

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE FALÊNCIA DO
FORO CENTRAL DE SÃO PAULO-SP.

PROCESSO Nº 0001070-09.2024.8.26.0100

JOÃO LUIZ MARTÌNS PONTES FH,
Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado por V.Exa., nos autos da
AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA sendo exequente BL
CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES RIBEIRÃO PRETO SS LTDA. em face de
SOLO AMBIENTE PROJETOS EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.
E OUTRO, vem, após estudos circunstanciados do problema, vistoria do
imóvel, diligências e pesquisas atinentes aos autos, apresentar
respeitosamente a V.Exa., suas conclusões consubstanciadas no
presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1.0 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	4
2 - CRITÉRIOS E METODOLOGIA.....	5
2.1 - CRITÉRIOS	5
2.2 - METODOLOGIA	5
3 - VISTORIA.....	7
4 - LOTE Nº 12, QUADRA D, LOTEAMENTO PARK-LANE II - GUARUJÁ/SP.....	7
4.1 - LOCALIZAÇÃO	7
4.2 - ZONEAMENTO:	9
4.3 - REGIÃO:	11
4.4 - TERRENO:	11
4.4.1 - Do solo.....	11
4.4.2 - Da topografia.....	12
4.4.3 - Da área.....	13
4.5 - CONSTRUÇÃO:	13
4.6 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:	14
4.7 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	20
4.7.1 - METODOLOGIA.....	20
4.7.2 - DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO.....	22
4.8 - VALOR DO IMÓVEL.....	32
5 - LOTE Nº 13B, QUADRA P, LOTEAMENTO JARDIM PARAIZO - CRUZEIRO/SP....	33
5.1 - LOCALIZAÇÃO	33
5.2 - ZONEAMENTO:	34
5.3 - REGIÃO:	35
5.4 - TERRENO:	36
5.4.1 - Do solo.....	36
5.4.2 - Da topografia.....	36
5.4.3 - Da área.....	36
5.5 - CONSTRUÇÃO:	37
5.6 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:	38
5.7 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	44
5.7.1 - METODOLOGIA.....	44
5.7.2 - DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO.....	46
5.8 - VALOR DO IMÓVEL.....	55
6 - LOTE Nº 13B, QUADRA P, LOTEAMENTO JARDIM PARAIZO - CRUZEIRO/SP....	56
6.1 - LOCALIZAÇÃO	56
6.2 - ZONEAMENTO:	57
6.3 - REGIÃO:	58
6.4 - TERRENO:	59
6.4.1 - Do solo.....	59
6.4.2 - Da topografia.....	59

6.4.3	- Da área.....	59
6.5	- CONSTRUÇÃO:	60
6.6	- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:	61
6.7	- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	67
6.7.1	- METODOLOGIA.....	67
6.7.2	- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO.....	69
6.8	- VALOR DO IMÓVEL.....	78
7	- LOTE Nº 13B, QUADRA P, LOTEAMENTO JARDIM PARAIZO - CRUZEIRO/SP....	79
7.1	- LOCALIZAÇÃO	79
7.2	- ZONEAMENTO:	80
7.3	- REGIÃO:	81
7.4	- TERRENO:	82
7.4.1	- Do solo.....	82
7.4.2	- Da topografia.....	82
7.4.3	- Da área.....	82
7.5	- CONSTRUÇÃO:	83
7.6	- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:	84
7.7	- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	89
7.7.1	- METODOLOGIA.....	89
7.7.2	- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO.....	91
7.8	- VALOR DO IMÓVEL.....	100
8	- CONCLUSÃO.....	101
9	- ENCERRAMENTO.....	102

1.0 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho consiste na apuração do valor de mercado dos seguintes imóveis:

➤ Lote nº 12 da quadra D, do Loteamento Park-Lane II, situado no município do Guarujá/SP, matrícula nº 74.329, do CRI do Guarujá/SP.

➤ Lote nº 13-B da quadra P, à rua 23 do Loteamento Jardim Paraizo, situado no município de Cruzeiro/SP, matrícula nº 13.173, do CRI de Cruzeiro/SP;

➤ Lote nº 14-A da quadra P, à rua 23 do Loteamento Jardim Paraizo, situado no município de Cruzeiro/SP, matrícula nº 13.174, do CRI de Cruzeiro/SP.

➤ Lote nº 1-A da quadra O, à rua 24 do Loteamento Jardim Paraizo, situado no município de Cruzeiro/SP, matrícula nº 13.064, do CRI de Cruzeiro/SP.

A avaliação se faz necessária, pois conforme consta da inicial, as Executadas foram devidamente citadas, contudo, não efetuaram o pagamento conforme determinado, relativos à remuneração do Exequente nos autos principais da Recuperação Judicial, permanecendo inadimplentes. Em razão disso, a exequente requereu à V. Exa. determinar a penhora dos imóveis acima mencionados.

Requerida as Avaliações, o M.M. JUIZ nomeou o Signatário para tão honroso mister à fl. 131 dos autos.

2.0 - CRITÉRIOS E METODOLOGIA

2.1 - CRITÉRIOS

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios:

- NBR-14.653-2 Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE – SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.
- Edificações Valores de Venda – 2.019, Estudo procedido pela comissão de peritos do IBAPE/SP.
- Norma para Laudos nas Ações Expropriatórias nas Varas da Fazenda Pública da Capital, portaria CAJUFA nº 01/2012.

2.2. – METODOLOGIA

O Nível de Rigor do presente trabalho enquadra-se segundo a prescrição normativa em **Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II**.

De acordo com a classificação proposta pelas normas citadas acima, os métodos de avaliações dividem-se nos seguintes grupos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

MÉTODO INVOLUTIVO

MÉTODO EVOLUTIVO

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

No presente caso, o valor dos imóveis serão calculados em comparação com outros semelhantes e as benfeitorias, quando existentes, calculado por meio do método do custo, aplicando-se o Estudo de Edificações Valores de Venda.

O Método Comparativo procura identificar o valor baseando-se na comparação com outros imóveis transacionados ou ofertados no mercado, efetuando-se a homogeneização dos dados por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

3.0 - VISTORIA

Com objetivo de cumprir com o honroso mister, o signatário vistoriou os imóveis localizados nos municípios de Guarujá-SP e Cruzeiro-SP conforme a seguir demonstrado.

4.0 - IMÓVEL SITUADO NO LOTEAMENTO PARK-LANE II - MUNICÍPIO DO GUARUJÁ/SP

4.1 – Localização:

É objeto de avaliação, o lote nº 12 da quadra D, situado na Rua 3 do Loteamento Park-Lane II, no município do Guarujá/SP, matrícula nº 74.329, do CRI do Guarujá/SP.

Referida propriedade dista cerca de 800 m da orla marítima da praia de Pernambuco conforme reprodução do mapa a seguir.

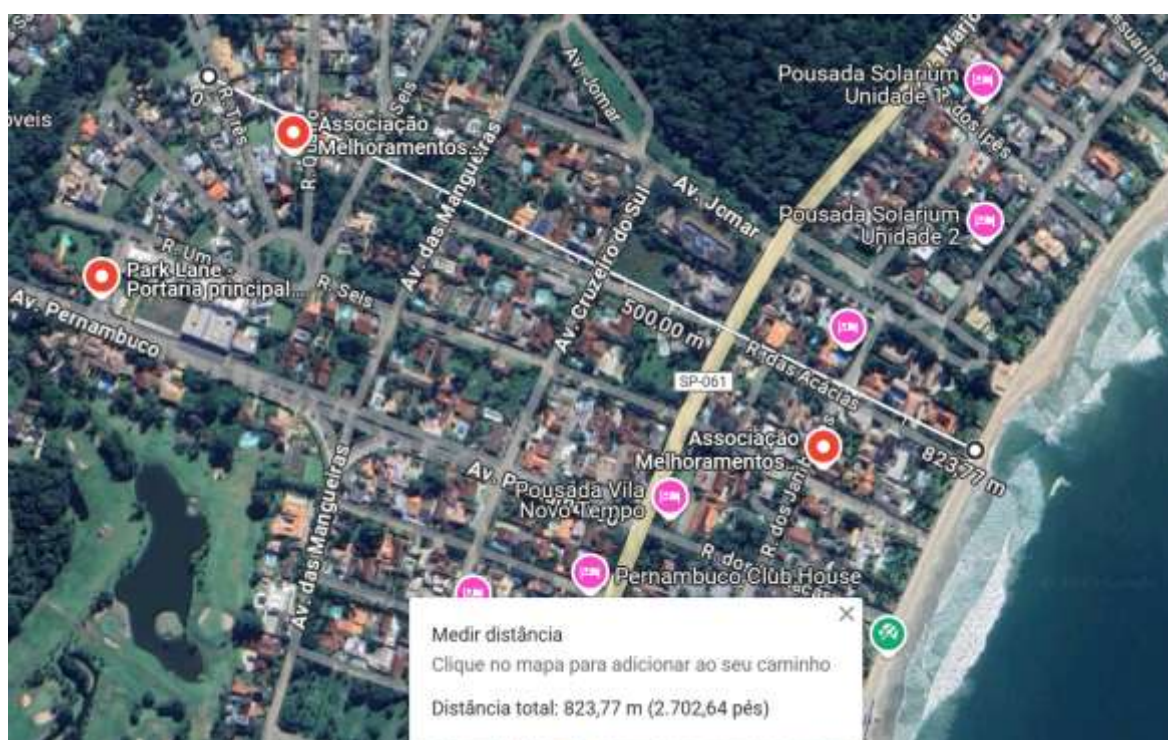


Fig. 01: Mapa com percurso entre o lote e a orla.

