



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

LEI Nº 2.704, de 17 de setembro de 2020.

Dispõe sobre a desafetação de imóvel municipal situado na lateral da Praça Reinaldo Chiavegato, a alteração de destinação e autoriza a alienação por meio de incorporação imobiliária, mediante licitação na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário.

MÁRCIO GUSTAVO BERNARDES REIS, Prefeito do Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo etc.,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Fica desincorporado da classe dos bens de uso especial e / ou de uso comum do povo, o imóvel municipal objeto da matrícula 30.394, do Registro de Imóveis da Comarca de Pedreira-SP, consistente de uma Gleba de Terras Remanescente, do Sítio São Joaquim, localizada na lateral da Praça Reinaldo Chiavegato, com a área total de 18.323,35 metros quadrados, cadastrado na Prefeitura sob nº 08.0088.0670, cuja planta é parte integrante desta lei.

Parágrafo único. O imóvel a que se refere o *caput* deste artigo abrange as construções e benfeitorias nele existentes.

Art. 2º Fica autorizada a alteração da destinação estabelecida no Decreto Municipal nº 2.573, de 18 de maio de 2007, consistente na “exploração ou a conservação dos serviços públicos, a execução de planos de urbanização e abertura, conservação e melhoramento de vias e logradouros públicos”, para a destinação voltada à produção de habitação de interesse social ou de mercado popular.

Art. 3º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar o imóvel a que se refere o art. 1º desta lei, por meio de incorporação imobiliária, nos termos do que autoriza o § 1º do artigo 31 da Lei Federal 4.591/1964, mediante outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, mediante licitação da Lei Federal 8.666/1993, na modalidade concorrência, o imóvel municipal referido no art. 1º desta lei, para produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído junto à Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13910-027 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

§ 1º A autorização de que trata o *caput* inclui oferecer o imóvel em garantia de operação de crédito, para a viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, visando à produção das unidades residenciais dentro de Programa Federal de incentivo para a moradia popular, nos termos do *caput* deste artigo.

§ 2º O imóvel está avaliado pelo valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), data base de 17/08/2020, conforme laudo anexo.

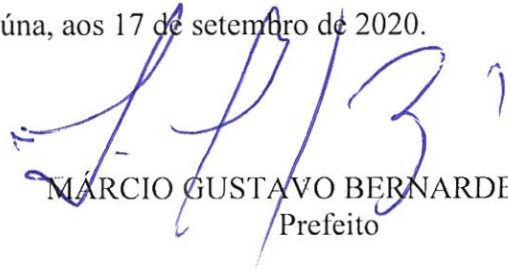
Art. 4º Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no § 1º do art. 31 da Lei Federal 4.591/1964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização do imóvel para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, ou de mercado popular, sob responsabilidade exclusiva do outorgado incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 6º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente, a alínea “b”, do art. 1º, da Lei Municipal nº 2.496, de 16 de abril de 2018.

Prefeitura do Município de Jaguariúna, aos 17 de setembro de 2020.



  
MÁRCIO GUSTAVO BERNARDES REIS  
Prefeito

Publicada no Departamento de Expediente e Registro da Secretaria de Governo, na data supra.

  
VALDIR ANTONIO PARISI  
Secretário de Governo

**fipe**

Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**SECRETARIA DA HABITAÇÃO**

**ESTUDO DA ESTRUTURAÇÃO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS DA  
OPERACIONALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DOS  
PROGRAMAS HABITACIONAIS EM CURSO NA AGÊNCIA PAULISTA DE  
HABITAÇÃO SOCIAL**

**RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO COMERCIAL**

**MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA**

**CÓDIGO A0025-19**

**SÃO PAULO**

**AGOSTO/2020**

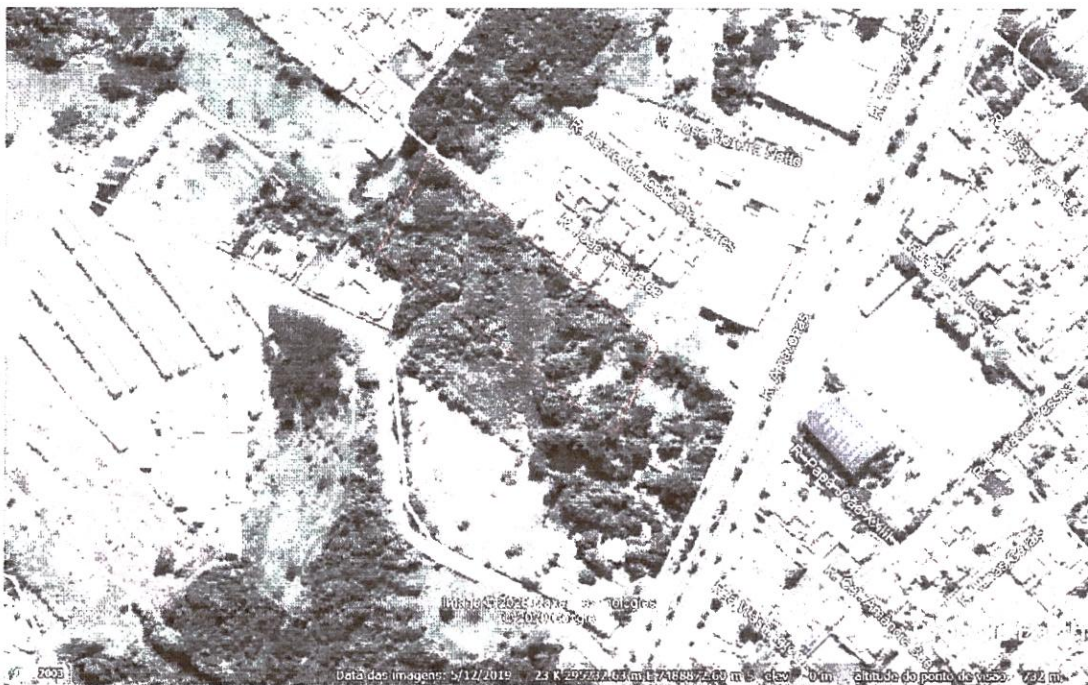
*e* 

## ÍNDICE

1. OBJETIVO	1
2. METODOLOGIA	2
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
4. PARÂMETROS COMPARATIVOS	5
5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO	6
5.1 PESQUISAS	6
5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA	6
5.2 ANÁLISES	7
5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA	7
5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA	7
6. AVALIAÇÃO	9
7. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA	9
8. CONCLUSÃO	10

## 1. OBJETIVO

A Fipe foi contratada pela “Secretaria de Habitação do Governo do Estado de São Paulo”, no âmbito do Programa Nossa Casa, para avaliar o valor de mercado, para venda, de um terreno incorporável, situado à Praça Reinaldo Chiavegato, s/nº, Jardim Dona Irmã, Município de Jaguariúna – SP. Para apoio da avaliação, foram utilizados os seguintes documentos disponibilizados na plataforma do Programa Nossa Casa: matrícula de nº 30.394 do Registro de Imóveis da Comarca de Pedreira, certidão de uso e ocupação do solo, relatórios jurídico e urbanístico preliminares, plano de massa e planta de levantamento planialtimétrico.



Fonte: Google Earth 2020

A avaliação assume que a propriedade esteja livre e desembaraçada de qualquer ônus específico, bem como de passivos ambientais, contratos de locação, hipotecas ou outros vínculos ou deficiências de documentação que possam onerá-la. Considera, também, a exatidão da documentação fornecida, bem como das informações prestadas por terceiros.

## 2. METODOLOGIA

A metodologia básica adotada observa os critérios estabelecidos pela Norma Avaliatória nº 14 653/2.001-2.011 - Partes 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, consubstanciados por critérios auxiliares já consagrados pela Engenharia de Avaliações.

A Norma Técnica ABNT/NBR 14 653, em vigor, admite avaliações por métodos diretos e indiretos. Entre os diretos destaca-se, preferencialmente, o Método Comparativo de Dados de Mercado. O processo consiste na apuração dos valores através da análise do comportamento do mercado imobiliário, relativamente ao segmento enfocado, e prevê a comparação direta com outros imóveis assemelhados recentemente transacionados ou em oferta ostensiva, cujas particularidades, preços e condições gerais sejam conhecidos.

Para a perfeita aplicação do Método Comparativo, impõe-se que os atributos intrínsecos e extrínsecos que influem na formação dos preços sejam ponderados por homogeneização de forma a minimizar o grau de subjetividade da avaliação. Assim, para o procedimento de comparação entre as referências de mercado e o imóvel paradigma, sempre que necessário são adotados fatores de correção e ponderação, tais como oferta, frente, profundidade, localização, topografia etc.

