

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **10ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

443/

Autos nº **0038003-37.2004.8.26.0114**
Ordem nº **2618/04**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

VALOR AVALIADO

CASA 1: **R\$ 302.200,00** (trezentos e dois mil e duzentos reais).

Rua Dracena, nº213 – Alto da Boa Vista – SOROCABA-SP

Matrícula 19.151 do 1º CRI de Sorocaba, na qual consta apenas o terreno.

CASA 2: **R\$ 475.500,00** (quatrocentos e setenta e cinco mil e reais)

Rua Galilea, nº139 – Jd. Betânia – SOROCABA-SP

Matrícula 28.381 do 1º CRI de Sorocaba, na qual consta apenas o terreno.

TERRENO 1: **R\$ 156.300,00** (Cento e cinquenta e seis mil e trezentos reais).

R Luiz Fernando Rossi, Jd. Nova Ipanema – SOROCABA-SP

Matrícula 56.688 do 1º CRI de Sorocaba

TERRENO 2: **R\$ 156.300,00** (Cento e cinquenta e seis mil reais e trezentos reais).

R Luiz Fernando Rossi, Jd. Nova Ipanema – SOROCABA-SP

Matrícula 56.689 do 1º CRI de Sorocaba

TERRENO 3: **R\$ 294.600,00** (duzentos e oitenta e quatro mil e seiscentos reais).

Rua Célio Morais Lobo, Jd. Nova Ipanema – SOROCABA-SP

Matrícula 57.901 do 1º CRI de Sorocaba

444/

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, Corretor de Imóveis e Perito Judicial em Avaliações de Imóveis, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI sob nº 59.259-SP, tendo sido nomeado [p. 433] nos autos do processo **PRESTAÇÃO DE CONTAS** - que move o requerente **Rainer Lutke** em face do requerido **Genésio Martins Filho** - e tendo concluído a Avaliação Mercadológica, vem apresentar o presente Laudo (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica).

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26.06.2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. E também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14652-1, Avaliações de Bens 14653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens".

Assim, informo a Vossa Excelência que, em **26 de março de 2019**, estive na cidade de **SOROCABA** para vistoriar e fotografar os cinco imóveis abaixo citados, todos localizados no perímetro urbano da cidade de **SOROCABA-SP**:

- **Casa:** Rua Dracena, 213, Bairro Alto da Boa Vista
- **Casa:** Rua Galileia, 139, Terra Vermelha - Bairro Jardim Betânia
- **Terreno (Lote 30, Quadra C):** Rua Luiz Fernando Rossi, Jardim Nova Ipanema
- **Terreno (Lote 31, Quadra C):** Rua Luiz Fernando Rossi, Jardim Nova Ipanema
- **Terreno (Lote 38, quadra J):** Rua Célio Moraes Lobo, Jardim Nova Ipanema.

Além da visita a cada um dos cinco imóveis em Sorocaba, foi necessário consultar, pessoalmente, a Prefeitura Municipal de Sorocaba, para obter informações sobre os endereços, áreas construídas, áreas dos terrenos, padrão construtivo e ano de construção.

Da eleição de elementos comparativos

445/

Fontes para Pesquisa de amostras:

Através de placas de vende-se locais (tanto de proprietários quanto de imobiliárias) e através de portais de vendas (Viva Real, Imóvel Web e Zap Imóveis) e de portais de imobiliárias locais e da cidade de Sorocaba como um todo. Contatamos via telefone, via whatsapp e, pessoalmente, sobretudo, as imobiliárias de Sorocaba, visando coletar elementos comparativos semelhantes o mais possível ao imóvel avaliando.

Região geográfica de colheita de amostras:

Restringiu-se a colheita de elementos comparativos de TERRENOS ao **MESMO BAIRRO** de cada um dos cinco imóveis, ou seja, colheram-se amostras no **Alto da Boa Vista** para o CASA 1, amostras no **Jardim Betânia** para a CASA 2, amostras no **Jardim Nova Ipanema** para os TERRENOS 1, 2 e 3.

Do critério de cálculo

Objetivando definir o **valor de venda** de cada uma das duas **CASAS** (terreno + construção) calculou-se, **separadamente**, o valor médio de m^2 de **TERRENO** e o valor médio do m^2 de **CONSTRUÇÃO**.

Para obter o valor unitário de **TERRENO**: Calculou-se o **valor de m^2** de cada amostra de terreno, em seguida, calculou-se o **valor unitário de terreno** de cada bairro relativo a cada imóvel.

Para obter o valor unitário da **CONSTRUÇÃO EM SI**: Partiu-se do valor de **CUB** (Custo Unitário Básico), um indicador monetário que mostra o custo básico para a construção civil do SINDUSCON-SP. Seu objetivo básico é disciplinar o mercado de incorporação imobiliária, servindo como parâmetro na determinação dos custos do setor da construção civil. Foi empregado o CUB de fevereiro de 2019: **R\$ 1.383,90**. Em seguida, depreciou-se o valor obtido de acordo com a idade real/aparente, vida útil e estado de conservação do imóvel avaliando, e calculou-se o valor unitário da construção (método Ross-Heidecke).

Dos critérios/tratamentos dados aos elementos comparativos

Para aplicação do método direto, visando a obtenção do **valor unitário de TERRENO** e do **valor unitário da CONSTRUÇÃO EM SI**, e, conseqüentemente, calcular-se o **VALOR DO BEM**, aplicou-se, no caso desses imóveis avaliando, os seguintes critérios e tratamentos de homogeneização, quando necessários:

➔ Para calcular o valor dos **TERRENOS**:

- 1º) Fator Oferta (**FO**)
- 2º) Fator de Equivalência de Áreas (**FA**)
- 3º) Fator de Esquina (**FESq**)
- 4º) Fator Topografia (**Ftop**)
- 5º) **Saneamento**: eliminando-se elementos fora do intervalo entre 30% abaixo e 30% acima do valor unitário obtido.

➔ Para calcular o valor da **CONSTRUÇÃO**:

- 1º) Definir a Vida Útil do imóvel, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue;
- 2º) Aplicar a tabela Ross-Heidecke
- 3º) Calcular o valor do bem com o resultado obtido.

447/

CASAS

CASA 1 – R Dracena, 213, Bairro Alto da Boa Vista, Sorocaba, SP **- Da descrição, metragem, localização e estado**

O imóvel avaliando, [p. 309], é assim descrito e caracterizado, na **matrícula 19.151** do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo:

O prédio sob o nº 213, da Rua Dracena, construído no lote 11, da quadra "26" do Conjunto Residencial "Alto da Boa Vista", com área de **TERRENO de 270 m²**.

Conforme capa de Carnê de IPTU (em anexo) da Prefeitura Municipal de Sorocaba, **ÁREA CONSTRUÍDA de 271,10 m²**,

Assim, no TERRENO de **270m²** foi construído um prédio residencial (casa) com **271,10 m²**, conforme cópia da **Capa do carnê de IPTU** emitida pela Prefeitura Municipal de Sorocaba (**em anexo**). O móvel encontra-se em estado regular de conservação, considerando a sua idade real de 42 anos e idade aparente de 35 anos.

O terreno do imóvel é **plano** e a casa é praticamente toda **térrea**.

A CASA é constituída de três dormitórios, dos quais um é suíte, banheiro social, cozinha, lavanderia, banheiro nos fundos. Não há armários embutidos nos quartos nem na cozinha. Pias da cozinha em granito. Não há gabinetes de pias. As esquadrias são todas em ferro. Piso cerâmico em todos os cômodos do imóvel. Pintura látex nas paredes.

A rua em que se encontra o imóvel pertence ao **bairro Alto da Boa Vista**, o qual é servido de todas as melhorias, como asfalto, luz, água, esgoto, tv à cabo e outros.

O bairro apresenta zoneamento misto, no qual se encontram tanto comércios quanto residências. Não existem fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento, alagamento e erosão. Não existem fatores ambientais e sociais como favela, penitenciária, usina de lixo.

448 /

CASA 1 – do Valor do TERRENO: 270 m²

Segue tabela que apresenta a apuração do valor médio de metro quadrado de terreno praticado no **Alto da Boa Vista**.

TERRENO da CASA 1

IMOBILIÁRIA (CONTATO)	VALOR DE VENDA	ÁREA DO TERRENO	homogeneização	VALOR DO M ²
1 MARCOS MORAIS Fone: (15) 3222-3033 TE0423 À venda	R\$ 260.000,00	493 m ²	FO: 0,90 FA:1.0781	R\$ 511,71
2 CASA BLANCA Fone: (15) 2102-9999 Ref. TE0794 À venda	R\$ 260.000,00	434 m ²	FO: 0,90 FA:1.0611	R\$ 572,11
3 MENDES ORTEGA Fone: (19) 3411-7706 Ref. 31129 À venda	R\$ 210.000,00	360 m ²	FO: 0,90 FA: 1.0366	R\$ 544,21
4 PATRIMÔNIO Fone: (15) 2105-0380 Ref. TE19583 À venda -	R\$ 275.000,00	491 m ²	FO: 0,90 FA: 1.0776	R\$ 543,19
5 LOPES (Imóvel Web) Fone: 3221-5300 Ref. IM332631 À venda	R\$ 130.000,00	300 m ²	FO: 0,90 FA: 1.0132	R\$ 395,15
SOMA DOS VALORES DE METRO QUADRADO				R\$ 2.266,37
DIVISÃO PELO NÚMERO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS				: 05
VALOR UNITÁRIO (SEM SANEAMENTO)				R\$ 453,74
VALOR UNITÁRIO (PÓS SANEAMENTO)				R\$ 453,74

A média aritmética de **R\$ 453,74** corresponde ao **valor médio do m²** de terreno praticado no **bairro Alto da Boa Vista**, entorno onde se localiza o imóvel.

Para calcular o valor de venda do TERRENO do imóvel:

Valor médio do m² de terreno x área total do terreno = VALOR VENDA TERRENO

$$\text{R\$ } 453,84 \times 270\text{m}^2 = \text{R\$ } 122.509,80$$

Assim, o valor do terreno da casa, sem a construção, é de **R\$ 122.509,80**.

449 /

CASA 1 – Do Valor da CONSTRUÇÃO: 271,10m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO EM SI, SEM A DEPRECIÇÃO

- Valor Unitário de Construção, com base no CUB (fev/2019): **R\$ 1.383,90**
- Área Construída da Casa: **271,10 m²**
- Valor da Construção sem depreciação: 271,10m² x R\$ 1.383,90 = **R\$ 375.175,29**

MÉTODO ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIÇÃO DA CONSTRUÇÃO: de acordo com a idade real/aparente, vida útil e estado de conservação

- Ano de conclusão da construção: **1977**
- Idade Real da construção: **42 anos** - Idade Aparente da Construção: **35 anos**
- Tempo de vida útil de casa de alvenaria: **65 anos**
- Fator Fonte: **Código E (reparos simples)**
- Tempo de vida útil já alcançado: **53,84%**

Empregando-se esse percentual na tabela Ross-Heideck e considerando seu estado de conservação classificado como código **E** (necessita de Reparos Simples), obtém-se o percentual de depreciação de **52,10%**

Assim, aplicando-se esse percentual de depreciação ao valor da construção em si [**R\$ 375.175,29**], o cálculo resulta em **R\$ 179.708,97** de valor de CONSTRUÇÃO EM SI após a Depreciação.

CASA 1 – Do VALOR DO BEM: terreno: 270m²+ construção: 271,10 m²

Conforme aplicação do Método Direto, O **VALOR DE VENDA DO IMÓVEL 1** em questão é **R\$ 318.291,87** (Trezentos e nove mil, trezentos e oitenta e dois reais e oitenta e sete centavos):

Terreno: R\$ 122.509,80 +
Construção depreciada: R\$ 179.708,97
VALOR DO IMÓVEL 1 = R\$ 302.218,77

450/

CASA 1: Em anexo, **fotos** tiradas durante a vistoria do imóvel e **capa carnê de IPTU** com as informações necessárias para esta avaliação.



CASAS

CASA 2: Rua Galilea, nº139, Jardim Betânia, Sorocaba-SP Da descrição, metragem, localização e estado

O imóvel avaliando, [p. 311], é assim descrito e caracterizado, na matrícula 28.381 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo:

Um terreno situado no Bairro Terra Vermelha, no Jardim Betânia, com frente para a Rua Galiléia, com área de **TERRENO de 675m²** de área.

Conforme capa de Carnê de IPTU (em anexo) da Prefeitura Municipal de Sorocaba, com **ÁREA CONSTRUÍDA de 284.10 m²** e o imóvel recebeu o número 139 da rua Galiléia.

As áreas 675m² de área de terreno e 284,10m² de área construída, serão objeto desta avaliação.

No TERRENO de **675m²** foi construído uma CASA com **284,10 m²**, conforme cópia da capa do carnê de IPTU emitida pela Prefeitura Municipal de Sorocaba (em anexo). O imóvel, embora seja do ano de 1991, encontra-se, ainda, em fase de construção, considerando **54%** da obra acabada. O terreno do imóvel é **plano** e a casa é toda **térrea**.

O imóvel é constituído de uma **construção semiacabada**, com 4 dormitórios, dos quais um é suíte, banheiro social, banheiro externo, cozinha, lavanderia, cômodos nos fundos. Os cômodos ainda **não** possuem portas, janelas e nem batentes. O piso encontra-se no **contrapiso**, possui laje, madeiramento do telhado e coberturas em telhas de barro. Paredes externa possui reboco e massa corrida. Possui garagem coberta para dois carros. A rua em que se encontra o imóvel pertence ao bairro Jardim Betânia, o qual é servido de todas as melhorias, como asfalto, luz, água, esgoto, tv à cabo e outros.

O bairro apresenta zoneamento misto, no qual se encontram tanto comércio quanto residências. Não existem fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento, alagamento e erosão. Não existem fatores ambientais e sociais como favela, penitenciária, usina de lixo.

453/

CASA 2 – Do Valor da CONSTRUÇÃO: 284,10m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO EM SI, SEM A DEPRECIAÇÃO

- Valor Unitário de Construção, com base no CUB (fev/2019): **R\$ 1.383,90**
- Fase da casa em construção: **58%** realizada, portanto, CUB (fev/2019): **R\$ 802,66**
- Área Construída da Casa: **284,10 m²**

Valor da Construção: $284,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 802,66 = \text{R\$ } 228.035,70$

MÉTODO ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: de acordo com a idade real/aparente, vida útil e estado de conservação

- Ano de registro da construção inacabada na Prefeitura: **1991**
- Idade Real da construção: **28 anos** - Idade Aparente da Construção: **24 anos**
- Tempo de vida útil de casa de alvenaria: **65 anos**
- Fator Fonte: **Código D (regular)**
- Tempo de vida útil já alcançado: **36,923%**

Empregando-se esse percentual na tabela Ross-Heideck e considerando seu estado de conservação classificado como código **D (REGULAR)**, obtém-se o percentual de depreciação de **30,50%**

Assim, aplicando-se esse percentual de depreciação ao valor da construção em si [**R\$228.035,70**], o cálculo resulta em **R\$ 158.484,82** de valor de CONSTRUÇÃO EM SI do Imóvel 2, após a Depreciação.

CASA 2 – Do VALOR DO BEM: terreno: 675m²+ construção: 284,10 m²

Conforme aplicação do Método Direto, O **VALOR DE VENDA DO IMÓVEL 2** em questão é **R\$ 316.953,00** (Trezentos e nove mil, trezentos e oitenta e dois reais e oitenta e sete centavos):

Terreno: R\$ 316.953,00 +
Construção depreciada: R\$ 158.484,82
VALOR DO IMÓVEL 2 = **R\$ 475.437,82**

454/



Continuação das fotos da CASA 2



OS VALORES DE METRO QUADRADO	R\$ 2.136,00
DIVISÃO PELA NÚMERO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS	1,00
VALOR UNITÁRIO (SEM SANEAMENTO)	R\$ 235,20
VALOR UNITÁRIO (COM SANEAMENTO)	

456/

TRÊS TERRENOS

- Jardim Nova Ipanema -

Dada a localização geográfica dos três TERRENOS a serem avaliados, qual seja, TODOS se localizam no bairro **Jardim Nova Paranapanema** – todos com o mesmo zoneamento, topografia plana e à venda – será apresentada uma única seleção de amostras. No entanto, como a metragem das amostras apresenta falta de equivalência de área em relação ao **Terreno 3**, a este será aplicado o Fator Área, portanto, o cálculo será feito separadamente.

O resultado dos cálculos apontará o VALOR UNITÁRIO DE TERRENO (valor médio por m²) naquele bairro. Então, esse valor será aplicado às metragens dos terrenos avaliados.

ELEMENTOS COMPARATIVOS DOS TERRENOS 1 e 2

	IMOBILIÁRIA (CONTATO)	VALOR DE VENDA	ÁREA DO TERRENO	homogeneização	VALOR DO M ²
1	PROPRIETÁRIO JOSUÉ Fone: (15) 2104-5248 R. Luiz Fernando Rossi (meio da quadra, mesma rua do imóvel avaliado) À venda	R\$ 180.000,00	250 m ²	FO: 0,90	R\$ 648,00
2	JURACI SANCHES IMÓVEIS Fone: (15) 3234-3114 R. João Flório À venda	R\$ 180.000,00	250m ²	FO: 0,90	R\$ 648,00
3	JURACI SANCHES IMÓVEIS Fone: (15) 3234-3114 Ref. Rua Reinaldo Nogueira Jordão À venda	R\$ 170.000,00	250m ²	FO: 0,90	R\$ 612,00
4	JURACI SANCHES IMÓVEIS Fone: (15) 3234-3114 Ref. Rua Reinaldo Nogueira Jordão À venda	R\$ 190.000,00	300m ²	FO: 0,90	R\$ 570,00
5	TEIXEIRA & TEÓFILO Fone: (15) 3019-2907 Ref. TE155 À venda	R\$ 90.000,00	125m ²	FO: 0,90	R\$ 648,00
SOMA DOS VALORES DE METRO QUADRADO					R\$ 3.126,00
DIVISÃO PELO NÚMERO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS					: 05
VALOR UNITÁRIO (SEM SANEAMENTO)					R\$ 625,20
VALOR UNITÁRIO (PÓS SANEAMENTO)					R\$ 625,20

457/

TERRENO 1: Lote 30 da quadra C – 250m²

Rua Luiz Fernando Rossi, Jd. Nova Ipanema, Sorocaba-SP

- Da descrição, metragem, localização

O imóvel avaliando, [p. 313], é assim descrito e caracterizado, na matrícula 56.688 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo:

Lote de terreno sob nº 30, da quadra "C", do loteamento denominado "JARDIM NOVA IPANEMA", com área de 250,00m²; e, conforme capa de carnê de IPTU em anexo, a rua Aque o lote pertence recebeu o nome de Rua Luiz Fernando Rossi.



O bairro apresenta zoneamento misto, no qual se encontram tanto comércios quanto residências. Não existem fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento, alagamento e erosão. Não existem fatores ambientais e sociais como favela, penitenciária, usina de lixo.

TERRENO 1 – Lote 30 da quadra C – 250 m²

- Do VALOR DO BEM

A média aritmética de **R\$ 625,20** corresponde ao **valor médio do m²** de terreno praticado no **bairro JARDIM NOVA IPANEMA**, entorno onde se localiza o imóvel.

Valor médio do m² de terreno x área total do terreno = VALOR VENDA TERRENO

R\$ 625,20 x 250m² = R\$ 156.300,00

Assim, o valor do **TERRENO 1** é de **R\$ 156.300,00**

458/

TERRENO 2: Lote 31 da quadra C – 250 m²

Rua Luiz Fernando Ross, Jd. Nova Ipanema, Sorocaba-SP

- Da descrição, metragem, localização

O imóvel avaliando, [p. 314], é assim descrito e caracterizado, na matrícula 56.689 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo:

Lote de terreno sob nº 31, da quadra "C", do loteamento denominado "JARDIM NOVA IPANEMA", com área de 250,00m² e que conforme capa de carnê de IPTU em anexo a rua que o lote pertence recebeu o nome de Rua Luiz Fernando Rossi.



O bairro apresenta zoneamento misto, no qual se encontram tanto comércio quanto residências. Não existem fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento, alagamento e erosão. Não existem fatores ambientais e sociais como favela, penitenciária, usina de lixo.

TERRENO 2 – Lote 31 da quadra C – 250 m²

- do VALOR DO BEM

A média aritmética de **R\$ 625,20** corresponde ao valor médio do m² de terreno praticado no **bairro JARDIM NOVA IPANEMA**, entorno onde se localiza o imóvel.

Valor médio do m² de terreno x área total do terreno = VALOR VENDA TERRENO

$$\text{R\$ } 625,20 \times 250\text{m}^2 = \text{R\$ } 156.300,00$$

Assim, o valor do **TERRENO 2** é de **R\$ 156.300,00**

459/

TERRENO 3: Lote 38 da quadra J – 503,83 m²
Rua Célio Morais lobo, Jd. Nova Ipanema, Sorocaba-SP
- Da descrição, metragem, localização

O imóvel avaliando, [p. 315], é assim descrito e caracterizado, na matrícula 57.901 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo;

Lote de terreno sob nº 38, da quadra "J", do loteamento denominado "JARDIM NOVA IPANEMA", com área de 503,83m²; E, conforme capa de carnê de IPTU em anexo, a rua a que o lote pertence recebeu o nome de Rua Célio Morais Lobo.



O Terreno localiza-se na esquina, o bairro em que se insere apresenta zoneamento misto, no qual se encontram tanto comércios quanto residências. Não existem fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento, alagamento e erosão. Não existem fatores ambientais e sociais como favela, penitenciária, usina de lixo.

460/

ELEMENTOS COMPARATIVOS DOS TERRENOS 3

IMOBILIÁRIA (CONTATO)	VALOR DE VENDA	ÁREA DO TERRENO	homogeneização	VALOR DO M ²
1 PROPRIETÁRIO JOSUÉ Fone: (15) 2104-5248 R. Luiz Fernando Rossi (meio da quadra, mesma rua do imóvel avaliado) À venda	R\$ 180.000,00	250 m ²	FO: 0,90 FA: 0,8392	R\$ 543,80
2 JURACI SANCHES IMÓVEIS Fone: (15) 3234-3114 R. João Flório À venda	R\$ 180.000,00	250m ²	FO: 0,90 FA: 0,8392	R\$ 543,80
3 JURACI SANCHES IMÓVEIS Fone: (15) 3234-3114 Ref. Rua Reinaldo Nogueira Jordão À venda	R\$ 170.000,00	250m ²	FO: 0,90 FA: 0,8392	R\$ 612,00
4 JURACI SANCHES IMÓVEIS Fone: (15) 3234-3114 Ref. Rua Reinaldo Nogueira Jordão À venda	R\$ 190.000,00	300m ²	FO: 0,90 0,8784	R\$ 500,69
5 TEIXEIRA & TEÓFILO Fone: (15) 3019-2907 Ref. TE155 À venda	R\$ 90.000,00	125m ²	FO: 0,90 0,7057	R\$ 457,29
SOMA DOS VALORES DE METRO QUADRADO				R\$ 2.657,58
DIVISÃO PELO NÚMERO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS				: 05
VALOR UNITÁRIO (SEM SANEAMENTO)				R\$ 531,52
VALOR UNITÁRIO (PÓS SANEAMENTO)				R\$ 531,52

TERRENO 3 - Lote 38 da quadra J – 503,83 m²

- do VALOR DO BEM:

A média aritmética de **R\$ 625,20** corresponde ao valor médio do m² de terreno praticado no **bairro JARDIM NOVA IPANEMA**, entorno onde se localiza o imóvel.

Valor médio do m² de terreno x área total do terreno = VALOR VENDA TERRENO

$$\text{R\$ } 531,52 \times 503,83\text{m}^2 \times 1.1 (\text{FEsq}) = \text{R\$ } 294.575,29$$

Assim, o valor do **TERRENO 3** é de **R\$ 294.575,29**

461/

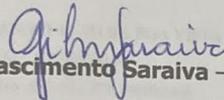
Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo e já me coloco a disposição.

Em anexo **fotos** feitas durante a visita ao imóvel e **capa do carnê de IPTU** demonstrando a área do terreno e a área da construção, áreas utilizadas nesta avaliação e tabela de Ross-Heidecke.

Termos em que

Peço deferimento,

Campinas, 28 de março de 2019.


Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259