

PÁGINA 5 DE 25



2. OBJETO DA PERÍCIA

O objeto desta perícia é o imóvel comercial situado à Rua Francisco Pereira Dutra, nº.1408, Estiva, Louveira - CEP 13290-000 de matrícula 15.884 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo-SP.

Todas as informações sobre análise documental do imóvel estão apresentadas a seguir nesta seção e resumidas na Tabela 2.1.

Tabela 2.1 Dados do imóvel

Dados do imóvel	Status
Logradouro	Rua Francisco Pereira Dutra, nº.1408
Bairro	Estiva
Município	Louveira – SP
Matrícula	15.884
Cadastro Municipal	41152-53-73-0120-00000
Gleba	5A
Macrozoneamento	Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
Zoneamento	Zona de Uso Industrial
Área de Preservação Permanente (APP)	Não
Contaminação de solo	Não



2.1. MACROZONEAMENTO

O imóvel em questão apresenta-se na região de Macrozoneamento denominada Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, que é definida pelo capítulo II da Lei Municipal nº2.332/2013

“§ 1º A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana corresponde à porção central do território do Município de Louveira e à porção localizada nas margens da Rodovia Anhanguera até os limites dos municípios de Jundiaí, Itupeva e Vinhedo.”

2.2. ZONEAMENTO

O imóvel em questão encontra-se na região de Zoneamento denominada Zona de Uso Industrial (ZUI), que é definida pelo Art. 15 da Lei Municipal nº2.332/2013

“Art. 15 A Zona de Uso Industrial (ZUI) é constituída pelas áreas que possuam localização e condições de acesso apropriadas para a instalação de indústrias, centros de distribuição, depósitos e grandes estabelecimentos de comércio ou prestação de serviços, observadas as restrições ambientais correspondentes às especificidades de cada terreno e atividade.

§ 1º – Os novos lotes industriais não poderão possuir área mínima inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) e testada mínima inferior a 14,00 m (quatorze metros).

§ 2º - Admite-se a ocorrência de empreendimento habitacional na Zona de Uso Industrial (ZUI), com densidade demográfica máxima de até 250 hab/ha, lotes com área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros) nas hipóteses em que se



configure a inexistência de impacto nocivo à compatibilização da atividade habitacional com a industrial.”

2.2.1. LIMITAÇÃO DE USO DO SOLO

A limitação de parâmetros, uso e ocupação de solo na ZUI-I é definida pelo anexo IV da lei municipal 2.332/2013.

Tabela 2.2 Parâmetros de uso e ocupação da ZC

ANEXO IV: TABELA DE PERMISSIBILIDADE DE USO

Categorias de Uso de Solo	Zonas de Uso do Solo														
	Urbanas											Rural			
	ZUR	ZUM-1	ZUM-2	ZCU-1	ZCU-2	ZCU-3	ZCU-4	ZCU-5	ZCAU	ZUI	ZPP	ZUE	ZEIS	ZUAT	Romildo Prado
Habitacional															
H1	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	A
H2	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	X	X	X	X	X	LCA	LCA	LCA	X	X
H3	X	LCA	LCA	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	X
Revogado															
Revogado															
H6	X	CA	CA	CA	CA	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	X
Comercial															
C1	LCA	LCA	LCA	CA	CA	LCA	LCA	CA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	X
C2	CA	LCA	LCA	CA	CA	CA	CA	CA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	CA	X
C3	X	CA	CA	X	X	A	A	A	LCA	LCA	X	LCA	A	X	X
C4	X	CA	CA	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	X	X	X
C5	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	X	X	X
C6	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	X	X	X
C7	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	X	X	A
C8	X	CA	CA	X	X	X	X	X	X	CA	A	CA	CA	X	X
C9	X	X	CA	X	X	X	X	X	X	LCA	X	X	X	X	X
C10	X	CA	CA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industrial															
I1	LCA	LCA	LCA	A	A	CA	CA	X	LCA	LCA	X	LCA	LCA	LCA	X
I2	X	CA	CA	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	CA	X	X
I3	X	A	A	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	CA	X	X	X
I4	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	X	X	X	X
I5	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	LCA	X	X	X	X	X
I6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rural															
R1	LCA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	LCA	X
R2	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	LCA	X	X	LCA	A

“LCA: Uso permitido nos imóveis com frente para vias locais, coletoras e arteriais.