Já a abordagem indireta, em especial o Método Involutivo, serve como suporte à expressão acerca do valor, pois no caso de terrenos incorporáveis o valor está diretamente relacionado aos preços de venda dos produtos imobiliários geráveis (apartamentos, por exemplo), ainda que de forma hipotética.

A maior parte das pesquisas de interesse para a avaliação está à disposição de qualquer (esclarecido) comprador, mas não se pode exigir deste um conhecimento mais amplo do mercado imobiliário. No nosso caso, porém, além destas pesquisas temos acesso a um grande banco-de-dados que nos fornece uma espécie de pano de fundo geral, com o qual podemos confrontar o objeto da avaliação. Neste sentido, entendemos oportuno informar:



- a equipe de avaliadores da Fipe atua no mercado imobiliário desde 1973, acumulando uma experiência conferida pela avaliação de dezenas de milhares de imóveis. Todas as pesquisas realizadas nos últimos 20 anos podem ser recuperadas e analisadas com surpreendente rapidez. É claro que à avaliação em questão, só interessam informações mais recentes, mas podemos verificar, por exemplo, de que modo o valor de terrenos em determinadas regiões, tem evoluído ao longo do tempo;
- a equipe é totalmente independente, pois observa o desempenho da indústria imobiliária, sem, contudo, participar diretamente da arena do mercado. Não competimos com corretores de imóveis ou outros especialistas de marketing imobiliário, mas sabemos identificar os profissionais que se especializam neste ou naquele tipo de imóvel (no caso, terreno incorporável) e em determinadas regiões (no caso, Jaguariúna-SP). Assim, para cada avaliação, e independentemente da possibilidade de estabelecer comparações diretas, são consultados diversos especialistas que opinam sobre o valor de mercado do imóvel.

Em suma: na medida em que procuramos repetir o caminho de um hipotético comprador, perseguimos uma metodologia eminentemente comparativa, ainda que certas comparações só possam ser realizadas de maneira indireta.

### **3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Sob o ponto de vista dos profissionais que participam da avaliação, o material que estamos juntando (fotografias, fichas de pesquisas de mercado...), bem como o relato verbal do autor da vistoria, são muito mais importantes do que quaisquer descrições pormenorizadas. No caso vertente, apenas as seguintes informações são consideradas como relevantes, para a avaliação do valor de mercado:

- Localização: Praça Reinaldo Chiavegato, s/nº, na quadra delimitada pelas ruas Luiz Pelegrini, João Duarte de Toledo e Tomaz Jasso, pela Estrada Judite dos Santos Pinto e pela Linha Férrea, Jardim Dona Irmã, Município de Jaguariúna– SP.



- Zoneamento: zona predominantemente residencial, ZPR-1.
- Serviços públicos: o local dispõe de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade, com inúmeras linhas de ônibus circulando pela Rua Tomaz Jasso, a poucos metros do terreno.
- Logradouro: a Praça Reinaldo Chiavegato possui perfil ligeiramente inclinado, sendo parte descampada e parte com a mata ciliar de um córrego, havendo vias asfaltadas no seu entorno, que medem cerca de 10 m de largura.
- Vizinhança: heterogênea e de médio padrão, é formada por imóveis residenciais uni e plurifamiliares, ao lado de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e institucionais, destacando-se, dentre outras presenças, a do Ginásio Caio Pompeo de Toledo (Azulão).
- Terreno: com formato irregular e configuração trapezoidal, mede 90,00 m de frente e tem 18.323,35 m<sup>2</sup>, conforme consta na documentação disponibilizada. Desenvolve-se em suave aclive no sentido da Rua Tomaz Jasso, acompanhando o perfil da via pública.  
É atravessado por um córrego, com farta presença de vegetação ciliar, abrigando áreas alagadiças, quando não uma área aproveitável com árvores isoladas.
- Desapropriações e Projetos Viários: não pudemos identificar nenhuma desapropriação ou projeto viário que possa atingir o terreno ou suas cercanias imediatas.
- Possibilidades de Aproveitamento do Terreno Face à Legislação: as diretrizes urbanísticas são aquelas indicadas na certidão de uso e ocupação solo, disponibilizada pela plataforma do Programa Nossa Casa.
- Possibilidades de Aproveitamento do Terreno Face ao Mercado: o recomendável seria efetuar um Estudo de Maior e Melhor Aproveitamento para identificar os produtos imobiliários mais adequados (tipologias de apartamentos, dimensionamento de centros comerciais de apoio à vida cotidiana etc.), ou seja, aqueles que devem proporcionar os maiores valores agregados, em termos econômicos e financeiros, considerando praticamente todas as condicionantes, tais como: restrições e incentivos de uso e ocupação do solo, público

alvo, mercado de demanda, mercado de oferta (concorrência, nos diversos segmentos), custo de capital (taxas de juros e de atratividade), poder aquisitivo das famílias, entre outros.

De qualquer forma, em princípio, a construção de um empreendimento habitacional vertical, de médio padrão, poderia ser perfeitamente indicada para o local. Aliás, como já foi proposto pelo relatório urbanístico preliminar e pelo plano de massa, o que foi admitido como correto para efeitos de avaliação.

#### **4. PARÂMETROS COMPARATIVOS**

Procuramos pesquisar todas as informações referentes a terrenos vendidos nesta região da cidade, nos últimos anos. Percorremos os arredores do imóvel, à busca de ofertas ostensivas evidenciadas por placas ou cartazes. Examinamos detidamente os anúncios publicados em jornais e revistas. Recuperamos informações referentes às avaliações que já tivemos ocasião de realizar para imóveis assemelhados e navegamos pelas páginas da Internet, para obter dados hoje divulgados por este meio. Todas as pesquisas relevantes estão sendo anexadas sob a forma de “fichas” de “Parâmetros Comparativos”.

Buscando outros indicativos, foi verificada, também, a performance do mercado de lançamentos de apartamentos na região de interesse, pois, como já dito, o valor de terrenos pode ser associado ao valor de produtos imobiliários para eles adequados. Os dados examinados constam das fichas de lançamentos anexas.

E como subsídio, foram consultados profissionais que atuam nas seguintes organizações especializadas:

- Gipani Imóveis;
- Luxor Empreendimentos;
- Lotus Imobiliária;
- Vanil Imóveis;
- JK Consultoria e Assessoria Imobiliária.

## 5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO

As pesquisas de mercado são geralmente analisadas com os métodos e critérios sugeridos pela “Norma NBR-14 653 – Partes 1 e 2” da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que trata das avaliações de imóveis urbanos, utilizando-se tratamento estatístico de fatores pela “Distribuição t de Student”, ideal para pequenas amostras.

### 5.1 PESQUISAS

São apresentadas sob a forma de fichas, sendo que interessam fundamentalmente a esta avaliação as pesquisas de terrenos incorporáveis localizadas em Jaguariúna.

Por motivos de ordem técnica, os “Parâmetros Comparativos” deveriam limitar-se a imóveis cujas áreas estivessem contidas num intervalo de 0,5 a 2,0 vezes a do objeto em avaliação. Entretanto, interessam ao processo avaliatório dados que extrapolem esse intervalo.

Ainda por razões de ordem técnica, o ideal são parâmetros obtidos no prazo máximo de um ano. É importante notar que, em certos casos, duas pesquisas podem estar “amarradas” pela expressão “Parâmetro-de-Liquidez”. Isto significa que ambas referem-se ao mesmo imóvel, mas realizadas em datas diferentes (não há limite para a data mais antiga), constituindo excelentes indicadores de liquidez.

#### 5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA

De uma amostra mais farta, foram selecionados 16 “Parâmetros Comparativos”, envolvendo 8 terrenos e 8 apartamentos, considerados como de relevância e interesse para efeitos da avaliação. As cópias das respectivas “fichas” seguem em anexo e, para uma correta interpretação delas, observe-se:

- normalmente todas registram a data da informação, a origem e o endereço do imóvel pesquisado (exceto quando envolve informação sigilosa, como por exemplo resultados de avaliações já realizadas pela própria equipe. Neste caso, a ficha é

identificada como “Utilização de Sistema”, podendo estar acompanhada por uma ficha “Promédio”, resumo de pesquisa opinativa. Pode ocorrer, também, uma situação na qual o informante não se dispõe a identificar o endereço preciso do imóvel);

- quando possível, a pesquisa é documentada com fac-símile de anúncios, fotos de placas, endereços na internet etc.. Nem sempre, porém, existe um documento, como no caso, por exemplo, de ofertas de imóveis “em carteira” de corretores.

## 5.2 ANÁLISES

A análise do material pesquisado é feita de maneira independente, segundo o tipo da informação. Dados referentes a transações comprovadas e a outras avaliações realizadas pela equipe, são acolhidos em sua plenitude. Valores “financiados” são convertidos para valores à vista. No caso de imóveis que estejam sendo oferecidos ao mercado, aplica-se um fator de elasticidade da oferta. Os pareceres dos especialistas consultados são estatisticamente tratados.

