

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL, COMARCA DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO Nº 583.00.2003.131433-0/000000-000**

**AÇÃO: 126-EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**REQUERENTE: SIDIMAGEM INFORMÁTICA S/C LTDA**

**REQUERIDO: PRONTO ATENDIMENTO MÉDICO JARDINS S/C LTDA e outro**

*J. Dignom os par-  
tes.*

**LAUDO TÉCNICO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**Insigne Magistrado,**

*Dejuro quia de  
levantamento. sint*

**Formalizado e protocolado nosso Laudo Pericial, agradecendo a honrosa nomeação, valemo-nos do ensejo para requerer de Vossa Excelência, que determine à zelosa e competente Serventia, a emissão do Mandado de Levantamento Judicial dos Honorários Periciais Definitivos, com a prioridade determinada nos artigos 1º e 2º da Lei Federal 10.048 de 08/11/2000, anexa no item IV.3.**

*SP 19.06.18*

**Termos em que**

**Peço e Espero Deferimento.**

**São Paulo, 11 de junho de 2018**

*Priscilla Bittar Neves Netto  
Juiza de Direito*

*M. Eduardo B. Greco*

*Marcio Roberto Knoeller*

**M. Eduardo B. Greco  
Perito Judicial**

**Eng. Marcio Roberto Knoeller  
CREA 0682557998 – 6ª Região**

*Eng. André Luis Gouvea Romano*

**Eng. André Luis Gouvea Romano  
CREA 0601021874– 6ª Região**

100 32 F.JUL.18.01339825-7 190618 1433 72

**INDÍCE:**

- I. INTRODUÇÃO E CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II. COMPOSIÇÃO DO LAUDO**
- III. CONCLUSÃO DO LAUDO**
- IV. ANEXOS**
  - IV.1) DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**
  - IV.2) PESQUISA DE IMÓVEIS EFETUADAS NA REGIÃO**
  - IV.3) LEI FEDERAL**

## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma avaliação seguindo recomendações da norma NBR 14.653-2 e norma para avaliação de imóveis urbanos -IBAPE/SP – 2005, para se determinar o valor de venda para os imóveis no Bairro Recreio Primavera, compreendido pelos Lotes 2A/ 2B / 2C e 2E, com o endereço na Rua Pindorama e Rua Estrela D'Oeste, conforme informado nos IPTU's.

Das diligências em questão, foram cientificadas as partes litigantes, em tempo hábil e ressalta-se que não compareceram ao local, nenhum dos representantes do Autor e Réu no dia aprazado. O local foi diligenciado no dia 23/05/18, no período da manhã, pelo perito que demarcou cada um dos lotes fisicamente com pedestais, fita zebra para facilitar a identificação. Constatou-se que as áreas 2A/ 2B e 2C possuem topografia quase plana, com ligeira elevação para os fundos, e o lote 2E tem declive moderado para os fundos. Posteriormente cada lote foi fotografado, demonstrando a alteração de ocupação em relação fls. 1002 dos Autos que se refere ao croqui de localização base 2013, cujos detalhes passaremos a descrever a seguir:

-O lote 2A que no croqui estava desocupado, hoje tem um imóvel em construção, ainda inacabada, com endereço da Rua Pindorama nº 1717 e tem área de 1.000 m<sup>2</sup>

-O lote 2B está como terra nua, com delimitação por cerca de arame farpado e tem área de 1.000 m<sup>2</sup>;

-O lote 2C está delimitado por cerca de arame farpado, possui o endereço da Rua Pindorama 1438, e está ocupado por 2 casas e tem área de 1.347 m<sup>2</sup>

-O lote 2E está delimitado por cerca de arame farpado, está desocupado, possui o endereço da Rua Estrela D'Oeste sem nº, porém em frente a uma casa de eventos chamado "Sitio da May" que tem endereço da Rua Estrela D'Oeste nº 251 e tem área de 1.197 m<sup>2</sup>

A área total, somando-se todos os lotes é igual a 4.544 metros quadrados.

Para cumprir este trabalho, foi feito o levantamento de preço dos imóveis semelhantes ao avaliando na região, bem como os imóveis considerados na pesquisa imobiliária feita no laudo anexo ao processo pelo Assistente Técnico, Eng. André Luiz Gouvêa Romano. Esses elementos denominados amostras, serão elencados no corpo deste laudo.

Com as informações em mãos, os dados foram tabulados e manejados através de tratamento de fatores técnicos, para apurar qual a melhor situação para o mercado de imóveis da região. Posteriormente, os dados do imóvel avaliando serão aplicados com esses valores, e o resultado obtido determina uma média que resulta em um valor de mercado mais provável do imóvel, objeto da presente avaliação.

O método de avaliação escolhido foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é recomendado pelo IBAPE, para o caso em comento, onde buscamos o valor real atual para o mercado de venda e compra do imóvel em estudo, comparando-o com outros semelhantes e aplicando a homogeneização dos dados. É o Princípio da proporcionalidade, em que dois bens semelhantes, em mercados semelhantes e em épocas idênticas têm preços semelhantes.

Por via de consequência, entendemos como plausível escolher amostras na mesma região e esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes da mesma região e comparando-os entre si.

### CRITÉRIOS E NORMAS A SEREM OBSERVADAS

A norma obedecida é a norma para avaliação de imóveis urbanos - IBAPE/SP, que tem como referências as leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir contêm disposições que devem ser acatadas, quando não conflitarem com as desta Norma.

- ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais
- ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos
- ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos
- Norma Básica de Perícias em Engenharia do IBAPE/SP
- Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP.
- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida.
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.



## II. COMPOSIÇÃO DO LAUDO

### A) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

#### A.1) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

A localização deste imóvel está hachurada em vermelho na figura abaixo.

