

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE LIMEIRA – ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO DIGITAL: 1009531-45.2019.8.26.0320**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**

Exequente: **BANCO DO BRASIL S/A**

Executado: **Reginaldo Beckmann e outro**

**CARLOS EDUARDO PEREIRA**, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/SP sob nº. 0605007941/D, Perito Judicial honrado com sua nomeação, em atenção ao R. Despacho de fls. 171, compromissado nos Autos da AÇÃO EM TELA; vem mui respeitosamente à Vossa Excelência, após ter procedido às diligências e verificações que se fizeram necessários, apresentar o resultado dos trabalhos consubstanciado no Laudo de Avaliação em anexo, bem como, informar que concorda com o valor dos honorários profissionais provisórios fixados às fls. 171 e vem requerer, portanto, o levantamento de seus Honorários Profissionais Definitivos.

Termos em que

P. Deferimento

Limeira, 15 de janeiro de 2021.



Carlos Eduardo Pereira  
Engenheiro Civil  
CREA-SP: 0605007941

## ÍNDICE

<b>1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>FL. 02</b>
<b>2. LEVANTAMENTO DE DADOS</b>	<b>FL. 02</b>
<b>3. VISTORIA</b>	<b>FL. 03</b>
<b>4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO</b>	<b>FL. 05</b>
<b>5. VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>FL. 06</b>
<b>6. PARECER CONCLUSIVO</b>	<b>FL. 07</b>
<b>7. TERMO DE ENCERRAMENTO</b>	<b>FL. 07</b>
<b>8. ANEXOS</b>	<b>FL. 08</b>

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo refere-se à **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, conforme R. Decisão de fls. 137, sobre 50% do imóvel descrito na matrícula nº 33.809 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira (fls. 135/136), sendo: ***“IMÓVEL: Lote de terreno denominado “Lote 26-B”, desmembrado do lote nº 26 (vinte e seis), da quadra “T”, do loteamento denominado “Jardim Planalto”, nesta cidade e comarca de Limeira/SP, que assim se descreve: mede 5,00 metros de frente confinando com a rua Palmiro Dantas; 25,00 metros no lado direito, divisando com o lote 26-A; 25,00 metros no lado esquerdo, divisando com o lote nº 25; 5,00 metros nos fundos divisando com o lote nº 05, totalizando uma superfície com a área de 125,00 metros quadrados. CADASTRO DA PREFEITURA: Quadra 0990, unidade 037”***.

**Perícia:** o signatário foi nomeado pelo M.M. Juiz às fls. 171 para proceder a Vistoria e Avaliação do imóvel.

## 2. LEVANTAMENTO DE DADOS

Em diligência à Prefeitura Municipal de Limeira na tarde do dia 14 de janeiro de 2021 foram obtidas as seguintes informações referentes ao imóvel, constantes da Ficha Imobiliária Cadastral mostrada no Anexo 01 de fls. 08:

Inscrição Cadastral:	0990.037.000;
Proprietário:	Reginaldo Beckmann;
Endereço:	Rua Palmiro Dantas, 114;
Bairro:	Jardim Planalto;
Área do terreno:	125,00m <sup>2</sup> ;
Fundo médio:	25,00m;
Topografia:	Plano;
Quadra:	T;
Lote:	26-B;
Setor:	18;
Situação:	Meio de quadra;
Fração Ideal:	1,00;
Face:	004;
Área edificada:	92,70m <sup>2</sup> ;
Ano de Construção:	1998;
Tipo de construção:	Médio (Residencial);
Categoria de uso:	Residencial Unifamiliar;
Alugada:	Sim;
Cidade/ Estado:	Limeira - SP.

### **3. VISTORIA**

Esteve o Perito em diligências ao referido imóvel às 10h:15 do dia 13 de janeiro de 2021; às 17h:35 do dia 13 de janeiro de 2021; às 18h:30 do dia 14 de janeiro de 2021 e às 12h30 do dia 15 de janeiro de 2021, sendo que em nenhuma das oportunidades havia morador no interior da residência. O imóvel é alugado.

