



# CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

## PALÁCIO DA LIBERDADE

Deliberação:

**PLE Nº 23/2026**

**PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO**

DATA DE PROTOCOLO: 17/08/2026

Nº ORIGEM: 23/2026

Cód. 03.00.02.06 - VC - P

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Norma:

Assinatura

Ementa (assunto):

Autoriza o Poder Executivo a desafetar e alienar imóveis municipais, mediante leilão, às áreas que especifica.

Autoria:

Prefeito Municipal Celso Florêncio de Souza.

Distribuído em:

17/08/2026

Para as Comissões:

Prazo das Comissões:

Prazo fatal:

Turnos de votação:

Observações:

Anotações:

17/08/2026 - Projeto protocolado, distribuído e encaminhado ao Jurídico (Prazo: 26/08/2026).

Ofício nº 327/2026 – GP

PLE nº 23/2026

Jacareí, 14 de agosto de 2026.

Ao Excelentíssimo Senhor  
Paulo Luís Santos  
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Jacareí/SP



Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminho, anexo, o Projeto de Lei nº 23/2026 para apreciação dos Senhores Vereadores.

**Projeto de Lei nº 23/2026** – Autoriza o Poder Executivo a desafetar e alienar imóveis municipais, mediante leilão, às áreas que especifica.

Sendo o que nos compete para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovar votos de estima e consideração.

Respeitosamente,

**CELSO  
FLORENCIO  
O DE  
SOUZA:345  
20675804**  
**CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA**  
Prefeito Municipal de Jacareí

Assinado digitalmente por CELSO  
FLORENCIO DE  
SOUZA:34520675804  
ND: O=BR, O=CP-Brasil, OU=  
Certificado Digital PF A3, OU=  
Presencial, OU=22106571000148,  
OU=AC SyngularID Multipla, CN=  
CELSO FLORENCIO DE  
SOUZA:34520675804  
Razão: Eu sou o autor deste  
documento  
Localização:  
Data: 2026.08.17 09:11:29-03'00"  
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

PROJETO DE LEI Nº 23, DE 14 DE AGOSTO DE 2026.

Autoriza o Poder Executivo a desafetar e alienar imóveis municipais, mediante leilão, às áreas que especifica.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a desafetar, transferindo para a classe de bens dominicais, as seguintes áreas de propriedade do Município de Jacareí, com as seguintes descrições:

I – Área 1:

Cadastro Municipal nº 44114.12.42.0001.00.000

Matrícula nº 81.570

Proprietário: Município de Jacareí

Descrição: “Um terreno urbano situado no Bairro do Rio Abaixo ou Meia Lua, contendo a área de 8.388,15 m<sup>2</sup>, designado como “Parte B” (Institucional), com frente para a Avenida Engenheiro Davi Monteiro Lino, que assim se descreve: inicia em um ponto localizado no encontro da divisa com o imóvel que pertencia ao Laboratório Ciba do Brasil S/A., atualmente propriedade do Município de Jacareí (matrícula nº 62.708), distante 3,92 metros da cerca divisória da faixa de terreno que pertencia à Rede Ferroviária Federal (leito desativado da Estrada de Ferro Central do Brasil, alinhamento esquerdo no sentido São Paulo – Rio de Janeiro), atualmente propriedade do Município de Jacareí (matrícula nº 61.328), onde foi implantado o prolongamento da Avenida Engenheiro Davi Monteiro Lino; do referido ponto segue confrontando com a referida avenida, em linha reta, por uma distância de 40,65 metros; daí deflete à esquerda em ângulo obtuso e segue por uma distância de 206,25 metros; daí deflete à esquerda em ângulo reto e segue por uma distância de 39,94 metros, confrontando nestas extensões com o remanescente do imóvel designado como “Gleba A”, onde se assenta o “Condomínio Residencial Morada Casabella”; deflete à esquerda em ângulo reto e segue por uma distância de 213,48 metros, confrontando com o imóvel designado como remanescente da Área D, de propriedade da Desur Desenvolvimento Urbano Ltda. (matrícula nº 62.707) e com o imóvel designado como Área D-1, de propriedade do Município de Jacareí (matrícula nº 62.708), indo encontrar o ponto

inicial, encerrando a área de 8.388,15 m<sup>2</sup> (oito mil trezentos e oitenta e oito metros e quinze decímetros quadrados)."

**II – Área 2:**

Cadastro Municipal nº 44121.22.88.0002.00.000

Matrícula nº 99.828

Proprietário: Município de Jacareí

Descrição: "Uma gleba de terras designada como "ÁREA A-2 – Parte 2", com testada para o alinhamento direito da Rodovia Geraldo Scavone, sentido São José dos Campos-Jacareí, no "Bairro do Rio Comprido", contendo a área de 8.245,19 m<sup>2</sup>, que assim se descreve: inicia-se no ponto 13A1, de coordenadas N 7.426.130,900 m e E 406.126,892 m, localizado no alinhamento direito da Rodovia Geraldo Scavone, sentido São José dos Campos-Jacareí; do ponto 13A1 segue com azimuth de 348°01'43" e distância de 5,36 m até o ponto 14A, de coordenadas N 7.426.136,147 m e E 406.125,780 m; do ponto 14A deflete à direita e segue com azimuth de 352°32'40" e distância de 44,64 m até o ponto 14A1, de coordenadas N 7.426.180,409 m e E 406.119,987 m, confrontando do ponto 13A1 ao ponto 14A1 com o alinhamento direito da Rodovia Geraldo Scavone, sentido São José dos Campos-Jacareí/SP; do ponto 14A1 deflete à direita e segue com azimuth de 74°11'49" e distância de 164,00 m até o ponto 14A2, de coordenadas N 7.426.225,072 m e E 406.277,788 m; deste deflete à direita e segue com azimuth de 166°45'00" e distância de 49,56 m até o ponto 13A2, de coordenadas N 7.426.176,823 m e E 406.289,149 m, confrontando do ponto 14A1 até o ponto 13A2 com o imóvel matriculado sob nº 99.829 (Área A-2 – Parte 3); do ponto 13A2 deflete à direita e segue com azimuth de 254°11'49" e distância de 168,83 m até o ponto 13A1 inicial, encerrando a área de 8.245,19 m<sup>2</sup> (oito mil, duzentos e quarenta e cinco metros e dezenove decímetros quadrados)".

**III – Área 3:**

Cadastro Municipal nº 44121-22-88-0003-00-000

Matrícula nº 99.829

Proprietário: Município de Jacareí

Descrição: "Uma gleba de terras designada como "ÁREA A-2 – Parte 3", com testada para o alinhamento direito da RODOVIA GERALDO SCAVONE, sentido São José dos Campos-Jacareí, no "Bairro do Rio Comprido", contendo a área de 10.974,77 m<sup>2</sup>, que assim se descreve: inicia-se no ponto 14A1, de coordenadas N 7.426.180,409 m e E 406.119,987 m, localizado no alinhamento direito da Rodovia Geraldo Scavone, sentido São

José dos Campos-Jacareí; do ponto 14A1 segue com azimuth de 352°32'40" e distância de 36,36 m até o ponto 15A, de coordenadas N 7.426.216,462 m e E 406.115,269 m, confrontando do ponto 14A1 ao ponto 15A com o alinhamento direito da Rodovia Geraldo Scavone, sentido São José dos Campos-Jacareí; do ponto 15A deflete à direita e segue com azimuth 70°31'57" e distância de 202,73 m até o ponto 21A, de coordenadas N 7.426.284,026 m e E 406.306,409 m, situado na margem esquerda do Rio Comprido, divisa dos Municípios de Jacareí e São José dos Campos, distante 362,83 metros, medidos ao longo desta margem, do ponto 21A (ponto 1A do perímetro originário da matrícula nº 63.761), confrontando nesta extensão com propriedade de Ciro Davi Sant'Ana Gomez (matrícula nº 64.757); deste ponto deflete à direita e segue pela margem esquerda do Rio Comprido, à montante, com azimuth 163°16'54" e distância de 98,46 m até o ponto 21A1, de coordenadas N 7.426.189,725 m e E 406.334,734 m; deste deflete à direita e segue com azimuth de 254°11'49" e distância de 47,37 m até o ponto 13A2, de coordenadas N 7.426.176,823 m e E 406.289,149 m, confrontando com o imóvel matriculado sob nº 99.827 (Área A-2 – Parte 1); deste deflete à direita e segue com azimuth de 346°45'00" e distância de 49,56 m até o ponto 14A2, de coordenadas N 7.426.225,072 m e E 406.277,788 m; deste deflete à esquerda e segue com azimuth de 254°11'49" e distância de 164,00 metros até o ponto 14A1, inicial, confrontando do ponto 13A2 até o ponto 14A1 com o imóvel matriculado sob nº 99.828 (Área A-2 – Parte 2), encerrando a área de 10.974,77 m<sup>2</sup> (dez mil, novecentos e setenta e quatro metros e setenta e sete decímetros quadrados). Existe no imóvel desta matrícula uma faixa "non aedificandi" – Área de Preservação Permanente – APP, localizada paralelamente aos pontos 15A e 21A, com largura de 8,00 m, e entre os pontos 21A e 21A1, com largura de 30,00 m, totalizando 4.311,64 m<sup>2</sup>."

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a realizar a alienação dos imóveis descritos no art. 1º desta Lei, mediante a realização de leilão, nos termos do art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 14 de agosto de 2026.

**CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA**  
Prefeito do Município de Jacareí

## **MENSAGEM**

Tenho a honra de submeter à apreciação desta Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, que autoriza o Poder Executivo a desafetar e alienar imóveis municipais, mediante leilão, às áreas que especifica.

A proposta tem por finalidade autorizar a Administração Pública Municipal a desafetar e possibilitar a adequada destinação de bens imóveis que não se mostram necessários à manutenção do patrimônio público na condição atual, permitindo que sejam convertidos em recursos financeiros e, conseqüentemente, aplicados em ações de interesse público.

A alienação dos imóveis será realizada mediante leilão, observados os requisitos e procedimentos previstos no art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, assegurando-se a observância dos Princípios da Legalidade, Publicidade, Isonomia, Transparência e obtenção do melhor resultado para o Município.

Os recursos decorrentes da alienação serão destinados, observadas as normas orçamentárias e financeiras aplicáveis, ao fortalecimento dos serviços públicos municipais, dentre eles, investimentos na melhoria e modernização dos equipamentos e da infraestrutura das áreas da Saúde e da Educação, além do pagamento de indenizações de desapropriações em obras estruturantes na Via Oeste e no Córrego do Turi.

A medida busca, assim, transformar patrimônio imobiliário atualmente disponível em capacidade de investimento, permitindo que os recursos obtidos sejam revertidos em melhorias concretas para a população, com o aprimoramento dos equipamentos públicos e das condições de atendimento oferecidas pelo Município nas áreas de Saúde e Educação.

A iniciativa encontra fundamento no interesse público e na necessidade de promover uma gestão eficiente do patrimônio municipal, conferindo melhor aproveitamento aos bens públicos e direcionando os recursos obtidos para áreas essenciais à população.

O presente Projeto encontra-se em consonância com a Agenda 2030, contribuindo para o alcance dos seguintes Objetivos de Desenvolvimento Sustentável:



Ressalta-se que este Projeto de Lei possui sólido escopo legal, conforme dispõe o art. 60 e os incisos I e III do art. 61, da Lei Orgânica Municipal, e o inciso I do art. 30 da Constituição Federal.

Justificado nestes termos, a fim de que a proposta possa alcançar plenamente os seus objetivos, encaminhamos o Projeto de Lei para apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa.

Gabinete do Prefeito, 14 de agosto de 2026.

**CELSO  
FLORENCIO DE  
SOUZA:345206  
75804**

Assinado digitalmente por CELSO  
FLORENCIO DE SOUZA:34520675804  
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=  
Certificado Digital PF A3, OU=  
Presencial, OU=22106571000148, OU=  
AC SyngularID Multipla, CN=CELSO  
FLORENCIO DE SOUZA:34520675804  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização:  
Data: 2026.08.17 09:10:51-03'00'  
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

**CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA**  
Prefeito do Município de Jacareí

## REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

|           |         |                                                 |                |              |       |      |
|-----------|---------|-------------------------------------------------|----------------|--------------|-------|------|
| MATRÍCULA | FICHA   | LIVRO Nº 2                                      | REGISTRO GERAL | JACAREÍ - SP |       |      |
| 81.570    | 01      |                                                 |                | 29           | julho | 2014 |
|           | ANVERSO | CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA<br>CÓDIGO 11.449-6 |                | DIA          | MÊS   | ANO  |

MATRÍCULA  
81.570

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

Um terreno urbano situado no **Bairro do Rio Abaixo ou Meia Lua**, contendo a área de **8.388,15 m<sup>2</sup>**, designado como "**Parte B**" (Institucional), com frente para a **Avenida Engenheiro Davi Monteiro Lino**, que assim se descreve: inicia em um ponto localizado no encontro da divisa com o imóvel que pertencia ao Laboratório Ciba do Brasil S/A., atualmente propriedade do Município de Jacareí (matrícula nº 62.708), distante 3,92 metros da cerca divisória da faixa de terreno que pertencia à Rede Ferroviária Federal (leito desativado da Estrada de Ferro Central do Brasil, alinhamento esquerdo no sentido São Paulo - Rio de Janeiro), atualmente propriedade do Município de Jacareí (matrícula nº 61.328), onde foi implantado o prolongamento da **Avenida Engenheiro Davi Monteiro Lino**; do referido ponto segue confrontando com a referida avenida, em linha reta, por uma distância de **40,65 metros**; daí deflete à esquerda em ângulo obtuso e segue por uma distância de **206,25 metros**; daí deflete à esquerda em ângulo reto e segue por uma distância de **39,94 metros**, confrontando nestas extensões com o remanescente do imóvel designado como "**Gleba A**", onde se assenta o "**Condomínio Residencial Morada Casabella**"; deflete à esquerda em ângulo reto e segue por uma distância de **213,48 metros**, confrontando com o imóvel designado como remanescente da Área D, de propriedade da Desur Desenvolvimento Urbano Ltda. (matrícula nº 62.707) e com o imóvel designado como Área D-1, de propriedade do Município de Jacareí (matrícula nº 62.708), indo encontrar o ponto inicial, encerrando a área de **8.388,15 m<sup>2</sup>** (oito mil trezentos e oitenta e oito metros e quinze decímetros quadrados).

**Cadastro:** Inscrição imobiliária número **44114.12.42.0001.00.000**, no Cadastro Fiscal do Município, em área maior.

**Proprietária:** **Dalaveca Incorporadora Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo - SP, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 131-Q, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.463.557/0001-85.

**Registros Anteriores:** R-3, em 15/06/2011, e R-12, em 29/04/2014, na matrícula nº 69.899, deste Cartório.

  
DANIEL KLEBER DA SILVA  
ESCREVENTE AUTORIZADO

CONTINUA NO VERSO

| MATRÍCULA | FICHA |
|-----------|-------|
| 81.570    | 01    |
|           | VERSO |

CONTINUAÇÃO

**AV-1-81.570**, em 29 de julho de 2014.

**ABERTURA DE MATRÍCULA.** A requerimento da proprietária **Dalaveca Incorporadora Ltda.**, retro identificada, incorporadora e instituidora do "**Condomínio Residencial Morada Casabella**", com fundamento no item 54, alínea "c", capítulo XX, do Provimento CG 58/89 (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), objetivando cumprir as disposições contidas no artigo 92 da Lei Municipal nº 4.847/2004 (transmissão de área institucional para o domínio público do Município), foi descerrada esta matrícula nº **81.570** para o imóvel retro descrito, designado como "**PARTE B**" (**Institucional**) no projeto do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA CASABELLA**", que deu origem aos registros nºs 3 e 12 na matrícula nº 69.899 deste Cartório, cujo imóvel está plotado e devidamente identificado no referido projeto (Protocolizado em 03/07/2014, digitalizado e microfilmado sob nº 201.405).