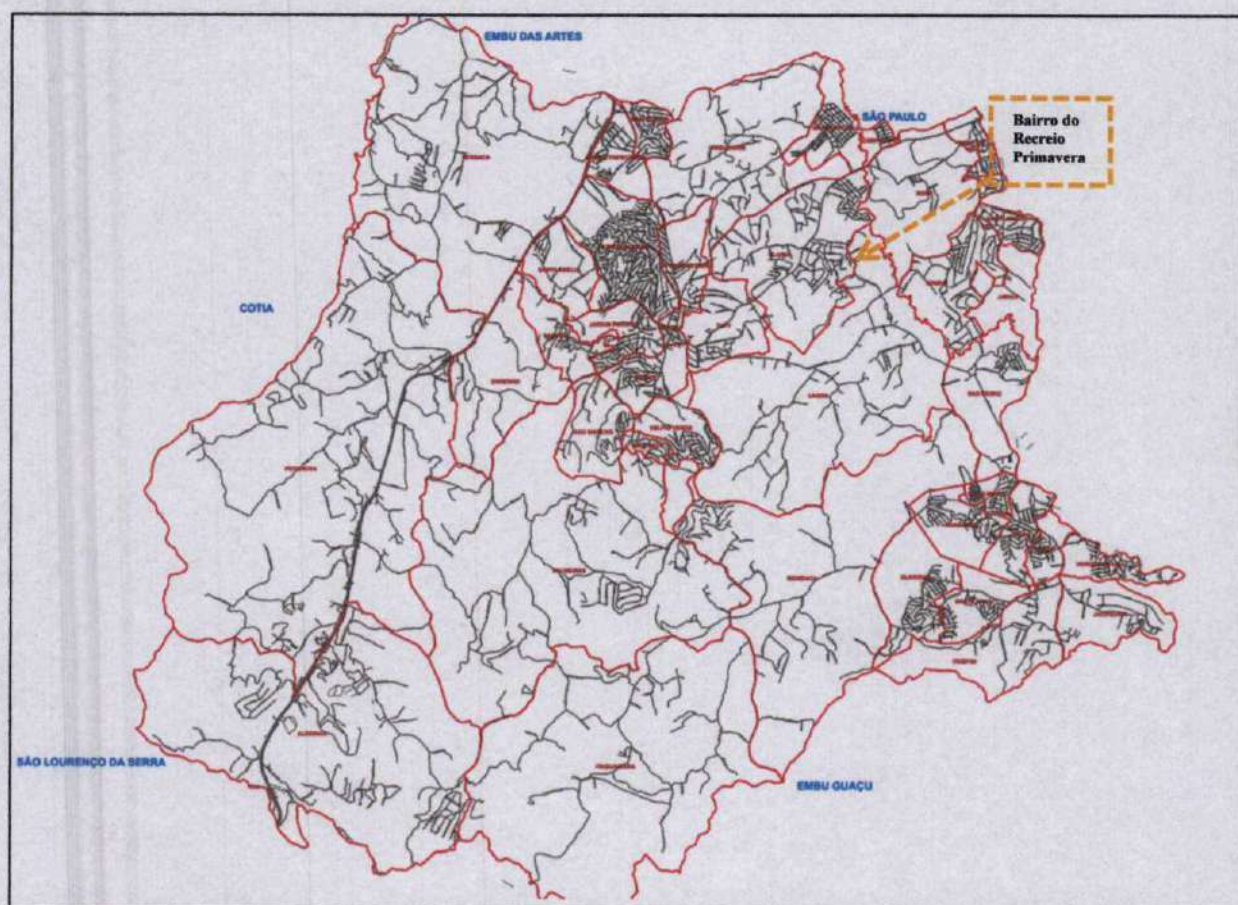


	<b>Prefeitura do Município de Itapepecica da Serra</b> <b>Departamento de Geoprocessamento</b> <b>CROQUI DE LOCALIZAÇÃO</b>	<b>1/1</b>	
		Escale: 1:750	
		CTM:	
		Base Cartográfica: 2013	
		Edição: Outubro/2017	



O imóvel situa-se em Itapequerica da Serra, que é um município brasileiro do estado de São Paulo localizado na Região Metropolitana com opções de acesso pelas rodovias SP-214, SP- 234, BR -116 e SP -21 (Rodoanel Mario Covas) .

O bairro do Recreio Primavera de Itapequerica da Serra – SP, onde estão situados os lotes em questão, dista 10,4 km da prefeitura do mesmo local. Conforme mapa oficial da prefeitura (anexo abaixo), o bairro está dentro da divisão chamada Cinira e está assinalado em amarelo, tendo como referência mais próxima o Rodoanel Mario Covas que passa ao lado da região.



## A.2) USOS PREDOMINANTES E POTENCIAIS NO ENTORNO:

O perito também visitou a secretaria de obras e meio ambiente da Prefeitura de Itapequerica, afim de pesquisar restrições de ocupação, e obteve as seguintes orientações: o uso e ocupação do solo é regido pelo Plano Diretor 1771/06 e Leis complementares 26/2012 e 34/2015 que define as áreas como Macro zona Urbana e Predominantemente Residencial ZPR com CA -1,0 ( pode construir uma vez a área do terreno).

### A.3) INFRA-ESTRUTURA:

O imóvel localiza-se no Bairro de Recreio de Primavera, que dispõe de água, energia, iluminação pública.

### A.4) SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS:

A região é servida por ônibus do município e apesar das ruas dos lotes serem de terra batida, já existem ruas próximas asfaltadas.

### A.5) CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

Conforme comentando anteriormente, no dia 23/05/18 os 4 lotes foram visitados pelo perito que constatou que as áreas 2A/ 2B e 2C possuem topografia quase plana, com ligeira elevação para os fundos, e o lote 2E tem declive moderado para os fundos.

Posteriormente cada lote foi fotografado conforme Anexo IV.1, demonstrando a alteração de ocupação em relação fls. 1002 dos Autos que se refere ao croqui de localização base 2013, cujos detalhes passaremos a descrever a seguir:

-O lote 2A que no croqui estava desocupado, hoje tem um imóvel em construção, ainda inacabada, com endereço da Rua Pindorama nº 1717, conforme relatório fotográfico, porém sem placa com o nome do responsável técnico. No local não havia nenhum responsável pela obra, e não obtivemos informação com os vizinhos para o contato, uma vez que queríamos a explicação se houve uma venda legal do lote 2A pelo atual proprietário ou se ele mesmo estaria construindo. Pelas estimativas dos vizinhos, Sr. Ailton da casa 1431 e também do outro vizinho Sr. Pedro, a construção existe em torno de 1 a 1,5 anos;

-O lote 2B está como terra nua, com delimitação por cerca de arame farpado;

-O lote 2C está delimitado por cerca de arame farpado, possui o endereço da Rua Pindorama 1438, e está ocupado por 2 casas, uma do Sr. Manoel Messias que afirma morar há 12 (doze) anos no lote 2A e informou que sua advogada Dra Taina (Cel. 98076-7675) ingressou com ação pedindo “uso capião”. No mesmo sentido, mora em outra casa no mesmo lote 2C, D<sup>a</sup> Jaqueline Bonfim que também reivindica “uso capeão” através de seu advogado Dr. Ramon;

-O lote 2E está delimitado por cerca de arame farpado, está desocupado, possui o endereço da Rua Estrela D’Oeste sem nº, porém em frente a uma casa de eventos chamado “Sitio da May” que tem endereço da Rua Estrela D’Oeste nº 251.



Em todos os lotes há presença de árvores que não impedem a construção, portanto, consideramos que os terrenos estão “limpos”.

**B) INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

Utilizamos o método de avaliação Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconiza a norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE - SP. Os demais métodos existentes, que são: evolutivo, involutivo, capitalização de renda e quantificação do custo, em nosso entendimento, não são aplicáveis ao imóvel em questão.

**C) PESQUISAS DE VALORES**

Obtivemos através de pesquisas na região, uma série de amostras itemizadas na tabela abaixo, bem como no Anexo IV.2, que após cuidadosa e criteriosa análise de todos os valores neles expendidos, selecionamos os mais representativos de nosso paradigma.

Amostra	Área Considerada (m2)	Valor R\$	Tipo
1	300	115.000,00	Rua Estrela D'Oeste Recreio Primavera – Itapecerica da Serra - SP
2	1.300	200.000,00	Rua da Cachoeira, 119, Bairro Recreio Primavera – Itapecerica da Serra - SP
3	1.344	180.000,00	Rua Fernandópolis, nº 200, Bairro Recreio Primavera – Itapecerica da Serra - SP
4	300	95.000,00	Rua Estrela D' Oeste, Bairro Recreio Primavera – Itapecerica da Serra - SP
5	1.200	200.000,00	Rua Pindorama, Bairro Recreio Primavera – Itapecerica da Serra - SP
6	150	45.000,00	Rua Fernandopolis, Bairro Recreio Primavera – Itapecerica da Serra - SP
7	125	40.000,00	Bairro Jardim Branca – Itapecerica da Serra - SP
8	1131	320.000	Rua Fernandópolis, Bairro Recreio Primavera – Itapecerica da Serra - SP

**D) COLETA DE DADOS**

Trata-se da obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

Buscamos a maior quantidade possível de dados de mercado, e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.



Foram considerados semelhantes, os elementos que sejam similares e situados na região próxima.

### **E) VALOR DE MERCADO**

O valor é intrínseco ao bem e depende das variáveis de mercado, de ambiente e das técnicas adotadas para sua determinação. Pressupõe uma situação de negócio entre duas partes envolvidas e que não haja pressão externa sobre elas.

O preço depende da situação do negócio, dos interesses pessoais e comerciais das pessoas e instituições envolvidas no processo e sofre pressões externas, sendo negociado caso a caso, entre os interessados.

O valor não é característica do bem avaliado, pode variar, mas considerado um determinado momento, ele é único. O preço, ao contrário, é múltiplo, variando em uma faixa, de acordo com os agentes de negociação, que também está sujeito a flutuações de curto prazo, tais como decorrentes de situações econômicas, campanhas publicitárias, novos empreendimentos ou perspectiva de alteração na legislação.

