



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

Deliberação:

PLE N° 24/2026

PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO

DATA DE PROTOCOLO: 01/09/2026

N° ORIGEM: 25/2026

Cód. 03.00.02.06 - VC - P

Data: ____/____/____

Norma:

Assinatura

Ementa (assunto):

Autoriza a desafetação de bens públicos e a dação em pagamento de áreas municipais à Policlin S.A. – Serviços Médico-Hospitalares, decorrente de desapropriação por utilidade pública.

Autoria:

Prefeito Municipal Celso Florêncio de Souza.

Distribuído em:

01/09/2026

Para as Comissões:

Prazo das Comissões:

Prazo fatal:

Turnos de votação:

Observações:

Anotações:

01/09/2026 - Projeto protocolado, distribuído e encaminhado ao Jurídico (Prazo: 11/09/2026).



Ofício nº 358/2026 – GP

Jacareí, 31 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 n.º 25/2026 para apreciação dos Senhores Vereadores.

Projeto de Lei n.º 25/2026 – Autoriza a desafetação de bens públicos e a dação em pagamento de áreas municipais à Policlin S.A. – Serviços Médico-Hospitalares, decorrente de desapropriação por utilidade pública.

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

Respeitosamente,

CELSO
FLORENCIO DE
SOUZA:3452067
5804
CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Prefeito Municipal de Jacareí

Assinado digitalmente por CELSO
FLORENCIO DE SOUZA:34520675804
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado
Digital PF A3, OU=Presencial, OU=
2210657100148, OU=AC Singulário Múltiplo,
CN=CELSO FLORENCIO DE
SOUZA:34520675804
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.08.31 16:52:41-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

PROJETO DE LEI Nº 25, DE 31 DE AGOSTO DE 2026.

Autoriza a desafetação de bens públicos e a dação em pagamento de áreas municipais à Policlin S.A. – Serviços Médico-Hospitalares, decorrente de desapropriação por utilidade pública.

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 da classe de bens de uso especial 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 44112-62-39-0001-00-000

Matrícula nº 101.023

Proprietário: Município de Jacareí

Avaliação do imóvel: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)

Descrição: “Um terreno, de formato irregular, designado como “Área Institucional nº 05”, situada no loteamento denominado “Bairro Villa Branca II” (Parte Aberta), que assim se descreve: inicia-se em um ponto localizado na divisa da “Área verde nº 2” com a Avenida Tarsila do Amaral; deste segue acompanhando a linha definida pela cota altimétrica 565 , que é o leito maior sazonal do “Córrego Guatinga”, acompanhando a sua sinuosidade, por 223,905 metros; daí deflete à esquerda e segue por 163,17 metros, em dois segmentos de reta, o primeiro por 44,17 m confrontando com a “Área Verde nº 2” e o segundo por 119,00 metros divisando com os fundos dos lotes nºs. 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5 e 4 da quadra “49”, até atingir um ponto localizado nos fundos do lote 03 da quadra “49”; deste deflete à esquerda por 3,00 metros, daí deflete à direita por 24,00 metros, confrontando nestas duas extensões com os fundos e a lateral direita do 03 da quadra “49”, que tem testada para a Avenida Tarsila do Amaral; daí deflete à esquerda e segue confrontando com a Avenida Tarsila do Amaral por 91,54 metros até encontrar o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 11.358,85 metros quadrados. A “Área

Institucional nº 05" apresenta ao longo de sua divisa norte, uma faixa de 30,00 metros de largura a partir da cota altimétrica 565, "faixa de preservação permanente", com a área de 5.751,59 metros quadrados."

II – Área 2:

Cadastro Municipal nº 44114-31-56-0001-00-000

Matrícula nº 112.123

Proprietário: Município de Jacareí

Avaliação do imóvel: R\$ 6.300.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais)

Descrição: "Um terreno urbano, constituído por parte da "Área Institucional", contendo a área de 3.832,15 m², integrante do loteamento denominado "Jardim Sunset Garden", com testada para o alinhamento direito da Rua Los Angeles, sentido bairro-cidade, que assim se descreve: inicia-se a descrição do perímetro no vértice V-12A, de coordenadas N 7.425.870,483 m e E 403.317,511 m, localizado no canto de divisa do imóvel matriculado sob nº 94.634 com a Rua Los Angeles; deste segue confrontando com a Rua Los Angeles, com o seguinte azimuth e distância: 337°21'18" e 7,28 metros até o vértice V-13, de coordenadas N 7.425.877,201 m e E 403.314,708 m; deste segue em linha curva de concordância, com raio de 973,83 m e desenvolvimento de 57,43 metros até o vértice V-13A, de coordenadas N 7.425.930,825 m e E 403.294,175 m, deste deflete à direita e segue confrontando com a outra parte da Área Institucional (matricula nº 112.122), com o seguinte azimuth e distância: 035°08'19" e 49,79 metros até o vértice V-14A, de coordenadas N 7.425.971,542 m e E 403.322,833 m; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel matriculado sob nº 101.111, com o seguinte azimuth e distância: 118°39'06" e 2,36 metros até o vértice V-15, de coordenadas N 7.425.970,413 m e E 403.324,900 m; deste segue confrontando com a Area Verde 01 - Loteamento Villa Branca II, com o seguinte azimuth e distância: 118°39'06" e 51,81 metros até o vértice V-16, de coordenadas N 7.425.945,571 m e E 403.370,365 m; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel matriculado sob nº 94.634, com o seguinte azimuth e distância: 215°08'19" e 91,82 metros até o vértice V-12A, inicial, fechando um perímetro com 260,48 metros e uma área com 3.832,15 metros quadrados. Sistema de coordenadas SIRGAS 2000."

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a realizar parte do pagamento da indenização decorrente da desapropriação por utilidade pública, declarada pelo Decreto nº

Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - Jacareí/SP - CEP 12327-170

558, de 4 de maio de 2026, de área de propriedade da empresa Policlin S.A. - Serviços Médico-Hospitalares, no valor de R\$ 27.704.000,00 (vinte e sete milhões, setecentos e quatro mil reais), mediante dação em pagamento com os imóveis descritos no art. 1º desta Lei, em atendimento ao 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, 31 de maio 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 a desafetação de bens públicos e a dação em pagamento de áreas municipais à Policlin S.A. – Serviços Médico-Hospitalares, decorrente de desapropriação por utilidade pública.

A presente proposta tem como objetivo principal viabilizar a implantação do novo Hospital Municipal de Jacareí, iniciativa de relevante interesse público destinada à ampliação e ao aprimoramento da assistência à saúde prestada à população.

Para a concretização desse projeto, a Prefeitura de Jacareí editou o Decreto nº 558, de 4 de maio de 2026, declarando de utilidade pública, para fins de desapropriação, a área onde funcionava o antigo Hospital Policlin S.A., possibilitando sua incorporação ao patrimônio municipal e sua futura destinação à implantação de unidade pública de saúde voltada ao atendimento dos usuários do Sistema Único de Saúde – SUS.

A indenização devida à Policlin S.A. em razão da desapropriação foi avaliada em R\$ 27.704.000,00 (vinte e sete milhões, setecentos e quatro mil reais), sendo proposta, para o pagamento de parte desse valor, a utilização do instituto da dação em pagamento, mediante a transferência de imóveis pertencentes ao patrimônio municipal, atualmente avaliados em R\$ 10.000.000,00 e R\$ R\$ 6.300.000,00.

Para tanto, o Projeto de Lei autoriza a mudança de categoria dessas áreas municipais, de bens de uso especial para bens dominicais, tornando juridicamente possível sua utilização para o pagamento de parte da indenização, mediante dação em pagamento, nos termos do art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

A medida permite ao Município viabilizar a aquisição do imóvel destinado à implantação do Hospital Municipal mediante a utilização racional de seu patrimônio imobiliário, reduzindo a necessidade de desembolso financeiro direto e preservando

recursos orçamentários para a manutenção e a execução de outras políticas públicas igualmente relevantes.

A aprovação da presente proposta possibilitará, portanto, conferir adequada destinação a bens integrantes do patrimônio municipal e, simultaneamente, promover a implantação de uma estrutura hospitalar pública destinada à ampliação da capacidade de atendimento, dos serviços e da assistência à saúde oferecidos à população de Jacareí.

Diante do evidente interesse público e da importância social da medida, contamos com o apoio dos nobres vereadores para a aprovação desta matéria.

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 dispõem 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 nesses 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, 31 de agosto de 2026,

**CELSO
FLORENCIO
O DE
SOUZA:345
20675804**

Assinado digitalmente por CELSO
FLORENCIO DE
SOUZA:34520675804
DN: 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: 2026.08.31 15:46:45-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA

Prefeito do Município de Jacareí

Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - Jacareí/SP - CEP 12327-170



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - SP

Código Nacional de Matrícula - CNM
114496.2.0112123-39

Em 27 de agosto de 2026

REGISTRO GERAL

FICHA
01
ANVERSO

Nº DE ORDEM
112.123

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

Um terreno urbano, constituído por parte da "Área Institucional", contendo a área de 3.832,15 m², integrante do loteamento denominado "Jardim Sunset Garden", com testada para o alinhamento direito da Rua Los Angeles, sentido bairro-cidade, que assim se descreve: inicia-se a descrição do perímetro no vértice V-12A, de coordenadas N 7.425.870,483 m e E 403.317,511 m, localizado no canto de divisa do imóvel matriculado sob nº 94.634 com a Rua Los Angeles; deste segue confrontando com a Rua Los Angeles, com o seguinte azimute e distância: 337°21'18" e 7,28 metros até o vértice V-13, de coordenadas N 7.425.877,201 m e E 403.314,708 m; deste segue em linha curva de concordância, com raio de 973,83 m e desenvolvimento de 57,43 metros até o vértice V-13A, de coordenadas N 7.425.930,825 m e E 403.294,175 m, deste deflete à direita e segue confrontando com a outra parte da Área Institucional (matrícula nº 112.122), com o seguinte azimute e distância: 035°08'19" e 49,79 metros até o vértice V-14A, de coordenadas N 7.425.971,542 m e E 403.322,833 m; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel matriculado sob nº 101.111, com o seguinte azimute e distância: 118°39'06" e 2,36 metros até o vértice V-15, de coordenadas N 7.425.970,413 m e E 403.324,900 m; deste segue confrontando com a Área Verde 01 – Loteamento Villa Branca II, com o seguinte azimute e distância: 118°39'06" e 51,81 metros até o vértice V-16, de coordenadas N 7.425.945,571 m e E 403.370,365 m; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel matriculado sob nº 94.634, com o seguinte azimute e distância: 215°08'19" e 91,82 metros até o vértice V-12A, inicial, fechando um perímetro com 260,48 metros e uma área com 3.832,15 metros quadrados. Sistema de coordenadas SIRGAS 2000.

Cadastro Fiscal: Inscrição imobiliária nº 44114-31-56-0001-00-000, no Cadastro Fiscal do Município.

Código de Endereçamento Postal (CEP): 12305-800.

Proprietário: Município de Jacareí, pessoa jurídica de Direito Público Interno, com sede nesta cidade de Jacareí-SP, na Praça dos Três Poderes, nº 73, Centro, Paço Municipal, CEP 12327-903, inscrita no CNPJ sob nº 46.694.139/0001-83, tratando-se de imóvel incorporado na classe de bens públicos de uso especial, por força do artigo 22 da Lei 6.766, de 19/12/1979.

Registro Anterior: Matrícula nº 111.907, descerrada em 12/06/2026, deste

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RYPYK-7QFRX-WJFC3-ZUNQP>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Código Nacional de Matrícula - CNM

114496.2.0112123-39

Valide aqui
este documento

FICHA
01
VERBO

CONTINUAÇÃO

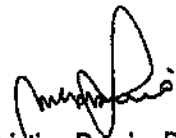
Cartório, em área maior.

Abertura de Matrícula. Com fundamento no item 52, inciso IV, Capítulo XX, do Provimento CG 58/89 (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), foram abertas duas matrículas para os imóveis resultantes do projeto de desdobro aprovado, a que se refere à AV-2-111.907, tendo sido descerradas esta matrícula nº 112.123 e a matrícula nº 112.122. (Protocolizado em 05/08/2026 e digitalizado sob nº 337.126).


Vanessa Queiroz dos Reis
Escrevente Autorizada

D. R\$ 14,36.

Selo Digital n. 114496311AB01121230003260


Maria Cristina Pereira Reno
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO DIGITAL

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACAREI - SP

CERTIFICO que a presente reprodução foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. **CERTIFICO** mais que, a presente reprodução está conforme o original e foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015, de 31/12/1973 (Lei dos Registros Públicos) e **nada mais havendo a certificar, além dos atos lançados na matrícula, inclusive com referência a onus reais, alienações e registros de citações de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FE. Jacarei/SP, data e hora indicados abaixo.