DANIEL KLEBER DA SILVA  
ESCREVENTE AUTORIZADO

D. R\$ 12,05

**R-2-81.570**, em 19 de setembro de 2014.

**DOAÇÃO.** Por escritura de doação de 29 de agosto de 2014, lavrada no Cartório do 1º Tabelião de Notas desta Comarca de Jacareí-SP, Lº 796, páginas 017/021, a proprietária **Dalaveca Incorporadora Ltda.**, já identificada, doou o imóvel desta matrícula, a título gratuito e pelo valor estimativo de R\$ 210.289,44 (duzentos e dez mil, duzentos e oitenta e nove reais e quarenta e quatro centavos) ao **Município de Jacareí**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade de Jacareí-SP, na Praça dos Três Poderes, nº 73, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.694.139/0001-83. Consta da escritura que a doação foi feita em cumprimento as disposições contidas no artigo 92 da Lei Municipal nº 4.847/2004 (transmissão de área institucional para o domínio público do Município). (Protocolizado em 05/09/2014, digitalizado e microfilmado sob nº 204.037).

Gabriela Simões Moraes  
Escrevente Autorizada

Thiago Aranha de Souza  
Escrevente Autorizado

D. R\$ 1.044,65

**AV-3-81.570**, em 12 de janeiro de 2021.

**BLOQUEIO ADMINISTRATIVO DA MATRÍCULA.** (Prenotação número 267.039).

CONTINUA NA FICHA Nº

02

## REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

|           |         |            |                |              |         |      |
|-----------|---------|------------|----------------|--------------|---------|------|
| MATRÍCULA | FICHA   | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | JACAREÍ - SP |         |      |
| 81.570    | 02      |            |                | 12           | janeiro | 2021 |
|           | ANVERSO |            |                | DIA          | MÊS     | ANO  |

MATRÍCULA  
81.570CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA  
CÓDIGO 11.449-6

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

Cumprindo o disposto no artigo nº 230 da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), procede-se a esta averbação para constar que o imóvel da matrícula nº 69.899, onde se assenta o "Condomínio Residencial Morada Casabella", objeto da instituição e especificação de condomínio a que se refere o R-12-69.899, foi **bloqueado administrativamente** nos autos da Ação Civil Pública Cível - Área de Preservação Permanente, promovida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face da Dalaveca Incorporadora Ltda., CNPJ/MF nº 11.463.557/0001-85, do Município de Jacareí, CNPJ/MF nº 46.694.139/0001-83, do Estado de São Paulo, CNPJ/MF nº 46.379.400/0001-50, e da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, CNPJ/MF nº 43.776.491/0001-70, processo digital nº 1008902-58.2019.8.26.0292, em curso perante a Vara da Fazenda Pública desta Comarca de Jacareí-SP, conforme minuciosamente narrado na AV-484-69.899, cujo bloqueio, conseqüentemente, alcança o imóvel desta matrícula e as unidades autônomas do citado condomínio. (Protocolizado em 15/12/2020 e digitalizado sob nº 267.039).

D. Nihil - AV. "ex ofício"

Maria Cristina Pereira Reno  
Escrevente Autorizada

AV-4-81.570, em 07 de abril de 2021.

**Desbloqueio da Matrícula - Cancelamento da AV-3.** (Prenotação nº 269.695).  
Procede-se a esta averbação para constar que a matrícula nº 69.899, do imóvel onde se assenta o "Condomínio Residencial Morada Casabella", foi **desbloqueada**, conforme minuciosamente narrado na sua AV-485. Conseqüentemente, a decisão judicial que determinou o desbloqueio, estendeu-se a esta matrícula e às demais matrículas das unidades autônomas oriundas do citado condomínio. (Protocolizado em 12/03/2021 e digitalizado sob nº 269.695).

D. Nihil - "ex ofício".

Maria Cristina Pereira Reno  
Escrevente Autorizada

CONTINUA NO VERSO



Escritório Público  
Rua da Constituição, 100  
Fav. do Brasil, 100 - 100  
Fav. do Brasil, 100 - 100

| MATRÍCULA | FICHA |
|-----------|-------|
|           |       |
|           | VERSO |

CONTINUAÇÃO

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Registro de Imóveis  
do Estado de São Paulo



CONTINUA NA FICHA Nº

# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

| MATRÍCULA | FICHA   | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | JACAREÍ - SP |           |      |
|-----------|---------|------------|----------------|--------------|-----------|------|
| 99.829    | 01      |            |                | 10           | fevereiro | 2022 |
|           | ANVERSO |            |                | DIA          | MÊS       | ANO  |

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA  
CÓDIGO 11.449-6

99.829  
MATRÍCULA

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

"Uma gleba de terras designada como **"ÁREA A-2 - Parte 3"**, com testada para o alinhamento direito da **RODOVIA GERALDO SCAVONE**, sentido São José dos Campos-Jacareí, no **"Bairro do Rio Comprido"**, contendo a área de **10.974,77 m²**, que assim se descreve: inicia-se no ponto 14A1, de coordenadas N 7.426.180,409 m e E 406.119,987 m, localizado no alinhamento direito da **Rodovia Geraldo Scavone**, sentido São José dos Campos-Jacareí; do ponto 14A1 segue com azimuth de 352°32'40" e distância de **36,36 m** até o ponto 15A, de coordenadas N 7.426.216,462 m e E 406.115,269 m, confrontando do ponto 14A1 ao ponto 15A com o alinhamento direito da **Rodovia Geraldo Scavone**, sentido São José dos Campos-Jacareí; do ponto 15A deflete à direita e segue com azimuth 70°31'57" e distância de **202,73 m**, até o ponto 21A, de coordenadas N 7.426.284,026 m e E 406.306,409 m, situado na margem esquerda do **Rio Comprido**, divisa dos Municípios de Jacareí e São José dos Campos, distante 362,83 metros, medidos ao longo desta margem, do ponto 21A (ponto 1A do perímetro originário - matrícula nº 63.761), confrontando nesta extensão com propriedade de **Ciro David Sant'Ana Gomez** (matrícula nº 64.757); deste ponto deflete à direita e segue pela margem esquerda do **Rio Comprido**, à montante, com azimuth de 163°16'54" e distância de **98,46 m** até o ponto 21A1, de coordenadas N 7.426.189,725 m e E 406.334,734 m; deste deflete à direita e segue com azimuth de 264°11'49" e distância de **47,37 m** até o ponto 13A2, de coordenadas N 7.426.176,823 m e E 406.289,149 m, confrontando com o imóvel matriculado sob nº 99.827 (Área A-2 - Parte 1); deste deflete à direita e segue com azimuth de 346°45'00" e distância de **49,56 m** até o ponto 14A2, de coordenadas N 7.426.225,072 m e E 406.277,788 m; deste deflete à esquerda e segue com azimuth de 254°11'49" e distância de **164,00 metros** até o ponto 14A1, inicial, confrontando do ponto 13A2 até o ponto 14A1 com o o imóvel matriculado sob nº 99.828 (Área A-2 - Parte 2), encerrando a área de **10.974,77 m²** (dez mil, novecentos e setenta e quatro metros e setenta e sete decímetros quadrados). Existe no imóvel desta matrícula uma faixa "non aedificandi" - Área de Preservação Permanente - APP, localizada paralelamente aos pontos 15A e 21A, com largura de 8,00 m, e entre os pontos 21A e 21A1, com largura de 30,00 m, totalizando 4.311,64 m².

**Cadastro:** Inscrição imobiliária nº 44121-22-88-0003-00-000, no Cadastro Fiscal do Município.

**Proprietária:** Pedra Construtora e Incorporadora Ltda., com sede na cidade

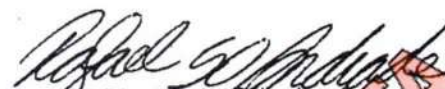
CONTINUA NO VERSO

| MATRÍCULA | FICHA |
|-----------|-------|
| 99.829    | 01    |
|           | VERSO |

CONTINUAÇÃO

de São José dos Campos-SP, na Rua dos Piquirões, nº 40, sala 807, Parque Residencial Aquarius, CEP 12246-020, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.023.337/0001-75 e NIRE 35216308410.

**Registro Anterior:** Registro nº 02 na matrícula nº 64.756, em 09/11/2009, deste Cartório, em área maior.

  
Rafael Simão de Oliveira Andrade  
Escrivente Autorizado

**AV-1-99.829**, em 10 de fevereiro de 2022.

**Abertura de Matrícula.** A requerimento da proprietária, retro e supra nomeada e identificada, com fundamento no item 52, letra "c", Capítulo XX, do Provimento CG 58/89 (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), foram abertas três matrículas para os três imóveis resultantes do projeto de desdobro a que se refere a AV-6-64.756, tendo sido descerradas esta matrícula nº 99.829 e as matrículas nºs. 99.827 e 99.828. Consta do projeto de desdobro que este imóvel será doado ao Município de Jacareí, conforme expediente nº 9422/2019. (Protocolizado em 01/02/2022 e digitalizado sob nº 281.316).

D. R\$ 33,93

  
Rafael Simão de Oliveira Andrade  
Escrivente Autorizado

**R-2-99.829**, em 25 de novembro de 2022.

**Doação.** Por escritura de doação de 27 de outubro de 2022, lavrada no Cartório do 2º Tabelião de Notas desta Comarca de Jacareí-SP, Livro 897, páginas 309/313, a proprietária **Pedra Construtora e Incorporadora Ltda.**, já identificada, **doou** o imóvel desta matrícula, a título gratuito e pelo valor estimativo de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), ao **Município de Jacareí**, pessoa jurídica de Direito Público, com sede nesta cidade de Jacareí-SP, na Praça dos Três Poderes, nº 73, Centro, CEP 12327-170, CNPJ/MF nº 46.694.139/0001-83. Consta da escritura que a doação tem por finalidade cumprir e respeitar as obrigações assumidas nos autos do expediente administrativo nº 9.422/2019, relativas às duas áreas reservadas em processo de loteamento. (Protocolizado em 17/11/2022 e digitalizado sob nº 291.040)

D. R\$ 1.007,91

  
Reinaldo de Moraes Rocha  
Escrivente Autorizado

CONTINUA NA FICHA Nº

# REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

| MATRÍCULA | FICHA   | LIVRO Nº 2 | REGISTRO GERAL | JACAREÍ - SP |           |      |
|-----------|---------|------------|----------------|--------------|-----------|------|
| 99.828    | 01      |            |                | 10           | fevereiro | 2022 |
|           | ANVERSO |            |                | DIA          | MÊS       | ANO  |

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA  
CÓDIGO 11.449-6

MATRÍCULA  
99.828

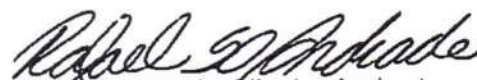
CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

"Uma gleba de terras designada como **"ÁREA A-2 - Parte 2"**, com testada para o alinhamento direito da **RODOVIA GERALDO SCAVONE**, sentido São José dos Campos-Jacareí, no **"Bairro do Rio Comprido"**, contendo a área de **8.245,19 m²**, que assim se descreve: inicia-se no ponto 13A1, de coordenadas N 7.426.130,900 m e E 406.126,892 m, localizado no alinhamento direito da **Rodovia Geraldo Scavone**, sentido São José dos Campos-Jacareí; do ponto 13A1 segue com azimuth de **348°01'43"** e distância de **5,36 m** até o ponto 14A, de coordenadas N 7.426.136,147 m e E 406.125,780 m; do ponto 14A deflete à direita e segue com azimuth de **352°32'40"** e distância de **44,64 m** até o ponto 14A1, de coordenadas N 7.426.180,409 m e E 406.119,987 m, confrontando do ponto 13A1 ao ponto 14A1 com o alinhamento direito da **Rodovia Geraldo Scavone**, sentido São José dos Campos-Jacareí-SP; do ponto 14A1 deflete à direita e segue com azimuth de **74°11'49"** e distância de **164,00 m** até o ponto 14A2, de coordenadas N 7.426.225,072 m e E 406.277,788 m; deste deflete à direita e segue com azimuth de **166°45'00"** e distância de **49,56 m** até o ponto 13A2, de coordenadas N 7.426.175,823 m e E 406.289,149 m, confrontando do ponto 14A1 até o ponto 13A2 com o imóvel matriculado sob nº 99.829 (Área A-2 - Parte 3); do ponto 13A2 deflete à direita e segue com azimuth de **254°11'49"** e distância de **168,63 m** até o ponto 13A1, inicial, encerrando a área de **8.245,19 m²** (oito mil, duzentos e quarenta e cinco metros e dezenove decímetros quadrados).

**Cadastro:** Inscrição imobiliária nº **44121-22-88-0002-00-000**, no Cadastro Fiscal do Município.

**Proprietária:** **Pedra Construtora e Incorporadora Ltda.**, com sede na cidade de São José dos Campos-SP, na Rua dos Piquirões, nº 40, sala 807, Parque Residencial Aquarius, CEP 12246-020, CNPJ/MF sob nº 04.023.337/0001-75 e NIRE 35216308410.

**Registro Anterior:** Registro nº 02 na matrícula nº **64.756**, em 09/11/2009, deste Cartório, em área maior.

  
Rafael Simão de Oliveira Andrade  
Escrevente Autorizado

**AV-1-99.828**, em 10 de fevereiro de 2022.

CONTINUA NO VERSO

| MATRÍCULA | FICHA |
|-----------|-------|
| 99.828    | 01    |
|           | VERSO |

CONTINUAÇÃO

**AV-1-99.828**, em 10 de fevereiro de 2022.

**Abertura de Matrícula.** A requerimento da proprietária, retro nomeada e identificada, com fundamento no item 52, letra "c", Capítulo XX, do Provimento CG 58/89 (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), foram abertas três matrículas para os três imóveis resultantes do projeto de desdobro a que se refere a **AV-6-64.756**, tendo sido descerradas esta matrícula nº **99.828** e as matrículas nºs. **99.827** e **99.829**. **Consta do projeto de desdobro que este imóvel será doado ao Município de Jacareí, conforme expediente nº 9422/2019.** (Protocolizado em 01/02/2022 e digitalizado sob nº 281.316).

  
Rafael Simão de Oliveira Andrade  
Escritor Autorizado

D. R\$ 33,93

**R-2-99.828**, em 25 de novembro de 2022.

**Doação.** Por escritura de doação de 27 de outubro de 2022, lavrada no Cartório do 2º Tabelião de Notas desta Comarca de Jacareí-SP, Livro 897, páginas 309/313, a proprietária **Pedra Construtora e Incorporadora Ltda.**, já identificada, **doou** o imóvel desta matrícula, a título gratuito e pelo valor estimativo de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), ao **Município de Jacareí**, pessoa jurídica de Direito Público, com sede nesta cidade de Jacareí-SP, na Praça dos Três Poderes, nº 73, Centro, CEP 12327-170, CNPJ/MF nº 46.694.139/0001-83. **Consta da escritura que a doação tem por finalidade cumprir e respeitar as obrigações assumidas nos autos do expediente administrativo nº 9.422/2019, relativas às duas áreas reservadas em processo de loteamento.** (Protocolizado em 17/11/2022 e digitalizado sob nº 291.040)

  
Reinaldo de Moraes Rocha  
Escritor Autorizado

D. R\$ 1.007,91

CONTINUA NA FICHA Nº

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Matrículas nº 81.570



**Endereço:** Av. Engº Davi Monteiro Lino, Área Institucional – Setor 02, Bairro Meia Lua –  
Jacareí/SP

Jacareí/SP, 11 de agosto de 2026.

