Seco	Jd Leblon	0,90	1,08	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,12	0,85	R\$ 277,10
4	256	R\$ 85.000,00	R\$ 414,63	8,2	25	Declive	Seco	Jd Leblon	0,90	1,05	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,10	0,82	R\$ 339,30
5	242	R\$ 70.000,00	R\$ 289,26	9,7	25	Declive	Seco	Jd Leblon	0,90	1,09	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,14	0,93	R\$ 288,44
6	225	R\$ 65.000,00	R\$ 288,89	9,0	25	Declive	Seco	Jd Leblon	0,90	1,06	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,12	0,80	R\$ 260,47
7	289	R\$ 123.000,00	R\$ 427,06	11,5	25	Plano	Seco	Jd Leblon	0,90	1,11	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,18	1,00	R\$ 469,82
8	150	R\$ 85.000,00	R\$ 566,67	5,0	30	Plano	Seco	Jd Nova Amarelina	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,04	1,04	R\$ 587,71
9	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,8	25	Plano	Seco	Jd Nova Amarelina	0,90	1,06	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,09	1,14	R\$ 500,46
10	125	R\$ 80.000,00	R\$ 640,00	5,0	25	Declive	Seco	Jd Nova Amarelina	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 544,03
11	400	R\$ 120.000,00	R\$ 300,00	13,3	30	Plano	Seco	Jd Nova Amarelina	0,90	1,13	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,26	1,19	R\$ 364,04
12	160	R\$ 63.600,00	R\$ 397,50	7,2	25	Plano	Seco	Jd Nova Amarelina	0,96	1,05	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,06	0,92	R\$ 328,01

LOTE 02	125,00	5,00	Jd. Yolanda	Seco	Plano	25	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	R\$ 42.285,22
Valor final																		R\$ 46.513,75

LOTE 03	125,00	5,00	Jd. Yolanda	Seco	Plano	25	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	R\$ 42.285,22
Valor final																		R\$ 46.513,75

LOTE 04	125,00	5,00	Jd. Yolanda	Seco	Plano	25	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	R\$ 42.285,22
Valor final																		R\$ 46.513,75

LOTE 05	125,00	5,00	Jd. Yolanda	Seco	Plano	25	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	R\$ 42.285,22
Valor final																		R\$ 46.513,75

LOTE 06	125,00	5,00	Jd. Yolanda	Seco	Plano	25	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	R\$ 42.285,22
Valor final																		R\$ 46.513,75

LOTE DE REFERÊNCIA	
Testada (m)	5,00
Profundidade	25,00
Área padrão	125,00

PEDOLOGIA	
Seco	1,00
Terrano úmido	0,89
Terrano úmido	0,57
Terrano úmido	0,33

TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Declive	0,95
Declive	0,85
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO	
ANOTAS	VALOR (R\$/m²)
Jd Nova Amarelina	150
Jd Leblon	102
Jd Yolanda	125
Jd Nova Amarelina	102
Jd Nova Amarelina	80
Padrão	114,40

FATOR CORRESP.	
Jd Nova Amarelina	1,1
Jd Leblon	0,9
Jd Yolanda	1,06
Jd Nova Amarelina	0,85
Jd Nova Amarelina	0,81

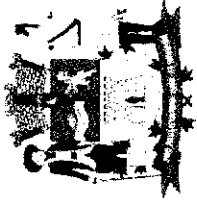
Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área* Média Homog)	R\$ 42.285,22
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 35.942,44
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 48.628,01

R\$ 46.500,00
(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)

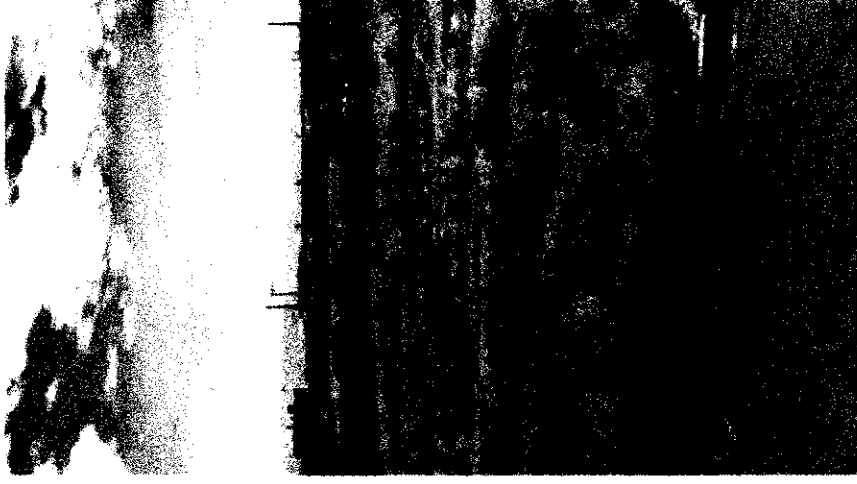




Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



INSCRIÇÃO:

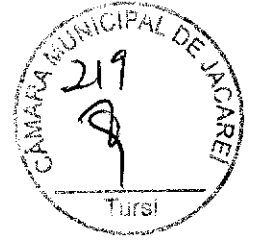
FOLHA: 44134 PARÂMETRO: 34 QUADRA: 05 LOTE: 0281 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:29:14	
PROPR:	FUNDAÇÃO PRO-LAR DE JACAREÍ	CPF:	45382032000118
COMPR:		RG:	
END. CORRES:	RUA JOSÉ BONIFÁCIO	Nº	37
BAIRRO:	CENTRO	CEP:	12327198
PROCESSO:	20110	ANO:	2013
		MATRÍCULA:	
		ISENÇÃO:	IMUNE
		CAT. PROPR:	MUNICIPAL

TERRENO:		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 11:31:44	
LOGR:	RUA JOSÉ JORDÃO MIECADAANTE	SEGMENTO:	0
QUADRA:	50	LOTE:	008
FORMA:	REGULAR	SITUAÇÃO:	MEO DE QUADRA
		BENFEIT:	NENHUMA
		TOPOG:	PLANO
		USO:	NENHUM
TEST.PRIN:	5,00	NUM.TEST.:	1
		AREA TERRENO:	125,00
LADO DIREITO:	25,00	LADO ESQUERDO:	25,00
LOG 2:	0,00	TEST 2:	0,00
		LOG 3:	0,00
		TEST 3:	0,00
		LOG 4:	0,00
		TEST 4:	0,00
EXP.PROCESSO:	15014	ANO:	2002
		TIPO:	A
FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE:	ÁREA TERRENO		
	TESTADA TERRENO		
OBSERVAÇÃO:			
INSC ANTERIOR:	441343405027600000		

Fonte: Google Earth. 2011

Fonte: CTM -- Município de Jacareí





**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua José Jordão Mercadante – Quadra 50 –
Lote 10D – Jardim Yolanda**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Município de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 125,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua José Jordão Mercadante, Quadra 50 - Lote 10D – Jd. Yolanda – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 46.500,00

(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

Elemento	Área (m ²)	Oferta	de Unitário (R\$)	Taxação (m ²)	Pref (m ²)	Topografia	Solo	Localização	Fechas	Prezadas	Fiscal	Ficha	Faixa	Final	Valor unitário homog.
1	54	65.000,00	65	461,96	7,4	Plano	Seco	Jd. Nova Almeida	1,00	1,00	0,87	1,00	1,08	0,90	R\$ 115,18
2	196	65.000,00	65	431,11	7,8	Declive	Seco	Jd. Nova Almeida	1,00	1,00	0,87	1,00	1,08	0,76	R\$ 325,14
3	226	68.000,00	68	286,67	9,0	Declive	Seco	Jd. Leblon	1,00	1,00	0,90	1,00	1,12	0,85	R\$ 277,10
4	715	65.000,00	65	414,63	8,7	Declive	Seco	Jd. Leblon	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,82	R\$ 539,30
5	742	65.000,00	65	289,26	9,7	Declive	Seco	Jd. Leblon	1,00	1,00	0,90	1,00	1,12	0,93	R\$ 288,44
6	225	65.000,00	65	288,89	9,0	Declive	Seco	Jd. Leblon	1,00	1,00	0,90	1,00	1,12	0,90	R\$ 260,47
7	298	65.000,00	65	427,58	11,5	Plano	Seco	Jd. Leblon	1,00	1,00	0,98	1,00	1,13	1,09	R\$ 486,02
8	196	65.000,00	65	566,67	5,0	Plano	Seco	Jd. Nova Almeida	1,00	1,00	1,10	1,00	1,04	1,04	R\$ 587,71
9	196	65.000,00	65	431,11	7,8	Plano	Seco	Jd. Nova Almeida	1,00	1,00	1,10	1,00	1,08	1,04	R\$ 490,20
10	125	65.000,00	65	840,00	5,0	Declive	Seco	Jd. Nova Almeida	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85	R\$ 544,03
11	400	65.000,00	65	300,00	13,3	Plano	Seco	Jd. Nova Almeida	1,00	1,00	0,80	1,00	1,26	1,19	R\$ 386,54
12	180	65.000,00	65	353,33	7,2	Plano	Seco	Jd. Nova Almeida	1,00	1,00	0,90	1,00	1,08	0,92	R\$ 526,31