CONTINUA NA FICHA Nº

Assinado digitalmente por ADLIZI FRANCILA DOS SANTOS BOACEFF - ESCRIVENTE - AUTORIZADA - 27/08/2026 às 14:35:04

Ao Oficial..... R\$ 45,88
Ao Estado..... R\$ 0,00
Ao IPESP..... R\$ 0,00
Ao Reg.Civil.: R\$ 0,00
Ao Trib.Just.: R\$ 0,00
Ao Município R\$ 0,00
Ao FEDMP.... R\$ 0,00
Total..... R\$ 45,88

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Jacarei 27 de agosto de 2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Protocolo: 337126
Nº Selo: 1144963910003371260000264
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA



Pág.: 002/002 M.112123

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Matrícula nº 112.123



Endereço: Rua Los Angeles, Área institucional, Jardim Sunset Garden – Jacareí/SP

Jacareí/SP, 31 de agosto de 2026.

IONE PEREIRA DOS Dados:

SANTOS:10383342 2026.08.31

686

14:45:39 -03'00'

Responsável Técnica: Ione Pereira dos Santos

Eng.ª Civil CREA nº 5069320676

SUMÁRIO

1. Resumo.....	3
Identificação do imóvel	3
Solicitante	3
Proprietário	3
Tipo do imóvel	3
Objetivo	3
Metodologia	3
Resultado	3
2. Introdução	4
3. Legislação aplicável	4
4. Documentação e ressalvas	4
5. Vistoria	5
5.1. Relatório fotográfico	5
6. Características da região	6
7. Características do imóvel	6
8. Diagnóstico de mercado.....	7
9. Metodologia utilizada.....	7
10. Avaliação do imóvel.....	7
10.1. Variáveis do modelo	7
10.2. Planilha dos dados de mercado	8
10.3. Dados do imóvel avaliando.....	8
10.4. Memória de cálculo	8
10.5. Grau de precisão	11
10.6. Grau de Fundamentação.....	11
10.7. Valor de mercado do imóvel	12
11. Resultado da avaliação	12
12. Encerramento	12
ANEXO I - Pesquisa de mercado	13
ANEXO II – Certidão de matrícula do imóvel.....	21

1. Resumo

Identificação do imóvel

- Matrícula: 112.123
- Inscrição Imobiliária: 44114.31.56.0001.00.000
- Área total do terreno: 3.832,15 m²
- Localização: Rua Los Angeles, Jardim Sunset Garden – Jacareí/SP

Solicitante

- Procuradoria do Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente (PPIMA)

Proprietário

- Prefeitura Municipal de Jacareí

Tipo do imóvel

- lote vazio

Objetivo

- Valor de mercado de compra e venda

Metodologia

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

Resultado

Descrição	Área total do terreno	Valor de mercado calculado
Área institucional	3.832,15 m ²	R\$ 6.301.262,97
Valor total: 6.300.000,00 (com arredondamento < 1%) (Seis 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 para a área institucional, localizada na Rua Los Angeles, Jardim Sunset Garden – Jacareí/SP.

Conforme NBR 14.653-1/2001, 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 Procuradoria do Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente (PPIMA), direcionado a esta profissional, alocada na Diretoria de Habitação/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 14.653-1/2019 – Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais.
- ABNT NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.
- ABNT NBR 14.653-4/2002 – 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 o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condição de ser imediatamente comercializado.

Não foram realizadas investigações do imóvel 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 na matrícula do imóvel nº 112.123, 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.

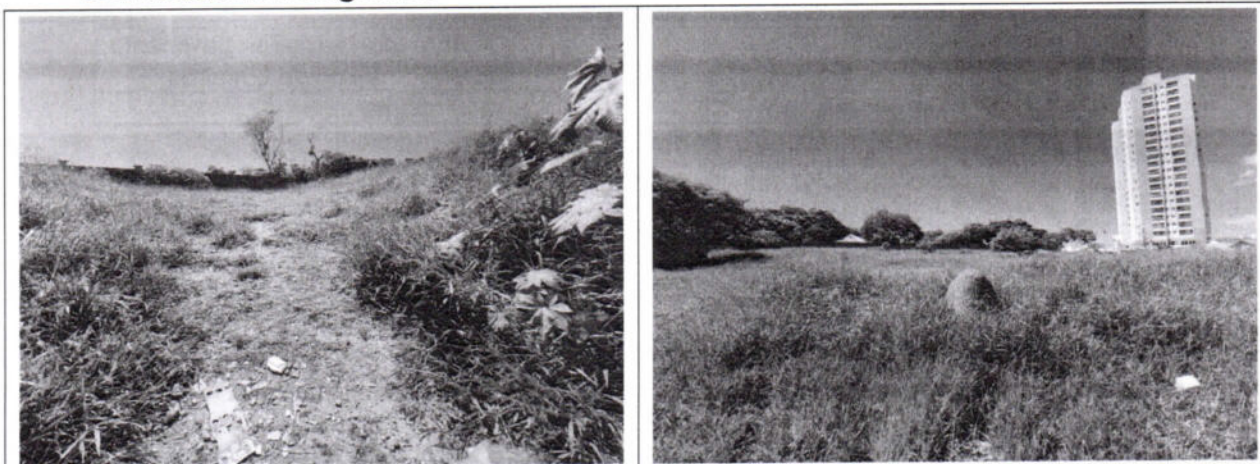
5. Vistoria

A vistoria do local foi realizada no dia 09 de fevereiro de 2026. Segue abaixo localização do imóvel e relatório fotográfico:

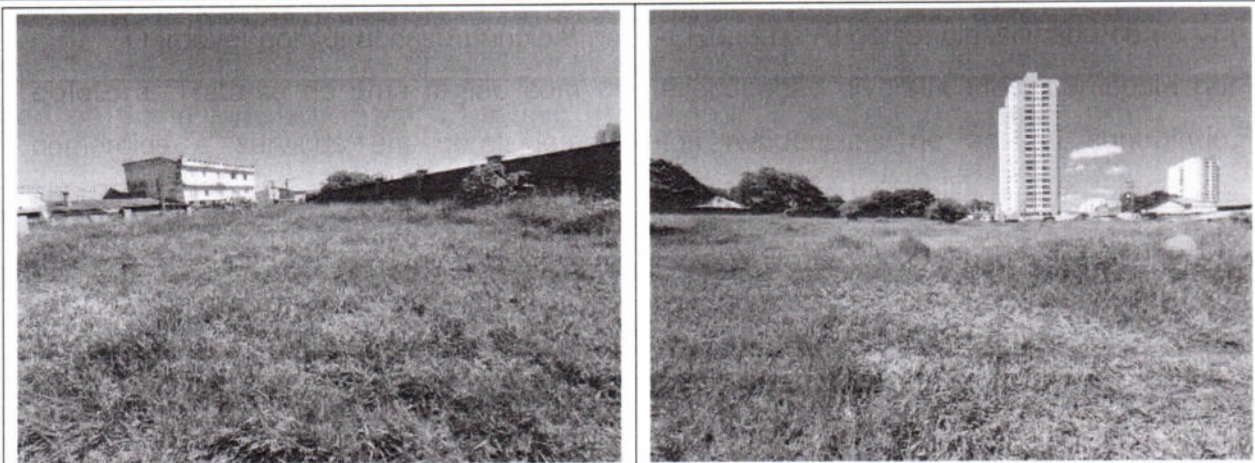


Figura 01: Localização do imóvel. **Fonte:** Google Earth Pro

5.1. Relatório fotográfico



Rua Lamartine Delamare, 153 – Centro – Jacareí/SP
Telefone: (12) 3955-9000 – planejamento@jacarei.sp.gov.br



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 1 (**ZAP1**).

O imóvel possui acesso principal para a Rua Los Angeles, classificada como **via coletora**. Trata-se de uma região com uso e ocupação diversificados, composta por comércios e serviços em geral, loteamentos residenciais de acesso controlado, condomínios verticais e horizontais, além de residências unifamiliares em lotes mais antigos.

O bairro dispõe de infraestrutura urbana como pavimentação, drenagem de águas pluviais, 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 1)

Taxa de permeabilidade	10%
Taxa de ocupação	70%
Coeficiente de aproveitamento	1,4
Recuos (frente, fundos, laterais)	Acima do terceiro pavimento $R=H/6$ (mínimo de 2 metros)
Densidade	600 hab/ha

Fonte: Lei 6.848/2026 – anexo II

7. Características do imóvel

- Matrícula: 112.123
- Inscrição Imobiliária: 44114.31.56.0001.00.000
- Área total do terreno: 3.832,15 m²
- Localização: Rua Los Angeles, Jardim Sunset Garden – Jacareí/SP

8. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário de Jacareí apresenta maior parte das ofertas compostas por imóveis construídos e poucos terrenos 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 do terreno foram levantadas por meio da matrícula do imóvel, das informações obtidas *in loco*, do sistema de cadastro do município (Geomais) e através das imobiliárias que estavam ofertando os imóveis comparativos.

Considerando o diagnóstico de mercado foram adotadas cinco variáveis, sendo quatro variáveis independentes (área total, topografia, índice fiscal e densidade) e uma variável dependente (valor total), 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 ²	sim
Topografia	Dicotômica	Plana = 1; ondulada = 0	sim
Índice fiscal	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	não
Densidade	Quantitativa	Valor da densidade para uso habitacional, conforme anexo II – parâmetros de ocupação da Lei Municipal nº 6.848/2026	sim
Valor total	Dependente	Valor total do imóvel em R\$	sim



10.2. Planilha dos dados de mercado

Elemento	Bairro	Área total	Topografia	Índice Fiscal	Densidade	Valor total	Utilizado
1	Jardim Santa Maria	2.000,00	1	R\$ 158,39	300,00	R\$ 2.120.000,00	Sim
2	Jardim Santa Maria	2.000,00	1	R\$ 158,39	300,00	R\$ 2.000.000,00	Sim
3	Jardim Paraíba	2.060,00	1	R\$ 246,38	600,00	R\$ 3.300.000,00	Sim
4	S. Cruz dos Lázarus	2.138,00	1	R\$ 434,10	600,00	R\$ 800.000,00	Não
5	S. Cruz dos Lázarus	2.284,00	1	R\$ 434,10	600,00	R\$ 874.000,00	Não
6	Parque Itamarati	2.527,00	1	R\$ 246,38	600,00	R\$ 3.800.000,00	Sim
7	Jd Nova Esperança	9.000,00	1	R\$ 158,39	300,00	R\$ 3.600.000,00	Sim
8	Jardim Califórnia	2.555,00	0	R\$ 212,36	600,00	R\$ 2.545.000,00	Sim
9	Jardim Primavera	2.771,96	0	R\$ 158,39	600,00	R\$ 2.000.000,00	Sim
10	Jardim Santa Maria	3.214,00	1	R\$ 158,39	300,00	R\$ 2.900.000,00	Sim
11	Vila Formosa	3.413,00	1	R\$ 246,38	600,00	R\$ 4.780.000,00	Sim
12	São João	3.655,00	1	R\$ 434,10	600,00	R\$ 3.000.000,00	Não
13	Centro	3.825,00	1	R\$ 175,99	600,00	R\$ 6.120.000,00	Sim
14	Jardim Santa Maria	4.000,00	1	R\$ 158,39	300,00	R\$ 4.000.000,00	Sim
15	São João	4.100,00	1	R\$ 434,10	600,00	R\$ 6.100.000,00	Sim
16	Centro	4.224,00	1	R\$ 246,38	600,00	R\$ 10.600.000,00	Sim
17	Parque Itamarati	4.408,00	1	R\$ 246,38	300,00	R\$ 12.000.000,00	Não
18	Jardim Califórnia	5.900,00	0	R\$ 158,39	600,00	R\$ 5.900.000,00	Sim
19	Jardim Santa Maria	6.050,00	1	R\$ 158,39	300,00	R\$ 8.820.000,00	Não
20	Jardim Didinha	7.000,00	1	R\$ 246,38	600,00	R\$ 11.500.000,00	Sim
21	Jardim Paraíso	8.411,00	0	R\$ 146,66	300,00	R\$ 2.000.000,00	Sim
22	Jardim Paraíso	8.449,00	0	R\$ 146,66	300,00	R\$ 2.500.000,00	Sim

10.3. Dados do imóvel avaliando

Item	Bairro	Área total	Topografia	Índice fiscal	Densidade
Avaliando	Jardim Sunset Garden	3.832,15	1	293,31	600,00

10.4. Memória de cálculo

Relatório Estatístico – Regressão linear (programa SISDEA)

Informações complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	17

Estatísticas Descritivas:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	2.000,00	9.000,00	7.000,00	4.438,23
Topografia	0,00	1,00	1,00	0,71
Densidade	300,00	600,00	300,00	476,47
Valor total	2.000.000,00	11.500.000,00	9.500.000,00	4.456.764,71

Estatísticas do modelo:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9228022 / 0,8902306
Coefficiente de determinação:	0,8515639
Fisher - Snedecor:	24,86
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
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	4,247	3	1,416	24,860
Não Explicada	0,740	13	0,057	
Total	4,987	16		

Equação de Regressão:

$\ln(\text{Valor total}) = +14,31117597 - 2640,01277 / \text{Área total} + 0,6927343583 * \text{Topografia} + 0,002330339148 * \text{Densidade}$