### 5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA

Embora o material comparativo disponível envolva terrenos de posicionamentos e portes variados, ele foi julgado razoavelmente adequado e suficiente para o caso presente. Por ele, o valor do terreno poderia ser estimado entre R\$ 144,65/m<sup>2</sup> e R\$ 179,41/m<sup>2</sup>.

Já quanto à enquete opinativa, os pareceres dos especialistas consultados permitiriam estimar o resultado procurado entre R\$ 158,42/m<sup>2</sup> e R\$ 190,15/m<sup>2</sup>.

### 5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA

De qualquer modo, julgamos prudente realizar uma criteriosa contra prova pelo Método Involutivo, desenvolvido pela estimativa de um VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento residencial vertical, proposto para o local, do qual são subtraídos os custos necessários à sua implantação, construção e comercialização, além do lucro do

empreendedor, definindo-se uma idéia da importância que este poderia pagar pelo terreno, para executar o plano. Para tanto, foram adotados os seguintes parâmetros:

- Terreno: 18.323,25 m<sup>2</sup>;
- Área útil: 12.480,00 m<sup>2</sup> (312 apartamentos, em 4 prédios de 10 andares cada);
- Área total construída: 17.843,00 m<sup>2</sup>;
- Preço de venda das unidades residenciais: entre R\$ 135,00 mil e 145,00 mil por unidade (para estimá-lo, foi feita análise de apartamentos na região de interesse, cujas fichas seguem anexas, sendo o resultado de R\$ 128,59 mil a 145,52 mil. Já pela enquete opinativa, este intervalo seria de R\$ 136,71 mil a 142,88 mil);
- Custo de construção: R\$ 1.650,00/m<sup>2</sup>, tendo por base do custo unitário básico do Sinduscon – SP, publicado mensalmente - Boletim Econômico de julho/2 020, para prédio residencial, de médio padrão (R8-N), acrescido de BDI e outros melhoramentos;
- Projetos de arquitetura e executivos completos (hidráulica, elétrica, paisagismo etc.): 4% do custo de construção;
- Despesas de comercialização, emolumentos, marketing/publicidade, montagem jurídica do empreendimento: 6% do VGV;
- Tributação de uma Sociedade de Propósito Específico – SPE: 7% do VGV.

Definidos tais parâmetros, foi desenvolvida, em valores presentes, a simulação abaixo, por modelo estático, previsto na Norma NBR 14 653-1, no qual se utilizam fórmulas simplificadas e que não levam em conta o tempo de ocorrência de despesas e receitas:

- VGV (312 aptos por R\$ 135.000 a R\$ 145.000):	42.120.000 / 45.240.000
- Tributos da SPE (7% do VGV):	(2.948.400/ 3.166.800)
- Despesas de comercialização, emolumentos etc. (6% do VGV):	(2.527.200 / 2.714.400)
- Custo de construção (17.823 m <sup>2</sup> por R\$ 1.650/m <sup>2</sup> ):	(29.407.950)
- Projetos completos (4% do custo de construção):	(1.176.318)

- Resultado da operação imobiliária:	6.060.132 / 8.774.532
- Lucro do empreendedor (50% do resultado):	(3.030.066 / 4.387.266)
- Preço que um empreendedor poderia pagar pelo terreno (R\$/m <sup>2</sup> ):	165,37 / 239,44

Como se nota, embora o resultado da abordagem indireta, entre R\$ 165,37 /m<sup>2</sup> e R\$ 239,44 /m<sup>2</sup> de terreno, se desloque positivamente em relação aos resultados obtidos pela pesquisa de casos e pela enquete opinativa, o retorno financeiro sobre os investimentos é pouco atraente para o empreendedor. Assim sendo, no caso presente, há entendimento de que a abordagem direta deva ser privilegiada para efeitos de avaliação.

## 6. AVALIAÇÃO

Depois de criticar e tratar estatisticamente as informações consideradas relevantes, a equipe da Fipe, amparada pelas pesquisas disponibilizadas, por critérios de bom senso e com base em sua experiência, avaliou o valor de mercado, para venda, do terreno objeto do presente Laudo, em R\$ 3.000.000,00, para pagamento à vista.

(IMPORTA A PRESENTE AVALIAÇÃO EM TRÊS MILHÕES DE REAIS, PARA PAGAMENTO À VISTA).

## 7. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA

Como parte integrante do presente Laudo Técnico de Avaliação, estamos anexando:

- Dossiê fotográfico;
- Fichas individualizadas dos “Parâmetros Comparativos”.

## 8. CONCLUSÃO

A avaliação resulta da análise conjunta dos dados e informações reunidos e representa, em nosso melhor julgamento, o correto valor de mercado, para venda, deste imóvel, no presente momento. Solicitamos que qualquer dúvida ou incompreensão nos seja prontamente comunicada, através de um dos seguintes meios:

Correspondência: Av. Paulista, 2 300 - Andar Pilotis - Cep: 01310-300 - São Paulo-SP

Telefone: 011 3665 1590;

E-mail: [reinaldo.fincatti@fipe.org.br](mailto:reinaldo.fincatti@fipe.org.br)

Concluída em São Paulo, dia 17 de agosto de 2 020.

Eng. Reinaldo Eduardo Nicolaci Fincatti (CREA 5060905170)

Diretor Técnico





PRAÇA REINALDO CHIAVEGATO  
CÓDIGO A0025-19

FIPE



*Handwritten signature in blue ink.*



FIPE

VISTAS FRONTAIS DO TERRENO, TOMADAS DA PRAÇA REINALDO CHIAVEGATO  
CÓDIGO A0025-19



e 

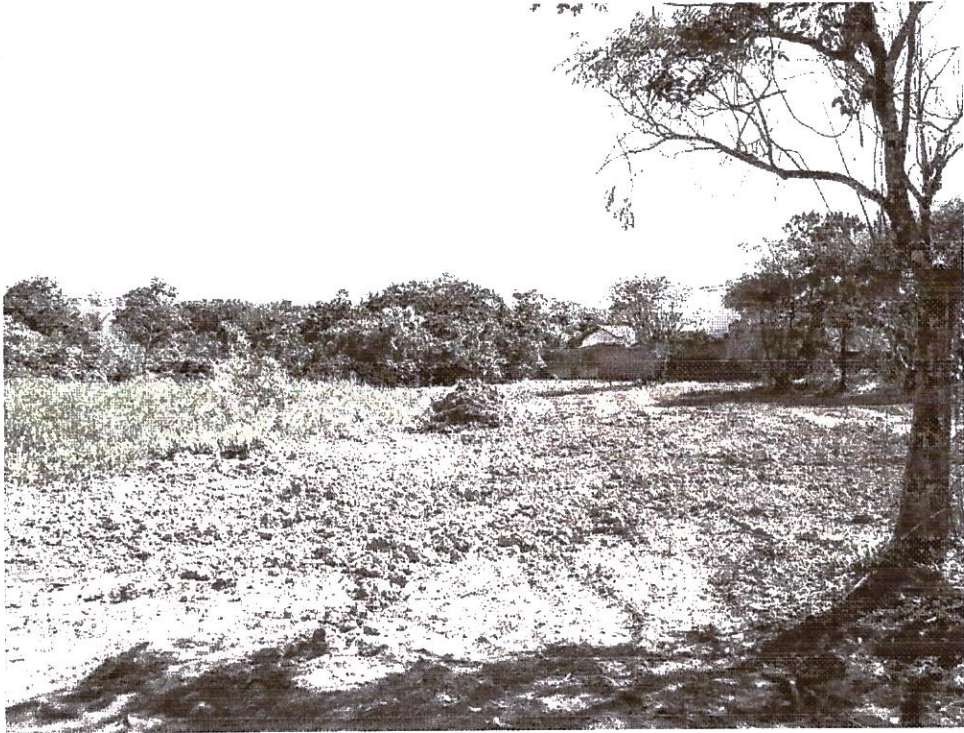


VISTAS INTERNAS DO TERRENO  
CÓDIGO A0025-19



FIPE

*e. MD*



VISTAS INTERNAS DO TERRENO  
CÓDIGO A0025-19

FIPE



*e* 



CÓRREGO  
CÓDIGO A0025-19



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

FIPE

## FICHA DE PESQUISA

### Dados Gerais

Data	11/08/20	Fonte	Internet	Código	00000
Município/UF	Jaguariuna - SP			Encalhe	0
Bairro	Estância das Flores	Zona		Setor e Quadra	000.000
Endereço					

### Dados de Comercialização

Modalidade	Venda	Condição	À Vista	Valor (R\$)	900.000,00
Natureza	Oferta	Observação			
Histórico (Data)					
Valor (R\$)					