Em virtude da pandemia de corona vírus e, de posse das informações fornecidas pela Prefeitura Municipal de Limeira, constantes da Ficha Imobiliária Cadastral, Anexo 01 de fls. 08, foi possível a elaboração do presente Laudo de Avaliação sem a necessidade de adentrar o imóvel.

#### **3.1. OBJETIVO:**

Constatar as características do local e região onde o imóvel está situado, para posterior elaboração de avaliação.

#### **3.2. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E REGIÃO:**

Localização – localizado na Rua Palmiro Dantas, 114, do Loteamento denominado “Jardim Planalto”, zona urbana de Limeira/SP.

A topografia do terreno é plana, o lote é regular, constituído de solo firme, seco, localizado em área alta da cidade, livre de inundações.

O sistema viário é composto de pavimento asfáltico. O bairro é atendido por sistema de coleta de lixo; o local é dotado de abastecimento de água potável, energia elétrica, esgotamento sanitário, sistema de transporte coletivo, internet e TV a cabo e fibra, totalmente urbanizado.

Distante aproximadamente 3.300,00 metros do centro de Limeira/SP, mais especificamente da Praça Dr. Toledo Barros, tem acesso fácil tanto para pedestre como para veículos pela Rua Dr. Trajano, após pela rua Presidente Roosevelt, avenida Laranjeiras, rua Alecrim, rua Renato Bandeira Guimarães e finalmente rua Palmiro Dantas.

Hipermercados, hospitais e rede bancária estão localizados a distâncias não superiores a 3.000,00 metros do local.

Zoneamento: Zona Urbana de Limeira, que admite construções residenciais e comerciais.

Vizinhança: formada por residências e comércios de padrão médio nos bairros Vila Queiroz, Boa Vista, Chácaras São José, Vila Hortência, Vila Teixeira Marques, Jardim Santa Catarina, Jardim Anavec, Jardim Residencial Granja Machado, Jardim Elisa Fumagalli e Parque Egisto Ragazzo.

### **3.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO:**

#### **3.3.1. Terreno**

Terreno situado na Rua Palmiro Dantas, numeral 114, no Loteamento denominado “Jardim Planalto”, desta cidade e comarca de Limeira/SP, correspondente ao lote denominado “Lote 26-B”, desmembrado do lote nº 26 (vinte e seis), da quadra “T”, do loteamento denominado “Jardim Planalto”, nesta cidade e comarca de Limeira/SP, que assim se descreve: mede 5,00 metros de frente confinando com a rua Palmiro Dantas; 25,00 metros no lado direito, divisando com o lote 26-A; 25,00 metros no lado esquerdo, divisando com o lote nº 25; 5,00 metros nos fundos divisando com o lote nº 05, totalizando uma superfície com a área de 125,00 metros quadrados. CADASTRO DA PREFEITURA: Quadra 0990, unidade 037.

Lote esse que para efeito de localização fica na quadra formada pela rua Palmiro Dantas, rua Renato Bandeira Guimarães, rua José Fagundes e rua Dr. José Carvalho Ferreira, com frente para a rua Palmiro Dantas, 114.

#### **3.3.2. Construção**

Existe no lote uma construção residência composta por 02 (dois) pavimentos (sobrado), de médio padrão, contendo, segundo consta da averbação na escritura de fls. 135/136, os seguintes cômodos: garagem, dois dormitórios, sala de estar, circulação, cozinha, banheiro social, sala de estudos, área de serviço e na área externa: salão de lazer e banheiro.

Também, segundo consta da averbação na escritura de fls. 135/136, a área construída da residência é 112,05 metros quadrados.

#### **3.3.3. Descrição das construções:**

O lote é fechado nos quatro lados por muros altos.

A frente da residência é fechada por muro alto e possui dois portões de metal fechados, sendo um portão social e um para acesso de veículo.

Construção de tijolos cerâmicos vazados, estruturas de concreto armado (pilares e vigas), lajes pré-moldadas de concreto, exceto o rancho que não possui lajes.

As paredes são rebocadas e pintadas com tinta à base de látex.

Esquadrias de metal, portas internas de madeira.

Paredes da cozinha e do banheiro possuem revestimento cerâmico.

As instalações hidráulicas e elétricas são embutidas convencionais.

Os pisos da residência são cerâmicos.

A cobertura é com telhas de cerâmicas sobre estrutura de madeira, com calhas e condutores de águas-pluviais.

A construção tem idade aparente de 25 anos e seu estado de conservação é bom.

As fotos de números 01 a 04 constantes do anexo 03, referentes ao imóvel avaliando, são mostradas às fls. 14 e 15.

#### **4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

##### **4.1. METODOLOGIA EMPREGADA**

Terreno – método comparativo, através de pesquisas e informações realizadas diretamente no mercado de imóveis, aplicadas as Normas de Avaliações do IBAPE-SP.

Construção – método do custo, obtido através do Sindicato da Construção Civil, tendo como parâmetro Custos Unitários Básico de Edificações em São Paulo - CUB, tendo como mês de referência o mês de janeiro de 2021. Esse índice de custos envolve o tipo e padrão da construção avaliada. O valor do imóvel foi depreciado, devido à idade e condições da edificação, segundo o método de Ross-Heidecke.

##### **4.2. HOMOGENEIZAÇÃO**

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais, tais como: topografia, testada, profundidade, vizinhança, melhoramentos, etc.

Padrão:            Testada                            ar = 10,00m

Fonte:	{	Oferta corretor	Ff= 0,9
		Particular	Ff = 1,0

## 5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Tendo em vista que o valor do imóvel implica terreno e benfeitorias, temos o seguinte:

### 5.1. VALOR TOTAL DO TERRENO ( $V_t$ ) (100%)

Área do Terreno:  $A_t = 125,00m^2$

Valor Unitário Básico de Terreno, por metro quadrado pesquisado (Anexo 02 de fls. 09/13):  
 $v = R\$ R\$655,02/m^2$

$$V_t = A_t * v = 125,00m^2 * R\$655,02/m^2$$

**$V_t = R\$81.877,50$  (OITENTA E UM MIL, OITOCENTOS E SETENTA E SETE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).**

### 5.2. VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS ( $V_c$ )

Área das Benfeitorias (Área Construída):  $A_c = 112,05m^2$ ;

Idade Aproximada Média:  $I = 25$  anos;

Fator Depreciativo (Ross-Heidecke):  $f = 0,738$ ;

Custo Unitário Básico de Edificações - CUB (SP) – novembro/2020:  $C = R\$ 1.859,12/m^2$ ;

$$V_c = A_c * C * f = 112,05m^2 * R\$ 1.859,12/m^2 * 0,738$$

**$V_c = R\$153.736,02$  (CENTO E CINQUENTA E TRÊS MIL, SETECENTOS E TRINTA E SEIS REAIS E DOIS CENTAVOS).**

### 5.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÕES)

$$V_{i100\%} = V_t + V_c$$

$$V_{i100\%} = R\$81.877,50 + R\$153.736,02$$

**$V_{i100\%} = R\$235.713,52$  (DUZENTOS E TRINTA E CINCO MIL, SETECENTOS E TREZE REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS).**

### 5.4. VALOR REFERENTE A 50% DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÕES)

$$V_{i50\%} = V_{i100\%} * 50\%$$

$$V_{i50\%} = R\$235.713,52 * 50\%$$

**$V_{i50\%} = R\$117.856,76$  (CENTO E DEZESSETE MIL, OITOCENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS).**

## 6. PARECER CONCLUSIVO

Efetuados as diligências de vistorias, análises, levantamentos imobiliários, levantamento de dívidas fiscais, estudos e cálculos que se fizeram necessários, podemos concluir o seguinte:

O valor referente a 50% do imóvel descrito na matrícula nº 33.809 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira (fls. 135/136), sendo: ***“IMÓVEL: Lote de terreno denominado “Lote 26-B”, desmembrado do lote nº 26 (vinte e seis), da quadra “T”, do loteamento denominado “Jardim Planalto”, nesta cidade e comarca de Limeira/SP, que assim se descreve: mede 5,00 metros de frente confinando com a rua Palmiro Dantas; 25,00 metros no lado direito, divisando com o lote 26-A; 25,00 metros no lado esquerdo, divisando com o lote nº 25; 5,00 metros nos fundos divisando com o lote nº 05, totalizando uma superfície com a área de 125,00 metros quadrados. CADASTRO DA PREFEITURA: Quadra 0990, unidade 037”***, incluindo as construções nele existente é de **R\$117.856,76 (CENTO E DEZESSETE MIL, OITOCENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS)**.

## 7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a esclarecer, o signatário encerra o seu trabalho, com a elaboração do presente laudo que contém 07 (sete) folhas e 04 (quatro) anexos, totalizando 21 (vinte e uma) folhas.

Limeira/SP, 15 de janeiro de 2021.



Carlos Eduardo Pereira  
Engenheiro Civil  
CREA-SP: 0605007941



## FICHA IMOBILIÁRIA CADASTRAL

Anexo n.º 01



PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA  
Ficha Imobiliária - Descritivo Para Simples Conferência  
(Base CONAM)

Quinta, 14 de Janeiro de 2021

Identificação:		Data do Cadastro	
Inscrição	0990037000	Inscrição Unificada	09/05/2003
Proprietário	REGINALDO BECKMANN	Documentos	15479832808
Situação Cadastral			
ATIVO		Local do Imóvel:	
Endereço		Número	Complemento
R. PALMIRO DANTAS		00114	Bairro
Quadra		Lote	PLANALTO - JD.
T		26-B	Nomeação
		CEP	
		13852-250	
Endereço de Entrega:			
Endereço		Número	Complemento
RUA PALMIRO DANTAS		00114	
Bairro		Cidade	
PLANALTO - JD.		LIMEIRA-SP	
		CEP	
		13485-084	
Informações do Imóvel:			
Área do Lote	92,70	Área Edificada	0,00
125,00		Área da Piscina	1
Fração Ideal	0,04	Fundo Médio	Topografia
1,00		25,00	PLANO
Setor	Situação	Alugada	Tipo de Construção
18	MEIO DE QUADRA	SIM	MEDIO (RESIDENCIAL)
Ano da Construção	Categoria de Uso	Estado de Conservação	
1998	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	NOVA (0 A 15 ANOS)	
Dados do Lançamento:			
Valor m² Terreno	Valor m² Construção	Valor Venal do Terreno	Valor Venal da Construção
32,91	292,57	3.455,55	27.121,23
Valor Venal Total	Valor do Imposto	Taxa de Lixo	Valor do Imposto Sem Lixo
30.576,78	0,00	0,00	0,00
Informações sobre Isenção:			
%Imposto	%Taxa	Valor do Imposto	Valor da Taxa
			Tipo de Isenção
			NORMAL
Áreas Públicas:			
Área Pública			
Testadas do Lote:			
Rua A			
1709-PALMIRO DANTAS	Testada Frente	5 m	
Rua B			
0-	Testada Direita	0 m	
Rua C			
0-	Testada Esquerda	0 m	
Rua D			
0-	Testada Fundos	0 m	
Curva Direita de Frente			
0 m	Curva Esquerda de Frente	0 m	
Curva Direita do Fundo			
0 m	Curva Esquerda do Fundo	0 m	
Ocorrências:			
Data	Ocorrência		
25/04/2014	LANC.260900 /DESM.DA UN.26 PRC.19312/00 APRV.260900 /REQ.HAB.PRC.10195/03 EXP.000000 -TRANSF.DE MAURILIO RODRIGUES PEGOE BENITA AP SARAIVA PEGO /PREGINALDO BECKMANN CF.ESCR.DE 110913 NA MATR.ANEXA A.PRC.16521 DE 240414		
Processos:			

**Anexo nº. 02****PESQUISA IMOBILIÁRIA DO VALOR DO TERRENO:****ELEMENTO COMPARATIVO 1)**

Tipo:	Terreno
Bairro:	Jardim Planalto – Limeira/SP
Área do Terreno:	287,00m <sup>2</sup>
Topografia:	Aclive
Valor:	R\$150.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	15/01/2021
Endereço web do anúncio:	<a href="https://roqueimoveis.com.br/imovel/43187/terreno-jardim-planalto-limeira/">https://roqueimoveis.com.br/imovel/43187/terreno-jardim-planalto-limeira/</a>
A) Valor do terreno:	R\$289.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	287,00m <sup>2</sup>
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1,10
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00
G) Fator de Correção da Área:	1,23
H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte:	0,90

$$V_1 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$V_1 = \mathbf{R\$ 636,43/ m^2}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO 2)**

Tipo:	Terreno
Bairro:	Jardim Eliza Fumagalli – Limeira/SP
Área do Terreno:	275,00m <sup>2</sup>
Topografia:	Plano
Valor:	R\$150.000,00
Natureza:	Oferta
Data:	15/01/2021
Fonte:	Imobiliária Roque
Endereço web do anúncio:	<a href="https://roqueimoveis.com.br/imovel/5945/terreno-vila-eliza-fumagalli-limeira/">https://roqueimoveis.com.br/imovel/5945/terreno-vila-eliza-fumagalli-limeira/</a>
A) Valor do terreno:	R\$150.000,00 (à vista)
B) Área do terreno:	275,00m <sup>2</sup>
C) Fator Atualização:	1,00
D) Coeficiente de Frente:	1,00
E) Fator Topografia:	1,00
F) Coefic. de Valorização Zona:	1,00

- G) Fator de Correção da Área: 1,22  
H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_2 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$V_2 = \text{R\$ } 598,91 / \text{ m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO 3)**

- Tipo: Terreno  
Bairro: Jardim Eliza Fumagalli – Limeira/SP  
Área do Terreno: 250,00m<sup>2</sup>  
Topografia: Plano  
Valor: R\$150.000,00  
Natureza: Oferta  
Data: 15/01/2021  
Endereço web do anúncio: <https://roqueimoveis.com.br/imovel/5942/terreno-vila-eliza-fumagalli-limeira/>  
A) Valor do terreno: R\$150.000,00 (à vista)  
B) Área do terreno: 250,000m<sup>2</sup>  
C) Fator Atualização: 1,00  
D) Coeficiente de Frente: 1,00  
E) Fator Topografia: 1,00  
F) Coefic. de Valorização Zona: 1,00  
G) Fator de Correção da Área: 1,19  
H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_3 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$V_3 = \text{R\$ } 642,60 / \text{ m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO 4)**

- Tipo: Terreno  
Bairro: Jardim Hortência – Limeira/SP  
Área do Terreno: 316,00m<sup>2</sup>  
Topografia: Plano  
Valor: R\$170.000,00  
Natureza: Oferta  
Data: 15/01/2021  
Fonte: Imobiliária Roque  
Endereço web do anúncio: <https://roqueimoveis.com.br/imovel/16062/terreno-jardim-hortencia-limeira/>  
A) Valor do terreno: R\$170.000,00 (à vista)  
B) Área do terreno: 316,00m<sup>2</sup>  
C) Fator Atualização: 1,00  
D) Coeficiente de Frente: 1,00

- E) Fator Topografia: 1,00  
 F) Coefic. de Valorização Zona: 1,00  
 G) Fator de Correção da Área: 1,26  
 H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_4 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

**V<sub>4</sub> = R\$ 610,06/ m<sup>2</sup>**

### **ELEMENTO COMPARATIVO 5)**

- Tipo: Terreno  
 Bairro: Chácara São José – Limeira/SP  
 Área do Terreno: 262,00m<sup>2</sup>  
 Topografia: Plano  
 Valor: R\$220.000,00  
 Natureza: Oferta  
 Data: 15/01/2021  
 Fonte: Imobiliária Roque  
 Endereço web do anúncio: <https://roqueimoveis.com.br/imovel/2384/terreno-chacara-sao-jose-limeira/>  
 A) Valor do terreno: R\$220.000,00 (à vista)  
 B) Área do terreno: 262,000m<sup>2</sup>  
 C) Fator Atualização: 1,00  
 D) Coeficiente de Frente: 1,00  
 E) Fator Topografia: 1,00  
 F) Coefic. de Valorização Zona: 1,00  
 G) Fator de Correção da Área: 1,20  
 H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_5 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

**V<sub>5</sub> = R\$ 906,87/ m<sup>2</sup>**

### **ELEMENTO COMPARATIVO 6)**

- Tipo: Terreno  
 Bairro: Jardim Eliza Fumagalli – Limeira/SP  
 Área do Terreno: 250,00m<sup>2</sup>  
 Topografia: Plano  
 Valor: R\$150.000,00  
 Natureza: Oferta  
 Data: 15/01/2021  
 Endereço web do anúncio: <https://roqueimoveis.com.br/imovel/5942/terreno-vila-eliza-fumagalli-limeira/>  
 A) Valor do terreno: R\$150.000,00 (à vista)

- B) Área do terreno: 250,000m<sup>2</sup>
- C) Fator Atualização: 1,00
- D) Coeficiente de Frente: 1,00
- E) Fator Topografia: 1.00
- F) Coefic. de Valorização Zona: 1,00
- G) Fator de Correção da Área: 1,19
- H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_6 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$V_6 = \text{R\$ } 642,60 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO 7)**

- Tipo: Terreno
- Bairro: Jardim Eliza Fumagalli – Limeira/SP
- Área do Terreno: 275,00m<sup>2</sup>
- Topografia: Plano
- Valor: R\$150.000,00
- Natureza: Oferta
- Data: 15/01/2021
- Fonte: Imobiliária Roque
- Endereço web do anúncio: <https://roqueimoveis.com.br/imovel/5944/terreno-vila-eliza-fumagalli-limeira/>
- A) Valor do terreno: R\$150.000,00 (à vista)
- B) Área do terreno: 275,00m<sup>2</sup>
- C) Fator Atualização: 1,00
- D) Coeficiente de Frente: 1,00
- E) Fator Topografia: 1.00
- F) Coefic. de Valorização Zona: 1,00
- G) Fator de Correção da Área: 1,22
- H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_7 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

$$V_7 = \text{R\$ } 598,91 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO 8)**

- Tipo: Terreno
- Bairro: Boa Vista – Limeira/SP
- Área do Terreno: 300,00m<sup>2</sup>
- Topografia: Plano
- Valor: R\$230.000,00
- Natureza: Oferta
- Data: 15/01/2021

Fonte: Imobiliária Bella Morada - Fone: 3443-1832  
Endereço web do anúncio: <https://www.bellamorada.com.br/imovel/1290780-terreno-a-venda-jardim-santo-andre-em-limeira-sp?operacao=VE>  
A) Valor do terreno: R\$230.000,00 (à vista)  
B) Área do terreno: 300,000m<sup>2</sup>  
C) Fator Atualização: 1,00  
D) Coeficiente de Frente: 1,00  
E) Fator Topografia: 1,00  
F) Coefic. de Valorização Zona: 1,00  
G) Fator de Correção da Área: 1,24  
H) Correção da elasticidade da informação pelo valor de fonte: 0,90

$$V_8 = (A/B) * C * D * E * F * G * H$$

**V<sub>8</sub> = R\$ 855,60/ m<sup>2</sup>**

**TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA**

Amostra	Endereço	Valor/ m <sup>2</sup>
0 1	Jardim Planalto	R\$ 636,43
0 2	Jardim Eliza Fumagalli	R\$ 598,91
0 3	Jardim Eliza Fumagalli	R\$ 642,60
0 4	Jardim Hortência	R\$ 610,06
0 5	Chácara São José	R\$ 906,87
0 6	Jardim Eliza Fumagalli	R\$ 642,60
0 7	Jardim Eliza Fumagalli	R\$ 598,91
0 8	Boa Vista	R\$ 855,60

**Média Aritmética= R\$ 687,00/m<sup>2</sup>**  
Limite Inferior (-30%)= R\$ 480,90/ m<sup>2</sup>  
Limite Superior (+30%)= R\$ 893,10/m<sup>2</sup>

**Como o elemento de amostra 05 apresentou resultado discrepante, houve necessidade de reprocessamento da média:**

Amostra	Endereço	Valor/ m <sup>2</sup>
0 1	Jardim Planalto	R\$ 636,43
0 2	Jardim Eliza Fumagalli	R\$ 598,91
0 3	Jardim Eliza Fumagalli	R\$ 642,60
0 4	Jardim Hortência	R\$ 610,06
0 6	Jardim Eliza Fumagalli	R\$ 642,60
0 7	Jardim Eliza Fumagalli	R\$ 598,91
0 8	Boa Vista	R\$ 855,60

**Média Aritmética Saneada= R\$655,02/m<sup>2</sup> (Seiscentos e cinquenta e cinco reais e dois centavos / metro quadrado).**



**Anexo n.º 03**

**FOTOS**

**FOTO 01 – VISTA EXTERNA DO IMÓVEL**



**FOTO 02 – VISTA EXTERNA DO IMÓVEL**

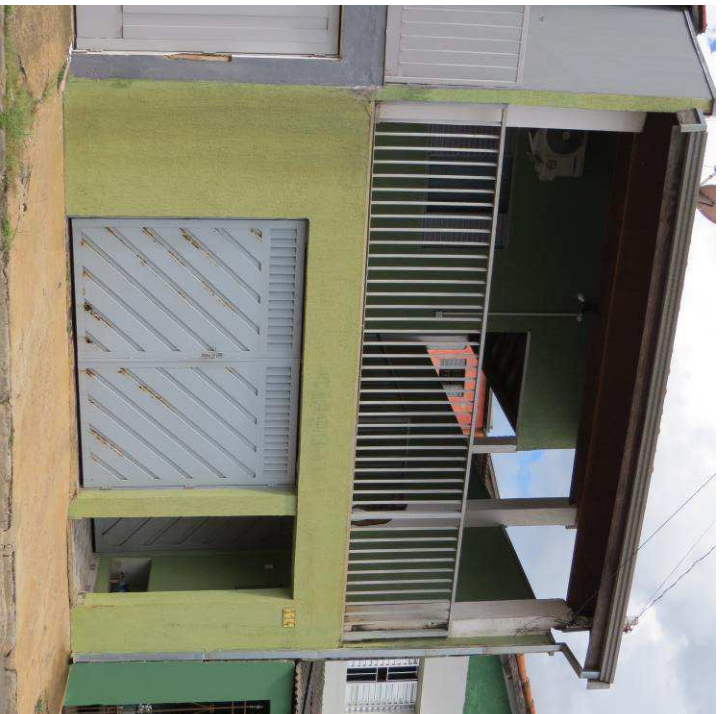


FOTO 03 – VISTA EXTERNA DO IMÓVEL – DETALHE DO PAVIMENTO SUPERIOR



FOTO 04 – VISTA EXTERNA DO IMÓVEL

