

LAUDO TÉCNICO

I) OBJETIVO DO LAUDO:

Avaliar os seguintes imóveis:

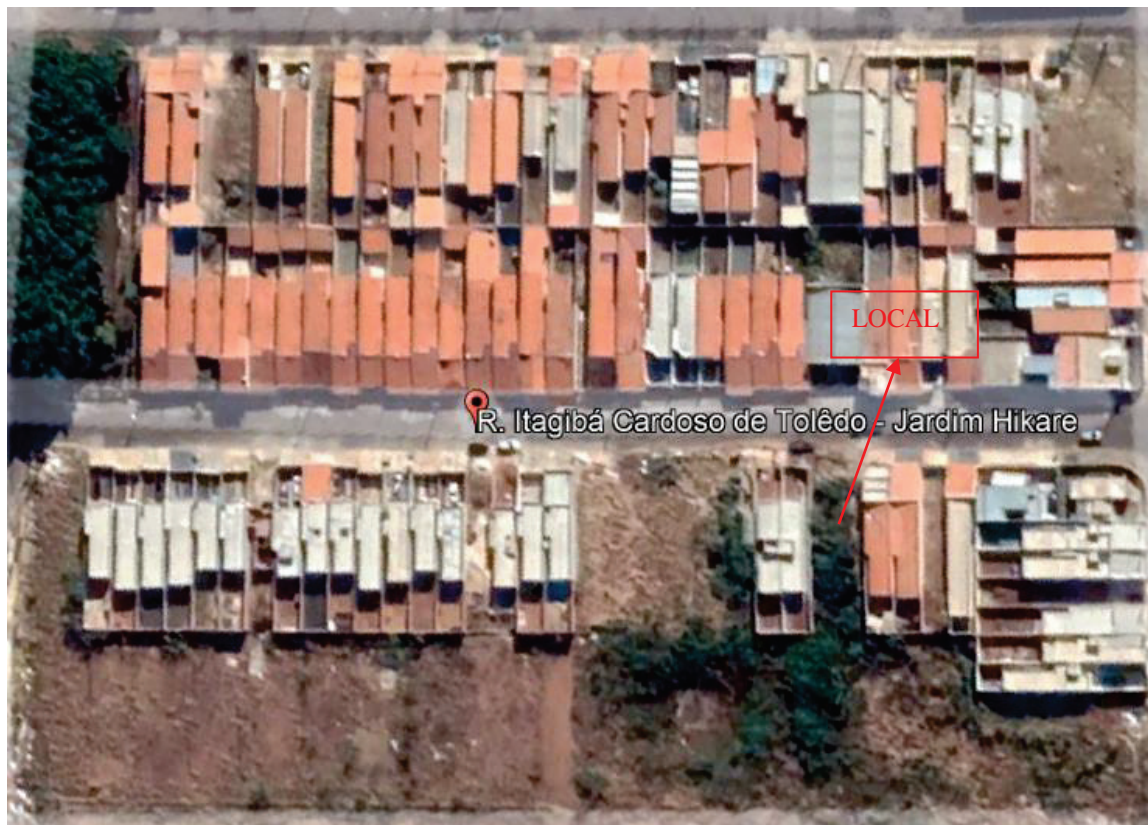
- Imóvel matrícula nº 85.211, localizado na Rua Itagiba Cardoso de Toledo, Lote 09 – Qd-9, Vila Parque Industrial (Jardim Hikari).
- Imóvel matrícula nº 85.214, localizado na Rua Itagiba Cardoso de Toledo, (viena entre os lotes 13/14 e 33/34), Vila Parque Industrial (Jardim Hikari).
- Imóvel matrícula nº 85.206, localizado na Rua Rua Alois Partel nº 200, Vila Parque Industrial (Jardim Hikari).
- Imóvel matrícula nº 10.691, localizado na Rua Itagiba Cardoso de Toledo, Lote 25 – Qd 08, Vila Parque Industrial (Jardim Hikari).
- Imóvel matrícula nº 4.859, localizado na Rua Ernestino Block, Lote 20 – Qd-08, Vila Parque Industrial (Jardim Hikari).

II) VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia 05/01/2022 à partir das 10:00 hs.

De acordo com Decisão do Juízo às fls 114/115, realizamos a vistoria nos imóveis por via indireta (externamente), reunindo condições técnicas de proceder as avaliações.

2.1) Imóvel matrícula nº 85.211 – Lote 09/Qd-09:



Descrição do imóvel:

Terreno praticamente plano sem construções, servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, medindo 10x30m, com frente para a Rua Itagiba Cardoso de Toledo.

Matricula nº 85.211:

