

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO
JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.**

Rte.: PLANER ENGENHARIA LTDA.

Rdo. ELEVADORES VILLARTA LTDA.

PROCESSO: 0132481-74.2007.8.26.0100

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, Crea 5062008324, perito judicial, nomeado á fls. 1344 dos autos do processo descrito acima, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência requerer a juntada do presente laudo aos autos do respectivo processo, bem como a **liberação da Guia de Levantamento dos honorários** que se encontram depositados. Outrossim informa os dados bancários para o respectivo depósito.

Depositário.: ABC Perícias e Avaliações Ltda.

CNPJ.: 11.347.949/0001-89

Banco: Bradesco S/A.

Agência.: 1242

Conta Corrente.: 0071-0

Termos em que,

Pede Deferimento

São Paulo, 11 de maio de 2022.

Salvador Bueno das Neves

Perito Judicial

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO
JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.**

Rte.: PLANER ENGENHARIA LTDA.

Rdo.: ELEVADORES VILLARTA LTDA. e outro.

PROCESSO: 0132481-74.2007.8.26. 0100

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, Crea 5062008324, perito judicial, nomeado nos autos do processo descrito acima, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência atender determinação à folhas 1344, que consiste na avaliação de imóvel, que está penhorado, consubstanciado na presente

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea:5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br**SUMÁRIO****Capítulo I**

Objetivo.....3

Capítulo II

Objeto.....3

Capítulo III

Vistoria.....7

Capítulo IV

Avaliação.....19

Capítulo V

Conclusão.....21

Capítulo VI

Encerramento.....21

ANEXOS**I** – Matrícula.....22**II** – Pesquisa de Imóveis.....23**III** – Resumo dos valores unitários.....35

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

I – Objetivo

O objetivo deste laudo é apresentar o valor do imóvel que foi penhorado, cujas condições e características serão apresentadas nos próximos capítulos.

II – Objeto

Trata-se de um imóvel constituído de um terreno e sobre ele uma edificação do tipo residencial unifamiliar, cujas características a seguir serão apresentadas

1 – Localização

O imóvel acha-se localizado à Rua Pitomba, 168, Condomínio Alphaville Campinas Residencial. Vide fotografias a seguir.



Localização Google

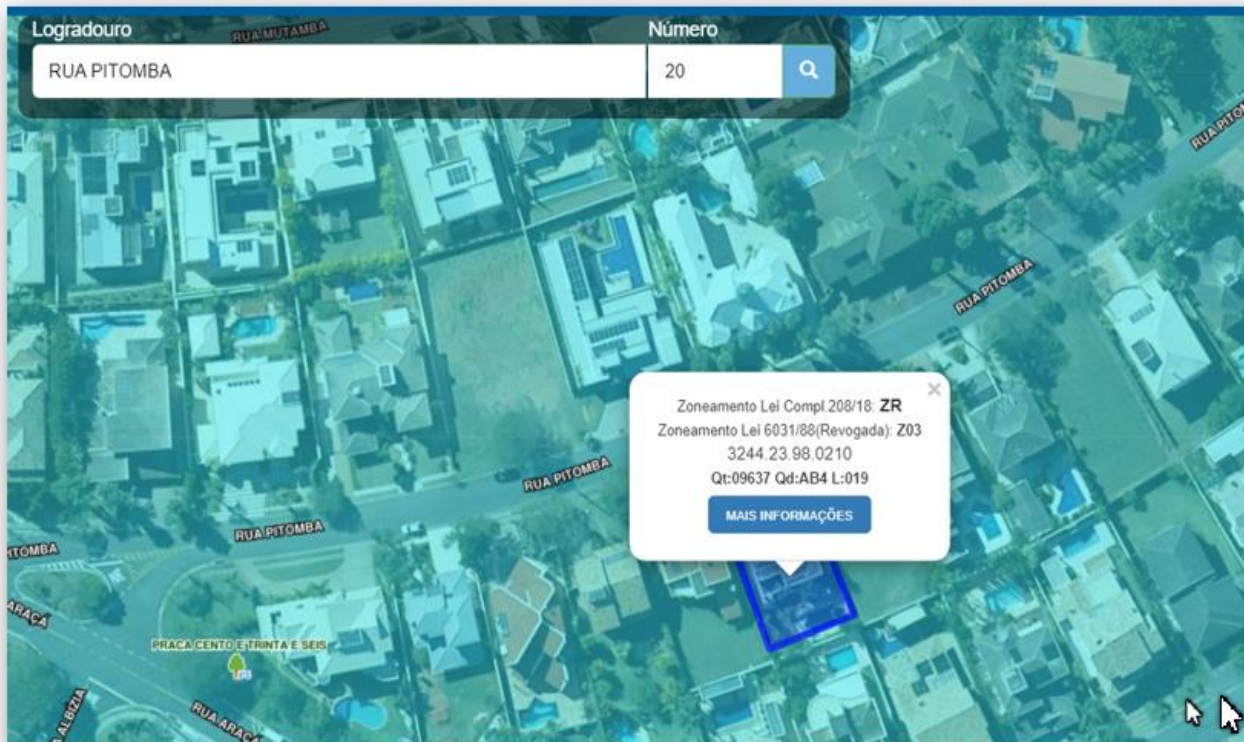
SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Vista Aérea da Localização Google



