



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

CHEFIA DO GABINETE DE COORDENAÇÃO INSTITUCIONAL  
DEPARTAMENTO DE TÉCNICA LEGISLATIVA

APROVADO

10ª Sessão Ordinária - 07/08/2026

PROJETO DE LEI Nº 07/2026 Presidente: TÚLIO JOSÉ TOMASS DO COUTO

## Autoriza a alienação de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal.

**CUSTÓDIO TAVARES DIAS NETO**, Prefeito do Município de Indaiatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

**Art. 1º** - Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, mediante o competente procedimento licitatório, o lote 04 da quadra 141 do loteamento denominado Jardim Morada do Sol, com área de 250 m<sup>2</sup>, descrito e caracterizado na matrícula nº 23.930 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, por preço não inferior a 7.688,69 (sete mil, seiscentos e oitenta e oito e sessenta e nove) UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo, nos termos do laudo de avaliação elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia, constante às fls. 15/50 do Processo Administrativo nº 25.936/2025.

**Art. 2º** - O valor das áreas descrito no artigo anterior poderá ser pago à vista ou de forma parcelada, em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, desde que atualizado até a data do efetivo pagamento do preço pela variação da UFESP ou por índice que vier a substituí-la.

**§ 1º** - Caso a alienação não se concretize no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias da vigência desta lei, deverá ser elaborada nova avaliação do imóvel, considerando os valores médios de mercado à data da venda.

**§ 2º** - A escritura de venda e compra será outorgada pela Prefeitura Municipal após a integral quitação do preço, obrigando-se o adquirente a proceder ao registro em até 30 (trinta) dias contados da lavratura da mesma, sob pena de incidência de multa correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor da alienação, sem prejuízo do cumprimento da obrigação.

**Art. 4º** - O produto de alienação das áreas descritas no artigo 2º desta lei não poderá ser utilizado no financiamento de despesa corrente, devendo sua destinação ocorrer na forma do artigo 44 da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000.

**Art. 5º** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Indaiatuba, 27 de março de 2026, 196º de elevação à categoria de Freguesia.

**CUSTÓDIO TAVARES DIAS NETO**  
**PREFEITO**

0038057  
31/03/2026 08:35  
PL 44/2026  
PROT - CMI 1579/2026



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

CHEFIA DO GABINETE DE COORDENAÇÃO INSTITUCIONAL  
DEPARTAMENTO DE TÉCNICA LEGISLATIVA

## MENSAGEM LEGISLATIVA Nº 07/2026

Indaiatuba, 27 de março de 2026

**Exmo. Sr. Presidente:**

Tenho a honra de encaminhar por intermédio de Vossa Excelência, a essa Egrégia Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei nº 07/2026, que '**Autoriza a alienação de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal**', a fim de que o mesmo seja submetido à apreciação desse Legislativo.

O projeto de lei em apreço, em atenção à solicitação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia, nos autos do Processo Administrativo nº 25.936/2025, autoriza a alienação mediante o competente procedimento licitatório, do lote 04, da quadra 141, do Loteamento denominado Jardim Morada do Sol, com 250 m<sup>2</sup>, descrito e caracterizado na matrícula nº 23.930 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, anexa, por preço não inferior a 7.688,69 (sete mil, seiscentos e oitenta e oito e sessenta e nove) UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo, nos termos do laudo de avaliação anexo.

A Municipalidade pretende alienar o lote em questão, pertencente ao patrimônio público municipal, uma vez que não há interesse por parte das secretarias municipais em usá-lo para fins institucionais, especialmente em razão de suas dimensões, não havendo, também, interesse público na sua manutenção entre os bens patrimoniais do Município. A alienação desonerará o Município das despesas de manutenção com o mesmo.

Justificando assim a propositura em apreço, submeto-a à necessária apreciação desse Legislativo, solicitando sua aprovação dentro do prazo de 45 dias, nos termos do § 2º do artigo 64 da Constituição Federal e do artigo 46 da Lei Orgânica do Município de Indaiatuba, por tratar-se de matéria de natureza urgente.


