

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do
Foro da Comarca de Valinhos - SP**

PROCESSO Nº : 1003892-94.2017.8.26.0650

Nº DA ORDEM: 2017/001477

EXEQUENTE : Cooperativa Habitacional Nova Aliança de Vinhedo

REQUERIDO : Macerata Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CLASSE : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Justiniano Martinho Claro Vianna, Engenheiro Registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia sob o nº 060.158.963-5, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. na ação em epígrafe, após ter procedido às diligências e estudos, que se fizeram necessários, apresenta as conclusões a que chegou, por intermédio do presente;

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

I - INTRODUÇÃO.....	3
II – METODOLOGIA.....	3
III - VISTORIA.....	4
IV – LOCALIZAÇÃO.....	5
V – DESCRIÇÃO	7
VI - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....	8
VII – QUESITOS DA REQUERIDA.....	13
VIII – AVALIAÇÃO.....	15
IX – CONCLUSÃO.....	18
X – ENCERRAMENTO.....	19

I - INTRODUÇÃO

I.1 – Trata-se de AÇÃO DE EXECUÇÃO, promovida por COOPERATIVA HABITACIONAL NOVA ALIANÇA DE VINHEDO em face de MACERATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., visando a penhora de bens de propriedade da executada, sendo objeto do presente trabalho, um terreno comercial localizado na Estrada Municipal do Roncágua (lote 26 da quadra I), Bairro Roncágua, Loteamento Residencial Vale das Uvas, no Município e Comarca de Valinhos - SP.

I.2 – À fl. 259, este signatário foi agraciado com a presente nomeação para elaboração do Laudo Técnico, a Requerida indicou como assistente técnico o Sr. Alfredo Otávio de Freitas Parreiras e formulou quesitos as fls. 204 / 205 que serão devidamente respondidos no corpo deste laudo. A Exequente indicou como assistente técnico o Sr. Claudinei José Aguiar, e não formulou quesitos.

II – METODOLOGIA

II.1 – O presente Laudo Técnico de Avaliação, tem por objetivo estabelecer o mais provável e atual (set/2.022) valor do imóvel, cujas as dimensões aceitas são as constantes na Matrícula nº 30.282 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos - SP.

II.2 – O valor obtido com a venda do imóvel, deve representar a quantia real em que poderia ser alcançado, se colocados no livre mercado, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

II.3 - O presente trabalho obedece às técnicas e diretrizes da NBR 14.653-2.2.011 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos), sendo que, o resultado obtido, será determinado em função da natureza e número das informações que puderem serem extraídas do mercado, e ao grau de relacionamento entre elas.

III - VISTORIA

A vistoria à instalação do imóvel avaliando foi realizada em 27/04/2022. Estando presentes, além deste signatário, os assistentes técnicos das partes, os Srs. Alfredo Otávio de Freitas Parreiras e Claudinei José Aguiar.

IV - LOCALIZAÇÃO

Estrada Municipal do Roncágua (lote 26 da quadra I), Bairro Roncágua, Loteamento Residencial Vale das Uvas, no Município e Comarca de Valinhos - SP - SP, Cep: 13.272-721.