LOTE DE REFERÊNCIA	
Taxação (m ²)	5,00
Perímetro (m)	25,00
Área (m ²)	125,00

FEDOLOGIA	
Seco	1,00
Terrão úmido	0,90
Terrão normal	0,87
Terrão permeável	0,85

TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Ondulado	0,80
A. lre.	0,90
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO	
AMOSTRAS	VALOR (R\$/m ²)
Jd. Nova Almeida	10
Jd. Leblon	10
Jd. Leblon	10
Jd. Nova Almeida	10
Jd. Nova Almeida	91
Panção	116,40
RELACÃO	
Jd. Nova Almeida	1,31
Jd. Leblon	0,88
Jd. Leblon	1,09
Jd. Nova Almeida	0,89
Jd. Nova Almeida	0,81
FATOR CORRESP.	
Jd. Nova Almeida	1,1
Jd. Leblon	0,9
Jd. Leblon	1,09
Jd. Nova Almeida	0,87
FATOR CORRESP.	
Jd. Nova Almeida	1,1
Jd. Leblon	0,9
Jd. Leblon	1,09
Jd. Nova Almeida	0,87
Média Homogeneizada	
CV	0,80
Limites Superior	396,08
Limites inferior	260,47
Módulo	
Declaratório	381,19
Média Homogeneizada	316,31
CV	0,80
Anterior	
Anterior	38
Valor final	
0,88	R\$ 42.285,22
0,85	R\$ 48.519,78

LOTE 100 | 125,00 | 5,00 | 25 | Plano | Seco | Jd. Yolanda | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,88 | R\$ 42.285,22

Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

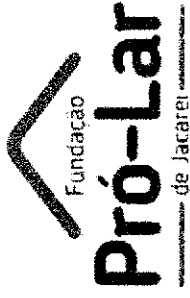
Valor Médio (Área * Média Homog)	R\$ 42.285,22
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 35.942,44
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 48.628,01

R\$ 46.500,00
(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)





Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



INSCRIÇÃO: FOLHA 44134 PARÂMETRO: 34 QUADRA: 05 LOTE: 0286 BLOCO 00 ECONOMIA 000

PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:29:14	
PROPR	MUNICÍPIO DE JACAREÍ	CPF: 48694139000183	RG:
COMPR:		CPF:	RG:
END. CORRES:	PCA DOS TRÊ PODERES Nº 73		
BAIRRO	CENTRO JACAREÍ	SP	CEP: 12327170
PROCESSO:	ANO:	MATRICULA:	ISENÇÃO: IMUNE CAT. PROPR: MUNICIPAL

TERRENO:		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 11:24:35	
LOGR: 07660	RUA JOSÉ JORDÃO MERCADANTE	SEGMENTO:	0
QUADRA: 60	LOTE: 100	BAIRRO/LOTEAM:	COLONIA / JARDIM PARAISO 1
FORMA: REGULAR	SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENEFIT: NENHUMA	TOPOG: PLANO	USO: NENHUM
TEST PRIN: 6,00	NUM.TEST: 1	AREA TERRENO:	125,00
LADO DIREITO: 25,00	LADO ESQUERDO:	25,00	
LOG. 2: 00000 0	TEST 2: 0,00	LOG. 3: 00000 0	TEST 3: 0,00
LOG. 4: 00000 0	TEST 4: 0,00	LOG. 5: 00000 0	TEST 5: 0,00
EXP. PROCESSO: 15014	ANO: 2002	TIPO: A	
FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO		TESTADA TERRENO	
OBSERVAÇÃO:			
INSC. ANTERIOR:			

Fonte: Google Earth. 2011

Fonte: CTM – Município de Jacareí





**LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua José Jordão Mercadante – Quadra
50 – Lote 10E – Jardim Yolanda**

Solicitante: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Interessado: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Proprietário: Fundação Pró-Lar de Jacareí

Objetivo da avaliação: Determinação do atual valor de mercado para pagamento a vista de uma área de terreno urbano de 125,00 m²

Endereço do imóvel avaliado:

Cidade: Jacareí **UF:** São Paulo

Rua José Jordão Mercadante, Quadra 50 - Lote 10E – Jd. Yolanda – Jacareí/SP

Método Utilizado: Método Comparativo de dados de Mercado – Tratamento Científico por Homogeneização de Fatores

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado para Venda do Imóvel:

R\$ 46.500,00

(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Wellington Cesar Garcia
Eng^o Civil
CREA: 506.951.853-5

Luana Maria dos Santos
Eng^a Civil
CREA: 506.957.415-5



Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



TRATAMENTO DE DADOS

HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES																	
Elemento	Área (m²)	Oferta	Pr Unitário (R\$)	Testada (m)	Prod (m)	Topografia	Solo	Localização	Fator	Frestada	Fprod	Propog	Fiscal	Foabo	Farea	Ffinal	Valor unitário homog.
1	194	R\$ 85.000,00	R\$ 461,96	7,4	25	Plano	Seco	Jd Novo Amarelce	0,90	1,05	1,00	1,00	0,87	1,00	1,08	0,90	R\$ 415,18
2	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,8	25	Declive	Seco	Jd Novo Amarelce	0,90	1,06	1,00	0,85	0,87	1,00	1,08	0,76	R\$ 328,14
3	225	R\$ 80.000,00	R\$ 355,56	9,0	25	Declive	Seco	Jd Leblon	0,90	1,06	1,00	0,85	0,90	1,00	1,12	0,85	R\$ 272,10
4	205	R\$ 85.000,00	R\$ 414,63	8,2	25	Declive	Seco	Jd Leblon	0,90	1,06	1,00	0,85	0,90	1,00	1,10	0,82	R\$ 339,30
5	242	R\$ 70.000,00	R\$ 289,26	9,7	25	Active	Seco	Jd Leblon	0,90	1,09	1,00	0,90	0,90	1,00	1,14	0,93	R\$ 288,44
6	225	R\$ 85.000,00	R\$ 379,89	9,0	25	Active	Seco	Jd Leblon	0,90	1,08	1,00	0,90	0,90	1,00	1,12	0,90	R\$ 290,47
7	288	R\$ 120.000,00	R\$ 417,01	11,5	25	Plano	Seco	Jd Leblon	0,90	1,11	1,00	1,00	0,90	1,00	1,18	1,09	R\$ 406,62
8	150	R\$ 85.000,00	R\$ 566,67	5,0	30	Plano	Seco	Jd Nova Alegria	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,04	1,04	R\$ 587,71
9	186	R\$ 80.000,00	R\$ 430,11	7,8	25	Plano	Seco	Jd Nova Alegria	0,90	1,06	1,00	1,00	1,10	1,00	1,08	1,14	R\$ 490,26
10	125	R\$ 80.000,00	R\$ 640,00	5,0	25	Declive	Seco	Jd Nova Alegria	0,90	1,00	1,00	0,85	1,10	1,00	1,00	0,85	R\$ 544,00
11	400	R\$ 120.000,00	R\$ 300,00	13,3	30	Plano	Seco	Jd Maria Amélia	0,90	1,13	1,00	1,00	0,90	1,00	1,26	1,19	R\$ 368,04
12	180	R\$ 80.000,00	R\$ 444,44	7,2	25	Plano	Seco	Jd Maria Amélia	0,90	1,05	1,00	1,00	0,90	1,00	1,08	0,92	R\$ 326,01

LOTE DE REFERÊNCIA	
Testada (m)	5,00
Profundidade	25,00
Área padrão	125,00

PEDOLOGIA	
Seco	1,00
Terreno úmido	0,89
Terreno húmido	0,57
Terreno pântano	0,33

TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Ondulado	0,95
Active	0,90
Declive	0,85

LOCALIZAÇÃO	
AMOSTRAS	VALOR (R\$/m²)
Jd Nova Alegria	180
Jd Leblon	102
Jd Yonanca	125
Jd Maria Amélia	102
Jd Novo Amarelce	84
Padrão	114,40

FATOR CORRESP	
RELAÇÃO	
Jd Nova Alegria	1,31
Jd Leblon	0,89
Jd Yonanca	1,09
Jd Maria Amélia	0,89
Jd Novo Amarelce	0,81

MEDIDAS	
Média	R\$ 384,10
Desvio padrão	116,31
Média Homogeneizada	R\$ 316,28
CV	0,30
Limite Superior	396,06
Limite Inferior	236,50
Amplitude	26%