Atenciosamente,

**CUSTÓDIO TAVARES DIAS NETO**  
**PREFEITO**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR**  
**TULIO JOSÉ TOMASS DO COUTO**  
**DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE**  
**INDAIATUBA/SP**

15

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

|                                       |    |   |
|---------------------------------------|----|---|
| Endereço do imóvel                    |    |  |
| Rua Ângelo Ratti                      |    |   |
| Cidade                                | UF |   |
| Indaiatuba                            | SP |   |
| Objetivo da Avaliação                 |    |   |
| Valor de mercado                      |    |   |
| Finalidade da Avaliação               |    |   |
| Compra e Venda                        |    |   |
| Solicitante e/ou Interessado          |    |   |
| Prefeitura Municipal de Indaiatuba SP |    |   |
| Proprietário                          |    |   |
| Prefeitura Municipal de Indaiatuba SP |    |   |

|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| Tipo de Imóvel | Área Total (m <sup>2</sup> ) |
| Terreno        | 250,00 m <sup>2</sup>        |

|  |
|--|
| Metodologia<br>Imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado |
|--|

|   |
|---|
| Valor de Avaliação do Imóvel<br><b>R\$ 295.399,32</b> |
|---|

|   |
|---|
| Perspectiva de Liquidez do Imóvel<br><b>Médio</b> |
|---|

|                               |                |                  |             |
|-------------------------------|----------------|------------------|-------------|
| Nome do Responsável Técnico   | CPF do RT      | Formação do RT   | CREA do RT  |
| Gean Carlos Bernardi Da Silva | 098.318.049-02 | Engenheiro Civil | PR 192517/D |

Indaiatuba SP, 28 de janeiro de 2026

Gean Carlos Bernardi da Silva PR 192517/D

**Engenheiro Civil**



## 1. RESUMO EXECUTIVO:

### DADOS DO CONTRATANTE:

**NOME DA EMPRESA:** PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SP

**CNPJ:** 44.733.608/0001-09

### DADOS DO CONTRATADO:

**NOME DA EMPRESA:** G.C BERNARDI DA SILVA ENGENHARIA E PERÍCIA

**CNPJ:** 41.083.335/0001-06

---

**DATA DA VISTORIA:** 28/01/2026

---

**OBJETO:** Este laudo completo de avaliação imobiliária, tem por objetivo identificar o valor de mercado do imóvel.

---

**FINALIDADE:** Compra e venda

---

**METODOLOGIA:** Metodologia aplicada se dá em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado imobiliário local.

A metodologia escolhida no caso foi o método comparativo de dados de mercado, que consiste em determinar o valor pela comparação direta com outros similares, por meio de seus preços de venda ofertados e contratados, tendo em vista as características comuns e ou semelhantes. Os valores obtidos foram calculados utilizando-se o modelo de regressão linear através do "software Sisdea", com as seguintes variáveis:

***Variável dependente:***

**Valor Unitário:** É conhecido seu valor através da divisão do valor total do terreno pela sua área total, é uma variável dependente do tipo quantitativa.

***Variáveis independente:***

**Área total:** É obtida através da multiplicação da testada pela profundidade do terreno medida em metros quadrados, variável independente do tipo quantitativa.



**Distância ao Polo Valorizante:** Medida em linha reta da frente do terreno até Praça Dom Pedro II, variável independente do tipo quantitativa medida em metros.

**Topografia:** Variável independente que informa: (1) Terreno irregular/encravado (2) Terreno Semi-Plano (3) Terreno Plano.

**LOCALIZAÇÃO:**

---

Rua: Ângelo Ratti

Bairro: Morada do Sol

Cidade: Indaiatuba - SP

CEP: 13331-900

---

**ÁREA TOTAL:** 250,00 m<sup>2</sup>.

---

**DOCUMENTAÇÃO:** Memorial descritivo.

**MERCADO:** De acordo com a pesquisa feita de imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, os preços pedidos para venda estão entre R\$ 72,00 e R\$ 3.653,33 R\$/m<sup>2</sup>, dependendo da área total e sua localização.