### Dados do Imóvel

Tipo	Terreno	Padrão	Nº de pavimentos
Terreno (m²)	5.000,00	Conservação	Vagas
Construção (m²)		Frentes Múltiplas	Idade (anos)
Frente Princ.(m)		Frente Secund.(m)	

### Dados do Informante

Empresa	Imobiliária Bocci	Contato	
Fone	(19) 9.9862-6648	Referência	TE00010
e-mail		Website	<a href="http://o-estancia-das-flores-bairros-jaguariuna-5000m2">o-estancia-das-flores-bairros-jaguariuna-5000m2</a>

Lote/Terreno à Venda, 5000 m<sup>2</sup> por R\$ 900.000

Imagem de satélite do terreno

ANUNCIANTE

Imob. Bocci



Imagem

### Informações Complementares

*Handwritten signature in blue ink.*

## FICHA DE PESQUISA

### Dados Gerais

<b>Data</b>	11/08/20	<b>Fonte</b>	Internet	<b>Código</b>	00000
<b>Município/UF</b>	Jaguariuna - SP			<b>Encalhe</b>	0
<b>Bairro</b>	Jardim Roseira de Baixo	<b>Zona</b>		<b>Setor e Quadra</b>	000.000
<b>Endereço</b>	Rua Figueira				

### Dados de Comercialização

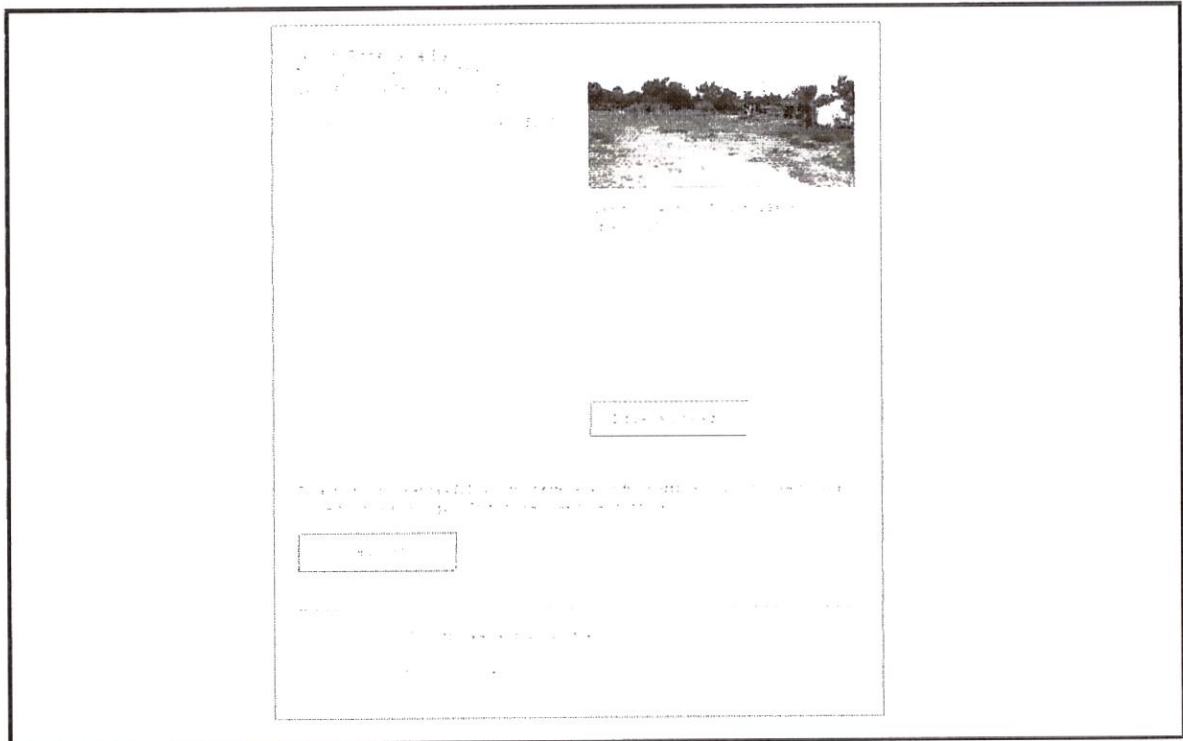
<b>Modalidade</b>	Venda	<b>Condição</b>	À Vista	<b>Valor (R\$)</b>	950.000,00
<b>Natureza</b>	Oferta	<b>Observação</b>			
<b>Histórico (Data)</b>					
<b>Valor (R\$)</b>					

### Dados do Imóvel

<b>Tipo</b>	Terreno	<b>Padrão</b>	Nº de pavimentos
<b>Terreno (m²)</b>	4.533,04	<b>Conservação</b>	Vagas
<b>Construção (m²)</b>		<b>Frentes Múltiplas</b>	Idade (anos)
<b>Frente Princ.(m)</b>		<b>Frente Secund.(m)</b>	

### Dados do Informante

<b>Empresa</b>	JK Consultoria e Assessoria Imobiliária	<b>Contato</b>	
<b>Fone</b>	(19) 3837-3981	<b>Referência</b>	TE1109
<b>e-mail</b>		<b>Website</b>	<a href="http://www.jkhouse.com.br">www.jkhouse.com.br</a>



*Imagem*

### Informações Complementares

## FICHA DE PESQUISA

### Dados Gerais

<b>Data</b>	11/08/20	<b>Fonte</b>	Internet	<b>Código</b>	00000
<b>Município/UF</b>	Jaguariuna - SP	<b>Encalhe</b>			0
<b>Bairro</b>	Vila Jorge Zambom	<b>Zona</b>		<b>Setor e Quadra</b>	000.000
<b>Endereço</b> Próximo à Avenida Rinaldi, altura do Supermercados Bon Netos					

### Dados de Comercialização

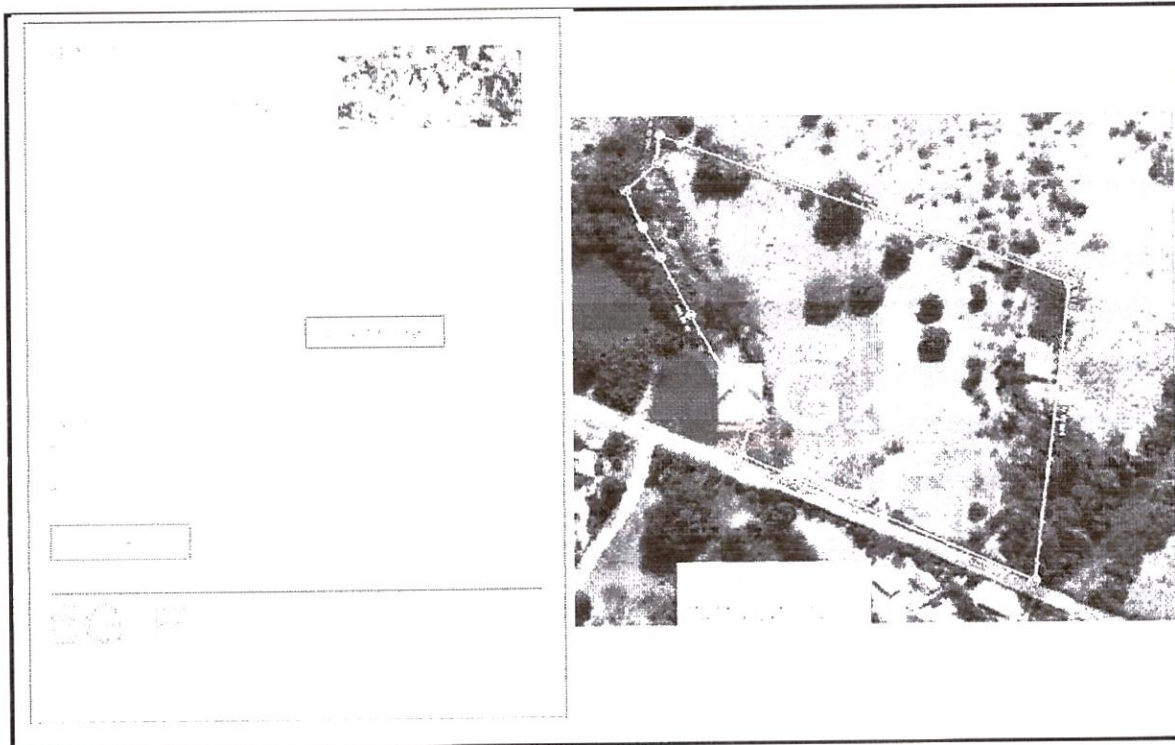
<b>Modalidade</b>	Venda	<b>Condição</b>	À Vista	<b>Valor (R\$)</b>	3.000.000,00
<b>Natureza</b>	Oferta	<b>Observação</b>			
<b>Histórico (Data)</b>					
<b>Valor (R\$)</b>					