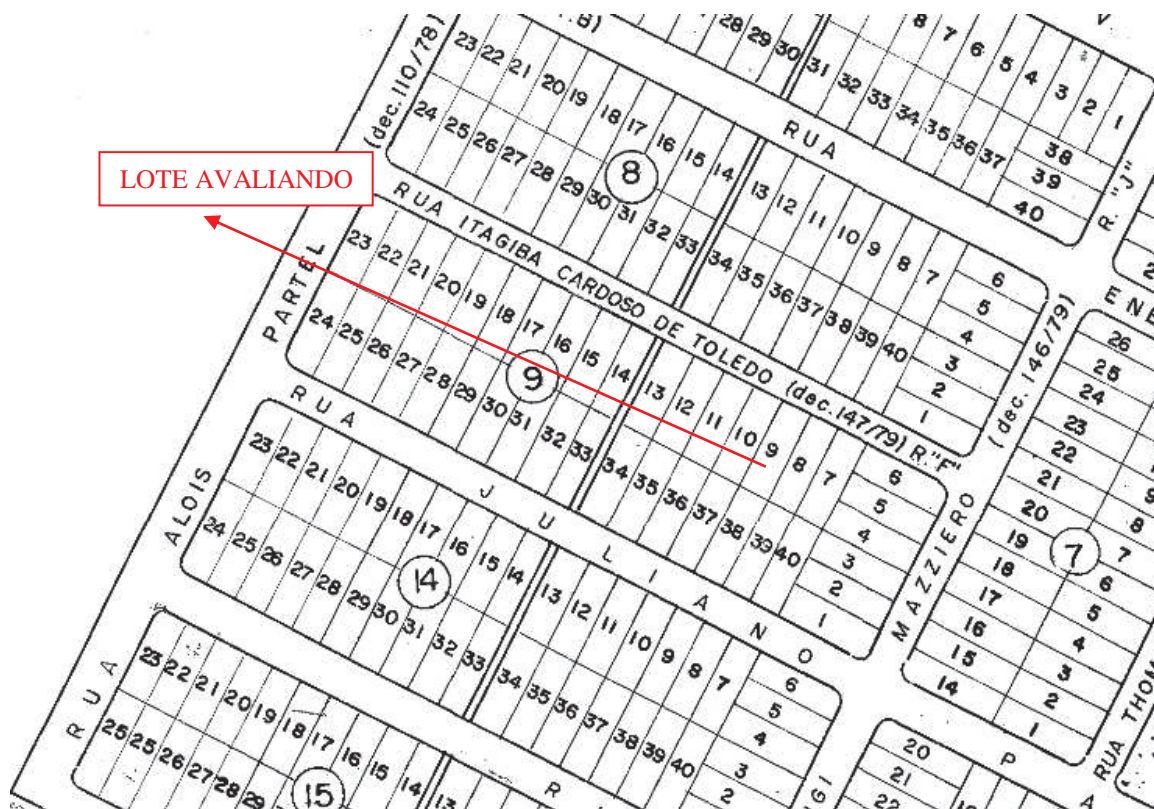
Matricula Nº 85211	Fls. N.º 01	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS COMARCA DE SÃO CARLOS-SP LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	<i>Del. Antonio Carlos Corvellec</i> OFICIAL DELEGADO
São Carlos, 23 FEV 1999			
IMÓVEL: UM TERRENO SEM BENFEITORIAS, situado neste município, cidade, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., constituído do LOTE 09, da QUADRA 09, do loteamento denominado "VILA PARQUE INDUSTRIAL", com frente para a RUA F, entre a Rua J e uma Viela, medindo 10,00 X 30,00 metros, confrontando de um lado com o lote 08, de outro lado com o lote 10, e nos fundos com o lote 38.			
CADASTRO:			
PROPRIETÁRIA: POSTES IRPA S/A., firma com sede nesta cidade, CGC/MF.nº 59.601.724/001.			
REGISTRO ANTERIOR: Tr.nº 39.788, Livro 3-V, (de 21/09/71).			
			<i>Paulo Nogueira Filho</i> ESCREVENTE



Foto: 01
Descrição
Vista do terreno
Bairro
Vila Parque Industrial

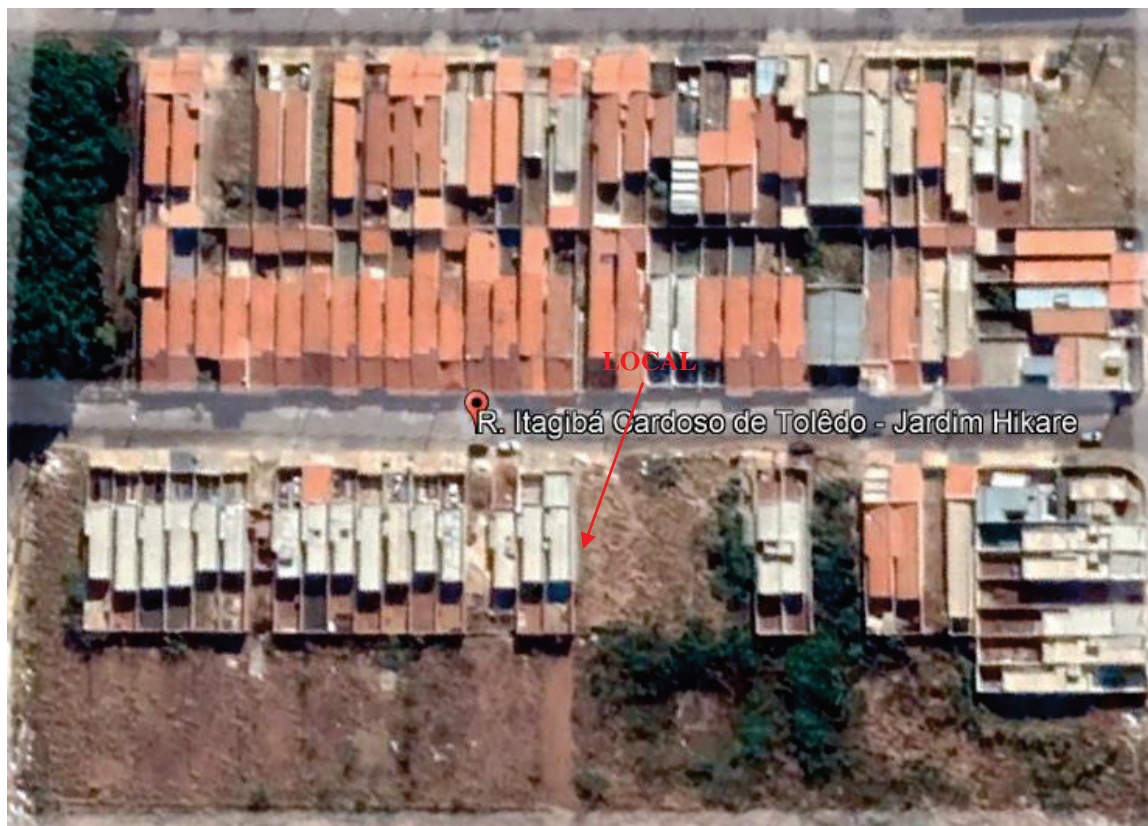


Foto: 02
Descrição
Vista do terreno
Bairro
Vila Parque Industrial



Planta do loteamento da Vila Parque Industrial, São Carlos -SP


2.2) imóvel matrícula nº 85.214 (Viela):



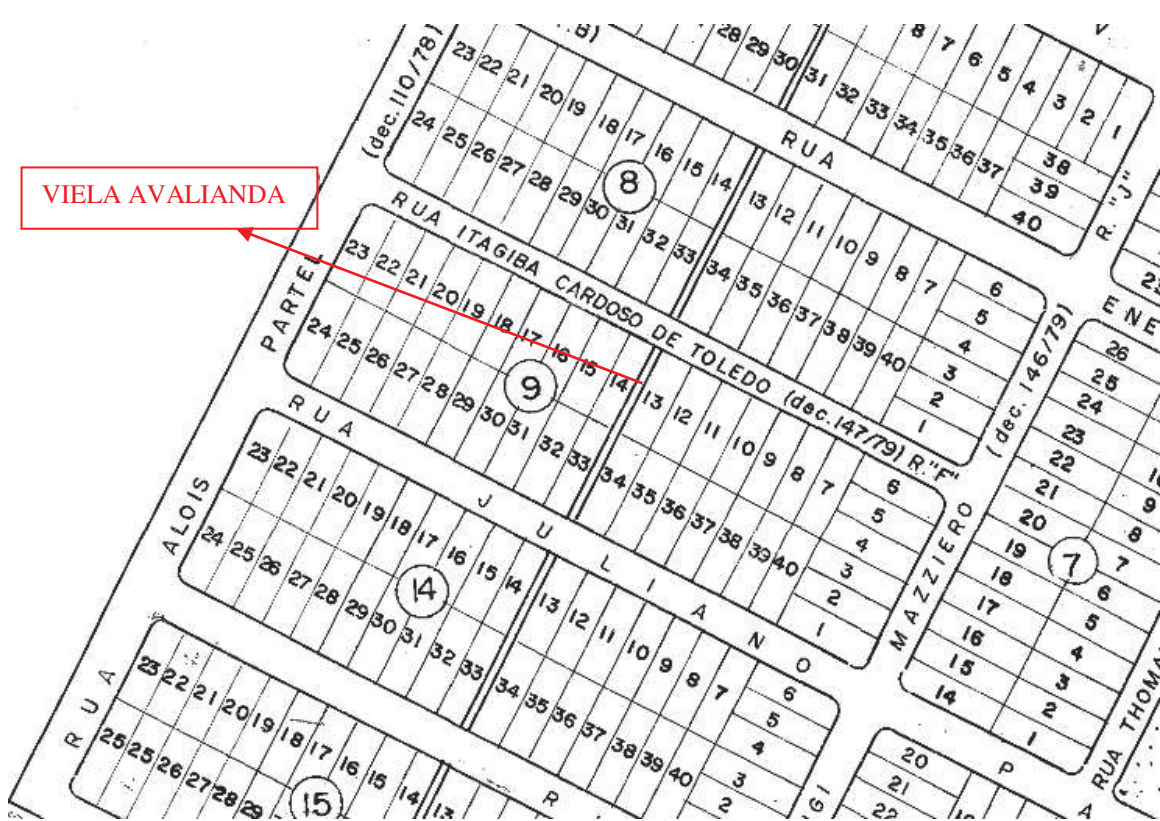
Trata-se de uma viela praticamente plana sem construções, servida por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, localizado entre os lotes 13/14 e 33/34 com frente para a Rua Itagiba Cardoso de Toledo. Tal viela não está materializada “in loco”.

Matricula nº 85.214:

Matricula Nº 85214	Fls. Nº 01	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO CARLOS-SP LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	<i>Antônio Carlos Cavalcanti</i> OFICIAL DELEGADO
São Carlos, 23 FEV 1999			
<p>IMÓVEL: UMA VIELA, situada neste município, cidade, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., no loteamento denominado "VILA PARQUE INDUSTRIAL", medindo 3,00 metros de largura por 60,00 metros de comprimento, com a área superficial de 180,00 m², na quadra 09, entre os lotes de nºs: 33 e 34, e 13 e 14, situada entre as Ruas G e F.</p> <p>CADASTRO:</p> <p>PROPRIETÁRIA: POSTES IRPA S/A.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Tr.nº 45.590, Livro 3-AB, (de 28/03/74).</p>			
			<i>Paulo Nogueira Filho</i> ESCREVENTE

	<p>Foto: 01</p>
	<p>Descrição</p> <p>Vista da viela avalianda não materializada in loco</p>
	<p>Bairro</p> <p>Vila Parque Industrial</p>

	<p>Foto: 02</p>
	<p>Descrição</p> <p>Vista da viela avalianda não materializada in loco</p>
	<p>Bairro</p> <p>Vila Parque Industrial</p>



Planta do loteamento da Vila Parque Industrial, São Carlos - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO em 06/01/2022 às 17:34, sob o número WSC122700006631. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004800-59.2020.8.26.0500 e código 47BC3BB.

2.3) Imóvel matrícula nº 85.206 (Gleba):



Gleba servida na parte frontal por todos os melhoramentos públicos como guias, sarjetas e pavimentação asfáltica, com frente para a Rua Alois Partel, nas proximidades da Rodovia Washington Luiz. Externamente visualizamos algumas edificações deterioradas e não consideraremos nenhum valor agregado ao imóvel correspondente a tais edificações. Também não percorremos o perímetro todo, não aferindo in loco a área do imóvel, considerando na avaliação a área constante na matrícula.

Matricula nº 85.206:

Matricula Nº 85206	Folha Nº 01	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS COMARCA DE SÃO CARLOS-SP LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	<i>Dr. Antonio Carlos Comaschi</i> OFICIAL DELEGADO
São Carlos, 23 FEV 1999			
IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS SEM BENFEITÓRIAS, situada neste município, cidade, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., no Bairro do Monjolinho, com 38.500,00 m², mais ou menos, compreendida dentro da seguinte linha perimétrica e confrontações: "Começa num ponto que dista 100,00 metros da cerca que margeia a Via Washington Luiz, no prolongamento de uma perpendicular à referida via, seguindo em reta 280,00 metros; deflete à esquerda, em ângulo reto, e segue em reta 4,00 metros; deflete à direita em ângulo reto e segue em reta 68,00 metros, até encontrar a linha do fundo, confrontando desde o início até aqui com a Vila Parque Industrial; deflete à direita, em ângulo obtuso e caminha 50,00 metros, em reta, por uma cerca, confrontando com Ise Koisime e Nazakite Toyama até encontrar o Córrego Santa Maria do Leme; aí deflete à direita e segue acompanhando o dito córrego, que se confronta em sua margem oposta com Amadeu Facchina, subindo pelo mesmo na distância de 320,00 metros, mais ou menos, até atingir um ponto localizado na mesma direção do ponto inicial; daí deflete à direita e segue numa reta paralela à Via Washington Luiz, na distância de 175,00 metros, mais ou menos, confrontando com a área remanescente que pertencerá ao Dr. Pedro Alfredo Maffei e s/m., até atingir o ponto de partida".			
CADASTRO:			
PROPRIETÁRIA: IRMÃOS PARTEL LTDA., com sede nesta praça.			
REGISTRO ANTERIOR: Tr.nº 29.958, Livro 3-Q, (de 05/05/66).			
		<i>Paulo Nogueira Filho</i> ESCREVENTE	



Foto: 01
Descrição
Vista frontal do imóvel
Local
São Carlos




Foto: 02
Descrição
Vista frontal do imóvel
Local
São Carlos

	<p>Foto: 03</p>
	<p>Descrição</p> <p>Vista frontal do imóvel</p>
	<p>Local</p> <p>São Carlos</p>

	<p>Foto: 04</p>
	<p>Descrição</p> <p>Vista interna do imóvel</p>
	<p>Local</p> <p>São Carlos</p>

	Foto: 05
	Descrição
	Vista frontal do imóvel
	Local
	São Carlos

	Foto: 06
	Descrição
	Vista frontal do imóvel
	Local
	São Carlos

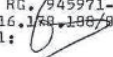
2.4) Imóvel matrícula nº 10.691- Lote 25 – Qd/08:

LOCAL



Terreno praticamente plano sem construções, servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, medindo 10x30m, com frente para a Rua Itagiba Cardoso de Toledo.

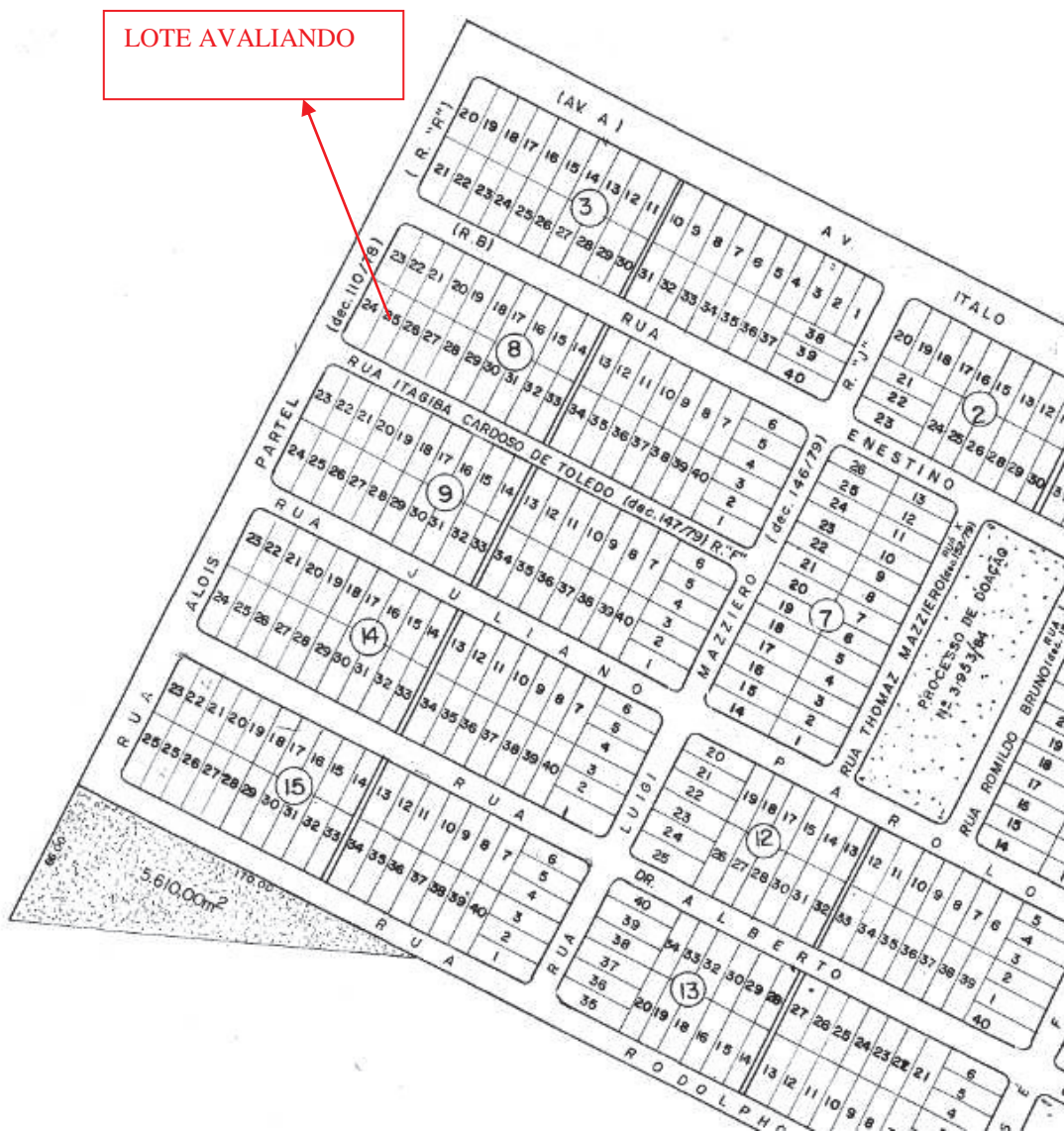
Matricula nº 10.691:

Matricula N.º 10691	Fls. N.º 10691	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO CARLOS - SP		
Data 22.12.1978	N. Anterior T.14765MP			
IMÓVEL: -LOTE 25 da quadra 08, da VILA PARQUE INDUSTRIAL, com frente para a RUA F, s/nº, medindo em sua integridade 10,00 m. de frente, igual metragem na largura dos fundos, por 30,00 m, da frente aos fundos, de ambos os lados, contendo a área de 300,00 m. quadrados, confrontando pela frente com a mencionada via pública, de um lado com o lote 24, de outro com o lote 26, e nos fundos com o lote 22, todos da mesma quadra, estando cadastrado na P.M. local, sob nº 025 da quadra 1721 da planta geral da cidade, PROPRIETÁRIOS: - ALFREDO PETRILLI, RG. 945971-SP e s/m. NILVIA SCORTECCI PETRILLI, RG. 3.201.951-SP, brasileiros, proprietários, CPF. 016.168.186/97, São Carlos, O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 22 de dezembro de 1978. O Oficial: 				

Este documento contém informações sigilosas e de caráter reservado. Qualquer divulgação ou uso não autorizado é proibido e pode acarretar sanções legais. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004808-59.2020.8.26.0560 e código 47BC3BB.

	Foto: 01
	Descrição
	Vista frontal do terreno
	Local
	São Carlos

	Foto: 02
	Descrição
	Vista interna do terreno
	Local
	São Carlos



Planta do loteamento da Vila Parque Industrial São Carlos - SP

2.5) imóvel matrícula nº 4.859 – Lote 20 – Qd/08:



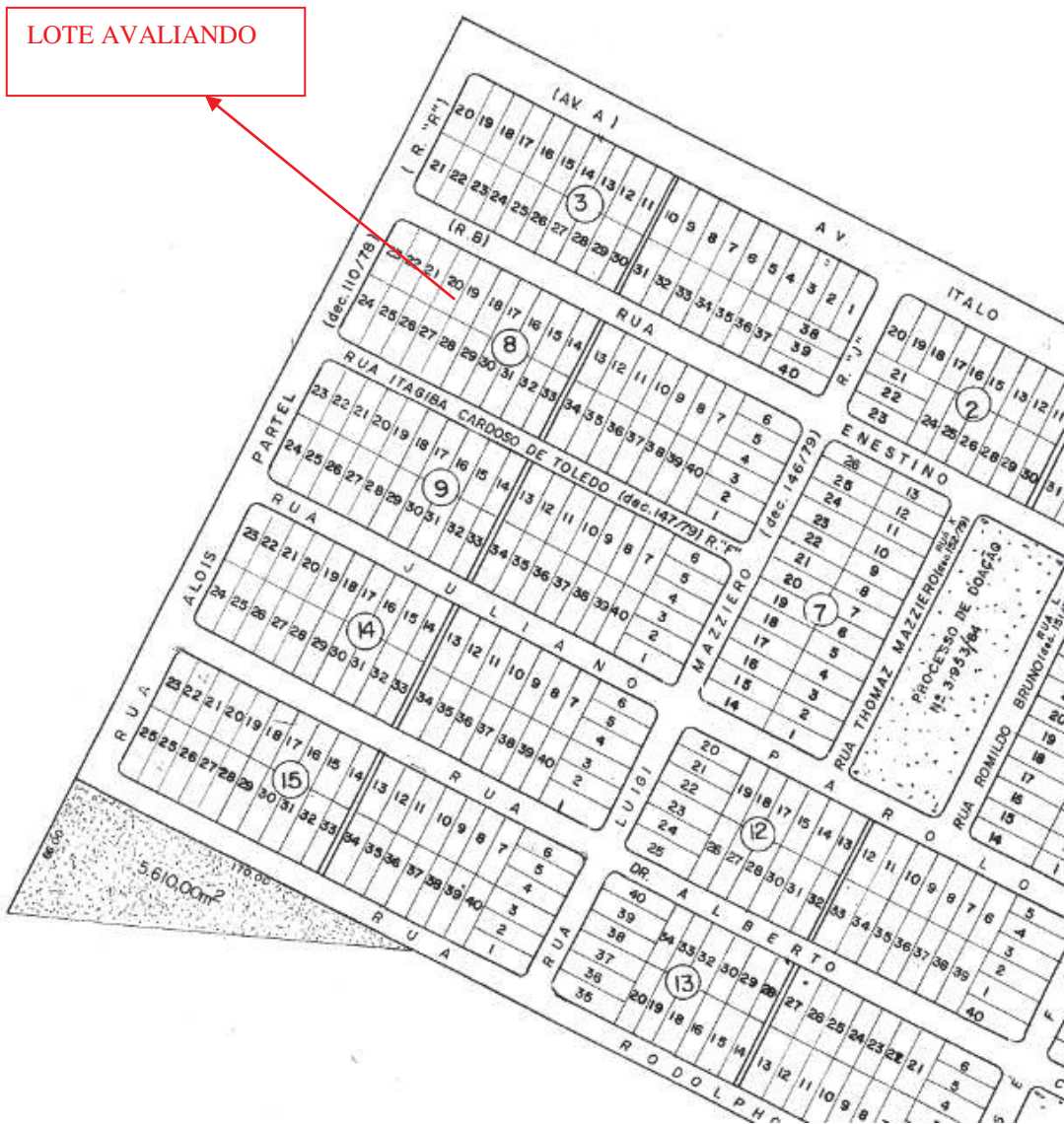
Terreno praticamente plano sem construções, servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, medindo 10x30m, com frente para a Rua Ernestino Block.

Matricula nº 4859:

Matricula N.º 4859	Fis. N.º 4859	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO CARLOS - SP LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	IVANILDO DE SOUZA - OFICIAL INTERINO
meFc	N.º Anterior 14.765MP		
Data 03.02.77		[Signature]	
IMÓVEL:			
UM TERRENO SEM BENFEITORIAS, na Vila Parque Industrial, constituído do lote 20, da Quadra 08, da planta dessa Vila, com frente para a RUA "B", s/nº entre as Ruas "R" e "J", medindo em sua integridade 10m, de frente, igual metragem na largura dos fundos por 30m, de frente aos fundos, de ambos os lados, com área total de 300m. quadrados, confrontando de um lado com o lote 19, de outro com o lote 21 e, nos fundos com o lote 27, todos da mesma quadra. PROPRIETÁRIOS:- Alfredo Petrilli, RG.948971-SP e s/m. Nilvia Scortecci Petrilli, RG.3201951-SP, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, proprietários, CIO,016176188/87-casal, residentes e domiciliados nesta cidade. O referido é verdade e dou fé. São Carlos, 03 de Fevereiro de 1977. O Oficial Interino: [Signature]			

	Foto: 01
	Descrição
	Vista frontal do terreno
	Local
	São Carlos

	Foto: 02
	Descrição
	Vista interna do terreno
	Local
	São Carlos



Planta do loteamento da Vila Parque Industrial São Carlos – SP

III) AVALIAÇÃO:

3.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, será de precisão normal.

3.2) Método Utilizado:

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse Método consiste em se proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

Para as benfeitorias:

São normalmente avaliadas pelo custo de reprodução com base nos “Custos Unitários PINI de Edificações” em São Paulo – retirado na Tabela TCPO – Web para assinantes.

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Critério de Ross-Heidecke).

No caso em tela, os imóveis não possuem construções, portanto tal procedimento não será utilizado no presente caso.

3.3) Valor do Terreno (VT) e da Gleba (VG):

Valor obtido à partir de pesquisa imobiliária e banco de dados desse signatário, direcionada para a região avalianda e circunvizinhança, considerando a sua localização no Bairro Vila Parque Industrial (Jardim Hikari) – São Carlos/SP, considerando terrenos e glebas a venda, nas

imediações, com basicamente as mesmas características dos avaliandos, obtendo-se o seguinte resultado médio para os lotes e gleba:

Valor unitário para os terrenos (Vu_t):

Fontes pesquisadas:

→ Site Roca Imóveis

Oferta = terreno à venda na Vila Parque Industrial

Valor de venda = R\$ 170.000,00

Área do terreno = 300,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$Vu = (R\$ 170.000,00 \times 0,90) / 300,00 \text{ m}^2$

Vu = R\$ 510,00/ m²

→ Site Abis Imóveis

Oferta = terreno à venda na Vila Parque Industrial

Valor de venda = R\$ 170.000,00

Área do terreno = 300,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$Vu = (R\$ 170.000,00 \times 0,90) / 300,00 \text{ m}^2$

Vu = R\$ 510,00/ m²

→ Site Roca Imóveis

Oferta = terreno à venda no Jardim Hikari

Valor de venda = R\$ 160.000,00

Área do terreno = 250,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$Vu = (R\$ 160.000,00 \times 0,90) / 250,00 \text{ m}^2$

Vu = R\$ 576,00/ m²

→ Site Roca Imóveis

Oferta = terreno à venda no Jardim Hikari

Valor de venda = R\$ 160.000,00

Área do terreno = 250,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$Vu = (R\$ 160.000,00 \times 0,90) / 250,00 \text{ m}^2$

$Vu = R\$ 576,00/ \text{ m}^2$

→ Site Abias Imóveis

Oferta = terreno à venda no Jardim Hikari

Valor de venda = R\$ 180.000,00

Área do terreno = 379,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$Vu = (R\$ 180.000,00 \times 0,90) / 379,00 \text{ m}^2$

$Vu = R\$ 427,44/ \text{ m}^2$

→ Site Roca Imóveis

Oferta = terreno à venda na Vila Parque Industrial

Valor de venda = R\$ 96.000,00

Área do terreno = 150,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$Vu = (R\$ 96.000,00 \times 0,90) / 150,00 \text{ m}^2$

$Vu = R\$ 576,00/ \text{ m}^2$

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{R\$ } 510,00 + 510,00 + 576,00 + 576,00 + 427,44 + 576,00}{6}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$ } 529,24 / \text{m}^2$$

Média Saneada

$$\begin{aligned} \text{Desvio médio} + 30\% &= \text{R\$ } 688,01 \\ - 30\% &= \text{R\$ } 370,46 \end{aligned}$$

Como todos os valores estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

$$\text{Vu médio} = \text{R\$ } 529,46 / \text{m}^2$$

Amostras:



4 fotos

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 170.000

Rua Itagibá Cardoso de Toledo, 00 - Parque Industrial, São Carlos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 48873

300m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Área total 300,00 m²

[Ler mais](#)



COMPRA

R\$ 170.000

Condomínio **Não informado**

IPTU **Não informado**

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

ROCA
ADMINISTRADORA **ROCA**
DE IMÓVEIS
EIRELLI LTDA

Contato por

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).



2 fotos

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 170.000

Parque Industrial, São Carlos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 7789

300m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

São Carlos - Terreno Padrão - Parque Industrial



Terreno com topografia plana contendo 300 m2 de A.T.

[Ler mais](#)

COMPRA

R\$ 170.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
ABIAS IMÓVEIS



Contato por

[WhatsApp](#)
[Quero visitar](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

ROCA Imóveis

Buscar por endereço, local ou código

Lançamentos Anuncie Contate

VENDA
R\$ 160.000,00

Área total: 250 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Selecione um operador

Atendimento: Comprar, Vender ou Alugar

melhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços. Ao utilizar nossos into. Veja nossa [Política de Privacidade](#).

Aceitar

<https://roca.com.br/movel/venda/terreno/sao-carlos/jardim-hikari/18595>

1/3

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004806-59.2029.8.26.0560 e código 47BC3BB.

ROCA mobile

Jardim Hikari, São Carlos, São Paulo

Lançamentos Anuncie Contato

LUD. 18596

VENDA
R\$ 160.000,00

Área total: 250 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento. Veja nossa [Política de Privacidade](#).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO, CPF 024.202.222-22, sob o número WSCL22700006631 em 06/01/2022 às 17:34, sob o número WSCD22700006631. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004808-59.2020.8.26.0560 e código 478C3BB.

MENU

ANUNCIAR



4 fotos

Lote/Terreno à Venda, 379 m² por R\$ 180.000

Jardim Hikare, São Carlos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 5842

379m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

São Carlos - Terreno Padrão - Jardim Hikare



Está pensando em comprar um terreno e não abre mão de espaço para aquele projeto sensacional? Então esse tem tudo para ser o seu novo endereço porque tem 379 metros quadrados. Excelente topografia e sua localização dentro do bairro é muito boa. Detalhes do Lote: Frente- 10 Fundos- 14 L.Direito- 31,30 L.Esquerdo- 34

[Ler mais](#)

COMPRA

R\$
180.000

Condomínio **Não informado**

IPTU **Não informado**

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
ABIAS IMÓVEIS



Contato por

[WhatsApp](#)



5 fotos

Lote/Terreno à Venda, 150 m² por R\$ 96.000

Rua Juliano Parolo, 0 - Parque Industrial, São Carlos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 1515

150m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 96.000

Condomínio **Não**
informado

IPTU **Não informado**

[SOLICITAR VALORES](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)



TERRENO - JULIANO PAROLO, QUADRA 29B QUADRA 09 - PARQUE INDUSTRIAL

[Ler mais](#)

ANUNCIANTE

ROCA

ADMINISTRADORA

DE IMÓVEIS EIRELLI

LTDA



Contato por

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Valor unitário para a gleba (Vu):

Fontes pesquisadas:

→ Site Valor Consultoria Imóveis

Oferta = gleba à venda no Jardim Hikari

Valor de venda = R\$ 1.000.000,00

Área do terreno = 9.1000,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Fator Transposição (FT) = 0,80 (para compensar a melhor localização do avaliando em relação a amostra)

$Vu = (R\$ 1.000.000,00 \times 0,90 \times 0,80) / 9.100,00 \text{ m}^2$

$Vu = R\$ 79,10/ \text{m}^2$

→ Site Roca Imóveis

Oferta = terreno à venda na Vila Parque Industrial

Valor de venda = R\$ 3.700.000,00

Área do terreno = 16.428,77 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Fator Transposição (FT) = 0,50 (para compensar a melhor localização do avaliando em relação a amostra)

Fator acessibilidade (Fa) = 0,80 (para compensar o melhor acesso do avaliando em relação a amostra)

$Vu = (R\$ 3.7000.000,00 \times 0,90 \times 0,50 \times 0,80) / 16.428,77 \text{ m}^2$

$Vu = R\$ 81,10/ \text{m}^2$

→ Site Roca Imóveis

Oferta = terreno à venda nas imediações (Rod. W. Luiz)

Valor de venda = R\$ 2.100.000,00

Área do terreno = 20.000,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Fator Transposição (FT) = 0,80 (para compensar a melhor localização do avaliando em relação a amostra)

$V_u = (\text{R\$ } 2.100.000,00 \times 0,90 \times 0,80) / 20.000,00 \text{ m}^2$

$V_u = \text{R\$ } 75,60 / \text{m}^2$

Média aritmética = $\text{R\$ } 79,10 + 81,10 + 75,60 / 3$

Média aritmética = R\$ 78,60 / m²

Média Saneada

Desvio médio + 30% = R\$ 102,20

- 30% = R\$ 55,02

Como todos os valores estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

$V_u \text{ médio} = \text{R\$ } 78,60 / \text{m}^2$

Fator topografia: 0,80 (para compensar a condição da Gleba com topografia descendente em direção ao Córrego Santa Maria do Leme)

$V_u \text{ médio final} = \text{R\$ } 78,60 \times 0,80$

$V_u \text{ médio final} = \text{R\$ } = 62,90 / \text{m}^2$



5 fotos

Imóvel Comercial à Venda, 9100 m² por R\$ 1.000.000

Jardim Hikare, São Carlos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 11831

9100m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

SÃO CARLOS - Apartamento Padrão - Jardim Hikare



Terreno com finalidade residencial, medindo 9.100,00 m² de área total.

[Ler mais](#)

COMPRA

R\$ 1.000.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
VALOR CONSULTORIA
IMOBILIÁRIA



Contato por

WhatsApp
Quero visitar



INÍCIO > SÃO CARLOS > RURAL > RODOVIA WASHINGTON LUIZ

Terreno área à venda no RURAL, São Carlos

RURAL, São Carlos, São Paulo

COD. 14073

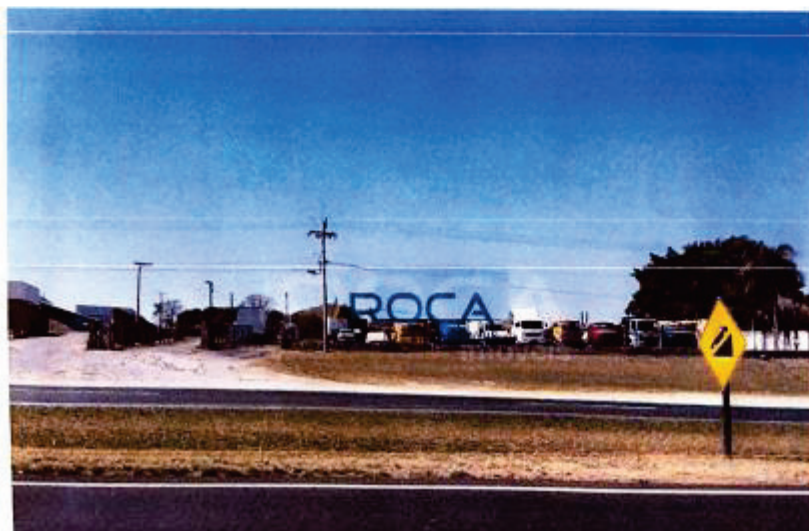


VENDA

R\$ 3.700.000,00

Área total: 16428.77 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio



Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004800-50.2020.8.26.0500 e código 47BC3BB.

Terreno lote à venda no Jardim Guanabara, São Carlos

Jardim Guanabara, São Carlos, São Paulo

COD. 28827



Buscar por endereço, local ou código



R\$ 2.100.000,00

Área total: 20000 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Selecione um operador



Atendimento
Comprar, Vender ou Alugar



Locação
Boletos & Cobrança



Atendimento
Renovação de Contrato



3.4) Valor dos Imóveis (VI):

Imóvel matrícula nº 85.211 – Lote 09/Qd-09

$$VT = Vu \text{ médio} \times \text{Área}$$

$$VT = R\$ 529,46 \times 300,00\text{m}^2$$

$$\mathbf{VT = R\$ 158.838,00}$$

Imóvel matrícula nº 85.214 (Viela)

$$VT = Vu \text{ médio} \times \text{Área}$$

$$VT = R\$ 529,46 \times 180,00\text{m}^2$$

$$\mathbf{VT = R\$ 95.302,80}$$

Imóvel matrícula nº 85.206 (Gleba):

$$VG = Vu \text{ médio} \times \text{Área}$$

$$VG = R\$ 62,90 \times 38.500,00\text{m}^2$$

$$\mathbf{VG = R\$ 2.421.650,00}$$

Imóvel matrícula nº 10.691- Lote 25 – Qd/08:

$$VT = Vu \text{ médio} \times \text{Área}$$

$$VT = R\$ 529,46 \times 300,00\text{m}^2$$

$$\mathbf{VT = R\$ 158.838,00}$$

Imóvel matrícula n^o 4.859 – Lote 20 – Qd/08:

$$VT = Vu \text{ médio} \times \text{Área}$$

$$VT = R\$ 529,46 \times 300,00\text{m}^2$$

$$\mathbf{VT = R\$ 158.838,00}$$

IV) CONCLUSÃO:

Imóvel matrícula nº 85.211 – Lote 09/Qd-09

VT = R\$ 158.838,00

Imóvel matrícula nº 85.214 (Viela)

VT = R\$ 95.302,80

Imóvel matrícula nº 85.206 (Gleba):

VG = R\$ 2.421.650,00

Imóvel matrícula nº 10.691- Lote 25 – Qd/08:

VT = R\$ 158.838,00

Imóvel matrícula nº 4.859 – Lote 20 – Qd/08:

VT = R\$ 158.838,00

VALOR TOTAL = R\$ 2.993.467,00 (dois milhões novecentos e noventa e três mil quatrocentos e sessenta e sete reais)

São Carlos, 06 de dezembro de 2022


ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153