---

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** III

---

**GRAU DE PRECISÃO:** III

---



18

## AVALIAÇÃO

|   | Página |
|---|--------|
| Índice geral  |        |
| 1. Resumo do Executivo .....                                | 2      |
| 2. Índice .....   | 4      |
| 3. Solicitante .....  | 5      |
| 4. Proprietário .....                                       | 5      |
| 5. Objetivo .....   | 5      |
| 6. Objetivo da Avaliação .....                              | 5      |
| 7. Pressupostos Ressalvas e Fatores Limitantes .....        | 5      |
| 8. Identificação e Caracterização do imóvel avaliando ..... | 6      |
| 8.1 Caracterização Física do Imóvel .....                   | 6      |
| 8.2 Serviços de Infraestrutura .....                        | 6      |
| 8.3 Caracterização do Imóvel Avaliando .....                | 6      |
| 9. Diagnóstico de Mercado .....                             | 7      |
| 10. Metodologia Empregada .....                             | 7      |
| 11. Pesquisa de Valores e Tratamento Dos Dados .....        | 8      |
| 12. Especificação da Avaliação .....                        | 8      |
| 13. Resultado da Avaliação .....                            | 10     |
| 14. Observações Complementares Importantes .....            | 10     |
| 15. Profissional Responsável .....                          | 10     |
| 16. Conclusão .....   | 10     |
| 17. Anexos .....  | 11     |



19

### 3. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Indaiatuba SP

### 4. PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Indaiatuba - SP

### 5. OBJETIVO

Compra e venda

### 6. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Terreno Urbano.

### 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (NBR – 14.653-2) da associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.
- As Atividade básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:
- Vistoria realizada “in loco” em 28/01/2026
- Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- A área total do imóvel foi fornecida pelo Contratante, não foi feita investigações relativas sobre a metragem. Se caracterizando como informação de boa-fé.
- Dados apenas de ofertas.
- Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa –fé

### 8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 8.1 CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel está situado em uma área predominantemente residencial, próximo a indústrias e comércio por se situar próximo a BR se torna uma área de alta valorização por conta da logística industrial comercial e conta com presença de comércio locais e vários empreendimentos.

#### 8.2 SERVIÇOS/INFRAESTRUTURA

É dotada de alguns melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto,



20

energia elétrica, iluminação, telefonia transmissão de dados. As ruas possuem pavimentação de asfalto.

### 8.3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Conforme se verifica pelo croqui de localização em anexo. O imóvel está localizado na rua Angelo Ratti dando, se destaca como uma área promissora para investimentos imobiliários, devido à sua localização estratégica, infraestrutura em desenvolvimento e crescente valorização do mercado. Para investidores, a região oferece oportunidades de negócios e qualidade de vida.

| Características da região e entorno   |
|---|
| Atividade predominante: Residencial   |
| Padrão construtivo do entorno: Médio/baixo  |
| Tráfego de pedestres: Baixo   |
| Tráfego de veículos: Baixo  |
| Pavimentação do logradouro: Asfalto   |
| Pavimentação do passeio: Concreto   |
| <b>Infraestrutura:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone |
| <b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo   |

|   |
|---|
| <b>Influências valorizantes:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Postopolicial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input checked="" type="checkbox"/> Zona incorporação |
| <b>Influências desvalorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria <input type="checkbox"/> Reciclagem <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes <input type="checkbox"/> Cemitério <input type="checkbox"/> Terreno encravado  |

| Características do imóvel   |
|---|
| Situação de quadra: Meio de Quadra  |
| Acesso: Fácil acesso  |
| Topografia: Plano   |
| <b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela  |
| <b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input checked="" type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca |

|                       |
|-----------------------|
| Condição de ocupação* |
|-----------------------|



Ocupado

Desocupado

## 9 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**Indaiatuba** é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo. Pertence à Mesorregião e Microrregião de Campinas, localizando-se a noroeste da capital do estado, a 23°05'24" de latitude sul e 47°13'04" de longitude oeste, a uma altitude de 715 metros do nível do mar. Ocupa uma área de 311,5 km<sup>2</sup> e sua população estimada pelo IBGE para 2021 era de 260 690 habitantes, estima-se que existe 206 430 habitantes entre 18 a 69 anos, 13 565 acima de 70 anos e 40 695 entre 0 a 17 anos,<sup>[1]</sup> que a coloca na 32ª posição entre os municípios mais populosos do estado de São Paulo. Destaca-se pela elevada qualidade de vida onde foi considerado por seis vezes consecutivos o melhor município de se morar no Brasil, entre os 5 570 existe no país, onde se encontra sempre entre o três municípios no ranking nacional nos últimos 20 anos, desde 2001 a atualidade.