O imóvel encontra-se matriculado sob o número 74.329 do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá, Estado de São Paulo.

A figura a seguir mostra a localização da área objeto da presente perícia.



Fig. 02: Localização da área – fonte PM Guarujá.

4.2 – Zoneamento:

Perante o atual Plano Regional Estratégico do Guarujá, Lei Complementar nº. 156 de 17 de dezembro de 2.013, o imóvel está localizado em **ZMBD1 – Zona Mista de Baixa Densidade II**.

ZONAS MISTAS	ZONA MISTA ALTA DENSIDADE	ZMAD
	ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE I	ZMMD I
	ZONA MISTA MÉDIA DENSIDADE II	ZMMD II
	ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE I	ZMBD I
	ZONA MISTA BAIXA DENSIDADE II	ZMBD II



Fig.03: Planta de zoneamento do local – ZMMD II.

Das Zonas Mistas

Art. 126 Consideram-se Zonas Mistas aquelas situadas nas Zonas de Alta, Média e Baixa Densidades, que permitem atividades urbanas voltadas para habitação, comércio, serviços e uso institucional e de interesse turístico, além de indústrias de pequeno porte, autorizadas conforme a categoria da via em que venham a se situar, compatíveis com os critérios de incomodidade definidos nesta Lei Complementar.

§ 1º Em Guarujá ficam criadas as Zonas Mistas Turísticas em que os usos residenciais são complementados com atividades de comércio e serviços voltadas às atividades turísticas;

§ 2º Em Guarujá ficam criadas também Zonas Mistas que além de abrigar os usos residenciais e urbanos em geral, compreendem aqueles que dão suporte às atividades das Zonas Industriais Navais e Pesqueiras.

§ 3º Em Vicente de Carvalho ficam criadas Zonas Mistas que além de abrigar usos residenciais e urbanos compreendem aqueles que dão suporte às atividades das seguintes Zonas: Portuária e Industrial; Retroportuária e Industrial; Aeroportuária e Portuária.

§ 4º O zoneamento dos usos nas Zonas Mistas consta no Anexo 4c.

Art. 127 São objetivos na Zona de Uso Misto:

- I - garantir as áreas urbanas para o uso habitacional da população fixa e flutuante;
- II - complementar a oferta dos serviços essenciais à população;
- III - promover a diversificação de atividades comerciais e de serviços;
- IV - promover a diversificação de usos na cidade;
- V - contribuir para a geração de emprego e renda no Município;
- VI - preservar o ambiente urbano, restringindo as atividades incômodas

4.3 – Região:

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais, tais como: pavimento em asfalto, guias e sarjetas, rede de água e esgoto, rede de energia elétrica, rede de telefonia, transporte público.

A ocupação predominante são propriedades residenciais de alto padrão e comércio local.

4.4 – Terreno:

4.4.1 – Do solo

De acordo o constatado por ocasião da vistoria, a região onde se encontra o imóvel, é formado por solos típicos da baixada santista, caracterizado por areia fina compacta na camada superficial, seguida por uma espessa camada de argila muito mole abaixo.

A imagem a seguir destaca o lote nº 12 objeto da presente avaliação.



4.4.2 – Da topografia

A topografia predominante do terreno é plana tendo como parâmetro a via para qual entesta.

4.4.3 – Da área

Conforme disposto no **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá**, sob nº de matrícula 74.329, o imóvel tem a seguinte descrição:

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico do Brasil

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

matrícula **74329** Fichas **01**

Guarujá, 25 de maio de 1993

IMÓVEL: LOTE Nº 12 da QUADRA "D", do loteamento denominado PARK-LANE II, situado// nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., o qual mede 20,00ms. de frente - de quem da Rua 03, olha para o terreno; mede 48,26ms. do lado direito, confrontando com o lote 11; mede 44,01ms. do lado esquerdo, confrontando com o lote 13 e mede 20,42ms. nos fundos, confrontando com os fundos do lote 08, perfazendo a área total de 921,99m²., sendo os lotes confrontantes, todos da mesma quadra. Imóvel - este sujeito as condições restritivas impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento.

- ➡ Testada.....20,00m
- ➡ Profundidade equivalente.....46,10m
- ➡ ÁREA DE TERRENO.....921,99m².

4.5 – CONSTRUÇÃO:

4.5.1 – Área Construída

Não há construção na área avalianda.

4.6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotos a seguir mostram a região, acesso a área avalianda e o terreno.

FOTO 1: Vista da avenida Pernambuco por onde acessa o condomínio Park Lane.



FOTOS 2 e 3: Vista da avenida Pernambuco e a placa de identificação do condomínio Park Lane.



FOTOS 4 e 5: Vista do acesso ao condomínio Park Lane e via interna.



FOTOS 6 e 7: Vista da rua e o lote avaliando.



FOTOS 8 e 9: Vista do lote.



FOTOS 10 e 11: Vista da frente do lote e seu interior.



4.7 - AVALIAÇÃO

4.7.1 - METODOLOGIA

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- a) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

Índice Fiscal (I.F.) = 90,00/2025

4.7.2. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE TERRENO

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de **IMÓVEIS** à **venda** ou efetivamente negociados na região geoeconômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “Normas” em vigor.

Para a determinação do **valor básico unitário de venda** procedeu este signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **06 (seis) elementos** comparativos na mesma região geoeconômica, provenientes de ofertas e/ou transações, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:–

– **TRANSPOSIÇÃO:**– Será através da composição dos índices fiscais locais de cada elementos de oferta, tendo sido fixado para o trecho avaliando, o índice fiscal igual a **“100,00”**.

– **ATUALIZAÇÃO:**– Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

– **OFERTAS:**– Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

– **VALORES DAS CONSTRUÇÕES:**– As ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.019”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria IBAPE.

Depois de feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com 06 (seis) ofertas dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

V_u – R\$ 1.099,24/m² (fevereiro de 2025)

(um mil, noventa e nove reais e vinte e quatro centavos)

Engº João Luiz Martìns Pontes Fh

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

Endereço: Condomínio Park Lane
Cidade: Guarujá Bairro: Pernambuco
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 90,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: residencial
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 1976,00 Testada: 40,00
Acessibilidade: boa Formato: retangular
Topografia: plana Prof. Equiv. 49,40
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:

R\$ 1.962.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 0,00 Foc: 0,5680
Padrão: economico K:
Fator: 0,609 R:
Idade: 45 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 2.180.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Verde Mar imóveis
Contato: no local telefone: 13-3357-8000

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 2.180.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 992,91

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

Endereço: Condomínio Park Lane
Cidade: Guarujá Bairro: Pernambuco
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 120,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: residencial
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 715,00 Testada: 20,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plano Prof. Equiv. 35,75
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:
R\$ 1.170.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: - Foc: 0,7411
Padrão: médio K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 30 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.300.000,00 data: 23/06/2025
Natureza: oferta
Ofertante: Verde Mar imóveis
Contato: no local telefone: 13-3357-8000

VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 1.300.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 1.636,36

Engº João Luiz Martìns Pontes Fh

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

Endereço: Condomínio Park Lane
Cidade: Guarujá Bairro: Pernambuco
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 120,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: residencial
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: 725,00 Testada: 20,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plano Prof. Equiv. 36,25
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:
R\$ 1.080.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 0,00 Foc: 0,6546
Padrão: simples K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 30 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.200.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Verde Mar imóveis
Contato: no local telefone: 13-3357-8000

VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 1.200.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 1.489,66

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

Endereço: Condomínio Park Lane
Cidade: Guarujá Bairro: Pernambuco
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 100,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: X rede coleta de esgoto: X
rede de gás: rede de água: X
luz domiciliar: X TV a cabo:
ilum. Pública: X lixo: X
telefone: X transporte: X

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: residencial
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 620,00 Testada: 20,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plano Prof. Equiv. 31,00
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:
R\$ 720.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: - Foc: 0,4949
Padrão: simples K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 20 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 800.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Verde Mar imóveis
Contato: no local telefone: 13-3357-8000

VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 800.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 1.161,29

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

Endereço: Condomínio Park Lane
Cidade: Guarujá Bairro: Pernambuco
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 120,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: residencial
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 715,00 Testada: 20,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plana Prof. Equiv. 35,75
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:
R\$ 1.080.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 0,00 Foc: 0,5024
Padrão: Simples K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 50 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.200.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Verano Neg. Imob.
Contato: no local telefone: 13-3395-9770

VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 1.200.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 1.510,49

Engº João Luiz Martins Pontes Fh

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

Endereço: Condomínio Park Lane
Cidade: Guarujá Bairro: Pernambuco
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 100,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: residencial
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 750,00 Testada: 20,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plana Prof. Equiv. 37,50
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:

R\$ 900.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 0,00 Foc: 0,0000
Padrão: Simples K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 50 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.000.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Verano Neg. Imob.
Contato: no local telefone: 13-3395-9770

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 1.000.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 1.200,00

Planilha 1 - Cálculo do Preço Unitário de Terreno dos Dados de Mercado

1	2	3	4	5	6	7	8
ORDEM	PREÇO	Ff	ÁREA DE TERRENO	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE	VIDA ÚTIL	ÁREA CONSTRUÍDA
	R\$		m2		(anos)	(anos)	m²
1	2180000,00	0,90	1976,00	economico	45	70	0,00
2	1300000,00	0,90	715,00	médio	30	70	0,00
3	1200000,00	0,90	725,00	simples	30	70	0,00
4	800000,00	0,90	620,00	simples	20	60	0,00
5	1200000,00	0,90	715,00	Simplex	50	70	0,00
6	1000000,00	0,90	750,00	Simplex	50	70	0,00
Ff	Fator de Fonte						
Foc	Fator de Adequação à Obsolescência e Estado de Conservação						
Cc	Coeficiente de Construção - Estudo Valores de Edificações						

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2025 às 09:52, sob o número WJMJ25415397167. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001070-09-2024-8-26-0100-e código KSXJHJLW.