Função estimativa (moda):

$\text{Valor total} = +1550727,05 * e^{(-2640,01277 / \text{Área total})} * e^{(+0,6927343583 * \text{Topografia})} * e^{(+0,002330339148 * \text{Densidade})}$

Testes de hipóteses (significância de regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-5,67	0,01
Topografia	x	5,23	0,02
Densidade	x	5,91	0,01
Valor total	$\ln(y)$	61,25	0,00

Correlações parciais isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,28	0,10	-0,41
Topografia	x2	0,28	0,00	-0,02	0,40
Densidade	x3	0,10	-0,02	0,00	0,57
Valor total	y	-0,41	0,40	0,57	0,00

Correlações parciais influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,78	0,75	0,84
Topografia	x2	0,78	0,00	0,72	0,82
Densidade	x3	0,75	0,72	0,00	0,85
Valor total	y	0,84	0,82	0,85	0,00

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

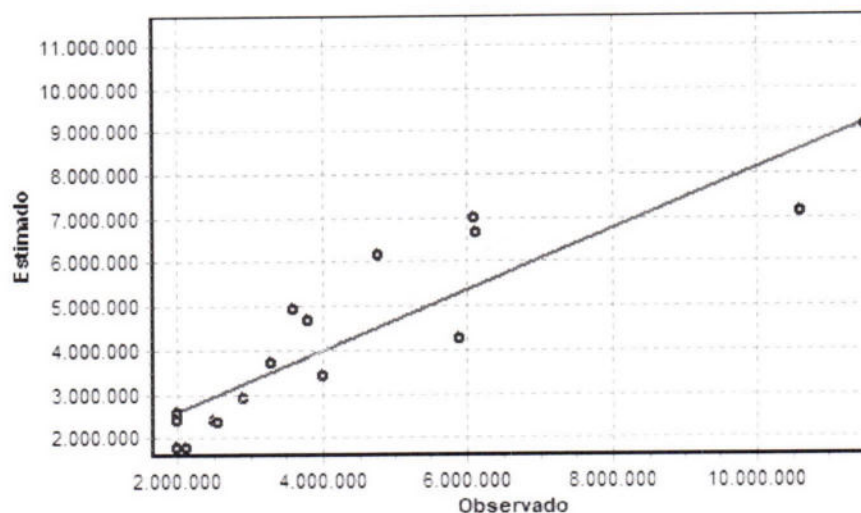


Gráfico de resíduos (regressão linear):

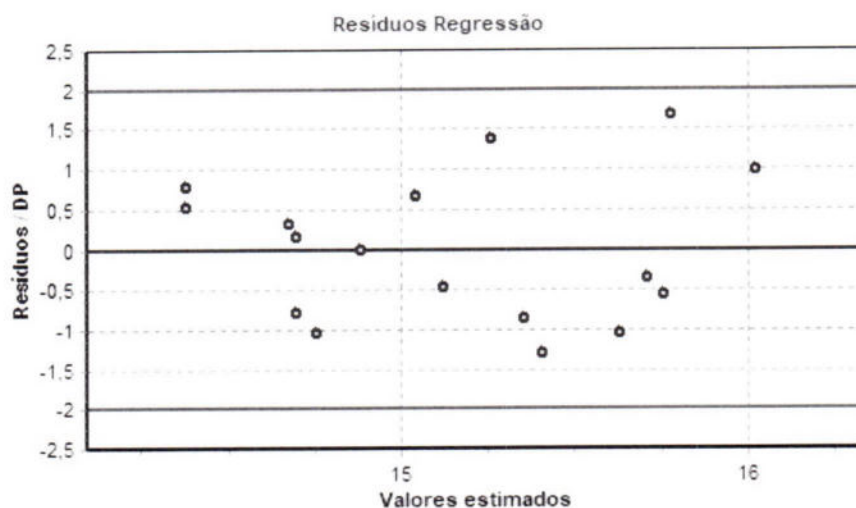
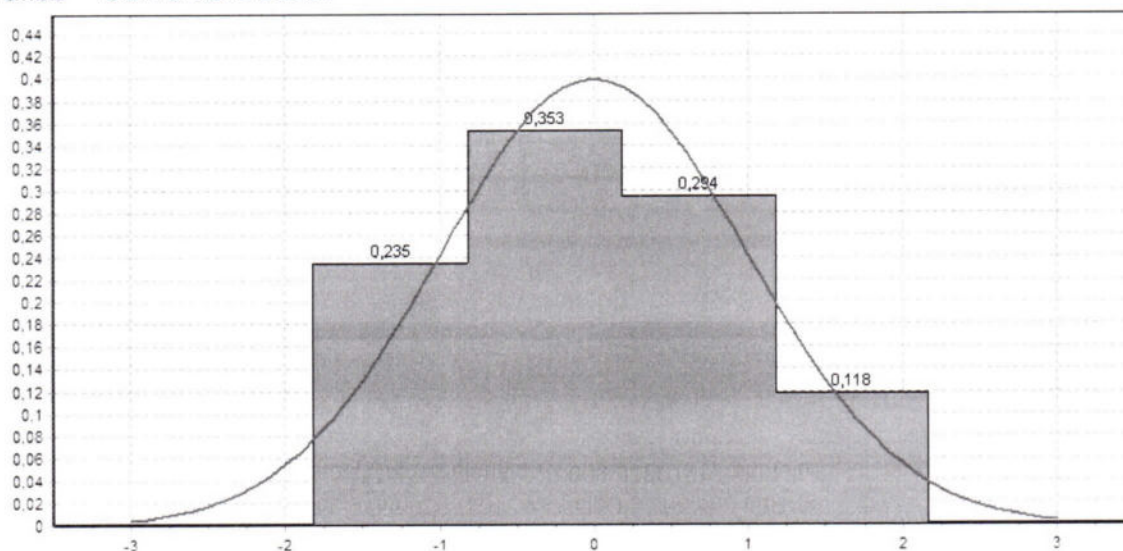


Gráfico – Curva de Gauss:



10.5. Grau de precisão

Conforme NBR 14.653-1/2001, 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: 24,14%			
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: III			

10.6. Grau de Fundamentação

De acordo com a NBR 14.653-1/2001, a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento 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	2
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% do limite amostral superior, nem	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior	3



			inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	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	17
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	
Grau de Fundamentação – Método Comparativo: II				

10.7. Valor de mercado do imóvel

Item	Bairro	Área total	Valor Médio	Valor Mínimo	Valor Máximo
Avaliando	Jd Sunset Garden	3.832,15	R\$ 6.301.262,97	R\$ 5.586.407,71	R\$ 7.107.593,48

11. Resultado da avaliação

Importa o presente laudo estimar o valor de mercado para fins de compra e venda do imóvel localizado na Rua Los Angeles, área institucional, Jardim Sunset Garden – Jacareí/SP, cadastrado na inscrição imobiliária nº 44114.31.56.0001.00.000, referente ao mês de agosto/2026.

Valor total: 6.300.000,00 (com arredondamento < 1%) * (Seis milhões e trezentos mil reais)

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

12. Encerramento

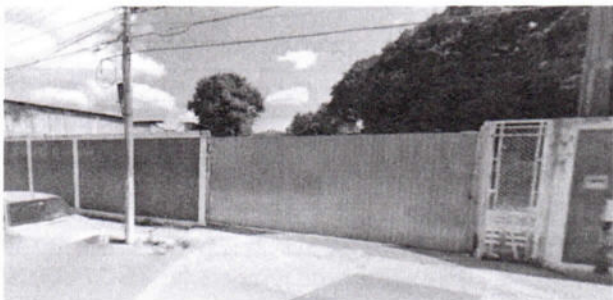
O presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano é composto por 20 (vinte) folhas em formato A4, incluindo os anexos.

ANEXO I - Pesquisa de mercado

ELEMENTO 01	
	Bairro: Jardim Santa Maria
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 126164
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Zoneamento/Densidade: ZAP2 / 300 hab/ha
	Índice fiscal: R\$ 158,39
	Área total: 2.000,00 m ²
Valor total: R\$ 2.120.000,00	
ELEMENTO 02	
	Bairro: Jardim Santa Maria
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 122573
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Zoneamento/Densidade: ZAP2 / 300 hab/ha
	Índice fiscal: R\$ 158,39
	Área total: 2.000,00 m ²
Valor total: R\$ 2.000.000,00	
ELEMENTO 03	
	Bairro: Jardim Santa Maria
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 118873
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Zoneamento/Densidade: ZEC / 600 hab/ha
	Índice fiscal: R\$ 246,38
	Área total: 2.060,00 m ²
Valor total: R\$ 3.300.000,00	

ELEMENTO 04	
	Bairro: Santa Cruz dos Lázaros
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 114232
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Zoneamento/Densidade: ZAP1 / 600 hab/ha
	Índice fiscal: R\$ 434,10
	Área total: 2.138,00 m ²
Valor total: R\$ 800.000,00	

ELEMENTO 05	
	Bairro: Santa Cruz dos Lázaros
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 123009
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Zoneamento/Densidade: ZAP1 / 600 hab/ha
	Índice fiscal: R\$ 434,10
	Área total: 2.284,00 m ²
Valor total: R\$ 874.000,00	

ELEMENTO 06	
	Bairro: Parque Itamarati
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 125908
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Zoneamento/Densidade: ZAP1RC / 600 hab/ha
	Índice fiscal: R\$ 246,38
	Área total: 2.527,00 m ²
Valor total: R\$ 3.800.000,00	

ELEMENTO 07



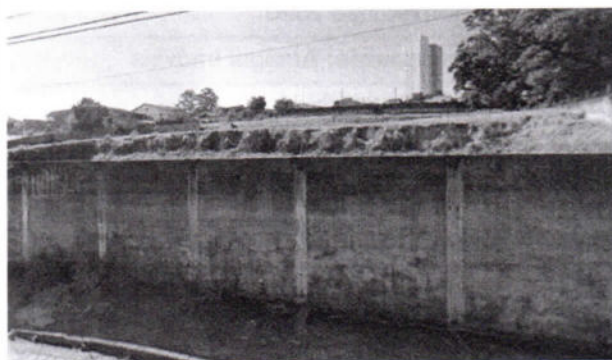
Bairro: Jardim Nova Esperança
Informante: Amagai Imóveis
Código: 124218
Evento: Oferta
Topografia: plana
Zoneamento/Densidade: ZAP2 / 300 hab/ha
Índice fiscal: R\$ 158,39
Área total: 9.000,00 m ²
Valor total: R\$ 3.600.000,00

ELEMENTO 08



Bairro: Jardim Califórnia
Informante: França Imobiliária
Código: 5143
Evento: Oferta
Topografia: ondulada
Zoneamento/Densidade: ZAP1 / 600 hab/ha
Índice fiscal: R\$ 212,36
Área total: 2.555,00 m ²
Valor total: R\$ 2.545.000,00

ELEMENTO 09



Bairro: Jardim Primavera
Informante: França Imobiliária
Código: 20850
Evento: Oferta
Topografia: ondulada
Zoneamento/Densidade: ZAP1RC / 600 hab/ha
Índice fiscal: R\$ 158,39
Área total: 2.771,96 m ²
Valor total: R\$ 2.000.000,00

ELEMENTO 10


Bairro: Jardim Santa Maria
Informante: Amagai Imóveis
Código: 123842
Evento: Oferta
Topografia: plana
Zoneamento/Densidade: ZAP2 / 300 hab/ha
Índice fiscal: R\$ 158,39
Área total: 3.214,00 m ²
Valor total: R\$ 2.900.000,00

ELEMENTO 11


Bairro: Vila Formosa
Informante: Amagai Imóveis
Código: 110353
Evento: Oferta
Topografia: plana
Zoneamento/Densidade: ZAP1RC / 600 hab/ha
Índice fiscal: R\$ 246,38
Área total: 3.413,00 m ²
Valor total: R\$ 4.780.000,00

ELEMENTO 12


Bairro: São João
Informante: Amagai Imóveis
Código: 123646
Evento: Oferta
Topografia: plana
Zoneamento/Densidade: ZAP1 / 600 hab/ha
Índice fiscal: R\$ 434,10
Área total: 3.655,00 m ²
Valor total: R\$ 3.000.000,00

ELEMENTO 13	
	Bairro: Centro
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 121512
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Zoneamento/Densidade: ZAP1RC / 600 hab/ha
	Índice fiscal: R\$ 175,99
	Área total: 3.825,00 m ²
Valor total: R\$ 6.120.000,00	

ELEMENTO 14	
	Bairro: Jardim Santa Maria
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 124470
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Zoneamento/Densidade: ZAP2 / 300 hab/ha
	Índice fiscal: R\$ 158,39
	Área total: 4.000,00 m ²
Valor total: R\$ 4.000.000,00	

ELEMENTO 15	
	Bairro: São João
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 101366
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Zoneamento/Densidade: ZAP1 / 600 hab/ha
	Índice fiscal: R\$ 434,10
	Área total: 4.100,00 m ²
Valor total: R\$ 6.100.000,00	