De acordo com informações coletadas no mercado imobiliário da região, classificamos o imóvel:

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Quanto a Liquidez:               | Liquidez Média |
| Quanto ao desempenho do mercado: | Médio          |
| Quanto ao número de ofertas:     | Médio          |
| Quanto á absorção pelo mercado:  | Médio          |

## 10 METODOLOGIA EMPREGADA

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear/ inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "Software Sisdea".

## 11 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Período de pesquisa: de 23/01/2026 a 26/01/2026.

Para se obter o valor de mercado dos imóveis por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando



22

com 37 (Trinta e sete) amostras coletadas e 30 (Trinta) efetivamente utilizadas, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, Valor Unitário(R\$/m<sup>2</sup>), e três variáveis independente: Área Total, Distância ao Polo Valorizante e Topografia.

- **Área total:** É obtida através da multiplicação da testada pela profundidade do terreno medida em metros quadrados, variável independente do tipo quantitativa.
- **Distância ao Polo Valorizante:** Medida em linha reta da frente do terreno até Praça Dom Pedro II, variável independente do tipo quantitativa medida em metros.
- **Topografia:** Variável independente do tipo qualitativa definida como sendo:  
01 – (Irregular e encravado) / 02 – (Semi-plano) / 03 – (Plano)

**Variável dependente:**

- **Valor Unitário:** É conhecido seu valor através da divisão do valor total do terreno pela sua área total, é uma variável dependente do tipo quantitativa.

## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos níveis III de Fundamentação e III de Precisão:

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, conforme tabela logo abaixo, o laudo se enquadrou no grau de fundamentação III pelo uso do fator de comercialização estimado.

### GRAU DE PRECISÃO III

O laudo se enquadrou no grau de precisão III, conforme tabela abaixo, com amplitude de confiança de 80% em torno do valor central de estimativa somar.



| Item | Descrição  | Grau III  | Grau II   | Grau I  | Pontos obtidos |
|------|--|---|---|---|----------------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando   | Completa quanto a todas as variáveis analisadas   | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo   | Adoção de situação paradigma  | 2              |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados   | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes   | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes   | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes   | 3              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado   | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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   | 2              |
| 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 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 per se e 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              |

### Grau de precisão do modelo de regressão linear

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

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | <b>Grau III (18,33%)</b> |
|--|--------------------------|

### 13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

**Janeiro de 2026.**



24

### Determinação do valor de mercado:

Atributos de entrada:

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Área Total m <sup>2</sup>     | 250,00 m <sup>2</sup> |
| Distância ao Polo Valorizante | 5.920,47 m            |
| Topografia                    | 2,00                  |
| Valor médio (Cálculado) R\$   | R\$ 1.243,79          |

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

| Mínimo  | Unitário Calculado médio (R\$/m <sup>2</sup> ) | Máximo  |
|---------|--|---------|
| -8,75 % | R\$ 1.243,79                                   | +9,58 % |

### RESULTADO PARA O CAMPO DE ARBÍTRIO

|  | Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Total (R\$) | Amplitude |
|--|--------------------------------|-------------|-----------|
| Mínimo   | 1.057,22                       | 264.305,00  | -15%      |
| Calculado  | 1.243,79                       | 310.946,66  | ---       |
| Máximo   | 1.430,35                       | 357.387,50  | +15%      |
| <b>Valor adotado: R\$ 310.946,66 - 5% = 295.399,32</b> |                                |             |           |

### 14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Foi necessário descontar 5% do valor médio do imóvel. Pois os dados de pesquisa são apenas de ofertas.