Vista da Fachada

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br**Numeral****2 – Características da região**

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	
Bairro	Novo
Ocupação principal	Residencial
Tráfego	Baixo
Padrão predominante	Superior/Fino

3 – Equipamentos Comunitários

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS			
Tipo/Distância	Até 500m	De 500 a 1.000m	Acima de 1.000m
Rede Bancária			X
Transporte Coletivo			X
Saúde			X
Lazer			X
Rodovias			X
Av. principais			X
Segurança	X		

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br**III – Vistoria**

A vistoria ocorreu no dia 06 de maio de 2022, às 10:30h, com a presença do requerido, Sr. Paulo Cezar Rodrigues Nogueira, o qual franqueou a vistoria em seu imóvel assim constituído:

Trata-se de um terreno que mede 16,33m de frente para a Rua Pitomba, 168; quadra AB-4; Lote 19 em curva; do lado esquerdo de quem da Rua olha, mede 40,00m; do lado direito de quem da mesma Rua olha mede 40,00m; nos fundos mede 17,96m, encerrando uma área de 685,85m², conforme Matrícula nº 94069 registrado no 1º CRI de Campinas.

Sobre esse terreno foi edificada uma construção de uma casa do tipo sobrado, cujas características a seguir se apresentam:

Área	Padrão	Idade	Conservação	Coefic. K	Foc
520,00m ²	Fino - 3,865 de R ₈ N	15 anos	"B"	0,7177	0,7742
CARACTERÍSTICAS DAS DEPENDÊNCIAS					
Sala					
Piso	Parede	Teto	Portas	Janelas	
Mármore	Acrílico/massa corrida	Gesso	Madeira	Alumínio	
Escada					
Pisada	Guarda-Corpo		Acabamento		
Mármore	Ferro		Pintado		
Lavabo					
Piso	Paredes	Teto	Porta	Vitro	
Mármore	½ azulejo	Gesso	Madeira	Alumínio	
Cozinha 1					
Piso	Paredes	Teto	Porta	Vitro	
Granito	Azulejo	PVA	Madeira	Alumínio	
Cozinha 2					
Piso	Paredes	Teto	Porta	Vitro	
Cerâmica	Azulejo	PVA	Madeira	Alumínio	
Escritório					
Piso	Paredes	Teto	Porta	Vitro	
Cerâmica	PVA/Massa Corrida	PVA	Madeira	Alumínio	
Espaço Gourmet/Lazer					
Piso	Paredes	Teto	Churrasqueira	Piscina	
Cerâmica	PVA/Massa Corrida	PVA			
Aquecimento Central e Ar Condicionado central					
Suíte 1 Master					
Piso	Paredes	Teto	Porta	Vitro	
Tabua corrida	Acrílico/Massa Corrida	PVA	Madeira	Alumínio	
Banheiro					
Piso	Paredes	Teto	Banheira	Vitro	
Porcelanato	Azulejo	PVA	Hidromassagem	Alumínio	

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

Varanda				
Piso	Grades	Paredes	Teto	
Cerâmica	Ferro pintado	PVA	PVA	
Suíte 2				
	Paredes	Teto	Portas	Janelas
	Acrílico/massa corrida	Gesso	Madeira	Alumínio
Banheiro				
Piso	Paredes	Teto	Banheira	Janelas
Porcelanato	Azulejo	PVA	Hidromassagem	Alumínio
Suíte 3 com Varanda				
Piso	Paredes	Teto	Portas	Janelas
Tabua corrida	Acrílico/massa corrida	Gesso	Madeira	Alumínio
Banheiro				
Piso	Paredes	Teto	Banheira	Janelas
Porcelanato	Azulejo	PVA	Hidromassagem	Alumínio
Suíte 4 com Varanda				
Piso	Paredes	Teto	Banheira	Closet
Tabua corrida	Acrílico/massa corrida	Gesso	Hidromassagem	Idem
Banheiro				
Piso	Paredes	Teto	Banheira	Janelas
Porcelanato	Azulejo	PVA	Hidromassagem	Alumínio
Suíte 5 com Varanda				
Piso	Paredes	Teto	Banheira	Janelas
Tabua corrida	Acrílico/massa corrida	Gesso	Hidromassagem	Alumínio
Banheiro				
Piso	Paredes	Teto	Banheira	Janelas
Porcelanato	Azulejo	PVA	Hidromassagem	Alumínio