### Dados do Imóvel

<b>Tipo</b>	Terreno	<b>Padrão</b>	Nº de pavimentos
<b>Terreno (m²)</b>	24.000,00	<b>Conservação</b>	Vagas
<b>Construção (m²)</b>		<b>Frentes Múltiplas</b>	<b>Idade (anos)</b>
<b>Frente Princ.(m)</b>		<b>Frente Secund.(m)</b>	

### Dados do Informante

<b>Empresa</b>	G2F Especialista em Imóveis	<b>Contato</b>	
<b>Fone</b>	(19) 3345-0800	<b>Referência</b>	AR0180
<b>e-mail</b>		<b>Website</b>	<a href="http://www.g2f.com.br">www.g2f.com.br</a>



Imagem

### Informações Complementares

## FICHA DE PESQUISA

### Dados Gerais

Data	11/08/20	Fonte	Internet	Código	00000
Município/UF	Jaguariuna - SP			Encalhe	0
Bairro	Jardim Cruzeiro do Sul	Zona		Setor e Quadra	000.000
Endereço	Estrada Judite dos Santos Pinto				

### Dados de Comercialização


Modalidade	Venda	Condição	À Vista	Valor (R\$)	3.247.000,00
Natureza	Oferta	Observação			
Histórico (Data)					
Valor (R\$)					

### Dados do Imóvel

Tipo	Terreno	Padrão	Nº de pavimentos
Terreno (m²)	8.543,00	Conservação	Vagas
Construção (m²)		Frentes Múltiplas	Idade (anos)
Frente Princ.(m)		Frente Secund.(m)	

### Dados do Informante

Empresa	Elite Campinas Imóveis	Contato	
Fone	(19) 3044-2258	Referência	AR0001
e-mail		Website	<a href="http://www.elitecampinasimoveis.com.br">www.elitecampinasimoveis.com.br</a>



**Elite**  
CAMPINAS - SP

Elite Campinas Imóveis  
 (19) 3044-2258 - (19) 57416-4549  
 elite@elitecampinasimoveis.com.br  
 RUA JOSE DE FIGUEIREDO CORREIA, 121 - CHACARA PRIMAVERA, CAMPINAS SP - CEP:13074-000

**ÁREA RESIDENCIAL À VENDA, CRUZEIRO DO SUL, JAGUARIUNA.**

ÁREA - Referência: AR0001

JAGUARIUNA, SP - CRUZEIRO DO SUL


Venda - R\$ 3.247.000,00

Métricas

- 8.543 m²

Descrição

ÁREA RESIDENCIAL - COMERCIAL COM 15 METROS DE LARGURA - 15x15x15



*Imagem*

### Informações Complementares



## FICHA DE PESQUISA

### Dados Gerais

<b>Data</b>	11/08/20	<b>Fonte</b>	Internet	<b>Código</b>	00000
<b>Município/UF</b>	Jaguariuna - SP			<b>Encalhe</b>	0
<b>Bairro</b>	Vargeão	<b>Zona</b>		<b>Setor e Quadra</b>	000.000
<b>Endereço</b>	Avenida Pacífico Moneda				

### Dados de Comercialização

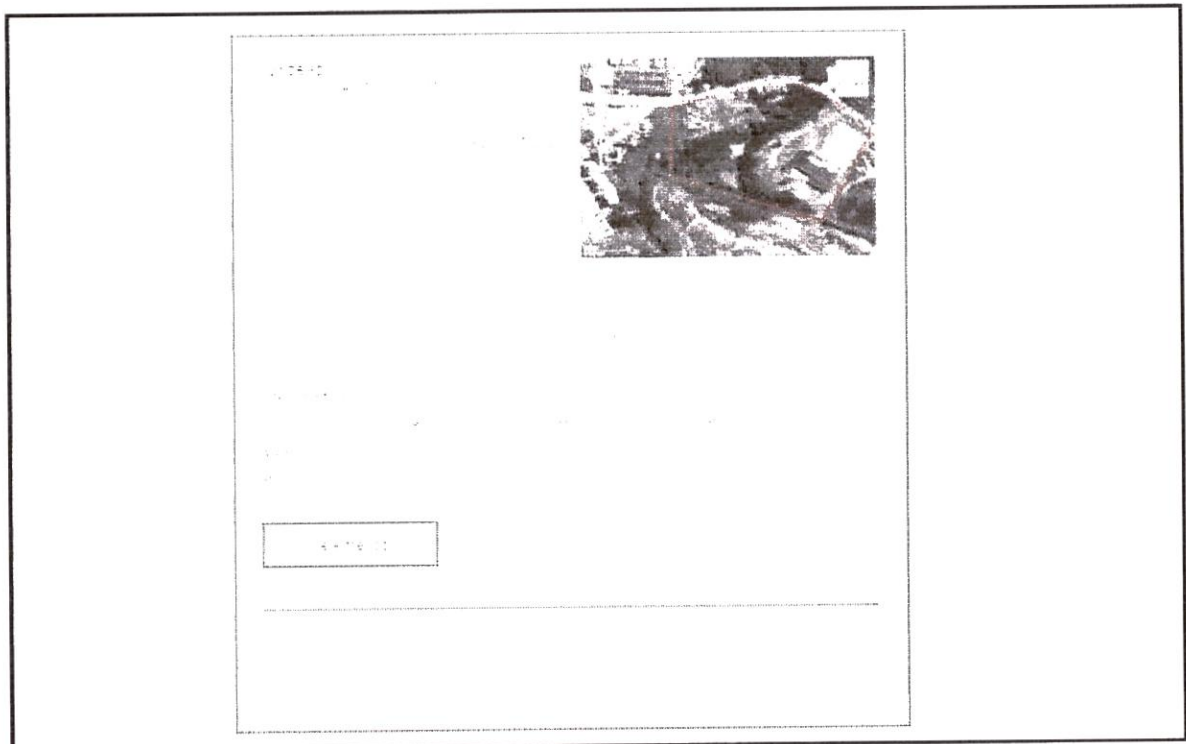
<b>Modalidade</b>	Venda	<b>Condição</b>	À Vista	<b>Valor (R\$)</b>	5.600.000,00
<b>Natureza</b>	Oferta	<b>Observação</b>			
<b>Histórico (Data)</b>					
<b>Valor (R\$)</b>					

### Dados do Imóvel

<b>Tipo</b>	Terreno	<b>Padrão</b>		<b>Nº de pavimentos</b>	
<b>Terreno (m²)</b>	42.050,00	<b>Conservação</b>		<b>Vagas</b>	
<b>Construção (m²)</b>		<b>Frentes Múltiplas</b>		<b>Idade (anos)</b>	
<b>Frente Princ.(m)</b>		<b>Frente Secund.(m)</b>			

### Dados do Informante

<b>Empresa</b>	JK Consultoria e Assessoria Imobiliária	<b>Contato</b>	
<b>Fone</b>	(19) 3837-3981	<b>Referência</b>	AR0032
<b>e-mail</b>		<b>Website</b>	<a href="http://www.jkhouse.com.br">www.jkhouse.com.br</a>



*Imagem*

### Informações Complementares

*[Handwritten signature]*

# FICHA DE PESQUISA

## Dados Gerais

<b>Data</b>	11/08/20	<b>Fonte</b>	Internet	<b>Código</b>	00000
<b>Município/UF</b>	Jaguariuna - SP			<b>Encalhe</b>	0
<b>Bairro</b>	Centro	<b>Zona</b>		<b>Setor e Quadra</b>	000.000
<b>Endereço</b> Rua Dr. Domingues Benedicto					