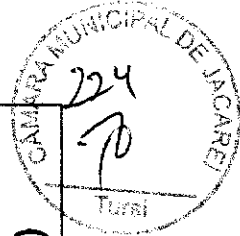
LOTE 10E	125,00	5,00	25	Plano	Seco	Jd Yonanca	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,88	R\$ 42.285,22	
																	R\$ 46.513,75

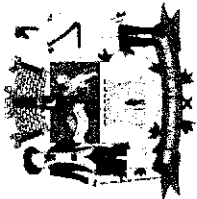
Os valores expressos na tabela 1 foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado Local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tendo em vista a dificuldade de coletar dados de valores transacionados e como os dados amostrais foram pautados em ofertas para realização de seus cálculos, utilizaremos o campo arbitrio permitido pela norma de 15% acima ou abaixo do valor médio do imóvel. E Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel avaliando, na presente data, os valores abaixo descritos na tabela. Dentro das atribuições no campo arbitrio, tem-se que o valor considerado para o lote é:

Valor Médio (Área*Média Homog)	R\$ 42.285,22
Valor Mínimo: 15% a menos	R\$ 35.942,44
Valor Máximo 15% a mais	R\$ 48.628,01

R\$ 46.500,00
(Quarenta e Seis Mil e Quinhentos Reais)

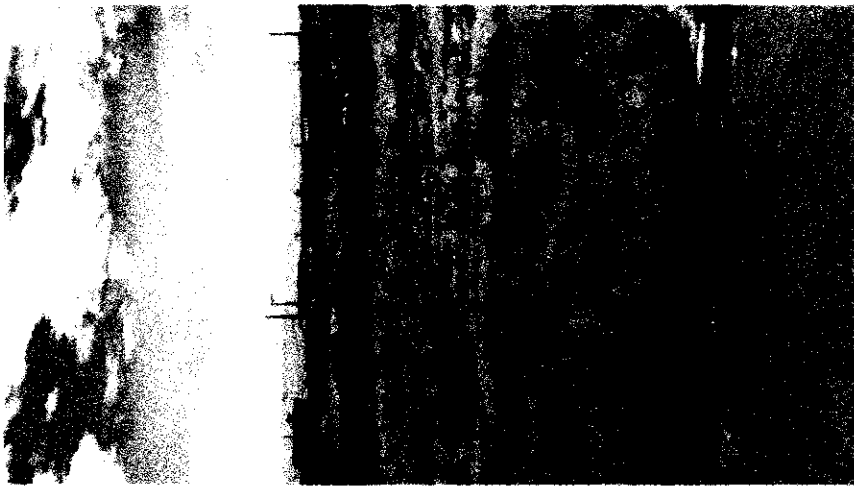




Município de Jacareí
Fundação Pró-Lar de Jacareí



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA E FICHA CADASTRAL



INSCRIÇÃO: 44134
FOLHA: 44134 PARÂMETRO: 34 QUADRA: 05 LOTE: 0291 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PROPRIEDADE		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 26/09/2017 14:29:14	
PROPR:	FUNDAÇÃO PRO-LAR DE JACAREÍ	CPF:	45392932000119
COMPR:		RG:	
END. CORRES:	RUA JOSÉ BONIFÁCIO Nº 37	SP	CEP: 12327190
BAIRRO:	CENTRO JACAREÍ	ISENÇÃO:	IRUNE
PROCESSO:	ANO: MATRÍCULA:	CAT. PROPR:	MUNICIPAL

TERRENO:		ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 19/11/2003 11:31:44	
LOGR:	87688 RUA JOSÉ JORDÃO MERCADANTE	SEGMENTO:	0
QUADRA:	50 LOTE: 10E	BAIRRO / LOTEAM:	COLÔNIA / JARDIM PARAÍSO 1
FORMA:	REGULAR SITUAÇÃO: MIEIO DE QUADRA	BENFEIT:	NERUNIA
TEST. PRIN:	5,00	NUM. TEST:	1
LADO DREITO:	25,00	LADO ESQUERDO:	25,00
LOG 2:	00000 0	LOG 3:	00000 0
LOG 3:	0,00	LOG 4:	00000 0
EXP. PROCESSO:	15014	ANO:	2002
FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE:	AREA TERRENO:	TIPO:	A
OBSERVAÇÃO:	TESTADA TERRENO		
INSC. ANTERIOR:	441343-0050286-00000		

Fonte: Google Earth. 2011

Fonte: CTM – Município de Jacareí