**Responsável Técnica:** Arqª Mariana Tosato Machado



27

## SUMÁRIO

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 1. Resumo.....                            | 3  |
| 2. Introdução.....                        | 4  |
| 3. Legislação aplicável.....              | 4  |
| 4. Documentação e ressalvas .....         | 5  |
| 5. Vistoria .....                         | 5  |
| 5.1. Relatório fotográfico .....          | 6  |
| 6. Características da região.....         | 7  |
| 7. Características do Imóvel .....        | 7  |
| 8. Diagnóstico de mercado .....           | 7  |
| 9. Metodologia utilizada .....            | 8  |
| 10. Avaliação do imóvel .....             | 8  |
| 10.1. Variáveis do modelo .....           | 8  |
| 10.2. Planilha dos dados de mercado ..... | 9  |
| 10.3. Dados do imóvel avaliando .....     | 9  |
| 10.4. Memória de cálculo .....            | 10 |
| 10.5. Grau de precisão .....              | 12 |
| 10.6. Grau de Fundamentação .....         | 12 |
| 10.7. Valor de mercado dos imóveis .....  | 13 |
| 11. Resultado da avaliação .....          | 14 |
| 12. Encerramento .....                    | 14 |
| ANEXO I - Pesquisa de mercado.....        | 15 |

## 1. Resumo

### Identificação do Imóvel

- Matrículas: 81.570
- Inscrição imobiliária: 44114.12.42.0003.00.000
- Área total do lote: 8.388,15 m<sup>2</sup>

### Solicitante

- Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano

### Proprietário

- Prefeitura Municipal de Jacareí

### Tipo do imóvel

- lotes vazios

### Objetivo

- Valor de mercado de compra e venda

### Metodologia

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

### Resultado

| Descrição   | Área total              | Valor unitário | Fator | Valor total      |
|-------------|-------------------------|----------------|-------|------------------|
| Área        | 8.388,15 m <sup>2</sup> | R\$ 735,91     | 1,00  | R\$ 6.172.923,47 |
| VALOR TOTAL |                         |                |       | R\$ 6.172.923,47 |

**Valor Total: 6.200.000,00 (com arredondamento < 1%)**

(Seis milhões e duzentos mil reais)

## 2. Introdução

O presente documento tem por objetivo fazer a avaliação e determinar o valor de mercado de compra e venda do imóvel localizados na Avenida Engenheiro Davi Monteiro Lino, Área Institucional – Setor 02, Bairro Meia Lua – Jacareí/SP.

Conforme NBR 14.653-1/2022, entende-se por valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Este laudo de avaliação foi solicitado pela Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano (SEMAPLAN), direcionado a esta profissional, alocada na Diretoria de Cadastro e Controle/SEMAPLAN.

O presente documento não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade dos imóveis ou eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas *in loco* para obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

## 3. Legislação aplicável

Neste laudo foram seguidos os parâmetros contidos nas seguintes normas e leis:

- IVS (International Valuation Standards) 103/2017 – RELATÓRIO; especifica conteúdo e formatação de um Laudo de Avaliação de Imóvel.
- IVS (International Valuation Standards) 104/2017 – bases de valor, pressupostos e pressupostos especiais.
- ABNT NBR 14.653-1/2022 – Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais.
- ABNT NBR 14.653-2/2022 – Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.
- ABNT NBR 14.653-4/2022 – Avaliação de Bens, Parte 4: Empreendimentos.
- ABNT NBR 12.721/2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – procedimento.
- Lei Complementar nº 126/2025 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí.
- Lei nº 6.848/2026 – Lei de uso, ocupação e urbanização do solo de Jacareí.

#### 4. Documentação e ressalvas

Na elaboração do laudo, considerou-se que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de qualquer ônus, e em condição de serem imediatamente comercializados.

Não foram realizadas investigações dos imóveis e as observações *in loco* durante a vistoria foram feitas sem instrumentos de medição. Todas as informações e documentos disponibilizados para a elaboração da avaliação foram tomados como de boa fé e devidamente regulares.

Portanto, a avaliação da área se baseia nas matrículas registradas em Cartório, nas informações obtidas através do sistema de cadastro do Município (Geomais), nas constatadas *in loco* quando da vistoria do imóvel, bem como das informações obtidas junto às empresas do mercado imobiliário local.

#### 5. Vistoria

A vistoria do local foi realizada no dia 07 de agosto de 2026. Segue abaixo localização do imóvel e relatório fotográfico:



**Figura 01:** Localização do imóvel. Fonte: GEOMAI

### 5.1. Relatório fotográfico



## 6. Características da região

Conforme a Lei Complementar nº 126/2025 (Plano Diretor), o imóvel está situado em Macrozona de Destinação Urbana (**MDU**) / Zona Especial da Várzea (**ZEV**).

Trata-se de uma região destinada à preservação do meio ambiente, conciliando a proteção ambiental com o exercício de atividades antrópicas. Qualquer projeto de urbanização obrigatoriamente deve comprovar sustentabilidade e atendimento às legislações ambientais.

O bairro dispõe de infraestrutura urbana como pavimentação, rede telefônica/internet, coleta de lixo, rede de água e esgoto, iluminação pública e transporte coletivo.

Conforme legislação municipal, a região onde o imóvel se encontra possui as seguintes características:

**Tabela 01:** Parâmetros de Ocupação (MDU / ZEV)

|                                          |                                                           |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Taxa de permeabilidade</b>            | 50%                                                       |
| <b>Taxa de ocupação</b>                  | 40%                                                       |
| <b>Coefficiente de aproveitamento</b>    | 0,8                                                       |
| <b>Recuos (frente, fundos, laterais)</b> | Acima do terceiro pavimento<br>R=H/6 (mínimo de 2 metros) |
| <b>Densidade</b>                         | 100 hab/ha                                                |

Fonte: Lei 6.848/2026 – anexo II

## 7. Características do Imóvel

- Matrículas: 81.570
- Inscrição imobiliária: 44114.12.42.0003.00.000
- Área total do lote: 8.388,15 m<sup>2</sup>
- Localização: Av. Engº Davi Monteiro Lino, Área Institucional – Setor 02, Bairro Meia Lua – Jacareí/SP

## 8. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário de Jacareí apresenta a maior parte das ofertas composta por imóveis construídos e poucos lotes vazios. O prazo médio de exposição até a efetiva transação é de aproximadamente dois anos, podendo variar conforme as condições específicas do imóvel, localização e valor de oferta de mercado.

## 9. Metodologia utilizada

Para o cálculo do valor de mercado do imóvel, o presente trabalho pauta-se no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o emprego do Tratamento Científico, utilizando-se de inferência estatística de regressão linear múltipla, através do programa SISDEA.

A metodologia foi escolhida em função da disponibilidade, qualidade e quantidade dos dados pesquisados junto às empresas do mercado imobiliário local, bem como do objetivo deste trabalho.

O método e tratamento consistem em fazer uma comparação do imóvel avaliando com os elementos pesquisados, considerando características semelhantes e atributos que possam justificar as diferenças de preços do mercado.

## 10. Avaliação do imóvel

### 10.1. Variáveis do modelo

As variáveis utilizadas para seleção do modelo matemático que resultará no valor de mercado dos imóveis foram levantadas por meio das informações obtidas *in loco*, do sistema de cadastro do município (Geomais) e através dos anúncios das imobiliárias que estavam ofertando os imóveis comparativos.

Considerando o diagnóstico de mercado foram consideradas três variáveis independentes (área total, índice fiscal e microlocalização) e uma variável dependente (valor unitário), sendo assim classificadas e descritas:

| Nome             | Classificação               | Descrição da variável                                          | Habilitada |
|------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|------------|
| BAIRRO           | Texto                       | Bairro onde o imóvel se localiza                               | sim        |
| ÁREA TOTAL       | Quantitativa                | Área do lote (m <sup>2</sup> )                                 | sim        |
| ÍNDICE FISCAL    | Proxy                       | Variável com base nos índices fiscais da PGV                   | sim        |
| MICROLOCALIZAÇÃO | Qualitativa (Cód. Alocados) | Variável de microlocalização                                   | sim        |
| VALOR UNITÁRIO   | Dependente                  | Valor total do lote dividido pela área total (m <sup>2</sup> ) | sim        |

## 10.2. Planilha dos dados de mercado

| Elemento | Bairro                         | Área total | Topografia | Localização | Valor unitário | Utilizado |
|----------|--------------------------------|------------|------------|-------------|----------------|-----------|
| 1        | Jd. Santa Maria                | 3.214,00   | 1          | 3           | R\$ 902,30     | Sim       |
| 2        | Centro                         | 3.825,00   | 1          | 4           | R\$ 1.600,00   | Sim       |
| 3        | Jd. Santa Maria                | 4.000,00   | 1          | 3           | R\$ 1.000,00   | Sim       |
| 4        | São João                       | 4.100,00   | 1          | 4           | R\$ 1.487,80   | Sim       |
| 5        | Jd. Califórnia                 | 5.900,00   | 0          | 3           | R\$ 1.000,00   | Sim       |
| 6        | Jd. Santa Maria                | 6.050,00   | 1          | 3           | R\$ 1.457,85   | Sim       |
| 7        | Jd. Dindinha                   | 7.000,00   | 1          | 4           | R\$ 1.642,86   | Sim       |
| 8        | Jd. Nova Esperança             | 9.000,00   | 1          | 2           | R\$ 400,00     | Sim       |
| 9        | Jd. Santo Antônio da Boa Vista | 5.021,00   | 0          | 2           | R\$ 278,83     | Sim       |
| 10       | Jd. Paraíba                    | 3.461,00   | 1          | 4           | R\$ 1.837,62   | Sim       |
| 11       | Jd. Santo Antônio da Boa Vista | 3.200,00   | 0          | 2           | R\$ 375,00     | Sim       |
| 12       | Bairro da Colônia              | 3.897,00   | 0          | 2           | R\$ 307,93     | Sim       |
| 13       | Jd. Jacinto                    | 2.668,00   | 1          | 2           | R\$ 374,81     | Sim       |
| 14       | Cidade Jardim                  | 2.809,00   | 1          | 3           | R\$ 658,60     | Sim       |
| 15       | Pq. Itamarati                  | 2.527,00   | 1          | 3           | R\$ 1.503,76   | Sim       |
| 16       | Jd. Terras de Santa Helena     | 2.226,00   | 0          | 3           | R\$ 750,22     | Sim       |
| 17       | Jd. Paraíba                    | 2.060,00   | 1          | 3           | R\$ 1.601,94   | Sim       |
| 18       | Pq. Califórnia                 | 1.967,00   | 1          | 3           | R\$ 508,39     | Sim       |
| 19       | Jd. Santa Maria                | 2.000,00   | 1          | 3           | R\$ 1.000,00   | Sim       |
| 20       | Jd. Santa Maria                | 2.000,00   | 1          | 3           | R\$ 1.060,00   | Sim       |
| 21       | Jd. Califórnia                 | 2.013,00   | 0          | 3           | R\$ 1.018,38   | Sim       |
| 22       | Chácaras Santa Maria           | 6.000,00   | 1          | 2           | R\$ 1.000,00   | Sim       |
| 23       | São João                       | 3.600,00   | 1          | 3           | R\$ 833,33     | Sim       |
| 24       | Jd. Colônia                    | 8.600,00   | 0          | 2           | R\$ 337,21     | Sim       |
| 25       | Jd. Califórnia                 | 1.987,00   | 1          | 3           | R\$ 1.258,18   | Sim       |
| 26       | Jd. Siesta                     | 1.200,00   | 1          | 1           | R\$ 1.083,33   | Sim       |
| 27       | Jd. Primavera                  | 2.771,96   | 0          | 2           | R\$ 721,51     | Sim       |
| 28       | Jd. Califórnia                 | 2.555,00   | 0          | 3           | R\$ 996,09     | Sim       |
| 29       | Jd. Maria Amélia               | 2.600,00   | 0          | 1           | R\$ 364,23     | Sim       |
| 30       | Jd. Paraíso                    | 8.411,02   | 0          | 1           | R\$ 237,78     | Sim       |
| 31       | Pq. Santo Antônio              | 3.296,26   | 0          | 3           | R\$ 667,42     | Sim       |
| 32       | Pq. Meia Lua                   | 13.378,00  | 1          | 1           | R\$ 313,95     | Sim       |

## 10.3. Dados do imóvel avaliando

| Item      | Bairro   | Área total  | Micro Localização |
|-----------|----------|-------------|-------------------|
| Avaliando | Meia Lua | 8.388,15 m² | 3                 |

#### 10.4. Memória de cálculo

##### Relatório Estatístico – Regressão linear (programa SISDEA)

###### Informações complementares:

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 4      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4      |
| Total de dados:                 | 32     |
| Dados utilizados no modelo:     | 32     |

###### Estatísticas do modelo:

| Estatísticas do modelo       | Estatística           |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0.8393734 / 0.8099332 |
| Coeficiente de determinação: | 0.7045477             |
| Fisher - Snedecor:           | 22.26                 |
| Significância do modelo (%): | 0.01                  |

###### Normalidade dos resíduos:

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 68%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 90%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 96%    |

###### Outliers do modelo de regressão:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 1     |
| % de outliers:          | 3,13% |

###### Análise da variância:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 8.159              | 3                  | 2.720          | 22.257 |
| Não Explicada     | 3.422              | 28                 | 0.122          |        |
| Total             | 11.581             | 31                 |                |        |

###### Testes de hipóteses (significância de regressores):

| Variáveis      | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|----------------|---------|--------|---------|
| Área total     | 1/x     | 2.50   | 1.85    |
| Topografia     | x       | 2.20   | 3.62    |
| Localização    | x       | 6.12   | 0.01    |
| Valor unitário | ln(y)   | 21.02  | 0.01    |

Gráfico de aderência – observado x estimado (regressão linear):

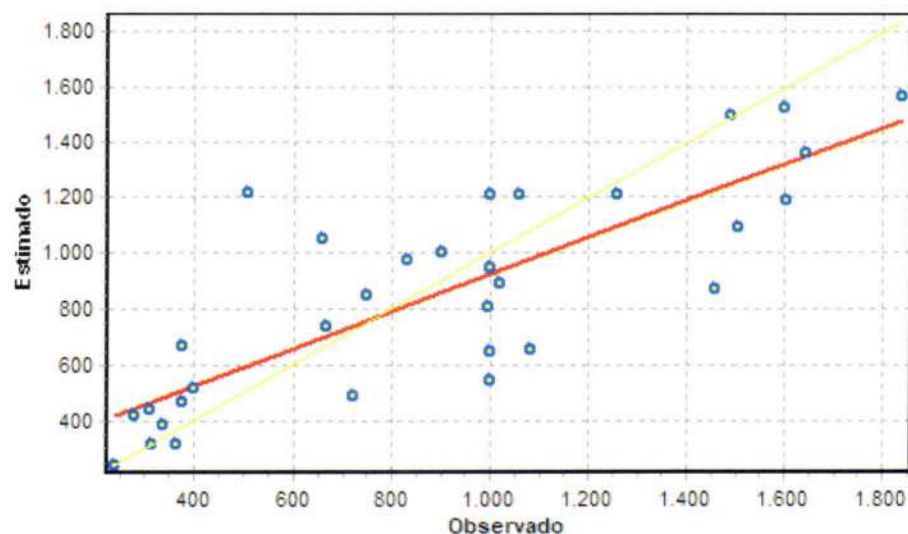
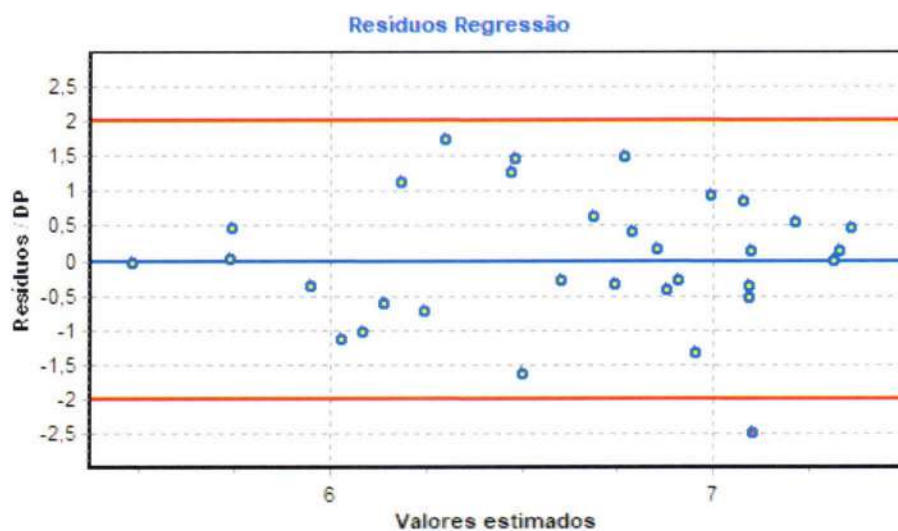