Os números obtidos nas pesquisas consistem, na verdade, de uma faixa de preços, cuja média ou “valor mais provável” é o que chamamos de “valor do mercado”.

### **F) VISTORIA**

O Engenheiro André Luiz Gouvea Romano CREA-SP nº 0601021874-6ª Região esteve coletando dados, informações, aferindo medidas, efetuando vistoria externa no imóvel avaliando, no dia 23/05/18 pela manhã. Após a vistoria foram feitas pesquisas com o intuito de identificar amostras compatíveis com o paradigma.

### **G) DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO**

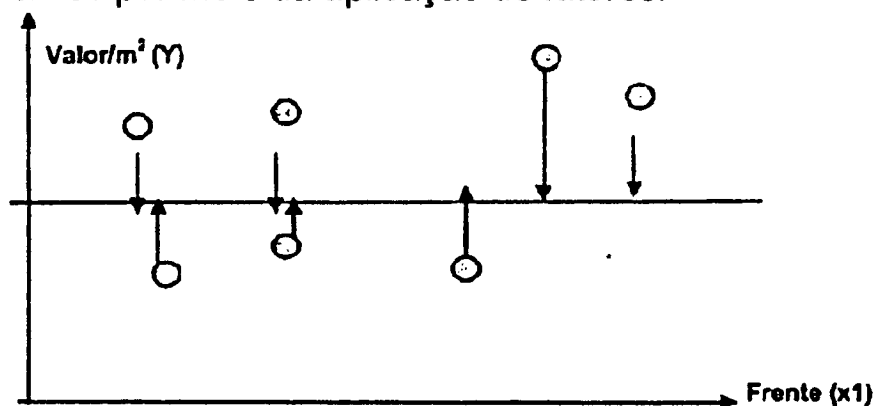
Para o caso em comento, utilizamo-nos das amostras selecionadas que se encontram nos Anexos e que serviram de referência muito bem adequada para chegarmos ao valor de venda.

Nesta avaliação foram elaboradas análises em separado de cada parte do imóvel, com o objetivo de se atingir um melhor resultado.

## TRATAMENTO DE FATORES

Para a utilização do Método de Tratamento por Fatores é necessário identificar as características que os bens amostrais tenham em comum às do bem avaliando. No entanto é improvável que as características sejam idênticas, devendo essas, passar por um “tratamento” de forma a corrigir as diferenças existentes, ou seja, torna-las homogêneas. O objetivo da homogeneização das características é torna-la representativa em relação às características do bem avaliando.

A figura a seguir permite visualizar a homogeneização de valores unitários por meio da aplicação de fatores.



A caracterização fidedigna de um imóvel, por mais perfeita que seja a busca, sempre envolve uma análise de imóveis heterogêneos, distintos daquele que está sendo avaliado, tendo em vista as particularidades de cada amostra. Há diferenças na área construída; no acabamento; no estado de conservação; no tempo decorrido com a oferta disponível (mercado vendedor ou comprador); das possíveis ofertas e vendas efetivas; da variação nos preços com o tempo e das conjunturas econômicas. Em função disto, para não comparar elementos heterogêneos, o avaliador necessita transformar de forma ponderada (homogeneizar) os valores, para que a comparação seja saneada e atenda ao objetivo de poder comparar elementos diferentes, convertidos em iguais após a devida retificação, utilizando-se coeficientes em função de seus atributos (GONZÁLEZ, 2002).

Tratar os dados significa operar uma média ponderada e suficientemente capaz de não distorcer resultados por subjetividades introduzidas pelo avaliador. Não havendo dados suficientes, outras amostras deverão ser introduzidas.

Homogeneização e tratamentos das amostras estão incluídos nas normas, como é caso da Norma IBAPE, que em seu item 9.2 – Método

Comparativo Direto de Dados de Mercado, destaca que devem ser considerados imóveis semelhantes ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de preços (IBAPE). Esta norma, segundo as diretrizes da NBR, relaciona alguns fatores que devem ser utilizados nas avaliações, considerando-os como obrigatórios: oferta e localização. Cabe ainda destacar sobre os fatores, a saber:

- Fator Oferta: Pelo qual foi determinado o intervalo para margem de negociação.
- Fator Localização: Neste fator determina-se o coeficiente de localização, comparando-se aspectos diversos: além do fato de ser zona comercial ou não, tipo de frequentadores, classe social e demais aspectos relacionados, e caracterização da região
- Fator Infraestrutura: Neste fator determina-se o coeficiente de homogeneização considerando a estrutura que o imóvel pertence.
- Fator Área: Determina-se o coeficiente para homogeneização dos valores/m<sup>2</sup> dos diversos imóveis, observando todos os aspectos inerentes.

Encontra-se demonstrado a seguir a memória de cálculo da Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores. O Software utilizado é o Avalurb, que está de acordo com a norma 14.653. A seguir, segue tabela resumo com valores obtidos pelos cálculos.

	VALOR/M2	ÁREA	VALOR
Lote 2A	R\$ 232,09	1.000	R\$ 232.090,00
Lote 2B	R\$ 232,09	1.000	R\$ 232.090,00
Lote 2C	R\$ 232,09	1.347	R\$ 316.625,23
Lote 2E	R\$ 232,09	1.197	R\$ 277.811,73
			R\$ 1.054.616,96



102

Eng. Márcio Roberto Knoeller

**Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

1) Identificação: Lotes                      Tipo: Laudo simplificado                      Solicitante: 32 Vara Cível  
 Lograd.: Recreio da Primavera                      Nº:                      Complemento: L2A/2B/2C/2E  
 Bairro: Recreio Primavera                      Cidade: Itapevica da Serra                      Estado: São Paulo

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	115.000,00	300,00	383,33	0,95	1,00	1,00	0,95	345,96
2	200.000,00	1.300,00	153,85	0,95	1,00	1,00	1,00	146,15
3	180.000,00	1.344,00	133,93	0,95	1,00	0,95	1,00	120,87
4	95.000,00	300,00	316,67	0,95	1,00	0,95	0,95	271,50
5	200.000,00	1.200,00	166,67	0,95	1,00	1,00	1,00	158,33
6	45.000,00	150,00	300,00	0,95	1,00	1,00	0,95	270,75
7	40.000,00	125,00	320,00	0,95	1,00	0,95	0,95	274,36
8	320.000,00	1.131,00	282,94	0,95	1,00	1,00	1,00	268,79

F1: OFERTA

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: INFRAESTRUTURA

F4: ÁREA

Eng. Marcelo Roberto Knecher

**AVASTUD 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras.....	(Ud):	8
Grau de liberdade.....	(Ud):	7
Menor valor.....	(R\$/m <sup>2</sup> ):	120,87
Maior valor.....	(R\$/m <sup>2</sup> ):	345,96
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m <sup>2</sup> ):	1.856,72
Número de intervalos de classe.....	(Ud):	3
Amplitude de classe.....	(R\$/m <sup>2</sup> ):	75,03
Amplitude total.....	(R\$/m <sup>2</sup> ):	225,09
Média aritmética.....	(R\$/m <sup>2</sup> ):	232,09
Mediana.....	(R\$/m <sup>2</sup> ):	269,77
Desvio médio.....	(R\$/m <sup>2</sup> ):	67,727773
Desvio padrão.....	(R\$/m <sup>2</sup> ):	79,590280
Variância.....	(R\$/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup> :	6.334,612729

**4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" )**

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ).....= 1,86

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor.....= 1,3974

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,4307

**4.3) CONCLUSÃO:**

• TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) •

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Coefficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100

Coefficiente de Variação ( CV ).....( % ) = 34,29

1079

Eng. Marcelo Roberto Knoeller

324

**Anexo 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite inferior (LI) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50  
 Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50  
 Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