ELEMENTO 16



Bairro: Centro
Informante: Amagai Imóveis
Código: 130909
Evento: Oferta
Topografia: plana
Zoneamento/Densidade: ZAP1RC / 600 hab/ha
Índice fiscal: R\$ 246,38
Área total: 4.224,00 m ²
Valor total: R\$ 10.600.000,00

ELEMENTO 17



Bairro: Parque Itamarati
Informante: Amagai Imóveis
Código: 130776
Evento: Oferta
Topografia: plana
Zoneamento/Densidade: ZAP2 / 300 hab/ha
Índice fiscal: R\$ 246,38
Área total: 4.408,00 m ²
Valor total: R\$ 12.000.000,00

ELEMENTO 18



Bairro: Jardim Califórnia
Informante: França Imobiliária
Código: 5917
Evento: Oferta
Topografia: ondulada
Zoneamento/Densidade: ZAP1 / 600 hab/ha
Índice fiscal: R\$ 158,39
Área total: 5.900,00 m ²
Valor total: R\$ 5.900.000,00

ELEMENTO 19



Bairro: Jardim Santa Maria
Informante: França Imobiliária
Código: 5092
Evento: Oferta
Topografia: plana
Zoneamento/Densidade: ZAP2 / 300 hab/ha
Índice fiscal: R\$ 158,39
Área total: 6.050,00 m ²
Valor total: R\$ 8.820.000,00

ELEMENTO 20



Bairro: Jardim Didinha
Informante: Amagai Imóveis
Código: 131023
Evento: Oferta
Topografia: plana
Zoneamento/Densidade: ZAP1 / 600 hab/ha
Índice fiscal: R\$ 246,38
Área total: 7.000,00 m ²
Valor total: R\$ 11.500.000,00

ELEMENTO 21



Bairro: Jardim Paraíso
Informante: França Imobiliária
Código: 11920
Evento: Oferta
Topografia: ondulada
Zoneamento/Densidade: ZAP2 / 300 hab/ha
Índice fiscal: R\$ 146,66
Área total: 8.411,00 m ²
Valor total: R\$ 2.000.000,00

ELEMENTO 22



Bairro: Jardim Paraíso

Informante: Amagai Imóveis

Código: 123067

Evento: Oferta

Topografia: ondulada

Zoneamento/Densidade: ZAP2 / 300 hab/ha

Índice fiscal: R\$ 146,66

Área total: 8.449,00 m²

Valor total: R\$ 2.500.000,00

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

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
101.023	01			09	agosto	2022
	ANVERSO			DIA	MÊS	ANO

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
CÓDIGO 11.449-6MATRÍCULA
101.023

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

Um terreno, de formato irregular, **designado como "Área Institucional nº 05"**, situada no loteamento denominado "**Bairro Villa Branca II (Parte Aberta)**", que assim se descreve: inicia-se em um ponto localizado na divisa da "Área Verde nº 2" com a **Avenida Tarsila do Amaral**; deste segue acompanhando a linha definida pela cota altimétrica 565, que é o leito maior sazonal do "**Córrego Guatinga**", acompanhando a sua sinuosidade, por **223,905 metros**; daí deflete à esquerda e segue por **163,17 metros**, em dois segmentos de reta, o primeiro por 44,17 m confrontando com a "Área Verde nº 2" e o segundo por 119,00 metros divisando com os fundos dos lotes nºs 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5 e 4 da quadra "49" até atingir um ponto localizado nos fundos do lote 03 da quadra "49"; deste deflete à esquerda por **3,00 metros**, daí deflete à direita por **24,00 metros**, confrontando nestas duas extensões com os fundos e a lateral direita do 03 da quadra "49", que tem testada para a Avenida Tarsila do Amaral; daí deflete à esquerda e segue confrontando com a **Avenida Tarsila do Amaral** por **91,54 metros** até encontrar o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de **11.358,85 metros quadrados**. A "Área Institucional nº 05" apresenta ao longo de sua divisa norte, uma faixa de 30,00 metros de largura a partir da cota altimétrica 565, "**faixa de preservação permanente**", com a área de **5.751,59 metros quadrados**.

Cadastro: Inscrição Imobiliária nº **44112-62-39-0001-00-000**, no Cadastro Fiscal do Município.

Proprietária: **Município de Jacareí**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, com sede nesta cidade de Jacareí-SP, na Praça dos Três Poderes, nº 73, Centro, Paço Municipal, CEP 12327-903, CNPJ/MF nº 46.694.139/0001/83, tratando-se de imóvel incorporado à classe de bens públicos de uso especial, por força do artigo 22 da Lei 6.766, de 19/12/1979.

Registro Anterior: Loteamento registrado sob nº 02 na matrícula nº 49.621, em 07/11/2006, deste Cartório.


Reinaldo de Moraes Rocha
Escrivente Autorizado

R-1-101.023, em 09 de agosto de 2022.

Abertura de Matrícula. A requerimento do Município de Jacareí, protocolizado

CONTINUANOVERSO

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA	FICHA
101.023	01
	VERSO

CONTINUAÇÃO

sob número 287.319, com suporte no item 52, "c", Capítulo XX, do Provimento CG nº 58/1989 (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), foi descerrada esta matrícula número 101.023 para o imóvel identificado como "Área Institucional nº 5", integrante do loteamento denominado "Bairro Villa Branca II". (Protocolizado em 27/07/2022 e digitalizado sob número 287.319).

D. R\$ 20,98


Reinaldo de Moraes Rocha
Escritor Autorizado

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

CONTINUA NA FICHA Nº

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Endereço: Av. Tarsila do Amaral, área institucional 05 – Villa Branca II – Jacareí/SP

Jacareí/SP, 30 de abril de 2026.

IONE PEREIRA DOS SANTOS:10383342 686 Dados: 2026.04.30 13:48:46 -03'00'

Responsável Técnica: Ione Pereira dos Santos
Eng.^a Civil CREA nº 5069320676

SUMÁRIO

1. Resumo.....	3
Identificação do imóvel	3
Solicitante	3
Proprietário	3
Tipo do imóvel	3
Objetivo	3
Metodologia	3
Resultado	3
2. Introdução	4
3. Legislação aplicável	4
4. Documentação e ressalvas	4
5. Vistoria	5
5.1. Relatório fotográfico	5
6. Características da região	6
7. Características do imóvel	6
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	8
10.3. Dados do imóvel avaliando.....	9
10.4. Memória de cálculo	9
10.5. Grau de precisão	11
10.6. Grau de Fundamentação.....	11
10.7. Valor de mercado do imóvel	12
11. Resultado da avaliação	13
12. Encerramento	13
ANEXO I - Pesquisa de mercado	14
ANEXO II – Boletim Cadastral Imobiliário (BCI)	20

1. Resumo

Identificação do imóvel

- Matrícula: 101.023
- Inscrição Imobiliária: 44112.62.39.0001.00.000
- Área total do terreno: 11.358,85m²
- Área de Preservação Permanente (APP): 5.751,59m²
- Localização: Av. Tarsila do Amaral, área institucional 05, Villa Branca II (parte aberta) – Jacareí/SP.

Solicitante

- Gabinete do Prefeito

Proprietário

- Prefeitura Municipal de Jacareí

Tipo do imóvel

- lote vazio

Objetivo

- Valor de mercado de compra e venda

Metodologia

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

Resultado

Descrição	Área total do terreno	Valor de mercado calculado
Área institucional 05	11.358,85m ²	R\$ 9.999.140,16
Valor total: 10.000.000,00 (com arredondamento < 1%) (Dez milhões de reais)		



2. Introdução

O presente documento tem por objetivo fazer a avaliação e determinar o valor de mercado de compra e venda para a área institucional 5, localizada na Av. Tarsila do Amaral, Villa Branca II (parte aberta) – Jacareí/SP.

Conforme NBR 14.653-1/2001, 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 pelo Gabinete do Prefeito, direcionado a esta profissional alocada na Diretoria de Habitação/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 14.653-1/2019 – Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos;
- ABNT NBR 14.653-4/2002 – 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 nº 5867/2014 – Lei de uso, ocupação e urbanização do solo de Jacareí;
- Lei Complementar nº 126/2025 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí.

4. Documentação e ressalvas

Na elaboração do laudo, considerou-se que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condição de ser imediatamente comercializado.

Não foram realizadas investigações do imóvel 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 informações obtidas através do sistema de cadastro do Município (Geomais), constatadas “in loco” quando da vistoria do imóvel, bem como das informações obtidas junto às empresas do mercado imobiliário local.

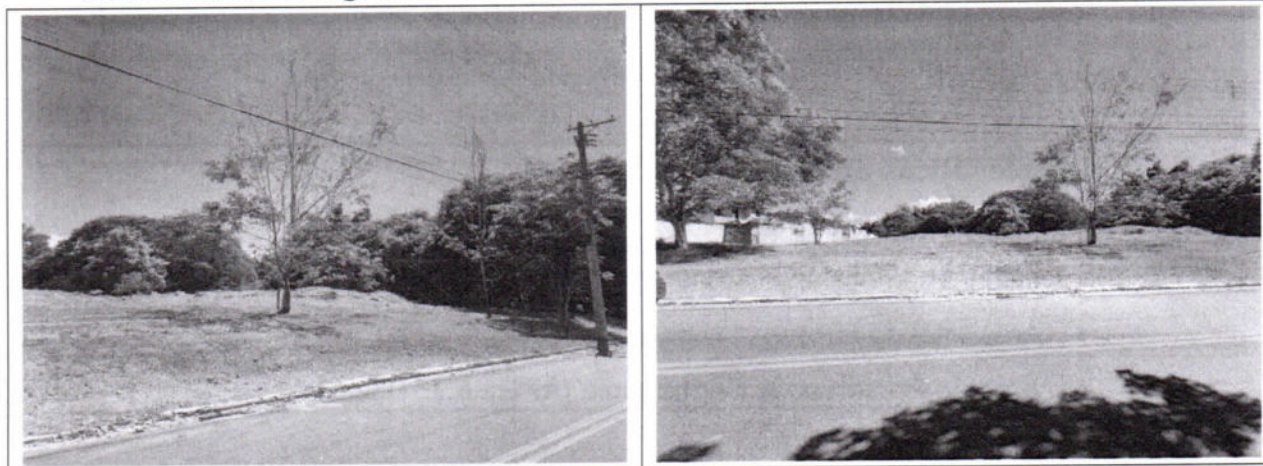
5. Vistoria

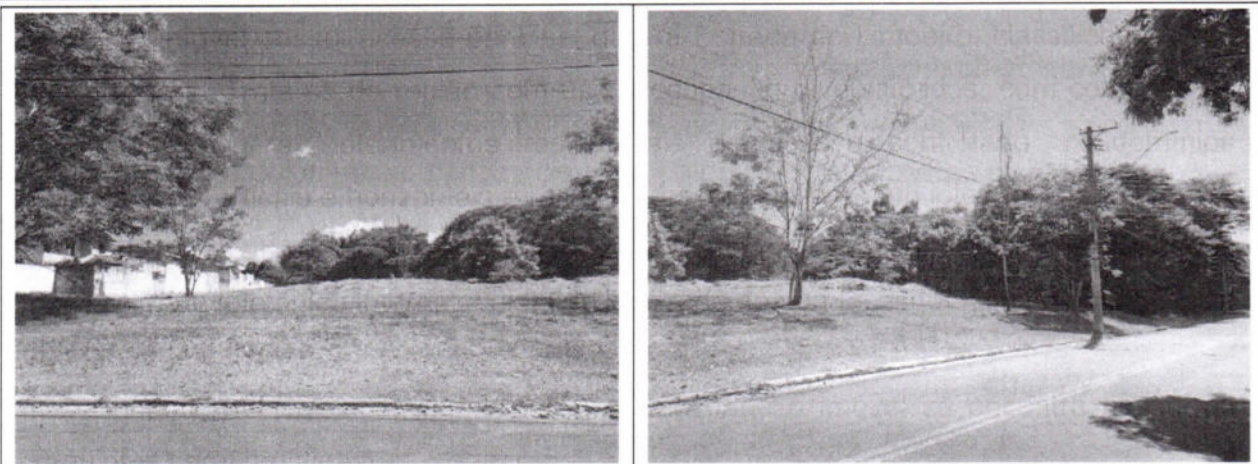
A vistoria do local foi realizada no dia 09 de fevereiro de 2026, por esta profissional. Segue abaixo localização do imóvel e relatório fotográfico:



Figura 01: Localização do imóvel. **Fonte:** Google Earth Pro

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 1 (**ZAP1**).

O imóvel possui acesso principal para a Estrada do Limoeiro, classificada como **via coletora**. Trata-se da região com uso e ocupação diversificados, com comércios e serviços em geral, loteamentos residenciais de acesso controlado, condomínios residenciais verticais e horizontais e residenciais unifamiliares em lotes mais antigos.