9	10	11	12	13	14	15
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS R\$	Preço do Terreno R\$/m2	Preço Unitário R\$/m2
c	2,52	0,5680	0,609	0,00	1.962.000,00	992,91
c	2,52	0,7411	1,251	0,00	1.170.000,00	1.636,36
e	18,10	0,6546	1,251	0,00	1.080.000,00	1.489,66
g	52,60	0,4949	1,251	0,00	720.000,00	1.161,29
c	2,52	0,5024	1,251	0,00	1.080.000,00	1.510,49
c	2,52	0,5024	1,251	0,00	900.000,00	1.200,00

Planilha 2 - Homogeneização dos Dados de Mercado									
1	2	3				4			
	R\$/m2	Fator Transposição				Fator Topografia			
ORDEM	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. (PGV 14)	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Topografia	Fator Topog	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2
1	992,91	90,00	1,00	0,00	992,91	1,00	1,00	0,00	992,91
2	1.636,36	120,00	0,75	-409,09	1.227,27	1	1,00	0,00	1.636,36
3	1.489,66	120,00	0,75	-372,41	1.117,24	1	1,00	0,00	1.489,66
4	1.161,29	100,00	0,90	-116,13	1.045,16	1	1,00	0,00	1.161,29
5	1.510,49	120,00	0,75	-377,62	1.132,87	1	1,00	0,00	1.510,49
6	1.200,00	100,00	0,90	-120,00	1.080,00	1	1,00	0,00	1.200,00
Média	1.372,98				1.112,48				1.372,98
Desvio padrão	337,22				117,25				337,22
Coef. Var.	24.56%				10.54%				24.56%

5				6				7				8
	Fator Área			Fator Profundidade				Fator Testada				Unitário Final Homogeneizado
K	Fator Área	Variação R\$/m²	Vu2 R\$/m²	Pe	Fator Profund.	Varição R\$/m²	Vu3 R\$/m²	Fp	Fator Testada	Varição R\$/m²	Vu4 R\$/m²	Vu R\$/m²
1976	1,00	0,00	992,91	49,40	1,000	0,00	992,91	40,00	1,000	0,00	992,91	992,91
715	1,00	0,00	1.636,36	35,75	1,000	0,00	1636,36	20,00	1,000	0,00	1636,36	1.227,27
725	1,00	0,00	1.489,66	36,25	1,000	0,00	1489,66	20,00	1,000	0,00	1489,66	1.117,24
620	1,00	0,00	1.161,29	31,00	1,000	0,00	1161,29	20,00	1,000	0,00	1161,29	1.045,16
715	1,00	0,00	1.510,49	35,75	1,000	0,00	1510,49	20,00	1,000	0,00	1510,49	1.132,87
750	1,00	0,00	1.200,00	37,50	1,000	0,00	1200,00	20,00	1,000	0,00	1200,00	1.080,00
			1.372,98				1.372,98				1.372,98	1.099,24
			337,22				337,22				337,22	89,45
			24,56%				24,56%				24,56%	8,14%
								Limite Inferior - 30% :				769,47
								Limite Superior + 30% :				1.429,02
								Discrepançantes:				
								Média :				

Paradigma		
I.F. Avaliando =		90,00
Topografia		1,00
Fr =		10,00
Pmi=		25,00
Pma=		40,00
f =		0,25
p =		0,50
Área		921,99

V_U – R\$ 1.099,24/m² (fevereiro de 2025)

(um mil, noventa e nove reais e vinte e quatro centavos)

4.8 – VALOR DO IMÓVEL

Após feita as devidas análises, o valor do imóvel será o resultado da seguinte expressão:

$VI = At \times Vu$, onde:

$At = \text{Área do terreno} = 921,99 \text{ m}^2$

$Vu = \text{Valor unitário} = \text{R\$ } 1.099,24/\text{m}^2$

Logo, o valor do imóvel, será:

$\text{Valor do Imóvel} = 921,99 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.099,24/\text{m}^2$

$VI = \text{R\$ } 1.013.488,00$

(um milhão, treze mil, quatrocentos e oitenta e oito reais)

OBS.: O Valor foi obtido mediante os dados constantes na matrícula.

O imóvel encontra-se matriculado sob o número 13.173 do Cartório de Registro de Imóveis de Cruzeiro, Estado de São Paulo.

A figura a seguir mostra a localização da área objeto da presente perícia, com destaque para o lote avaliando.



Fig. 02: Localização da área – fonte Google Earth.

5.2 – Zoneamento:

Perante o atual Plano Regional Estratégico de Cruzeiro, Lei nº. 5.364 de 21 de dezembro de 2.023, o imóvel está localizado em **Zona residencial**.

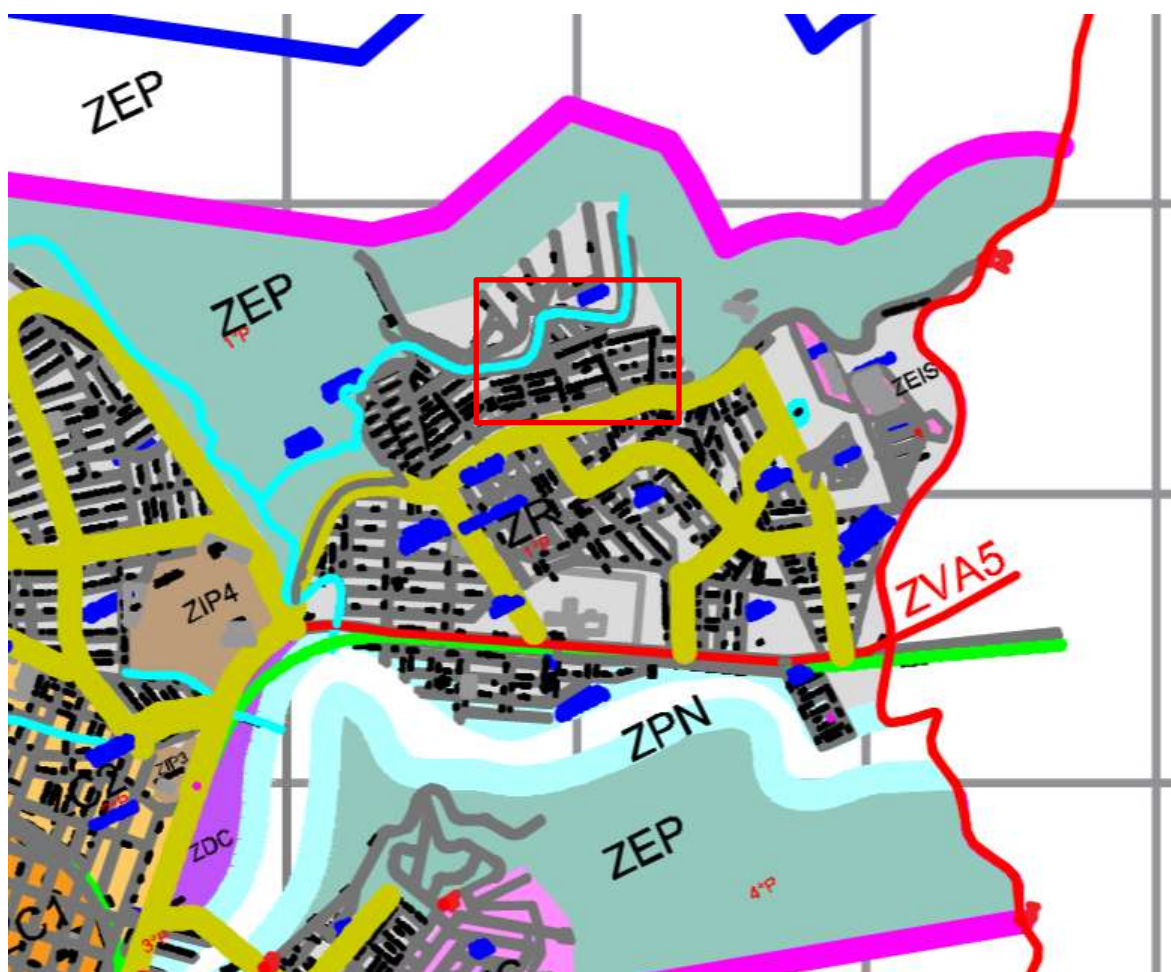


Fig.03: Planta de zoneamento do local.

5.3 – Região:

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais, tais como: pavimento em asfalto, guias e sarjetas, rede de água e esgoto, rede de energia elétrica, rede de telefonia, transporte público.

A ocupação predominante são propriedades residenciais de baixa renda com comércio local.

5.4 – Terreno:

5.4.1 – Do solo

De acordo o constatado por ocasião da vistoria, a região onde se encontra o imóvel, é formado por solos secos e firmes, próprios para a construção civil.

5.4.2 – Da topografia

A topografia predominante do terreno é plana tendo como parâmetro a via para qual entesta.