Nível de confiança \_\_\_\_\_ (%) = 98  
 TC (Tabela de Student) \_\_\_\_\_ (td) = 2,998  
 Limite inferior unitário (LI) \_\_\_\_\_ (R\$/m²) = 147,73  
 Estimativa de tendência central \_\_\_\_\_ (R\$/m²) = 232,09  
 Limite superior unitário (Ls) \_\_\_\_\_ (R\$/m²) = 316,45  
 Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central \_\_\_\_\_ (%) = 36,35  
 Amplit. Interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central \_\_\_\_\_ (%) = 17,16  
 Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) \_\_\_\_\_ (ud) = 2  
 Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) \_\_\_\_\_ (ud) = 3

**7) CAMPO DE ARBITRIO:**

Limite de arbitrio inferior unitário (LAI) \_\_\_\_\_ (R\$/m²) = 197,28  
 Estimativa de tendência central \_\_\_\_\_ (R\$/m²) = 232,09  
 Limite de arbitrio superior unitário (LAS) \_\_\_\_\_ (R\$/m²) = 266,90

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando \_\_\_\_\_ (m²) = 4.544,00  
 Valor unitário arbitrado \_\_\_\_\_ (R\$/m²) = 232,09

**VALOR TOTAL (R\$) = 1.054.616,96**

um milhão, cinquanta e quatro mil, seiscentos e dezesseis reais e noventa e seis centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**



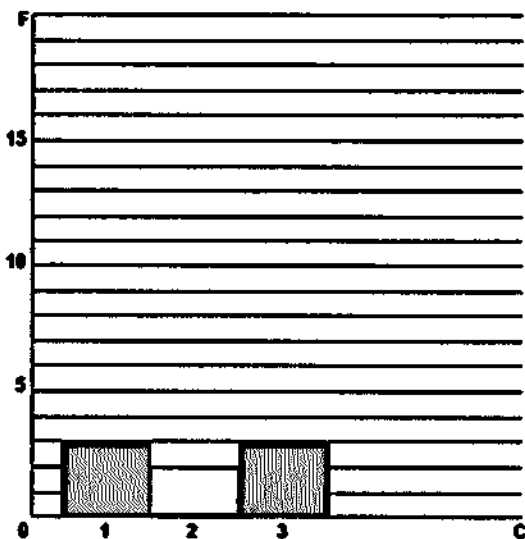
44

Eng. Márcio Roberto Knoeller

**Avaliação 3.8 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

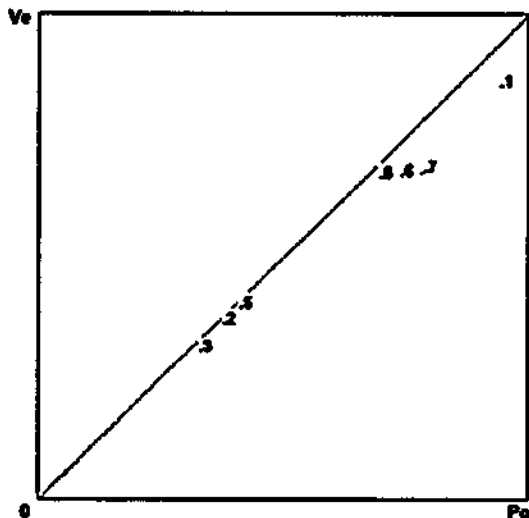
**9) GRÁFICOS:**

**A) HISTOGRAMA - (Nº DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F)):**



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	120,67	195,90	3
2	195,90	270,93	2
3	270,93	345,96	3

**B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve):**  
(R\$/m<sup>2</sup>)



Am	Po (R\$/m <sup>2</sup> )	Ve (R\$/m <sup>2</sup> )	Var.
1	333,33	345,96	0,90
2	153,85	146,15	0,95
3	133,93	120,67	0,90
4	316,67	271,50	0,86
5	166,67	158,33	0,94
6	300,00	270,75	0,90
7	320,00	274,36	0,86
8	282,94	268,79	0,95

Data: 08/06/2018

### III - CONCLUSÃO DO LAUDO

Tendo-se presente todos os informes e dados idôneos coligidos, e levando-se em conta nossa experiência profissional em laudos similares – que logicamente são fundamentados em numerosas amostras representativas - bem como considerada a realidade imobiliária da região, nos dias de hoje em Itapecerica da Serra - SP, AVALIAMOS o imóvel em questão, englobando os 4 lotes, em R\$ 1.054.616,96 (um milhão, cinquenta e quatro mil, seiscentos e dezesseis reais e noventa e seis centavos. A divisão por lotes encontra-se apresentada na tabela abaixo.

LOTE	VALOR/M2	ÁREA	VALOR
Lote 2A	R\$ 232,09	1.000	R\$ 232.090,00
Lote 2B	R\$ 232,09	1.000	R\$ 232.090,00
Lote 2C	R\$ 232,09	1.347	R\$ 316.625,23
Lote 2E	R\$ 232,09	1.197	R\$ 277.811,73
			R\$ 1.054.616,96

A imperativa Lei de Oferta e Procura, vigente em Itapecerica da Serra - São Paulo, nos dias de hoje, assim o determina.

Nestes termos

Pedimos e Esperamos Deferimento.

São Paulo, 11 de junho de 2018

M. Eduardo B. Greco  
Perito Judicial

Eng. Marcio Roberto Knoeller  
CREA 0682557998 – 6ª Região

Eng. André Luis Gouvea Romano  
CREA 0601021874– 6ª Região

1032

## IV – ANEXOS



1033

## **IV.1 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA**



## Relatório Fotográfico



Foto 01 – Lote 2A da rua Pindorama nº 1770, conforme indicação hachurado em amarelo.



Foto 02 – Lote 2A da rua Pindorama nº 1770





Foto 03 – Lote 2A da rua Pindorama nº 1770, com construção inacabada.

