

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO
GABINETE DO PREFEITO

Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz/SP
Tel. (15) 3261-9009 – www.portofeliz.sp.gov.br

Porto Feliz, 10 de outubro de 2025.

Ofício nº 309/2025 – GP

Senhora Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, nos termos do Art. 42 e seguintes da Lei Orgânica do Município de Porto Feliz, a fim de ser submetido ao exame e à deliberação desta Egrégia Casa Legislativa, o incluso PROJETO DE LEI que DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL DE MATRÍCULA DE NÚMERO 69.602 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PORTO FELIZ-SP, AUTORIZA A ALIENAÇÃO POR MEIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA MEDIANTE LICITAÇÃO NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA, E O OFERECIMENTO EM GARANTIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

O presente Projeto de Lei tem por finalidade promover a desafetação e alteração da destinação do imóvel municipal matriculado sob nº 69.602, com área de 101.038,94 m², localizado na Avenida Governador Mário Covas, visando sua utilização em programa habitacional de interesse social a fim de atender a legislação vigente, enquadrando-se então no Programa Nossa Casa (Preço Social) o qual já possui o Convênio Nossa Casa – Preço Social SDUH/SHS Nº 013.00005478/2025-71.

A medida autoriza a alienação do referido bem por meio de incorporação imobiliária, mediante licitação na modalidade concorrência, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e com fundamento no artigo 31 da Lei Federal nº 4.591/1964.

Tal iniciativa permitirá a produção de 530 unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa (Preço Social), com apoio da Subsecretaria de Habitação Social do Estado de São Paulo.

O objetivo central é atender à demanda habitacional de famílias de baixa renda, promovendo o uso socialmente justo e economicamente eficiente do patrimônio público municipal, em consonância com as diretrizes de desenvolvimento urbano e inclusão social do Município de Porto Feliz.

Diante da relevância social da proposta, solicito a análise, discussão e aprovação do incluso Projeto de Lei, em regime de urgência previsto no artigo 42 da Lei Orgânica do Município.

Assim, justos os motivos que ensejaram a propositura, reitero a Vossa Excelência e dignos pares meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

CÉLIO PEIXOTO DOS SANTOS
Prefeito Municipal

Excelentíssima Vereadora,
Presidente da Câmara Municipal de Porto Feliz,
Senhora Roselene Maria de Souza dos Santos

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO
GABINETE DO PREFEITO

Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz/SP
Tel. (15) 3261-9009 – www.portofeliz.sp.gov.br

PROJETO DE LEI Nº _____/2025.

DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL DE MATRÍCULA NÚMERO 69.602 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PORTO FELIZ-SP, AUTORIZA A ALIENAÇÃO POR MEIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA MEDIANTE LICITAÇÃO NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA, E O OFERECIMENTO EM GARANTIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

Art. 1º Fica desapetado do domínio público, com a respectiva reversão ao patrimônio do Município, o imóvel municipal objeto da matrícula nº 69.602, do 01º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz do Estado de São Paulo, com área de 101.038,944 m² (cento e um mil, trinta e oito metros quadrados e novecentos e quarenta e quatro décimetros quadrados), designado como UM TERRENO, localizado na Avenida Governador Mário Covas, cuja matrícula 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 o Poder Executivo autorizado a alienar o imóvel a que se refere o artigo 1º desta lei, por meio de incorporação imobiliária, nos termos do que autoriza o parágrafo 1º do artigo 31 da Lei Federal nº 4.591/1964, mediante outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, mediante licitação na modalidade concorrência, conforme estabelece a Lei Federal nº 14.133/2021, para fins de produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa (Preço Social), com apoio da Subsecretaria de Habitação Social do Estado de São Paulo, com fundamento no Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.

§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 a produção das unidades residenciais dentro de Programa Federal de incentivo para a moradia popular.

§2º O imóvel objeto matrícula nº 69.602, do 01º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz do Estado de São Paulo, está avaliado no valor de R\$ 5.024.381,31 (cinco milhões, vinte e quatro mil, trezentos e oitenta e um reais e trinta e um centavos), data base de outubro de 2025, cuja avaliação é parte integrante desta Lei.

Art. 3º Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no §1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º, do artigo 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, sob responsabilidade exclusiva do outorgado incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.

Art. 4º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 5º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: FD52-94C0-793E-5CDA

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



CÉLIO PEIXOTO DOS SANTOS (CPF 369.XXX.XXX-64) em 10/10/2025 11:29:16 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://portofeliz.1doc.com.br/verificacao/FD52-94C0-793E-5CDA>



Valide aqui
este documento

CNM : 120949.2.0069602-70

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

FICHA N.º 1

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO CNM: 120949.2.0069602-70
Código Nacional das Serventias nº 12094-9

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA Nº 69.602

DATA 13 de junho de 2025.

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, nesta cidade, com as seguintes medidas divisas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **36** de coordenadas E=240.773,706 e N=7.434.885,474, lado par, distante 388,32 m da curvatura da Estrada Municipal PFZ-010, e na intersecção com a matrícula nº59.840 de propriedade da Prefeitura do Município de Porto Feliz, deste vértice segue confrontando com a faixa de domínio da Avenida Governador Mário Covas, com azimute de 140°47'23" e distância de 251,50 m até o vértice **36A** de coordenadas E=240.963,40 e N=7.434.735,38; deste vértice, deflete a esquerda e segue confrontando com a faixa de domínio da Avenida Governador Mário Covas, com azimute de 255°28'45" e distância de 59,33 m até o vértice **37** de coordenadas E=240.999,91 e N=7.434.689,41; deste vértice, deflete a esquerda e segue confrontando com a faixa de domínio da Avenida Governador Mário Covas, com azimute de 139°21'47" e distância de 55,04 m até o vértice **38** de coordenadas E=241.035,75 e N=7.434.647,65; deste vértice, deflete a esquerda e segue confrontando com a faixa de domínio da Avenida Governador Mário Covas, com azimute de 139°21'43" e distância de 11,21 m até o vértice **39** de coordenadas E=241.043,06 e N=7.434.639,14; deste vértice, deflete a direita e segue confrontando com a faixa de domínio da Avenida Governador Mário Covas, com azimute de 144°40'48" e distância de 7,47 m até o vértice **40** de coordenadas E=241.047,37 e N=7.434.633,05; deste vértice, deflete a direita e segue confrontando com a faixa de domínio da Avenida Governador Mário Covas, com azimute de 151°05'49" e distância de 52,05 m até o vértice **41** de coordenadas E=241.072,53 e N=7.434.587,49; deste vértice, deflete a esquerda e segue confrontando com a faixa de domínio da Avenida Governador Mário Covas, com azimute de 154°11'18" e distância de 4,70 m até o vértice **41B** de coordenadas E=241.074,58 e N=7.434.583,26; deste vértice, deflete a direita e segue confrontando com a matrícula nº 60.986, Área Comercial 1, de propriedade da Prefeitura do Município de Porto Feliz, com azimute de 225°31'26" e distância de 251,33 m até o vértice **41A** de coordenadas E=240.895,25 e N=7.434.407,19; deste vértice, deflete a direita e segue confrontando com a matrícula nº62.629 de propriedade da Prefeitura do Município de Porto Feliz, com azimute de 316°00'26" e distância de 188,10 m até o vértice **40A** de coordenadas E=240.764,44 e N=7.434.542,67; deste vértice, deflete a direita e segue confrontando com a matrícula nº62.629 de propriedade da Prefeitura do Município de Porto Feliz, com azimute de 316°01'07" e distância de 107,99 m até o vértice **40C** de coordenadas E=240.680,95 e N=7.434.581,37; deste vértice, deflete a direita e segue confrontando com a outra parte da área, de propriedade da Prefeitura do Município de Porto Feliz, com azimute de 52°46'20" e distância de 103,75 m até o vértice **40D** de coordenadas E=240.763,55 e N=7.434.644,14; deste vértice, deflete a esquerda e segue confrontando com a outra parte da área, de propriedade da Prefeitura do Município de Porto Feliz, com azimute de 317°39'57" e distância de 90,98 m até o vértice **40E** de coordenadas E=240.702,28 e N=7.434.711,39; deste vértice, deflete a direita e segue confrontando com a matrícula nº59.840, de propriedade da Prefeitura do Município de Porto Feliz, com azimute de 28°16'20" e distância de 203,55 m até o vértice **36**, na quadra completada pela Rua Domingos Thomé, Avenida Governador Mário Covas, e Rua Aristides Cândido da Silva, fechando o perímetro, encerrando a área com **101.038,944 m²**.

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ (CNPJ/MF sob nº 46.634.481/0001-98), com sede na rua Ademar de Barros, nº 340, Centro, nesta cidade.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QA6FR-RM9EV-6DXJ9-6LYY3>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM : 120949.2.0069602-70

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

M 69.602

CNM: 120949.2.0069602-70

FICHA N.º 1

VERSO

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 69.601, em 13 de junho de 2025, deste Oficial de Registro.

CONTRIBUINTE: 01.1.372.0946.001.261
Selo Digital n. 120949311AB00696020005253

O Escrevente Substº, (Douglas Belo Torres).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PORTO FELIZ-SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, par. 1º da Lei nº 6.015/73, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias e 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 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Porto Feliz, SP, data e hora abaixo indicadas.

FELIPE ARRUDA MENEGON - Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QA6FR-RM9EV-6DXJ9-6LYY3>

Assinado digitalmente por FELIPE ARRUDA MENEGON - ESCRIVENTE - 09/10/2025 às 15:05:42

Ao Oficial.....: R\$ 44,20	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....: R\$ 0,00	Porto Feliz 09 de outubro de 2025
Ao IPESP.....: R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.: R\$ 0,00	Pedido: 165692
Ao Trib.Just.: R\$ 0,00	Nº Selo: 1209493F3165692001960225G
Ao Municipio R\$ 2,21	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP....: R\$ 0,00	
Total.....: R\$ 46,41	





**Governo do Estado de São Paulo
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria de Habitação Social**

TERMO

TERMO DE CONVÊNIO

Convênio Nossa Casa – Preço Social SDUH/SHS N° 013.00005478/2025-71

CONVÊNIO QUE CELEBRAM O ESTADO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO, E O MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ OBJETIVANDO A COLABORAÇÃO ENTRE OS PARTÍCIPES POR MEIO DA ORIENTAÇÃO E APOIO TÉCNICO NA IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA NOSSA CASA, NA MODALIDADE - MUNICÍPIOS

O ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO, neste ato representada por seu Titular, devidamente autorizado pelo Governador do Estado, nos termos do Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, e *MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ*, neste ato representado por seu Prefeito, doravante denominados, respectivamente, ESTADO e MUNICÍPIO, resolvem celebrar o presente Convênio, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, no que couber e do Decreto Estadual nº 66.173, de 26 de outubro de 2021 mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA

Do Objeto

O presente convênio tem por objeto promover a colaboração entre os partícipes por meio de orientação e apoio técnico na implementação, no âmbito do MUNICÍPIO, do Programa NOSSA CASA, na modalidade– Municípios, instituído pelo Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, em conformidade com o regulamento do Programa (Anexo I) e Plano de Trabalho (Anexo II), que integram o presente instrumento.

Parágrafo único - O Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação, amparado em pronunciamento do setor técnico da Pasta, poderá autorizar modificações incidentes sobre o Plano de Trabalho de que trata o “caput”, para sua melhor adequação técnica, a serem formalizadas mediante termo aditivo, vedada a alteração do objeto do ajuste.