### 15. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado contando com os anexos.

### 16. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor de mercado:

**Valor de avaliação: R\$ 295.399,32**

### 17. ANEXOS

- Anexo I: Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor, etc.
- Anexo II: Fotos, localização do imóvel, dado amostral e ofertas.
- Anexo III: Documentação do imóvel

Indaiatuba SP, 28 de janeiro de 2026.

Responsável técnico: Gean Carlos Bernardi Da Silva

CPF:098.318.048-02

Engenheiro Civil- CREA = PR 192517/D



25

DE INDAIATUBA - SP

matricula

23.930

ficha

01

Indaiatuba, 21 de maio de 1985.

Imóvel: Um lote de terra sob nº04 da quadra 141, situado no loteamento denominado "JARDIM MORADA DO SOL", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com a área de 250m<sup>2</sup>, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 60, igual medida nos fundos, -- confrontando com a Rua 61; por 25,00 metros da frente aos -- fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote -- nº03 e de outro com o lote nº05.

Proprietária: SÓ LOTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C -- LTDA., com sede em Campinas, na Rua José Paulino nº1.332, inscrita no CGC/MF sob o nº.... 51.876.647/0001-12.

Título aquisitivo: R1/7430, sendo o loteamento objeto do -- R3/7.130 Insc. Cad. 5057-3697-0. O Escrevente Habilitado, -- (Nataanael Aparecido Lopes Pereira). O Of. Maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam).--

R1/23.930. Indaiatuba, 21 de maio de 1.985. Por escritura -- de 04 de fevereiro de 1.985, lavrada no 4º Cartório de No-- tas e Ofício de Justiça de Campinas (Livro 373 fls.64) veri-- fica-se que a SÓ LOTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C -- LTDA, doou a PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA, o imóvel descrito nesta matrícula, pelo valor de CR\$ 360.127. O Esc. Hab. Nataanael Aparecido Lopes Pereira. O Of. Maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam).--

R2/23.930. Indaiatuba, 27 de setembro de 2000. Por escritura lavrada em 25 de junho de 2000, pelo 2º Tabelião de Notas e Anexo local, Livro nº 250, págs. 351/366), re-ratificada por outra lavrada nas mesmas notas, em 23 de agosto de 2000 (Livro 250, págs. 155), PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ MF sob nº 44.731.608/0001-09, com sede nesta cidade, na rua Cequeira Cesar nº 837, no ato representada por seu prefeito, Reinaldo Nogueira Lopes Cruz, autorizado pela Lei nº 3.723, de 19 de maio de 1999, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA ao SEPREV - SERVIÇO DE PREVIDENCIA E ASSISTENCIA SOCIAL DOS FUNCIONARIOS MUNICIPAIS DE INDAIATUBA, pessoa jurídica de direito público interno e autarquia municipal criada pela Lei Municipal nº 2.850, de 09 de junho de 1992, anteriormente denominada Serviço Municipal de Previdência Social e com a nova denominação dada pela Lei Municipal nº 3.818-A, de 17 de dezembro de 1999, inscrita no CNPJ MF nº 68.004.118/0001-21, com sede nesta cidade, na avenida Itororó nº 330, no ato representado por seu Superintendente, Antonio Corrêa, o imóvel descrito nesta matrícula, estimado no valor de R\$ 2.859,23. A presente hipoteca é feita para garantir o pagamento, pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, em favor do Seprev - Ser