CA: Uso permitido nos imóveis com frente para vias coletoras e arteriais.”

Eng. Heitor Araujo
Laudo pericial avaliação de valor mercadológico
Processo: 1002624-36.2021.8.26.0659



H1	Residência horizontal unifamiliar, isolada, com ou sem edícula;
H2	Residências horizontais unifamiliares superpostas, com acesso independente à via pública para cada unidade;
H3	1 (um) edifício residencial com até 4 (quatro) pavimentos, sendo admitido em áreas de 500 a 2.000 m², com no máximo 1 unidade a cada 100 m² de terreno, com, no mínimo, 80 m² cada unidade;
(Revogado)	(Revogado)
(Revogado)	(Revogado)
H6	Conjunto habitacional constituído de edificações horizontais ou de edifícios de apartamentos, implantados em glebas com máximo de 4 (quatro) pavimentos nos termos do art. 61A e 61B da presente Lei.

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)

C1	Atividades de comércio e/ou serviço que não causem nenhum tipo de incômodo e possam ser desenvolvidas na edificação horizontal de uso habitacional pelo próprio morador e até 2 empregados;
C2	Estabelecimentos diversificados de comércio e/ ou serviço, de pequeno porte (caráter local), instalados em edificações horizontais;
C3	Estabelecimentos diversificados de comércio e/ ou serviço, de pequeno ou médio porte, instalados em edificações horizontais, que podem causar incômodos relacionados a ruídos diurnos, emissões gasosas ou tráfego baixo/médio de veículos leves ou baixo de veículos pesados;
C4	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte instalados em edificações horizontais, que podem causar incômodos relacionados a ruídos noturnos, emissões gasosas ou tráfego intenso de veículos leves, ou médio/ intenso de veículos pesados;
C5	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, médio ou grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos diurnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade.
C6	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, médio ou de grande porte, que podem causar incômodo principalmente em virtude de ruídos noturnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade;
C7	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço geradores de tráfego médio/intenso de veículos pesados ou de grande porte;
C8	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço que podem causar incômodo em virtude do tráfego frequente e intenso de veículos leves e carga e descarga de veículos pesados ou de grande porte;
C9	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço considerados perigosos, cujas atividades impliquem no manuseio ou depósito de materiais explosivos, tóxicos ou inflamáveis.
C10	Estabelecimentos de comércio e/ou serviço, de pequeno ou médio porte, instalados em edificações verticais (no máximo 4 pavimentos), que podem causar incômodos relacionados ao tráfego médio ou intenso de veículos leves.

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)

Classificação	Pontuação	Descrição
I1	1-12	Indústrias com muito baixo impacto ambiental que não causem incômodo e sejam compatíveis à vizinhança.
I2	13-18	Indústrias com baixo impacto ambiental que sejam compatíveis à vizinhança, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de localização, de tráfego, aos níveis de ruído, odor e poluição atmosférica.
I3	19-24	Indústrias com médio baixo impacto ambiental que impliquem na fixação de padrões específicos de controle ambiental, principalmente nos quesitos: ruído, odor e poluição atmosférica.
I4	25-30	Indústrias com médio alto impacto ambiental que impliquem na fixação de padrões específicos de controle ambiental, principalmente nos quesitos: resíduos, efluente ruído, odor e poluição atmosférica.
I5	31-35	Indústrias com alto impacto ambiental, cujo nível de interferência ambiental requer atenção aos impactos específicos, principalmente em virtude do volume e características dos resíduos sólidos e tratamento e destinação de efluentes industriais gerados, considera-se também o perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos.
I6	36-40	Indústrias com muito alto impacto ambiental com alto grau de periculosidade, cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar público e à integridade da flora e fauna Municipal.