CLÁUSULA SEGUNDA

Das Atribuições dos Partícipes

Os partícipes terão as seguintes atribuições:

I – pelo ESTADO:

- a) realizar estudos e prestar orientação e apoio técnico e administrativo ao MUNICÍPIO, visando colaborar e auxiliar nas ações necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, conforme estabelecido no Plano de Trabalho, em especial no que se refere à regularização e à avaliação do terreno municipal selecionado, à realização de processo licitatório para a escolha de incorporador-construtor ou loteador-construtor, ao acompanhamento do processo de incorporação imobiliária por mandato ou de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato para parcelamento do solo e à seleção dos beneficiários das unidades habitacionais a preço social;
- b) disponibilizar e manter ambiente virtual necessário à execução do Programa NOSSA CASA;
- c) mobilizar e coordenar as atividades dos órgãos estaduais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;
- d) supervisionar e fiscalizar a execução e o desenvolvimento do objeto conveniado;
- e) apresentar os comprovantes de despesas referentes às ações de apoio técnico na forma prevista no Plano de Trabalho;

f) designar responsável para atuar como agente de integração, visando facilitar a coordenação e a execução das atividades vinculadas ao Programa NOSSA CASA;

II - pelo MUNICÍPIO:

- a) executar as ações de sua competência, necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, especialmente aquelas previstas no Plano de Trabalho;
- b) acolher a orientação e o apoio técnico fornecidos pelo ESTADO, executando, por suas próprias expensas, todos os procedimentos necessários a tornar apto o terreno oferecido para incorporação imobiliária ou para parcelamento de solo, mediante promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato na forma da lei, incluindo a possibilidade de financiamento das unidades por meio dos programas habitacionais existentes;
- c) assumir as despesas com os encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas, visando à regularização jurídica, imobiliária, ambiental e fundiária do terreno selecionado, além das despesas com divulgação do Programa em seu território;
- d) criar instrumentos legais e regulamentares, no âmbito municipal, que viabilizem a execução do Programa NOSSA CASA, na forma do regulamento do Programa e Plano de Trabalho;
- e) mobilizar, coordenar e integrar as ações das Secretarias e órgãos municipais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;
- f) realizar certame licitatório para a contratação do incorporador- construtor ou do loteador-construtor;
- g) outorgar mandato de incorporação imobiliária, na forma da Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ou celebrar contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato para parcelamento de solo, nos termos do Código Civil;
- h) permitir e facilitar ao ESTADO e aos demais órgãos de controle interno e externo o acompanhamento, a supervisão e a fiscalização da execução do objeto deste convênio, inclusive colocando à sua disposição a documentação relacionada;
- i) fornecer as informações e os documentos solicitados pelo ESTADO, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e desenvolvimento do Programa NOSSA CASA;
- j) submeter à aprovação do ESTADO, com a antecedência necessária, quaisquer alterações que o MUNICÍPIO pretenda realizar no Plano de Trabalho;
- k) obter, quando pertinente, as anuências de órgãos federais ou estaduais necessárias à execução do Programa NOSSA CASA;
- l) designar servidores próprios para a execução das atividades decorrentes do Plano de Trabalho, observadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, respondendo por todos os encargos, inclusive os trabalhistas e previdenciários;
- m) designar representantes (titular e suplente) para acompanhar a execução do objeto deste convênio;
- n) colocar e manter placa de identificação do empreendimento, de acordo com o modelo oficial constante do Manual de Identidade Visual do Governo do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA TERCEIRA

Do Pessoal

O pessoal utilizado por quaisquer dos partícipes na execução das atividades decorrentes deste instrumento, na condição de empregado, funcionário, autônomo, empreiteiro ou contratado a qualquer título, não terá qualquer vinculação em relação ao outro partícipe, ficando a cargo exclusivo de cada qual a integral responsabilidade no que se refere a todos os direitos, em especial em relação às obrigações de natureza fiscal, trabalhista, tributária e previdenciária, inexistindo solidariedade entre ambos.

CLÁUSULA QUARTA

Da Coordenação e Fiscalização

Cada um dos partícipes indicará os responsáveis pelo desenvolvimento dos trabalhos ajustados, que sejam de sua responsabilidade, os quais darão o apoio necessário à consecução do objeto do presente convênio e serão encarregados do controle e da fiscalização da sua execução.

CLÁUSULA QUINTA

Dos recursos financeiros

O presente convênio não implicará repasse de recursos financeiros entre os partícipes, respondendo cada qual pelas despesas decorrentes das atividades assumidas, as quais onerarão as dotações próprias dos respectivos orçamentos estadual e municipal, ressalvado o disposto nos §§ 1º e 2º da Cláusula Sétima deste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA

Da Vigência

O presente convênio vigorará por 37 meses, a contar da data de sua assinatura.

Parágrafo único - Havendo motivo relevante e interesse dos partícipes, o presente convênio poderá ter seu prazo de execução prorrogado, mediante termo aditivo e prévia autorização do Secretário de Habitação, amparada em pronunciamento do setor técnico da

Pasta, observado o limite máximo de 5 (cinco) anos de vigência.

CLÁUSULA SÉTIMA

Da Denúncia e da Rescisão

Este convênio poderá ser denunciado a qualquer tempo, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e será rescindido por infração legal ou descumprimento de qualquer de suas cláusulas, respondendo cada partícipe, em qualquer hipótese, pelas obrigações contraídas na vigência do instrumento.

§ 1º - A denúncia ou rescisão do ajuste por ação imputada ao MUNICÍPIO obriga-o ao ressarcimento das despesas relativas às ações de orientação e apoio técnico que tiverem sido executadas pelo ESTADO, com dispêndio de recursos públicos, na forma do regulamento do Programa NOSSA CASA e limitado ao estimado em item próprio do Plano de Trabalho.

§ 2º - Os valores a que se refere o § 1º serão devidamente atualizados, a partir da data do desembolso, pelos índices de reajuste das cadernetas de poupança, até o limite dos valores estimados no Plano de Trabalho, corrigido pelos mesmo índices.

CLÁUSULA OITAVA

Da Ação Promocional

Em qualquer ação promocional, relacionada com o objeto do presente convênio, deverá ser, obrigatoriamente, consignada a participação do Estado de São Paulo, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ficando vedada a utilização de nomes, símbolos ou imagens, que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos, nos termos do § 1º do artigo 37 da Constituição Federal.

CLÁUSULA NONA

Da Propriedade Intelectual

Todos os sistemas, projetos e banco de dados que forem utilizados para a execução do Programa NOSSA CASA são de propriedade exclusiva do ESTADO, sendo vedado aos que tiverem acesso a esses, a qualquer título, reproduzir, copiar, emprestar, doar, ceder, transferir, permutar, fornecer, alugar, vender ou aliená-los sob qualquer forma.

CLÁUSULA OITAVA

Do Foro

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões oriundas ou relativas à execução ou interpretação deste convênio, não resolvidas na esfera administrativa, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, na data da assinatura digital.

**MARCELO CARDINALE BRANCO
SANTOS**
Secretário de Desenvolvimento Urbano e
Porto Feliz
Habitação do Estado de São Paulo

**CÉLIO PEIXOTO DOS
SANTOS**
Prefeito Municipal de



Documento assinado eletronicamente por **CELIO PEIXOTO DOS SANTOS, Usuário Externo**, em 30/07/2025, às 10:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Cardinale Branco, Secretário**, em 30/07/2025, às 18:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0076402590** e o código CRC **8A9161CC**.

Relatório de Avaliação Comercial

Estudo da estruturação de programas habitacionais, da
operacionalização e desenvolvimento dos programas
habitacionais em curso na Subsecretaria de Habitação
Social

Município de Porto Feliz/SP
Código A0006-25

SÃO PAULO/SP
OUTUBRO/2025

SUMÁRIO

1.	OBJETIVO	4
2.	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	5
3.	ANÁLISE DAS CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO, DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO AVALIADO	6
3.1.	Análise das Características Socioeconômicos do Município	6
3.2.	Análise das Características Mercadológicas do Setor Imobiliário do Município	8
3.3.	Análise Sobre As Características da Localização do Imóvel Avaliado	10
3.4.	Análise das Características do Imóvel Avaliado	12
4.	RESULTADOS DA AVALIAÇÃO	19
4.1.	Análise da Amostra Coletada- Lotes em Terra Nua	19
4.2.	Análise da Amostra Coletada- Edificações Habitacionais (horizontal).....	22
4.3.	Cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV	26
4.4.	Considerações Finais e Resultado da Avaliação	28
5.	ANEXOS	29
5.1.	Pesquisa dos Lotes de Terra Nua (Delimitado pelos Bairros Circunvizinhos)	29
5.2.	Pesquisa das Unidades Habitacionais (Dentro do Município de Porto Feliz/SP)	32

LISTA DE FIGURAS

Figura 3.3-1: Localização do Imóvel

Figuras 3.2-2: Registros do entorno, áreas de residência e comércio pontual

Figura 3.4-1: Disposição do Imóvel Avaliado e Suas Confrontações

Figura 3.4-2: Face do Imóvel para Avenida Governador Mário Covas

Figura 3.4-3: Interior do Imóvel

LISTA DE QUADROS

Quadro 3.4-1: Distância do imóvel para os principais serviços públicos e privados

Quadro 4.1-1: Resultado da Amostra por Localização e Tipo de Metragem

Quadro 4.1-2: Média da Metragem por Localização e Faixa de Metragem

Quadro 4.1-3: Valor Médio do M² por Localização da Amostra e Faixa de Metragem

Quadro 4.1-4: Valor Máximo e Mínimo de M² sobre o Imóvel Avaliado

Quadro 4.1-5: Valor Máximo e Mínimo em R\$

Quadro 4.2-1: Resultado da Amostra Por Localização e Faixa de Metragem

Quadro 4.2-2: Resultado da Amostra Por Média de Metragem Classificada por Localização e Faixa de Metragem

Quadro 4.2.1-1: Homogeneização dos elementos pesquisados - Edificações Habitacionais

Quadro 4.2.1-2: Valor de mínimo e máximo do m² sobre o imóvel avaliado

Quadro 4.3-1: Resultado do Valor Geral de Vendas no Imóvel Avaliado

1. OBJETIVO

Este relatório técnico tem como finalidade apresentar o resultado da avaliação comercial de mercado, para venda, de um terreno incorporável, situado entre a Avenida Governador Mário Covas, n.º S/N, na cidade de Porto Feliz, do Estado de São Paulo. O referido imóvel está registrado no 01º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz do Estado de São Paulo, na matrícula n.º 69.602.

A composição do relatório técnico será apresentada nas seguintes etapas:

- Metodologia aplicada para determinação dos preços de mercado;
- Avaliação das características socioeconômicas do município;
- Avaliação das características mercadológicas do setor imobiliário do município;
- Avaliação de aspectos quantitativos e qualitativos como elementos relacionados à infraestrutura urbanística para determinar o preço de mercado do imóvel avaliado;
- Resultado da avaliação conforme a metodologia aplicada, obtendo os valores de mercado do imóvel avaliado.

2. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A metodologia utilizada na avaliação comercial do imóvel fundamenta-se nas normas e diretrizes estabelecidas pela Norma Brasileira de Avaliação de Bens n.º 14.653/2001-2011- Parte 01 e 02, desenvolvida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além de critérios econômico-financeiros reconhecidos nas áreas de engenharia e economia para a avaliação de bens imóveis. A NBR n.º 14.653 em vigor apresenta métodos de avaliação de bens considerando, fatores diretos e indiretos, sendo que a principal metodologia presente na norma é o Método Comparativo.

Neste método, a avaliação do imóvel é estabelecida por meio da comparação do bem em questão com outros imóveis que apresentem semelhanças e/ou compatibilidade em relação às suas características intrínsecas e extrínsecas. Por meio da utilização de instrumentos estatísticos, torna-se viável estabelecer critérios que assegurem que a avaliação reflita o valor efetivamente praticado no mercado de uma região específica. Para a avaliação, será efetuada a coleta de dados classificados como de segundo grau, por meio da rede mundial de computadores, acessando páginas eletrônicas de empresas de anúncios do setor imobiliário. Os dados utilizados serão fundamentados em anúncios de venda dos imóveis situados nas proximidades do bem avaliado, assim como em bairros adjacentes.