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

FOTOGRAFIAS DOS AMBIENTES



Vista do Portal de Entrada



Aspectos do piso da Sala

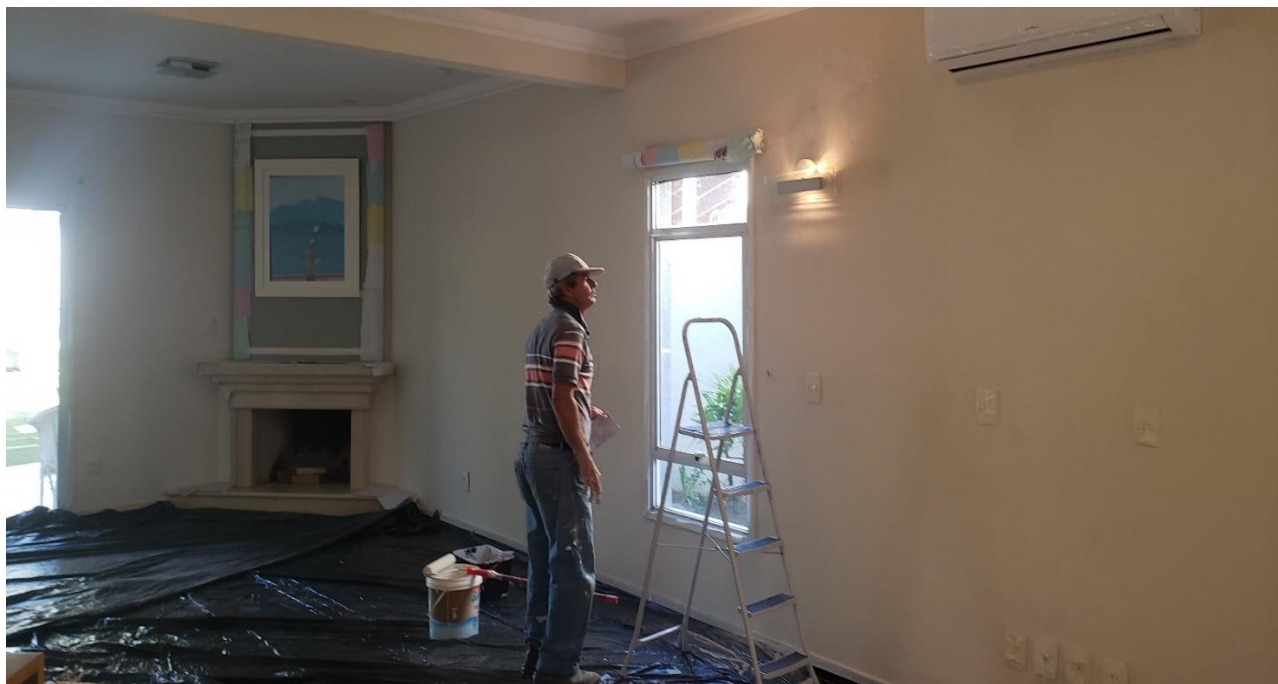
SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Aspecto da Sala (Imóvel em pintura)



Aspectos da Cozinha

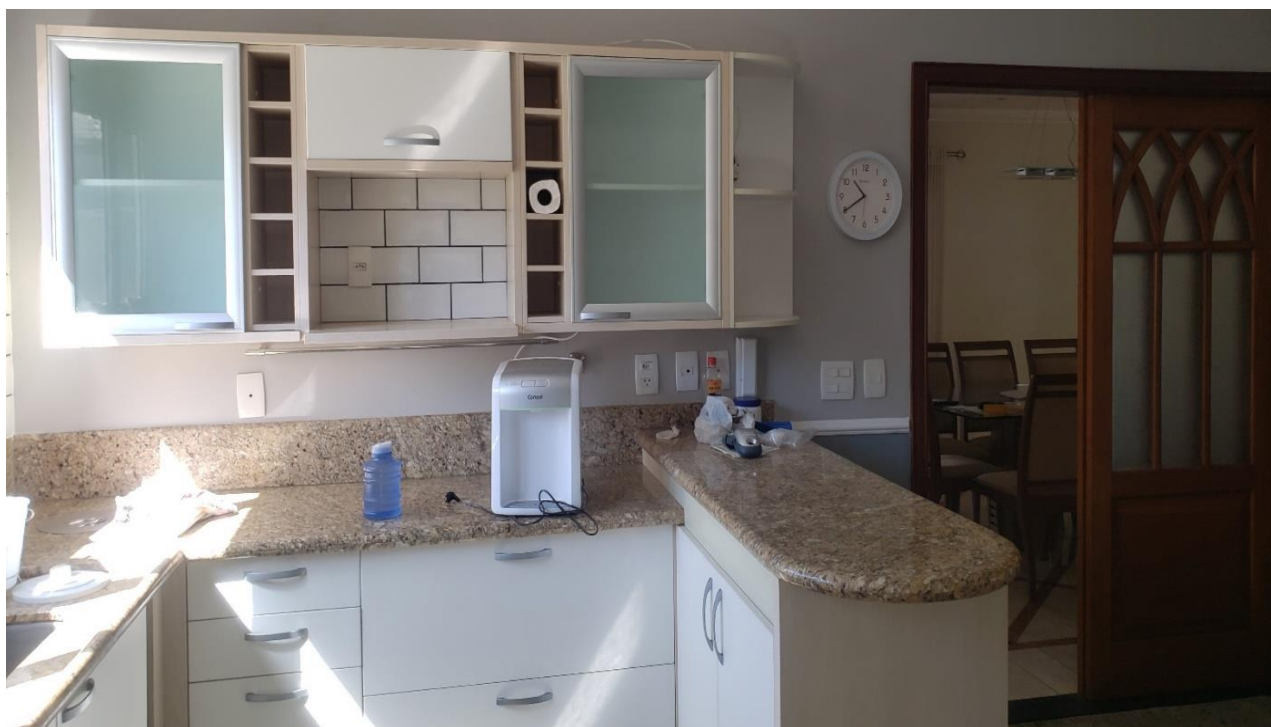
SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Idem



Idem

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

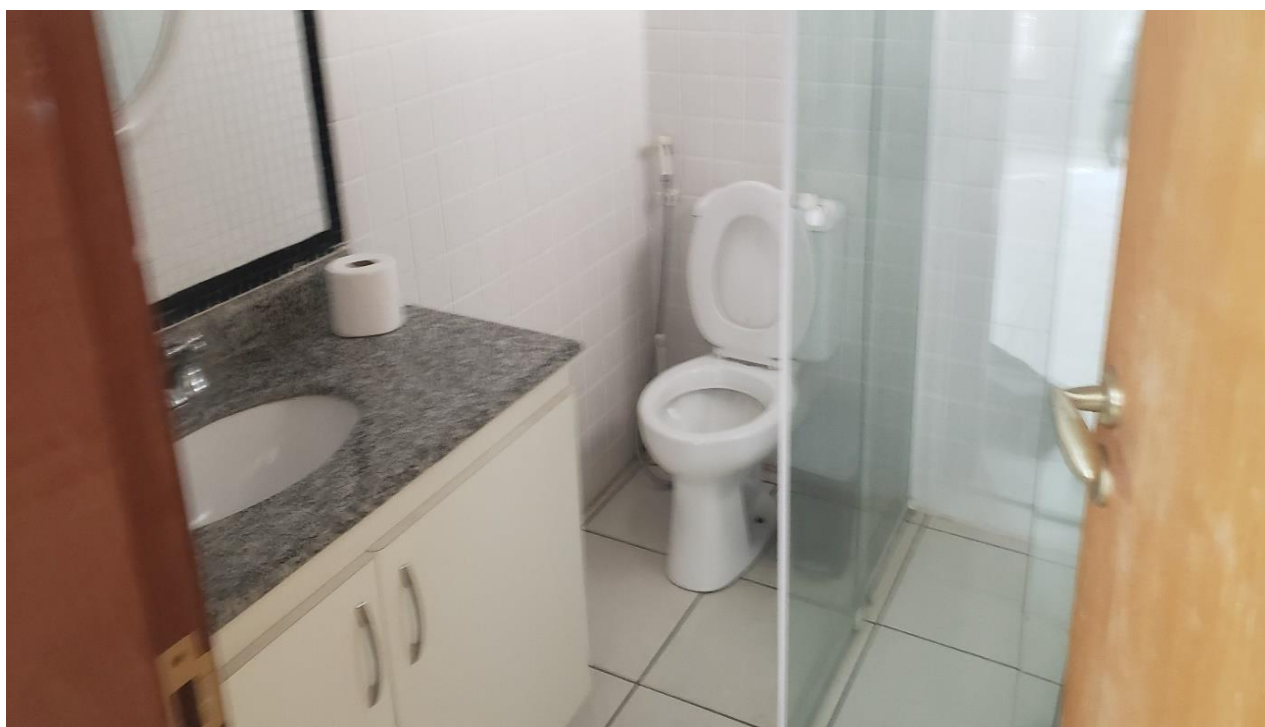
Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Escritório



Aspectos do Banheiro

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Aspectos da Sala de almoço



Detalhes da Escada

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

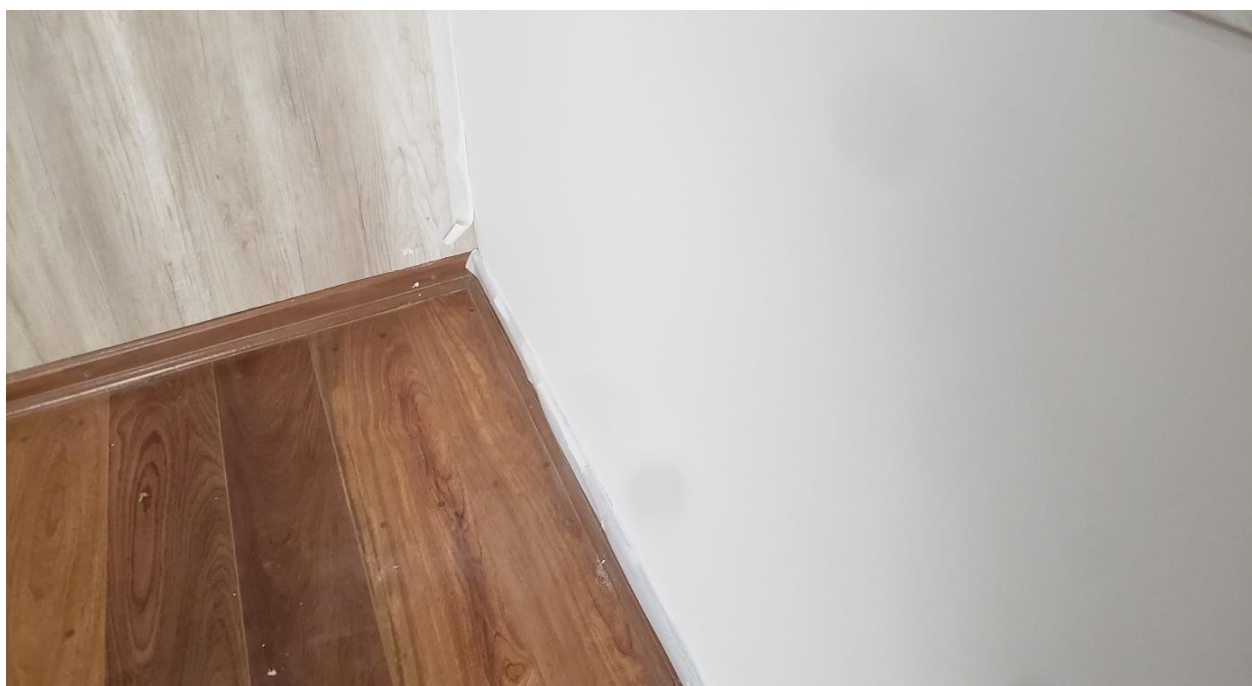
Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Detalhes das Suítes



Idem

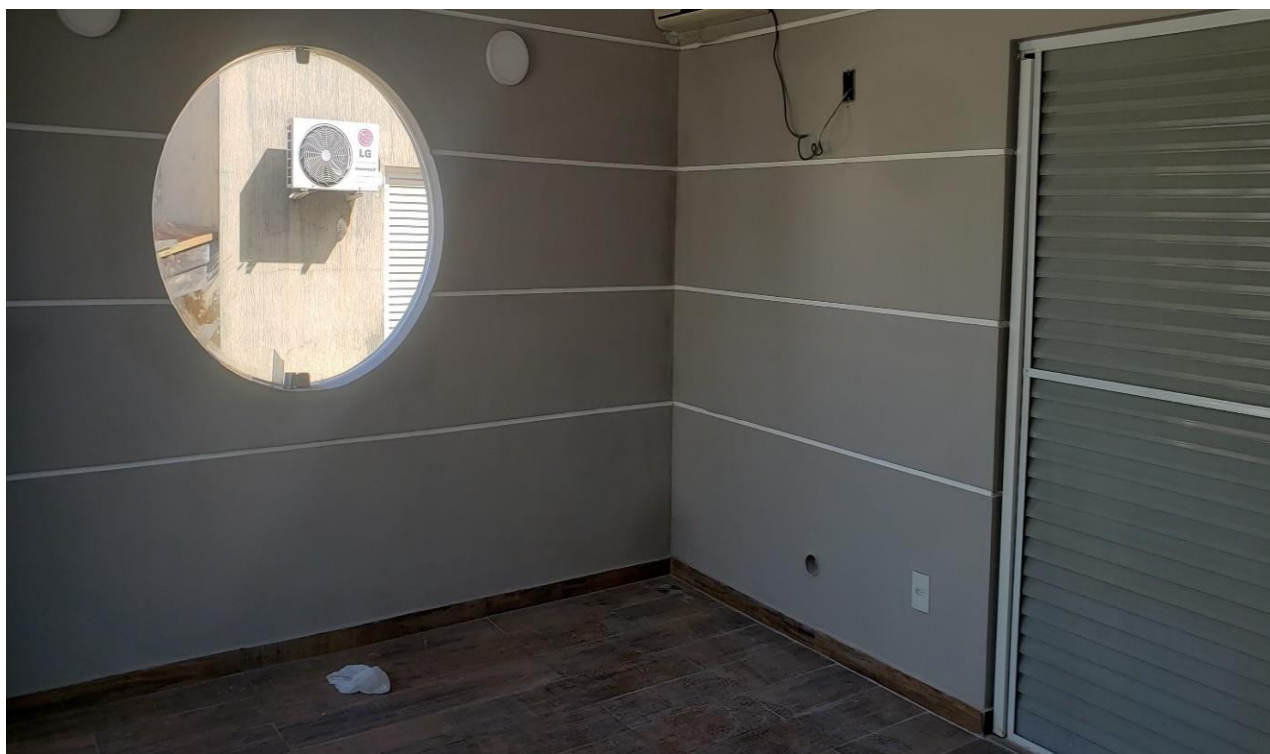
SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Idem



Idem

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Detalhes do Espaço Gourmet



Idem

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Detalhes do Piso Externo



Detalhes dos fundos do imóvel

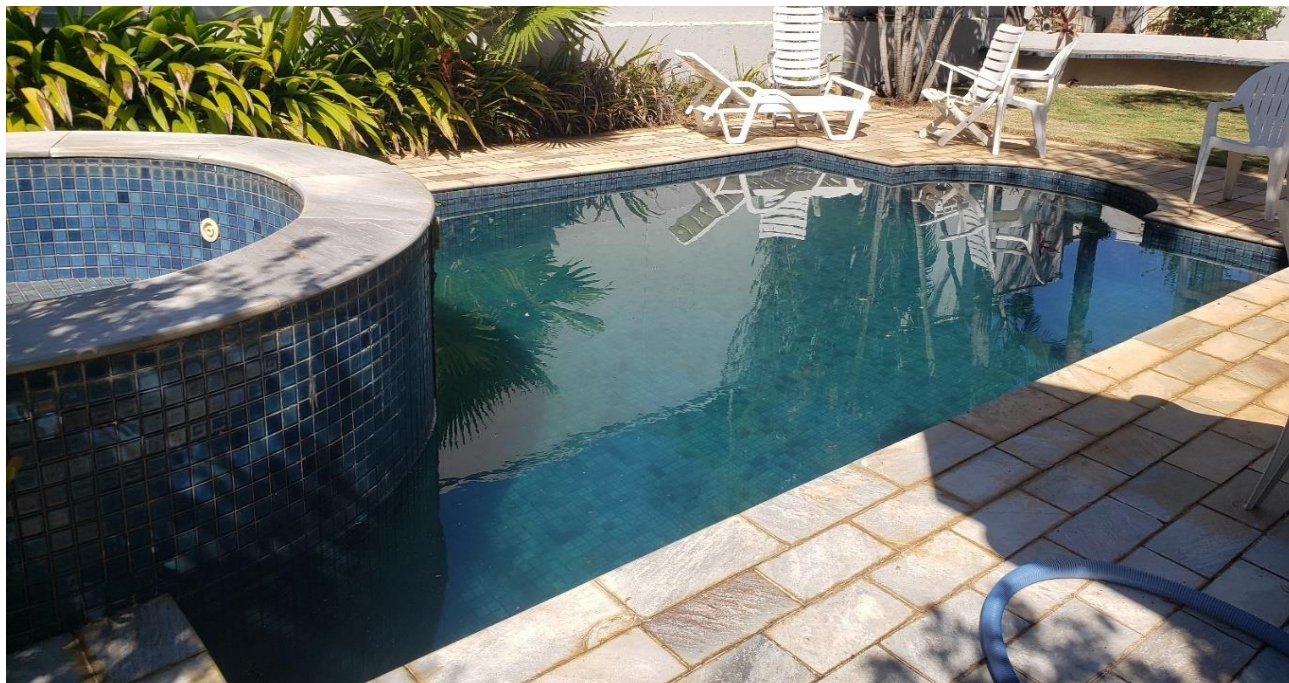
SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Detalhes da Piscina



Idem

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Detalhes das Instalações Externas

IV - Avaliação

A avaliação será feita em consonância com a norma Brasileira de Avaliação NBR 14653-2 e IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Para a avaliação do imóvel será aplicado o Método Evolutivo que consiste na somatória do valor do terreno e da benfeitoria. Para a obtenção do valor do terreno será aplicado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde o valor unitário será obtido através de ampla pesquisa de valores de imóveis compatíveis com o avaliando, localizados dentro do mesmo Condomínio.

Valor do Terreno "Vt"

$Vt = At \times Vu$, onde "At" é a área do terreno = 685,85m² e "Vu" é o valor unitário = 1.109,56/m²

$Vt = 685,85 \times 1.109,56 = 760.991,73$

Valor do Terreno

R\$760.991,73

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br**Valor da Construção "Vc"**

$Vc = Ac \times Vuc \times Foc$, onde "Ac" é a área da construção = 520,00m², "Vuc" é o valor unitário da construção, que é o valor do CUB (Custo Unitário Básico da Construção "Sinduscon/SP -mês de maio de 2022") = 1.779,98/m² multiplicado pelo valor referente ao padrão construtivo que é (Fino = 3,865) = 6.879,62/m²; Foc" é o fator de obsolescimento referente à idade da construção e seu estado de conservação, cuja fórmula segue:

$Foc = R + K \times (1 - R)$, onde "R" é o coeficiente residual que vale 0,20 (Tabela 1) e "k" é o coeficiente de Ross/Heideck = 0,7177 obtido na Tabela 2 do IBAPE.

$$Foc = 0,20 + 0,7177 \times (1 - 0,20) = 0,7742$$

Valor da Construção "Vc"

$$Vc = 520,00 \times 6.879,62 \times 0,7742 = 2.769.624,94$$

Valor da Construção**R\$2.769.624,94****Valor do imóvel "Vi"**

$$Vi = Vt + Vc = 760.991,73 + 2.769.624,94 = 3.432.944,77$$

Valor do imóvel**R\$3.530.616,67**

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br**V – Conclusão**

Tendo em vista os capítulos apresentados, bem como os cálculos avaliatórios, conclui o presente signatário que o valor do imóvel para o mês de maio de 2022 será:

Valor do imóvel**R\$3.530.000,00**

(Três milhões quinhentos e trinta mil reais)

Arredondados

VI – Encerramento

Consta o presente Laudo de Avaliação de 34 laudas, inclusive os anexos, sendo esta assinada digitalmente

São Paulo, 11 de maio de 2022

Salvador Bueno das Neves

Crea 5062008324

Perito Judicial

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

ANEXOS

I - MATRÍCULA

II - PESQUISA DE IMÓVEIS

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

MATRÍCULA Nº 94069

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 1363

MATRÍCULA Nº 94069

IMÓVEL

Data: 20 MAR 2001

FLS. 1

Oficial: *[Assinatura]* **ALVINO SILVA NETO**

Oficial Designado

CADASTRO: 055.088.208 - Quarteirão nº. 09637, da Prefeitura Municipal de Campinas.

LOTE sub nº * 19 * (DEZENOVE), situado na **QUADRA "AE-4"**, do loteamento denominado **"ALPHAVILLE CAMPINAS"**, nesta cidade de Campinas e 1ª circunscrição imobiliária, com frente para a **Rua PITOMBA**, encerrando a área de 685,85 m², medindo e confrontando: 16,33m em curva de frente para a mencionada via pública; 40,00m em reta pelo lado esquerdo (de quem da frente olha para o imóvel) onde confronta com o lote nº. 18; 17,96m em curva nos fundos, onde confronta com o lote 04; 40,00m em reta pelo lado direito, onde confronta com o lote 20. Este lote de terreno está situado dentro da área residencial "intra-muros".

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO: **FUNDO ITAÚ S/A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo - Capital, à rua Boa Vista nº 176, inscrita CGC/MF. 60.701.190/0001-04, administradora do Fundo Campinas de Investimento Imobiliário (em substituição ao Banco Financeiro e Industrial de Investimento S/A.). **AQUISIÇÃO:** R.6/73.531 e AV.16/73.531, de 04/06/1997 e 18/01/1999, respectivamente. **LOTEAMENTO:** R.4/73.531, de 06 de maio de 1997, Campinas.

- 20 MAR 2001 - (cfm) O escrivão habilitado *[Assinatura]* (Eraldo Soares de Paula). O Oficial Designado: *[Assinatura]* (Alvino Silva Neto).

Av.2/ 94069; Conforme escritura pública lavrada nas notas do 1º Tabelionato local, datada de 07 de maio de 1997 (livro 1.575, fls. 02), microfilmada sob nº 229.873, a qual deu origem ao R.6/73.531 e AV.8/73.531, e, de acordo com o disposto no art. 7º, da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, faço constar que sobre o imóvel desta matrícula passaram a incidir:

(a) **DESTAQUE**, segundo o qual o imóvel constitui PATRIMÔNIO do FUNDO CAMPINAS DE

(CONTINUA NO VERSO)

ÔNUS

Av.1/ 94069; (a) sobre a OBRERA "B" objeto da matrícula número 73.531, onde foi implantado o loteamento "Alphaville Campinas", incide **SERVIÇÃO** de passagem de linha de transmissão de energia elétrica, necessária à construção do 4º trecho da Linha "Ilha Solteira/Terminal Norte", a favor da CESP COMPANHIA ENERGETICA DE SÃO PAULO, na conformidade do R.2/195 e da inscrição nº 9699, às fls. 157 do livro 4-J, objeto da notícia constante da AV.1/73.531 - vide AV.9/73.531; (b) sobre o lote de terreno desta matrícula incidem **RESTRICÕES DE ORDEM URBANÍSTICA** impostas pela loteadora, mencionadas na AV.11 da Matrícula nº. 73.531, devidamente especificadas na documentação arquivada no processo de loteamento. Campinas, **- 20 MAR 2001** - (cfm) O escrivão hab: *[Assinatura]* (Eraldo Soares de Paula). O Oficial Designado: *[Assinatura]* (Alvino Silva Neto).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/05/2022 às 10:48, sob o número WJMJ22407540107. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0132481-74.2007.8.26.0100 e código CF728A9.