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)

R1	Agrosilvopastoril, compreendendo as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais, extração vegetal e agroindústria, desde que sua instalação esteja vinculada à manutenção da produção rural nas propriedades fornecedoras da matéria-prima.
R2	Recreacional turístico, compreendendo: hotéis, pousadas, spa's, clínicas de repouso, clube de campo, pesqueiros, atividades de pesquisa, educação ambiental, ecoturismo, agroturismo, esportes ou lazer ao ar livre, pequenos comércios e similares ligados ao agroturismo.

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)



2.2.2. RECUOS

Os recuos para novas edificações do imóvel são definidos pela Seção II subseção I da lei municipal 2.623 de 2019, e resumidos conforme tabelas abaixo

Área do Terreno	Recuo Frontal (m)
Até 500 m²	4,00
Acima de 500 até 5.000 m²	5,00
Acima de 5.000 m²	10,00

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)

Área do Terreno	Recuo Frontal Via de Maior Importância (m)	Recuo Frontal Via de Menor Importância (m)
Até 500 m²	4,00	2,00
Acima de 500 até 5.000 m²	6,00	4,00
Acima de 5.000 m²	10,00	10,00

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)

§ 6º Entende-se como cobertura removível a que possui estrutura de madeira ou metálica, com telhas cerâmica ou similar, sem laje ou forro.

*Art. 45. Os recuos laterais e de fundos em todas as zonas permitidas, relativamente às edificações, serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

I - recuos laterais:

a) edificações com altura máxima de 8,00 m (oito metros):

Largura do Lote (m)	Soma dos Recuos (m)	Recuo Mínimo (m)
Até 7,50 m	0,00	0,00
De 7,51 m a 12,00 m	1,50	1,50
De 12,01 m a 15,00 m	2,00	2,00
De 15,01 m a 18,00 m	3,00	1,50
De 18,01 m a 35,00 m	4,00	2,00
Maior que 35,00 m	10,00	5,00

b) edificações com altura máxima de 12,00 metros (doze metros):

Largura do Lote (m)	Soma dos Recuos (m)	Recuo Mínimo (m)
Até 10,00 m	3,00	1,50
De 10,01 m a 15,00 m	4,00	2,00
De 15,01 m a 18,00 m	5,00	2,00
De 18,01 m a 35,00 m	6,00	3,00
Maior que 35,00 m	10,00	5,00

II - recuo de fundos:

Profundidade Média do Terreno (m)	Recuo de Fundos (m)
Até 15,00 metros	0,00
De 15,01 a 30,00 metros	2,00
De 30,01 metros a 50,00 metros	4,00
Acima de 50,00 metros	10,00



Zona de Uso	Área do Terreno(m²)	Taxa de Ocupação - To	Classificação Viária	Índice de Aproveitamento - Ia
ZUAT	Módulo de Conservação Rural Mínimo de 20.000 m²	0,1	Local	0,2
			Coletora	0,2
			Arterial	0,2
ZUR	Lotes Mínimos de 500 m²	0,6	Local	1,2
			Coletora	1,2
			Arterial	1,5
ZUM-1	Lotes Mínimos de 140 m²	0,7	Local	1,5
			Coletora	1,5
			Arterial	2
ZUM-2	Lotes Mínimos de 250 m²	0,7	Local	1,5
			Coletora	1,5
			Arterial	2
ZCU-1	Lote Mínimo de 500 m²	0,5	Local	1
			Coletora	1
			Arterial	1
ZCAU	Lote Mínimo de 300 m²	0,5	Local	1
			Coletora	1
			Arterial	1
ZCU-2	Lotes Mínimos de 360 m²	0,6	Local	1,2
			Coletora	1,2
			Arterial	1,5
ZCU-3 ZCU-4	Lotes Mínimos de 1.000 m² (para novos parcelamentos)	0,4	Local	1
			Coletora	1
			Arterial	1
ZCU-5	Lote Mínimo de 5000 m²	0,2	Local	0,3
			Coletora	0,3
			Arterial	0,3
ZUI	Lotes Mínimos de 300 m²	0,6	Local	1,5
			Coletora	1,5
			Arterial	2
ZPP	Lotes Mínimos de 250 m²	0,6	Local	1,2
			Coletora	1,2
			Arterial	1,5
Romildo Prado	-	0,5	Local	-
			Coletora	-
			Arterial	1