Para a realização desta avaliação, a amostra foi retirada de plataformas digitais, tais como Imóvel Web, Viva Real, Imobiliária Moções, Imobiliária Bad Imóveis, Imobiliária Menegon, Imobiliária Porto House Vicente Martins e Imobiliária Veronezi. Esse método de coleta e avaliação de preços imobiliários por meio de anúncios foi detalhado por Abreu e Amorim (2014)¹ e vem sendo utilizado por diversas pesquisas na área para entender dinâmicas fundiárias, imobiliárias e as variações de preços. É importante considerar, como pontuam os autores, que os preços anunciados são expectativas esperadas de venda, portanto, embora sejam referências de precificação, deve-se aplicar um percentual de desconto de venda de 06%. Esse valor considera o último levantamento (04º Trimestre de 2024) elaborado pela FIPE-ZAP denominado Raio-x Fipec Zap – Perfil da demanda por imóveis², onde capturam a média de descontos aplicados nas transações imobiliárias no Brasil.

Além dos critérios estatísticos e objetivos, foram coletadas informações de 01º grau por meio de visitas *in loco* no imóvel avaliado, observando fatores para a avaliação como a infraestrutura urbanística do local e do bairro, proximidade do imóvel de serviços públicos (saúde, educação, segurança) e privados (mercados, posto de combustíveis, comércio, em geral), além de áreas/próprios públicos voltados para o lazer e esportes, como: praça, parques, campos de futebol e entre outros.

Nesse contexto, a análise do imóvel considerará aspectos quantitativos e qualitativos, apresentando os valores praticados pelo mercado imobiliário na localidade de Porto Feliz/SP.

¹ Abreu, Marlon; Amorim, Wagner. O estudo do mercado imobiliário em cidades médias: procedimento para coleta e sistematização de dados. Geo Uerj, 2014. P. 297-323. DOI: <http://dx.doi.org/10.12957/geouerj.2014.10403>

² FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS- FIPE. Raio X FIPE ZAP. São Paulo: Fipec, 2025. Disponível em: <https://www.fipec.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipeczap&raio-x>. Acesso em: 01/08/2025

3. ANÁLISE DAS CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO, DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO AVALIADO

3.1. Análise das Características Socioeconômicos do Município

O imóvel avaliado está localizado no Município de Porto Feliz, no interior do Estado de São Paulo, integrando a Região Metropolitana de Sorocaba. Sua posição geográfica é estratégica, próxima de municípios como Itu/SP, Sorocaba/SP, Indaiatuba/SP e Salto/SP.

O município é banhado pelo rio Tietê (um dos principais eixos hidrográficos paulistas), historicamente estratégico para transporte fluvial e desenvolvimento regional. A rede de drenagem local integra afluentes menores que deságuam no Tietê, compondo microbacias que estruturam o uso do solo rural e condicionam áreas de preservação permanente.

Em relação à vegetação, Porto Feliz/SP insere-se em zona originalmente de Mata Atlântica interiorana, com enclaves de formações de transição e, regionalmente, ocorrência histórica de fitofisionomias savânicas (cerrado lato sensu) em mosaico. Remanescentes incluem:

- Florestas estacionais;
- Matas ciliares e vegetação pioneira de várzea;
- Fragmentos secundários em regeneração após uso agropecuário.

Quanto ao uso do solo, mostra forte componente agropecuário (lavouras e pastagens) com dispersão de áreas de silvicultura e propriedades de médio porte. Próximo ao núcleo urbano e eixos rodoviários observa-se expansão de loteamentos, empreendimentos logísticos e atividades industriais leves.

O município beneficia-se da proximidade a importantes corredores estaduais (ex.: ligações regionais que conectam à Rodovia Presidente Castello Branco, eixo estratégico para escoamento de insumos e produtos). A malha viária que cruza o Porto Feliz favorece:

- Integração com polos industriais de Sorocaba e região;
- Acesso a mercados consumidores de médio e grande porte;
- Atração de empreendimentos logísticos e agroindustriais.

Sua extensão territorial é de 556,706 km², segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE³, sendo considerado de tamanho médio quando comparado com outros municípios da região. Em relação a sua população, o município possui um total de 56.952 habitantes conforme os dados de 2023 da Fundação de Sistema Estadual de Análise de Dados- SEADE⁴, órgão ligado à Secretaria da

³ IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-. IBGE Cidades: PORTO FELIZ/SP. 2025. Disponível em: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/Porto_Feliz/panorama. Acesso em: 01/08/2025

⁴ SÃO PAULO. Fundação de Sistema Estadual de Análise de Dados- Seade. Secretaria de Planejamento e Gestão do Governo do Estado de São Paulo. População: município de Porto Feliz/SP. 2025. Disponível em: <https://municipios.seade.gov.br/>. Acesso em: 18.08.2025

Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo, resultando em uma densidade demográfica de 102,30 habitantes/km². A população se subdivide em 50,90% de pessoas do sexo masculino e 49,10% de pessoas do sexo feminino.

Em relação aos aspectos econômicos-financeiros do município, segundo o SEADE⁵, o Produto Interno Bruto- PIB municipal em valores correntes é de R\$ 3.754.665.663,00 no ano de 2021, composto por 47,20% pelo setor de bens e serviços, 22,90% pelo setor industrial e 23,80% do setor de impostos e subsídios e 6,06% do setor agropecuário. Dentre as principais atividades econômicas desenvolvidas no município de Porto Feliz/SP, destaca-se a indústria de veículos automotores, reboques e carrocerias; indústria de celulose e produtos de papel; indústria de produtos químicos; indústria de vestuário e acessórios; indústria de máquinas e equipamentos e demais produtos.

Neste contexto, o município é conhecido por sua economia diversificada, sendo o setor de serviços o principal responsável pelo valor adicionado municipal, respondendo por pouco mais da metade da riqueza gerada. Esse terciário abrange o comércio varejista e atacadista, serviços às empresas, logística, atividades imobiliárias, hospedagem, alimentação, educação e saúde privadas, além de serviços vinculados ao patrimônio histórico-cultural associado à memória das monções, que oferecem potencial turístico complementar.

Embora os serviços liderem em participação, a indústria possui papel estratégico: a presença de manufaturas ligadas sobretudo à cadeia automotiva (produção de motores e componentes), a segmentos de processamento de alimentos, a artefatos leves e a outras atividades transformadoras integradas à dinâmica regional de Sorocaba eleva o patamar tecnológico local, gera empregos de melhor qualificação relativa e irradia demanda sobre manutenção, transporte, terceirização e serviços especializados.

A agropecuária, de peso proporcionalmente menor frente aos dois outros setores, funciona como suporte à segurança de insumos e ao tecido de pequenas e médias propriedades, com uso de áreas em lavouras temporárias, pastagens e cultivos permanentes regionais, contribuindo para cadeias agroindustriais e de distribuição.

O perfil ocupacional reflete concentração de trabalhadores no comércio, na administração pública, em serviços gerais urbanos e em nichos industriais específicos, enquanto a indústria se destaca por salários médios relativamente superiores e efeito multiplicador indireto. A competitividade econômica local resulta da posição logística próxima a eixos rodoviários de alta capacidade, da integração com polos industriais maiores, da diversificação setorial que mitiga vulnerabilidades cíclicas e do capital histórico-cultural convertível em roteiros e eventos temáticos.

⁵ SÃO PAULO. Fundação de Sistema Estadual de Análise de Dados- Seade. Secretaria de Planejamento e Gestão do Governo do Estado de São Paulo. Economia: município de Porto Feliz/SP. 2025. Disponível em: <https://municipios.seade.gov.br/>. Acesso em: 18.08.2025

O resultado dessas atividades é visível no mercado de trabalho no município, que segundo os dados do SEADE⁶ aponta a existência de 18.531 empregos formais, cuja média salarial é de R\$ 3.984 no ano de 2023. Entre a relação de grau de escolaridade e salário médio, o SEADE apresenta que o salário médio para pessoas com o ensino fundamental incompleto é de R\$ 2.725,00; para o ensino fundamental completo de R\$ 2.809,00; para o ensino médio completo de R\$ 3.503,00; e para pessoas com o ensino superior completo o salário médio é de R\$ 7.460,00. A média dos salários apresentados demonstra que o município possui as remunerações dos trabalhos acima do salário-mínimo paulista e do salário-mínimo federal.

Ainda sobre os aspectos sociais do município, segundo dados do IBGE⁷, o município possui o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal- IDHM de 0,758, considerado alto desenvolvimento.

Em suma, o município é de porte médio e está situado de forma estratégica na região de Sorocaba/SP, e próximo a importantes centros urbanos. Possui uma economia diversificada, com o mercado de trabalho revelando a diferenciação salarial conforme a escolaridade, com remunerações gerais superiores aos pisos oficiais de nível estadual e nacional. O município detém nível de desenvolvimento humano classificado como alto, apoiado em base logística favorável, patrimônio histórico-cultural ligado às tradições e potencial para ampliar inovação, qualificação laboral e práticas sustentáveis de uso do território.

3.2. Análise das Características Mercadológicas do Setor Imobiliário do Município

A respeito dos aspectos mercadológicos do setor imobiliário do município Porto Feliz/SP, nota-se a consolidação de um polo emergente de imóveis de alto padrão, como segunda residência no interior paulista, impulsionado por empreendimentos estruturados que atraem público de alta renda da capital e de polos corporativos próximos. A dinâmica de crescimento combina a valorização de estilo de vida (natureza e segurança), a expansão do trabalho remoto ou híbrido, o reforço da marca territorial como “refúgio de luxo” e externalidades positivas de investimentos industriais e logísticos regionais.⁸

O mercado imobiliário apresenta liquidez seletiva com forte absorção em produtos diferenciados (condomínios horizontais com serviços e hospitalidade integrada) e ritmo moderado em tipologias urbanas tradicionais sem diferenciação, indicando oportunidade para novos conceitos cuidadosamente posicionados.

⁶ SÃO PAULO. Fundação de Sistema Estadual de Análise de Dados- Seade. Secretaria de Planejamento e Gestão do Governo do Estado de São Paulo. Emprego: município de Porto Feliz/SP. 2025. Disponível em: <https://municipios.seade.gov.br/>. Acesso em: 18.08.2025

⁷ IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-. IBGE Cidades: Porto Feliz/SP. 2025. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/saocarlos/panorama>. Acesso em: 18.08.2025

⁸ FOLHA DE SÃO PAULO. Imóveis: Porto Feliz quer ser reduto de luxo de São Paulo. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2025/05/reduto-de-luxo-porto-feliz-quer-ser-os-hamptons-de-sao-paulo.shtml>. Acesso em: 18.08.2025

A população do município, que teve crescimento de aproximadamente 15% na última década, supera o desempenho de muitos municípios de porte similar, sustentando a demanda básica e ampliando a base de consumo para produtos residenciais e de serviços premium. A densidade relativamente baixa mantém espaço para expansão planejada, enquanto o fluxo de usuários de segunda residência adiciona camada de consumo e valorização.

A localização estratégica, com acesso pela Rodovia Castello Branco e proximidade de centros como Sorocaba e Itú, facilita a mobilidade de executivos e famílias que alternam entre São Paulo e o interior. Empreendimentos de *masterplan* internalizam infraestrutura (lazer, segurança, hospitalidade), elevando a percepção de valor e mitigando limitações urbanas, ao passo que investimentos industriais geram renda local e suporte indireto à demanda por moradia qualificada.