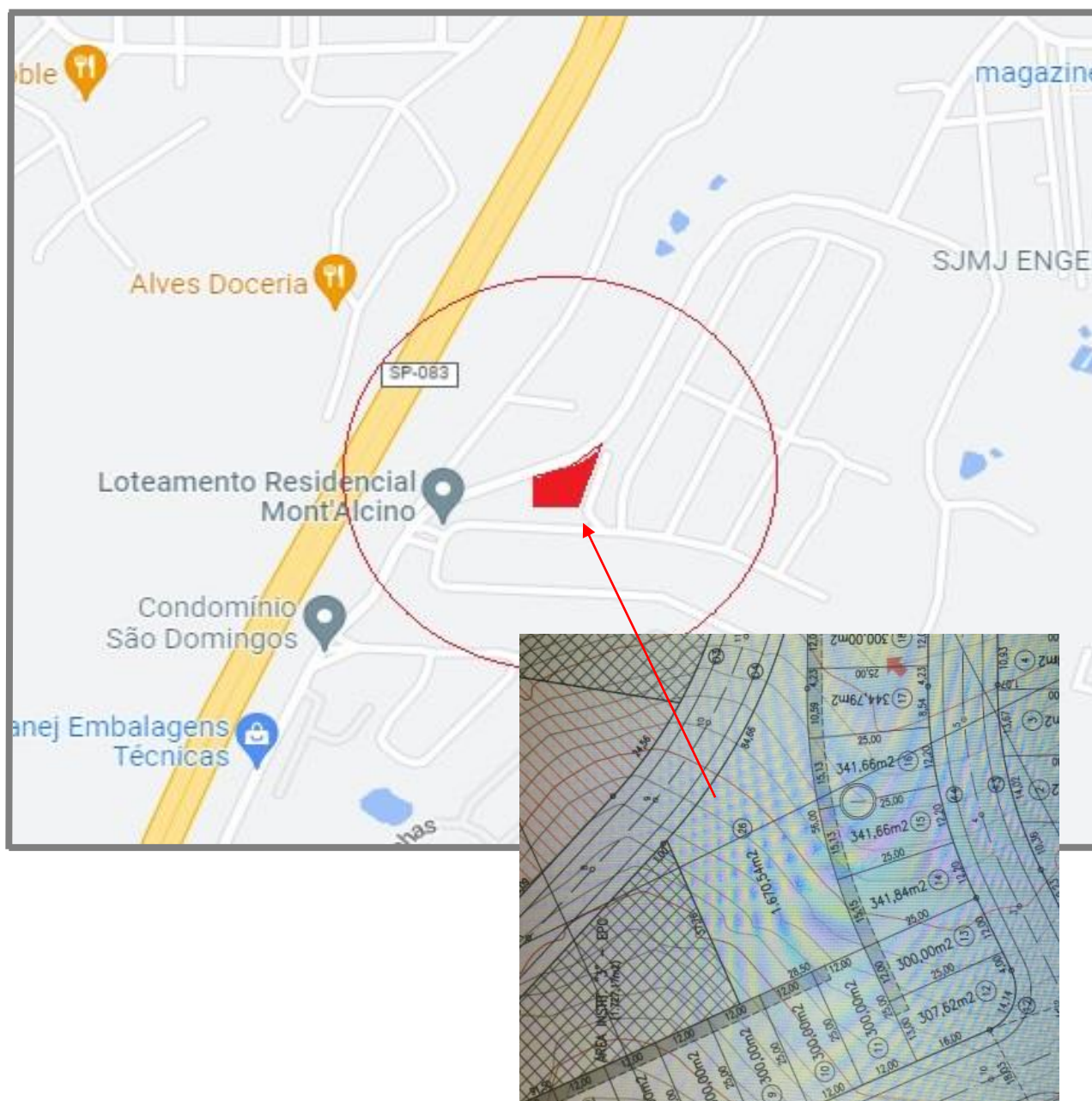


FOTO ÁEREA DO AVALIANDO



Ao entorno do imóvel, observa-se:

- Uso: residencial / comercial;
- Padrão das construções: médio;
- Malha Viária: ortogonal;
- Infraestrutura urbana: O imóvel encontra-se servido dos seguintes serviços públicos:
 - Coleta de lixo; Correios, Transportes coletivos (ônibus/metro), Telefonia; Redes elétrica, água e esgoto; Hospitais; TV à cabo.

V – DESCRIÇÃO DO AVALIANDO

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matricula
30.282

ficha
1

28 OUT 2016

Valinhos

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7

THAIS HOSKEN MELO
Oficial Substituto

LOTE n° "26" (VINTE E SEIS), situado na **QUADRA "I"**, do loteamento de natureza residencial misto (parcialmente aberto e parcialmente fechado), denominado **"RESIDENCIAL VALE DAS UVAS"**, Bairro Roncágua, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, com a área de 1.670,54m², medindo e confrontando: pela frente por 84,66m com a Rua "A"; à direita (de quem do lote olha para a Rua "A"), por 45,21m e 56,00m em curva, com os lotes "14" a "21"; no fundo por 28,50m, com os lotes "09", "10" e "11"; e à esquerda por 37,76m, com a Área Institucional "3". (A presente matrícula foi aberta à requerimento, nos termos do item 54, letra c, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, prenotado em 19/10/2016, sob nº 52.452, neste Cartório).

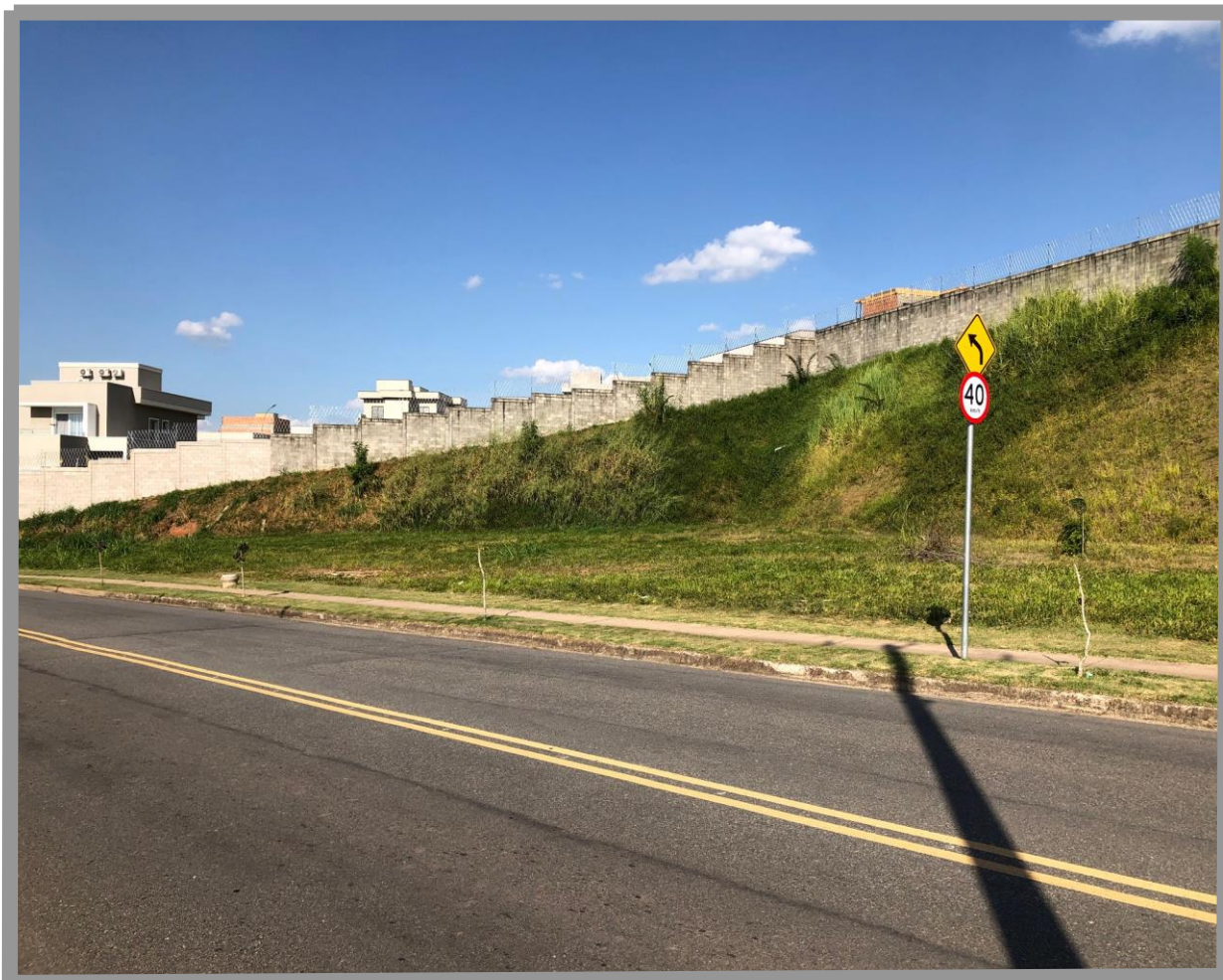
PROPRIETÁRIA: MACERATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, à Rua Francisco Glicério, nº 195, 3º andar, sala 33B, Vila Embaré, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 07.101.195/0001-05. (Títulos Aquisitivos: R.3/6.795, datado de 18/07/2008, R.10/6.795, datado de 02/06/2010, R.15/6.795, datado de 04/06/2014, R.9/7.179, datado de 07/02/2014, R.14/7.179, datado de 26/09/2014, R.15/7.179, datado de 26/09/2014, R.18/7.179, datado de 26/09/2014, R.19/7.179, datado de 26/09/2014, R.1/23.472, datado de 25/09/2014, R.7/24.262, datado de 09/04/2014, R.9/24.262, datado de 26/08/2014, R.7/24.263, datado de 09/04/2014, R.9/24.263, datado de 26/08/2014. Vide prenotação datada de 21/10/2014, sob nº 41.841, todos deste cartório. Loteamento: R.2/25.731, datado de 10/05/2016. Vide prenotação nº 48.740, de 25/02/2016, ambos deste cartório). Valinhos, 28 de outubro de 2016. (AFB). A Oficiala Substituta:  (Thais Hosken Melo).