5.4.3 – Da área

Conforme disposto no **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cruzeiro, sob nº de matrícula 13.173**, o imóvel tem a seguinte descrição:

MATRÍCULA N.º 13173	REGISTRO GERAL		MATRÍCULA N.º 13173 F. 01
	Livro N.º 2		CRUZEIRO
	Distrito CRUZEIRO		OFICIAL NELSON DIAS DE BARROS
	Município CRUZEIRO		Urbano C. P. M. 2.111.0216.001.digo.
Localização: RUA 23		Rural INCRA 2.108.0359.001	
JARDIM PARAIZO			
IMÓVEL: Lote de terreno sob o nº 13-B, da quadra P, á Rua 23 do loteamento denominado "Jardim Paraizo", medindo 7,50m. de frente para a rua 23, por 20,00m., da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 8,27m., encerrando a area de 157,71m², confrontando do lado esquerdo de quem do terreno olha para a rua 23, com o lote 14-A, do lado direito com o lote 13-A, e nos fundos com o lote 22-A. Proprietária: CIBRACI CONSTRUÇÕES S/A, com sede em São Paulo, Capital, á Alameda Santos, nº 1.357- 3º andar- CGC/MF49.324.231/0001-02. Título aquisitivo: R-5/m-4.018.Cruzeiro, 13 de outubro de 1989.O oficial, (Nelson Dias de Barros)..			

- Testada.....7,50 m
- Profundidade equivalente.....21,03m
- ÁREA DE TERRENO.....157,71m².

5.5 – CONSTRUÇÃO:

5.5.1 – Área Construída

Na área avalianda foi edificada uma construção irregular, razão pela qual não será objeto de avaliação.

Conforme pesquisa realizada por ocasião da vistoria, na Prefeitura Municipal de Cruzeiro, no departamento de obras, o signatário foi informado que as construções erigidas no terreno não foram regularizadas.

5.6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotos a seguir mostram a região, acesso a área avalianda e o trecho pretendido para a instituição da servidão.

FOTO 1: Vista da identificação da Rua Maria José N. Cardoso, antiga rua 23.



FOTO 2: Vista da identificação da rua antiga Rua 23.



FOTO 3: Vista da rua onde se localiza o lote avaliando.



FOTO 4: Vista da rua onde se localiza o lote avaliando no sentido oposto ao da foto anterior.



FOTO 5: Vista da rua onde se localiza o lote avaliando.



FOTO 6: Vista da frente do lote 13B onde se denota a edificação de uma casa irregular.



5.7 - AVALIAÇÃO

5.7.1 - METODOLOGIA

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- e) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- f) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- g) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;

h) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

Índice Fiscal (I.F.) = 100,00/2025

5.7.2. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE TERRENO

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de **IMÓVEIS** à **venda** ou efetivamente negociados na região geoeconômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “Normas” em vigor.

Para a determinação do **valor básico unitário de venda** procedeu este signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **05 (cinco) elementos** comparativos na mesma região geoeconômica, provenientes de ofertas e/ou transações, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:–

– **TRANSPOSIÇÃO:**– Será através da composição dos índices fiscais locais de cada elementos de oferta, tendo sido fixado para o trecho avaliando, o índice fiscal igual a **“100,00”**.

– **ATUALIZAÇÃO:**– Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

– **OFERTAS:**– Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

– **VALORES DAS CONSTRUÇÕES:**– As ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.019”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria IBAPE.

Depois de feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com 05 (cinco) ofertas dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

V_U – R\$ 628,21 /m² (junho de 2025)

(seiscentos e vinte e oito reais e vinte e um centavos)

Engº João Luiz Martìns Pontes Fh

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

Endereço: Jardim Paraizo
Cidade: Cruzeiro Bairro: Jardim Paraizo
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 100,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 158,00 Testada: 7,00
Acessibilidade: boa Formato: retangular
Topografia: plana Prof. Equiv. 22,57
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:
R\$ 85.500,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 0,00 Foc: 0,5680
Padrão: economico K:
Fator: 0,609 R:
Idade: 45 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 95.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Francisco Brito
Contato: no local telefone: 12-99149-5914

VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 95.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 541,14

Engº João Luiz Martìns Pontes Fh

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

Endereço: Jardim Paraizo
Cidade: Cruzeiro Bairro: Jardim Paraizo
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 130,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 252,00 Testada: 10,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plano Prof. Equiv. 25,20
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:

R\$ 252.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: - Foc: 0,7411
Padrão: médio K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 30 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 280.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Carlos Lima
Contato: no local telefone: 12-99246-9818

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 280.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 1.000,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

Endereço: Jardim Paraizo
Cidade: Cruzeiro Bairro: Jardim Paraizo
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 100,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: X rede coleta de esgoto: X
rede de gás: rede de água: X
luz domiciliar: X TV a cabo:
ilum. Pública: X lixo: X
telefone: X transporte: X

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: 317,00 Testada: 10,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plano Prof. Equiv. 31,70
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:
R\$ 189.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 0,00 Foc: 0,6546
Padrão: simples K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 30 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 210.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Spinelli imóveis
Contato: no local telefone: 12-3145-3157

VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 210.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 596,21

Engº João Luiz Martìns Pontes Fh

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

Endereço: Jardim Paizo
Cidade: Cruzeiro Bairro: Jardim Paraizo
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 110,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 360,00 Testada: 10,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plano Prof. Equiv. 36,00
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:

R\$ 270.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: - Foc: 0,4949
Padrão: simples K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 20 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 300.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Ederson Xavier
Contato: no local telefone: 12-98141-0818

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 300.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 750,00

Engº João Luiz Martins Pontes Fh

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

Endereço: Jardim Paraizo
Cidade: Cruzeiro Bairro: Jardim Paraizo
Setor: Lote A1 Quadra: I.F.: R\$ 100,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 228,00 Testada: 10,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plana Prof. Equiv. 22,80
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:
R\$ 126.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 0,00 Foc: 0,5024
Padrão: Simples K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 50 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 140.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Spazzio imóveis
Contato: no local telefone: 12-3144-6157

VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 140.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 552,63

Planilha 1 - Cálculo do Preço Unitário de Terreno dos Dados de Mercado

1	2	3	4	5	6	7	8
ORDEM	PREÇO	Ff	ÁREA DE TERRENO	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE	VIDA ÚTIL	ÁREA CONSTRUÍDA
	R\$		m2		(anos)	(anos)	m²
1	95000,00	0,90	158,00	economico	45	70	0,00
2	280000,00	0,90	252,00	médio	30	70	0,00
3	210000,00	0,90	317,00	simples	30	70	0,00
4	300000,00	0,90	360,00	simples	20	60	0,00
5	140000,00	0,90	228,00	Simple	50	70	0,00
Ff	Fator de Fonte						
Foc	Fator de Adequação à Obsolescência e Estado de Conservação						
Cc	Coefficiente de Construção - Estudo Valores de Edificações						

9	10	11	12	13	14	15
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE	Foc	Cc	BENFEITORIAS	Preço	Preço Unitário
	CONSERVAÇÃO			R\$	do Terreno	
					R\$/m2	R\$/m2
c	2,52	0,5680	0,609	0,00	85.500,00	541,14
c	2,52	0,7411	1,251	0,00	252.000,00	1.000,00
e	18,10	0,6546	1,251	0,00	189.000,00	596,21
g	52,60	0,4949	1,251	0,00	270.000,00	750,00
c	2.52	0.5024	1.251	0.00	126.000,00	552,63

Planilha 2 - Homogeneização dos Dados de Mercado									
1	2	3				4			
	R\$/m2	Fator Transposição				Fator Topografia			
ORDEM	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. (PGV 14)	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Topografia	Fator Topog	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2
1	541,14	100,00	1,00	0,00	541,14	1,00	1,00	0,00	541,14
2	1.000,00	130,00	0,77	-230,77	769,23	1	1,00	0,00	1.000,00
3	596,21	100,00	1,00	0,00	596,21	1	1,00	0,00	596,21
4	750,00	110,00	0,91	-68,18	681,82	1	1,00	0,00	750,00
5	552,63	100,00	1,00	0,00	552,63	1	1,00	0,00	552,63
Média	712,45				635,53				712,45
Desvio padrão	250,54				119,02				250,54
Coef. Var.	35,17%				18,73%				35,17%

5													6				7				8	
Fator Área				Fator Profundidade				Fator Testada				Unitário Final Homogeneizado										
K	Fator Área	Variação R\$/m²	Vu2 R\$/m²	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m²	Vu3 R\$/m²	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m²	Vu4 R\$/m²	Vu R\$/m²										
158	1,00	0,00	541,14	22,57	1,000	0,00	541,14	7,00	1,000	0,00	541,14	541,14										
252	1,00	0,00	1.000,00	25,20	1,000	0,00	1000,00	10,00	1,000	0,00	1000,00	769,23										
317	1,00	0,00	596,21	31,70	1,000	0,00	596,21	10,00	1,000	0,00	596,21	596,21										
360	1,00	0,00	750,00	36,00	1,000	0,00	750,00	10,00	1,000	0,00	750,00	681,82										
228	1,00	0,00	552,63	22,80	1,000	0,00	552,63	10,00	1,000	0,00	552,63	552,63										
			712,45				712,45				712,45	628,21										
			250,54				250,54				250,54	96,28										
			35,17%				35,17%				35,17%	15,33%										
									Limite Inferior - 30% :			439,74										
									Limite Superior + 30% :			816,67										
									Discrepantes:													
									Média :													

Paradigma		
I.F. Avaliando =		100,00
Topografia		1,00
Fr =		10,00
Pmi=		25,00
Pma=		40,00
f =		0,25
p =		0,50
Área		157,71

V_U – R\$ 628,21 /m² (junho de 2025)

(seiscentos e vinte e oito reais e vinte e um centavos)

5.8 – VALOR DO IMÓVEL

Após feita as devidas análises, o valor do imóvel será o resultado da seguinte expressão:

$VI = At \times Vu$, onde:

$At = \text{Área do terreno} = 157,71 \text{ m}^2$

$Vu = \text{Valor unitário} = \text{R\$ } 628,21/\text{m}^2$

$FI = \text{Fator Invasão} = 50\%$

Logo, o valor do imóvel, será:

$\text{Valor do Imóvel} = 157,71 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 628,21/\text{m}^2 \times 0,50$

$VI = \text{R\$ } 49.537,00$

(quarenta e nove mil, quinhentos e trinta e sete reais)

OBS.: O Valor foi obtido mediante os dados constantes na matrícula.