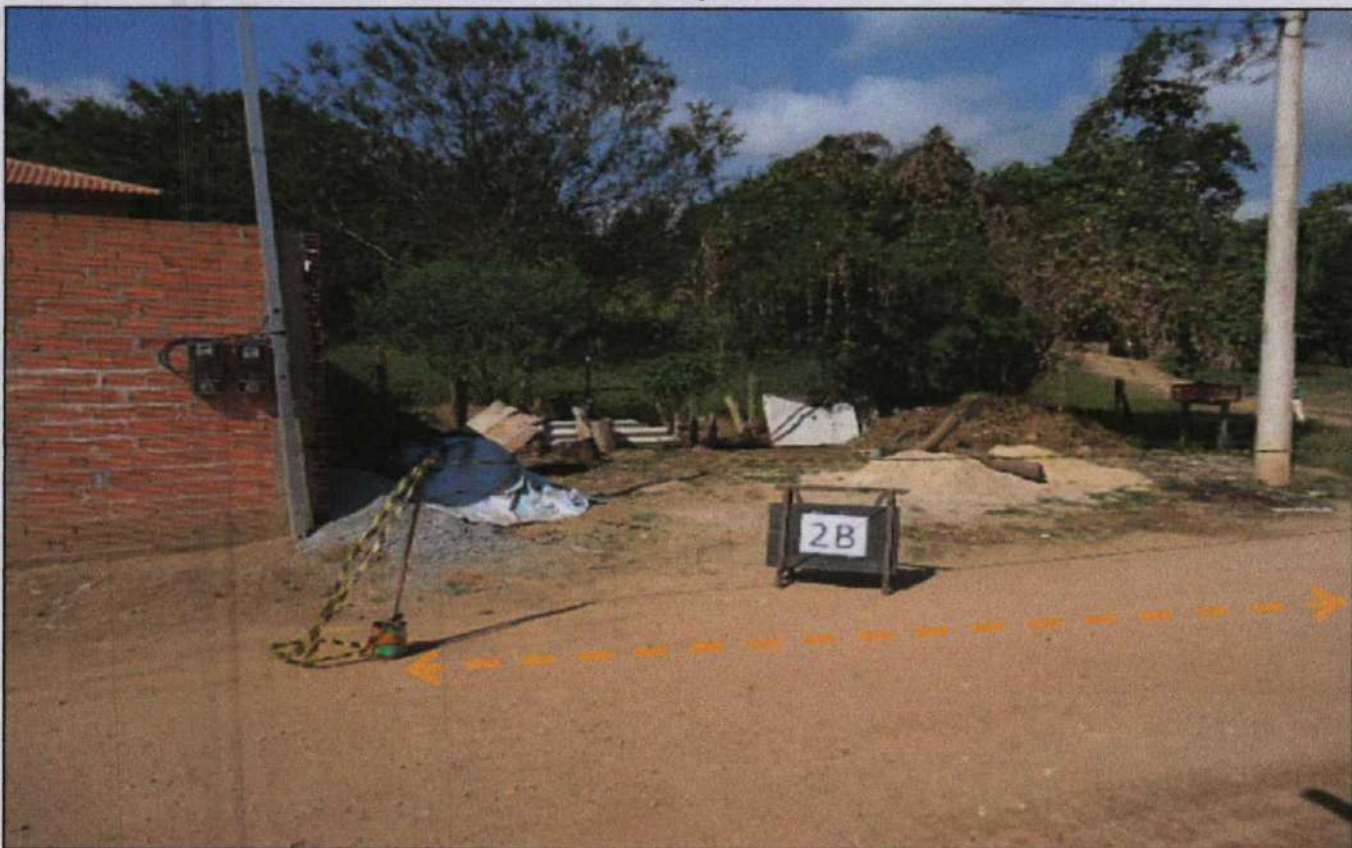


Foto 04 – Lote 2B da rua Pindorama , mostra-se como terra nua cercada com arame esfarpado, e indicação da frente do terreno hachurada em amarelo





Foto 05 – Lote 2B da rua Pindorama, com indicação da divisa com lote 2C, hachurada em amarelo.

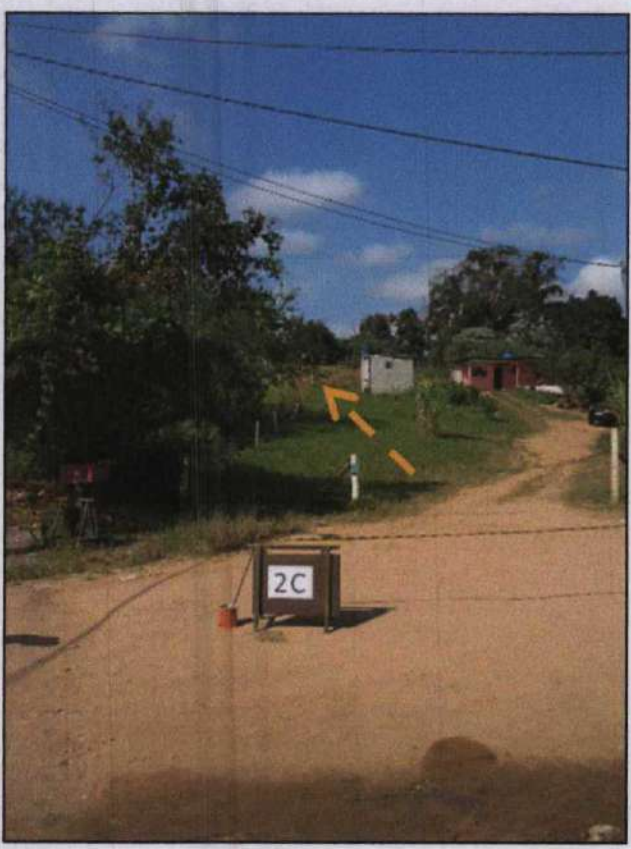


Foto 06 – Lote 2C da rua Pindorama, Nº 1438

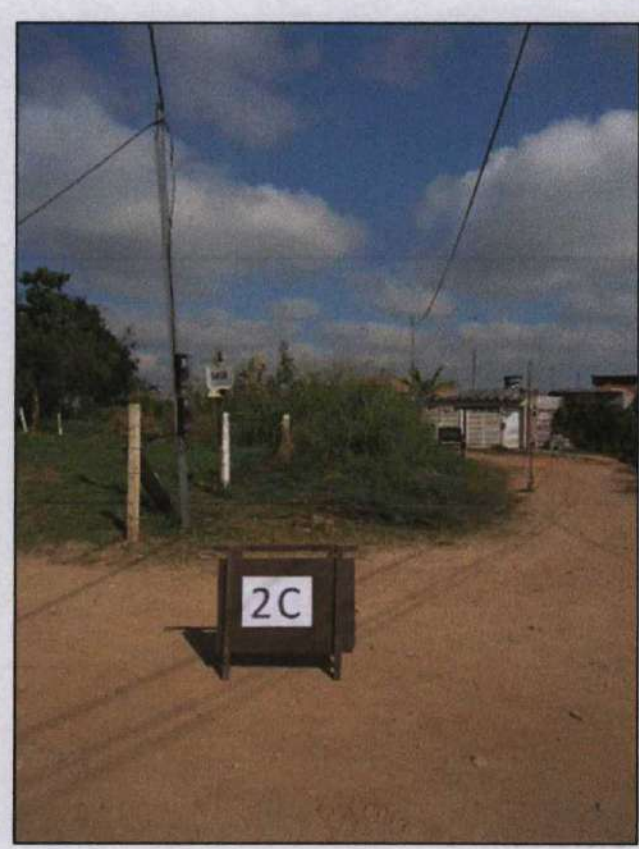


Foto 07 – Nº 1438 hachurado em amarelo





Foto 08 – Lote 2E da rua Estrela D'Oeste, com indicação da frente hachurada em amarelo.



Foto 09 – Vista interna do Lote 2E, mostrando moderado declive para os fundos. A seta hachurada mostra a divisa com Lote 2D

1038

## **IV.2) PESQUISAS DE AMOSTRAS**

1039

<b>FICHA DE PESQUISA 01</b>			
Tipo	:	Terreno	
Endereço	:	Rua Estrela D'Oeste - Recreio Primavera – Itapeverica da Serra - SP	
Bairro	:		
Setor	:		Zona
Quadra	:		I.F.
<b>DADOS ECONOMICOS</b>			
Modalidade	:	Venda	Valor
Natureza :	:	Oferta	
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO</b>			
Padrão	:	_____	Área Total : 300m2
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO</b>			
Imobiliária		Plena Vida Imóveis – Corretor Jose Roberto	Fone: 5872-7050 \$ 115.000,00
<b>OBSERVAÇÕES</b>			
Terreno 300 metros quadrados, com escritura, aceita financiamento bancario			
<b>Características do Imóvel:</b> tem casa dos dois lados do terreno, a topografia tem moderada queda para os fundos, água encanada, energia elétrica, rua de terra batida			
Este imóvel está no mesmo local do avaliando			



**FOTO DA AMOSTRA**

**Lote/Terreno à Venda, 300 m<sup>2</sup> por R\$ 115.000**

Rua Estrela D'ouest - Recreio Primavera, Itapequerica da Serra - SP COD. TE0017



PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 115.000**

TIPO DE IMÓVEL  
**Lote/Terreno**

ÁREA  
**300m<sup>2</sup> (R\$ 383/m<sup>2</sup>)**

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Você também pode gostar ?

1 de 3



**R\$ 110.000**

Condomínio: não informado

296 m<sup>2</sup> - Quarto - Banheiro - Vaga

Lote/Terreno à Venda, 296m<sup>2</sup>  
 Chacaria da Lagoa, Itapequerica da Serra - ...

VER TODOS OS DETALHES



**R\$ 170.000**

Condomínio: não informado

100 m<sup>2</sup> 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Casa com 2 Quartos à Venda, 100m<sup>2</sup>  
 Parque Yara Cecy, Itapequerica da Serra - ...

VER TODOS OS DETALHES



**R\$ 120.000**

Condomínio: R\$ 178

1996 m<sup>2</sup> - Quarto - Banheiro - Vaga

Lote/Terreno à Venda, 1996m<sup>2</sup>  
 Rua Jataguá, 1 - Crispim, Itapequerica d...