A oferta atual de imóveis é caracterizada por predominância de casas de alto padrão e residências de campo em condomínios horizontais fechados, participação relativamente menor de apartamentos (verticalização contida), lotes residenciais vinculados a *amenities* de clube (golfe, equestre, hotel) e um estoque urbano médio que não captura o mesmo ritmo de valorização dos produtos de luxo experiencial⁹.

Indicativos sugerem que residências de alto padrão em condomínios consolidados atingem valores de m² significativamente superior à média regional, com casos singulares ultrapassando faixas que podem chegar a patamares muito elevados quando há diferenciais de arquitetura, implantação e *amenities*.

Na análise SWOT do mercado imobiliário de Porto Feliz/SP, sobressaem sendo:

- **Forças:** a marca consolidada de luxo, a proximidade da capital, a referência de empreendimentos âncora e a demanda resiliente de alta renda.
- **Fraquezas:** a limitação de dados estatísticos abertos, a concentração em nicho de alta renda e a baixa diversidade tipológica.
- **Oportunidades:** modelos híbridos de uso e renda, desenvolvimento de produtos ESG autênticos, cluster wellness, reposicionamento de áreas periurbanas e integração agro-lifestyle;
- **Ameaças:** ciclos macroeconômicos (juros elevados), risco de saturação do nicho sem curadoria, e potenciais desafios ambientais ou regulatórios se a expansão não for planejada. Os principais riscos incluem superoferta segmentada, volatilidade de financiamento, percepção ambiental, dependência de marketing aspiracional e liquidez secundária limitada.

Em síntese, Porto Feliz/SP oferece fundamentos robustos para continuidade de ciclo de valorização em nichos de alto padrão.

⁹ TRIVELLATO, Gabi. Colégio Visconde de Porto Seguro em Porto Feliz: O Que Isso Revela Sobre o Futuro do Mercado Imobiliário em Porto Feliz? Disponível em: <https://gabitrivellatoimoveis.com.br/blog/2203/colgio-visconde-de-porto-seguro-em-porto-feliz-o-que-isso-revela-sobre-o-futuro-do-mercado-imobiliario-em-itu>. Acesso em: 18.08.2025

3.3. Análise Sobre As Características da Localização do Imóvel Avaliado

Em face das análises relacionadas ao município e sua dinâmica imobiliária, serão avaliadas a seguir as características do bairro onde está inserido o imóvel objeto do presente relatório, bem como as peculiaridades do empreendimento. Para esta avaliação, foi realizada uma *visita in loco* até o empreendimento a fim de se obter informações técnicas e qualitativas.

O imóvel está localizado na região norte do município, na área de transição entre a zona residencial e a rural. Trata-se de um bairro consolidado, habitado predominantemente por uma população de classe baixa. Este bairro é majoritariamente residencial, sendo composto por outros loteamentos habitacionais de cunho social.

Em relação aos aspectos de infraestrutura, o bairro conta com vias pavimentadas, energia elétrica, transporte público, unidades escolares, praças com áreas de lazer, infraestrutura para conectividade e demais serviços privados.

As propriedades residenciais situadas na localidade apresentam características que se classificam de acabamento médio a inferior. A **Figura 3.3-1** ilustra a localização da área onde está inserido o imóvel, bem como as **Figuras 3.3-2** demonstram alguns trechos do bairro.

Figura 3.3-1: Localização do Imóvel

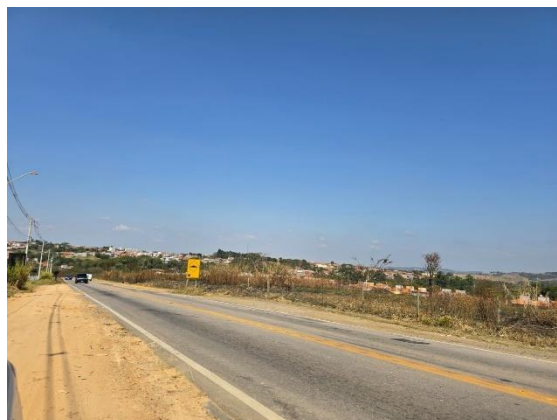


Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Figuras 3.2-2: Registros do entorno, áreas de residência e comércio pontual



Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



Acervo: Geo Brasilis, 2025.

3.4. Análise das Características do Imóvel Avaliado

A partir da avaliação do município, do mercado imobiliário e da visita técnica ao imóvel, são constituídos subsídios técnicos que sustentam a análise de mercado referente ao empreendimento objeto deste relatório.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Tal avaliação para determinar o valor do imóvel, é subsidiada considerando parâmetros técnicos relacionados aos aspectos locais do empreendimento do ponto de vista de sua inserção urbana, na disponibilidade de equipamentos urbanos como: escolas, postos de saúde, hospitais, áreas de lazer, espaços para esporte, dentre outros.

É fático que a proximidade do imóvel em relação aos equipamentos urbanos contribuiu positivamente para a valorização do empreendimento, mas a ausência e/ou distância podem gerar impactos negativos na comercialização das unidades habitacionais. Além disso, questões cotidianas, como fluxo de tráfego na via do empreendimento, disponibilidade de transporte coletivo, são questões a serem consideradas, por impactarem diretamente na definição do público-alvo que o empreendimento pretende atingir.

Dessa forma, tendo em vista o imóvel avaliado, apresentam-se as seguintes premissas a serem utilizadas para definição do valor comercial do empreendimento:

- **Localização:** O imóvel está disposto nas seguintes ruas, sendo: Face leste voltada para a Avenida Governador Mário Covas, n.º S/N, Porto Feliz/SP, face norte, sul e oeste voltada para imóveis circunvizinhos, como se observa a **Figura 3.4-1**;
- **Área total:** 101.038,944 m²;
- **Condições da via:** todas as vias no torno do imóvel são pavimentadas de asfalto, com sentido duplo. Em especial, a Avenida Governador Mário Covas com uma largura de 14 metros;
- **Terreno:** Visualmente, não há pessoas residindo no terreno avaliado. Em relação à topografia do local, observa-se leve aclive;
- **Característica do entorno:** A área está localizada num ambiente misto, composto por residências e plantações de cana-de-açúcar. O bairro é o último urbanizado da cidade, com a transição da parte residencial para a rural. Foram constatados pontos de energia elétrica, abastecimento de água potável e rede de esgoto sanitário. Ressalta-se a necessidade de expansão da linha de transporte público para que atenda o empreendimento;
- **Desapropriação e Projetos Viários:** Visualmente, não foi identificada desapropriação ou projeto viário que possa atingir o terreno ou suas cercanias imediatas;
- **Projeto a ser desenvolvido:** tendo em vista a extensão territorial do imóvel e considerando as características predominantes do imóvel avaliado, sugere-se a implantação de um empreendimento residencial horizontal. Em relação aos aspectos estruturais urbanos, a rede viária de trânsito suportará o empreendimento, tendo o acesso pela Avenida Governador Mário Covas.

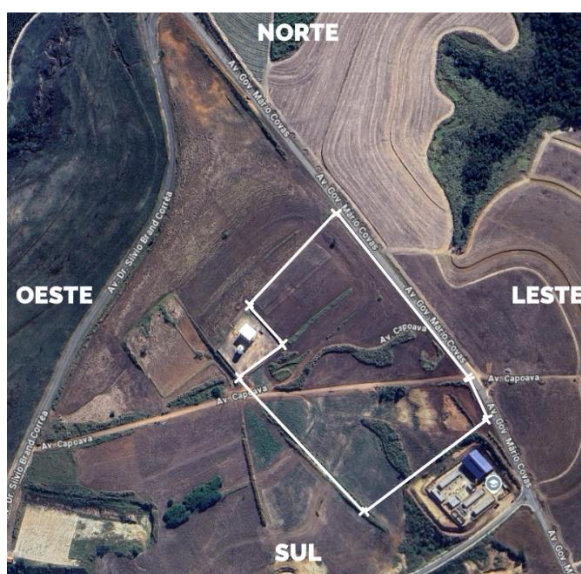
Para ilustrar a localização do imóvel frente aos principais equipamentos urbanos presentes no bairro e no município no qual o empreendimento está situado. Observa-se a seguir o **Quadro 3.4-1**, que contém as distâncias entre os principais serviços públicos e privados na região em relação ao imóvel.

Quadro 3.4-1: Distância do imóvel para os principais serviços públicos e privados

Local e Equipamento	Distância em KM
Centro de Porto Feliz/SP	5,0 km
UBS Dr. Walter Castelucci	2,0 km
Escola Altos do Jequitibá	170 m
CEIM Ilda Souza Leite	1,5 km
Supermercado Porto Alvorada	2,5 km

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

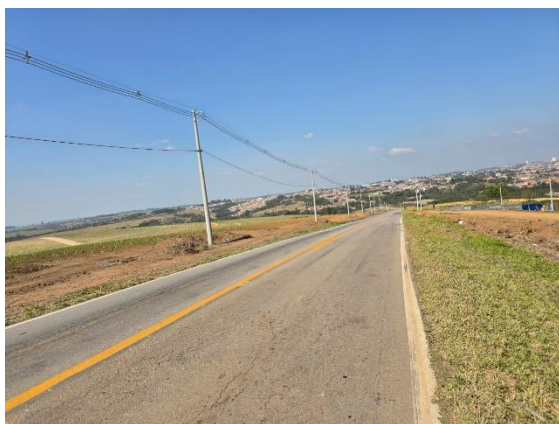
Figura 3.4-1: Disposição do Imóvel Avaliado e Suas Confrontações