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)

Zona de Uso de Solo onde está localizado o terreno	Taxa de Permeabilização %	
	Lote	Gleba
ZUAT	85	95
ZCU 5	80	90
ZCU 3 e ZCU 4	60	80
ZUR	30	60
ZCU - 1	40	50
ZCAU	20	40
ZUI	20	40
ZCU - 2	20	40
ZUM - 1 e 2, ZPP	10	40
Romildo Prado	-	50

(Redação dada pela Lei nº 2.623, de 2019)

2.3. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

Não foi identificada área de APP delimitada pela Prefeitura Municipal de Louveira no imóvel, foram identificadas vegetações nativas no terreno, as quais para eventuais alterações os órgãos competentes deverão ser consultados.



2.4. ÁREAS CONTAMINADAS

O imóvel se encontra afastado de áreas contaminadas, de acordo com último relatório da CETESB datado de Dezembro de 2020, disponível no site < <https://cetesb.sp.gov.br/areas-contaminadas/relacao-de-areas-contaminadas/> >

Não há nenhum registro de contaminação de solo no município de Louveira.

Áreas já recuperadas não apresentam limitações de uso e não serão listadas neste laudo, podendo ser consultadas pelo link exposto anteriormente.

2.5. SERVIÇOS PÚBLICOS

O imóvel em questão tem acesso aos serviços públicos de:

- Rede de distribuição de água e esgoto
- Rede de telefonia
- Entrega Postal
- Coleta de Lixo
- Iluminação Pública



2.6. SERVIÇOS URBANOS

O imóvel apresenta acessibilidade aos seguintes recursos urbanos dentro de um raio de 2 km

Considerando apenas as instalações voltadas a utilização comercial/Industrial, os serviços urbanos que apresentam utilidade ao imóvel são:

- Pontos de acesso de transporte coletivo
- Comércio local
- Posto de Correios
- Serviços de Saúde (Irmandade Santa Casa de Louveira, Unidade Básica de Saude, 21 de Março)
- Escolas (EMEF José Pereira Dutra, EE Pedro Youshika Irie)



3. METODOLOGIA

Para a elaboração deste laudo, após estudo da Petição Inicial juntamente com a vistoria *in loco*, será constatada o respectivo valor de mercado de acordo com o método comparativo direto de dados, sendo utilizado como base os valores de outros imóveis da região e/ou regiões similares, identificadas através do zoneamento definido pelo Plano Diretor cidade de Louveira, elaborado pela secretaria de Desenvolvimento Urbano cuja sua última versão data de 13 de dezembro de 2013 disponível no link abaixo.

<https://www.louveira.sp.gov.br/sitenovo/painel/dbanexos/dbarquivo/08-2020/b77bc4918c8a82ef7ae443a0284a365d.pdf>

3.1. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Para realização da perícia foram utilizados os seguintes equipamentos:

- Trena Bosch laser Professional GLM 30
- Câmera Digital Sony H Series DSC-H300 20.1 Megapixels
- Drone Mavic Pro



4. DILIGÊNCIA

De acordo com o agendamento identificado na FLS 20 do processo a diligência foi realizada no dia 16 de novembro de 2021, quinta-feira, as 09:30 horas, e estiveram presentes:

Oficial de justiça:

- Márcio Donisetti de Camargo (21938)

Auxiliares de Perícia

- Marcos Neves (Engenheiro Civil)

Requerentes:

- Nenhum representante legal compareceu

Requerida:

- Nenhum representante legal compareceu

O imóvel em questão apresenta 3 edificações inacabadas e uma provisória de estacionamento.