6 - LOTE Nº 14-A, QUADRA P, RUA 23 - LOTEAMENTO JARDIM PARAIZO, MUNICÍPIO DE CRUZEIRO/SP

6.1 – Localização:

É objeto de avaliação, o lote nº 14A da quadra P, do Loteamento Jardim Paraizo, situado no município de Cruzeiro/SP, matrícula nº 13.174, do CRI de Cruzeiro/SP.

Referida propriedade dista cerca de 4,00 km do Centro de Cruzeiro conforme reprodução do mapa a seguir.

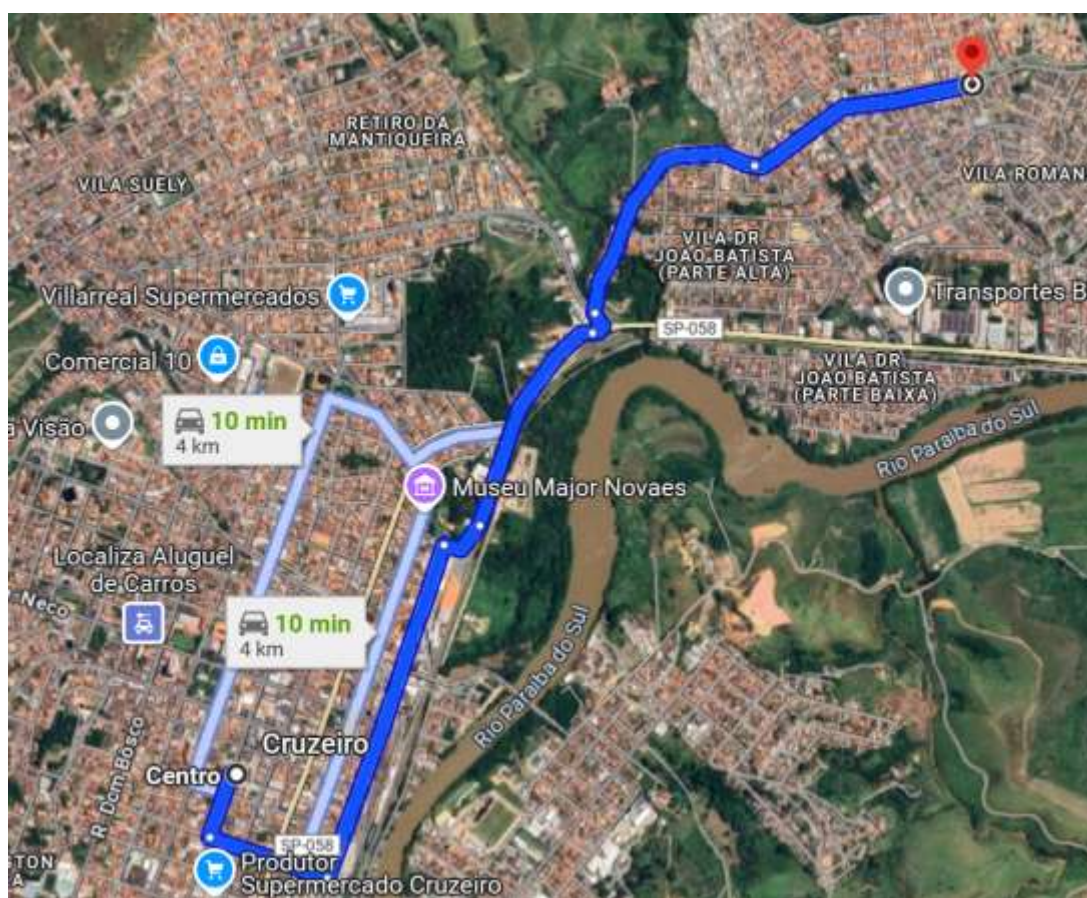


Fig. 01: Percurso entre o Centro de Cruzeiro até a propriedade objeto da presente perícia.

O imóvel encontra-se matriculado sob o número 13.174 do Cartório de Registro de Imóveis de Cruzeiro, Estado de São Paulo.

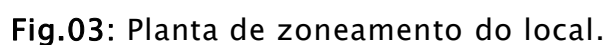
A figura a seguir mostra a localização da área objeto da presente perícia, com destaque para o lote avaliando.



Fig. 02: Localização da área – fonte Google Earth.

6.2 – Zoneamento:

Perante o atual Plano Regional Estratégico de Cruzeiro, Lei nº. 5.364 de 21 de dezembro de 2.023, o imóvel está localizado em **Zona residencial**.



A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais, tais como: pavimento em asfalto, guias e sarjetas, rede de água e esgoto, rede de energia elétrica, rede de telefonia, transporte público.

A ocupação predominante são propriedades residenciais de baixa renda com comércio local.

6.4 – Terreno:

6.4.1 – Do solo

De acordo o constatado por ocasião da vistoria, a região onde se encontra o imóvel, é formado por solos secos e firmes, próprios para a construção civil.

6.4.2 – Da topografia

A topografia predominante do terreno é plana tendo como parâmetro a via para qual entesta.

6.4.3 – Da área

Conforme disposto no **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cruzeiro, sob nº de matrícula 13.174**, o imóvel tem a seguinte descrição:

MATRÍCULA N.º 13174	REGISTRO GERAL		MATRÍCULA N.º 13174 F. 01
	Livro N.º 2		CRUZEIRO
	Distrito CRUZEIRO		Urbano C. P. M. 2.111.0216.001, d.igo, 2.108.0351.001
	Município CRUZEIRO		Rural INCRA
Localização: RUA 23 JARDIM PARAIZO			
IMÓVEL: Lote de terreno sob o nº 14-A, da quadra P, á Rua 23 do loteamento denominado "Jardim Paraizo", medindo 7,50m. de frente para a rua 23, por 20,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 8,27m., encerrando a area de 157,71m², confrontando do lado esquerdo de quem do terreno olha para a rua 23, com o lote 14-B, do lado direito com o lote 13-B, e nos fundos com o lote 21-B. Proprietária: CIBRACI CONSTRUÇÕES S/A, com sede em São Paulo, Capital, á Alameda Santos, nº 1.357- 3º andar-CGC/MF49.324.291/0001-72. Título aquisitivo: R-5/m- 4.018.Cruzeiro, 13 de outubro de 1989. Oficial, (Nelson Dias de Barros) .			

- Testada.....7,50 m
- Profundidade equivalente.....21,03m
- ÁREA DE TERRENO.....157,71m².

6.5 – CONSTRUÇÃO:

6.5.1 – Área Construída

Na área avalianda foi edificada uma construção irregular, razão pela qual não será objeto de avaliação.

Conforme pesquisa realizada por ocasião da vistoria, na Prefeitura Municipal de Cruzeiro, no departamento de obras, o signatário foi informado que as construções erigidas no terreno não foram regularizadas.

6.6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotos a seguir mostram a região, acesso a área avalianda e o trecho pretendido para a instituição da servidão.

FOTO 1: Vista da identificação da Rua Maria José N. Cardoso, antiga rua 23.



FOTO 2: Vista da identificação da rua antiga Rua 23.



FOTO 3: Vista da rua onde se localiza o lote avaliando.



FOTO 4: Vista da rua onde se localiza o lote avaliando no sentido oposto ao da foto anterior.



FOTO 5: Vista da rua onde se localiza o lote avaliando.



FOTO 6: Vista da frente do lote 14A onde se denota a edificação de uma casa irregular.



6.7 - AVALIAÇÃO

6.7.1 - METODOLOGIA

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- i) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- j) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- k) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;

- l) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

Índice Fiscal (I.F.) = 100,00/2025

6.7.2. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE TERRENO

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de **IMÓVEIS** à **venda** ou efetivamente negociados na região geoeconômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “Normas” em vigor.

Para a determinação do **valor básico unitário de venda** procedeu este signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **05 (cinco) elementos** comparativos na mesma região geoeconômica, provenientes de ofertas e/ou transações, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:–

– **TRANSPOSIÇÃO:**– Será através da composição dos índices fiscais locais de cada elementos de oferta, tendo sido fixado para o trecho avaliando, o índice fiscal igual a **“100,00”**.

– **ATUALIZAÇÃO:**– Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

– **OFERTAS:**– Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

– **VALORES DAS CONSTRUÇÕES:**– As ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.019”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria IBAPE.