## Dados de Comercialização

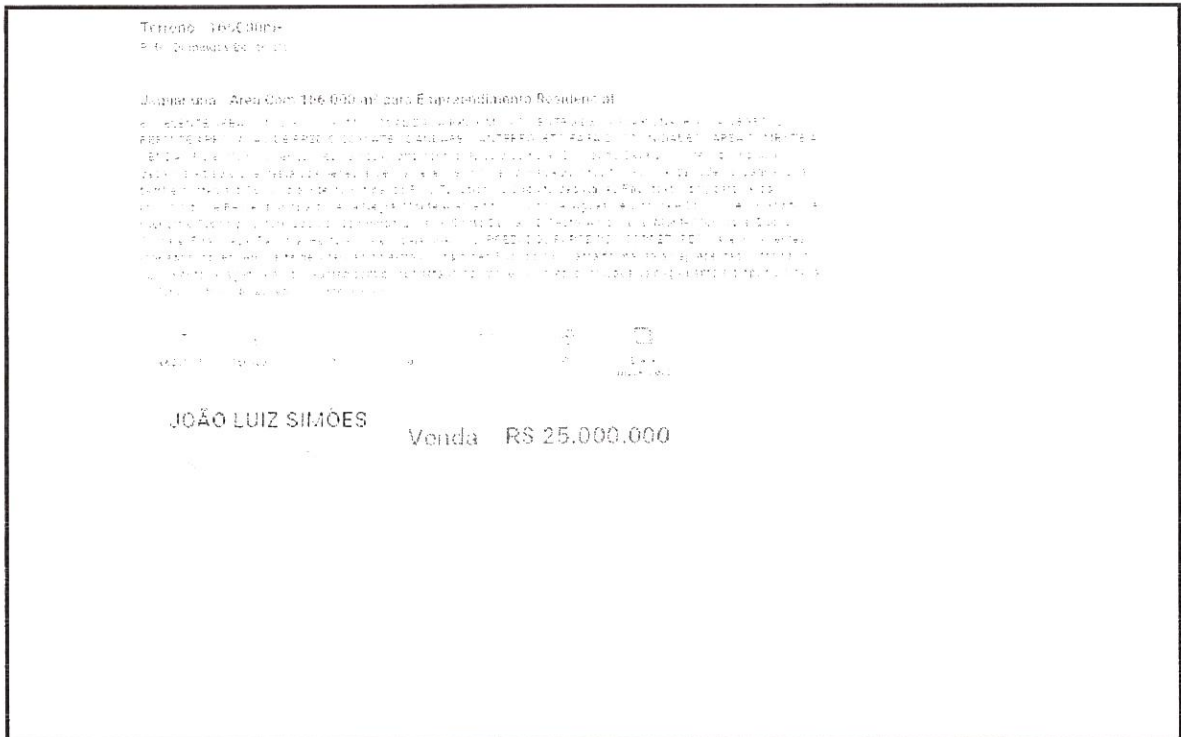
<b>Modalidade</b>	Venda	<b>Condição</b>	À Vista	<b>Valor (R\$)</b>	25.000.000,00
<b>Natureza</b>	Oferta	<b>Observação</b>			
<b>Histórico (Data)</b>					
<b>Valor (R\$)</b>					

## Dados do Imóvel

<b>Tipo</b>	Terreno	<b>Padrão</b>	Nº de pavimentos
<b>Terreno (m²)</b>	166.000,00	<b>Conservação</b>	Vagas
<b>Construção (m²)</b>		<b>Frentes Múltiplas</b>	Idade (anos)
<b>Frente Princ.(m)</b>		<b>Frente Secund.(m)</b>	

## Dados do Informante

<b>Empresa</b>	João Luis Simões	<b>Contato</b>	
<b>Fone</b>	(11) 9.9659-5618	<b>Referência</b>	A094
<b>e-mail</b>		<b>Website</b>	<a href="http://propriedades/jaguariuna-area-com-166.000-m">http://propriedades/jaguariuna-area-com-166.000-m</a>



Imagem

## Informações Complementares




## FICHA DE PESQUISA

### Dados Gerais

<b>Data</b>	11/08/20	<b>Fonte</b>	Internet	<b>Código</b>	00000
<b>Município/UF</b>	Jaguariuna - SP			<b>Encalhe</b>	0
<b>Bairro</b>	Serrinha	<b>Zona</b>		<b>Setor e Quadra</b>	000.000
<b>Endereço</b>	Rodovia João Beira				

### Dados de Comercialização

<b>Modalidade</b>	Venda	<b>Condição</b>	À Vista	<b>Valor (R\$)</b>	8.200.000,00
<b>Natureza</b>	Oferta	<b>Observação</b>			
<b>Histórico (Data)</b>					
<b>Valor (R\$)</b>					

### Dados do Imóvel

<b>Tipo</b>	Terreno	<b>Padrão</b>	<b>Nº de pavimentos</b>
<b>Terreno (m²)</b>	41.000,00	<b>Conservação</b>	<b>Vagas</b>
<b>Construção (m²)</b>		<b>Frentes Múltiplas</b>	<b>Idade (anos)</b>
<b>Frente Princ.(m)</b>		<b>Frente Secund.(m)</b>	

### Dados do Informante

<b>Empresa</b>	Waldemar Junior	<b>Contato</b>	
<b>Fone</b>	(11) 9.7401-0390	<b>Referência</b>	941591075
<b>e-mail</b>		<b>Website</b>	<a href="http://propriedades/jaguariuna-area-com-166.000-m">http://propriedades/jaguariuna-area-com-166.000-m</a>



Área 41.000 para Construção de 200 Casas Móveis, Faz. Permuta - 181  
 De 16.000 m² para 41.000 m²  
 Preço de venda: R\$ 8.200.000,00  
 Preço de aluguel: R\$ 1.000,00/mês  
 Preço de arrendamento: R\$ 1.000,00/mês  
 Preço de compra: R\$ 1.000,00/mês

Waldemar Junior  
 (11) 9.7401-0390  
 waldemarjunior@terra.com.br

Imagem

### Informações Complementares

e

## FICHA DE PESQUISA

### Dados Gerais

Data	11/08/20	Fonte	Internet	Código	00000
Município/UF	Jaguariuna - SP			Encalhe	0
Bairro	Vargeão	Zona		Setor e Quadra	000.000
Endereço					

### Dados de Comercialização

Modalidade	Venda	Condição	À Vista	Valor (R\$)	3.200.000,00
Natureza	Oferta	Observação			
Histórico (Data)					
Valor (R\$)					

### Dados do Imóvel

Tipo	Terreno	Padrão	Nº de pavimentos
Terreno (m²)	20.000,00	Conservação	Vagas
Construção (m²)		Frentes Múltiplas	Idade (anos)
Frente Princ.(m)		Frente Secund.(m)	

### Dados do Informante

Empresa	JK Consultoria e Assessoria Imobiliária	Contato	Michele
Fone	(19) 3837-3981	Referência	
e-mail		Website	<a href="http://www.jkhouse.com.br">www.jkhouse.com.br</a>



Imagem

### Informações Complementares

## FICHA DE PESQUISA

### Dados Gerais

Data	12/08/20	Fonte	Internet	Código	00000
Município/UF	Jaguariúna - SP			Encalhe	0
Bairro	Jd. Dona Irma	Zona		Setor e Quadra	000.000
Endereço	Praça Reinaldo Chivegato, 301				

### Dados de Comercialização

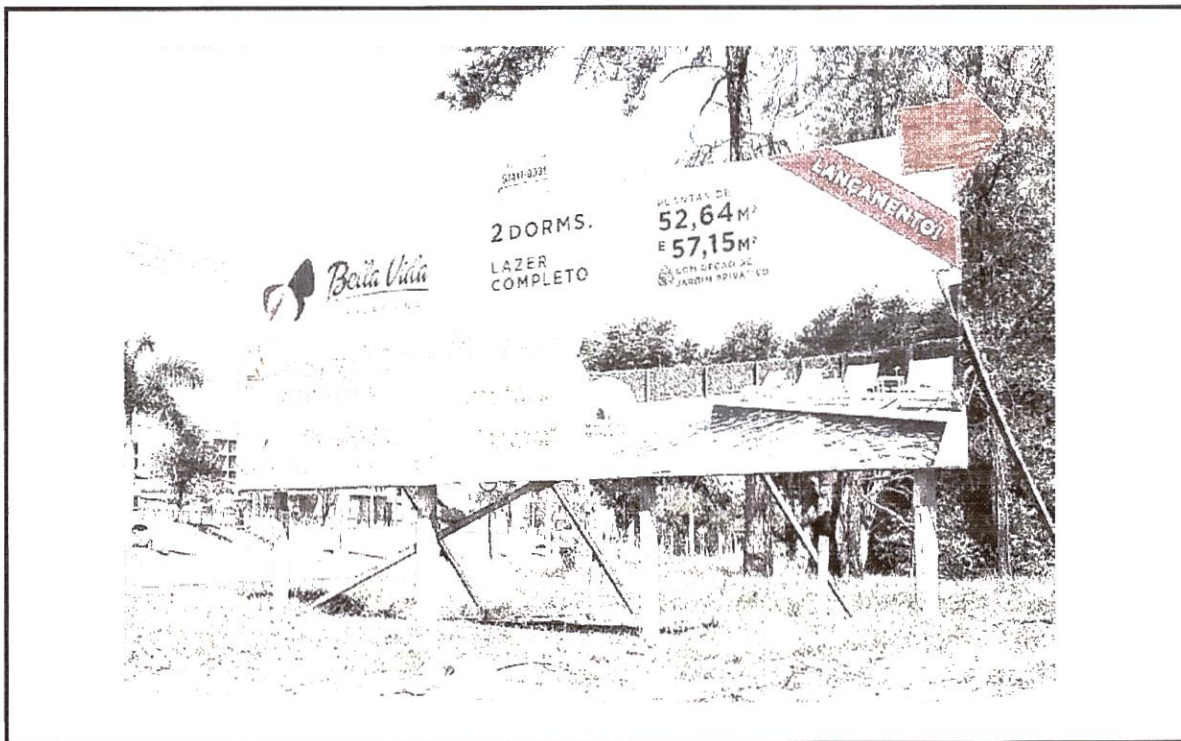
Modalidade	Venda	Condição	À Vista	Valor (R\$)	178.200,00
Natureza	Oferta	Observação			
Histórico (Data)				Condomínio (R\$)	
Valor (R\$)					