Gráfico de resíduos (regressão linear):



### 10.5. Grau de precisão

Conforme NBR 14.653-1/2022, a precisão mede o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende de diversos fatores, como: natureza do bem, objetivo da avaliação, conjuntura do mercado, abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Dessa forma, não é passível de fixação a priori.

| Amplitude do Modelo: 30,55%                                                            |       |       |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Descrição                                                                              | Grau  |       |       |
|                                                                                        | III   | II    | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |
| Grau de Precisão: II                                                                   |       |       |       |

### 10.6. Grau de Fundamentação

De acordo com a NBR 14.653-1/2022, a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório e da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

| Item | Descrição                                                      | Grau                                                                                                                                                  |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                       | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|      |                                                                | III                                                                                                                                                   | II                                                                                                                              | I                                                                                                                                                     |                |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                               | Adoção de situação paradigma                                                                                                                          | 3              |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                           | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 3              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                      | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                         | 3              |
| 4    | Extrapolação                                                   | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à | 3              |

|   |                                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                |   |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   |                                                                                                                                        |     | do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior,<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | metade do limite amostral inferior<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si e</i> simultaneamente, e em módulo |   |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20%                                                                                                                                                                                                      | 30%                                                                                                                                                                                                            | 3 |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%  | 2%                                                                                                                                                                                                       | 5%                                                                                                                                                                                                             | 3 |

| Graus                                                  | III                                                      | II                                                               | I                          | Soma |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|------|
| Pontos Mínimos                                         | 16                                                       | 10                                                               | 6                          | 18   |
| Itens obrigatórios                                     | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |      |
| <b>Grau de Fundamentação – Método Comparativo: III</b> |                                                          |                                                                  |                            |      |

#### 10.7. Valor de mercado dos imóveis

| Item      | Bairro   | Área total              | Valor Médio | Valor Mínimo | Valor Máximo |
|-----------|----------|-------------------------|-------------|--------------|--------------|
| Avaliando | Meia Lua | 8.388,15 m <sup>2</sup> | R\$ 735,91  | R\$ 631,99   | R\$ 856,92   |

Cálculo do valor de mercado do imóvel

| Descrição          | Área total              | Valor unitário | Fator | Valor total             |
|--------------------|-------------------------|----------------|-------|-------------------------|
| Área               | 8.388,15 m <sup>2</sup> | R\$ 735,91     | 1,00  | R\$ 6.172.923,47        |
| <b>VALOR TOTAL</b> |                         |                |       | <b>R\$ 6.172.923,47</b> |

## 11. Resultado da avaliação

O presente laudo de avaliação tem por finalidade estimar o valor de mercado para fins de compra e venda do imóvel localizado na Avenida Engenheiro Davi Monteiro Lino, Área Institucional – Setor 02, Bairro Meia Lua – Jacareí/SP, cadastrados nas inscrições imobiliárias nº 44114.12.42.0003.00.000, referente ao mês de agosto/2026.

**Valor total: 6.200.000,00 (com arredondamento < 1%)**

**(Seis milhões e duzentos mil reais)**

\* Conforme previsto na NBR 14.653-1/2001, item 7.7.1 subitem 'a'.

## 12. Encerramento

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano é composto por 25 (vinte e cinco) folhas em formato A4, incluindo os anexos e esta que segue assinada abaixo.

Jacareí, agosto de 2026

MARIANA TOSATO 2026.08.12  
MACHADO:36874967835 17:07:08 -03'00'

---

Mariana Tosato Machado  
Arquiteta A68168-4

**ANEXO I - Pesquisa de mercado**

| ELEMENTO 01                                                                         |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|    | <b>Bairro:</b> Jardim Santa Maria          |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 123842                      |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 3.214,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 2.900.000,00                                                |                                            |
| ELEMENTO 02                                                                         |                                            |
|   | <b>Bairro:</b> Centro                      |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 121512                      |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP1RC                  |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 4                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 175,99           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 3.825,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 6.120.000,00                                                |                                            |
| ELEMENTO 03                                                                         |                                            |
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Santa Maria          |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 124470                      |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 4.000,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 4.000.000,00                                                |                                            |

**ELEMENTO 04**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> São João                    |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 101366                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
| <b>Localização:</b> 4                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 434,10           |
| <b>Área total:</b> 4.100,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 6.100.000,00       |

**ELEMENTO 05**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Califórnia           |
| <b>Informante:</b> França Imobiliária      |
| <b>Código:</b> 5917                        |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> ondulada                |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
| <b>Localização:</b> 3                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
| <b>Área total:</b> 5.900,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 5.900.000,00       |

**ELEMENTO 06**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Santa Maria          |
| <b>Informante:</b> França Imobiliária      |
| <b>Código:</b> 5092                        |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
| <b>Localização:</b> 3                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
| <b>Área total:</b> 6.050,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 8.820.000,00       |

**ELEMENTO 07**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Didinha              |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 131023                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
| <b>Localização:</b> 4                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 246,38           |
| <b>Área total:</b> 7.000,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 11.500.000,00      |

**ELEMENTO 08**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Nova Esperança       |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 124218                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
| <b>Localização:</b> 2                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
| <b>Área total:</b> 9.000,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 3.600.000,00       |

**ELEMENTO 09**



|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Santo Antônio da Boa Vista |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis                |
| <b>Código:</b> 116806                            |
| <b>Evento:</b> Oferta                            |
| <b>Topografia:</b> aclave                        |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2                          |
| <b>Localização:</b> 2                            |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 119,67                 |
| <b>Área total:</b> 5.021,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Valor total:</b> R\$ 1.400.000,00             |

| ELEMENTO 10                                                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Paraíba              |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 132328                      |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZAP1-RC                 |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 4                      |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 246,38           |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 3.461,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                   | <b>Valor total:</b> R\$ 6.360.000,00       |

| ELEMENTO 11                                                                        |                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Santo Antônio da Boa Vista |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis                |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 137075                            |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                            |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> declive                       |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                          |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 2                            |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 119,67                 |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 3.200,00 m <sup>2</sup>       |
|                                                                                    | <b>Valor total:</b> R\$ 1.200.000,00             |

| ELEMENTO 12                                                                         |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Bairro da Colônia           |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 134839                      |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> aclave                  |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 2                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 109,11           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 3.897,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                     | <b>Valor total:</b> R\$ 1.200.000,00       |

**ELEMENTO 13**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Jacinto              |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 136384                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZEV                     |
| <b>Localização:</b> 2                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 175,99           |
| <b>Área total:</b> 2.668,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 1.000.000,00       |

**ELEMENTO 14**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Cidade Jardim               |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 138721                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
| <b>Localização:</b> 3                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 293,31           |
| <b>Área total:</b> 2.809,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 1.850.000,00       |

**ELEMENTO 15**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Parque Itamarati            |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 125908                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP1RC                  |
| <b>Localização:</b> 3                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 246,38           |
| <b>Área total:</b> 2.527,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 3.800.000,00       |

| ELEMENTO 16                                                                       |                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Terras de Santa Helena |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis            |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 131725                        |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                        |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> aclave                    |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                      |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 3                        |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39             |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 2.226,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Valor total:</b> R\$ 1.670.000,00                                              |                                              |

| ELEMENTO 17                                                                        |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Paraíba              |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 118873                      |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZEC                     |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 246,38           |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 2.060,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 3.300.000,00                                               |                                            |

| ELEMENTO 18                                                                         |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Parque Califórnia           |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 110822                      |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAC                     |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 1.967,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 1.000.000,00                                                |                                            |

**ELEMENTO 19**



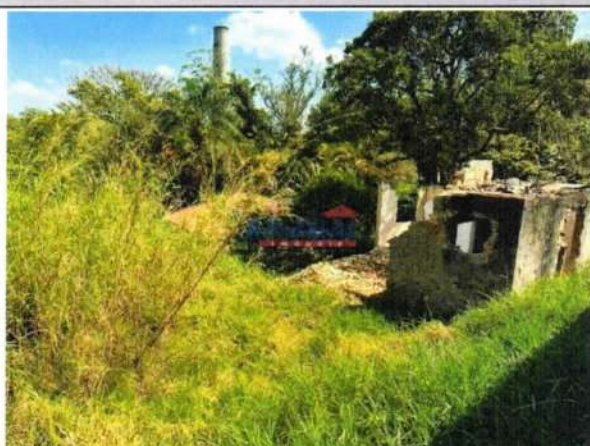
|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Santa Maria          |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 122573                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
| <b>Localização:</b> 3                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
| <b>Área total:</b> 2.000,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 2.000.000,00       |

**ELEMENTO 20**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Santa Maria          |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 126164                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
| <b>Localização:</b> 3                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
| <b>Área total:</b> 2.000,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 2.120.000,00       |

**ELEMENTO 21**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Califórnia           |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 129746                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> declive                 |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
| <b>Localização:</b> 3                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 212,36           |
| <b>Área total:</b> 2.013,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 2.050.000,00       |

| ELEMENTO 22                                                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Chácaras Santa Maria        |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> Grupo Kaza              |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 39217                       |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZEV                     |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 2                      |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 6.000,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 6.000.000,00                                              |                                            |

| ELEMENTO 23                                                                        |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> São João                    |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Grupo Kaza              |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 67218                       |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 434,10           |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 3.600,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 3.000.000,00                                               |                                            |

| ELEMENTO 24                                                                         |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Colônia              |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Grupo Kaza              |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 29599                       |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> aclave                  |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 2                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 109,11           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 8.600,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 2.900.000,00                                                |                                            |

| ELEMENTO 25                                                                       |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Califórnia     |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> Grupo Kaza        |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 39973                 |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> plana             |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZAP1              |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 3                |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 175,99     |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 1.987,00 m²       |
|                                                                                   | <b>Valor total:</b> R\$ 2.500.000,00 |

| ELEMENTO 26                                                                        |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Siesta         |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Grupo Kaza        |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 57891                 |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> plana             |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZAP2              |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 1                |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 246,38     |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 1.200,00 m²       |
|                                                                                    | <b>Valor total:</b> R\$ 1.300.000,00 |

| ELEMENTO 27                                                                         |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Primavera       |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> França Imobiliária |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 20850                  |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                 |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> aclave             |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP1               |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 2                 |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39      |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 2.771,96 m²        |
|                                                                                     | <b>Valor total:</b> R\$ 2.000.000,00  |

**ELEMENTO 28**



**Bairro:** Jardim Califórnia  
**Informante:** França Imobiliária  
**Código:** 5143  
**Evento:** Oferta  
**Topografia:** declive  
**Zoneamento:** ZAP1  
**Localização:** 3  
**Índice fiscal:** R\$ 212,36  
**Área total:** 2.555,00 m<sup>2</sup>  
**Valor total:** R\$ 2.545.000,00

**ELEMENTO 29**



**Bairro:** Jardim Maria Amélia  
**Informante:** França Imobiliária  
**Código:** 5528  
**Evento:** Oferta  
**Topografia:** aclave  
**Zoneamento:** ZAP2  
**Localização:** 1  
**Índice fiscal:** R\$ 109,11  
**Área total:** 2.600,00 m<sup>2</sup>  
**Valor total:** R\$ 947.000,00

**ELEMENTO 30**



**Bairro:** Jardim Paraíso  
**Informante:** França Imobiliária  
**Código:** 11928  
**Evento:** Oferta  
**Topografia:** declive  
**Zoneamento:** ZAP2  
**Localização:** 1  
**Índice fiscal:** R\$ 146,66  
**Área total:** 8.411,02 m<sup>2</sup>  
**Valor total:** R\$ 2.000.000,00

| ELEMENTO 31                                                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Parque Santo Antônio        |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> França Imobiliária      |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 16290                       |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> aclave                  |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 109,11           |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 3.296,26 m <sup>2</sup> |
|                                                                                   | <b>Valor total:</b> R\$ 2.200.000,00       |

| ELEMENTO 32                                                                        |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Parque Meia Lua              |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis           |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 135869                       |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                       |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> plana                    |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                     |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 1                       |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 82,13             |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 13.378,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                    | <b>Valor total:</b> R\$ 4.200.000,00        |

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Matrículas nº 99.828



**Endereço:** Rod. Geraldo Scavone, Área A2 – partes 2 e 3, Bairro do Rio Comprido – Jacareí/SP

Jacareí/SP, 11 de agosto de 2026.

**Responsável Técnica:** Arq<sup>a</sup> Mariana Tosato Machado



## SUMÁRIO

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 1. Resumo .....                           | 3  |
| 2. Introdução .....                       | 4  |
| 3. Legislação aplicável .....             | 4  |
| 4. Documentação e ressalvas .....         | 4  |
| 5. Vistoria .....                         | 5  |
| 5.1. Relatório fotográfico.....           | 6  |
| 6. Características da região .....        | 6  |
| 7. Características do Imóvel .....        | 7  |
| 8. Diagnóstico de mercado.....            | 7  |
| 9. Metodologia utilizada .....            | 7  |
| 10. Avaliação do imóvel.....              | 8  |
| 10.1. Variáveis do modelo .....           | 8  |
| 10.2. Planilha dos dados de mercado ..... | 9  |
| 10.3. Dados do imóvel avaliando.....      | 9  |
| 10.4. Memória de cálculo.....             | 10 |
| 10.5. Grau de precisão .....              | 12 |
| 10.6. Grau de Fundamentação.....          | 12 |
| 10.7. Valor de mercado dos imóveis .....  | 13 |
| 11. Resultado da avaliação .....          | 14 |
| 12. Encerramento .....                    | 14 |
| ANEXO I - Pesquisa de mercado .....       | 15 |

## 1. Resumo

### Identificação do Imóvel

- Matrículas: 99.828
- Inscrição imobiliária: 44121.22.88.0002.00.000
- Área total do lote: 8.245,19 m<sup>2</sup>

### Solicitante

- Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano

### Proprietário

- Prefeitura Municipal de Jacareí

### Tipo do imóvel

- lotes vazios

### Objetivo

- Valor de mercado de compra e venda

### Metodologia

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

## Resultado

| Descrição   | Área total              | Valor unitário | Fator | Valor total      |
|-------------|-------------------------|----------------|-------|------------------|
| Área        | 8.245,19 m <sup>2</sup> | R\$ 425,47     | 1,00  | R\$ 3.508.080,99 |
| VALOR TOTAL |                         |                |       | R\$ 3.508.080,99 |

**Valor Total: 3.500.000,00 (com arredondamento < 1%)**

(Três milhões e quinhentos mil reais)

## 2. Introdução

O presente documento tem por objetivo fazer a avaliação e determinar o valor de mercado de compra e venda dos imóveis localizados na Rod. Geraldo Scavone, Área A2 – partes 2 e 3, Bairro do Rio Comprido – Jacareí/SP.