Depois de feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com 05 (cinco) ofertas dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

V_U – R\$ 628,21 /m² (junho de 2025)

(seiscentos e vinte e oito reais e vinte e um centavos)

Engº João Luiz Martìns Pontes Fh

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

Endereço: Jardim Paraizo
Cidade: Cruzeiro Bairro: Jardim Paraizo
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 100,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 158,00 Testada: 7,00
Acessibilidade: boa Formato: retangular
Topografia: plana Prof. Equiv. 22,57
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:
R\$ 85.500,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 0,00 Foc: 0,5680
Padrão: economico K:
Fator: 0,609 R:
Idade: 45 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 95.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Francisco Brito
Contato: no local telefone: 12-99149-5914

VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 95.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 541,14

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

Endereço: Jardim Paraizo
Cidade: Cruzeiro Bairro: Jardim Paraizo
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 130,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 252,00 Testada: 10,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plano Prof. Equiv. 25,20
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:
R\$ 252.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: - Foc: 0,7411
Padrão: médio K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 30 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 280.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Carlos Lima
Contato: no local telefone: 12-99246-9818

VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 280.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 1.000,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

Endereço: Jardim Paraizo
Cidade: Cruzeiro Bairro: Jardim Paraizo
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 100,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: 317,00 Testada: 10,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plano Prof. Equiv. 31,70
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:
R\$ 189.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 0,00 Foc: 0,6546
Padrão: simples K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 30 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 210.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Spinelli imóveis
Contato: no local telefone: 12-3145-3157

VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 210.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 596,21

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

Endereço: Jardim Paizo
Cidade: Cruzeiro Bairro: Jardim Paraizo
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 110,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: X rede coleta de esgoto: X
rede de gás: rede de água: X
luz domiciliar: X TV a cabo:
ilum. Pública: X lixo: X
telefone: X transporte: X

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 360,00 Testada: 10,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plano Prof. Equiv. 36,00
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:
R\$ 270.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: - Foc: 0,4949
Padrão: simples K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 20 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 300.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Ederson Xavier
Contato: no local telefone: 12-98141-0818

VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 300.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 750,00

Engº João Luiz Martins Pontes Fh

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

Endereço: Jardim Paraizo
Cidade: Cruzeiro Bairro: Jardim Paraizo
Setor: Lote A1 Quadra: I.F.: R\$ 100,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 228,00 Testada: 10,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plana Prof. Equiv. 22,80
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:
R\$ 126.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 0,00 Foc: 0,5024
Padrão: Simples K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 50 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 140.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Spazzio imóveis
Contato: no local telefone: 12-3144-6157

VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 140.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 552,63

Planilha 1 - Cálculo do Preço Unitário de Terreno dos Dados de Mercado

1	2	3	4	5	6	7	8
ORDEM	PREÇO	Ff	ÁREA DE TERRENO	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE	VIDA ÚTIL	ÁREA CONSTRUÍDA
	R\$		m2		(anos)	(anos)	m²
1	95000,00	0,90	158,00	economico	45	70	0,00
2	280000,00	0,90	252,00	médio	30	70	0,00
3	210000,00	0,90	317,00	simples	30	70	0,00
4	300000,00	0,90	360,00	simples	20	60	0,00
5	140000,00	0,90	228,00	Simple	50	70	0,00
Ff	Fator de Fonte						
Foc	Fator de Adequação à Obsolescência e Estado de Conservação						
Cc	Coefficiente de Construção - Estudo Valores de Edificações						

9	10	11	12	13	14	15
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS R\$	Preço do Terreno R\$/m2	Preço Unitário R\$/m2
c	2,52	0,5680	0,609	0,00	85.500,00	541,14
c	2,52	0,7411	1,251	0,00	252.000,00	1.000,00
e	18,10	0,6546	1,251	0,00	189.000,00	596,21
g	52,60	0,4949	1,251	0,00	270.000,00	750,00
c	2,52	0,5024	1,251	0,00	126.000,00	552,63

Planilha 2 - Homogeneização dos Dados de Mercado									
1	2	3				4			
	R\$/m2	Fator Transposição				Fator Topografia			
ORDEM	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. (PGV 14)	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Topografia	Fator Topog	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2
1	541,14	100,00	1,00	0,00	541,14	1,00	1,00	0,00	541,14
2	1.000,00	130,00	0,77	-230,77	769,23	1	1,00	0,00	1.000,00
3	596,21	100,00	1,00	0,00	596,21	1	1,00	0,00	596,21
4	750,00	110,00	0,91	-68,18	681,82	1	1,00	0,00	750,00
5	552,63	100,00	1,00	0,00	552,63	1	1,00	0,00	552,63
Média	712,45				635,53				712,45
Desvio padrão	250,54				119,02				250,54
Coef. Var.	35,17%				18,73%				35,17%

5				6				7				8
Fator Área				Fator Profundidade				Fator Testada				Unitário Final Homogeneizado Vu R\$/m2
K	Fator Área	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu4 R\$/m2	
158	1,00	0,00	541,14	22,57	1,000	0,00	541,14	7,00	1,000	0,00	541,14	541,14
252	1,00	0,00	1.000,00	25,20	1,000	0,00	1000,00	10,00	1,000	0,00	1000,00	769,23
317	1,00	0,00	596,21	31,70	1,000	0,00	596,21	10,00	1,000	0,00	596,21	596,21
360	1,00	0,00	750,00	36,00	1,000	0,00	750,00	10,00	1,000	0,00	750,00	681,82
228	1,00	0,00	552,63	22,80	1,000	0,00	552,63	10,00	1,000	0,00	552,63	552,63
			712,45				712,45				712,45	628,21
			250,54				250,54				250,54	96,28
			35,17%				35,17%				35,17%	15,33%
Limite Inferior - 30% :												439,74
Limite Superior + 30% :												816,67
Discrepantes:												
Média :												

Paradigma		
I.F. Avaliando =		100,00
Topografia		1,00
Fr =		10,00
Pmi=		25,00
Pma=		40,00
f =		0,25
p =		0,50
Área		157,71

V_U – R\$ 628,21 /m² (junho de 2025)

(seiscentos e vinte e oito reais e vinte e um centavos)

6.8 – VALOR DO IMÓVEL

Após feita as devidas análises, o valor do imóvel será o resultado da seguinte expressão:

$VI = At \times Vu$, onde:

$At = \text{Área do terreno} = 157,71 \text{ m}^2$

$Vu = \text{Valor unitário} = \text{R\$ } 628,21/\text{m}^2$

$FI = \text{Fator Invasão} = 50\%$

Logo, o valor do imóvel, será:

$\text{Valor do Imóvel} = 157,71 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 628,21/\text{m}^2 \times 0,50$

$VI = \text{R\$ } 49.537,00$

(quarenta e nove mil, quinhentos e trinta e sete reais)

OBS.: O Valor foi obtido mediante os dados constantes na matrícula.

O imóvel encontra-se matriculado sob o número 13.064 do Cartório de Registro de Imóveis de Cruzeiro, Estado de São Paulo.

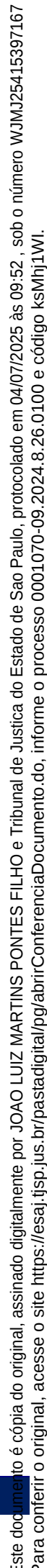
A figura a seguir mostra a localização da área objeto da presente perícia, com destaque para o lote avaliando.



Fig. 02: Localização da área – fonte Google Earth.

7.2 – Zoneamento:

Perante o atual Plano Regional Estratégico de Cruzeiro, Lei nº. 5.364 de 21 de dezembro de 2.023, o imóvel está localizado em **Zona residencial**.



7.3 – Região:

A ocupação predominante são propriedades residenciais de baixa renda com comércio local.

7.4 – Terreno:

7.4.1 – Do solo

De acordo o constatado por ocasião da vistoria, a região onde se encontra o imóvel, é formado por solos secos e firmes, próprios para a construção civil.

7.4.2 – Da topografia

A topografia predominante do terreno é plana tendo como parâmetro a via para qual entesta.

7.4.3 – Da área

Conforme disposto no **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cruzeiro, sob nº de matrícula 13.064**, o imóvel tem a seguinte descrição:

MATRÍCULA N.º 13064	REGISTRO GERAL		MATRÍCULA N.º 13064 F. 01
	Livro N.º 2		CRUZEIRO
	Distrito: CRUZEIRO		Urbano C. P. M. 2.109.0407.001
	Município: CRUZEIRO		Rural INCRA
Localização: RUA VINTE E QUATRO (24) - JARDIM PARAÍZO			
IMÓVEL: Terreno situado nesta cidade, constituído pelo lote 1-A, da quadra "O", do loteamento denominado "Jardim Paraíso", medindo 7,50 metros de frente para a rua 24, por 20,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 7,50 metros, encerrando a área de 150,00m²., confrontando do lado esquerdo com o terreno da rua para a rua 24, com o lote 1-B, do lado direito com os lotes 45, 44-B e / parte do lote 44-A e nos fundos com o lote 42-B. PROPRIETÁRIA: - GIBRACI CONSTRUÇÕES S.A., com sede em São Paulo, Capital, Alameda Santos, nº-1357, 3º Andar, CGC/ME nº 49.324.231-000972. ATUAL AQUISEITIVO: - R-5/-K-4018. Cruzeiro, 13 de outubro de 1999. O Oficial, (Nelson Dias de Barros).			

- Testada.....7,50 m
- Profundidade equivalente.....20,00m
- ÁREA DE TERRENO.....150,00m².

7.5 – CONSTRUÇÃO:

7.5.1 – Área Construída

Na área avalianda não foi edificada construção.

7.6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotos a seguir mostram a região, acesso a área avalianda e o trecho pretendido para a instituição da servidão.

FOTO 1: Vista da Rua 24 onde se localiza o lote 1A.



FOTO 2: Vista da Rua 24 no sentido oposto ao da foto anterior.



FOTO 3: Vista do lote 1-A.



FOTO 4: Vista do confrontante lateral direito do lote 1-A.



FOTO 5: Vista do lote 1-A.



