



Prefeitura Municipal de Indaiatuba
ESTADO DE SÃO PAULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Edmilson de Lima Luz, engenheiro civil, crea 506.181.734-9, vem através desta apresentar laudo de avaliação referente aos imóveis localizados na Quadra SN, Lote AI-03, do loteamento denominado Jardim das Araras, Indaiatuba, Estado de São Paulo.

Indaiatuba, 24 de agosto de 2.026.



Edmilson de Lima Luz

Engenheiro Civil

Crea 506.181.734-9



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA.

OBJETIVO

Avaliação de imóvel, conforme matrícula do Cartório de Registro de Imóvel nº 114.874.

LOCAL

Rua José Tibúrcio da Silva x Rua Ivaldivio Bertipaglia, Área Institucional AI-03, Quadra SN, Lote AI-03, do loteamento denominado Jardim das Araras, Indaiatuba, Estado de São Paulo.

PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA.

AVALIAÇÃO

1- Inicial

A avaliação se faz necessária para a doação de área ao FAR – “Fundo de Arrendamento Residencial”, para construção de Unidades Habitacionais.

2- Vistoria

Em vistoria ao local, verifica-se que o terreno é de solo seco, possui topografia mediana, sendo servido por infra-estrutura como (água, energia, telefone, esgoto, pavimentação, etc.), com distância aproximada de 10 km do centro da cidade.

3- Dados dos Imóveis

Trata-se da seguinte área:

1- Área Institucional com área total de terreno de 13.254,33 m².



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

4- Pesquisa de Valores e Cálculos

Para esta pesquisa tomou-se como referência lotes na região em apreço.

4.1- Pesquisa de Valores dos Terrenos Residenciais

Em pesquisa via *sites* de imobiliárias locais obtive os seguintes elementos:

Pesquisa 01

Imobiliária

CENISA Empreendimentos*

Avenida Presidente Vargas, 2921, Vila Homero, Indaiatuba – SP (19) 3318-0000

Local

Rua Ângelo Petrilli

Terreno	11.750,00 m ²	R\$ 5.875.000,00
---------	--------------------------	------------------

Pesquisa 02

Imobiliária

AMBIEL SERVICOS DE MEDIACOES DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA*

R. Paul Harris, 191 - Cidade Nova I, Indaiatuba – SP (19) 3392-9100

Local

Vila Suíça

Terreno	12.000,00 m ²	R\$ 6.000.000,00
---------	--------------------------	------------------



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

Pesquisa 03

Imobiliária

GPS Imóveis*

Rua Jerônimo Perucci, 120, Jardim Morada do Sol

(19) 3935-7666

Local

Parque Campo Bonito

Terreno

17.500,00 m²

R\$ 9.625.000,00

Pesquisa 04

Imobiliária

Altus Negócios Imobiliários*

Rua Dr. Sampaio Peixoto, 283 - Cambuí, Campinas

(19) 99426-6417

Local

Caldeira

Terreno

38.000,00 m²

R\$ 16.500.000,00

Pesquisa 05

Imobiliária

JRW Imóveis*

Rua XV de Novembro, 1911, 636, Jardim Dom Bosco

99759-8218

Local

Altos do Bela Vista

Terreno

20.172,00 m²

R\$ 6.800.000,00



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

Homogeneização de Valores

PESQUISA	TERRENO	VALOR (R\$)	VALOR/M ²
01	11.750,00	5.875.000,00	500,00
02	12.000,00	6.000.000,00	500,00
03	17.500,00	9.625.000,00	550,00
04	38.000,00	16.500.000,00	434,21
05	20.172,00	6.800.000,00	337,10

Média p/ m² - R\$ 464,26

Intervalos: + 30% = R\$ 603,54/m²
 - 30% = R\$ 324,98/m²

Os valores das pesquisas encontram-se dentro do desvio-padrão.

Portanto, teremos o valor de R\$ 464,26/m².

Aplicando a fórmula:

$$Va = Vm \times Cf \times A \times Cd \times Cn \times Cc$$

Va = Valor da área

Vm = Valor por m² de terreno apurado

Cf = Coeficiente de fonte

A = Área do terreno

Cd = Coeficiente de depreciação da área.

Cn = Coeficiente de negociação estipulado em 10%.

Cc = Coeficiente de corretagem imobiliária.



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

Obteremos para a área:

$$Va = 13.254,33 \times 1,00 \times 464,26 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00$$

$$Va = R\$ 5.538.137,00$$

5 - Conclusão

Concluo que o valor foi estabelecido em:

Para a área

R\$ 5.538.137,00 [cinco milhões, quinhentos e trinta e oito mil e cento e trinta e sete reais].

6 - Encerramento

E, tendo encerrado o presente laudo em 06 [seis] folhas de papel formato ofício digitadas de um só lado, tudo devidamente rubricado pelo perito que subscreve este trabalho.

Indaiatuba, 24 agosto de 2.026.

Edmilson de Lima Luz

Engenheiro Civil

Crea 506.181.734-9