Conforme NBR 14.653-1/2022, entende-se por valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Este laudo de avaliação foi solicitado pela Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano (SEMAPLAN), direcionado a esta profissional, alocada na Diretoria de Cadastro e Controle/SEMAPLAN.

O presente documento não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade dos imóveis ou eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas *in loco* para obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

## 3. Legislação aplicável

Neste laudo foram seguidos os parâmetros contidos nas seguintes normas e leis:

- IVS (International Valuation Standards) 103/2017 – RELATÓRIO; especifica conteúdo e formatação de um Laudo de Avaliação de Imóvel.
- IVS (International Valuation Standards) 104/2017 – bases de valor, pressupostos e pressupostos especiais.
- ABNT NBR 14.653-1/2022 – Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais.
- ABNT NBR 14.653-2/2022 – Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.
- ABNT NBR 14.653-4/2022 – Avaliação de Bens, Parte 4: Empreendimentos.
- ABNT NBR 12.721/2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios – procedimento.
- Lei Complementar nº 126/2025 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí.
- Lei nº 6.848/2026 – Lei de uso, ocupação e urbanização do solo de Jacareí.

## 4. Documentação e ressalvas

Na elaboração do laudo, considerou-se que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, e em condição de serem imediatamente comercializados.

Não foram realizadas investigações dos imóveis e as observações *in loco* durante a vistoria foram feitas sem instrumentos de medição. Todas as informações e documentos disponibilizados para a elaboração da avaliação foram tomados como de boa fé e devidamente regulares.

Portanto, a avaliação da área se baseia nas matrículas registradas em Cartório, nas informações obtidas através do sistema de cadastro do Município (Geomais), nas constatadas *in loco* quando da vistoria do imóvel, bem como das informações obtidas junto às empresas do mercado imobiliário local.

## 5. Vistoria

A vistoria do local foi realizada no dia 07 de agosto de 2026. Segue abaixo localização do imóvel e relatório fotográfico:



**Figura 01:** Localização do imóvel. Fonte: GEOMAIIS

### 5.1. Relatório fotográfico



### 6. Características da região

Conforme a Lei Complementar nº 126/2025 (Plano Diretor), o imóvel está situado em Macrozona de Destinação Urbana **(MDU)** / Zona de Adensamento Preferencial 2 **(ZAP2)**.

O imóvel possui acesso principal para a Rodovia Geraldo Scavone, classificada como **via arterial I / rodovia estadual**.

O imóvel está localizado nas proximidades da divisa com o Município de São José dos Campos, inserido em uma região que apresenta ocupação predominantemente comercial, industrial e residencial, destacando-se, em seu entorno, a existência dos condomínios industriais Multiplus 1 e 2, além dos loteamentos residenciais de acesso controlado, Mirante do Vale I e II.

O bairro dispõe de infraestrutura urbana como pavimentação, rede telefônica/internet, coleta de lixo, rede de água e esgoto, iluminação pública e transporte coletivo.

Conforme legislação municipal, a região onde o imóvel se encontra possui as seguintes características:

**Tabela 01:** Parâmetros de Ocupação (MDU / ZAP 2)

|                                          |                                                             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Taxa de permeabilidade</b>            | 10%                                                         |
| <b>Taxa de ocupação</b>                  | 70%                                                         |
| <b>Coefficiente de aproveitamento</b>    | Básico 1,4; máximo 4,0                                      |
| <b>Recuos (frente, fundos, laterais)</b> | Acima do terceiro pavimento<br>$R=H/6$ (mínimo de 2 metros) |
| <b>Densidade</b>                         | 300 hab/ha                                                  |

Fonte: Lei 6.848/2026 – anexo II

## 7. Características do Imóvel

- Matrículas: 99.828
- Inscrição imobiliária: 44121.22.88.0002.00.000
- Área total do lote: 8.245,19 m<sup>2</sup>
- Localização: Rod. Geraldo Scavone, Área A2 – parte 3, Bairro do Rio Comprido – Jacareí/SP

## 8. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário de Jacareí apresenta a maior parte das ofertas composta por imóveis construídos e poucos lotes vazios. O prazo médio de exposição até a efetiva transação é de aproximadamente dois anos, podendo variar conforme as condições específicas do imóvel, localização e valor de oferta de mercado.

## 9. Metodologia utilizada

Para o cálculo do valor de mercado do imóvel, o presente trabalho pauta-se no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o emprego do Tratamento Científico, utilizando-se de inferência estatística de regressão linear múltipla, através do programa SISDEA.

A metodologia foi escolhida em função da disponibilidade, qualidade e quantidade dos dados pesquisados junto às empresas do mercado imobiliário local, bem como do objetivo deste trabalho.

O método e tratamento consistem em fazer uma comparação do imóvel avaliando com os elementos pesquisados, considerando características semelhantes e atributos que possam justificar as diferenças de preços do mercado.

## 10. Avaliação do imóvel

### 10.1. Variáveis do modelo

As variáveis utilizadas para seleção do modelo matemático que resultará no valor de mercado dos imóveis foram levantadas por meio das informações obtidas *in loco*, do sistema de cadastro do município (Geomais) e através dos anúncios das imobiliárias que estavam ofertando os imóveis comparativos.

Considerando o diagnóstico de mercado, foram adotadas cinco variáveis, sendo quatro variáveis independentes (área total, topografia e localização) e uma variável dependente (valor unitário).

Para análise da variável Localização, foram adotadas as seguintes referencias:

**Código 1 – Setor Periférico:** Trechos em região periférica, com sistema viário secundário, baixa densidade de equipamentos públicos e pouca atratividade comercial.

**Código 2 – Setor Intermediário de Acesso:** Localizações com boa acessibilidade viária, porém com infraestrutura comunitária e de serviços em estágio inicial de consolidação.

**Código 3 – Setor Residencial Consolidado:** Bairros com predominância residencial, infraestrutura urbana completa (asfalto, redes de saneamento e energia) e comércio de vizinhança.

**Código 4 – Setor Central / Nobre:** Áreas centrais ou de alto padrão, caracterizadas por alta densidade de comércio, ampla oferta de serviços, eixos estruturantes de transporte e máxima valorização imobiliária.

Sendo assim classificadas e descritas:

| Nome           | Classificação                      | Descrição da variável                                                | Habilitada |
|----------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------|
| Bairro         | Texto                              | Bairro onde o imóvel se localiza                                     | sim        |
| Área total     | Quantitativa<br>(Códigos Alocados) | Área total do terreno em m <sup>2</sup>                              | sim        |
| Topografia     | Dicotômica                         | Plana = 1; acive/declive = 0                                         | sim        |
| Localização    | Qualitativa<br>(Códigos Alocados)  | Variável de micro localização                                        | sim        |
| Valor unitário | Dependente                         | Valor total do imóvel dividido pela área total em R\$/m <sup>2</sup> | sim        |

## 10.2. Planilha dos dados de mercado

| Elemento | Bairro                         | Área total | Topografia | Localização | Valor unitário | Utilizado |
|----------|--------------------------------|------------|------------|-------------|----------------|-----------|
| 1        | Jd. Santa Maria                | 3.214,00   | 1          | 3           | R\$ 902,30     | Sim       |
| 2        | Centro                         | 3.825,00   | 1          | 4           | R\$ 1.600,00   | Sim       |
| 3        | Jd. Santa Maria                | 4.000,00   | 1          | 3           | R\$ 1.000,00   | Sim       |
| 4        | São João                       | 4.100,00   | 1          | 4           | R\$ 1.487,80   | Não       |
| 5        | Jd. Califórnia                 | 5.900,00   | 0          | 3           | R\$ 1.000,00   | Sim       |
| 6        | Jd. Santa Maria                | 6.050,00   | 1          | 3           | R\$ 1.457,85   | Não       |
| 7        | Jd. Dindinha                   | 7.000,00   | 1          | 4           | R\$ 1.642,86   | Sim       |
| 8        | Jd. Nova Esperança             | 9.000,00   | 1          | 2           | R\$ 400,00     | Não       |
| 9        | Jd. Santo Antônio da Boa Vista | 5.021,00   | 0          | 2           | R\$ 278,83     | Sim       |
| 10       | Jd. Paraíba                    | 3.461,00   | 1          | 4           | R\$ 1.837,62   | Sim       |
| 11       | Jd. Santo Antônio da Boa Vista | 3.200,00   | 0          | 2           | R\$ 375,00     | Sim       |
| 12       | Bairro da Colônia              | 3.897,00   | 0          | 2           | R\$ 307,93     | Sim       |
| 13       | Jd. Jacinto                    | 2.668,00   | 1          | 2           | R\$ 374,81     | Sim       |
| 14       | Cidade Jardim                  | 2.809,00   | 1          | 3           | R\$ 658,60     | Não       |
| 15       | Pq. Itamarati                  | 2.527,00   | 1          | 3           | R\$ 1.503,76   | Sim       |
| 16       | Jd. Terras de Santa Helena     | 2.226,00   | 0          | 3           | R\$ 750,22     | Sim       |
| 17       | Jd. Paraíba                    | 2.060,00   | 1          | 3           | R\$ 1.601,94   | Sim       |
| 18       | Pq. Califórnia                 | 1.967,00   | 1          | 3           | R\$ 508,39     | Sim       |
| 19       | Jd. Santa Maria                | 2.000,00   | 1          | 3           | R\$ 1.000,00   | Sim       |
| 20       | Jd. Santa Maria                | 2.000,00   | 1          | 3           | R\$ 1.060,00   | Sim       |
| 21       | Jd. Califórnia                 | 2.013,00   | 0          | 3           | R\$ 1.018,38   | Sim       |
| 22       | Chácara Santa Maria            | 6.000,00   | 1          | 2           | R\$ 1.000,00   | Não       |
| 23       | São João                       | 3.600,00   | 1          | 3           | R\$ 833,33     | Não       |
| 24       | Jd. Colônia                    | 8.600,00   | 0          | 2           | R\$ 337,21     | Sim       |
| 25       | Jd. Califórnia                 | 1.987,00   | 1          | 3           | R\$ 1.258,18   | Sim       |
| 26       | Jd. Sesta                      | 1.200,00   | 1          | 1           | R\$ 1.083,33   | Sim       |
| 27       | Jd. Primavera                  | 2.771,96   | 0          | 2           | R\$ 721,51     | Sim       |
| 28       | Jd. Califórnia                 | 2.555,00   | 0          | 3           | R\$ 996,09     | Sim       |
| 29       | Jd. Maria Amélia               | 2.600,00   | 0          | 1           | R\$ 364,23     | Sim       |
| 30       | Jd. Paraíso                    | 8.411,02   | 0          | 1           | R\$ 237,78     | Sim       |
| 31       | Pq. Santo Antônio              | 3.296,26   | 0          | 3           | R\$ 667,42     | Sim       |
| 32       | Pq. Meia Lua                   | 13.378,00  | 1          | 1           | R\$ 313,95     | Sim       |

## 10.3. Dados do imóvel avaliando

| Item      | Bairro       | Área total  | Topografia | Índice fiscal | Localização |
|-----------|--------------|-------------|------------|---------------|-------------|
| Avaliando | Rio Comprido | 8.245,19 m² | 1          | 23,46         | 2           |

#### 10.4. Memória de cálculo

##### Relatório Estatístico – Regressão linear (programa SISDEA)

##### Informações complementares:

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 4      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4      |
| Total de dados:                 | 32     |
| Dados utilizados no modelo:     | 26     |

##### Estatísticas do modelo:

| Estatísticas do modelo        | Estatística           |
|-------------------------------|-----------------------|
| Coefficiente de correlação:   | 0.8405050 / 0.6802128 |
| Coefficiente de determinação: | 0.7064487             |
| Fisher - Snedecor:            | 17.65                 |
| Significância do modelo (%):  | 0.01                  |

##### Normalidade dos resíduos:

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 73%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 88%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 100%   |

##### Outliers do modelo de regressão:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 0     |
| % de outliers:          | 0,00% |

##### Análise da variância:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 0.000              | 3                  | 0.000          | 17.648 |
| Não Explicada     | 0.000              | 22                 | 0.000          |        |
| Total             | 0.000              | 25                 |                |        |

##### Equação de Regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

1/Valor unitário =  $+0,003228069443 + 1,254553212E-007 * \text{Área total} - 0,0005453966325 * \text{Topografia} - 0,0006833685067 * \text{Localização}$

##### Testes de hipóteses (significância de regressores):

| Variáveis      | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|----------------|---------|--------|---------|
| Área total     | x       | 2.57   | 1.73    |
| Topografia     | X       | -2.06  | 5.17    |
| Localização    | x       | -4.35  | 0.03    |
| Valor unitário | 1/y     | 6.52   | 0.01    |

Gráfico de aderência – observado x estimado (regressão linear):

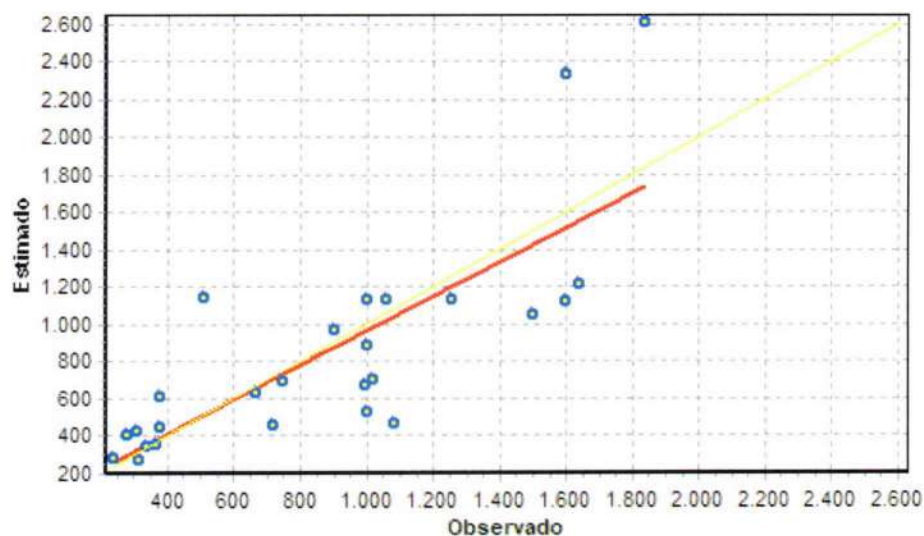
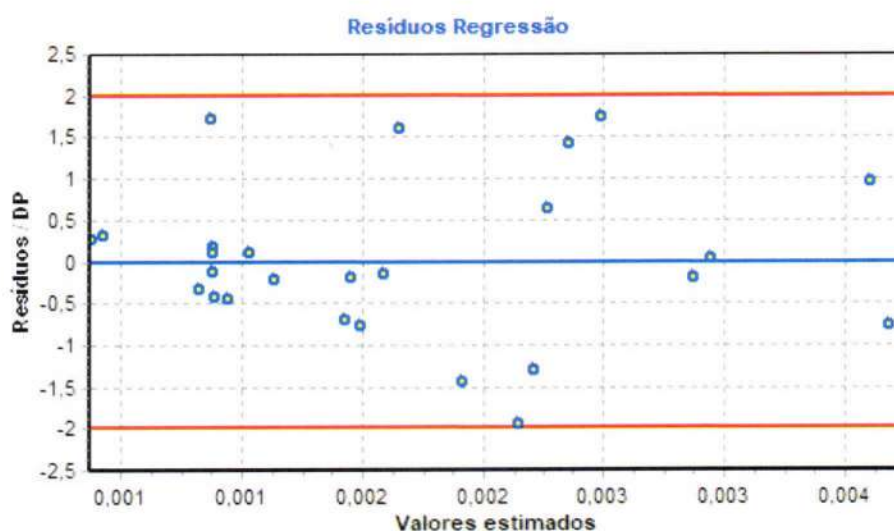