7.7 - AVALIAÇÃO

7.7.1 - METODOLOGIA

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- m) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- n) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- o) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;

p) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

Índice Fiscal (I.F.) = 100,00/2025

7.7.2. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE TERRENO

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de **IMÓVEIS** à **venda** ou efetivamente negociados na região geoeconômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “Normas” em vigor.

Para a determinação do **valor básico unitário de venda** procedeu este signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **05 (cinco) elementos** comparativos na mesma região geoeconômica, provenientes de ofertas e/ou transações, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:–

– **TRANSPOSIÇÃO:**– Será através da composição dos índices fiscais locais de cada elementos de oferta, tendo sido fixado para o trecho avaliando, o índice fiscal igual a **“100,00”**.

– **ATUALIZAÇÃO:**– Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

– **OFERTAS:**– Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

– **VALORES DAS CONSTRUÇÕES:**– As ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.019”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria IBAPE.

Depois de feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com 05 (cinco) ofertas dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

V_U – R\$ 628,21 /m² (junho de 2025)

(seiscentos e vinte e oito reais e vinte e um centavos)

Engº João Luiz Martìns Pontes Fh

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

Endereço: Jardim Paraizo
Cidade: Cruzeiro Bairro: Jardim Paraizo
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 100,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 158,00 Testada: 7,00
Acessibilidade: boa Formato: retangular
Topografia: plana Prof. Equiv. 22,57
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:
R\$ 85.500,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 0,00 Foc: 0,5680
Padrão: economico K:
Fator: 0,609 R:
Idade: 45 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 95.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Francisco Brito
Contato: no local telefone: 12-99149-5914

VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 95.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 541,14

Engº João Luiz Martìns Pontes Fh

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

Endereço: Jardim Paraizo
Cidade: Cruzeiro Bairro: Jardim Paraizo
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 130,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 252,00 Testada: 10,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plano Prof. Equiv. 25,20
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:

R\$ 252.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: - Foc: 0,7411
Padrão: médio K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 30 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 280.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Carlos Lima
Contato: no local telefone: 12-99246-9818

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 280.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 1.000,00

Engº João Luiz Martìns Pontes Fh

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

Endereço: Jardim Paraizo
Cidade: Cruzeiro Bairro: Jardim Paraizo
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 100,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: 317,00 Testada: 10,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plano Prof. Equiv. 31,70
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:

R\$ 189.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 0,00 Foc: 0,6546
Padrão: simples K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 30 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 210.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Spinelli imóveis
Contato: no local telefone: 12-3145-3157

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 210.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 596,21

Engº João Luiz Martìns Pontes Fh

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

Endereço: Jardim Paizo
Cidade: Cruzeiro Bairro: Jardim Paraizo
Setor: Quadra: I.F.: R\$ 110,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 360,00 Testada: 10,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plano Prof. Equiv. 36,00
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:

R\$ 270.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: - Foc: 0,4949
Padrão: simples K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 20 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 300.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Ederson Xavier
Contato: no local telefone: 12-98141-0818

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 300.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 750,00

Engº João Luiz Martins Pontes Fh

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

Endereço: Jardim Paraizo
Cidade: Cruzeiro Bairro: Jardim Paraizo
Setor: Lote A1 Quadra: I.F.: R\$ 100,00
CEP: UF: SP I.F2.:

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede coleta de esgoto: ☒
rede de gás: ☐ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☐
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação:
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 228,00 Testada: 10,00
Acessibilidade: boa Formato: regular
Topografia: plana Prof. Equiv. 22,80
Consistência: seco Esquina:

VALOR DO TERRENO:
R\$ 126.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 0,00 Foc: 0,5024
Padrão: Simples K:
Fator: 1,251 R:
Idade: 50 R8N: R\$ 2.044,29

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
R\$ 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 140.000,00 data: 23/06/2023
Natureza: oferta
Ofertante: Spazzio imóveis
Contato: no local telefone: 12-3144-6157

VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 140.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 552,63

Planilha 1 - Cálculo do Preço Unitário de Terreno dos Dados de Mercado

1	2	3	4	5	6	7	8
ORDEM	PREÇO	Ff	ÁREA DE TERRENO	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE	VIDA ÚTIL	ÁREA CONSTRUÍDA
	R\$		m2		(anos)	(anos)	m²
1	95000,00	0,90	158,00	economico	45	70	0,00
2	280000,00	0,90	252,00	médio	30	70	0,00
3	210000,00	0,90	317,00	simples	30	70	0,00
4	300000,00	0,90	360,00	simples	20	60	0,00
5	140000,00	0,90	228,00	Simple	50	70	0,00
Ff	Fator de Fonte						
Foc	Fator de Adequação à Obsolescência e Estado de Conservação						
Cc	Coefficiente de Construção - Estudo Valores de Edificações						

9	10	11	12	13	14	15
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS R\$	Preço do Terreno R\$/m2	Preço Unitário R\$/m2
c	2,52	0,5680	0,609	0,00	85.500,00	541,14
c	2,52	0,7411	1,251	0,00	252.000,00	1.000,00
e	18,10	0,6546	1,251	0,00	189.000,00	596,21
g	52,60	0,4949	1,251	0,00	270.000,00	750,00
c	2,52	0,5024	1,251	0,00	126.000,00	552,63

Planilha 2 - Homogeneização dos Dados de Mercado									
1	2	3				4			
	R\$/m2	Fator Transposição				Fator Topografia			
ORDEM	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. (PGV 14)	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Topografia	Fator Topog	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2
1	541,14	100,00	1,00	0,00	541,14	1,00	1,00	0,00	541,14
2	1.000,00	130,00	0,77	-230,77	769,23	1	1,00	0,00	1.000,00
3	596,21	100,00	1,00	0,00	596,21	1	1,00	0,00	596,21
4	750,00	110,00	0,91	-68,18	681,82	1	1,00	0,00	750,00
5	552,63	100,00	1,00	0,00	552,63	1	1,00	0,00	552,63
Média	712,45				635,53				712,45
Desvio padrão	250,54				119,02				250,54
Coef. Var.	35,17%				18,73%				35,17%

5				6				7				8
Fator Área				Fator Profundidade				Fator Testada				Unitário Final Homogeneizado Vu R\$/m2
K	Fator Área	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu4 R\$/m2	
158	1,00	0,00	541,14	22,57	1,000	0,00	541,14	7,00	1,000	0,00	541,14	541,14
252	1,00	0,00	1.000,00	25,20	1,000	0,00	1000,00	10,00	1,000	0,00	1000,00	769,23
317	1,00	0,00	596,21	31,70	1,000	0,00	596,21	10,00	1,000	0,00	596,21	596,21
360	1,00	0,00	750,00	36,00	1,000	0,00	750,00	10,00	1,000	0,00	750,00	681,82
228	1,00	0,00	552,63	22,80	1,000	0,00	552,63	10,00	1,000	0,00	552,63	552,63
			712,45				712,45				712,45	628,21
			250,54				250,54				250,54	96,28
			35,17%				35,17%				35,17%	15,33%
Limite Inferior - 30% :												439,74
Limite Superior + 30% :												816,67
Discrepantes:												
Média :												

Paradigma		
I.F. Avaliando =		100,00
Topografia		1,00
Fr =		10,00
Pmi=		25,00
Pma=		40,00
f =		0,25
p =		0,50
Área		150,00

V_U – R\$ 628,21 /m² (junho de 2025)

(seiscentos e vinte e oito reais e vinte e um centavos)

7.8 – VALOR DO IMÓVEL

Após feita as devidas análises, o valor do imóvel será o resultado da seguinte expressão:

$VI = At \times Vu$, onde:

$At = \text{Área do terreno} = 150,00 \text{ m}^2$

$Vu = \text{Valor unitário} = \text{R\$ } 628,21 / \text{m}^2$

Logo, o valor do imóvel, será:

$\text{Valor do Imóvel} = 150,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 628,21 / \text{m}^2$

$VI = \text{R\$ } 94.231,00$

(noventa e quatro mil, duzentos e trinta e um reais)

OBS.: O Valor foi obtido mediante os dados constantes na matrícula.

8.0 – CONCLUSÃO

Após os cálculos, o signatário aponta os seguintes valores para os imóveis:

➤ LOTE Nº 12, QUADRA D – LOTEAMENTO PARK-LANE II, GUARUJÁ/SP, MATRÍCULA Nº 74.329, DO CRI DE GUARUJÁ/SP.

VI = R\$ 1.013.488,00

(um milhão, treze mil, quatrocentos e oitenta e oito reais)

➤ LOTE Nº 13-B, QUADRA P, RUA 23 – LOTEAMENTO JARDIM PARAIZO, CRUZEIRO/SP, MATRÍCULA Nº 13.173, DO CRI DE CRUZEIRO/SP.

VI = R\$ 49.537,00

(quarenta e nove mil, quinhentos e trinta e sete reais)

➤ LOTE Nº 14-A, QUADRA P, RUA 23 – LOTEAMENTO JARDIM PARAIZO, CRUZEIRO/SP, MATRÍCULA Nº 13.174, DO CRI DE CRUZEIRO/SP.

VI = R\$ 49.537,00

(quarenta e nove mil, quinhentos e trinta e sete reais)

➤ LOTE Nº 1-A – QUADRA O, RUA 24 – LOTEAMENTO JARDIM PARAIZO, CRUZEIRO/SP, MATRÍCULA Nº 13.064, DO CRI DE CRUZEIRO/SP.

VI = R\$ 94.231,00

(noventa e quatro mil, duzentos e trinta e um reais)

(data base: JUNHO/2025)

9.0 - ENCERRAMENTO

O Signatário dá por encerrado o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, o qual vai micro digitado e impresso em 102 (cento e duas) folhas deste papel timbrado, sendo todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vai datada e assinada.