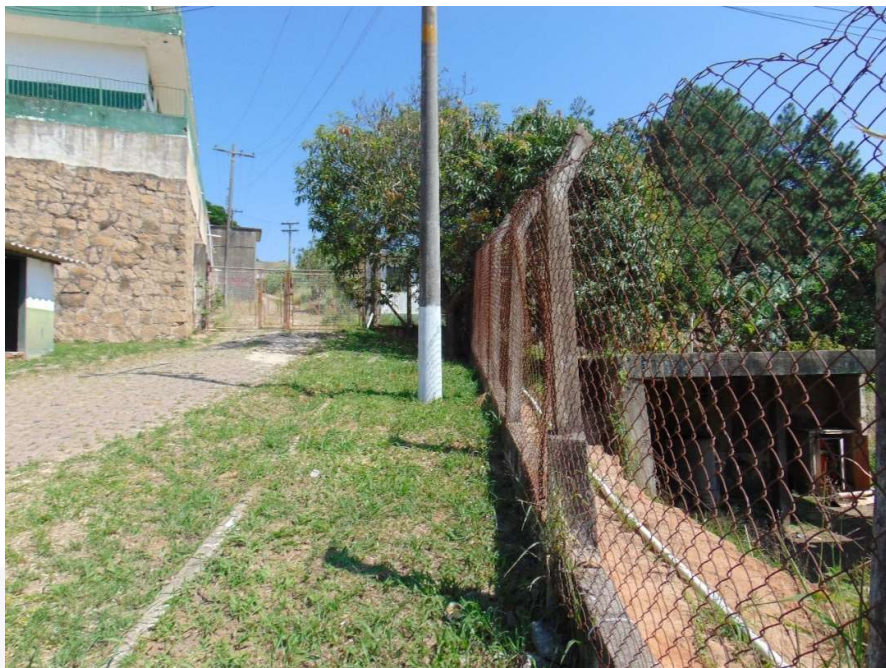
PÁGINA 16 DE 25



Figura 4.2 Vista Fachada do imóvel



Figura 4.3 Frente do Imóvel



A photograph of a long, low, weathered building with a corrugated metal roof and a concrete wall. The building is surrounded by tall grass and weeds. The sky is clear and blue. The building appears to be a simple structure, possibly a shed or a small warehouse, with a series of vertical supports holding up the roof. The ground in front of the building is covered in dry grass and some small plants. The overall scene is one of a rural or semi-rural area.

PÁGINA 18 DE 25



A photograph of a dense, overgrown area with tall grasses and various shrubs and trees, showing a natural, uncultivated landscape. The foreground is filled with tall, green grasses and some bare, dry branches. In the middle ground, there are several shrubs and small trees with green foliage. The background is a dense forest with tall trees and a canopy of green leaves. The overall scene is a lush, natural environment.

PÁGINA 19 DE 25



PÁGINA 20 DE 25



A small, single-story building constructed from white-painted concrete blocks, situated on a hillside. The building has a gabled roof with a red-tiled ridge and a small window with a blue frame. It is surrounded by dense green foliage and tall grass.

PÁGINA 21 DE 25



Figura 4.12 Edificação inacabada



Figura 4.13 Edificação 3 estado de ruína



Figura 4.14 Edificação provisória de estacionamento



5. ANÁLISE DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada levando em consideração imóveis com características semelhantes, localizados em áreas industriais e sem construções que influenciem no valor do imóvel.

Tabela 5.1 Amostras para estimativa de valor de mercado do imóvel

#	Valor	m ²	Valor unitário
1	R\$ 9.000.000,00	15.000	R\$ 600.00
2	R\$ 7.200.000,00	18.000	R\$ 400.00
3	R\$ 36.330.000,00	93.154	R\$ 390.00
5	R\$ 16.000.000,00	42.000	R\$ 380.95
6	R\$ 23.900.000,00	59.000	R\$ 405.08
7	R\$ 20.000.000,00	100.000	R\$ 200.00
Valor médio unitário de mercado			396.01

Contudo, conclui-se que o valor médio unitário por metro quadrado de terrenos industriais da cidade de Louveira é estimado em R\$ 396,01

Tabela 5.2 Valor real do avaliando

Área(m ²)	Valor médio de mercado	Valor Total
30.591,13	R\$ 396,01 / m ²	R\$ 12.114.277,12