Acervo: Geo Brasilis, 2025

Figura 3.4-2: Face do Imóvel para Avenida Governador Mário Covas

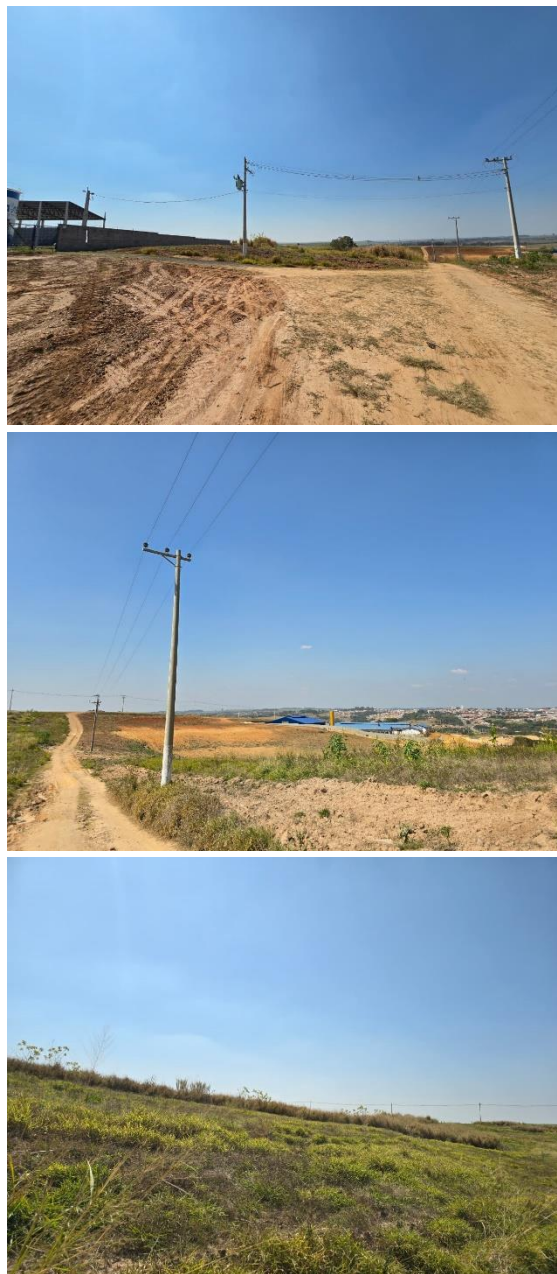
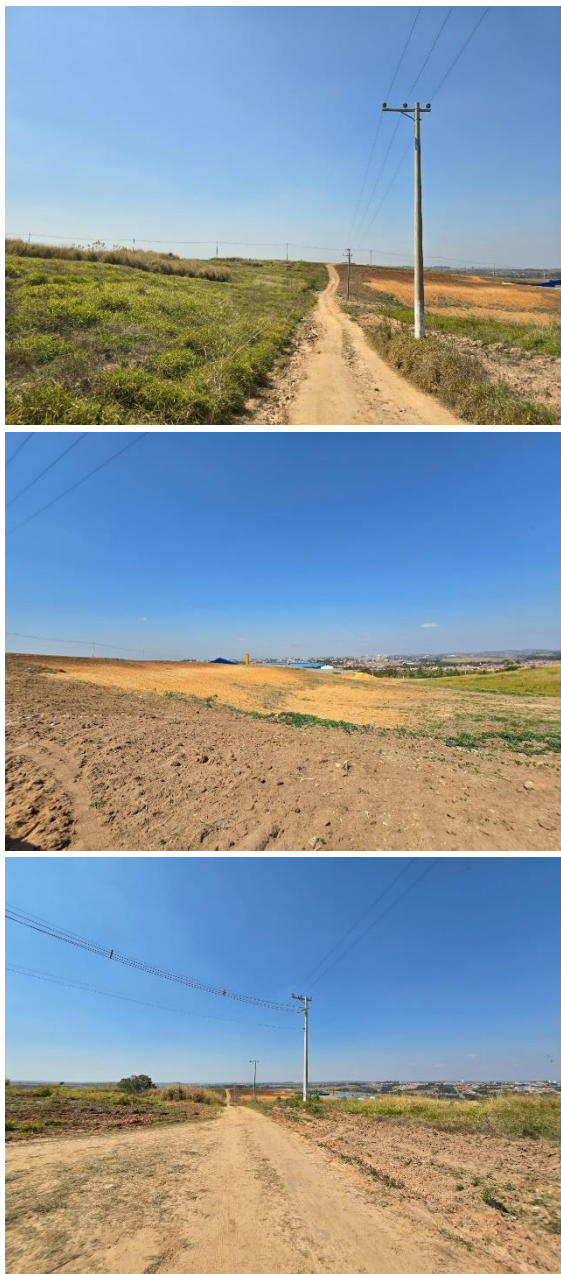






Acervo: Geo Brasilis, 2025

Figura 3.4-3: Interior do Imóvel



Acervo: Geo Brasilis, 2025

4. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

4.1. Análise da Amostra Coletada- Lotes em Terra Nua

Diante da metodologia adotada para avaliação de bens e imóveis, apresentada no início deste relatório, considera-se a coleta de dados sendo de 02º Grau, realizada através da rede mundial de computadores acessando sítios eletrônicos de empresas de vendas de bens diversos e de imobiliárias, sendo: Imóvel Web, Viva Real, Imobiliária Moções, Imobiliária Bad Imóveis, Imobiliária Menegon, Imobiliária Porto House Vicente Martins e Imobiliária Veronezi.

Vale ressaltar que, diante dos aspectos mercadológicos do setor imobiliário do município de Porto Feliz/SP, constatou-se um baixo número na oferta de imóveis de características semelhantes e/ou compatíveis com o imóvel avaliado. Nesse sentido, o **Quadro 4.1-1** apresenta que, ao todo, foram analisados um total de 30 imóveis, para compor o método de análise pela forma comparativa, a fim de determinar o valor de mercado do empreendimento em estudo.

Dessa forma, as amostras coletadas na pesquisa foram parametrizadas na busca de imóveis, com as mesmas características urbanísticas semelhantes ao bairro que o imóvel está inserido, seguindo critérios como: imóveis em terra nua, com residenciais abertos, sem controle de acesso ou qualquer outra forma que impeça o livre trânsito de pessoas.

Observa-se no **Quadro 4.1-1** a classificação da amostra por bairros, em que todos os resultados da pesquisa podem ser averiguados no **Anexo 1** deste relatório.

Quadro 4.1-1: Resultado da Amostra por Localização e Tipo de Metragem

Tipo/ Localização	Centro	São Marcos	Jardim Primavera	Rural	Avecuia do Alto	Vila Progresso	Cruz Das Almas	Piquirá	Caçatinga	Soamim	Total da Amostra
500 m² até 1000 m²	2	1	1								4
1000 m² até 2500 m²				1	1						2
2500 m² até 5000 m²	1			2		1					4
5000 m² até 10.000 m²				1							1
10.000 m² até 50.000 m²				4			1	1			6
50.000 m² até 100.000 m²				2					1		3
100.000 m² até 200.000 m²				2	1					1	4
200.000 m² até 500.000 m²				2	3						5
acima de 500.000 m²				1							1
Total da Amostra	3	1	1	15	5	1	1	1	1	1	30

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

A partir dos dados apresentados no quadro acima, observa-se que a maior oferta de imóveis está presente na Zona Rural do município de Porto Feliz/SP. Além disso, notam-se que as ofertas pela faixa de metragem, em que a faixa de 10.000 m² até 50.000 m² possui maior quantidade de imóveis disponíveis para venda, seguindo pelos imóveis de 200.000 m² até 500.000 m².

No **Quadro 4.1-2**, observa-se a média da metragem dos imóveis, estando classificados por faixa de metragem e localização.

Quadro 4.1-2: Média da Metragem por Localização e Faixa de Metragem

Tipo/ Localização	Centro	São Marcos	Jardim Primavera	Rural	Avecuia do Alto	Vila Progresso	Cruz Das Almas	Piquirá	Caçatinga	Soamim	Total da Amostra
500 m ² até 1000 m ²	864 m ²	402 m ²	823 m ²								738 m ²
1000 m ² até 2500 m ²				1.332 m ²	1.473 m ²						1.402 m ²
2500 m ² até 5000 m ²	3.660 m ²			3.279 m ²		1.500 m ²					2.929 m ²
5000 m ² até 10.000 m ²				6.166 m ²							6.166 m ²
10.000 m ² até 50.000 m ²				36.925 m ²			20.000 m ²	24.000 m ²			31.950 m ²
50.000 m ² até 100.000 m ²				86.121 m ²					96.800 m ²		89.680 m ²
100.000 m ² até 200.000 m ²				157.084 m ²	151.568 m ²					187.475 m ²	163.303 m ²
200.000 m ² até 500.000 m ²				286.602 m ²	334.221 m ²						315.173 m ²
acima de 500.000 m ²				518.606 m ²							518.606 m ²
Metragem Média M²	1.796 m²	402 m²	823 m²	115.998 m²	231.141 m²	1.500 m²	20.000 m²	24.000 m²	96.800 m²	187.475 m²	107.735 m²

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

Em face dos dados, conta-se que a média dos imóveis ofertados perante a amostra da pesquisa é de 107.735 m², com os bairros Avecuia do Alto e Soamin obtendo os imóveis com maior metragem. Tendo em vista a necessidade da diversidade de características de cada imóvel, mesmo que coletados respeitando um critério mínimo segundo os parâmetros do imóvel avaliado, destaca-se a necessidade da padronização para uma avaliação homogênea sobre os valores da pesquisa amostral.

Para isso, considera-se como métrica a aplicada o “valor de M²”, sendo um parâmetro comum para avaliar os valores comerciais da amostra coletada. Assim, o **Quadro 4.1-3** apresenta o valor do M² pelo tipo de metragem da amostra e localização.

Quadro 4.1-3: Valor Médio do M² por Localização da Amostra e Faixa de Metragem

Tipo/ Localização	Centro	São Marcos	Jardim Primavera	Rural	Avecuia do Alto	Vila Progresso	Cruz Das Almas	Piquirá	Caicatinga	Soamim	Total da Amostra
500 m ² até 1000 m ²	R\$ 521,44	R\$ 748,26	R\$ 2.170,11								R\$ 990,31
1000 m ² até 2500 m ²				R\$ 247,01	R\$ 229,74						R\$ 238,37
2500 m ² até 5000 m ²	R\$ 1.540,98			R\$ 1.832,43		R\$ 940,00					R\$ 1.536,46
5000 m ² até 10.000 m ²				R\$ 91,47							R\$ 91,47
10.000 m ² até 50.000 m ²				R\$ 80,43			R\$ 108,10	R\$ 35,25			R\$ 77,51
50.000 m ² até 100.000 m ²				R\$ 18,81					R\$ 18,45		R\$ 18,69
100.000 m ² até 200.000 m ²				R\$ 10,82	R\$ 36,59					R\$ 140,68	R\$ 49,73
200.000 m ² até 500.000 m ²				R\$ 40,34	R\$ 32,08						R\$ 35,38
acima de 500.000 m ²				R\$ 29,00							R\$ 29,00
Média Valor m²	R\$ 861,29	R\$ 748,26	R\$ 2.170,11	R\$ 299,60	R\$ 72,51	R\$ 940,00	R\$ 108,10	R\$ 35,25	R\$ 18,45	R\$ 140,68	R\$ 386,71

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

Com os dados apresentados no quadro acima, nota-se a variação do valor do m² perante a faixa de metragem dos imóveis em oferta. Constata-se que os imóveis na faixa de 2.500 m² até 5.000 m² possuem maior valorização na pesquisa amostral.

Do mesmo modo, constata-se que o valor do m² é inversamente proporcional em reação à sua metragem, fato que é normal e está presente na dinâmica imobiliária de demais municípios, demonstrando a existência na oferta de imóveis com metragens superiores a 100.000 m².

Devido à grande dimensão do terreno avaliado, não existem terrenos urbanos comparáveis na cidade de Porto Feliz. Em função de sua área atípica, as únicas amostras disponíveis correspondem a terrenos rurais ou industriais, que, apesar de apresentarem funções distintas, possuem características comparáveis quanto à localização, tamanho, acesso e padrão do solo.

Para garantir a representatividade e a consistência dos dados, foram coletadas amostras em conformidade com as recomendações da ABNT NBR 14.653-2:2011 e do IBAPE/SP, permitindo justificar tecnicamente a escolha das amostras e assegurar a homogeneização dos valores, conferindo confiabilidade à avaliação de um imóvel com características atípicas.

Considerando as premissas qualitativas e quantitativas das amostras coletadas, conclui-se que o valor do metro quadrado dos terrenos analisados varia entre **R\$ 24,86/m² e R\$ 49,73/m²**. Para o presente estudo, **adotou-se o valor máximo de R\$ 49,73/m²**, uma vez que a pesquisa amostral demonstra que

esse valor corresponde à amostra mais representativa em termos de localização, padrão urbanístico e características físicas do imóvel avaliado.

A escolha do valor máximo também se justifica pelo fato de o terreno em análise apresentar condições favoráveis de acesso, infraestrutura consolidada e inserção em área urbana com potencial de desenvolvimento, aspectos que o posicionam na faixa superior de valor dentro do intervalo identificado. Dessa forma, a adoção do valor de **R\$ 49,73/m²** assegura maior consistência técnica e representatividade mercadológica ao resultado da avaliação, resultando em um valor total estimado de **R\$ 5.024.381,31**.

Para exemplificar, o **Quadro 4.1-4** e **Quadro 4.1-5** resumem a aplicabilidade dos valores mínimos e máximos, considerando a metragem do imóvel avaliado para venda com pagamento à vista.