### Dados do Imóvel

Tipo	Apartamento	Padrão	Econômico	Nº de pavimentos	
Terreno (m²)		Conservação	Nova	Vagas	2
Área Útil (m²)	52,64	Frentes Múltiplas		Idade (anos)	
Área Const. (m²)		Frente Principal (m)			

### Dados do Informante

Empresa	Luxor engenharia & Construções	Contato	
Fone	(19) 3867-5662	Referência	
e-mail		Website	<a href="http://www.bellavidajaguariuna.com.br">www.bellavidajaguariuna.com.br</a>



Imagem

### Informações Complementares

## FICHA DE PESQUISA

### Dados Gerais

<b>Data</b>	12/08/20	<b>Fonte</b>	Internet	<b>Código</b>	00000
<b>Município/UF</b>	Jaguariúna - SP			<b>Encalhe</b>	0
<b>Bairro</b>	Jd. Dona Irma	<b>Zona</b>		<b>Setor e Quadra</b>	000.000
<b>Endereço</b> Praça Reinaldo Chivegato, 307					

### Dados de Comercialização

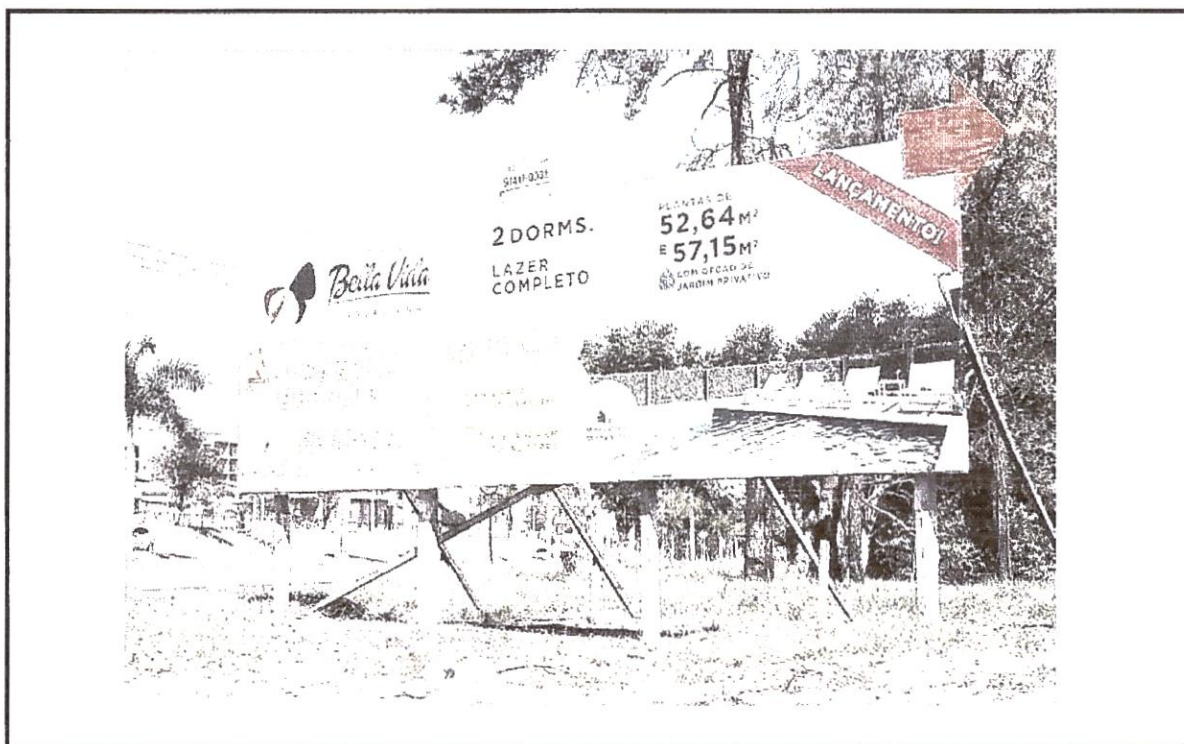
<b>Modalidade</b>	Venda	<b>Condição</b>	À Vista	<b>Valor (R\$)</b>	186.200,00
<b>Natureza</b>	Oferta	<b>Observação</b>			
<b>Histórico (Data)</b>				<b>Condomínio (R\$)</b>	
<b>Valor (R\$)</b>					

### Dados do Imóvel

<b>Tipo</b>	Apartamento	<b>Padrão</b>	Econômico	<b>Nº de pavimentos</b>	
<b>Terreno (m²)</b>		<b>Conservação</b>	Nova	<b>Vagas</b>	2
<b>Área Útil (m²)</b>	57,15	<b>Frentes Múltiplas</b>		<b>Idade (anos)</b>	
<b>Área Const. (m²)</b>		<b>Frente Principal (m)</b>			

### Dados do Informante

<b>Empresa</b>	Luxor engenharia & Construções	<b>Contato</b>	
<b>Fone</b>	(19) 3867-5662	<b>Referência</b>	
<b>e-mail</b>		<b>Website</b>	<a href="http://www.bellavidajaguariuna.com.br">www.bellavidajaguariuna.com.br</a>



Imagem

### Informações Complementares

## FICHA DE PESQUISA

### Dados Gerais

Data	12/08/20	Fonte	Internet	Código	00000
Município/UF	Paulínea - SP			Encalhe	0
Bairro	São José	Zona		Setor e Quadra	000.000
Endereço	Avenida João Vieira, 1877				

### Dados de Comercialização

Modalidade	Venda	Condição	À Vista	Valor (R\$)	179.000,00
Natureza	Oferta	Observação			
Histórico (Data)				Condomínio (R\$)	
Valor (R\$)					

### Dados do Imóvel

Tipo	Apartamento	Padrão	Econômico	Nº de pavimentos	
Terreno (m²)		Conservação	Nova	Vagas	1
Área Útil (m²)	53,13	Frentes Múltiplas		Idade (anos)	
Área Const. (m²)		Frente Principal (m)			

### Dados do Informante

Empresa	Domus Populi	Contato	
Fone	(19) 3844-5545	Referência	
e-mail		Website	<a href="http://www.domuspopuli.com.br">www.domuspopuli.com.br</a>



**Mais segurança para você e sua família.**

Residencial Santa Clara, condomínio com lazer e segurança num ambiente perfeito para os grandes momentos em família. Apartamento com 2 dormitórios, 1 ou 2 vagas de garagem.

**Venha morar bem**  
**(19) 3844-5545**

  
**Domus populi**

Plantão de vendas: Avenida João Vieira, 1877 – João Aranha – Paulínia/SP

*Imagem*

### Informações Complementares

*e ml*

## FICHA DE PESQUISA

### Dados Gerais

<b>Data</b>	12/08/20	<b>Fonte</b>	Internet	<b>Código</b>	00000
<b>Município/UF</b>	Jaguariúna - SP			<b>Encalhe</b>	0
<b>Bairro</b>	Chácara Primavera	<b>Zona</b>		<b>Setor e Quadra</b>	000.000
<b>Endereço</b>	Rua Tuguíu Fujimoto				

### Dados de Comercialização

<b>Modalidade</b>	Venda	<b>Condição</b>	À Vista	<b>Valor (R\$)</b>	190.190,00
<b>Natureza</b>	Oferta	<b>Observação</b>			
<b>Histórico (Data)</b>				<b>Condomínio (R\$)</b>	80,00
<b>Valor (R\$)</b>					

### Dados do Imóvel

<b>Tipo</b>	Apartamento	<b>Padrão</b>	Econômico	<b>Nº de pavimentos</b>	
<b>Terreno (m²)</b>		<b>Conservação</b>	Nova	<b>Vagas</b>	1
<b>Área Útil (m²)</b>	48,00	<b>Frentes Múltiplas</b>		<b>Idade (anos)</b>	
<b>Área Const. (m²)</b>		<b>Frente Principal (m)</b>			

### Dados do Informante

<b>Empresa</b>	Gilmar Pereira Gonçalves	<b>Contato</b>	
<b>Fone</b>	(19) 3867-4315	<b>Referência</b>	AP0203
<b>e-mail</b>		<b>Website</b>	<a href="http://s-chacara-primavera-bairros-jaguariuna-com-gar">s-chacara-primavera-bairros-jaguariuna-com-gar</a>