Para fins comerciais, estima-se um valor médio de mercado de **R\$ 12.114.277,12.**

PÁGINA 25 DE 25

Anotação de responsabilidade Técnica



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230220015979

1. Responsável Técnico

HEITOR DE FREITAS ARAUJO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2614106046**

Registro: **5069495749-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Estrada DA BOIADA**

Nº: **530**

Complemento:

Bairro: **VISTA ALEGRE**

Cidade: **Vinhedo**

UF: **SP**

CEP: **13285-000**

Contrato:

Celebrado em: **04/11/2021**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **0,01**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Francisco Pereira Dutra**

Nº: **1408**

Complemento:

Bairro: **Estiva**

Cidade: **Louveira**

UF: **SP**

CEP: **13290-000**

Data de Início: **04/11/2021**

Previsão de Término: **06/01/2022**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Avaliação	Fabricação de concreto ciclópico, estrutural ou usado	1,00000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

PROCESSO 1002624-36.2021.8.26.0659

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE CAMPINAS

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local de data

HEITOR DE FREITAS ARAUJO - CPF: 395.803.398-99

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 05/01/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230220015979

Versão do sistema

Impresso em: 06/01/2022 10:23:27

PÁGINA 1 DE 7



Amostra 1

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Louveira > Distrito Industrial > Terreno à venda, 15000 m² por R\$ 9.000.000,00 - Distrito Industrial - Louveira/SP

TE1205-NOG

Terreno à venda, 15000 m² por R\$ 9.000.000,00 - Distrito Industrial - Louveira/SP

15.000 m²
área total

Características

- Água
- Esgoto
- Energia elétrica
- Pavimentação

Sobre o imóvel

TE 1205 - Terreno à venda, 15000 m² - Distrito Industrial - Louveira/SP
Terreno industrial com boa localização e leve declive lateral, em setorização que permite estocagem de produção industrial, ótimo para trazer a sua empresa.
A imobiliária Nova Era possui as melhores opções de áreas e terrenos industriais na cidade de Louveira, veja mais opções em [imoveisnovaera.com.br](https://www.imoveisnovaera.com.br), agende sua visita com nossos corretores.

Venda R\$ 9.000.000
R\$ 600/m²

IPTU R\$ 500/mês

Guilherme
(19) 3876-0255

Quero visitar

Quero mais informações

Anunciante	Imobiliária Nova Era			
Código	TE1205			
Link de acesso	https://www.imoveisnovaera.com.br/imovel/terreno-a-venda-15000-m-por-9000000-distrito-industrial-louveira-sp/TE1205-NOG?from=sale			
Contato	Guilherme (19) 3876-0255			
Área (m²)	15.000			
Valor do anúncio	R\$ 9.000.000,00			
Valor Unitário Mercado	R\$ 600,00			



Amostra 2

Home > Imóveis > Venda > Área > Louveira > Santo Antônio > Área de 18.000 m² Santo Antônio - Louveira, à venda por R\$ 7.200.000

Área, 18.000 m², à venda por R\$ 7.200.000
Santo Antônio - Louveira/SP

18.000 m²
área total

Características

- Água
- Esgoto
- Energia elétrica
- Pavimentação

Sobre o imóvel

Ótima área industrial, com 18.000 metros, ótima localização. São 70 metros de frente por 150 de comprimento.

Venda R\$ 7.200.000
R\$ 400/m²

Quero visitar

Quero mais informações

Anunciante	Marques Imóveis
Código	AR048
Link de acesso	https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-18000-m-santo-antonio-louveira-a-venda-por-7200000/AR0148-MAR?from=sale
Contato	(19) 98894-1806
Área (m²)	18.000
Valor do anúncio	R\$ 7.200.000,00
Valor Unitário Mercado	R\$ 400,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR ARAUJO e autenticado por ANDRÉ DE ASSIS RIBEIRO. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002624-36.2021.8.26.0659 e código AR0148-MAR.