Quadro 4.1-4: Valor Máximo e Mínimo de M² sobre o Imóvel Avaliado

Metragem do Imóvel Avaliado	Valor Mínimo do M²	Valor Máximo do M²
101.038,94 m²	R\$ 24,86	R\$ 49,73

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

Quadro 4.1-5: Valor Máximo e Mínimo em R\$

Metragem do Imóvel Avaliado	Valor Mínimo de Mercado	Valor Máximo de Mercado
101.038,94 m²	R\$ 2.512.190,66	R\$ 5.024.381,31

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

4.2. Análise da Amostra Coletada- Edificações Habitacionais (horizontal)

Em face ao projeto a ser desenvolvido no imóvel avaliado, considera-se que poderão ser ofertadas unidades habitacionais através do Programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal e do Programa Casa Paulista do Governo do Estado de São Paulo. Para isto, é necessário analisar o mercado imobiliário de imóveis já edificados, a fim de corroborar para a definição do valor de mercado de cada unidade habitacional finalizada, bem como o cálculo do VGV do projeto.

Nesse sentido, foi realizada uma pesquisa mercadológica complementar, conduzida de forma semelhante à apresentada anteriormente, diferenciando-se pela inclusão de amostras efetivamente transacionadas, obtidas a partir de dados de imóveis financiados. Essa pesquisa, aplicada no subcapítulo anterior deste relatório, fundamenta a presente análise. Assim, o método adotado para definição dos valores é o método comparativo direto de dados de mercado, composto por amostras de 2º grau, devidamente analisadas e ajustadas conforme os critérios técnicos pertinentes.

Com base na pesquisa efetuada, observou-se a mesma particularidade do mercado imobiliário no município, desta vez, em relação aos imóveis residenciais horizontais de metragem semelhante e/ou compatível com o projeto almejado a ser implementado no imóvel avaliado.

Assim, como um complemento e suporte à pesquisa amostral, foi efetuada uma visita presencial ao município, a qual contribuiu para o aprimoramento dos parâmetros utilizados na investigação, aproximando-os mais daquilo que se pretendia para o empreendimento analisado.

No **Quadro 4.2-1** observa-se o resultado da pesquisa amostral, demonstrando a quantidade de ofertas conforme a localidade e a faixa de metragem dos imóveis.

Quadro 4.2-1: Resultado da Amostra Por Localização e Faixa de Metragem

Tipo/ Localização	40 m ² até 50 m ²	50m ² até 60 m ²	acima de 60 m ²	Total de Amostras
Itanhaém	3			3
Loteamento Residencial Terras do Porto		1		1
Jardim Tendá		1		1
Conjunto Hab. Fortunato Fioravante Angeli	2	2		4
Cachoeira			2	2
Jardim Excelsior			1	1
Total de Amostras	5	4	3	12

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

Com base nas informações apresentadas na tabela acima, observa-se que os imóveis com área construída inferior a 50 m² correspondem a aproximadamente 42% da amostra total, enquanto aqueles entre 50 m² e 60 m² representam 33%, e os imóveis com área superior a 60 m² correspondem a 25%. A pesquisa contemplou residências unifamiliares, tanto em condomínio quanto fora dele, refletindo a dinâmica imobiliária local. Nota-se, ainda, uma maior incidência de imóveis com áreas menores que 50 m², o que evidencia a escassez de unidades horizontais de pequeno porte no município.

Ainda assim, para complementar as análises, observa-se o **Quadro 4.2.-2** que apresenta a média de metragem em m², estando classificada por localização e faixa de metragem dos imóveis.

Quadro 4.2-2: Resultado da Amostra Por Média de Metragem Classificada por Localização e Faixa de Metragem

Tipo/ Localização	40 m ² até 50 m ²	50m ² até 60 m ²	acima de 60 m ²	Metragem Média M ²
Itanhaém	45,00	–	–	45,00
Loteamento Residencial Terras do Porto	–	50,30	–	50,30
Jardim Tendá	–	57,00	–	57,00
Conjunto Hab. Fortunato Fioravante Angeli	45,00	60,00	–	52,50
Cachoeira	–	–	74,95	74,95
Jardim Excelsior	–	–	71,00	71,00
Média por Faixa (m²)	45,00	55,80	72,98	58,46

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

Os resultados obtidos na pesquisa amostral demonstram que a **metragem média das residências horizontais** é de aproximadamente **58,46 m²**, variando entre **45,00 m²** (menores unidades) e **74,95 m²** (maiores unidades). Essa variação reflete a **diversificação dos produtos imobiliários** existentes no município, evidenciando tanto empreendimentos de padrão mais compacto — geralmente voltados ao público de **média e baixa renda** — quanto **residências de maior porte**, situadas em bairros com **perfil construtivo mais elevado**.

Observa-se, ainda, que os **imóveis de menor metragem** (até 50 m²) concentram-se principalmente em bairros como **Itanhaém** e **Conjunto Habitacional Fortunato Fioravante Angeli**, enquanto os **imóveis acima de 60 m²** são encontrados em regiões como **Cachoeira** e **Jardim Excelsior**, evidenciando um **perfil de ocupação e padrão construtivo heterogêneo**.

Apresentam-se no **Quadro 4.2-3** as **médias de valores de M²** classificadas conforme a **localização e faixa de metragem**.

Quadro 4.2-3: Valor Médio do M² Segundo a Localização

Tipo/ Localização	40 m ² até 50 m ²	51 m ² até 60 m ²	Acima de 60 m ²	Metragem Média M ²
Itanhaém	R\$ 4.233,24	–	–	R\$ 4.233,24
Loteamento Residencial Terras do Porto	–	R\$ 5.206,68	–	R\$ 5.206,68
Jardim Tendá	–	R\$ 5.175,44	–	R\$ 5.175,44
Conjunto Hab. Fortunato Fioravante Angeli	R\$ 4.544,44	R\$ 3.616,67	–	R\$ 4.080,56
Cachoeira	–	–	R\$ 4.479,13	R\$ 4.479,13
Jardim Excelsior	–	–	R\$ 3.661,97	R\$ 3.661,97
Metragem Média M²	R\$ 4.259,56	R\$ 4.666,26	R\$ 4.070,55	R\$ 4.332,12

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

Com base na análise dos valores unitários obtidos na pesquisa amostral, observa-se que os imóveis com área construída entre 40 m² e 50 m² apresentam valor médio de R\$ 4.259,56/m², enquanto os imóveis na faixa entre 51 m² e 60 m² possuem média de R\$ 4.666,26/m², e aqueles com área superior

a 60 m² registram valor médio de R\$ 4.070,55/m². A média geral dos imóveis analisados resulta em R\$ 4.332,12/m².

Nota-se que os imóveis de metragem intermediária (entre 51 m² e 60 m²) apresentaram os maiores valores unitários, o que pode ser atribuído à presença de construções mais recentes e melhor padrão de acabamento nessa faixa. Em contrapartida, as unidades de maior metragem tendem a apresentar valor unitário inferior, reflexo de construções mais antigas e localizações com menor valorização imobiliária.

Ressalta-se que os valores obtidos refletem as condições específicas de cada imóvel, podendo variar conforme tipologia construtiva, estado de conservação, posição no lote, entorno imediato e proximidade a vias arteriais ou centros de comércio, fatores devidamente tratados no comparativo direto.

Considerando as premissas do projeto a ser implantado no terreno avaliado — cujas unidades habitacionais estão projetadas com metragem média de 40 m² —, estima-se, com base nos parâmetros analisados, o valor médio de referência para comercialização conforme indicado na sequência deste relatório.

4.2.1. Comparativo Direto das Edificações Habitacionais

Para este comparativo, foram consideradas unidades de padrão econômico à médio-baixo padrão, tanto dentro quanto fora de condomínios, com preferência por imóveis mais novos e localizados mais próximos ao imóvel avaliado, incluindo amostras de venda e transações recentes financiadas por bancos privados. As áreas construídas das amostras analisadas variam entre 45,00 m² e 77,00 m², respeitando a faixa recomendada pela ABNT NBR 14.653-2:2011 (para descrição completa das amostras vide Anexo 5.2). Todos os fatores de localização, padrão construtivo, idade, conservação e homogeneização foram devidamente considerados, garantindo consistência, confiabilidade e compatibilidade com a realidade do mercado de Habitação de Interesse Social.

Através da homogeneização dos elementos pesquisados, tem-se como resultado os **Quadros 4.2.1-1** e o **4.2.1-2**.

Quadro 4.2.1-1: Homogeneização dos elementos pesquisados - Edificações Habitacionais

Nº	Condomínio	Endereço	Homogeneização			Fator total	Valor homog.	Valor saneado	
			Local	Padrão	Idade / conserv.				
1	Ipê Roxo residencial	Estrada Engenho D'Água nº301	1,15	1,00	1,01	1,16	R\$ 4.171,30	R\$ 4.171,30	
2	Terras do Porto	Rua Iolanda Barbosa Moreira	1,00	0,94	1,00	0,94	R\$ 4.425,68	R\$ 4.425,68	
3	Terras de Teresa	Alameda dos Canários, nº 281,	0,85	0,94	1,00	0,80	R\$ 3.739,25	R\$ 3.739,25	
4	Vila Paraíso	Estrada Municipal Porto Feliz, 680	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.200,00	R\$ 4.200,00	
5	Vila Paraíso	Estrada Municipal Porto Feliz, 680	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.980,00	R\$ 3.980,00	
6	Condomínio São Matheus	Estrada Municipal – PFZ-149, 334	1,00	0,94	1,00	0,94	R\$ 3.532,47	R\$ 3.532,47	

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

7	Condomínio São Matheus	Estrada Municipal – PFZ-149, 334	1,00	0,94	1,00	0,94	R\$ 4.082,05	R\$ 4.082,05	
8	–	R. Dr. Julien Fouque 434	0,85	0,94	1,17	0,94	R\$ 3.441,67	R\$ 3.441,67	
9	Ipê Roxo residencial	Estr. Engenho d'Água 301	1,15	1,00	1,01	1,16	R\$ 4.848,52	R\$ 4.848,52	
10	Ipê Roxo residencial	Estr. Engenho d'Água	1,15	1,00	1,01	1,16	R\$ 5.231,79	R\$ 5.231,79	
11	–	R. Josephina Simeira 67	1,00	1,00	1,11	1,11	R\$ 4.036,56	R\$ 4.036,56	
12	–	R. José Teodoro de Almeida 315	1,00	1,00	1,11	1,11	R\$ 3.984,81	R\$ 3.984,81	

Média aritmética		R\$ 4.139,51	p/m²
Área construída		40,00	m²
Média saneada		R\$ 4.139,51	p/m²
Limite inferior	-30%	R\$ 2.897,66	p/m²
Limite superior	30%	R\$ 5.381,36	p/m²
Valor Total		R\$ 165.600,00	
Valor mínimo		R\$ 141.000,00	
Valor máximo		R\$ 190.000,00	
Valor m² arredondado		R\$ 4.140,00	p/m²

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

Quadro 4.2.1-2: Valor de mínimo e máximo do m² sobre o imóvel avaliado

Metragem do Imóvel Avaliado	Valor Mínimo do M²	Valor Máximo do M²
40 m²	R\$ 3.441,67	R\$ 5.231,79

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 3.441,67 /m² e R\$ 5.231,79 /m², com média saneada de R\$ 4.139,51 /m², que, aplicada à área média de **40,00 m²**, conduz ao valor comercial arredondado de **R\$ 165.600,00** ou **R\$ 4.140,00/m²** (podendo atender tanto às unidades destinadas à **Faixa 1**, quanto às unidades da **Faixa 2**, considerando os tetos vigentes para municípios do interior do Estado de São Paulo).

4.3. Cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV

Considerando a pesquisa realizada sobre a definição do valor de mercado do imóvel avaliado e do imóvel a ser ofertado segundo a sugestão de unidade habitacional, ressalta-se a aplicação dos resultados encontrados para cálculo do Valor Geral de Vendas- VGV do projeto.