VER TODOS OS DETALHES

**Terreno residencial à venda, Recreio Primavera, Itapequerica da Serra.**

Terreno 300 Metros quadrados, com escritura, aceita financiamento bancario, R\$ 115.000,00, estuda proposta tem casa dos dois lados do terreno, plano, vale velho, jardim recreio primavera, itapequerica da serra. - 27/05/2018

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-primavera-bairros-itapequerica-da-serra-300m2-venda-R\\$115000-id-71532276/? vt=asl:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-primavera-bairros-itapequerica-da-serra-300m2-venda-R$115000-id-71532276/? vt=asl:b)



<b>FICHA DE PESQUISA 02</b>			
Tipo	:	Terreno	
Endereço	:	Rua da Cachoeira, 119 , Bairro Recreio Primavera – Itapecerica da Serra - SP	
Bairro	:		
Setor	:		Zona
Quadra	:		I.F.
<b>DADOS ECONOMICOS</b>			
Modalidade	:	Venda	Valor
Natureza :	:	Oferta	
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO</b>			
Padrão	:	_____	Área Total : 1300m2
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO</b>			
Imobiliária		Marcelo de Castro Imóveis	Fone: 94769-7715 / 4102-1236 \$ 200.000,00
<b>OBSERVAÇÕES</b>			
Ótimo terreno ao lado do rodoanel , 10 minutos da Estrada de Itapecerica , bairro do Valo Velho, perto de comércio, escola e creche, com escritura, IPTU em dia. Rua com asfalto, água e iluminação publica.Terreno mede17.5 m de frente, do lado direito 91 m, nos fundos 15 m e lado esquerdo 82,50 m com um leve decline para a rua.			
<b>Características do Imóvel:</b> Água Encanada, cerca, energia elétrica, murado, rua asfaltada			
Este imóvel está a 400m do avaliando			

FOTO DA AMOSTRA

**Lote/Terreno à Venda, 0 m² por R\$ 200.000**  
Rua da Cachoeira, 119 - Recreio Primavera, Itapeverica da Serra - SP | COB. 1302

PREÇO DE COTAR  
**R\$ 200.000**

TIPO DE IMÓVEL  
Lote/Terreno

Fale agora com o anunciante  
Se quiser falar com o anunciante do Mercado Casado, clique aqui para ir para o perfil do usuário com o contato 1302

(011) 94769-7715  
(011) 4102-1256

Olá, gostaria de saber mais sobre o imóvel Lote/terreno, Rua da Cachoeira, 119 - Recreio Primavera, Itapeverica da Serra - SP

Nome  
E-mail  
Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Ver todos os detalhes

Você também pode gostar

**R\$ 130.000**  
Condições: não informado  
250 m² - Quarto - Banheiro - Vaga  
Lote/Terreno à Venda, 250m²  
Rua Santa Tereza Sul - Recreio Primavera...

**R\$ 115.000**  
Condições: não informado  
200 m² - Quarto - Banheiro - Vaga  
Lote/Terreno à Venda, 200m²  
Rua Fátima Grande - Recreio Primavera...

**R\$ 150.000**  
Condições: não informado  
3750 m² - 2 Quartos - 1 Banheiro - 2 Vagas  
Chaveiro com 2 Quartos à Venda, 3750m²  
Rua José Carlos R. de Oliveira - Centro...

**Terreno bairro Recreio Primavera - Itapeverica da Serra**  
Ótimo terreno no bairro Primavera Itapeverica da Serra Anjo do Trabalho 130 Recreio da Primavera Bairro do Trabalhador perto do comércio, escola e igreja. Contorno total 130m de rua. Possui um anexo, água e rede de esgoto pública. Medindo 1.300m de área total. 1,75m de frente do lado direito 11m no lado esquerdo 75m no lado esquerdo 12,50m de profundidade com lateral de 10m para a rua.

Características do imóvel:  
Água Encanada  
Cerca  
Cimento 150m²  
Muro Alto  
Rua Asfaltada

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-primavera-bairros-itapeverica-da-serra-1300m2-venda-RS200000-id-92573135/?\\_vt=asl:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-primavera-bairros-itapeverica-da-serra-1300m2-venda-RS200000-id-92573135/?_vt=asl:b)

<b>FICHA DE PESQUISA 03</b>			
Tipo	:	Terreno	
Endereço	:	Rua Fernandópolis, nº 200, Bairro Recreio Primavera – Itapeverica da Serra - SP	
Bairro	:		
Setor	:		Zona
Quadra	:		I.F.
<b>DADOS ECONOMICOS</b>			
Modalidade	:	Venda	Valor
Natureza :	:	Oferta	
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO</b>			
Padrão	:	_____	Área Total : 1344m2
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO</b>			
Imobiliária		Plena Vida Imóveis – Corretor Jose Roberto	Fone: 5872-7050 \$ 180.000,00
<b>OBSERVAÇÕES</b>			
Terreno ótimo para investimento tem 12m frente por 112m de frente aos fundos, como tem uma rua lateral ao terreno no comprimento pode construir utilizando a profundidade dos 12m formando lotes fracionados exemplo 25 x 12. escriturado.			
Características do Imóvel: Água encanada, energia elétrica, rua asfaltada, topografia plana com ligeira queda para a rua,			
Este imóvel está na Rua Fernandópolis, nº 200 a 450m do avaliando			



1044

FOTO DA AMOSTRA

**VivaReal** COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real - Venda - SP - Lote/Terreno à venda em Bairro da Serra - Recreio Primavera - Rua Fernandópolis

### Lote/Terreno à Venda, 1344 m<sup>2</sup> por R\$ 180.000

Rua Fernandópolis, 200 - Recreio Primavera, Itapeverica da Serra - SP CEP: 13000-000

**PREÇO DE CÔMIDA**  
R\$ 180.000

**TIPO DE IMÓVEL**  
Lote/Terreno

**ÁREA**  
1344m<sup>2</sup> (pis 133m<sup>2</sup>)

**Fale agora com o anunciante**

Por favor, preencha o formulário da Plataforma VivaReal para que possamos lhe enviar o contato do anunciante. Seu e-mail será usado apenas para este fim.

(011) 5572-6785  
(011) 5572-7050

OU, envie mensagem direta através do aplicativo VivaReal. Disponível para Android e iOS.

Nome

E-mail

Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Respeite o anunciante e o sistema VivaReal. Leia os Termos de Uso e Política de Privacidade.

**Você também pode gostar**

**R\$ 210.000**  
Condição: não informada  
446 m<sup>2</sup> - Quarto - Banheiro - Vaga  
Lote/Terreno à venda, 446m<sup>2</sup>, Rua Florinda II Venda - Recreio Primavera...

**R\$ 130.000**  
Condição: não informada  
- m<sup>2</sup> - Quarto - Banheiro - Vaga  
Lote/Terreno à venda, jardim, Santa Terezinha, Itapeverica da S...

**R\$ 550.000**  
Condição: não informada  
1400 m<sup>2</sup> - 4 Quartos - 2 Banheiros - 6 Vagas  
Chalé com 4 Quartos à venda, 34...  
Rua Fernandópolis - Recreio Primavera...

**Terreno residencial à venda, Recreio Primavera, Itapeverica da Serra - 13000-000.**

Terreno residencial para investimento com 12m frente por 112m de fundo, com 13m de largura e 13m de profundidade. O terreno possui 1344m<sup>2</sup> e 12,40m de frente.

Valor: R\$ 180.000,00

Agende uma visita presencial. Entre em contato pelo Telefone ou WhatsApp.