Seguem 02 anexos elucidativos referentes a:

1.0 –Pesquisa de imóveis – Guarujá–SP

2.0 –Pesquisa de imóveis – Cruzeiro–SP

São Paulo–SP, 04 de julho de 2025



JOÃO LUIZ MARTÌNS PONTES FH
ENG. CIVIL – CREA Nº 5060616540/D

Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO 1.0

PESQUISA DE IMÓVEIS – TERRENOS PARK LANE GUARUJÁ

Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1) Condomínio Park Lane - Guarujá

Verde Mar imóveis - tel.:13-3357-8000

R\$ 2.180.000,00

AT = 1.976,00m²– terreno plano


Vender Imóveis • Terreno em Pernambuco • Ref: VM1071

Ref: VM1071 Selecionar

VER GALERIA

Blog Buscar Imóveis Ver Favoritos Fale com corretor(a) 11 99847-8852

VENDA	R\$ 2.180.000,00		
IPTU	R\$ 1.100,00	1.976m ² Área Total	1.976m ² Área Útil
CONDOMÍNIO	R\$ 1.980,00		

Terreno à venda na praia Pernambuco, Condomínio Park Lane - Pernambuco - Guarujá - 1976 m2 | Ref: VM1071

Pernambuco

CONHEÇA A PRAIA

CONHEÇA O CONDOMÍNIO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno à venda no Condomínio Park Lane na praia de Pernambuco em Guarujá, com 1.976 metros quadrados de área total.

Compartilhar

contato@verdemarimoveis.com

Solicite mais informações

Nome

E-mail

DDD

Telefone

Mensagem

Enviar

Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

2) Condomínio Park Lane - Guarujá

Verde Mar imóveis - tel.:13-3357-8000

R\$ 1.300.000,00

AT = 715,00m²– terreno plano – Rua Um


Verde Mar Imóveis • Setor: Praia de Pernambuco • REF: VM1070

Ref: VM1070 Selecionar

VER GALERIA

VENDA	R\$ 1.300.000,00	715m²	715m²
IPTU	R\$ 550,00	Área Total	Área Útil
CONDOMÍNIO	R\$ 990,00		

Terreno à venda na praia Pernambuco, Condomínio Park Lane - Pernambuco - Guarujá - 715 m2 | Ref: VM1070

Pernambuco

CONHEÇA A PRAIA

CONHEÇA O CONDOMÍNIO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno à venda no Condomínio Park Lane na praia de Pernambuco em Guarujá, com 715 metros quadrados de área total.

13 3357-8000

WhatsApp

Compartilhar

contato@verdemarimoveis.com

Solicite mais informações

Nome:

E-mail:

DDD:

Telefone:

Mensagem:

Enviar

Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

3) Condomínio Park Lane - Guarujá

Verde Mar imóveis - tel.:13-3357-8000

R\$ 1.200.000,00

AT = 725,00m²– terreno plano


Verde Mar Imóveis • Terrenos em Pernambuco • REF: VM1524

Ref: VM1524 | Selecionar

www.verdemarimoveis.com

VER GALERIA

VENDA	R\$ 1.200.000,00	725m ²	725m ²
IPTU	R\$ 550,00	Área Total	Área Útil
CONDOMÍNIO	R\$ 990,00		

Terreno à venda na praia Pernambuco, Condomínio Park Lane - Pernambuco - Guarujá - 725 m2 | Ref: VM1524

Pernambuco

CONHEÇA A PRAIA

CONHEÇA O CONDOMÍNIO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno à venda no Condomínio Park Lane na praia de Pernambuco em Guarujá, com 725 metros quadrados de área total.

13 3357-8000

Compartilhar

contato@verdemarimoveis.com

Solicite mais informações

Nome

E-mail

DDD

Telefone

Mensagem

Enviar

Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4) Condomínio Park Lane - Guarujá

Verde Mar imóveis - tel.:13-3357-8000

R\$ 800.000,00

AT = 620,00m²– terreno plano

Verde Mar Imóveis • Terreno em Pernambuco • Ref: VM1525

Ref: VM1525 Selecionar



VER GALERIA

VENDA	R\$ 800.000,00		
IPTU	R\$ 550,00	620m ² Área Total	620m ² Área Útil
CONDOMÍNIO	R\$ 990,00		

Terreno à venda na praia Pernambuco, Condomínio Park Lane - Pernambuco - Guarujá - 620 m2 | Ref: VM1525

Pernambuco

CONHEÇA A PRAIA

CONHEÇA O CONDOMÍNIO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno à venda no Condomínio Park Lane na praia de Pernambuco em Guarujá, com 620 metros quadrados de área total.

13 3357-8000

Compartilhar

contato@verdemarimoveis.com

Solicite mais informações

Nome

E-mail

DDD

Telefone

Mensagem

Enviar

Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

5) Condomínio Park Lane - Guarujá

Verano Neg. Imob. - tel.:13-3395-9770

R\$ 1.200.000,00

AT = 715,00m²– terreno plano


Terreno: 715m²

Venda R\$ 1.200.000

Condomínio R\$ 990 · IPTU R\$ 810

Ⓜ Avenida Pernambuco D. Park Lane, Guarujá

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

6) Condomínio Park Lane - Guarujá

Verano Neg. imob. - tel.:13-3395-9770

R\$ 1.000.000,00

AT = 750,00m²– terreno plano


Terreno - 750m²

Venda R\$ 1.000.000

Condomínio R\$ 900 - IPTU R\$ 700

Contate o anunciante

End
jlpontes@gmail.com

Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO 2.0**PESQUISA DE IMÓVEIS – TERRENOS – JARDIM PARAISO –
CRUZEIRO/SP**

1) Jardim Paraíso – Cruzeiro/SP

Francisco de Brito imóveis - tel.:12-99149-5913

R\$ 95.000,00

AT = 158,00m²– terreno plano



Terreno - 158m²

Venda R\$ 95.000

Contate c

Email

TERRENO - JARDIM PARAÍSO

Terreno com 158m² - Jd. Paraíso | Cruzeiro-SP

R\$ 95.000,00

Obs: Termos e condições sujeitos a alteração a qualquer momento sem aviso prévio.

Francisco de Brito ? Corretor de Imóveis

CRECISP Ver dados | CNAI Ver dados

Rua Manoel Costa e Souza, Nº 188 ? Jd. América | Cruzeiro-SP.

WhatsApp (12) 99149.5913 ou Ver dados - 13/05/2022

Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

2) Jardim Paraíso – Cruzeiro/SP

Carlos Lima - tel.:12-99246-9818

R\$ 280.000,00

AT = 252,00m²– terreno plano

Terreno, 252 m², à venda por R\$ 280.000- Jardim Paraíso - Cruzeiro/SP

R\$ 280.000

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Cruzeiro > Jardim Paraíso > Terreno de 252 m² Jardim Paraíso - Cruzeiro à venda por R\$ 280.000

TE0908-SPW





Ver mais fotos

Sobre terreno com 252 m² à venda em Cruzeiro - SP

252 m²

Área total

10x25,38

Dimensão do terreno

Terreno Comercial e Residencial à Venda Excelente Oportunidade no Jardim Paraíso

Localizado no coração do bairro Jardim Paraíso, ao lado do Condomínio das Palmeiras, este terreno oferece 251m² de área total, perfeito para investimentos comerciais ou residenciais.

Com uma localização estratégica, é ideal para estabelecimentos como drogarias, açougues, padarias, mini mercados e outros tipos de comércio, além de ser uma excelente opção para construção de residência.

Não perca essa oportunidade única de garantir um terreno em uma área de grande valorização e alta circulação. Entre em contato conosco e saiba mais sobre esta oportunidade incrível!

Venda

R\$ 280.000

R\$ 1112/m²

IPTU

R\$ 32.755/ano

Fazer uma proposta

Quero mais informações



Carlos Lima
CRECI 190237
(12) 99246-9818 (12) 99246-9818

3) Jardim Paraíso – Cruzeiro/SP

Spinelli imóveis - tel.:12-3145-3157

R\$ 210.000,00

AT = 317,00m²– terreno plano



Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4) Jardim Paraíso – Cruzeiro/SP

Ederson Xavier - tel.:12-98141-0816

R\$ 360.000,00

AT = 300,00m²– terreno plano

ÉDERSON XAVIER PINHEIRO
E-mail: edersonxpinheiro@creci.org.br
CRECISP Nº 213.146-F

VENDA ▾ INFORMAÇÕES ▾ CONTATO

Cel. / Whatsapp: (12) 98141-0816



AV. JOSÉ NOVAES SOBRINHO

EXCELENTE LOCAL PARA COMÉRCIO!

MEDINDO: 15x20 = 300 m²

VALOR: R\$ 360.000,00

FAÇA SUA PROPOSTA!

ÉDERSON XAVIER PINHEIRO

Corretor de Imóveis

CRECISP: 213.146-F

(12) 98141.0816

E-mail: edersonxpinheiro@creci.org.br

Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

5) Jardim Paraíso – Cruzeiro/SP

Spazzio imobiliária - tel.:12- 3144-6157

R\$ 140.000,00

AT = 228,00m²– terreno planoTerreno para Venda, Cruzeiro / SP, bairro Jardim Paraíso, terreno 228,00 m²

R\$ 140.000,00

Código: v306

Bairro: Jardim Paraíso

Área Terreno: 228,00 m²

Seguro Incêndio: 0,00

Valor por m²: R\$ 614,00

Jardim Paraíso, Cruzeiro / SP