Nesse sentido, consideram-se as seguintes variáveis básicas, sendo:

- Construção de unidades habitacionais verticais;
- Consideração dos custos de implantação, construção, comercialização, além da margem de lucratividade da incorporadora;

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

- Considerando como aspecto comparativo e de enquadramento, o valor médio das unidades comercializadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

Dessa forma, seguindo a implementação das variáveis, os cálculos a serem realizados terão os seguintes parâmetros:

- Área total construída considerando somente as habitações (530 unidades): **21.200 M²**;
- Valor médio da habitação segundo o resultado do Comparativo Direto de dados de mercado apresentada no subcapítulo 4.2 deste relatório: **R\$ 165.600,00**;
- Custo da Construção: **R\$ 2.055,47 com base no CUB divulgado pelo Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo- SIDUSCON/SP ¹⁰ em julho de 2025, incluindo o BDI, baseando-se no tipo de construção R1-B Baixo Padrão, definida pela NBR 12.712/02 e Lei Complementar n.º 4.591/64. Este padrão de construção consiste em Residência unifamiliar padrão baixo com 01 pavimento, com 02 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.**
- Projetos de Arquitetura e Executivos (Hidráulica, Elétrica, Paisagismo, etc.): **04% do custo de construção**;
- Despesas de Comercialização, Emolumentos e Marketing: **06% do VGV**;
- Custos com tributação de SPE: **07% do VGV**.
- Margem de lucro da incorporadora: **50% do resultado**.

Diante das variáveis e parâmetros para ser realizado o cálculo do VGV, estima-se a aplicação em 01 cenário, sendo 100% das unidades vendidas pela Resultado da Pesquisa de Mercado do Subcapítulo 4.2 deste relatório.

Dessa forma, o **Quadro 4.3-1** apresenta o resultado de cálculo do VGV, perante o cenário estipulado.

Quadro 4.3-1: Resultado do Valor Geral de Vendas no Imóvel Avaliado

Item	Parâmetro	Cenário 01
A	Valor Geral de Vendas	R\$ 87.768.000,00
B	Custo da Construção	R\$ 43.575.964,00
C	Tributos	R\$ 6.143.760,00
D	Despesas de Comercialização, Emolumentos e Etc	R\$ 5.266.080,00
E	Projetos Completos	R\$ 1.743.038,56
F	Resultado da Operação (F= A - (B+C+D+E))	R\$ 31.039.157,44
G	Lucro do Empreendedor	R\$ 15.519.578,72

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

¹⁰ SINDICATO DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO- SIDUSCON/SP. CUB/SP. São Paulo/SP: Siduscon/SP, 2025. Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>. Acesso em: 18.08.2025

Com base na avaliação efetuada, ao considerar o contexto apresentado e suas premissas, acredita-se que o projeto apresenta viabilidade econômica, levando em conta uma margem de resultado de 35,36%.

4.4. Considerações Finais e Resultado da Avaliação

Em consideração a todos os fatores mercadológicos apresentados, assim como os aspectos imobiliários do município de Porto Feliz/SP, as especificidades do imóvel em questão e sua área adjacente, chega-se à conclusão de que o valor de comercialização do imóvel avaliado corresponde a R\$ 5.024.381,31 (cinco milhões e vinte e quatro mil, trezentos e oitenta e um reais e trinta e um centavos), tendo como base o preço do metro quadrado máximo de R\$ 49,73.

5. ANEXOS

5.1. Pesquisa dos Lotes de Terra Nua (Delimitado pelos Bairros Circunvizinhos)

Nº da Amostra	Fonte	Cod. Site	Tipo	Bairro	Metragem	Faixa de Metragem	Valor Total	Valor M²	Valor M² C/ Desconto	Link de Acesso
1	ImovelWeb	2995234248	Terreno	Soamim	187.475 m²	100.000 m² até 200.000 m²	R\$ 28.058.000,00	R\$ 149,66	R\$ 140,68	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-porto-feliz-2995234248.html
2	ImovelWeb	3012992876	Terreno	Piquirá	24.000 m²	10.000 m² até 50.000 m²	R\$ 900.000,00	R\$ 37,50	R\$ 35,25	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-industrial-a-venda-piquira-porto-feliz.-3012992876.html
3	ImovelWeb	2991025232	Terreno	Rural	30.000 m²	10.000 m² até 50.000 m²	R\$ 6.800.000,00	R\$ 226,67	R\$ 213,07	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-300000-m-por-r\$-6.800.000-00-porto-2991025232.html
4	ImovelWeb	3004209108	Terreno	Centro	728 m²	500 m² até 1000 m²	R\$ 400.000,00	R\$ 549,45	R\$ 516,48	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-vila-alcala-sp-3004209108.html
5	ImovelWeb	3004778097	Terreno	Centro	3.660 m²	2500 m² até 5000 m²	R\$ 6.000.000,00	R\$ 1.639,34	R\$ 1.540,98	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-centro-sp-3004778097.html
6	ImovelWeb	3007630465	Terreno	Rural	144.168 m²	100.000 m² até 200.000 m²	R\$ 350.000,00	R\$ 2,43	R\$ 2,28	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-a-venda-1.441-68m-por-r\$-350.000-00-3007630465.html
7	ImovelWeb	3004209035	Terreno	Rural	6.166 m²	5000 m² até 10.000 m²	R\$ 600.000,00	R\$ 97,31	R\$ 91,47	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-area-rural-de-porto-feliz-sp-3004209035.html
8	ImovelWeb	3004209026	Terreno	Avecuia do Alto	1.473 m²	1000 m² até 2500 m²	R\$ 360.000,00	R\$ 244,40	R\$ 229,74	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-porto-feliz-s.p-no-condominio-3004209026.html
9	ImovelWeb	3004209022	Terreno	São Marcos	402 m²	500 m² até 1000 m²	R\$ 320.000,00	R\$ 796,02	R\$ 748,26	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-parque-residencial-sao-marcos-sp-3004209022.html
10	ImovelWeb	3004209073	Terreno	Jardim Primavera	823 m²	500 m² até 1000 m²	R\$ 1.900.000,00	R\$ 2.308,63	R\$ 2.170,11	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-jardim-ararituagaba-sp-3004209073.html

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Nº da Amostra	Fonte	Cod. Site	Tipo	Bairro	Metragem	Faixa de Metragem	Valor Total	Valor M²	Valor M² C/ Desconto	Link de Acesso
11	ImovelWeb	3011435819	Terreno	Rural	96.800 m²	50.000 m² até 100.000 m²	R\$ 1.950.000,00	R\$ 20,14	R\$ 18,94	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/elegante-terreno-rural-para-venda-em-caiacatinga-3011435819.html
12	ImovelWeb	3007631857	Terreno	Rural	1.332 m²	1000 m² até 2500 m²	R\$ 350.000,00	R\$ 262,77	R\$ 247,01	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-a-venda-1.331-95m-por-r\$350.000-00-cod.-3007631857.html
13	ImovelWeb	3004209092	Terreno	Vila Progresso	1.500 m²	2500 m² até 5000 m²	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.000,00	R\$ 940,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-6-quartos-a-venda-em-vila-progresso-sp-3004209092.html
14	ImovelWeb	2991026050	Terreno	Rural	2.707 m²	2500 m² até 5000 m²	R\$ 5.140.000,00	R\$ 1.898,78	R\$ 1.784,85	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2706-m-por-r\$-5.140.000-00-boa-2991026050.html
15	ImovelWeb	3001463253	Terreno	Rural	3.850 m²	2500 m² até 5000 m²	R\$ 7.700.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 1.880,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-3850-m-por-r\$-7.700.000-00-boa-3001463253.html
16	ImovelWeb	3006542992	Terreno	Centro	1.000 m²	500 m² até 1000 m²	R\$ 560.000,00	R\$ 560,00	R\$ 526,40	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-condominio-com-0-quarto-centro-porto-3006542992.html
17	Viva Real	2811756913	Terreno	Avecuia do Alto	435.600 m²	200.000 m² até 500.000 m²	R\$ 14.500.000,00	R\$ 33,29	R\$ 31,29	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-avecuia-do-alto-bairros-porto-feliz-435600m2-venda-RS14500000-id-2811756913/?source=ranking%2Crp
18	Viva Real	2803603430	Terreno	Rural	48.000 m²	10.000 m² até 50.000 m²	R\$ 1.200.000,00	R\$ 25,00	R\$ 23,50	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campininha-bairros-porto-feliz-48000m2-venda-RS12000000-id-2803603430/?source=ranking%2Crp
19	Viva Real	2811045485	Terreno	Caicatinga	96.800 m²	50.000 m² até 100.000 m²	R\$ 1.900.000,00	R\$ 19,63	R\$ 18,45	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-caicatinga-bairros-porto-feliz-96800m2-venda-RS19000000-id-2811045485/?source=ranking%2Crp

Nº da Amostra	Fonte	Cod. Site	Tipo	Bairro	Metragem	Faixa de Metragem	Valor Total	Valor M²	Valor M² C/ Desconto	Link de Acesso
20	Viva Real	2783313025	Terreno	Rural	273.204 m²	200.000 m² até 500.000 m²	R\$ 17.800.000,00	R\$ 65,15	R\$ 61,24	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portal-dos-bandeirantes-i-bairros-porto-feliz-273204m2-venda-RS17800000-id-2783313025/?source=ranking%2Crp
21	Viva Real	2532239910	Terreno	Avecuia do Alto	273.204 m²	200.000 m² até 500.000 m²	R\$ 17.760.000,00	R\$ 65,01	R\$ 61,11	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-avecuia-do-alto-bairros-porto-feliz-273204m2-venda-RS17760000-id-2532239910/?source=ranking%2Crp
22	Viva Real	2644846691	Terreno	Cruz Das Almas	20.000 m²	10.000 m² até 50.000 m²	R\$ 2.300.000,00	R\$ 115,00	R\$ 108,10	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porto-feliz-20000m2-venda-RS2300000-id-2644846691/?source=ranking%2Crp
23	Viva Real	2805132516	Terreno	Rural	33.000 m²	10.000 m² até 50.000 m²	R\$ 2.000.000,00	R\$ 60,61	R\$ 56,97	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-porto-feliz-33000m2-venda-RS2000000-id-2805132516/?source=ranking%2Crp
24	Viva Real	2800721929	Terreno	Rural	300.000 m²	200.000 m² até 500.000 m²	R\$ 6.200.000,00	R\$ 20,67	R\$ 19,43	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-porto-feliz-300000m2-venda-RS6200000-id-2800721929/?source=ranking%2Crp
25	Viva Real	2674285890	Terreno	Avecuia do Alto	293.858 m²	200.000 m² até 500.000 m²	R\$ 1.200.000,00	R\$ 4,08	R\$ 3,84	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-avecuia-do-alto-bairros-porto-feliz-293858m2-venda-RS1200000-id-2674285890/?source=ranking%2Crp
26	Viva Real	2535647792	Terreno	Rural	36.700 m²	10.000 m² até 50.000 m²	R\$ 1.100.000,00	R\$ 29,97	R\$ 28,17	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-bom-retiro-bairros-porto-feliz-36700m2-venda-RS1100000-id-2535647792/?source=ranking%2Crp
27	Viva Real	2778236813	Terreno	Rural	518.606 m²	acima de 500.000 m²	R\$ 16.000.000,00	R\$ 30,85	R\$ 29,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porto-feliz-bairros-porto-feliz-518606m2-venda-RS16000000-id-2778236813/?source=ranking%2Crp
28	Viva Real	2647942383	Terreno	Avecuia do Alto	151.568 m²	100.000 m² até 200.000 m²	R\$ 5.900.000,00	R\$ 38,93	R\$ 36,59	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-avecuia-do-alto-bairros-porto-feliz-151568m2-venda-RS5900000-id-2647942383/?source=ranking%2Crp