Telefone: (11) 5572-6785

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-primavera-bairros-itapeverica-da-serra-1344m2-venda-R\\$180000-id-73944849/? vt=rpch:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-primavera-bairros-itapeverica-da-serra-1344m2-venda-R$180000-id-73944849/? vt=rpch:a)

<b>FICHA DE PESQUISA 04</b>			
Tipo	:	Terreno	
Endereço	:	Rua Estrela D' Oeste, Bairro Recreio Primavera – Itapecerica da Serra - SP	
Bairro	:		
Setor	:		Zona
Quadra	:		I.F.
<b>DADOS ECONOMICOS</b>			
Modalidade	:	Venda	Valor
Natureza :	:	Oferta	
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO</b>			
Padrão	:	_____	Área Total : 300m2
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO</b>			
Imobiliária	:	OLC Imóveis – Corretora Dorabela	Fone: 4861-0736 \$ 95.000,00
<b>OBSERVAÇÕES</b>			
Excelente terreno com 300m <sup>2</sup> em Itapecerica da serra.			
<b>Características do Imóvel:</b> Água encanada, energia elétrica, rua terra batida, topografia com ligeira queda para os fundos.			
Este imóvel está na Rua Estrela D'oeste no mesmo local do avaliando			



FOTO DA AMOSTRA

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Itapequerica da Serra > Recreio Primavera > Rua Estrela D'ouest

### Lote/Terreno à Venda, 300 m<sup>2</sup> por R\$ 95.000

Rua Estrela D'ouest - Recreio Primavera, Itapequerica da Serra - SP COD. 2017

**PREÇO DE COMPRA**  
**R\$ 95.000**

**TIPO DE IMÓVEL**  
 Lote/Terreno

**ÁREA**  
 300m<sup>2</sup> (R\$ 316/m<sup>2</sup>)

**Fale agora com o anunciante**  
 Ao ligar para o anunciante ou Corabêla diga que viu a imóvel no VivaReal com o código 2017  
**(011) 4861-0736**

Olá! tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 300m<sup>2</sup>, Rua Estrela D'ouest - Recreio Primavera, Itapequerica da Serra - SP, Venda.

Nome \_\_\_\_\_  
 E-mail \_\_\_\_\_  
 Telefone \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Anunciar e anunciar, você concorda com os [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

**★ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS**

**Você também pode gostar**

**R\$ 130.000**  
 Condomínio: não informado  
 — m<sup>2</sup> — Quarto — Banheiro — Vaga  
 Lote/Terreno à Venda  
 Jardim Santa Isabel, Itapequerica da Serra...

**R\$ 130.000**  
 Condomínio: não informado  
 250 m<sup>2</sup> — Quarto — Banheiro — Vaga  
 Lote/Terreno à Venda, 250m<sup>2</sup>  
 Rua Santa Fido Sul - Recreio Primavera...

**R\$ 210.000**  
 Condomínio: não informado  
 446 m<sup>2</sup> — Quarto — Banheiro — Vaga  
 Lote/Terreno à Venda, 446m<sup>2</sup>  
 Rua Estrela D'ouest - Recreio Primavera...

**ITAPECERICA DA SERRA - Terreno Padrão - Recreio Primavera**  
 Excelente terreno com 300m<sup>2</sup> em Itapequerica da Serra...

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-primavera-bairros-itapequerica-da-serra-300m2-venda-R\\$95000-id-90234718/? vt=rpch:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recreio-primavera-bairros-itapequerica-da-serra-300m2-venda-R$95000-id-90234718/? vt=rpch:a)

<b>FICHA DE PESQUISA 05</b>			
Tipo	:	Terreno	
Endereço	:	Rua Pindorama, Bairro Recreio Primavera – Itapecerica da Serra - SP	
Bairro	:		
Setor	:		Zona
Quadra	:		I.F.
<b>DADOS ECONOMICOS</b>			
Modalidade	:	Venda	Valor
Natureza :	:	Oferta	
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO</b>			
Padrão	:	_____	Área Total : 1200m2
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO</b>			
Imobiliária		Jose Geilson	Fone: 94745-0207 / 98166-1625
			\$ 200.000,00
<b>OBSERVAÇÕES</b>			
Terreno no Recreio Primavera em Itapecerica da Serra, 22 metros de frente para o asfalto, com galpão de 140m <sup>2</sup> , piscina 10 X 4. Murado, topografia plana, localização 2 km do Valo Velho, linha de ônibus a 200 mts.			
Valor R\$ 200. 000, 00 entrada de R\$ 60. 000, 00 saldo financiado direto com proprietário, escritura registrada no registro de imóveis de Itapecerica da Serra			
<b>Características do Imóvel:</b> Rua asfaltada, topografia plana, água encanada, energia elétrica.			
Este imóvel está na Rua Pindorama, no mesmo local do avaliando			



**FOTO DA AMOSTRA**

**imovelweb**  **CADASTRAR-SE** **ENTRAR** **ANUNCIAR UM IMÓVEL**

**Terreno 1200m² à Venda no Recreio Primavera - Itapevi...**  
 9 Rua Pinzonima, Recreio Primavera, Itaperic... **DENUNCIAR ANÚNCIO**

**Venda**  
**R\$ 200.000**  
 SIMULAR FINANCIAMENTO

**Área Útil**  
**1.200m²**

**Contate o anunciante!**  
**Jose Gellison**  
 Atendimento Online  
 (011) VER O TELEFONE

**QUERO QUE ME LIGUEM** **ENVIAR CONSULTA** **AGENCIAR VISITA**

Imovelweb > Terrenos > Comprar > São Paulo > Itaperic... > Recreio Prim... > Cad.: 4098290

**Localização**  
 9 Rua Pinzonima, Recreio Primavera, Itaperic... > Itaperic... de Serra

**Informações principais**  
 Imóvel: Terreno  
 Venda: R\$ 200.000  
 Área total: 1.200m²  
 Área Útil: 1.200m²  
 Idade do imóvel: 4 anos

**Dados do anunciante**  
 Jose Gellison  
 Código do anunciante: 4098290  
 Código do Imovelweb: 2928368550  
 Publicado há 804 dias

**Descrição**  
 Terreno no recreio primavera itaperic... de serra, 22 metros de frente para o asfalto, com galpão de 100m² planta 10 X 4. Munda topografia plana, localização 2 km do Vale Verde, linha de ônibus a 200 metros. Valor R\$ 200.000,00 entrada de R\$ 60.000,00 crédito financiado direto com proprietário escritura registrada no registro de imóveis e Itaperic...  
 Contato Gellison  
 VER DADOS Neta!  
 VER DADOS Tim

**Áreas Comuns**  
 Acesso asfaltado

**Contate o anunciante!**  
 Mensagem: Olá, visualizei este anúncio no Imovelweb e gostaria que entrasse em contato

**E-mail**  
**Nome**  
**DDD e Telefone**

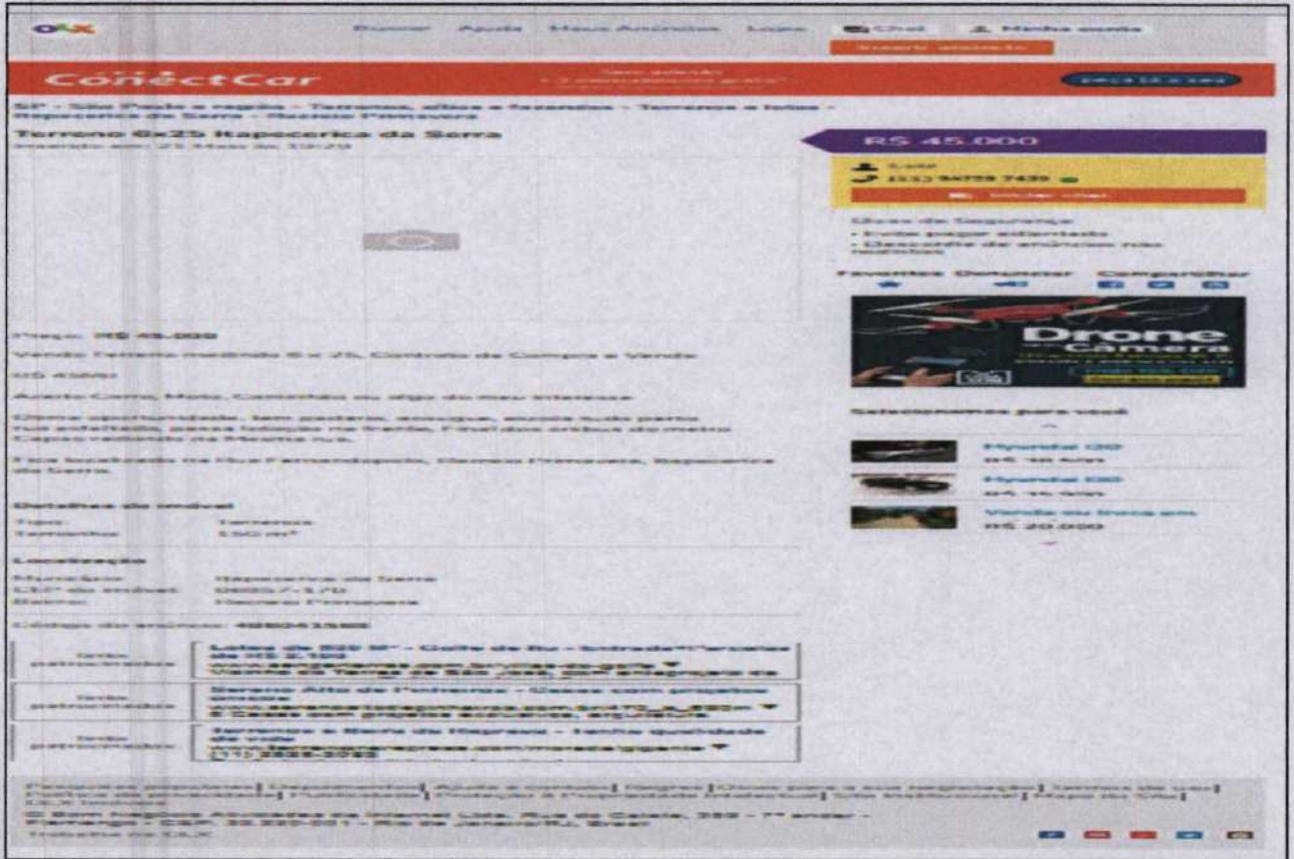
**CONTATAR ANUNCIANTE**  
 Ao enviar você está aceitando os termos e condições

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-1200m-a-venda-no-recreio-primavera-2928368550.html>

<b>FICHA DE PESQUISA 06</b>			
Tipo	:	Terreno	
Endereço	:	Rua Fernandópolis, Bairro Recreio Primavera – Itapecerica da Serra - SP	
Bairro	:		
Setor	:		Zona
Quadra	:		I.F.
<b>DADOS ECONOMICOS</b>			
Modalidade	:	Venda	Valor
Natureza :	:	Oferta	
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO</b>			
Padrão	:	_____	Area Total : 150m2
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO</b>			
Imobiliária	:	Luiz	Fone: 94759-7439 \$ 45.000,00
<b>OBSERVAÇÕES</b>			
Ótima oportunidade, próximo ao terreno tem padaria, acougue, escola. rua asfaltada, passa lotação na frente, final do ônibus do metro Capão Redondo na própria rua.			
<b>Características do Imóvel:</b> Rua asfaltada, água encanada, energia elétrica.			
Este imóvel está na Rua Fernandópolis, a 450m do avaliando			



FOTO DA AMOSTRA



<http://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-6x25-itapeverica-da-serra-486041568?xtmc=terreno&xtnp=1&xtr=8>

1051

<b>FICHA DE PESQUISA 07</b>			
Tipo	:	Terreno	
Endereço	:	Bairro Jardim Branca – Itapecerica da Serra - SP	
Bairro	:		
Setor	:		Zona
Quadra	:		I.F.
<b>DADOS ECONOMICOS</b>			
Modalidade	:	Venda	Valor
Natureza :	:	Oferta	
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO</b>			
Padrão	:	_____	Área Total : 125m2
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO</b>			
Imobiliária		Eduardo	Fone: 95435-1157 \$ 40.000,00
<b>OBSERVAÇÕES</b>			
Loteamento novo, topografia com ligeira queda para os fundos.			
Características do Imóvel: água encanada, energia elétrica.			
Este imóvel no Jardim Branca flor está na 5,4 km do avaliando			



FOTO DA AMOSTRA

**OLX** Home Ajuda Minha Avaliação Login Meu OLX Minha conta

**Peça Devolução Taxa Sati** Cobrada pelas Construtoras Gerencia Seus Devolvidos Part D AMS/PA

SP - São Paulo e região • Terrenos, casas e fazendas • Terrenos e lotes • Repossição da Terra • Jardim Gramma Flor

**Terrenos**  
Inscrito em 14 Maio de 2014

**Terreno 8 - 25, área localizada, rua de acesso asfaltada, próximo ao Hospital geral de Repossição da Terra**

**Detalhes do anúncio**

Tipo:	Terrenos
Tamanho:	125 m²

**Localização**

Município:	Reposição da Terra
CEP do anúncio:	0888-708
Estado:	Jardim Gramma Flor

**Dicas de Segurança**

- Evite pagar antecipado
- Use o seguro de entrega nos recebidos

**Drone câmera**  
3 eixos e câmera de 1080p, 1080i, 720p  
Bateria de 1200mAh, 1000mAh  
Câmera de 1080p, 720p

**Selecione itens para você**

- Verifique se você está satisfeito com o item**  
R\$ 150,00
- Estabilidade com 2 eixos**  
R\$ 150,00

<http://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terrenos-483204597?xtmc=terreno&xtnp=1&xtcr=27>

<b>FICHA DE PESQUISA 08</b>			
Tipo	:	Terreno	
Endereço	:	Rua Fernandópolis, Bairro Recreio Primavera – Itapeceira da Serra - SP	
Bairro	:		
Setor	:		Zona :
Quadra	:		I.F. :
<b>DADOS ECONOMICOS</b>			
Modalidade	:	Venda	Valor :
Natureza :	:	Oferta	:
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO</b>			
Padrão	:	_____	Área Total : 1131m2
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO</b>			
Imobiliária	:	Fátima	Fone: 94900-1095 \$ 320.000,00
<b>OBSERVAÇÕES</b>			
O Lote 01B da quadra 06 do bairro Recreio Primavera tem escritura, a rua é asfaltada, passa ônibus na porta e faz divisa com construções vizinhas.			
Características do Imóvel: água encanada, energia elétrica, topografia de ligeiro declive para os fundos, tem árvores			
Este imóvel está na Rua Fernandópolis, a 450m do avaliando			

1034

FOTO DA AMOSTRA

**OLX**

Home Ajuda Minha Avaliação Legado Livros Minha conta

**#comvocêsempre**

SP - São Paulo e região - Terrenos, áreas e imóveis - Registros de Terrenos - Imóveis Primitivos

**Vendo terreno**

Imóvel com 10 Metros de 25x40

**R\$ 320.000**

Contato: (11) 0480 1000

**Dicas de Segurança**

- Evite pagar antecipado
- Use sempre de preferência via cartão

**Projet: R\$ 320.000**

area de terreno com 1.121,00 metros quadrados lote 018 Quadra 04 Recanto Primavera 1 - valor R\$ 320.000,00 contato: (11)5821-7834/06367-8941/9-000-1095

**Detalhes do imóvel**

Temperatura: 1121 m²

**Localização**

Município: Registros de Terrenos  
CEP do imóvel: 08857-170  
Estado: Recanto Primavera

**Selecione mais para você**

- Terreno 3 mil metros em Loteamento Primavera R\$ 200.000
- Terreno em Área verde com cobertura de concreto m. R\$ 200.000

**Drone com Câmera**

É o primeiro lançamento do mundo e revolucionou o mundo da fotografia aérea. Você pode voar sozinho ou controlado por um aplicativo no seu celular. É muito divertido e fácil de usar.

<http://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/vendo-terreno-482164260?xtmc=terreno&xtnp=1&xtr=33>