O bairro dispõe de infraestrutura urbana como pavimentação, drenagem de águas pluviais, 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 / ZAP1)

Taxa de permeabilidade	10%
Taxa de ocupação	70%
Coeficiente de aproveitamento	1,4
Recuos (frente, fundos, laterais)	Acima do terceiro pavimento $R=H/6$ (mínimo de 2 metros)
Densidade	600 hab/ha

Fonte: Lei 5867/2014 – anexo II – tabela 1

7. Características do imóvel

- Matrícula: 101.023
- Inscrição Imobiliária: 44112.62.39.0001.00.000
- Área total do terreno: 11.358,85m²
- Área de Preservação Permanente (APP): 5.751,59m²

- Localização: Av. Tarsila do Amaral, área institucional 05, Villa Branca II (parte aberta) – Jacareí/SP.

Ressalta-se que do total da área do imóvel (11.358,85 m²), uma parcela de **5.751,59 m²** está inserida em **Área de Preservação Permanente (APP)**, estando sujeita a restrições legais de uso e ocupação conforme legislação ambiental vigente. Dessa forma, tal porção apresenta limitação de aproveitamento econômico, sendo considerado um fator de depreciação específico na avaliação.

8. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário de Jacareí apresenta maior parte das ofertas de imóveis construídos e de poucos terrenos 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 se pautará 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), considerando as restrições legais quanto ao uso e à impossibilidade de edificação, foi adotado o **fator de restrição por proibição de construção igual a 0,30**, conforme preconizado na tabela de fatores de Philippe Westin C. Vasconcelos Filho. Tal coeficiente reflete a limitação significativa do aproveitamento econômico da área, sendo aplicado com o objetivo de ajustar o valor à sua efetiva condição de uso, em conformidade com 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 do terreno, foram levantadas por meio das informações obtidas *in loco*, do sistema de cadastro do município (Geomais) e junto às imobiliárias que ofertavam os imóveis comparativos.

Considerando o diagnóstico de mercado foram adotadas quatro variáveis, sendo três variáveis independentes (área total, topografia e índice fiscal) e uma variável dependente (valor total), 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 ²	sim
Topografia	Dicotômica	Plana = 1; ondulada = 0	sim
Índice fiscal	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	sim
Valor total	Dependente	Valor total do imóvel em R\$	sim

10.2. Planilha dos dados de mercado

Elemento	Bairro	Área total	Topografia	Índice Fiscal	Valor total	Utilizado
1	São João	4.100,00	1	R\$ 434,10	R\$ 6.100.000,00	Não
2	Jardim Nova Esperança	9.000,00	1	R\$ 158,39	R\$ 3.600.000,00	Sim
3	Jardim Santa Maria	4.000,00	1	R\$ 158,39	R\$ 4.000.000,00	Sim
4	Jardim Paraíso	8.449,00	0	R\$ 146,66	R\$ 1.700.000,00	Sim
5	Jardim Califórnia	35.000,00	1	R\$ 146,66	R\$ 65.000.000,00	Não
6	Jardim Colônia	18.044,00	0	R\$ 119,67	R\$ 2.500.000,00	Sim
7	Jardim Colinas	18.000,00	0	R\$ 56,32	R\$ 1.750.000,00	Sim
8	Jd Sto Antônio da Boa Vista	19.912,00	0	R\$ 119,67	R\$ 3.500.000,00	Sim
9	Parque Meia Lua	13.378,00	1	R\$ 82,13	R\$ 4.200.000,00	Sim
10	Jardim Didinha	7.000,00	1	R\$ 246,38	R\$ 11.500.000,00	Sim
11	Centro	4.224,00	1	R\$ 246,38	R\$ 10.600.000,00	Sim
12	Parque Itamarati	4.408,00	1	R\$ 246,38	R\$ 12.000.000,00	Sim
13	Parque Meia Lua	26.545,00	0	R\$ 82,13	R\$ 8.000.000,00	Sim
14	Jardim Santa Maria	29.627,00	1	R\$ 158,39	R\$ 13.350.000,00	Sim
15	Jardim Santa Maria	6.050,00	1	R\$ 158,39	R\$ 8.820.000,00	Sim
16	Jardim Califórnia	13.710,00	1	R\$ 146,66	R\$ 14.800.000,00	Não
17	Jardim Califórnia	5.900,00	1	R\$ 158,39	R\$ 5.900.000,00	Sim
18	Jardim Paraíso	8.411,00	0	R\$ 146,66	R\$ 2.000.000,00	Sim
19	Jardim Califórnia	25.000,00	0	R\$ 109,11	R\$ 12.000.000,00	Não
20	Vila Santa Tereza II	20.232,61	1	R\$ 293,31	R\$ 10.117.000,00	Não
21	Vila Zezé	15.000,00	0	R\$ 119,67	R\$ 11.200.000,00	Não
22	São João	20.000,00	1	R\$ 469,30	R\$ 24.657.000,00	Sim

10.3. Dados do imóvel avaliando

Item	Bairro	Área total	Topografia	Índice fiscal
Avaliando	Villa Branca II	11.358,85	1	293,31

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:	22
Dados utilizados no modelo:	16

Estatísticas Descritivas:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	4.000,00	29.627,00	25.627,00	12.684,25
Topografia	0,00	1,00	1,00	0,63
Índice Fiscal	56,32	469,30	412,98	172,10
Valor total	1.700.000,00	24.657.000,00	22.957.000,00	7.379.812,50

Estatísticas do modelo:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9107579 / 0.9107579
Coeficiente de determinação:	0.8294799
Fisher - Snedecor:	19.46
Significância do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
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	460418532578101.250	3	153472844192700.406	19.458
Não Explicada	94650395859398.766	12	7887532988283.230	
Total	555068928437500.000	15		

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

Valor total = $-87178879.51 + 5026244.665 * \ln(\text{Área total}) + 4537373.64 * \text{Topografia} + 9011591.263 * \ln(\text{Índice Fiscal})$

Testes de hipóteses (significância de regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	4.11	0.14
Topografia	x	2.43	3.16

Índice Fiscal	ln(x)	5.11	0.03
Valor total	y	-5.67	0.01

Correlações parciais isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0.00	-0.46	-0.37	0.11
Topografia	x2	-0.46	0.00	0.57	0.54
Índice Fiscal	x3	-0.37	0.57	0.00	0.76
Valor total	y	0.11	0.54	0.76	0.00

Correlações parciais influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0.00	0.61	0.69	0.76
Topografia	x2	0.61	0.00	0.25	0.57
Índice Fiscal	x3	0.69	0.25	0.00	0.83
Valor total	y	0.76	0.57	0.83	0.00

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

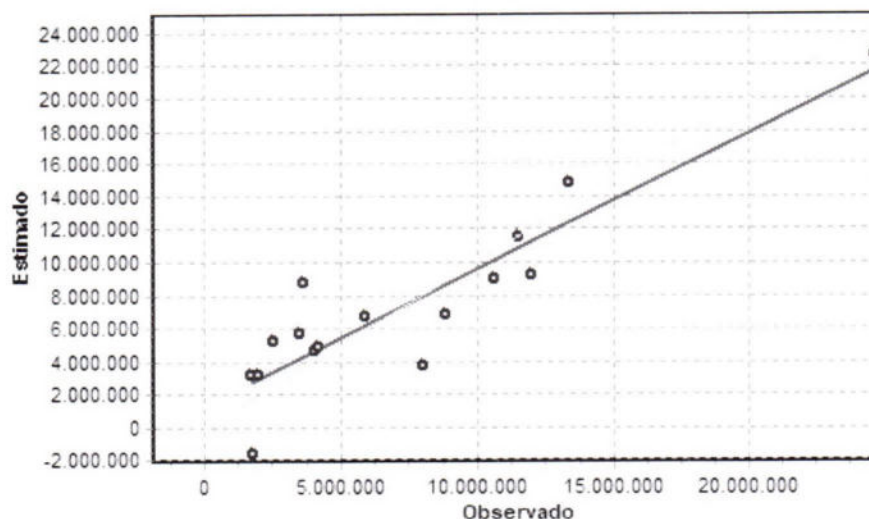


Gráfico de resíduos (regressão linear):

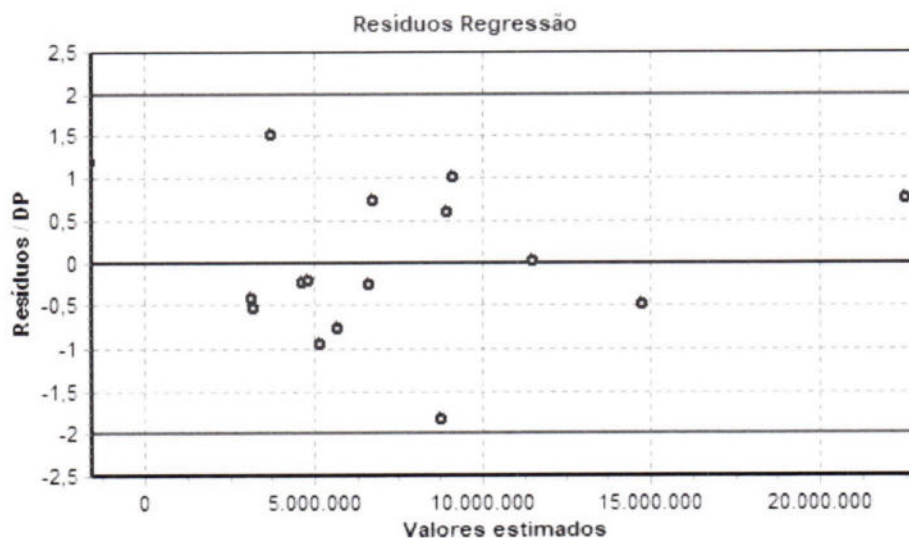
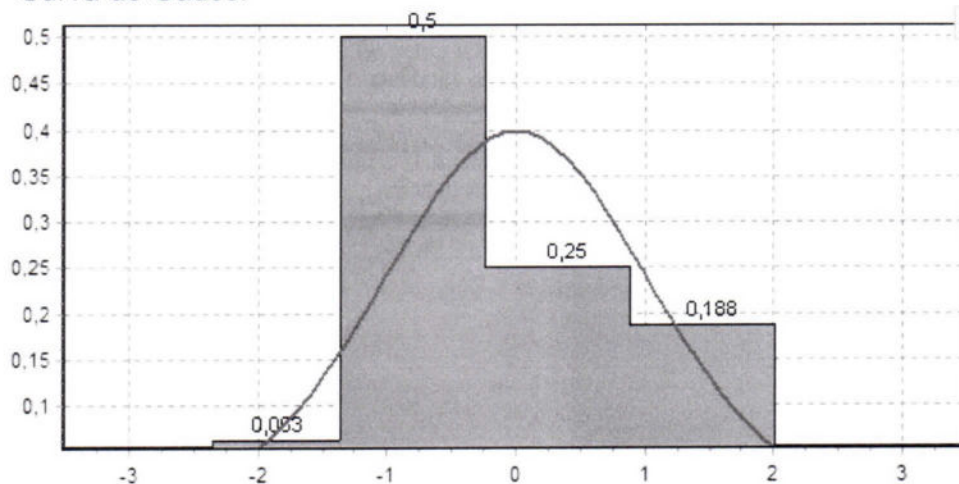


Gráfico – Curva de Gauss:



10.5. Grau de precisão

Conforme NBR 14.653-1/2001, 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: 22,49%			
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: III			

10.6. Grau de Fundamentação

De acordo com a NBR 14.653-1/2001, a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento 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	2

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	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior 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	3
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	17
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	

Grau de Fundamentação – Método Comparativo: II

10.7. Valor de mercado do imóvel

Item	Bairro	Área total	Valor Médio	Valor Mínimo	Valor Máximo
Avaliando	Villa Branca II	11.358,85	R\$ 15.489.245,85	R\$ 13.747.555,13	R\$ 17.230.936,58

Cálculo do valor unitário:

Item	Bairro	Área total	Valor total	Valor unitário
Avaliando	Villa Branca II	11.358,85	R\$ 15.489.245,85	R\$ 1.363,63

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

Descrição	Área total	Valor unitário	Fator	Valor total
Área aproveitável	5.607,26	R\$ 1.363,63	1,00	R\$ 7.646.227,95
Área com restrição (APP)	5.751,59	R\$ 1.363,63	0,30	R\$ 2.352.912,20
VALOR TOTAL				R\$ 9.999.140,16

O valor reflete a depreciação parcial da área afetada por restrições ambientais, conforme preconiza a ABNT NBR 14.653, assegurando a aderência do resultado às condições efetivas do imóvel avaliado.

11. Resultado da avaliação

Importa o presente laudo estimar o valor de mercado para compra e venda do imóvel localizado na Av. Tarsila do Amaral, área institucional 05, Villa Branca II – Jacareí/SP, cadastrado na inscrição imobiliária nº 44112.62.39.0001.00.000, referente ao mês de abril/2026.