Terreno com área real > 1.670,54 m² - topografia predominantemente plana, meio de quadra, não sujeito a inundações, formato irregular (triangular), possui guia, sarjeta, meio fio e eletrificação.

O Imóvel pela Lei de Uso e Parcelamento do Solo e Zoneamento do Município, está em área denominada ZA2- Zona Mista I, com densidade moderada com verticalização.

VI – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Foto nº 01



Vista geral do terreno objeto à partir da Estrada Municipal do Roncágua (lote 26 da quadra I).

Foto nº 02



Vista complementar do terreno objeto à partir da Estrada Municipal do Roncágua (lote 26 da quadra I).

Foto nº 03



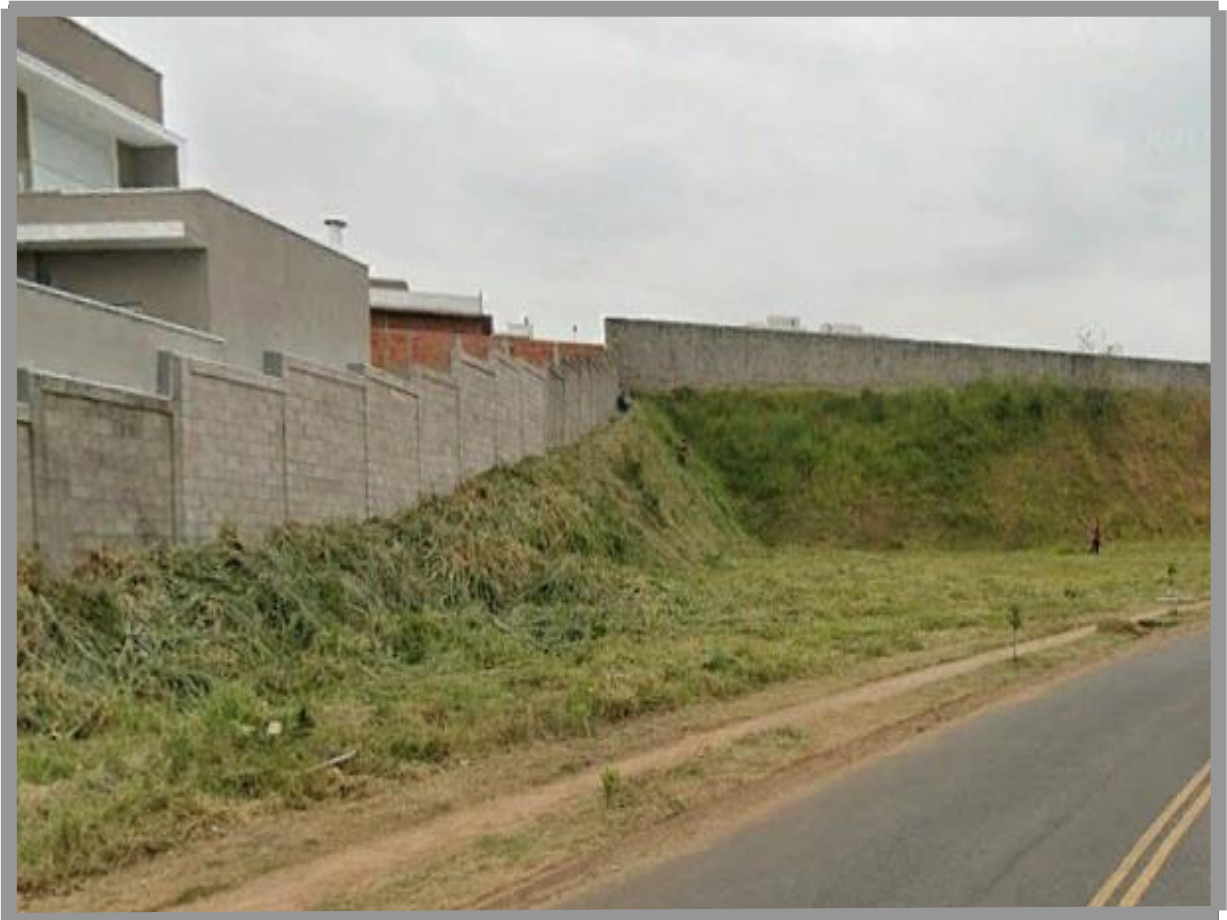
Vista detalhada do terreno, em formato irregular, plano, com leve talude no fundo.

Foto nº 04



Vista detalhada do terreno.

Foto nº 05



Vista geral do terreno.

VII – QUESITOS DA REQUERIDA (fls. 204 / 205)

1. *Qual a metragem do imóvel objeto da perícia?*

R. Área total do terreno: 1.670,54 m² (levantamento de campo);

2. *O imóvel encontra-se em área urbana e rural?
Se urbana qual o seu zoneamento?*

R. O Imóvel pela Lei de Uso e Parcelamento do Solo e Zoneamento do Município, está em área denominada ZA2- Zona Mista I.

3. *Pelo zoneamento em que se encontra o imóvel, qual o tipo de construção que pode ser nele realizada?*

R. Edificação comercial ou residencial.

4. *Há adensamento populacional na região em que localizado o imóvel? Se positivo como o perito descreve essa ocupação populacional?*

R. Sim, o imóvel avaliando encontra-se inserido em zona urbana, no Bairro Roncágua, Loteamento Residencial Vale das Uvas, no Município e Comarca de Valinhos – SP, classe média alta.

5. *A situação verificada no quesito anterior valoriza o imóvel? Essa valorização está sendo levada em consideração o valor de avaliação do imóvel?*

R. Sim, valoriza e está sendo levada em conta.

6. *O imóvel pode ser dividido em áreas menores? Se positivo, em quantas áreas menores e essa subdivisão valorizaria os imóveis que forem criados? Favor explicar e mensurar eventual valorização.*

R. Sim pode, de acordo com a Lei de Uso e Parcelamento do Solo e Zoneamento do Município de Valinhos, encontra-se inserido em área denominada ZA2- Zona Mista I, área mínima de 300,00 m² e testada mínima de 10,00 m, configuração irregular em formato triangular. Não há valorização em decorrência da característica dos imóveis ao entorno, sendo o melhor aproveitamento para este imóvel, não parcelando o mesmo.

7. *Tendo em conta as Normas Brasileiras para Avaliação de Imóveis Urbanos (NBR 14.653-1 e 2 – ABNT), queira o Sr. Perito informar: a) qual(is) o(s) critério(s) de cálculos empregados pelo ilustre Perito para a obtenção do valor locativo do imóvel; b) fundamentar com a juntada de pesquisa de valores de mercado.?*

R. Favor reportar-se ao corpo deste laudo, trata-se do mérito do mesmo.

VIII - AVALIAÇÃO

PROCEDIMENTO ADOTADO “IN-CASU”

VII.1 – Critério

Para a avaliação do imóvel em questão, será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio dom^2 para a região.

VII.1.1

Portanto, o valor do imóvel será calculado pelo método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento dos dados, pela metodologia de tratamento por fatores através da técnica de Perícias e Avaliações, preconizada pela citada Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, NBR-12721/14.653-2-2.012.

TRATAMENTO POR FATORES

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações, ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (localização, testada, área acabamento, etc.), que são ajustados individualmente perante a uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

A Norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de ajustes medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem, seja, anexado ao Laudo de Avaliação, fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

VII.1.2 - Dados de Mercado na Pesquisa

Para a hipótese em exame foram levantados 15 (quinze) elementos, e, efetivamente utilizados 09 (nove) deles, por serem os mais representativos para o nosso modelo.

Inicialmente e pressupostamente, foi admitido que pudessem ter influência no valor do unitário do m², as seguintes características (ou variáveis independentes):

- Área: área do imóvel em m²;
- Configuração topográfica: dada pela configuração e característica;
- Localização: determinado pelo índice fiscal, conforme variação da planta genérica de valores do Município de Valinhos.

- Oferta: foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% sobre o seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional e aceito nos Tribunais.

VII.2 - Método Comparativo / Homogeneização

VII.2.1 - Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados nas planilhas a seguir, e, valendo-se de um programa de estatística para avaliações Geo Avaliar Pro (já atualizado para a nova Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos), foi determinada a equação de regressão que representa o valor de imóveis do mesmo gênero na região.

VII.3 – Grau de precisão

Estabelece a nova Norma, que a amplitude do intervalo de confiança seja de 80 % em torno da estimativa de tendência central, o saneamento é realizado pelo descarte do imóvel cujo valor unitário encontra-se fora dos limites demarcados por 20% abaixo e acima da média homogeneizada, repetindo-se a operação sucessivamente até que todos os componentes atendam ao intervalo de mais ou menos 20% em torno da última média.

Satisfeitas todas as condições impostas, pode ser calculado o valor unitário em causa. e. face aos resultados alcançados, certifica o signatário, que o modelo proposto atingiu o GRAU III DE PRECISÃO, sendo que os resultados, cálculos e elementos da pesquisa, estão expressos nos anexos no final do corpo deste laudo.

VII.4 - Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR.14.653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o fator resultou em valor dentro do intervalo 0.80a.1,25, o fator individual atingiu o GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO.

IX – CONCLUSÃO

Com base nos resultados obtidos pelo programa de inferência estatística e demais dados técnicos expostos no corpo deste laudo, pode-se concluir que o valor do terreno objeto é de:

R\$ 1.265.577,70

(um milhão, duzentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e setenta e sete reais e setenta centavos)

set/2.022

X - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, este perito da por encerrada a sua tarefa, com a elaboração do presente laudo técnico pericial, que consta de 19 (dezenove) folhas digitalizadas, numeradas e timbradas, tudo assinado digitalmente, seguem ainda, os anexos referentes ao memorial de cálculos e elementos da pesquisa.

Atibaia, 26 de setembro de 2022.



JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA

Membro Titular do IBAPE nº 1453

CREA 060.158.963-5

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E.Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

ais Artigos.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Terreno Valinhos Rongaglia**DATA :** 22/09/2022**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP**OBSERVAÇÃO :**

Avaliação Judicial proc 1003892-94.2017.8.26.0650- 2ª Vara Cível Valinhos

ZONA DE AVALIAÇÃO**Descrição da Zona de Avaliação :** RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	84,66
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

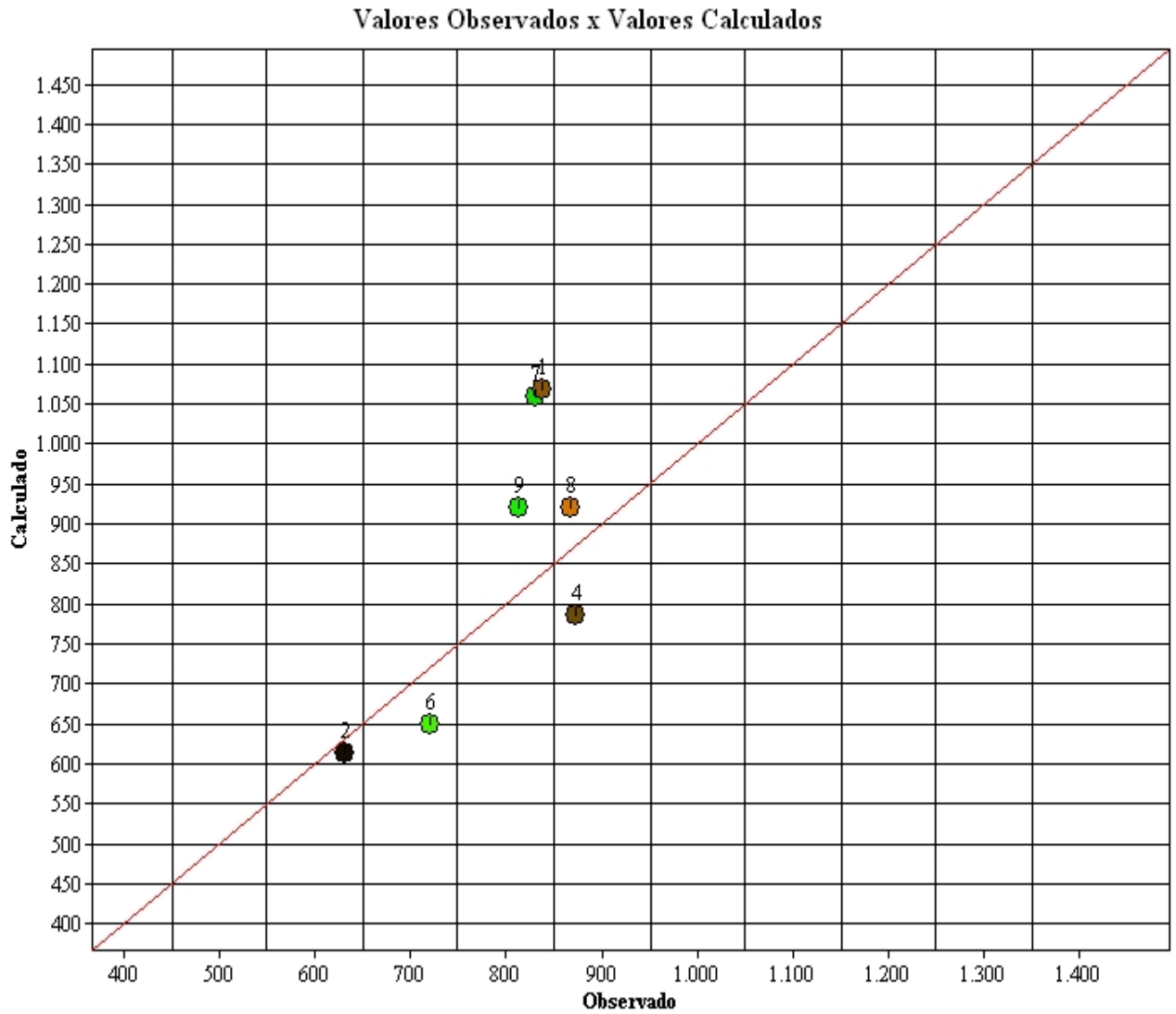
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Estrada Francisco Von Zuben ,91	837,69	1.067,19	1,2740	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Estrada Municipal do Roncágua s/nº ,1	630,69	612,49	0,9711	0,9988
<input type="checkbox"/>	3 Rod. José Roberto Magalhães Teixeira ,km 5	90,00	126,42	1,4047	1,0027
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua 11 de Agosto ,1	872,91	786,71	0,9013	0,9988
<input type="checkbox"/>	5 Rua Augusto Necho ,1223	899,17	988,59	1,0995	1,0027
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Campos Sales ,1	720,00	648,90	0,9013	0,9988
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua dos Jacobás ,100	830,77	1.058,37	1,2740	1,0027
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Dr Alfredo Zacharias ,901	867,00	921,37	1,0627	1,0027
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Luiz Giopato Filho ,1000	812,79	920,14	1,1321	1,0027

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	837,69	1.067,19
2	630,69	612,49
3	90,00	126,42
4	872,91	786,71
5	899,17	988,59
6	720,00	648,90
7	830,77	1.058,37
8	867,00	921,37
9	812,79	920,14

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Lote 26 da Quadra I - Lot Vale das Uvas 26 I Roncaglia VALINHOS - SP **Data :** 22/09/2022
Cliente : Cooperativa Habitacional Nova Aliança
Área m² : 1.670,54 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

You are using a browser that is not supported by the Google Maps JavaScript API. Please consider changing your browser. [Learn more](#) [Dismiss](#)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 795,98
Desvio Padrão : 88,78
- 30% : 557,19
+ 30% : 1.034,77

Coefficiente de Variação : 11,1500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 859,31
Desvio Padrão : 182,96
- 30% : 601,52
+ 30% : 1.117,10

Coefficiente de Variação : 21,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 859,31

TESTADA: 0,1000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 757,59000

PROFUNDIDADE -0,2300

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.265.577,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dig ma

INTERVALO MÍNIMO : 759,73

INTERVALO MÁXIMO : 958,89

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avali ando

INTERVALO MÍNIMO : 709,24

INTERVALO MÁXIMO : 805,94

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SEIOR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Francisco Von Zuben

NÚMERO : 91

COMP.: BARRO : Chácara Flora

CIDADE : VALINHOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.300,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 108,33

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.210.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Nova Era Imóveis

CONTATO : Celso

TELEFONE : (19)-981354-86

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 837,99
TESTADA Cf : 0,03	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.067,99
PROFUNDIDADE Cp : 0,13	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.210,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,11		

Este documento é assinado digitalmente por JUSCELINO MARTINHO CLARO VIANNA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2022 às 18:45, sob o número WVNHz22700534212. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003892-94.2017.8.26.0650 e código L6Q.PWH5R.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 1

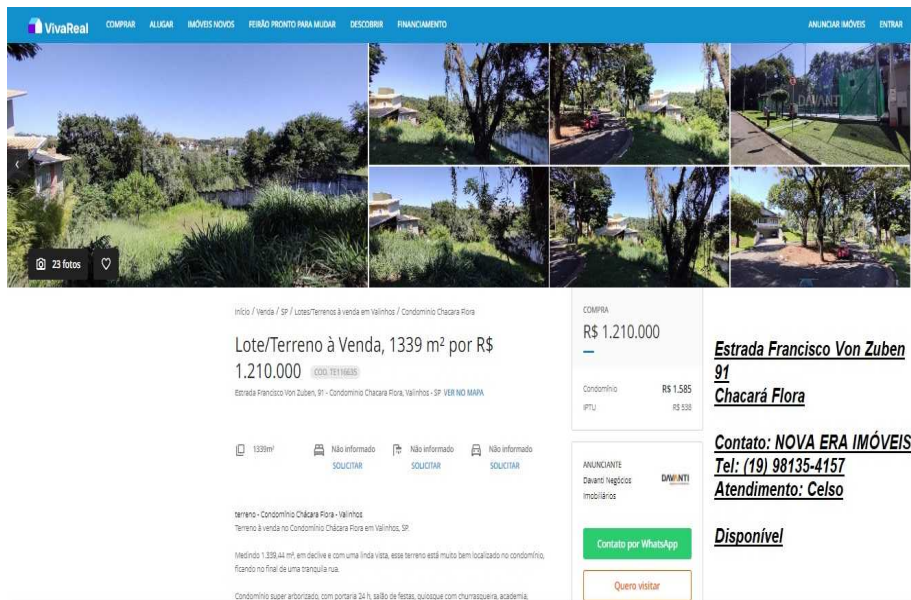
DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



VivaReal COMPRA ALUGAR MOVES NOVOS FERRÃO PRONTO PARA MUDAR DESCRIBIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR MOVES ENTRAR

23 fotos

[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / [Lotes/Terrenos à venda em Valinhos](#) / [Condomínio Chacara Flora](#)

Lote/Terreno à Venda, 1339 m² por R\$ 1.210.000 [COO TESTE 1620](#)

Estrada Francisco Von Zuben, 91 - Condomínio Chacara Flora, Valinhos - SP VER NO MAPA

1339m² [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

terreno - Condomínio Chacara Flora - Valinhos
Terreno à venda no Condomínio Chacara Flora em Valinhos, SP

Medindo 1.339,44 m², em declive e com uma linda vista, esse terreno está muito bem localizado no condomínio, ficando no final de uma trança rua.

Condomínio super arborizado, com portaria 24h, salão de festas, churrasqueira, academia.

COMPRA
R\$ 1.210.000

Condomínio IPTU R\$ 1.585 R\$ 338

ANUNCIANTE
Davani Negócios Imobiliários **DANI/NTI**

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Estrada Francisco Von Zuben 91
Chacarã Flora

Contato: NOVA ERA IMÓVEIS
Tel: (19) 98135-4157
Atendimento: Celso

Disponível

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SEIOTR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal do Roncaglia s/nº

NÚMERO : 1

COMP.: BARRO : Jardim América II

CIDADE : VALINHOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.427,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 71,35

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Maori Imóveis

CONTATO : Corretor de plantão

TELEFONE : (19)-38717888

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 630,499
		HOMOGENEIZAÇÃO : 612,499
		VARIAÇÃO : 0,991
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,998

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SEIOR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rod. José Roberto Magalhães Teixeira

NÚMERO : km 5

COMP.: BARRO : Roncaglia

CIDADE : VALINHOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 23.720,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 237,20

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : acima do nível da rua de 2,0 até 4,0m

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.372.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Conexão X Consultoria Imobiliária

CONTATO : Adriana

TELEFONE : (19)-32910455

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 90,00
TESTADA Cf : -0,10	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 126,12
PROFUNDIDADE Cp : 0,39	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,40
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,11		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

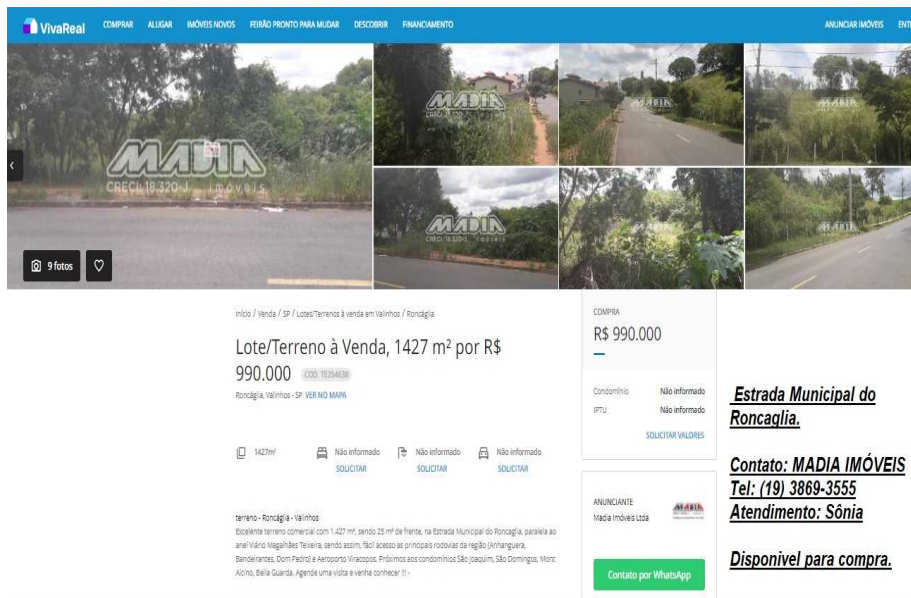
NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS PRONTO PARA MUDAR DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRE

MADIA
CRECI 18.320-J - IMÓVEIS

9 fotos

[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / [Lote/Terreno à venda em Valinhos](#) / [Rondágia](#)

Lote/Terreno à Venda, 1427 m² por R\$ 990.000 [CDD: 7624638](#)

Rondágia, Valinhos - SP VER NO MAPA

[1427m²](#) [Não informado](#) [Não informado](#) [Não informado](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

terreno - Rondágia - Valinhos
Bocaianta terreno comercial com 1.427 m², sendo 25 m² de frente, na Estrada Municipal do Rondágia, paralela ao anel Viário Magalhães Teixeira, sendo assim, fácil acesso às principais rodovias da região (Anhanguera, Bandeirantes, Dom Pedrito e Aeroporto Viracopos. Próximos aos condomínios São Joaquim, São Domingos, Monte Alcinó, Bella Guarda. Agende uma visita e venha conhecer!!

COMPRA
R\$ 990.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

Estrada Municipal do Rondágia.

Contato: MADIA IMÓVEIS
Tel: (19) 3869-3555
Atendimento: Sônia

Disponível para compra.

[Contato por WhatsApp](#)

FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SEIOTR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua 11 de Agosto

NÚMERO : 1

COMP. : BARRO : Vila Embaré

CIDADE : VALINHOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 1.495,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 49,83

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00

ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Varanda Imóveis

CONTATO : Sheila Santana

TELEFONE : (19)-397511

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 872,11
TESTADA Cf : -0,10	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 786,11
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9033
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9038
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SEIOTR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Augusto Necho

NÚMERO : 1223

COMP.: BARRO : Jardim Alto da Colina

CIDADE : VALINHOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.081,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 90,08

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.080.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : De Prime Imóveis

CONTATO : Luiza

TELEFONE : (19)-38363233

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,03	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 899,87
		HOMOGENEIZAÇÃO : 988,99
		VARIAÇÃO : 1,0955
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 5

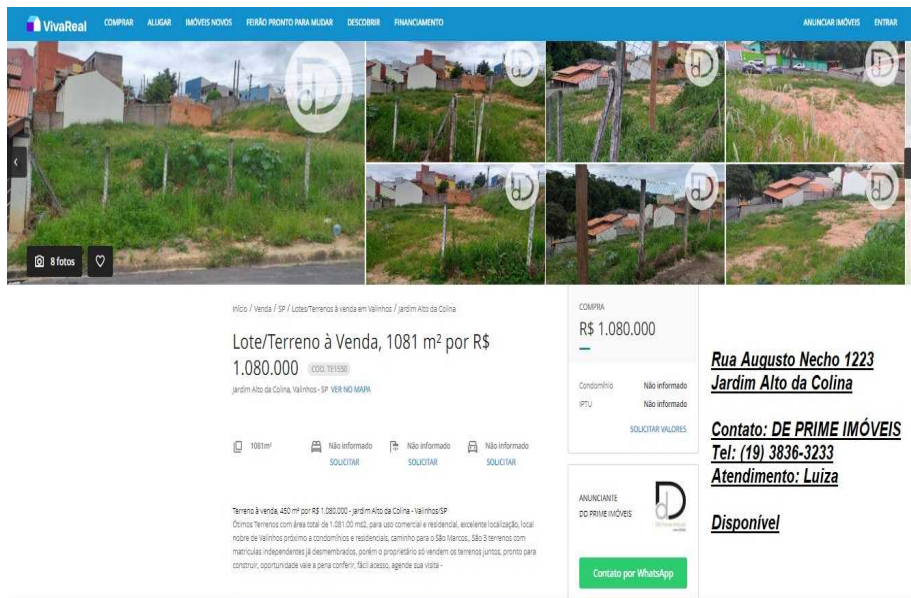
DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

FO TO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SEIOTR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Campos Sales

NÚMERO : 1

COMP.: BARRO : Roncaglia

CIDADE : VALINHOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.500,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 50,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Gallo Imóveis

CONTATO : Corretor de plantão

TELEFONE : (19)-38763288

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 720,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 648,00
		VARIAÇÃO : 0,90
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,90

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SEIOR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Jacobás

NÚMERO : 100

COMP.: BARRO : Chácara Flora

CIDADE : VALINHOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.300,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 108,33

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Nova Era Imóveis

CONTATO : Celso

TELEFONE : (19)-981354-86

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 830,77
TESTADA Cf: 0,03	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.058,77
PROFUNDIDADE Cp : 0,13	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.270,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,11		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 7

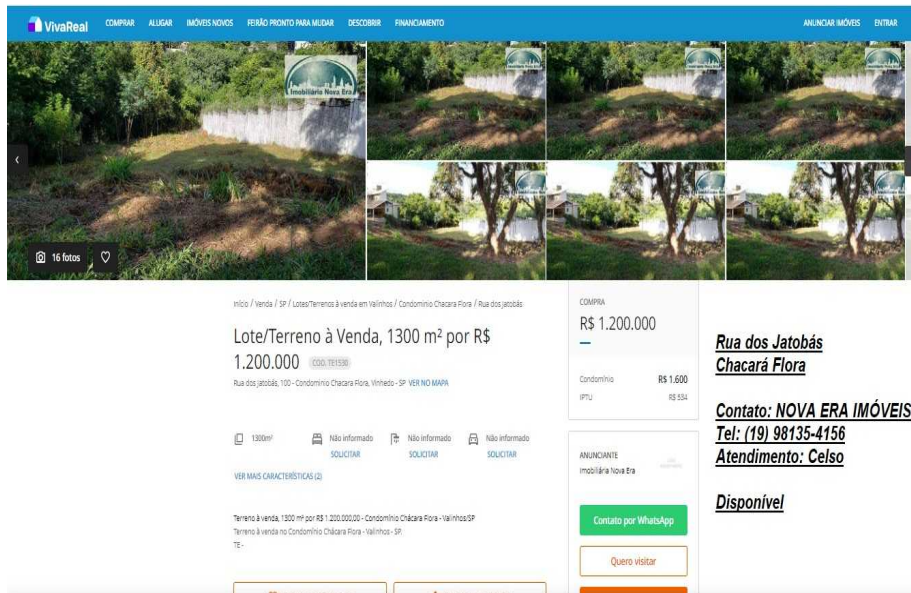
DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Lote/Terreno à Venda, 1300 m² por R\$ 1.200.000

Rua dos Jatobás, 100 - Condomínio Chacara Flora, Valinhos - SP. [VER NO MAPA](#)

COMPRAR
R\$ 1.200.000

Condomínio R\$ 1.600
IPTU R\$ 534

**Rua dos Jatobás
Chacara Flora**

Contato: NOVA ERA IMÓVEIS
Tel: (19) 98135-4156
Atendimento: Celso

Disponível

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SEIOTR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua DrAlfredoZacharias

NÚMERO : 901

COMP.: BARRO : Vila Pagano

CIDADE : VALINHOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 289.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Patrícia Bittencourt

CONTATO : Patrícia

TELEFONE : (19)-996071

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 867,80
TESTADA Cf: 0,06	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 921,77
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Início / Venda / SP / Venda / Lotes/Terrenos à venda em Valinhos / Vila Pagano / Rua Doutor Alfredo Zacharias

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 289.000

COD. TE38999

Rua Doutor Alfredo Zacharias, 901 - Vila Pagano, Valinhos - SP [VER NO MAPA](#)

300m²

Não informado
[SOLICITAR](#)

Não informado
[SOLICITAR](#)

Não informado
[SOLICITAR](#)

Lote/Terreno para venda tem 300 metros quadrados em Vila Pagano - Valinhos - SP

Terreno de 300 m² no Bosque da Mata na Vila Pagano em Valinhos. Terreno com leve aclive, bem localizado, condomínio 24h. Área de lazer privativa com churrasqueira e piscina. Muito verde ao entorno do condomínio ideal pra quem busca tranquilidade!

COMPRA

R\$ 289.000

Condomínio

R\$ 320

IPTU

R\$ 120

ANUNCIANTE

Patricia Bittencourt


(19) 99607-1770

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SEIOTR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Luiz Giopato Filho

NÚMERO : 1000

COMP. : BARRO : Jardim América

CIDADE : VALINHOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 2.580,00 TESTADA - (cf) m 25,80 PROF. EQUÍV. (Pe) : 100,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : acima do nível da rua de 2,0 até 4,0m
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Móveis

CONTATO : Sônia

TELEFONE : (19)-386935

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 812,89
TESTADA Cf : -0,08	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 920,44
PROFUNDIDADE Cp : 0,10	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,12
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,11		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 9

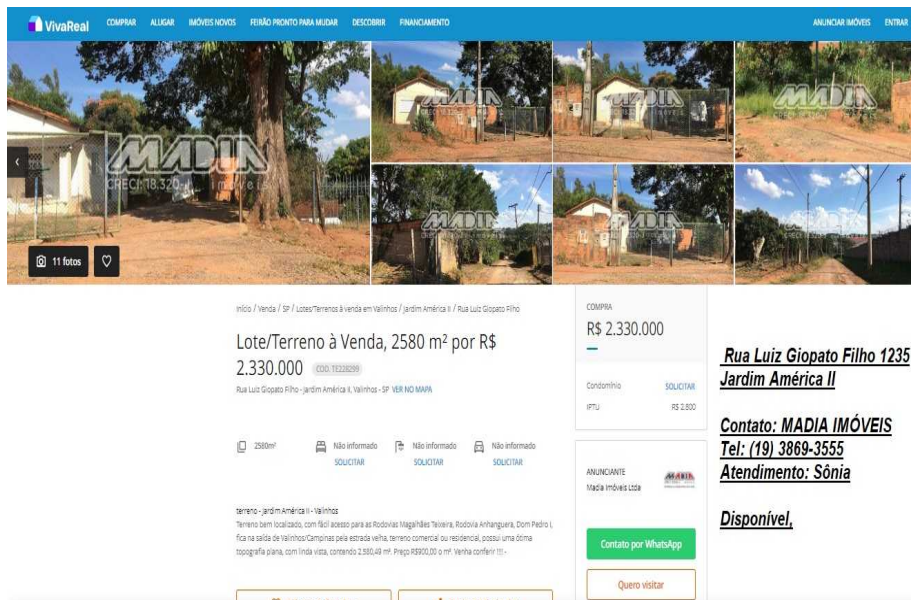
DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001

QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



VivaReal COMPRA ALUGAR MOVES NOVOS FEIÇÃO PRONTO PARA MORAR DECORAR FINANCIAMENTO ANUNCIAR MOVES ENTRAR

11 fotos

Lote/Terreno à Venda, 2580 m² por R\$ 2.330.000 (CDD: T2238289)

Rua Luiz Giopato Filho - Jardim América II - Valinhos - SP - VER NO MAPA

2580m² **Não informado** **Não informado** **Não informado**

SOLICITAR **SOLICITAR** **SOLICITAR** **SOLICITAR**

terreno - Jardim América II - Valinhos
Terreno bem localizado, com fácil acesso para as Rodovias Itaipava, Rodovia Anhanguera, Dom Pedro I, fica na saída de Valinhos/Campinas pela estrada velha, terreno comercial ou residencial, possui uma ótima topografia plana, com linda vista, contendo 2580,49 m². Preço R\$900,00 o m². Verifique! (11-)

COMPRAR
R\$ 2.330.000

CONDOMÍNIO **SOLICITAR**
IPTU R\$ 2.800

ANUNCIANTE
MADIA IMÓVEIS LTDA

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Rua Luiz Giopato Filho 1235
Jardim América II

Contato: MADIA IMÓVEIS
Tel: (19) 3869-3555
Atendimento: Sônia

Disponível