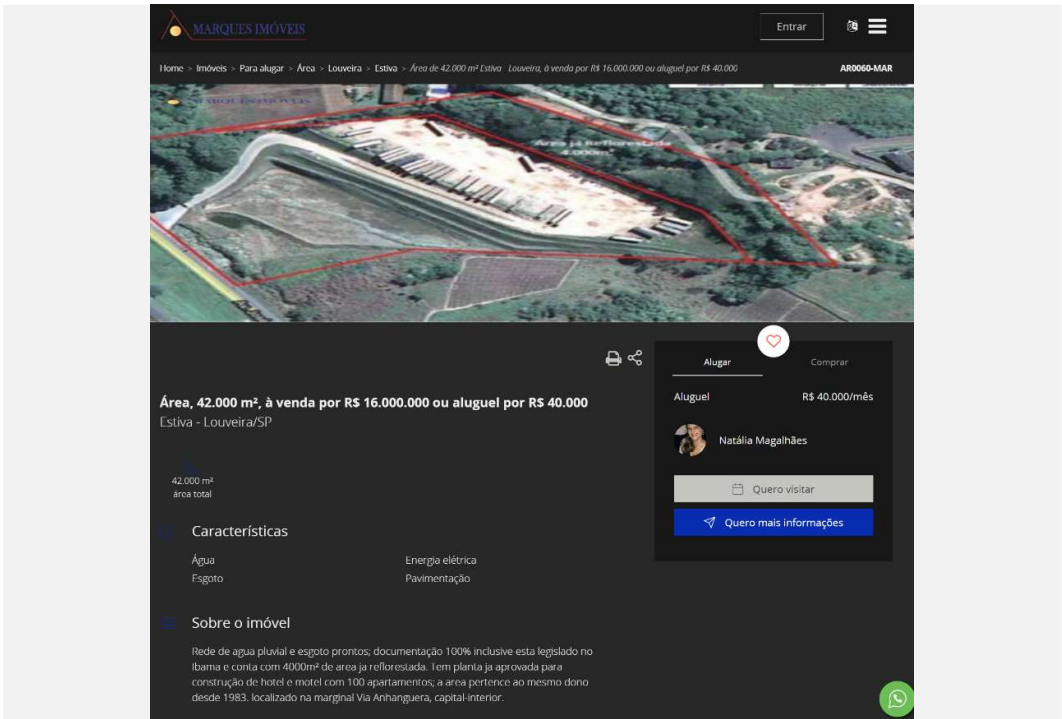
Amostra 3

The screenshot shows the Marques Imóveis website interface. At the top, there's a navigation bar with 'Entrar' and a menu icon. Below it, a breadcrumb trail reads: 'Home > Imóveis > Venda > Área > Louveira > Residencial Burck > Área de 93 m² Residencial Burck - Louveira, à venda por R\$ 36.330.000'. The main content area features a large image of the property, a map showing its location, and a sidebar with details. The title is 'Área, 93 m², à venda por R\$ 36.330.000' and the location is 'Residencial Burck - Louveira/SP'. The area is listed as 93 m² total. The sidebar includes a 'Venda' section with the price 'R\$ 36.330.000' and 'R\$ 390,00/m²', a profile picture of Natália Magalhães, and buttons for 'Quero visitar' and 'Quero mais informações'. Below this, there are sections for 'Características' (listing 'Água' and 'Esgoto') and 'Sobre o imóvel' (describing the area as excellent for residential or commercial use).

Anunciante	Marques Imóveis
Código	AR0006
Link de acesso	https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-93-m-residencial-burck-louveira-a-venda-por-36330000/AR0006-MAR
Contato	Natália (19) 98894-1806
Área (m²)	93.154
Valor do anúncio	R\$ 36.330.000,00
Valor Unitário Mercado	R\$ 390,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR ARAUJO e autenticado por ANDRÉ LUIZ HENRIQUE PEREIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002624-36.2021.8.26.0659 e código 8F42872A.