Gráfico de resíduos (regressão linear):



### 10.5. Grau de precisão

Conforme NBR 14.653-1/2022, a precisão mede o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende de diversos fatores, como: natureza do bem, objetivo da avaliação, conjuntura do mercado, abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Dessa forma, não é passível de fixação à priori.

| Amplitude do Modelo: 32,21%                                                            |       |       |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Descrição                                                                              | Grau  |       |       |
|                                                                                        | III   | II    | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |
| Grau de Precisão: II                                                                   |       |       |       |

### 10.6. Grau de Fundamentação

De acordo com a NBR 14.653-1/2022, a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório e da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

| Item | Descrição                                                      | Grau                                                                                                                                                  |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                          | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|      |                                                                | III                                                                                                                                                   | II                                                                                                                                 | I                                                                                                                                                        |                |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                                                             | 3              |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                              | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                    | 3              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                         | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                            | 3              |
| 4    | Extrapolação                                                   | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à | 3              |

|   |                                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                |   |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   |                                                                                                                                        |     | do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior,<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | metade do limite amostral inferior<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si e</i> simultaneamente, e em módulo |   |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20%                                                                                                                                                                                                      | 30%                                                                                                                                                                                                            | 3 |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%  | 2%                                                                                                                                                                                                       | 5%                                                                                                                                                                                                             | 3 |

| Graus                                                  | III                                                      | II                                                               | I                          | Soma |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|------|
| Pontos Mínimos                                         | 16                                                       | 10                                                               | 6                          | 18   |
| Itens obrigatórios                                     | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |      |
| <b>Grau de Fundamentação – Método Comparativo: III</b> |                                                          |                                                                  |                            |      |

#### 10.7. Valor de mercado dos imóveis

| Item      | Bairro       | Área total  | Valor Médio | Valor Mínimo | Valor Máximo |
|-----------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Avaliando | Rio Comprido | 8.245,19 m² | R\$ 425,47  | R\$ 367,73   | R\$ 504,73   |

Cálculo do valor de mercado do imóvel

| Descrição          | Área total  | Valor unitário | Fator | Valor total             |
|--------------------|-------------|----------------|-------|-------------------------|
| Área               | 8.245,19 m² | R\$ 425,47     | 1,00  | R\$ 3.508.080,99        |
| <b>VALOR TOTAL</b> |             |                |       | <b>R\$ 3.508.080,99</b> |

#### 11. Resultado da avaliação

O presente laudo de avaliação tem por finalidade estimar o valor de mercado para fins de compra e venda do imóvel localizado na Rod. Geraldo Scavone, Área A2 – partes 2 e 3, Bairro do Rio Comprido – Jacareí/SP, cadastrados nas inscrições imobiliárias nº 44121.22.88.0002.00.000, referente ao mês de agosto/2026.

**Valor total: 3.500.000,00 (com arredondamento < 1%)**

**(Três milhões e quinhentos mil reais)**

\* Conforme previsto na NBR 14.653-1/2001, item 7.7.1 subitem 'a'.

#### 12. Encerramento

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano é composto por 25 (vinte e cinco) folhas em formato A4, incluindo os anexos e esta que segue assinada abaixo.

Jacareí, agosto de 2026

MARIANA TOSATO 2026.08.12  
MACHADO:36874967835 17:07:50 -03'00'

---

Mariana Tosato Machado  
Arquiteta A68168-4

**ANEXO I - Pesquisa de mercado**

| ELEMENTO 01                                                                         |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|    | <b>Bairro:</b> Jardim Santa Maria    |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis    |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 123842                |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> plana             |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP2              |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 3                |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39     |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 3.214,00 m²       |
|                                                                                     | <b>Valor total:</b> R\$ 2.900.000,00 |
| ELEMENTO 02                                                                         |                                      |
|   | <b>Bairro:</b> Centro                |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis    |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 121512                |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> plana             |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP1RC            |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 4                |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 175,99     |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 3.825,00 m²       |
|                                                                                     | <b>Valor total:</b> R\$ 6.120.000,00 |
| ELEMENTO 03                                                                         |                                      |
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Santa Maria    |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis    |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 124470                |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> plana             |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP2              |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 3                |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39     |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 4.000,00 m²       |
|                                                                                     | <b>Valor total:</b> R\$ 4.000.000,00 |

**ELEMENTO 04**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> São João                    |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 101366                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
| <b>Localização:</b> 4                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 434,10           |
| <b>Área total:</b> 4.100,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 6.100.000,00       |

**ELEMENTO 05**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Califórnia           |
| <b>Informante:</b> França Imobiliária      |
| <b>Código:</b> 5917                        |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> ondulada                |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
| <b>Localização:</b> 3                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
| <b>Área total:</b> 5.900,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 5.900.000,00       |

**ELEMENTO 06**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Santa Maria          |
| <b>Informante:</b> França Imobiliária      |
| <b>Código:</b> 5092                        |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
| <b>Localização:</b> 3                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
| <b>Área total:</b> 6.050,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 8.820.000,00       |

| ELEMENTO 07                                                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Didinha              |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 131023                      |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 4                      |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 246,38           |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 7.000,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 11.500.000,00                                             |                                            |

| ELEMENTO 08                                                                        |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Nova Esperança       |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 124218                      |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 2                      |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 9.000,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 3.600.000,00                                               |                                            |

| ELEMENTO 09                                                                         |                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Santo Antônio da Boa Vista |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis                |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 116806                            |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                            |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> aclave                        |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                          |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 2                            |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 119,67                 |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 5.021,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Valor total:</b> R\$ 1.400.000,00                                                |                                                  |

**ELEMENTO 10**



|                                      |
|--------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Paraiba        |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis    |
| <b>Código:</b> 132328                |
| <b>Evento:</b> Oferta                |
| <b>Topografia:</b> plana             |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP1-RC           |
| <b>Localização:</b> 4                |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 246,38     |
| <b>Área total:</b> 3.461,00 m²       |
| <b>Valor total:</b> R\$ 6.360.000,00 |

**ELEMENTO 11**



|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Santo Antônio da Boa Vista |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis                |
| <b>Código:</b> 137075                            |
| <b>Evento:</b> Oferta                            |
| <b>Topografia:</b> declive                       |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2                          |
| <b>Localização:</b> 2                            |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 119,67                 |
| <b>Área total:</b> 3.200,00 m²                   |
| <b>Valor total:</b> R\$ 1.200.000,00             |

**ELEMENTO 12**



|                                      |
|--------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Bairro da Colônia     |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis    |
| <b>Código:</b> 134839                |
| <b>Evento:</b> Oferta                |
| <b>Topografia:</b> aclave            |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2              |
| <b>Localização:</b> 2                |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 109,11     |
| <b>Área total:</b> 3.897,00 m²       |
| <b>Valor total:</b> R\$ 1.200.000,00 |

**ELEMENTO 13**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Jacinto              |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 136384                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZEV                     |
| <b>Localização:</b> 2                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 175,99           |
| <b>Área total:</b> 2.668,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 1.000.000,00       |

**ELEMENTO 14**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Cidade Jardim               |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 138721                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
| <b>Localização:</b> 3                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 293,31           |
| <b>Área total:</b> 2.809,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 1.850.000,00       |

**ELEMENTO 15**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Parque Itamarati            |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 125908                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP1RC                  |
| <b>Localização:</b> 3                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 246,38           |
| <b>Área total:</b> 2.527,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 3.800.000,00       |

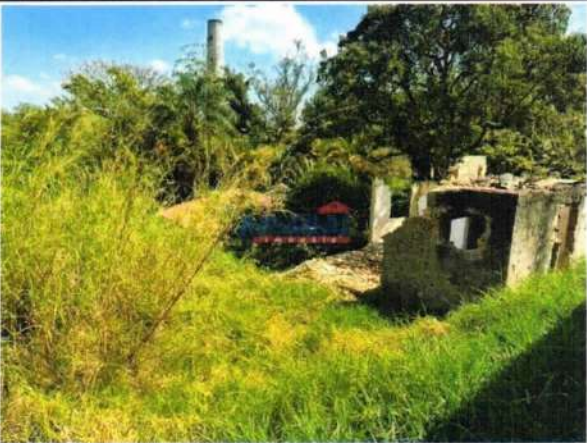
| ELEMENTO 16                                                                       |                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Terras de Santa Helena |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis            |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 131725                        |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                        |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> aclave                    |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                      |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 3                        |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39             |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 2.226,00 m²               |
| <b>Valor total:</b> R\$ 1.670.000,00                                              |                                              |

| ELEMENTO 17                                                                        |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Paraiba     |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 118873             |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta             |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> plana          |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZEC            |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 3             |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 246,38  |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 2.060,00 m²    |
| <b>Valor total:</b> R\$ 3.300.000,00                                               |                                   |

| ELEMENTO 18                                                                         |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Parque Califórnia  |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 110822             |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta             |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> plana          |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAC            |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 3             |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39  |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 1.967,00 m²    |
| <b>Valor total:</b> R\$ 1.000.000,00                                                |                                   |

| ELEMENTO 19                                                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Santa Maria          |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 122573                      |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 2.000,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                   | <b>Valor total:</b> R\$ 2.000.000,00       |

| ELEMENTO 20                                                                        |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Santa Maria          |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 126164                      |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 2.000,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                    | <b>Valor total:</b> R\$ 2.120.000,00       |

| ELEMENTO 21                                                                         |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Califórnia           |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 129746                      |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> declive                 |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 212,36           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 2.013,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                     | <b>Valor total:</b> R\$ 2.050.000,00       |

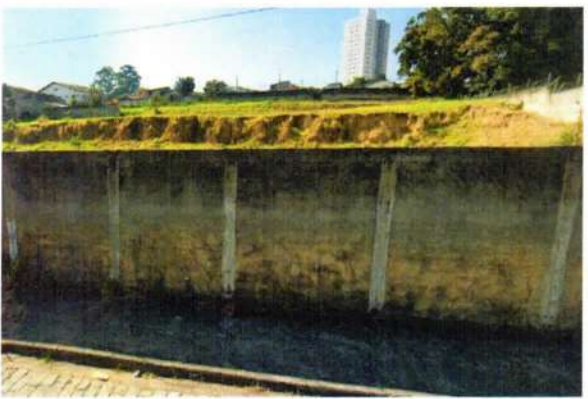
| ELEMENTO 22                                                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Chácaras Santa Maria        |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> Grupo Kaza              |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 39217                       |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZEV                     |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 2                      |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 6.000,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 6.000.000,00                                              |                                            |

| ELEMENTO 23                                                                        |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> São João                    |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Grupo Kaza              |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 67218                       |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 434,10           |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 3.600,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 3.000.000,00                                               |                                            |

| ELEMENTO 24                                                                         |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Colônia              |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Grupo Kaza              |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 29599                       |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> aclave                  |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 2                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 109,11           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 8.600,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 2.900.000,00                                                |                                            |

| ELEMENTO 25                                                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Califórnia           |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> Grupo Kaza              |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 39973                       |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 175,99           |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 1.987,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                   | <b>Valor total:</b> R\$ 2.500.000,00       |

| ELEMENTO 26                                                                        |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Siesta               |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Grupo Kaza              |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 57891                       |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 1                      |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 246,38           |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 1.200,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                    | <b>Valor total:</b> R\$ 1.300.000,00       |

| ELEMENTO 27                                                                         |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Primavera            |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> França Imobiliária      |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 20850                       |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> aclave                  |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 2                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 2.771,96 m <sup>2</sup> |
|                                                                                     | <b>Valor total:</b> R\$ 2.000.000,00       |

**ELEMENTO 28**



|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Califórnia      |
| <b>Informante:</b> França Imobiliária |
| <b>Código:</b> 5143                   |
| <b>Evento:</b> Oferta                 |
| <b>Topografia:</b> declive            |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP1               |
| <b>Localização:</b> 3                 |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 212,36      |
| <b>Área total:</b> 2.555,00 m²        |
| <b>Valor total:</b> R\$ 2.545.000,00  |

**ELEMENTO 29**



|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Maria Amélia    |
| <b>Informante:</b> França Imobiliária |
| <b>Código:</b> 5528                   |
| <b>Evento:</b> Oferta                 |
| <b>Topografia:</b> aclave             |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2               |
| <b>Localização:</b> 1                 |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 109,11      |
| <b>Área total:</b> 2.600,00 m²        |
| <b>Valor total:</b> R\$ 947.000,00    |

**ELEMENTO 30**



|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Paraíso         |
| <b>Informante:</b> França Imobiliária |
| <b>Código:</b> 11928                  |
| <b>Evento:</b> Oferta                 |
| <b>Topografia:</b> declive            |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2               |
| <b>Localização:</b> 1                 |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 146,66      |
| <b>Área total:</b> 8.411,02 m²        |
| <b>Valor total:</b> R\$ 2.000.000,00  |

| ELEMENTO 31                                                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Parque Santo Antônio        |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> França Imobiliária      |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 16290                       |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> aclave                  |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 109,11           |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 3.296,26 m <sup>2</sup> |
|                                                                                   | <b>Valor total:</b> R\$ 2.200.000,00       |

| ELEMENTO 32                                                                        |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Parque Meia Lua              |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis           |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 135869                       |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                       |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> plana                    |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                     |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 1                       |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 82,13             |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 13.378,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                    | <b>Valor total:</b> R\$ 4.200.000,00        |

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Matrículas nº 99.829



**Endereço:** Rod. Geraldo Scavone, Área A2 – partes 2 e 3, Bairro do Rio Comprido – Jacareí/SP

Jacareí/SP, 11 de agosto de 2026.

**Responsável Técnica:** Arqª Mariana Tosato Machado

## SUMÁRIO

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 1. Resumo .....                           | 3  |
| 2. Introdução .....                       | 4  |
| 3. Legislação aplicável .....             | 4  |
| 4. Documentação e ressalvas .....         | 4  |
| 5. Vistoria .....                         | 5  |
| 5.1. Relatório fotográfico.....           | 6  |
| 6. Características da região .....        | 7  |
| 7. Características do Imóvel.....         | 7  |
| 8. Diagnóstico de mercado.....            | 8  |
| 9. Metodologia utilizada .....            | 8  |
| 10. Avaliação do imóvel.....              | 9  |
| 10.1. Variáveis do modelo .....           | 9  |
| 10.2. Planilha dos dados de mercado ..... | 10 |
| 10.3. Dados do imóvel avaliando.....      | 10 |
| 10.4. Memória de cálculo.....             | 11 |
| 10.5. Grau de precisão .....              | 13 |
| 10.6. Grau de Fundamentação.....          | 13 |
| 10.7. Valor de mercado dos imóveis .....  | 14 |
| 11. Resultado da avaliação .....          | 15 |
| 12. Encerramento .....                    | 15 |
| ANEXO I - Pesquisa de mercado .....       | 16 |

## 1. Resumo

### Identificação do Imóvel

- Matrículas: 99.829
- Inscrição imobiliária: 44121.22.88.0003.00.000
- Área total do lote: 10.974,77 m<sup>2</sup>
- Área de Preservação Permanente (APP): 4.311,64 m<sup>2</sup>

### Solicitante

- Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano

### Proprietário

- Prefeitura Municipal de Jacareí

### Tipo do imóvel

- lotes vazios

### Objetivo

- Valor de mercado de compra e venda

### Metodologia

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

### Resultado

| Descrição                | Área total                     | Valor unitário | Fator | Valor total             |
|--------------------------|--------------------------------|----------------|-------|-------------------------|
| Área aproveitável        | 6.663,13 m <sup>2</sup>        | R\$ 415,28     | 1,00  | R\$ 2.767.064,63        |
| Área com restrição (APP) | 4.311,64m <sup>2</sup>         | R\$ 415,28     | 0,30  | R\$ 537.161,36          |
| <b>VALOR TOTAL</b>       | <b>10.974,77 m<sup>2</sup></b> |                |       | <b>R\$ 3.304.225,99</b> |

**Valor Total: 3.300.000,00 (com arredondamento < 1%)**

(Três milhões e trezentos mil reais)

## **2. Introdução**

O presente documento tem por objetivo fazer a avaliação e determinar o valor de mercado de compra e venda dos imóveis localizados na Rod. Geraldo Scavone, Área A2 – partes 2 e 3, Bairro do Rio Comprido – Jacareí/SP.