Valor total: 10.000.000,00 (com arredondamento < 1%) *

(Dez milhões de reais)

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

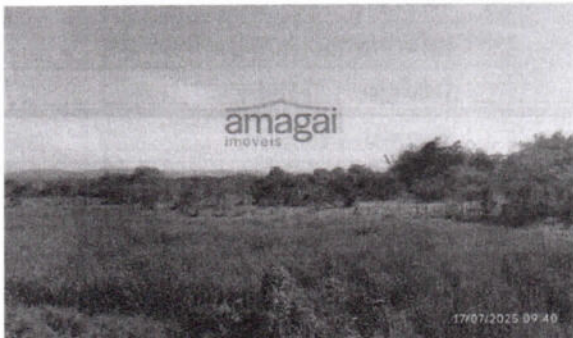
12. Encerramento

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano é composto por 20 (vinte) folhas em formato A4, incluindo os anexos.

ANEXO I - Pesquisa de mercado

ELEMENTO 01	
	Bairro: São João
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 101366
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 434,10
	Área total: 4.100,00 m ²
	Valor total: R\$ 6.100.000,00
ELEMENTO 02	
	Bairro: Jardim Nova Esperança
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 124218
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 158,39
	Área total: 9.000,00 m ²
	Valor total: R\$ 3.600.000,00
ELEMENTO 03	
	Bairro: Jardim Santa Maria
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 124470
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 158,39
	Área total: 4.000,00 m ²
	Valor total: R\$ 4.000.000,00
ELEMENTO 04	
	Bairro: Jardim Paraíso
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 123067
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 146,66
	Área total: 8.449,00 m ²
	Valor total: R\$ 1.700.000,00

ELEMENTO 05	
	Bairro: Jardim Califórnia
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 117174
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 146,66
	Área total: 35.000,00 m ²
Valor total: R\$ 65.000.000,00	
ELEMENTO 06	
	Bairro: Jardim Colônia
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 129943
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 119,67
	Área total: 18.044,00 m ²
Valor total: R\$ 2.500.000,00	
ELEMENTO 07	
	Bairro: Jardim Colinas
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 127004
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 56,32
	Área total: 18.000,00 m ²
Valor total: R\$ 1.750.000,00	
ELEMENTO 08	
	Bairro: Jardim Santo Antônio da Boa Vista
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 110014
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 119,67
	Área total: 19.912,00 m ²
Valor total: R\$ 3.500.000,00	

ELEMENTO 09	
	Bairro: Parque Meia Lua
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 135869
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 82,13
	Área total: 13.378,00 m²
	Valor total: R\$ 4.200.000,00
ELEMENTO 10	
	Bairro: Jardim Didinha
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 131023
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 246,38
	Área total: 7.000,00 m²
	Valor total: R\$ 11.500.000,00
ELEMENTO 11	
	Bairro: Centro
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 130909
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 246,38
	Área total: 4.224,00 m²
	Valor total: R\$ 10.600.000,00
ELEMENTO 12	
	Bairro: Parque Itamarati
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 130776
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 246,38
	Área total: 4.408,00 m²
	Valor total: R\$ 12.000.000,00

ELEMENTO 13	
	Bairro: Parque Meia Lua
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 111300
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 82,13
	Área total: 26.545,00 m ²
Valor total: R\$ 8.000.000,00	
ELEMENTO 14	
	Bairro: Jardim Santa Maria
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 132864
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 158,39
	Área total: 29.627,00 m ²
Valor total: R\$ 13.350.000,00	
ELEMENTO 15	
	Bairro: Jardim Santa Maria
	Informante: França Imobiliária
	Código: 5092
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 158,39
	Área total: 6.050,00 m ²
Valor total: R\$ 8.820.000,00	
ELEMENTO 16	
	Bairro: Jardim Califórnia
	Informante: França Imobiliária
	Código: 5837
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 146,66
	Área total: 13.710,00 m ²
Valor total: R\$ 14.800.000,00	

ELEMENTO 17	
	Bairro: Jardim Califórnia
	Informante: França Imobiliária
	Código: 5917
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 158,39
	Área total: 5.900,00 m ²
	Valor total: R\$ 5.900.000,00
ELEMENTO 18	
	Bairro: Jardim Paraíso
	Informante: França Imobiliária
	Código: 11920
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 146,66
	Área total: 8.411,00 m ²
	Valor total: R\$ 2.000.000,00
ELEMENTO 19	
	Bairro: Jardim Califórnia
	Informante: França Imobiliária
	Código: 15786
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 109,11
	Área total: 25.000,00 m ²
	Valor total: R\$ 12.000.000,00
ELEMENTO 20	
	Bairro: Villa Santa Tereza II
	Informante: França Imobiliária
	Código: 17633
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 293,31
	Área total: 20.232,61 m ²
	Valor total: R\$ 10.117.000,00

ELEMENTO 21	
	Bairro: Vila Zezé
	Informante: França Imobiliária
	Código: 25847
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 119,67
	Área total: 15.000,00 m ²
Valor total: R\$ 11.200.000,00	
ELEMENTO 22	
	Bairro: São João
	Informante: França Imobiliária
	Código: 26947
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 469,30
	Área total: 20.000,00 m ²
Valor total: R\$ 24.657.000,00	

ANEXO II – Boletim Cadastral Imobiliário (BCI)



Prefeitura Municipal de Jacareí
 Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano
 Diretoria de Controle e Cadastro

IDENTIFICAÇÃO

Inscrição Município	Matrícula	Loteamento	Quadra Loteamento
44112.62.39.0001	101023	70046 - VILLA BRANCA II	-
Lote Loteamento	Complemento		
AREA INSTITUCIONAL 05	-		

CONTRIBUINTES

Proprietário	CPF/CNPJ
PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ	46.694.139/0001-83

LOCALIZAÇÃO

Endereço	Número de Imóvel	Bairro
AV. TARSILA DO AMARAL	-	PEDREGULHO

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

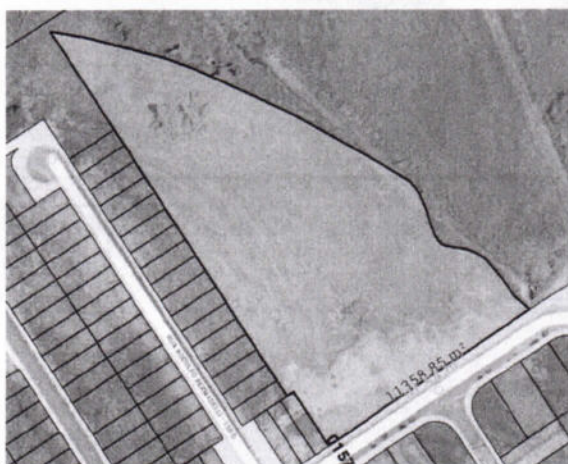


IMAGEM DO IMÓVEL



03/07/2015 00:00:00

MEDIDAS

Área do Lote (m²)	Área Total Construída (m²)
11.358,85	0,00
Seção-Lado	Nome do Logradouro
444-E	AV. TARSILA DO AMARAL
Medida Testada (m)	Número Testada
91,54	1

CARACTERÍSTICAS

LOTE			
Área do Terreno	Lado Direito	Lado Esquerdo	Unidades Construídas
11.358,85	223,91	185,00	0
Área Total Construída	Observações	Forma	Situação
0,00	APP	2 Irregular	3 Meio De Quadra
Benfeitoria	Topografia	Uso	Categoria Proprietário
1 Nenhuma	1 Plano	1 Nenhum	2 Municipal
Código de Isenção	Escola, Equipamento, Saúde -	Raio Patrimônio Tombado	Área Utilidade Pública
-	100m	2 Não	2 Não
DUP - Decreto Lei	DUP - Identificação Decreto Lei	DUP - Data Decreto Lei	Faixa Alargamento Viário
-	-	-	2 Não
Servidões	Faixa Não Edificante - APP	Imóveis preservados -	Direito de Preempção
2 Não	1 Sim	Condepac	2 Não
Transferência Direito de Construir	Imposto Progressivo	Imóvel situado em Área Risco	Imóvel com Impedimento
2 Não	2 Não	2 Não	2 Não
Área Contaminada - CETESB	Processo	Ano Processo	Tipo Processo
-	-	0	-
Imóvel Caução	Inscrição Antiga	IPTU Verde-Porção Territorial	IPTU Verde-Porção Predial
Não Atribuído	441123353000100000	0,0	0,0

Fonte: Geomais/ Prefeitura Municipal.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Endereço: Av. Tarsila do Amaral, área institucional 05 – Villa Branca II – Jacareí/SP

Jacareí/SP, 30 de abril de 2026.

IONE PEREIRA DOS SANTOS:10383342-686 Dados: 2026.04.30 13:48:46 -03'00'

Responsável Técnica: Ione Pereira dos Santos
Eng.^a Civil CREA nº 5069320676



SUMÁRIO

1. Resumo.....	3
Identificação do imóvel	3
Solicitante	3
Proprietário	3
Tipo do imóvel	3
Objetivo	3
Metodologia	3
Resultado	3
2. Introdução	4
3. Legislação aplicável	4
4. Documentação e ressalvas	4
5. Vistoria	5
5.1. Relatório fotográfico	5
6. Características da região	6
7. Características do imóvel	6
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	8
10.3. Dados do imóvel avaliando.....	9
10.4. Memória de cálculo	9
10.5. Grau de precisão	11
10.6. Grau de Fundamentação.....	11
10.7. Valor de mercado do imóvel	12
11. Resultado da avaliação	13
12. Encerramento	13
ANEXO I - Pesquisa de mercado	14
ANEXO II – Boletim Cadastral Imobiliário (BCI)	20

1. Resumo

Identificação do imóvel

- Matrícula: 101.023
- Inscrição Imobiliária: 44112.62.39.0001.00.000
- Área total do terreno: 11.358,85m²
- Área de Preservação Permanente (APP): 5.751,59m²
- Localização: Av. Tarsila do Amaral, área institucional 05, Villa Branca II (parte aberta) – Jacareí/SP.

Solicitante

- Gabinete do Prefeito

Proprietário

- Prefeitura Municipal de Jacareí

Tipo do imóvel

- lote vazio

Objetivo

- Valor de mercado de compra e venda

Metodologia

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

Resultado

Descrição	Área total do terreno	Valor de mercado calculado
Área institucional 05	11.358,85m ²	R\$ 9.999.140,16
Valor total: 10.000.000,00 (com arredondamento < 1%) (Dez milhões de reais)		

2. Introdução

O presente documento tem por objetivo fazer a avaliação e determinar o valor de mercado de compra e venda para a área institucional 5, localizada na Av. Tarsila do Amaral, Villa Branca II (parte aberta) – Jacareí/SP.

Conforme NBR 14.653-1/2001, 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 pelo Gabinete do Prefeito, direcionado a esta profissional alocada na Diretoria de Habitação/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 14.653-1/2019 – Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos;
- ABNT NBR 14.653-4/2002 – 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 nº 5867/2014 – Lei de uso, ocupação e urbanização do solo de Jacareí;
- Lei Complementar nº 126/2025 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí.

4. Documentação e ressalvas

Na elaboração do laudo, considerou-se que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condição de ser imediatamente comercializado.

Não foram realizadas investigações do imóvel 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 informações obtidas através do sistema de cadastro do Município (Geomais), 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 09 de fevereiro de 2026, por esta profissional. Segue abaixo localização do imóvel e relatório fotográfico:

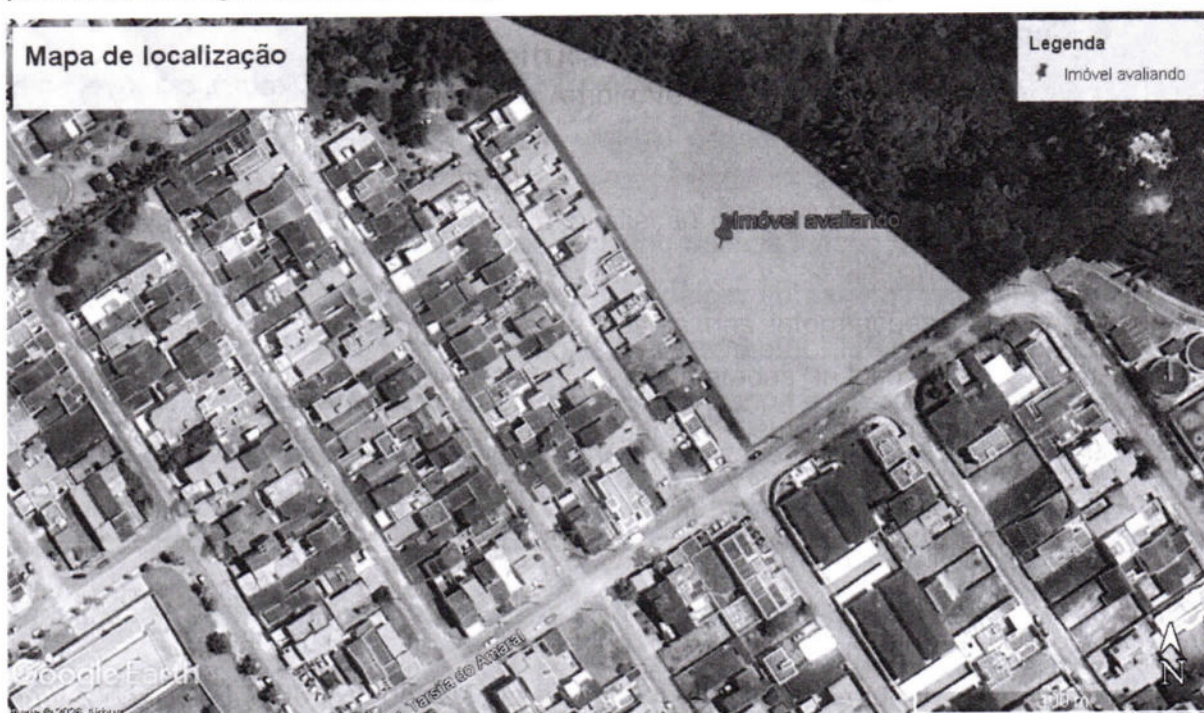
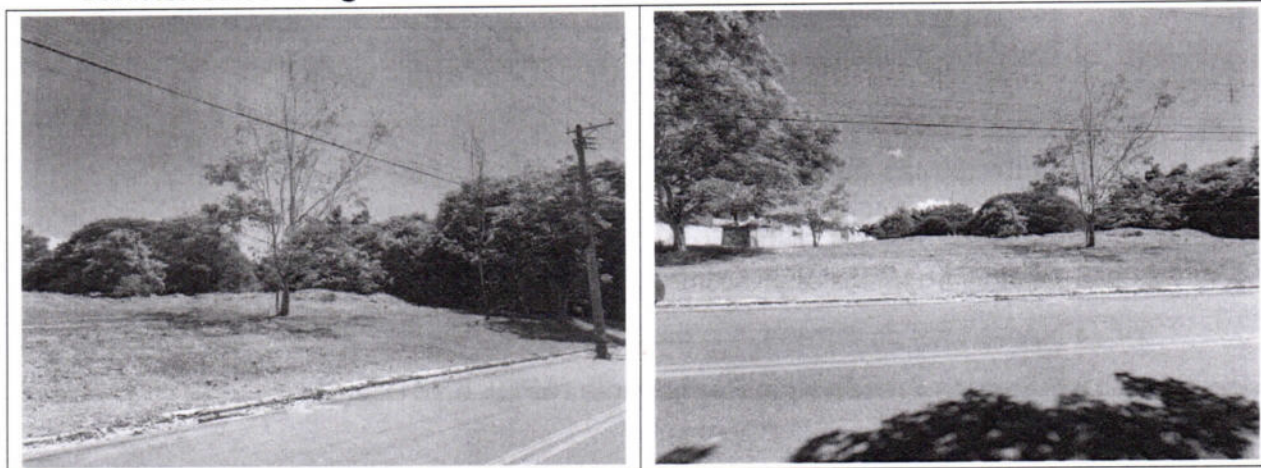


Figura 01: Localização do imóvel. **Fonte:** Google Earth Pro

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 1 (**ZAP1**).

O imóvel possui acesso principal para a Estrada do Limoeiro, classificada como **via coletora**. Trata-se da região com uso e ocupação diversificados, com comércios e serviços em geral, loteamentos residenciais de acesso controlado, condomínios residenciais verticais e horizontais e residenciais unifamiliares em lotes mais antigos.

O bairro dispõe de infraestrutura urbana como pavimentação, drenagem de águas pluviais, 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 / ZAP1)

Taxa de permeabilidade	10%
Taxa de ocupação	70%
Coeficiente de aproveitamento	1,4
Recuos (frente, fundos, laterais)	Acima do terceiro pavimento $R=H/6$ (mínimo de 2 metros)
Densidade	600 hab/ha

Fonte: Lei 5867/2014 – anexo II – tabela 1

7. Características do imóvel

- Matrícula: 101.023
- Inscrição Imobiliária: 44112.62.39.0001.00.000
- Área total do terreno: 11.358,85m²
- Área de Preservação Permanente (APP): 5.751,59m²

- Localização: Av. Tarsila do Amaral, área institucional 05, Villa Branca II (parte aberta) – Jacareí/SP.

Ressalta-se que do total da área do imóvel (11.358,85 m²), uma parcela de **5.751,59 m²** está inserida em **Área de Preservação Permanente (APP)**, estando sujeita a restrições legais de uso e ocupação conforme legislação ambiental vigente. Dessa forma, tal porção apresenta limitação de aproveitamento econômico, sendo considerado um fator de depreciação específico na avaliação.

8. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário de Jacareí apresenta maior parte das ofertas de imóveis construídos e de poucos terrenos 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 se pautará 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), considerando as restrições legais quanto ao uso e à impossibilidade de edificação, foi adotado o **fator de restrição por proibição de construção igual a 0,30**, conforme preconizado na tabela de fatores de Philippe Westin C. Vasconcelos Filho. Tal coeficiente reflete a limitação significativa do aproveitamento econômico da área, sendo aplicado com o objetivo de ajustar o valor à sua efetiva condição de uso, em conformidade com 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 do terreno, foram levantadas por meio das informações obtidas *in loco*, do sistema de cadastro do município (Geomais) e junto às imobiliárias que ofertavam os imóveis comparativos.

Considerando o diagnóstico de mercado foram adotadas quatro variáveis, sendo três variáveis independentes (área total, topografia e índice fiscal) e uma variável dependente (valor total), 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 ²	sim
Topografia	Dicotômica	Plana = 1; ondulada = 0	sim
Índice fiscal	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	sim
Valor total	Dependente	Valor total do imóvel em R\$	sim

10.2. Planilha dos dados de mercado

Elemento	Bairro	Área total	Topografia	Índice Fiscal	Valor total	Utilizado
1	São João	4.100,00	1	R\$ 434,10	R\$ 6.100.000,00	Não
2	Jardim Nova Esperança	9.000,00	1	R\$ 158,39	R\$ 3.600.000,00	Sim
3	Jardim Santa Maria	4.000,00	1	R\$ 158,39	R\$ 4.000.000,00	Sim
4	Jardim Paraíso	8.449,00	0	R\$ 146,66	R\$ 1.700.000,00	Sim
5	Jardim Califórnia	35.000,00	1	R\$ 146,66	R\$ 65.000.000,00	Não
6	Jardim Colônia	18.044,00	0	R\$ 119,67	R\$ 2.500.000,00	Sim
7	Jardim Colinas	18.000,00	0	R\$ 56,32	R\$ 1.750.000,00	Sim
8	Jd Sto Antônio da Boa Vista	19.912,00	0	R\$ 119,67	R\$ 3.500.000,00	Sim
9	Parque Meia Lua	13.378,00	1	R\$ 82,13	R\$ 4.200.000,00	Sim
10	Jardim Didinha	7.000,00	1	R\$ 246,38	R\$ 11.500.000,00	Sim
11	Centro	4.224,00	1	R\$ 246,38	R\$ 10.600.000,00	Sim
12	Parque Itamarati	4.408,00	1	R\$ 246,38	R\$ 12.000.000,00	Sim
13	Parque Meia Lua	26.545,00	0	R\$ 82,13	R\$ 8.000.000,00	Sim
14	Jardim Santa Maria	29.627,00	1	R\$ 158,39	R\$ 13.350.000,00	Sim
15	Jardim Santa Maria	6.050,00	1	R\$ 158,39	R\$ 8.820.000,00	Sim
16	Jardim Califórnia	13.710,00	1	R\$ 146,66	R\$ 14.800.000,00	Não
17	Jardim Califórnia	5.900,00	1	R\$ 158,39	R\$ 5.900.000,00	Sim
18	Jardim Paraíso	8.411,00	0	R\$ 146,66	R\$ 2.000.000,00	Sim
19	Jardim Califórnia	25.000,00	0	R\$ 109,11	R\$ 12.000.000,00	Não
20	Vila Santa Tereza II	20.232,61	1	R\$ 293,31	R\$ 10.117.000,00	Não
21	Vila Zezé	15.000,00	0	R\$ 119,67	R\$ 11.200.000,00	Não
22	São João	20.000,00	1	R\$ 469,30	R\$ 24.657.000,00	Sim

10.3. Dados do imóvel avaliando

Item	Bairro	Área total	Topografia	Índice fiscal
Avaliando	Villa Branca II	11.358,85	1	293,31

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:	22
Dados utilizados no modelo:	16

Estatísticas Descritivas:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	4.000,00	29.627,00	25.627,00	12.684,25
Topografia	0,00	1,00	1,00	0,63
Índice Fiscal	56,32	469,30	412,98	172,10
Valor total	1.700.000,00	24.657.000,00	22.957.000,00	7.379.812,50

Estatísticas do modelo:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9107579 / 0.9107579
Coeficiente de determinação:	0.8294799
Fisher - Snedecor:	19.46
Significância do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
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	460418532578101.250	3	153472844192700.406	19.458
Não Explicada	94650395859398.766	12	7887532988283.230	
Total	555068928437500.000	15		

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

Valor total = $-87178879.51 + 5026244.665 * \ln(\text{Área total}) + 4537373.64 * \text{Topografia} + 9011591.263 * \ln(\text{Índice Fiscal})$

Testes de hipóteses (significância de regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	4.11	0.14
Topografia	x	2.43	3.16

Índice Fiscal	$\ln(x)$	5.11	0.03
Valor total	y	-5.67	0.01

Correlações parciais isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0.00	-0.46	-0.37	0.11
Topografia	x2	-0.46	0.00	0.57	0.54
Índice Fiscal	x3	-0.37	0.57	0.00	0.76
Valor total	y	0.11	0.54	0.76	0.00

Correlações parciais influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0.00	0.61	0.69	0.76
Topografia	x2	0.61	0.00	0.25	0.57
Índice Fiscal	x3	0.69	0.25	0.00	0.83
Valor total	y	0.76	0.57	0.83	0.00

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

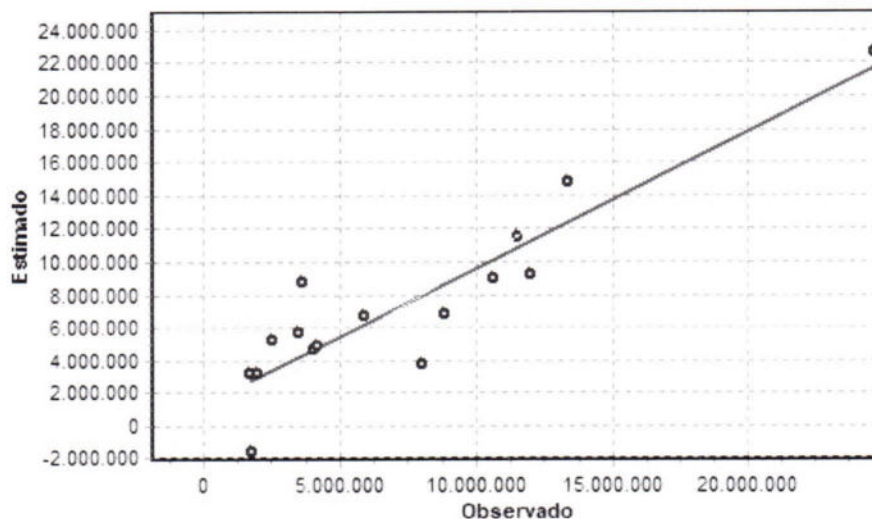


Gráfico de resíduos (regressão linear):

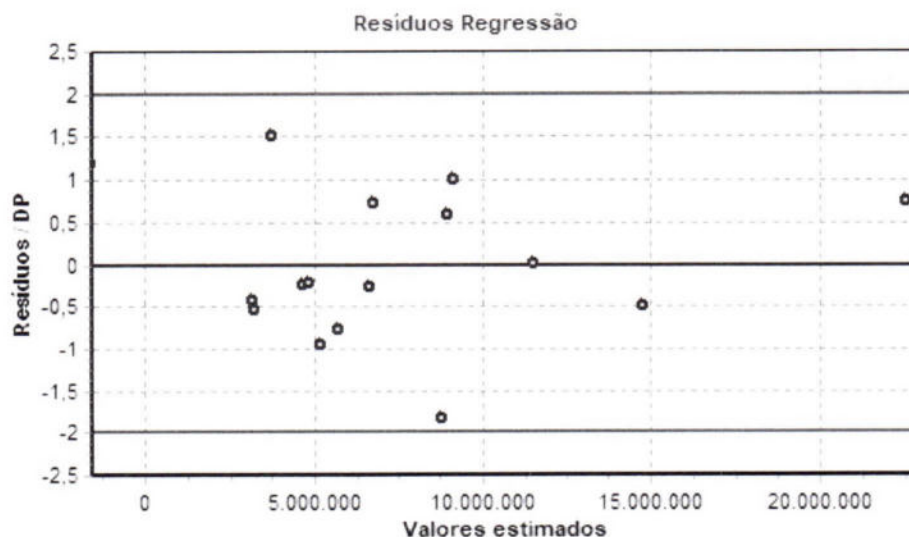
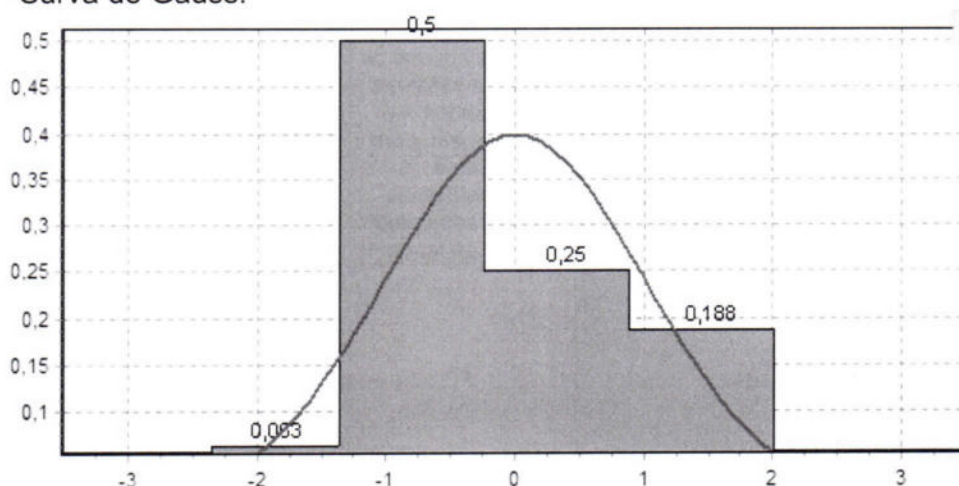