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 190.190**

R\$ 80

**GILMAR IMÓVEIS**  
 (19) 3867-4315  
 (19) 3867-4315  
 BR 09-91227

*Imagem*

### Informações Complementares

*e*

## FICHA DE PESQUISA

### Dados Gerais

Data	12/08/20	Fonte	Internet	Código	00000
Município/UF	Campinas - SP			Encalhe	0
Bairro	Jd. Esmeraldina	Zona		Setor e Quadra	000.000
Endereço	Rua Herculano Florence Teixeira. 50				

### Dados de Comercialização

Modalidade	Venda	Condição	À Vista	Valor (R\$)	167.900,00
Natureza	Oferta	Observação			
Histórico (Data)				Condomínio (R\$)	
Valor (R\$)					

### Dados do Imóvel

Tipo	Apartamento	Padrão	Econômico	Nº de pavimentos	
Terreno (m²)		Conservação	Nova	Vagas	1
Área Útil (m²)	40,00	Frentes Múltiplas		Idade (anos)	
Área Const. (m²)		Frente Principal (m)			

### Dados do Informante

Empresa	MRV Engenharia	Contato	
Fone	(11) 4004-9000	Referência	3916
e-mail		Website	<a href="http://www.mrv.com.br">www.mrv.com.br</a>

### Residencial Colinas de Napolés

R\$ 167.900

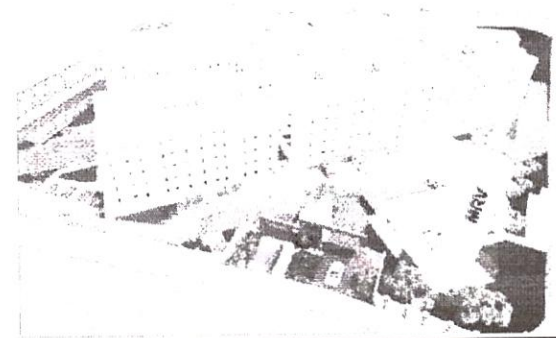
Residencial Colinas de Napolés - 40m² - 2 vagas

ANUNCIANTE

MRV Engenharia

MRV

(11) 4004-9000



*Imagem*

### Informações Complementares

*(Handwritten signature)*

## FICHA DE PESQUISA

### Dados Gerais

<b>Data</b>	12/08/20	<b>Fonte</b>	Internet	<b>Código</b>	00000
<b>Município/UF</b>	Campinas - SP			<b>Encalhe</b>	0
<b>Bairro</b>	Bom Sucesso	<b>Zona</b>		<b>Setor e Quadra</b>	000.000
<b>Endereço</b>	Avenida Paulo Cuba de Souza				

### Dados de Comercialização

<b>Modalidade</b>	Venda	<b>Condição</b>	À Vista	<b>Valor (R\$)</b>	183.900,00
<b>Natureza</b>	Oferta	<b>Observação</b>			
<b>Histórico (Data)</b>				<b>Condomínio (R\$)</b>	
<b>Valor (R\$)</b>					

### Dados do Imóvel

<b>Tipo</b>	Apartamento	<b>Padrão</b>	Econômico	<b>Nº de pavimentos</b>	
<b>Terreno (m²)</b>		<b>Conservação</b>	Nova	<b>Vagas</b>	1
<b>Área Útil (m²)</b>	41,00	<b>Frentes Múltiplas</b>		<b>Idade (anos)</b>	
<b>Área Const. (m²)</b>		<b>Frente Principal (m)</b>			


### Dados do Informante

<b>Empresa</b>	MRV Engenharia	<b>Contato</b>	
<b>Fone</b>	(11) 4004-9000	<b>Referência</b>	3689
<b>e-mail</b>		<b>Website</b>	<a href="http://www.mrv.com.br">www.mrv.com.br</a>

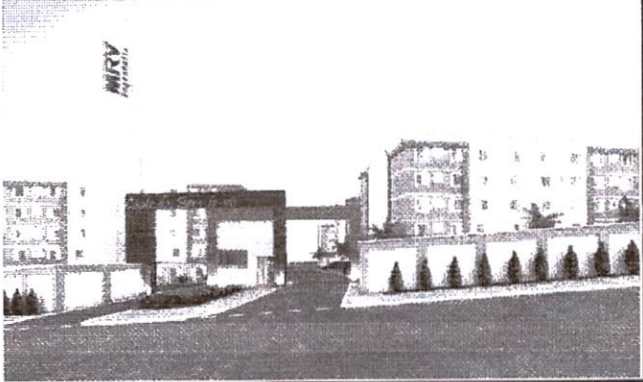
### Parque Canto dos Bem Te Vis

R\$ 183.900

ALUNCIANTE  
MRV Engenharia



MRV Engenharia



Imagem

### Informações Complementares




## FICHA DE PESQUISA

### Dados Gerais

Data	12/08/20	Fonte	Internet	Código	00000
Município/UF	Jaguariúna - SP			Encaixe	0
Bairro	Jardim Sonia	Zona		Setor e Quadra	000.000
Endereço	Rua Minas Gerais 464				

### Dados de Comercialização

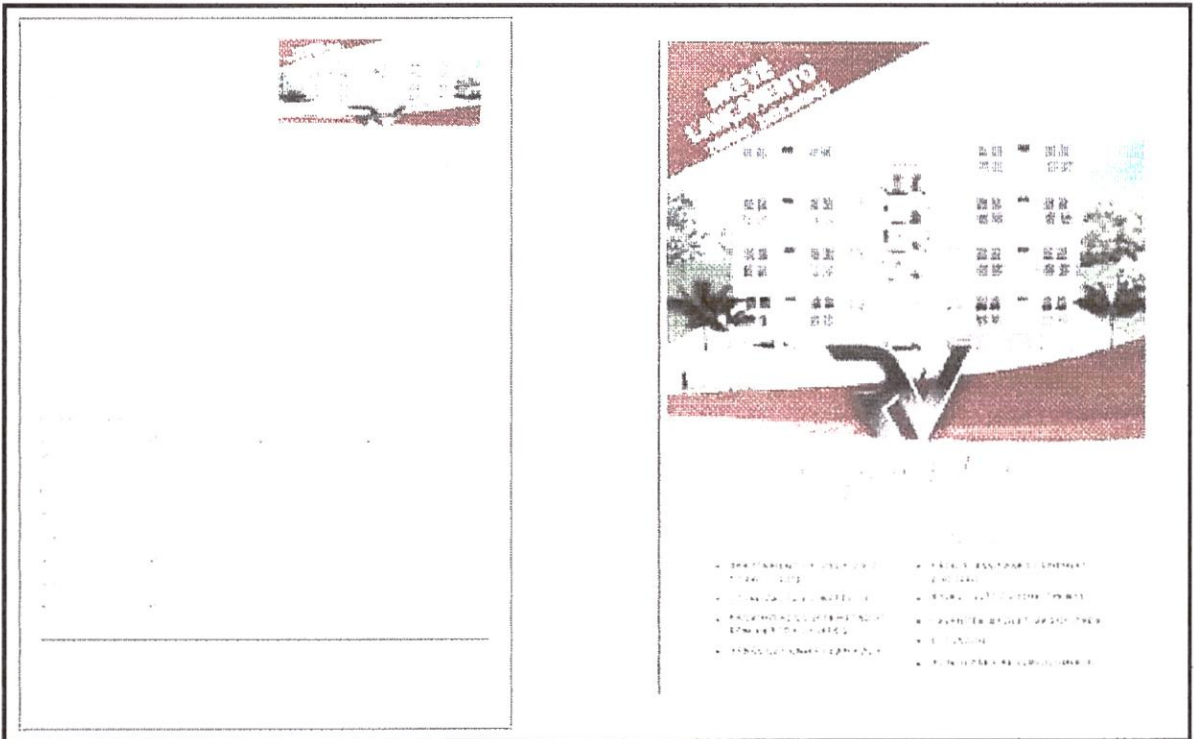
Modalidade	Venda	Condição	À Vista	Valor (R\$)	197.064,00
Natureza	Oferta	Observação			
Histórico (Data)				Condomínio (R\$)	
Valor (R\$)					

### Dados do Imóvel

Tipo	Apartamento	Padrão	Econômico	Nº de pavimentos	
Terreno (m²)		Conservação	Nova	Vagas	1
Área Útil (m²)	49,00	Frentes Múltiplas		Idade (anos)	
Área Const. (m²)		Frente Principal (m)			

### Dados do Informante

Empresa	JK Consultoria e Assessoria Imobiliária	Contato	
Fone	(19) 3837-3981	Referência	AP1085
e-mail		Website	<a href="http://www.jkhouse.com.br">www.jkhouse.com.br</a>



Imagem

### Informações Complementares