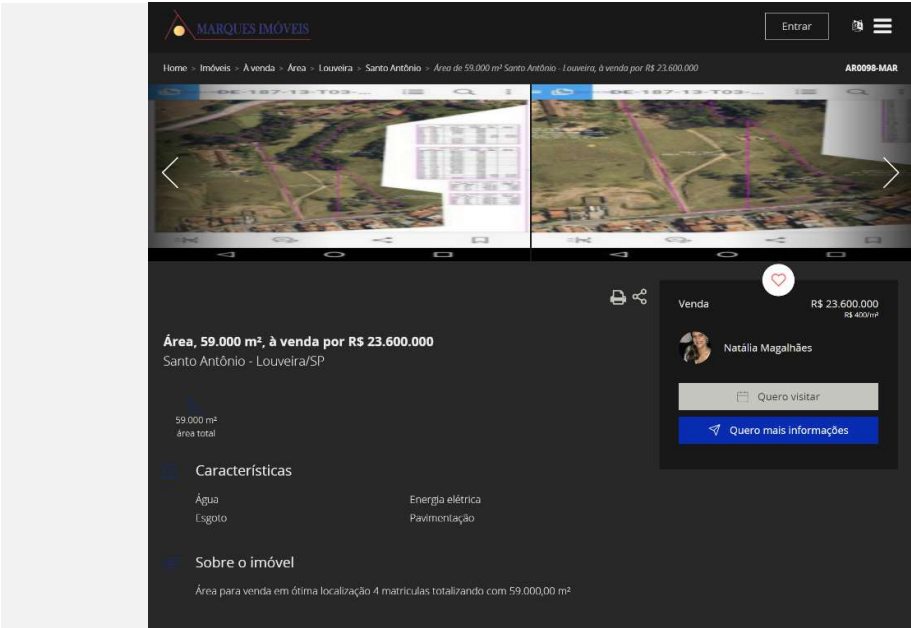
Amostra 4



Anunciante	Marques Imóveis		
Código	AR0060		
Link de acesso	https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-42000-m-estiva-louveira-a-venda-por-16000000-ou-aluguel-por-40000/AR0060-MAR		
Contato	Natália (19) 98894-1806		
Área (m²)	42.000		
Valor do anúncio	R\$ 16.000.000,00		
Valor Unitário Mercado	R\$ 380,95		



Amostra 5



Anunciante	Marques Imóveis
Código	AR0045
Link de acesso	https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-59000-m-santo-antonio-louveira-a-venda-por-23600000/AR0098-MAR
Contato	Natália (19) 98894-1806
Área (m²)	59.000
Valor do anúncio	R\$ 23.600.000,00
Valor Unitário Mercado	R\$ 405,08



Amostra 6

The screenshot shows the Marques Imóveis website interface. At the top, there's a navigation bar with 'Entrar' and a menu icon. Below it, a breadcrumb trail reads: 'Home > Imóveis > À venda > Área > Louveira > Estiva > Área de 100.000 m² Estiva - Louveira, à venda por R\$ 20.000.000'. The main content area features a large map on the left and a photo of a green field on the right. Below the map, the text reads: 'Área, 100.000 m², à venda por R\$ 20.000.000' and 'Estiva - Louveira/SP'. To the right of this, there's a sidebar with a heart icon, the text 'Venda R\$ 20.000.000 R\$ 200/m²', a profile picture of Natália Magalhães, and buttons for 'Quero visitar' and 'Quero mais informações'. Below the main text, there are sections for 'Características' (listing 'Água' and 'Esgoto') and 'Sobre o imóvel' (describing the area as industrial with easy access to Rodovia Anhangüera).

Anunciante	Marques Imóveis
Código	AR0038
Link de acesso	https://www.imarques.com.br/imovel/area-de-100000-m-estiva-louveira-a-venda-por-20000000/AR0038-MAR
Contato	Natália (19) 98894-1806
Área (m²)	100.000
Valor do anúncio	R\$ 20.000.000,00
Valor Unitário Mercado	R\$ 200,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ DE ASSIS ARAÚJO e autenticado por ANDRÉ DE ASSIS ARAÚJO em 10/02/2023 às 10:28, sob o número WVIN22700001095. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000524-36.2021.8.26.0889 e código 8F88002A.