Gráfico – Curva de Gauss:



10.5. Grau de precisão

Conforme NBR 14.653-1/2001, 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: 22,49%			
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: III			

10.6. Grau de Fundamentação

De acordo com a NBR 14.653-1/2001, a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento 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	2

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	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior 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	3
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	17
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	
Grau de Fundamentação – Método Comparativo: II				

10.7. Valor de mercado do imóvel

Item	Bairro	Área total	Valor Médio	Valor Mínimo	Valor Máximo
Avaliando	Villa Branca II	11.358,85	R\$ 15.489.245,85	R\$ 13.747.555,13	R\$ 17.230.936,58

Cálculo do valor unitário:

Item	Bairro	Área total	Valor total	Valor unitário
Avaliando	Villa Branca II	11.358,85	R\$ 15.489.245,85	R\$ 1.363,63

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

Descrição	Área total	Valor unitário	Fator	Valor total
Área aproveitável	5.607,26	R\$ 1.363,63	1,00	R\$ 7.646.227,95
Área com restrição (APP)	5.751,59	R\$ 1.363,63	0,30	R\$ 2.352.912,20
VALOR TOTAL				R\$ 9.999.140,16

O valor reflete a depreciação parcial da área afetada por restrições ambientais, conforme preconiza a ABNT NBR 14.653, assegurando a aderência do resultado às condições efetivas do imóvel avaliado.

11. Resultado da avaliação

Importa o presente laudo estimar o valor de mercado para compra e venda do imóvel localizado na Av. Tarsila do Amaral, área institucional 05, Villa Branca II – Jacareí/SP, cadastrado na inscrição imobiliária nº 44112.62.39.0001.00.000, referente ao mês de abril/2026.

Valor total: 10.000.000,00 (com arredondamento < 1%) *

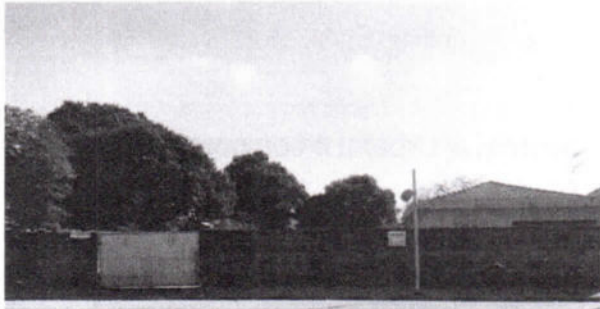
(Dez milhões de reais)

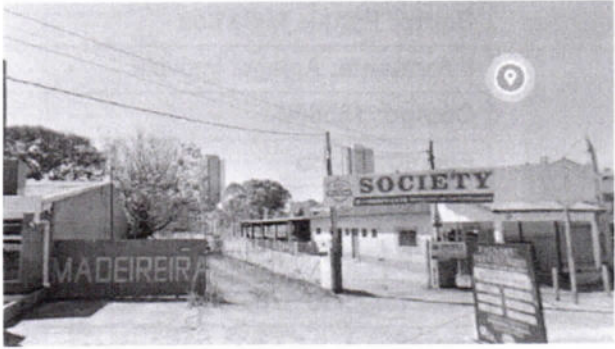
* Conforme previsto na NBR 14.653-1/2001, item 7.7.1 subitem 'a'.

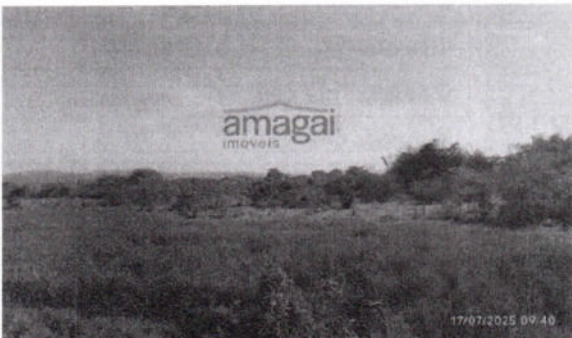
12. Encerramento

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano é composto por 20 (vinte) folhas em formato A4, incluindo os anexos.

ANEXO I - Pesquisa de mercado

ELEMENTO 01	
	Bairro: São João
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 101366
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 434,10
	Área total: 4.100,00 m ²
	Valor total: R\$ 6.100.000,00
ELEMENTO 02	
	Bairro: Jardim Nova Esperança
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 124218
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 158,39
	Área total: 9.000,00 m ²
	Valor total: R\$ 3.600.000,00
ELEMENTO 03	
	Bairro: Jardim Santa Maria
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 124470
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 158,39
	Área total: 4.000,00 m ²
	Valor total: R\$ 4.000.000,00
ELEMENTO 04	
	Bairro: Jardim Paraíso
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 123067
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 146,66
	Área total: 8.449,00 m ²
	Valor total: R\$ 1.700.000,00

ELEMENTO 05	
	Bairro: Jardim Califórnia
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 117174
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 146,66
	Área total: 35.000,00 m ²
Valor total: R\$ 65.000.000,00	
ELEMENTO 06	
	Bairro: Jardim Colônia
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 129943
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 119,67
	Área total: 18.044,00 m ²
Valor total: R\$ 2.500.000,00	
ELEMENTO 07	
	Bairro: Jardim Colinas
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 127004
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 56,32
	Área total: 18.000,00 m ²
Valor total: R\$ 1.750.000,00	
ELEMENTO 08	
	Bairro: Jardim Santo Antônio da Boa Vista
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 110014
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 119,67
	Área total: 19.912,00 m ²
Valor total: R\$ 3.500.000,00	

ELEMENTO 09	
	Bairro: Parque Meia Lua
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 135869
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 82,13
	Área total: 13.378,00 m ²
	Valor total: R\$ 4.200.000,00
ELEMENTO 10	
	Bairro: Jardim Didinha
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 131023
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 246,38
	Área total: 7.000,00 m ²
	Valor total: R\$ 11.500.000,00
ELEMENTO 11	
	Bairro: Centro
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 130909
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 246,38
	Área total: 4.224,00 m ²
	Valor total: R\$ 10.600.000,00
ELEMENTO 12	
	Bairro: Parque Itamarati
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 130776
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 246,38
	Área total: 4.408,00 m ²
	Valor total: R\$ 12.000.000,00

ELEMENTO 13	
	Bairro: Parque Meia Lua
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 111300
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 82,13
	Área total: 26.545,00 m ²
Valor total: R\$ 8.000.000,00	
ELEMENTO 14	
	Bairro: Jardim Santa Maria
	Informante: Amagai Imóveis
	Código: 132864
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 158,39
	Área total: 29.627,00 m ²
Valor total: R\$ 13.350.000,00	
ELEMENTO 15	
	Bairro: Jardim Santa Maria
	Informante: França Imobiliária
	Código: 5092
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 158,39
	Área total: 6.050,00 m ²
Valor total: R\$ 8.820.000,00	
ELEMENTO 16	
	Bairro: Jardim Califórnia
	Informante: França Imobiliária
	Código: 5837
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 146,66
	Área total: 13.710,00 m ²
Valor total: R\$ 14.800.000,00	

ELEMENTO 17	
	Bairro: Jardim Califórnia
	Informante: França Imobiliária
	Código: 5917
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 158,39
	Área total: 5.900,00 m ²
Valor total: R\$ 5.900.000,00	
ELEMENTO 18	
	Bairro: Jardim Paraíso
	Informante: França Imobiliária
	Código: 11920
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 146,66
	Área total: 8.411,00 m ²
Valor total: R\$ 2.000.000,00	
ELEMENTO 19	
	Bairro: Jardim Califórnia
	Informante: França Imobiliária
	Código: 15786
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 109,11
	Área total: 25.000,00 m ²
Valor total: R\$ 12.000.000,00	
ELEMENTO 20	
	Bairro: Villa Santa Tereza II
	Informante: França Imobiliária
	Código: 17633
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 293,31
	Área total: 20.232,61 m ²
Valor total: R\$ 10.117.000,00	

ELEMENTO 21	
	Bairro: Vila Zezé
	Informante: França Imobiliária
	Código: 25847
	Evento: Oferta
	Topografia: ondulada
	Índice fiscal: R\$ 119,67
	Área total: 15.000,00 m ²
Valor total: R\$ 11.200.000,00	
ELEMENTO 22	
	Bairro: São João
	Informante: França Imobiliária
	Código: 26947
	Evento: Oferta
	Topografia: plana
	Índice fiscal: R\$ 469,30
	Área total: 20.000,00 m ²
Valor total: R\$ 24.657.000,00	

ANEXO II – Boletim Cadastral Imobiliário (BCI)



Prefeitura Municipal de Jacareí
 Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano
 Diretoria de Controle e Cadastro

IDENTIFICAÇÃO

Inscrição Município 44112.62.39.0001	Matrícula 101023	Loteamento 70046 - VILLA BRANCA II	Quadra Loteamento -
Lote Loteamento AREA INSTITUCIONAL 05	Complemento -		

CONTRIBUINTES

Proprietário PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREI	CPF/CNPJ 46.694.139/0001-83
---	--------------------------------

LOCALIZAÇÃO

Endereço AV. TARSILA DO AMARAL	Número de Imóvel -	Bairro PEDREGULHO
-----------------------------------	-----------------------	----------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

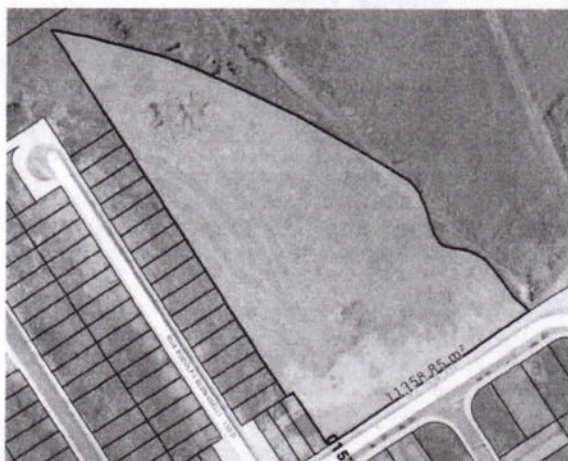


IMAGEM DO IMÓVEL



03/07/2015 00:00:00

MEDIDAS

Área do Lote (m²) 11.358,85	Área Total Construída (m²) 0,00
Seção-Lado 444-E	Nome do Logradouro AV. TARSILA DO AMARAL
Medida Testada (m) 91,54	
Número Testada 1	

CARACTERÍSTICAS

LOTE			
Área do Terreno 11.358,85	Lado Direito 223,91	Lado Esquerdo 185,00	Unidades Construídas 0
Área Total Construída 0,00	Observações APP	Forma 2 Irregular	Situação 3 Meio De Quadra
Benfeitoria 1 Nenhuma	Topografia 1 Plano	Uso 1 Nenhum	Categoria Proprietário 2 Municipal
Código de Isenção -	Escola, Equipamento, Saúde - 100m 2 Não	Raio Patrimônio Tombado 2 Não	Área Utilidade Pública 2 Não
DUP - Decreto Lei -	DUP - Identificação Decreto Lei -	DUP - Data Decreto Lei -	Faixa Alargamento Viário 2 Não
Servidões 2 Não	Faixa Não Edificante - APP 1 Sim	Imóveis preservados - Condepac 2 Não	Direito de Preempção 2 Não
Transferência Direito de Construir 2 Não	Imposto Progressivo 2 Não	Imóvel situado em Área Risco 2 Não	Imóvel com Impedimento 2 Não
Área Contaminada - CETESB -	Processo -	Ano Processo 0	Tipo Processo -
Imóvel Cauconado Nao Atribuido	Inscrição Antiga 441123353000100000	IPTU Verde-Portão Territorial 0,0	IPTU Verde-Portão Predial 0,0

Fonte: Geomais/ Prefeitura Municipal.