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Nº da Amostra	Fonte	Cod. Site	Tipo	Bairro	Metragem	Faixa de Metragem	Valor Total	Valor M²	Valor M² C/ Desconto	Link de Acesso
29	Viva Real	2825742327	Terreno	Rural	75.441 m²	50.000 m² até 100.000 m²	R\$ 1.500.000,00	R\$ 19,88	R\$ 18,69	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porto-feliz-75441m2-venda-RS1500000-id-2825742327/?source=ranking%2Crp
30	Viva Real	2825594728	Terreno	Rural	170.000 m²	100.000 m² até 200.000 m²	R\$ 3.500.000,00	R\$ 20,59	R\$ 19,35	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-porto-feliz-170000m2-venda-RS3500000-id-2825594728/?source=ranking%2Crp

5.2. Pesquisa das Unidades Habitacionais (Dentro do Município de Porto Feliz/SP)

Nº da Amostra	Fonte	Tipo	Bairro	Faixa de Metragem	Metragem	Tipo	Preço Final	Valor M²	Valor M² C/ Desconto	Link de Acesso
1	Proprietário	casa	Itanhaém	40 m² até 50 m²	45,00 m²	Oferta	R\$ 180.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 3.600,00	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/imoveis/vendo-casa-nova-em-porto-feliz-1432434554
2	Porto House	casa	Loteamento Residencial Terras do Porto	50 m² até 60 m²	50,32 m²	Oferta	R\$ 262.000,00	R\$ 5.206,68	R\$ 4.686,01	https://www.portohousevicentinemartins.com.br/imovel/3664526/casa-venda-porto-feliz-sp-terras-do-portoinova
3	Porto House	casa	Jardim Tendá	50 m² até 60 m²	57,00 m²	Oferta	R\$ 295.000,00	R\$ 5.175,44	R\$ 4.657,89	https://www.portohousevicentinemartins.com.br/imovel/3268346/casa-venda-porto-feliz-sp-jardim-tenda-terras-de-teresa
4	Veronezi	casa	Conjunto Hab. Fortunato Fioravante Angeli	40 m² até 50 m²	45,00 m²	Oferta	R\$ 210.000,00	R\$ 4.666,67	R\$ 4.200,00	https://www.veronezinegocios.com.br/imovel/casa-porto-feliz-2-quartos-45-m/CA0260-FALV?from=sale

Nº da Amostra	Fonte	Tipo	Bairro	Faixa de Metragem	Metragem m	Tipo	Preço Final	Valor M²	Valor M² C/ Desconto	Link de Acesso
5	Porto House	casa	Conjunto Hab. Fortunato Fioravante Angeli	40 m² até 50 m²	45,00 m²	Oferta	R\$ 199.000,00	R\$ 4.422,22	R\$ 3.980,00	https://www.portohousevicentinemartins.com.br/imovel/1668754/casa-em-condominio-venda-villa-paraiso?Mobile=1
6	Newcore	casa	Cachoeira	Acima de 60 m²	77,00 m²	Oferta	R\$ 320.000,00	R\$ 4.155,84	R\$ 3.740,26	https://comprar.newcore.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-dormitorios-2-banheiros-2-vagas-77m2-area-rural-de-porto-feliz-pto-feliz-sao-paulo-cod-378345
7	Veronezi	casa	Cachoeira	Acima de 60 m²	72,88 m²	Oferta	R\$ 350.000,00	R\$ 4.802,41	R\$ 4.322,17	https://www.veronezinegocios.com.br/imovel/casa-porto-feliz-3-quartos-73-m/CA0337-FALV
8	AVM DataLand	casa	Jardim Excelsior	Acima de 60 m²	71,00 m²	Transação	R\$ 260.000,00	R\$ 3.661,97	R\$ 3.661,97	Sistema DataLand
9	AVM DataLand	casa	Itanhaém	40 m² até 50 m²	45,00 m²	Transação	R\$ 188.301,00	R\$ 4.184,47	R\$ 4.184,47	Sistema DataLand
10	AVM DataLand	casa	Itanhaém	40 m² até 50 m²	45,00 m²	Transação	R\$ 203.186,00	R\$ 4.515,24	R\$ 4.515,24	Sistema DataLand
11	AVM DataLand	casa	Conjunto Hab. Fortunato Fioravante Angeli	50 m² até 60 m²	60,00 m²	Transação	R\$ 218.400,00	R\$ 3.640,00	R\$ 3.640,00	Sistema DataLand
12	AVM DataLand	casa	Conjunto Hab. Fortunato Fioravante Angeli	50 m² até 60 m²	60,00 m²	Transação	R\$ 215.600,00	R\$ 3.593,33	R\$ 3.593,33	Sistema DataLand



TERMO DE OPINIÃO DE VALOR DE MERCADO

I. OBJETIVO DO TERMO

O presente termo tem por objetivo validar a consulta feita pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz, junto a empresa Imobiliária Cidade de Porto Feliz Ltda, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 12.610.344/0001-00 e no CRECI sob o nº j-27756, com sede neste município na Rua Candido Mota, 09 – Centro, relativa a determinação do justo valor para alienação de “UM TERRENO medindo **101.038,944 m²**, sem benfeitorias, nesta cidade, localizado na Avenida Governador Mário Covas.

Imóvel este descrito e caracterizado na matrícula nº **69.602** do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP.

Proprietária : PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ

II. SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ

CNPJ/MF: 46.634.481/0001-98



III. CARACTERÍSTICAS

- A) O imóvel, objeto deste estudo, possui frente para importante via de mão dupla, pavimentada, com alto fluxo de veículos.
- B) A área possui infraestrutura como água potável e energia elétrica.
- C) Está localizada na zona norte da cidade de Porto Feliz, em área de transição entre a zona residencial e rural.

IV. CERTIFICADO DE CONFIRMAÇÃO DO VALOR

Informo que o valor de **R\$49,73/m²** (quarenta e nove reais e setenta e três centavos por metro quadrado) ou valor total aproximado de **R\$5.024.381,31** (cinco milhões, vinte e quatro mil, trezentos e oitenta e um reais e trinta e um centavos) para alienação do referido imóvel **condiz com a realidade atual do mercado imobiliário, sendo um valor justo e correto a ser recebido pela municipalidade em caso de alienação.**



V. MÉTODOS UTILIZADOS:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na pesquisa e comparação de imóveis similares, em oferta, por meio de tratamento técnico.

VI. ANEXOS:

A) DEMARCAÇÃO DO IMÓVEL – GOOGLE EARTH

B) MATRÍCULA DO IMÓVEL

Porto Feliz/SP, 09 de outubro de 2025.



Documento assinado digitalmente
PAULO SERGIO BARBOSA
Data: 09/10/2025 14:10:07-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Paulo Sérgio Barbosa – CRECI 49.426-F





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM : 120949.2.0069602-70

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

FICHA N.º 1

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNM: 120949.2.0069602-70

Código Nacional das Serventias nº 12094-9

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 69.602

DATA 13 de junho de 2025.

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, nesta cidade, com as seguintes medidas divisas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **36** de coordenadas E=240.773,706 e N=7.434.885,474, lado par, distante 388,32 m da curvatura da Estrada Municipal PFZ-010, e na intersecção com a matrícula nº59.840 de propriedade da Prefeitura do Município de Porto Feliz, deste vértice segue confrontando com a faixa de domínio da Avenida Governador Mário Covas, com azimute de 140°47'23" e distância de 251,50 m até o vértice **36A** de coordenadas E=240.963,40 e N=7.434.735,38; deste vértice, deflete a esquerda e segue confrontando com a faixa de domínio da Avenida Governador Mário Covas, com azimute de 255°28'45" e distância de 59,33 m até o vértice **37** de coordenadas E=240.999,91 e N=7.434.689,41; deste vértice, deflete a esquerda e segue confrontando com a faixa de domínio da Avenida Governador Mário Covas, com azimute de 139°21'47" e distância de 55,04 m até o vértice **38** de coordenadas E=241.035,75 e N=7.434.647,65; deste vértice, deflete a esquerda e segue confrontando com a faixa de domínio da Avenida Governador Mário Covas, com azimute de 139°21'43" e distância de 11,21 m até o vértice **39** de coordenadas E=241.043,06 e N=7.434.639,14; deste vértice, deflete a direita e segue confrontando com a faixa de domínio da Avenida Governador Mário Covas, com azimute de 144°40'48" e distância de 7,47 m até o vértice **40** de coordenadas E=241.047,37 e N=7.434.633,05; deste vértice, deflete a direita e segue confrontando com a faixa de domínio da Avenida Governador Mário Covas, com azimute de 151°05'49" e distância de 52,08 m até o vértice **41** de coordenadas E=241.072,53 e N=7.434.587,49; deste vértice, deflete a esquerda e segue confrontando com a faixa de domínio da Avenida Governador Mário Covas, com azimute de 154°11'18" e distância de 4,70 m até o vértice **41B** de coordenadas E=241.074,58 e N=7.434.583,26; deste vértice, deflete a direita e segue confrontando com a matrícula nº60.986, Área Comercial 1, de propriedade da Prefeitura do Município de Porto Feliz, com azimute de 225°31'26" e distância de 251,33 m até o vértice **41A** de coordenadas E=240.895,25 e N=7.434.407,19; deste vértice, deflete a direita e segue confrontando com a matrícula nº62.629 de propriedade da Prefeitura do Município de Porto Feliz, com azimute de 316°00'26" e distância de 188,10 m até o vértice **40A** de coordenadas E=240.764,44 e N=7.434.542,62; deste vértice, deflete a direita e segue confrontando com a matrícula nº62.629 de propriedade da Prefeitura do Município de Porto Feliz, com azimute de 316°01'07" e distância de 107,99 m até o vértice **40C** de coordenadas E=240.680,95 e N=7.434.581,31; deste vértice, deflete a direita e segue confrontando com a outra parte da área, de propriedade da Prefeitura do Município de Porto Feliz, com azimute de 52°46'20" e distância de 103,73 m até o vértice **40D** de coordenadas E=240.763,55 e N=7.434.644,14; deste vértice, deflete a esquerda e segue confrontando com a outra parte da área, de propriedade da Prefeitura do Município de Porto Feliz, com azimute de 317°39'57" e distância de 90,98 m até o vértice **40E** de coordenadas E=240.702,28 e N=7.434.711,39; deste vértice, deflete a direita e segue confrontando com a matrícula nº59.840, de propriedade da Prefeitura do Município de Porto Feliz, com azimute de 28°16'20" e distância de 203,55 m até o vértice **36**, na quadra completada pela Rua Domingos Thomé, Avenida Governador Mário Covas, e Rua Aristides Cândido da Silva, fechando o perímetro, encerrando a área com **101.038,944 m²**.

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ (CNPJ/MF sob nº 46.634.481/0001-98), com sede na rua Ademar de Barros, nº 340, Centro, nesta cidade.

(continua no verso)

SOLICITADO POR: PREFEITURA FELIZ-SP - CPF/CNPJ: ***.344.810-** DATA: 07/10/2025 16:19:00 - VALOR: R\$ 13,92



onr | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM : 120949.2.0069602-70

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS CNM: 120949.2.0069602-70
PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO FICHA N.º 1
VERSÃO

REGISTRO GERAL M 69.602 **LIVRO N.º 2**

REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 69.601, em 13 de junho de 2025, deste Oficial de Registro.

CONTRIBUINTE: 01.1.372.0946.001.261
Selo Digital n. 120949311AB00696020005253

O Escrevente Substº, _____ (Douglas Belo Torres)

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 13,92**

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

onr | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: PREFEITURA FELIZ-SP - CPF/CNPJ: ***.344.810-** DATA: 07/10/2025 16:19:00 - VALOR: R\$ 13,92