Conforme NBR 14.653-1/2022, entende-se por valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Este laudo de avaliação foi solicitado pela Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano (SEMAPLAN), direcionado a esta profissional, alocada na Diretoria de Cadastro e Controle/SEMAPLAN.

O presente documento não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade dos imóveis ou eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas *in loco* para obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

## **3. Legislação aplicável**

Neste laudo foram seguidos os parâmetros contidos nas seguintes normas e leis:

- IVS (International Valuation Standards) 103/2017 – RELATÓRIO; especifica conteúdo e formatação de um Laudo de Avaliação de Imóvel.
- IVS (International Valuation Standards) 104/2017 – bases de valor, pressupostos e pressupostos especiais.
- ABNT NBR 14.653-1/2022 – Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais.
- ABNT NBR 14.653-2/2022 – Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.
- ABNT NBR 14.653-4/2022 – Avaliação de Bens, Parte 4: Empreendimentos.
- ABNT NBR 12.721/2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – procedimento.
- Lei Complementar nº 126/2025 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí.
- Lei nº 6.848/2026 – Lei de uso, ocupação e urbanização do solo de Jacareí.

## **4. Documentação e ressalvas**

Na elaboração do laudo, considerou-se que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, e em condição de serem imediatamente comercializados.

Não foram realizadas investigações dos imóveis e as observações *in loco* durante a vistoria foram feitas sem instrumentos de medição. Todas as informações e documentos disponibilizados para a elaboração da avaliação foram tomados como de boa fé e devidamente regulares.

Portanto, a avaliação da área se baseia nas matrículas registradas em Cartório, nas informações obtidas através do sistema de cadastro do Município (Geomais), nas constatadas *in loco* quando da vistoria do imóvel, bem como das informações obtidas junto às empresas do mercado imobiliário local.

## 5. Vistoria

A vistoria do local foi realizada no dia 07 de agosto de 2026. Segue abaixo localização do imóvel e relatório fotográfico:



**Figura 01:** Localização do imóvel. **Fonte:** GEOMAI

### 5.1. Relatório fotográfico



## 6. Características da região

Conforme a Lei Complementar nº 126/2025 (Plano Diretor), o imóvel está situado em Macrozona de Destinação Urbana (**MDU**) / Zona de Adensamento Preferencial 2 (**ZAP2**).

O imóvel possui acesso principal para a Rodovia Geraldo Scavone, classificada como **via arterial I / rodovia estadual**.

O imóvel está localizado nas proximidades da divisa com o Município de São José dos Campos, inserido em uma região que apresenta ocupação predominantemente comercial, industrial e residencial, destacando-se, em seu entorno, a existência dos condomínios industriais Multiplus 1 e 2, além dos loteamentos residenciais de acesso controlado, Mirante do Vale I e II.

O bairro dispõe de infraestrutura urbana como pavimentação, rede telefônica/internet, coleta de lixo, rede de água e esgoto, iluminação pública e transporte coletivo.

Conforme legislação municipal, a região onde o imóvel se encontra possui as seguintes características:

**Tabela 01:** Parâmetros de Ocupação (MDU / ZAP 2)

|                                          |                                                           |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Taxa de permeabilidade</b>            | 10%                                                       |
| <b>Taxa de ocupação</b>                  | 70%                                                       |
| <b>Coefficiente de aproveitamento</b>    | Básico 1,4; máximo 4,0                                    |
| <b>Recuos (frente, fundos, laterais)</b> | Acima do terceiro pavimento<br>R=H/6 (mínimo de 2 metros) |
| <b>Densidade</b>                         | 300 hab/ha                                                |

Fonte: Lei 6.848/2026 – anexo II

## 7. Características do Imóvel

- Matrículas: 99.829
- Inscrição imobiliária: 44121.22.88.0003.00.000
- Área total do lote: 10.974,77 m²
- Área de Preservação Permanente (APP): 4.311,64 m²
- Localização: Rod. Geraldo Scavone, Área A2 – parte 3, Bairro do Rio Comprido – Jacareí/SP

Ressalta-se que, da área total do imóvel objeto da matrícula nº 99.829, correspondente a 10.974,77 m<sup>2</sup>, uma parcela de 4.311,64 m<sup>2</sup> encontra-se inserida em Área de Preservação Permanente (APP), estando sujeita às restrições de uso e ocupação previstas na legislação ambiental vigente. Em razão dessas limitações legais, essa porção do imóvel possui potencial de aproveitamento econômico reduzido, circunstância que foi considerada na avaliação por meio da aplicação de fator de depreciação específico.

## 8. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário de Jacareí apresenta a maior parte das ofertas composta por imóveis construídos e poucos lotes vazios. O prazo médio de exposição até a efetiva transação é de aproximadamente dois anos, podendo variar conforme as condições específicas do imóvel, localização e valor de oferta de mercado.

## 9. Metodologia utilizada

Para o cálculo do valor de mercado do imóvel, o presente trabalho pauta-se no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o emprego do Tratamento Científico, utilizando-se de inferência estatística de regressão linear múltipla, através do programa SISDEA.

A metodologia foi escolhida em função da disponibilidade, qualidade e quantidade dos dados pesquisados junto às empresas do mercado imobiliário local, bem como do objetivo deste trabalho.

O método e tratamento consistem em fazer uma comparação do imóvel avaliando com os elementos pesquisados, considerando características semelhantes e atributos que possam justificar as diferenças de preços do mercado.

Para a parcela do imóvel inserida em Área de Preservação Permanente (APP), em razão das restrições legais de uso e da vedação à implantação de edificações, foi adotado o **fator de restrição por proibição de construção correspondente a 0,30**, conforme a tabela de fatores de restrição proposta por Philippe Westin C. Vasconcelos Filho. A aplicação desse coeficiente tem por finalidade refletir a redução do potencial de aproveitamento econômico da área em decorrência das limitações impostas pela legislação ambiental, promovendo o ajuste do valor à sua efetiva condição de uso, em consonância com os princípios e as boas práticas da Engenharia de Avaliações.

## 10. Avaliação do imóvel

### 10.1. Variáveis do modelo

As variáveis utilizadas para seleção do modelo matemático que resultará no valor de mercado dos imóveis foram levantadas por meio das informações obtidas *in loco*, do sistema de cadastro do município (Geomais) e através dos anúncios das imobiliárias que estavam ofertando os imóveis comparativos.

Considerando o diagnóstico de mercado, foram adotadas cinco variáveis, sendo quatro variáveis independentes (área total, topografia e localização) e uma variável dependente (valor unitário).

Para análise da variável Localização, foram adotadas as seguintes referencias:

**Código 1 – Setor Periférico:** Trechos em região periférica, com sistema viário secundário, baixa densidade de equipamentos públicos e pouca atratividade comercial.

**Código 2 – Setor Intermediário de Acesso:** Localizações com boa acessibilidade viária, porém com infraestrutura comunitária e de serviços em estágio inicial de consolidação.

**Código 3 – Setor Residencial Consolidado:** Bairros com predominância residencial, infraestrutura urbana completa (asfalto, redes de saneamento e energia) e comércio de vizinhança.

**Código 4 – Setor Central / Nobre:** Áreas centrais ou de alto padrão, caracterizadas por alta densidade de comércio, ampla oferta de serviços, eixos estruturantes de transporte e máxima valorização imobiliária.

Sendo assim classificadas e descritas:

| Nome           | Classificação                     | Descrição da variável                                                | Habilitada |
|----------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------|
| Bairro         | Texto                             | Bairro onde o imóvel se localiza                                     | sim        |
| Área total     | Quantitativa                      | Área total do terreno em m <sup>2</sup>                              | sim        |
| Topografia     | Dicotômica                        | Plana = 1; acline/declive = 0                                        | sim        |
| Localização    | Qualitativa<br>(Códigos Alocados) | Variável de micro localização                                        | sim        |
| Valor unitário | Dependente                        | Valor total do imóvel dividido pela área total em R\$/m <sup>2</sup> | sim        |

## 10.2. Planilha dos dados de mercado

| Elemento | Bairro                         | Área total | Topografia | Localização | Valor unitário | Utilizado |
|----------|--------------------------------|------------|------------|-------------|----------------|-----------|
| 1        | Jd. Santa Maria                | 3.214,00   | 1          | 3           | R\$ 902,30     | Sim       |
| 2        | Centro                         | 3.825,00   | 1          | 4           | R\$ 1.600,00   | Sim       |
| 3        | Jd. Santa Maria                | 4.000,00   | 1          | 3           | R\$ 1.000,00   | Sim       |
| 4        | São João                       | 4.100,00   | 1          | 4           | R\$ 1.487,80   | Não       |
| 5        | Jd. Califórnia                 | 5.900,00   | 0          | 3           | R\$ 1.000,00   | Sim       |
| 6        | Jd. Santa Maria                | 6.050,00   | 1          | 3           | R\$ 1.457,85   | Não       |
| 7        | Jd. Dindinha                   | 7.000,00   | 1          | 4           | R\$ 1.642,86   | Sim       |
| 8        | Jd. Nova Esperança             | 9.000,00   | 1          | 2           | R\$ 400,00     | Não       |
| 9        | Jd. Santo Antônio da Boa Vista | 5.021,00   | 0          | 2           | R\$ 278,83     | Sim       |
| 10       | Jd. Paraíba                    | 3.461,00   | 1          | 4           | R\$ 1.837,62   | Sim       |
| 11       | Jd. Santo Antônio da Boa Vista | 3.200,00   | 0          | 2           | R\$ 375,00     | Sim       |
| 12       | Bairro da Colônia              | 3.897,00   | 0          | 2           | R\$ 307,93     | Sim       |
| 13       | Jd. Jacinto                    | 2.668,00   | 1          | 2           | R\$ 374,81     | Sim       |
| 14       | Cidade Jardim                  | 2.809,00   | 1          | 3           | R\$ 658,60     | Não       |
| 15       | Pq. Itamarati                  | 2.527,00   | 1          | 3           | R\$ 1.503,76   | Sim       |
| 16       | Jd. Terras de Santa Helena     | 2.226,00   | 0          | 3           | R\$ 750,22     | Sim       |
| 17       | Jd. Paraíba                    | 2.060,00   | 1          | 3           | R\$ 1.601,94   | Sim       |
| 18       | Pq. Califórnia                 | 1.967,00   | 1          | 3           | R\$ 508,39     | Sim       |
| 19       | Jd. Santa Maria                | 2.000,00   | 1          | 3           | R\$ 1.000,00   | Sim       |
| 20       | Jd. Santa Maria                | 2.000,00   | 1          | 3           | R\$ 1.060,00   | Sim       |
| 21       | Jd. Califórnia                 | 2.013,00   | 0          | 3           | R\$ 1.018,38   | Sim       |
| 22       | Chácaras Santa Maria           | 6.000,00   | 1          | 2           | R\$ 1.000,00   | Não       |
| 23       | São João                       | 3.600,00   | 1          | 3           | R\$ 833,33     | Não       |
| 24       | Jd. Colônia                    | 8.600,00   | 0          | 2           | R\$ 337,21     | Sim       |
| 25       | Jd. Califórnia                 | 1.987,00   | 1          | 3           | R\$ 1.258,18   | Sim       |
| 26       | Jd. Siesta                     | 1.200,00   | 1          | 1           | R\$ 1.083,33   | Sim       |
| 27       | Jd. Primavera                  | 2.771,96   | 0          | 2           | R\$ 721,51     | Sim       |
| 28       | Jd. Califórnia                 | 2.555,00   | 0          | 3           | R\$ 996,09     | Sim       |
| 29       | Jd. Maria Amélia               | 2.600,00   | 0          | 1           | R\$ 364,23     | Sim       |
| 30       | Jd. Paraíso                    | 8.411,02   | 0          | 1           | R\$ 237,78     | Sim       |
| 31       | Pq. Santo Antônio              | 3.296,26   | 0          | 3           | R\$ 667,42     | Sim       |
| 32       | Pq. Meia Lua                   | 13.378,00  | 1          | 1           | R\$ 313,95     | Sim       |

## 10.3. Dados do imóvel avaliando

| Item      | Bairro       | Área total | Topografia | Índice fiscal | Localização |
|-----------|--------------|------------|------------|---------------|-------------|
| Avaliando | Rio Comprido | 10.974,77  | 1          | 23,46         | 2           |

#### 10.4. Memória de cálculo

##### Relatório Estatístico – Regressão linear (programa SISDEA)

##### Informações complementares:

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 4      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4      |
| Total de dados:                 | 32     |
| Dados utilizados no modelo:     | 26     |

##### Estatísticas do modelo:

| Estatísticas do modelo        | Estatística           |
|-------------------------------|-----------------------|
| Coefficiente de correlação:   | 0.8551870 / 0.6526194 |
| Coefficiente de determinação: | 0.7313448             |
| Fisher - Snedecor:            | 19.96                 |
| Significância do modelo (%):  | 0.01                  |

##### Normalidade dos resíduos:

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 73%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 92%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 96%    |

##### Outliers do modelo de regressão:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 1     |
| % de outliers:          | 3,85% |

##### Análise da variância:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 0.000              | 3                  | 0.000          | 19,963 |
| Não Explicada     | 0.000              | 22                 | 0.000          |        |
| Total             | 0.000              | 25                 |                |        |

##### Equação de Regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

1/Valor unitário =  $+0,004194390175 - 2,561534835 / \text{Área total} - 0,0004236676069 * \text{Topografia} - 0,001629204019 * \ln(\text{Localização})$

##### Testes de hipóteses (significância de regressores):

| Variáveis      | Transf.  | t Obs. | Sig.(%) |
|----------------|----------|--------|---------|
| Área total     | 1/x      | -3.39  | 0.26    |
| Topografia     | X        | -1.64  | 11.42   |
| Localização    | $\ln(x)$ | -5.61  | 0.01    |
| Valor unitário | 1/y      | 11,53  | 0.01    |

Gráfico de aderência – observado x estimado (regressão linear):