matricula  
023930

ficha  
0001  
verso

viço de Previdência e Assistência Social dos Funcionários Municipais de Indaiatuba, do preço de três glebas de terras contíguas, que somam 45.043,08 metros quadrados (quarenta e cinco mil, zero quarenta e três vírgula, zero oito metros quadrados) de área, com um prédio administrativo de 6.339,85 metros quadrados (seis mil, trezentos e trinta e nove vírgula oitenta e cinco metros quadrados) de área construída, a ser edificado pelo SEPREV, que a Prefeitura se comprometeu a comprar pelo preço ajustado em R\$ 4.179.908,75 (quatro milhões, cento e setenta e cinco mil, quinhentos e oito reais e setenta e cinco centavos), sendo R\$ 380.369,50, o preço dos terrenos e R\$ 3.799.539,25, o preço de edificação, conforme contrato de compromisso de venda e compra de imóveis e outras averbas firmado pelas partes aos 28 de junho de 1999, e os respectivos aditamentos firmados em 10 de março de 2000 e 23 de junho de 2000, e de acordo com o termo de homologação da concorrência nº 01/2000 do SEPREV, para a construção do prédio administrativo mencionado. O pagamento do preço será feito em parcelas mensais, iguais e sucessivas, pelo prazo de dez (10) anos, ou seja, até 28 de junho de 2009, com os acréscimos mensais e cumulativos relativos a: a) correção monetária correspondente à variação do IGP da FGV (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas) ou de outro índice que venha a substituí-lo, e mais juros de 1% (um por cento) ao mês, a partir da data da escritura até 28 de junho de 2001; b) melhor taxa de aplicação financeira em CDB's (Certificados de Depósito Bancário) ou em outra aplicação financeira equivalente que venha a substituí-la, oferecida pelos bancos oficiais da União e do Estado de São Paulo, no primeiro dia útil de cada período mensal a que corresponder a parcela a ser paga, nos três anos subsequentes, ou seja, a partir de 29 de maio de 2001 até 28 de junho de 2004; c) melhor taxa de aplicação financeira em CDB's (Certificados de Depósito Bancário) ou em outra aplicação financeira equivalente que venha a substituí-la, oferecida pelos bancos oficiais da União e do Estado de São Paulo, no primeiro dia útil de cada período mensal a que corresponder à parcela a ser paga, e mais juros de 0,5% (meio por cento) ao mês, no sexto, no sétimo e no oitavo ano, ou seja, a partir de 29 de maio de 2004 até 28 de junho de 2007; d) melhor taxa de aplicação financeira em CDB's (Certificados de Depósito Bancário) ou em outra aplicação financeira equivalente que venha a substituí-la, oferecida pelos bancos oficiais da União e do Estado de São Paulo, no primeiro dia útil de cada período mensal a que corresponder a parcela a ser paga, e mais juros de 1% (um por cento) ao mês, nos dois últimos anos, ou seja de 29 de maio de 2007 até 28 de junho de 2009. Enquanto o prédio administrativo não estiver con-

matrícula

023930

ficha

0002



Indaiatuba, 29 de Setembro

de 20 00

cluído, a Prefeitura pagará apenas os acréscimos incidentes sobre o preço total do imóvel, e um acréscimo único de 4% sobre o valor da edificação, passando a pagar as parcelas do preço ajustado, com os acréscimos a que se refere o item 3 da escritura, calculados cumulativamente sobre cada parcela, a partir da data da expedição, pela Prefeitura, do Auto de Conclusão do prédio e da assinatura pelas partes, de aditamento fixando as datas de vencimento de cada parcela, e demais condições constantes do título que foi protocolado e microfilmado sob nº 105.308. A Prefeitura apresentou ao notário a Certidão Positiva de Débito com efeitos de Negativa sob nº 006712000-21624007, emitida pelo INSS em 24/06/2000, válida até 21/09/2000, bem como a Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administradas pela Secretaria da Receita Federal com Efeitos de Negativa (Art. 206 da Lei nº 5172, de 25/10/66), nº E-3.440.000 emitida em 01/03/2000, válida até 01/09/2000, estando todos os documentos arquivados naquelas notas, sob nºs 62/2000 e 42/2000, respectivamente. O Substituto do Oficial, \_\_\_\_\_ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV3/23.930. Indaiatuba, SP, de junho de 2005. Em data de 20 de abril de 2005, a PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA, no ato representada por seu Prefeito, José Onório da Silva, requereu o CANCELAMENTO DA HIPOTECA que grava o presente imóvel objeto da 02/23.930, em conformidade com a autorização lavrada em 07 de abril de 2005, pela credora hipotecária, SESP - Serviço de Previdência e Assistência Social dos Funcionários Municipais de Indaiatuba, representada por seu superintendente, Antônio Corrêa, razão pela qual procedeu a tal ato. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB N.º 132.135. O Substituto do Oficial, \_\_\_\_\_ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -