

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

**PROCESSO N°: 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 Roncáglio (lote 26 da quadra I), Bairro Roncáglio, 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 Matricula 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.

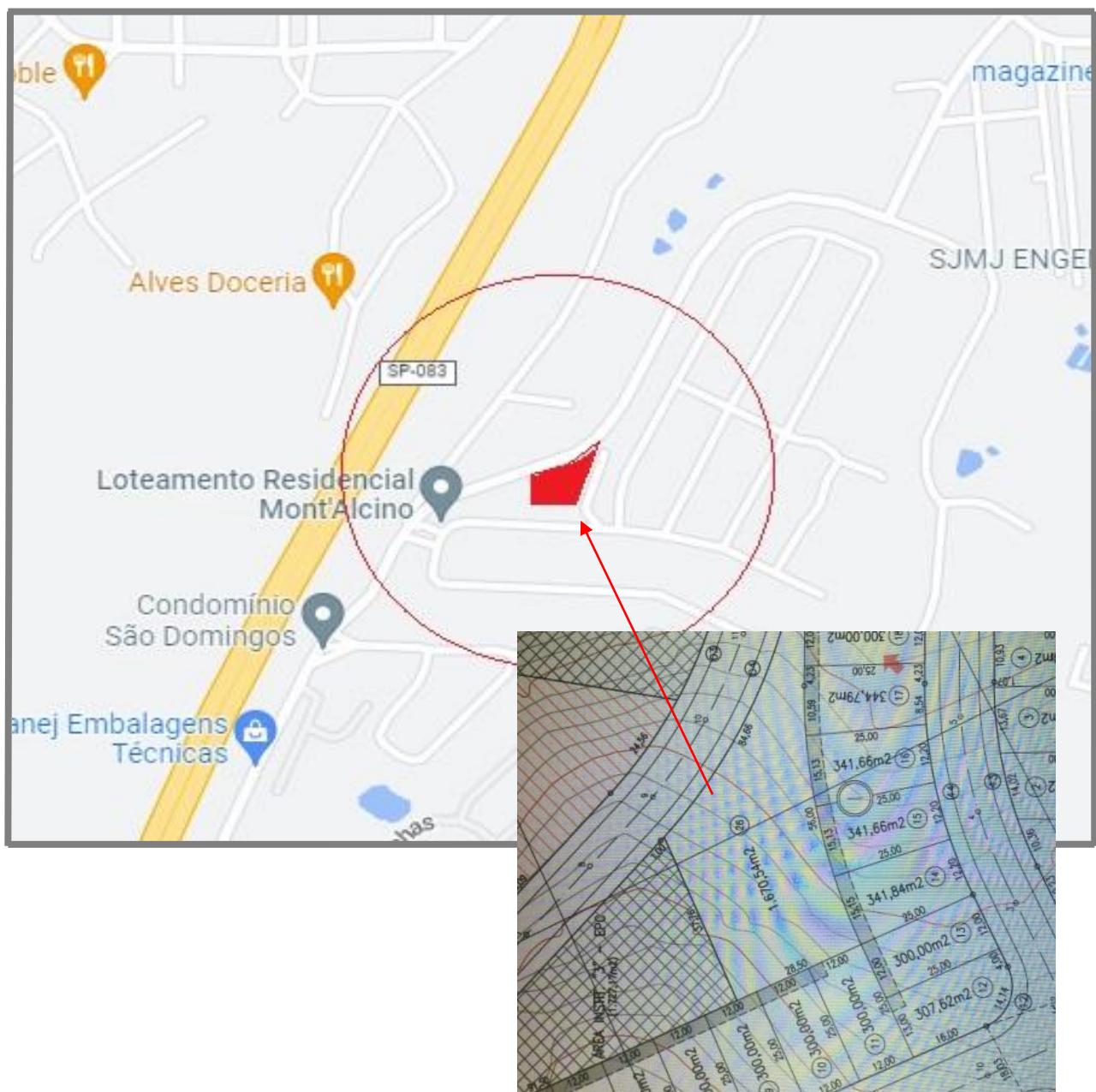
II.3 - O presente trabalho obedece às técnicas e diretrizes da NBR 14.653-2.2.011 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos), sendo que, o resultado obtido, será determinado em função da natureza e número das informações que puderem serem extraídas do mercado, e ao grau de relacionamento entre 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 Roncáglio (lote 26 da quadra I), Bairro Roncáglio, Loteamento Residencial Vale das Uvas, no Município e Comarca de Valinhos - SP - SP, Cep: 13.272-721.



Estrada Tupiniquins 64  
Atibaia - SP - cep: 12.949-056  
[engenhariadepericias.com](http://engenhariadepericias.com)  
11 98794-7797

## FOTO ÁREA 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 N° 2 REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS	
matrícula <b>30.282</b>	ficha <b>1</b>	<b>28 OUT 2016</b>	Valinhos Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7
<p><b>LOTE n° "26"</b> (VINTE E SEIS), situado na <b>QUADRA "I"</b>, do loteamento de natureza residencial misto (parcialmente aberto e parcialmente fechado), denominado "<b>RESIDENCIAL VALE DAS UVAS</b>". Bairro Roncáglio, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, com a área de 1.670,54m<sup>2</sup>, 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).</p> <p><b>PROPRIETÁRIA:</b> 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. (<b>Titulos Aquisitivos:</b> 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 prenótação datada de 21/10/2014, sob nº 41.841, todos deste cartório. <b>Loteamento:</b> R.2/25.731, datado de 10/05/2016. Vide prenótação nº 48.740, de 25/02/2016, ambos deste cartório). Valinhos, 28 de outubro de 2016. (AFB). A Oficiala Substituta: <i>Hosken Melo</i> (Thais Hosken Melo).</p>			

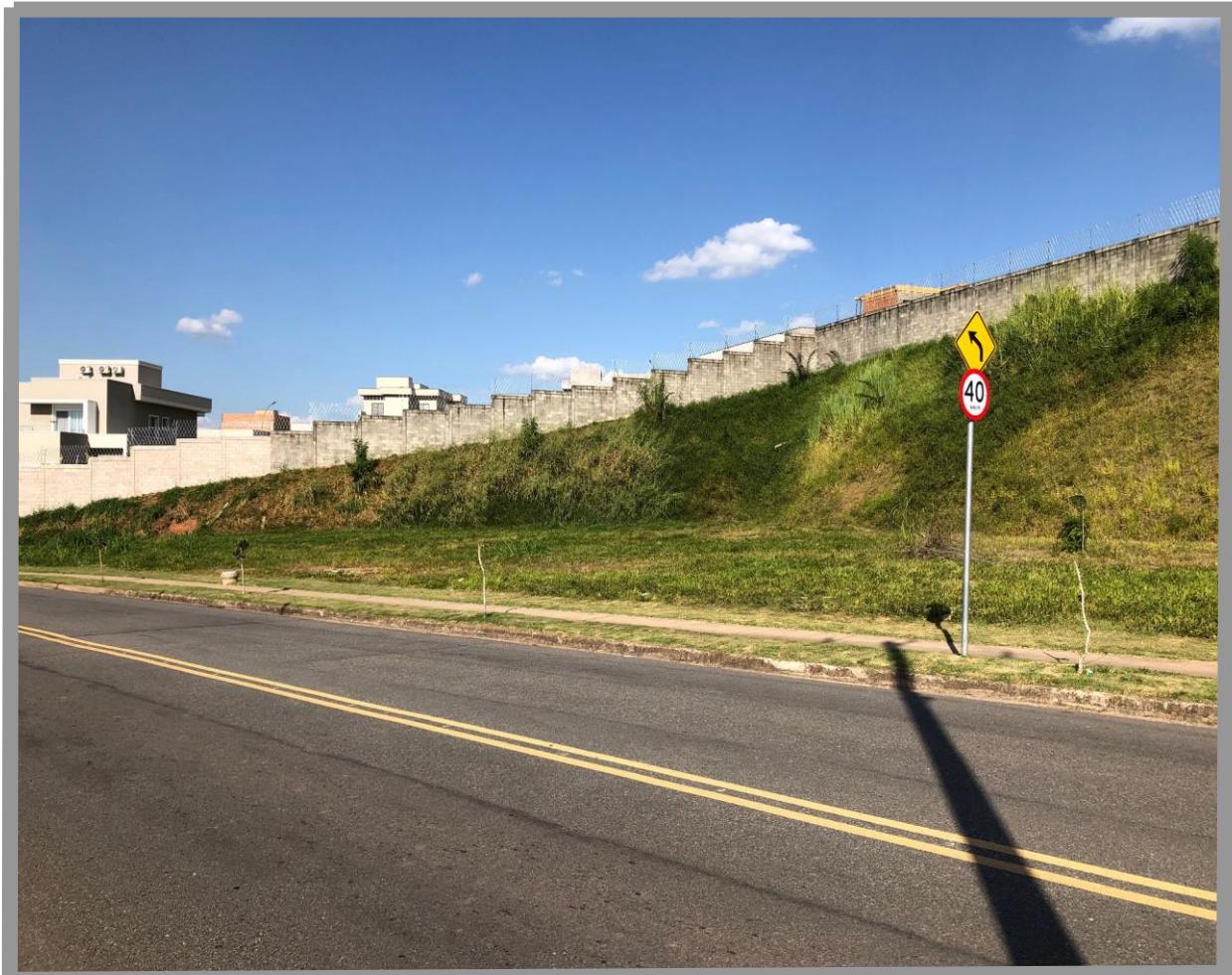
Terreno com área real > 1.670,54 m<sup>2</sup> - topografia

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 Roncáglio (lote 26 da quadra I).

**Foto nº 02**



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

**Foto nº 03**



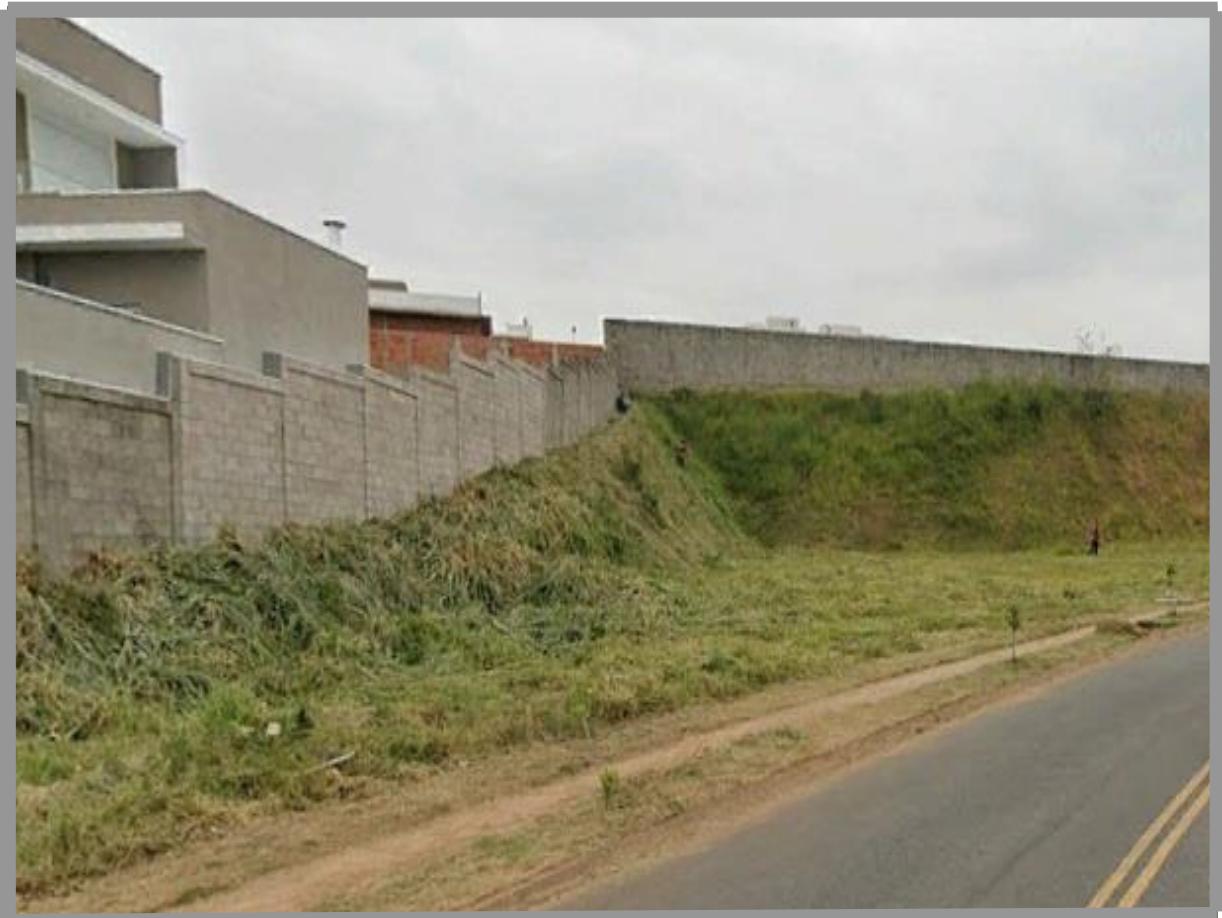
Vista detalhada do terreno, em formato irregular, plano, com leve talude no fundo.

**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 m<sup>2</sup> (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 avaliado encontra-se inserido em zona urbana, no Bairro Roncáglio, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, as seguintes características (ou variáveis independentes):

- Área: área do imóvel em m<sup>2</sup>;
- 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 2.022.



**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.*

Estrada Tupiniquins 64  
Atibaia - SP - cep: 12.949-056  
[engenhariadepericias.com](http://engenhariadepericias.com)  
11 98794-7797

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIITIVA

**DESCRIÇÃO :** Terreno Valinhos Roncaglia

**DATA :** 22/09/2022

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

**OBSERVAÇÃO :**

Avaliação Judicial processo 1003892-94.2017.8.26.0650- 2ª Vara Civil 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"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plain
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

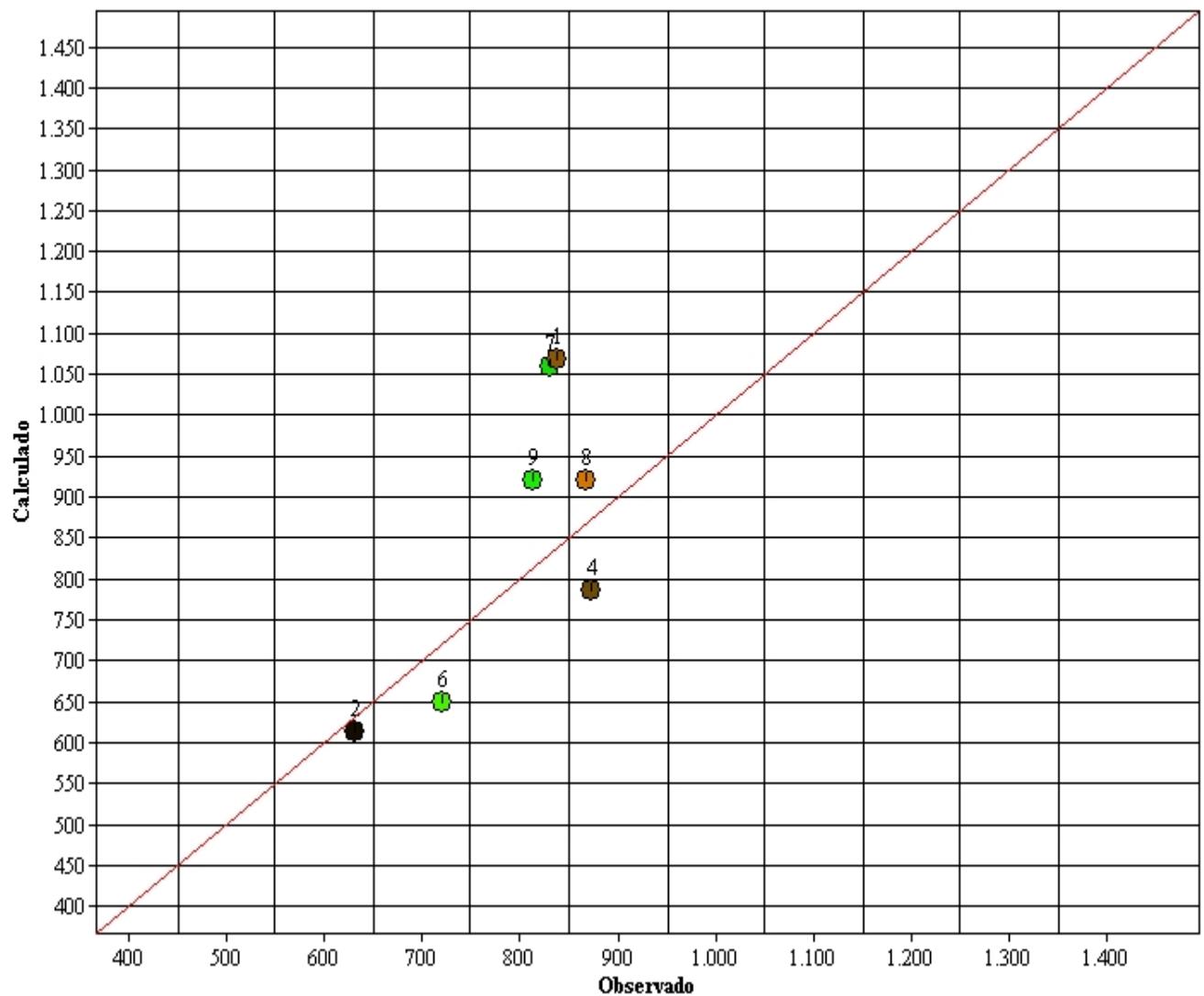
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Parâigma	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Estrada Francisco Von Zuben ,91	837,69	1.067,19	1,2740	1,00032
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Estrada Municipal Roncáglio s/nº ,1	630,69	612,49	0,9711	0,99981
<input type="checkbox"/> 3	Rod. José Roberto Magalhães Teixeira ,km 5	90,00	126,42	1,4047	1,00077
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua 11 de Agosto ,1	872,91	786,71	0,9013	0,9998
<input type="checkbox"/> 5	Rua Augusto Necho ,1223	899,17	988,59	1,0995	1,00028
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Campos Sales ,1	720,00	648,90	0,9013	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua dos Jatobás ,100	830,77	1.058,87	1,2740	1,00022
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Dr Alfredo Zachaçás ,901	867,00	921,37	1,0627	1,00000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Luiz Giopáto Filho ,1000	812,79	920,14	1,1321	1,00000

## ADERÊNCIA

N.º	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

Valores Observados x Valores Calculados



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Lote 26 da Quadra I- Lote Vale das UVAs 26 I Roncaglia VALINHO S - SP

Data : 22/09/2022

Cliente : Cooperativa Habitacional Nova Aliança

Área m<sup>2</sup> : 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

Coeficiente de Variação : 11,1500

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 859,31

Desvio Padrão : 182,96

- 30% : 601,52

+ 30% : 1.117,10

Coeficiente de Variação : 21,2900

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		Grau III		Grau II		Grau I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<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 informe ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informe ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação informe 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

PROFUNDIDADE -0,2300

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/ m<sup>2</sup>): 757,59000

VALOR TOTAL (R\$): 1.265.577,70

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 759,73

INTERVALO MÁXIMO : 958,89

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 709,24

INTERVALO MÁXIMO : 805,94

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALANDO

FOTO N°

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHO S - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

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

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Francisco Zubben

NÚMERO : 91

COMP.: Bairro : Chácara Flora

CIDADE: VALINHO S - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- 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) m<sup>2</sup>: 1.300,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 108,33

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caido 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)-98135456

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	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 :	1.270,00
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,11				

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHO S - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001 QUADRA : 001

CHAVE GEGRÁFICA :



**FOTO N° 1**

**23 fotos**

**Lote/Terreno à Venda, 1339 m<sup>2</sup> por R\$ 1.210.000**

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

**1339m<sup>2</sup>** **Não informado** **Não informado** **Não informado**

**Condômínio** **R\$ 1.585**  
**IPU** **R\$ 538**

**ANUNCIANTE** **Davari Negócios Imobiliários** **DAVARI**

**Contato por WhatsApp** **Quero visitar**

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHO S - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

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

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal Roncágia s/nº

NÚMERO : 1

COMP.: Bairro : Jardim América II

CIDADE: VALINHO S - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- 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) m <sup>2</sup> :	1.427,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (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

MOBILIÁRIA : Maori Imóveis

TELEFONE: (19)-38717858

CONTATO : Corretor de plantão

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	630,99
TESTADA Cf:	-0,04	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	612,99
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,971
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,998
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHO S - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001 QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHO S - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR: 001 QUADRA : 001

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rod. José Roberto Magalhães Teixeira

NÚMERO : km 5

COMP.: Bairro : Roncáglio

CIDADE: VALINHO S - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- 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) m<sup>2</sup>: 23.720,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 237,20

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : acima do nível da rua de 2,0 a 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

MOBILIÁRIA : Conexão X Consultoria Imobiliária

CONTATO : Adriana TELEFONE : (19)-32910455

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	90,00
TESTADA Cf:	-0,10	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	126,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,4007
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0007
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 : VALINHO S - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001 QUADRA : 001

CHAVE GEGRÁFICA :

**FOTO N° 1**



**9 fotos** **9 fotos**

**Lote/Terreno à Venda, 1427 m<sup>2</sup> por R\$ 990.000**

**Roncaglia, Valinhos - SP**

**1427m<sup>2</sup>** **Não informado** **Não informado** **Não informado**

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

**ANUNCIAVE** **Maria Imóveis Ltda**

**Compra** **R\$ 990.000**

**Condomínio** **Não informado**

**IFU** **Não informado**

**SOLICITAR VALORES**

**Estrada Municipal do Roncaglia.**

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

**Disponível para compra.**

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHO S - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR: 001 QUADRA : 001

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua 11 de Agosto

NÚMERO : 1

COMP.:

BAIRRO : Vila Embaia

CIDADE : VALINHO S - SP

CEP :

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- 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) m <sup>2</sup> :	1.495,00	TESTADA - (cf) m	30,00	PROF. EQUIV. (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

MOBILIÁRIA : Varanda Imóveis

TELEFONE : (19)-39751117

CONTATO : Sheila Santana

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	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 :	0,903
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,998
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 : VALINHO S - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001 QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHO S - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR: 001 QUADRA : 001

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Augusto Necho

NÚMERO : 1223

COMP.:

BAIRRO : Jardim Alto da Colina

CIDADE : VALINHO S - SP

CEP :

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- 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) m<sup>2</sup>: 1.081,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 90,08

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

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

TELEFONE : (19)-38363233

CONTATO : Luiza

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	899,77
TESTADA Cf:	0,03	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	988,99
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0955
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
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 : VALINHO S - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001 QUADRA : 001

CHAVE GEGRÁFICA :

**FOTO N° 1**

8 fotos

**Lote/Terreno à Venda, 1081 m<sup>2</sup> por R\$ 1.080.000**

**1.080.000** (CÓD. TE1550)

**Jardim Alto da Colina, Valinhos - SP** [VER NO MAPA](#)

**1081m<sup>2</sup>** **Não informado** **Não informado** **Não informado**

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

**Condomínio** **Não informado**  
**IRTF** **Não informado**

[SOLICITAR VALORES](#)

**Rua Augusto Necho 1223**  
**Jardim Alto da Colina**

**Contato: DE PRIME IMÓVEIS**  
**Tel: (19) 3836-3233**  
**Atendimento: Luiza**

**Disponível**

[Contato por WhatsApp](#)

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHO S - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR: 001 QUADRA : 001

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Campos Sales

NÚMERO : 1

COMP.:

BAIRRO : Roncaglia

CIDADE: VALINHO S - SP

CEP :

UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- 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) m<sup>2</sup>: 1.500,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (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 Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	720,00
TESTADA Cf:	-0,10	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	648,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,903
FRENTEIS MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,997
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 : VALINHO S - 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 : VALINHO S - SP - 2022

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR: 001 QUADRA : 001

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Jatobás

NÚMERO : 100

COMP.:

BARRA : Chácara Flora

CIDADE : VALINHO S - SP

CEP :

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- 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) m<sup>2</sup>: 1.300,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 108,33

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caido 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

MOBILIÁRIA : Nova Era Imóveis

CONTATO : Celso

TELEFONE : (19)-981354756

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	0,03	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,13	VARIAÇÃO :
FRENTEIS MÚLTIPLAS Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

**DAPOSSA FICHA**

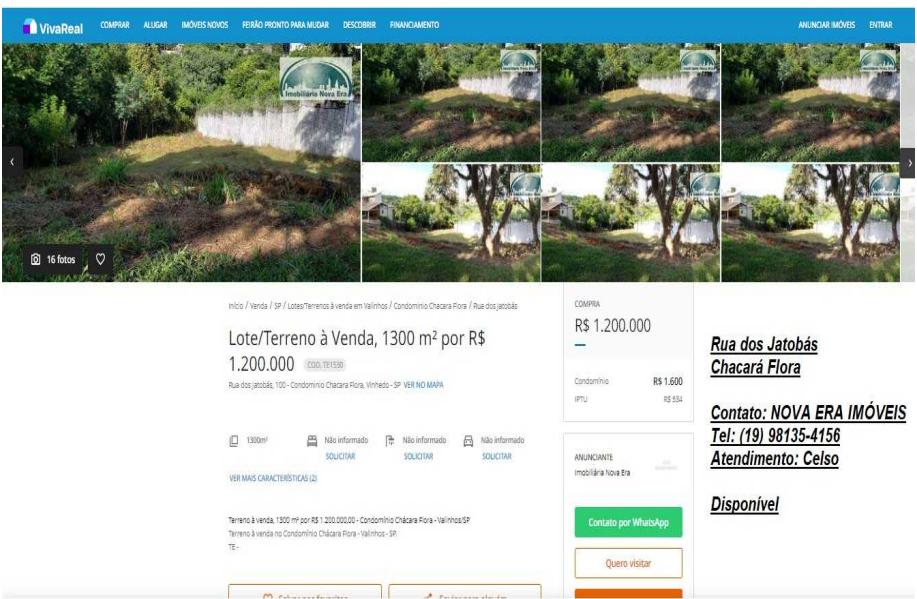
NÚMERO DA PESQUISA : VAIJNHO S - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 7

**DATA DA PESQUISA :** 21/09/2022

**SETOR : 001** **QUADRA : 001**

### CHAVE GEOGRÁFICA :



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHO S - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

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

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr Alfe o Za e ha c rias

NÚMERO : 901

COMP.: Bairro : Vila Pa g a no

CIDADE: VALINHO S - SP

CEP : UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- 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) m <sup>2</sup> :	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
ACESSIBILIDADE:	Dire ta	FORMATO :	Reg u la r	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	p la no				
CONSISTÊNCIA :	se co				

### 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

MOBILIÁRIA : Patrícia Bittencourt

TELEFONE: (19)-996071170

CONTATO : Patrícia

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	867,00
TESTADA Cf:	0,06	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	921,70
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,067,00
FRENTE S MÚLTIPAS 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 :	0,00				

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHO S - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001 QUADRA : 001

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

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

Lote/Terreno à Venda, 300 m<sup>2</sup> por R\$ 289.000

COD. TE3899

Rua Doutor Alfredo Zacharias, 901 - Vila Pagano, Valinhos - SP [VER NO MAPA](#)
 300m<sup>2</sup>
 Não informado

 Não informado

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

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

Terreno de 300 m<sup>2</sup> 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\$ 120ANUNCIANTE  
Patrícia Bittencourt**(19) 99607-1770**

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHO S - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR: 001 QUADRA : 001

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Luiz Gioppato Filho

NÚMERO : 1000

COMP.:

BAIRRO : Jardim América

CIDADE : VALINHO S - SP

CEP :

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- 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) m<sup>2</sup>: 2.580,00 TESTADA - (cf) m 25,80 PROF. EQUIV. (Pe) : 100,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : acima do nível da rua de 2,0 a 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

MOBILIÁRIA : Materiais Imóveis

TELEFONE : (19)-38693557

CONTATO : Sônia

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	812,99
TESTADA Cf :	-0,08	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	920,44
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,131
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,000
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,11				

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VALINHO S - SP - 2022

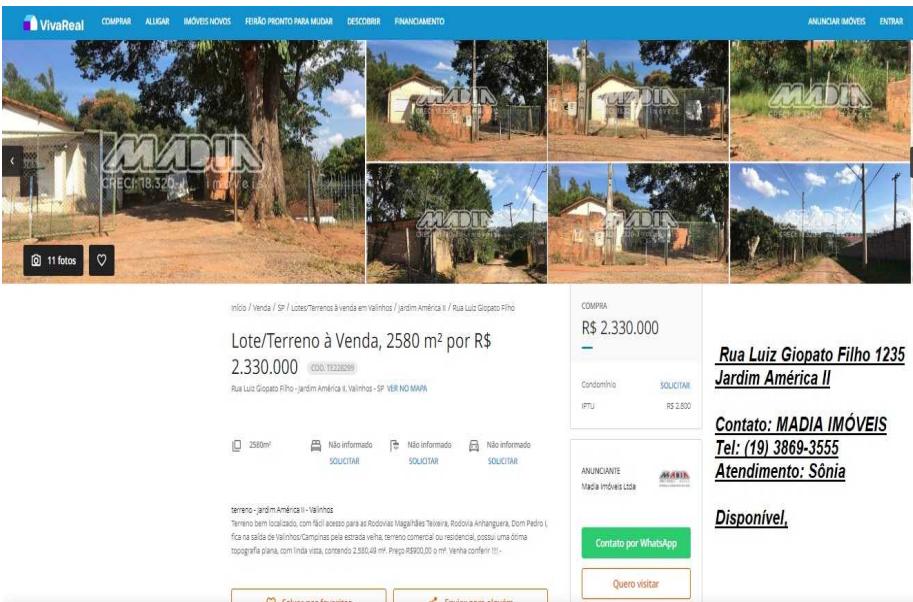
NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 21/09/2022

SETOR : 001 QUADRA : 001

CHAVE GEGRÁFICA :

**FOTO N° 1**



**Informações da Propriedade:**

- Lote/Terreno à Venda, 2580 m<sup>2</sup> por R\$ 2.330.000**
- Endereço:** Rua Luiz Giopato Filho 1235, Jardim América II, Valinhos - SP
- Condomínio:** R\$ 2.800
- Área:** 2580m<sup>2</sup>
- Descrição:** Terreno bem localizado, com fácil acesso para as Rodovias Megápolis (Tietê), 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 2.580,49 m<sup>2</sup>. Preço R\$900,00 o m<sup>2</sup>. Venha conferir!!!

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

**Disponível,**