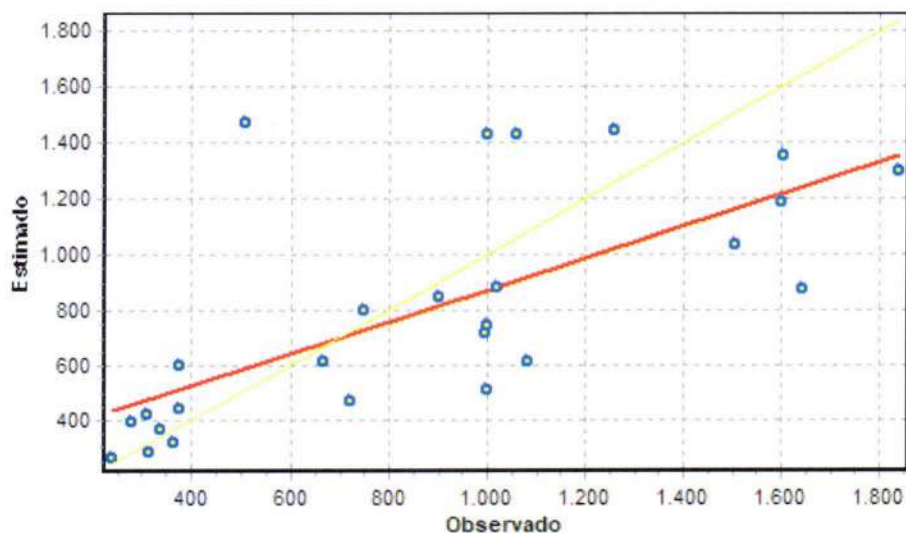
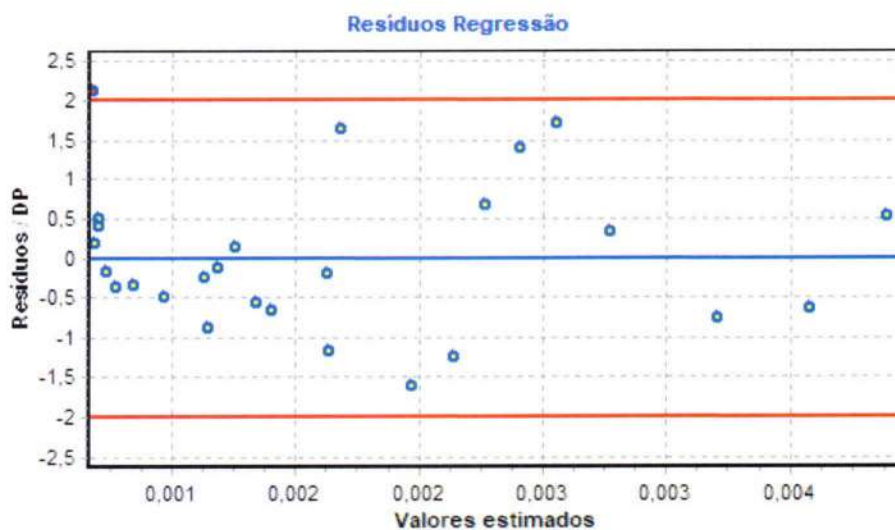


Gráfico de resíduos (regressão linear):



### 10.5. Grau de precisão

Conforme NBR 14.653-1/2022, a precisão mede o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende de diversos fatores, como: natureza do bem, objetivo da avaliação, conjuntura do mercado, abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Dessa forma, não é passível de fixação à priori.

| Amplitude do Modelo: 32,79%                                                            |       |       |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Descrição                                                                              | Grau  |       |       |
|                                                                                        | III   | II    | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |
| Grau de Precisão: II                                                                   |       |       |       |

### 10.6. Grau de Fundamentação

De acordo com a NBR 14.653-1/2022, a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório e da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

| Item | Descrição                                                      | Grau                                                                                                                                                  |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                          | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|      |                                                                | III                                                                                                                                                   | II                                                                                                                                 | I                                                                                                                                                        |                |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                                                             | 3              |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                              | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                    | 3              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                         | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                            | 3              |
| 4    | Extrapolação                                                   | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à | 3              |

|   |                                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                |   |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   |                                                                                                                                        |     | do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior,<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | metade do limite amostral inferior<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si e</i> simultaneamente, e em módulo |   |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20%                                                                                                                                                                                                      | 30%                                                                                                                                                                                                            | 3 |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%  | 2%                                                                                                                                                                                                       | 5%                                                                                                                                                                                                             | 3 |

| Graus                                                  | III                                                      | II                                                               | I                          | Soma |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|------|
| Pontos Mínimos                                         | 16                                                       | 10                                                               | 6                          | 18   |
| Itens obrigatórios                                     | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |      |
| <b>Grau de Fundamentação – Método Comparativo: III</b> |                                                          |                                                                  |                            |      |

#### 10.7. Valor de mercado dos imóveis

| Item      | Bairro       | Área total               | Valor Médio | Valor Mínimo | Valor Máximo |
|-----------|--------------|--------------------------|-------------|--------------|--------------|
| Avaliando | Rio Comprido | 10.974,77 m <sup>2</sup> | R\$ 415,28  | R\$ 358,08   | R\$ 494,21   |

Considerando o valor unitário obtido pelo modelo estatístico, bem como a segmentação dos imóveis em área aproveitável e área com restrição ambiental (APP), procedeu-se à ponderação dos valores conforme segue:

#### Cálculo do valor de mercado do imóvel

| Descrição                | Área total | Valor unitário | Fator | Valor total             |
|--------------------------|------------|----------------|-------|-------------------------|
| Área aproveitável        | 6.663,13   | R\$ 415,28     | 1,00  | R\$ 2.767.064,63        |
| Área com restrição (APP) | 4.311,64   | R\$ 415,28     | 0,30  | R\$ 537.161,36          |
| <b>VALOR TOTAL</b>       |            |                |       | <b>R\$ 3.304.225,99</b> |

#### 11. Resultado da avaliação

O presente laudo de avaliação tem por finalidade estimar o valor de mercado para fins de compra e venda do imóvel localizado na Rod. Geraldo Scavone, Área A2 – partes 2 e 3, Bairro do Rio Comprido – Jacareí/SP, cadastrados nas inscrições imobiliárias nº 44121.22.88.0003.00.000, referente ao mês de agosto/2026.

**Valor total: 3.300.000,00 (com arredondamento < 1%)**

**(Três milhões e trezentos mil reais)**

\* Conforme previsto na NBR 14.653-1/2001, item 7.7.1 subitem 'a'.

#### 12. Encerramento

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano é composto por 26 (vinte e seis) folhas em formato A4, incluindo os anexos e esta que segue assinada abaixo.

Jacareí, agosto de 2026

MARIANA TOSATO 2026.08.12  
MACHADO:36874967835 17:07:34 -03'00'

---

Mariana Tosato Machado  
Arquiteta A68168-4

**ANEXO I - Pesquisa de mercado**

| <b>ELEMENTO 01</b>                                                                  |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|    | <b>Bairro:</b> Jardim Santa Maria          |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 123842                      |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 3.214,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 2.900.000,00                                                |                                            |
| <b>ELEMENTO 02</b>                                                                  |                                            |
|   | <b>Bairro:</b> Centro                      |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 121512                      |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP1RC                  |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 4                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 175,99           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 3.825,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 6.120.000,00                                                |                                            |
| <b>ELEMENTO 03</b>                                                                  |                                            |
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Santa Maria          |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 124470                      |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 4.000,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 4.000.000,00                                                |                                            |

| ELEMENTO 04                                                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> São João                    |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 101366                      |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 4                      |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 434,10           |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 4.100,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 6.100.000,00                                              |                                            |

| ELEMENTO 05                                                                        |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Califórnia           |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> França Imobiliária      |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 5917                        |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> ondulada                |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 5.900,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 5.900.000,00                                               |                                            |

| ELEMENTO 06                                                                         |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Santa Maria          |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> França Imobiliária      |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 5092                        |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 6.050,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 8.820.000,00                                                |                                            |

**ELEMENTO 07**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Didinha              |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 131023                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
| <b>Localização:</b> 4                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 246,38           |
| <b>Área total:</b> 7.000,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 11.500.000,00      |

**ELEMENTO 08**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Nova Esperança       |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 124218                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
| <b>Localização:</b> 2                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
| <b>Área total:</b> 9.000,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 3.600.000,00       |

**ELEMENTO 09**



|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Santo Antônio da Boa Vista |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis                |
| <b>Código:</b> 116806                            |
| <b>Evento:</b> Oferta                            |
| <b>Topografia:</b> aclave                        |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2                          |
| <b>Localização:</b> 2                            |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 119,67                 |
| <b>Área total:</b> 5.021,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Valor total:</b> R\$ 1.400.000,00             |

| ELEMENTO 10                                                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Paraíba              |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 132328                      |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZAP1-RC                 |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 4                      |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 246,38           |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 3.461,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                   | <b>Valor total:</b> R\$ 6.360.000,00       |

| ELEMENTO 11                                                                        |                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Santo Antônio da Boa Vista |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis                |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 137075                            |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                            |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> declive                       |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                          |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 2                            |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 119,67                 |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 3.200,00 m <sup>2</sup>       |
|                                                                                    | <b>Valor total:</b> R\$ 1.200.000,00             |

| ELEMENTO 12                                                                         |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Bairro da Colônia           |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 134839                      |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> aclave                  |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 2                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 109,11           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 3.897,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                     | <b>Valor total:</b> R\$ 1.200.000,00       |

**ELEMENTO 13**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Jacinto              |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 136384                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZEV                     |
| <b>Localização:</b> 2                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 175,99           |
| <b>Área total:</b> 2.668,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 1.000.000,00       |

**ELEMENTO 14**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Cidade Jardim               |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 138721                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
| <b>Localização:</b> 3                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 293,31           |
| <b>Área total:</b> 2.809,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 1.850.000,00       |

**ELEMENTO 15**



|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Parque Itamarati            |
| <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
| <b>Código:</b> 125908                      |
| <b>Evento:</b> Oferta                      |
| <b>Topografia:</b> plana                   |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP1RC                  |
| <b>Localização:</b> 3                      |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 246,38           |
| <b>Área total:</b> 2.527,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 3.800.000,00       |

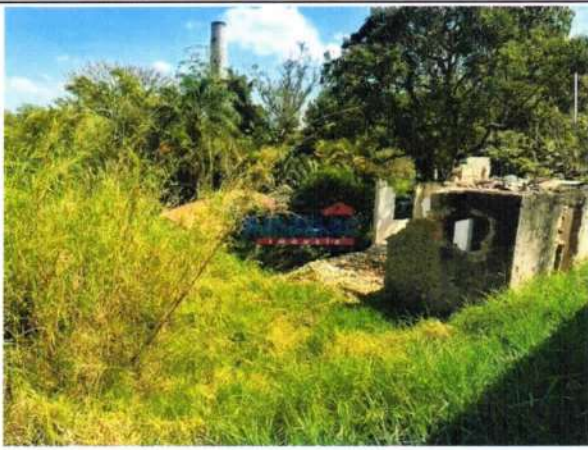
| ELEMENTO 16                                                                       |                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Terras de Santa Helena |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis            |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 131725                        |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                        |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> aclave                    |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                      |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 3                        |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39             |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 2.226,00 m²               |
|                                                                                   | <b>Valor total:</b> R\$ 1.670.000,00         |

| ELEMENTO 17                                                                        |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Paraíba        |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis    |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 118873                |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> plana             |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZEC               |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 3                |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 246,38     |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 2.060,00 m²       |
|                                                                                    | <b>Valor total:</b> R\$ 3.300.000,00 |

| ELEMENTO 18                                                                         |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Parque Califórnia     |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis    |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 110822                |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> plana             |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAC               |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 3                |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39     |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 1.967,00 m²       |
|                                                                                     | <b>Valor total:</b> R\$ 1.000.000,00 |

| ELEMENTO 19                                                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Santa Maria          |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 122573                      |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 2.000,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                   | <b>Valor total:</b> R\$ 2.000.000,00       |

| ELEMENTO 20                                                                        |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Santa Maria          |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 126164                      |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 2.000,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                    | <b>Valor total:</b> R\$ 2.120.000,00       |

| ELEMENTO 21                                                                         |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Califórnia           |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis          |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 129746                      |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> declive                 |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 212,36           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 2.013,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                     | <b>Valor total:</b> R\$ 2.050.000,00       |

| ELEMENTO 22                                                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Chácaras Santa Maria        |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> Grupo Kaza              |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 39217                       |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZEV                     |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 2                      |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 6.000,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 6.000.000,00                                              |                                            |

| ELEMENTO 23                                                                        |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> São João                    |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Grupo Kaza              |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 67218                       |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 434,10           |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 3.600,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 3.000.000,00                                               |                                            |

| ELEMENTO 24                                                                         |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Colônia              |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> Grupo Kaza              |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 29599                       |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> aclave                  |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 2                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 109,11           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 8.600,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Valor total:</b> R\$ 2.900.000,00                                                |                                            |

| ELEMENTO 25                                                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Califórnia           |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> Grupo Kaza              |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 39973                       |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 175,99           |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 1.987,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                   | <b>Valor total:</b> R\$ 2.500.000,00       |

| ELEMENTO 26                                                                        |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Siesta               |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Grupo Kaza              |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 57891                       |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> plana                   |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 1                      |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 246,38           |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 1.200,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                    | <b>Valor total:</b> R\$ 1.300.000,00       |

| ELEMENTO 27                                                                         |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Jardim Primavera            |
|                                                                                     | <b>Informante:</b> França Imobiliária      |
|                                                                                     | <b>Código:</b> 20850                       |
|                                                                                     | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                     | <b>Topografia:</b> acive                   |
|                                                                                     | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                    |
|                                                                                     | <b>Localização:</b> 2                      |
|                                                                                     | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 158,39           |
|                                                                                     | <b>Área total:</b> 2.771,96 m <sup>2</sup> |
|                                                                                     | <b>Valor total:</b> R\$ 2.000.000,00       |

**ELEMENTO 28**



|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Califórnia      |
| <b>Informante:</b> França Imobiliária |
| <b>Código:</b> 5143                   |
| <b>Evento:</b> Oferta                 |
| <b>Topografia:</b> declive            |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP1               |
| <b>Localização:</b> 3                 |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 212,36      |
| <b>Área total:</b> 2.555,00 m²        |
| <b>Valor total:</b> R\$ 2.545.000,00  |

**ELEMENTO 29**



|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Maria Amélia    |
| <b>Informante:</b> França Imobiliária |
| <b>Código:</b> 5528                   |
| <b>Evento:</b> Oferta                 |
| <b>Topografia:</b> aclave             |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2               |
| <b>Localização:</b> 1                 |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 109,11      |
| <b>Área total:</b> 2.600,00 m²        |
| <b>Valor total:</b> R\$ 947.000,00    |

**ELEMENTO 30**



|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>Bairro:</b> Jardim Paraíso         |
| <b>Informante:</b> França Imobiliária |
| <b>Código:</b> 11928                  |
| <b>Evento:</b> Oferta                 |
| <b>Topografia:</b> declive            |
| <b>Zoneamento:</b> ZAP2               |
| <b>Localização:</b> 1                 |
| <b>Índice fiscal:</b> R\$ 146,66      |
| <b>Área total:</b> 8.411,02 m²        |
| <b>Valor total:</b> R\$ 2.000.000,00  |

| ELEMENTO 31                                                                       |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Parque Santo Antônio        |
|                                                                                   | <b>Informante:</b> França Imobiliária      |
|                                                                                   | <b>Código:</b> 16290                       |
|                                                                                   | <b>Evento:</b> Oferta                      |
|                                                                                   | <b>Topografia:</b> aclave                  |
|                                                                                   | <b>Zoneamento:</b> ZAP2                    |
|                                                                                   | <b>Localização:</b> 3                      |
|                                                                                   | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 109,11           |
|                                                                                   | <b>Área total:</b> 3.296,26 m <sup>2</sup> |
|                                                                                   | <b>Valor total:</b> R\$ 2.200.000,00       |

| ELEMENTO 32                                                                        |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | <b>Bairro:</b> Parque Meia Lua              |
|                                                                                    | <b>Informante:</b> Amagai Imóveis           |
|                                                                                    | <b>Código:</b> 135869                       |
|                                                                                    | <b>Evento:</b> Oferta                       |
|                                                                                    | <b>Topografia:</b> plana                    |
|                                                                                    | <b>Zoneamento:</b> ZAP1                     |
|                                                                                    | <b>Localização:</b> 1                       |
|                                                                                    | <b>Índice fiscal:</b> R\$ 82,13             |
|                                                                                    | <b>Área total:</b> 13.378,00 m <sup>2</sup> |
|                                                                                    | <b>Valor total:</b> R\$ 4.200.000,00        |