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333 e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

PESQUISA DE IMÓVEIS À VENDA

IMÓVEL 01

Início / Venda / ... / Rua Grapiá

Lote/Terreno com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 1104 m²
 por R\$ 1.325.000 COD. JUQ64022

Rua Grapiá, 78 - Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP

[VER NO MAPA](#)

1104m²

1 quarto

1 banheiro

Não informado SOLICITAR

COMPRA

R\$ 1.325.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(20\)](#)

TERRENO Diferenciado - Totalmente PLANO Melhor Lugar de Alphaville - DIRETO COM PROPRIETÁRIO

Terreno totalmente plano! Na melhor parte do condominio Alphaville Campinas. Diferenciado em relação aos demais. Em cima do morro na entrada à esquerda. Rua muito bem localizada com facil acesso e com facilidade de acesso ao clube. Vale a pena conhecer. Altamente diferenciado em relacao aos demais terrenos pela localizacao e topografia alem de ja possuir os muros construidos dos vizinhos. Custo de obra reduzido uma vez que nao precisa de nenhum movimento de terra. DIRETO COM O PROPRIETÁRIO!

ANUNCIANTE LOGO INDETERMINAVEL

Guilherme Pellegrini

Contato por

Quero visitar

Quero mais

Valor de Venda	Valor de Oferta	Localização	Código	
1.325.000,00	1.192.500,00	Rua Grapiá, 78	JUQ64022	
Anunciante: Guilherme Pellegrini		Contato: (19)99902-1464		
Área	Frente	Fator de localização	Fator de área	Fator de Esquina
1.104m ²	1,00	1,00	1,061	1,00
Valor Unitário Saneado: 1.146,05/m ²				

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br**IMÓVEL 02**

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 1.090.000 COD. 1Q433EC

Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

R\$ 1.090.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

600m² Não informado Não informado Não informado
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(27\)](#)

Terreno a venda no condomínio Alphaville Campinas
Lindo lote a venda no condomínio alphaville campinas. Um dos unicos lotes nesta metragem ainda disponiveis no residencial.

Aproveite esta oportunidade, para você que quer construir ou investir!

ANUNCIANTE
Bagatini Imóveis 

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-600m2-venda-RS1090000-id-2556654331/>

Valor de Venda	Valor de Oferta	Localização	Código	
1.090.000,00	981.000,00	Loteamento Alphaville	IQ433EC	
Anunciante: Bagatini Imóveis		Contato: (19)98330-5573		
Área	Frente	Fator de localização	Fator de área	Fator de Esquina
600m ²	1,00	0,88	0,967	1,00
Valor Unitário Saneado: 1.391,12/m²				

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 03

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Loteamento Alphaville Campinas

Lote/Terreno à Venda, 1080 m² por R\$ 1.300.000

COD. 108P3EC

Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

🏠 1080m²

[SOLICITAR](#)

🚗 Não informado

[SOLICITAR](#)

🏢 Não informado

[SOLICITAR](#)

🚗 Não informado

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(27\)](#)

Terreno a venda no condomínio Alphaville Campinas

Lindo terreno a venda no Alphaville Campinas para quem quer comprar pra construir ou para investimento. um dos ultimos terrenos disponiveis a venda no residencial.

COMPRA

R\$ 1.300.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

Valor de Venda		Valor de Oferta		Localização		Código	
1.300.000,00		1.170.000,00		Loteamento Alphaville		108P3EC	
Anunciante: Bagatini Imóveis				Contato: (19)98330-5573			
Área	Frente	Fator de localização	Fator de área	Fator de Esquina			
1080m ²	1,00	0,95	1,058	1,00			
Valor Unitário Saneado: 1.088,86/m ²							

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 04

[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / [Lotes/Terrenos à venda em Campinas](#) / [Loteamento Alphaville Campinas](#) / [Rua Sabiú](#)

Lote/Terreno à Venda, 589 m² por R\$ 850.000

COD. TE013301

Rua Sabiú, 135 - Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

 589m²

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

terreno - Loteamento Alphaville Campinas - Campinas

Terreno à venda no condomínio Parque Das Sapucaias, Campinas, na região do Alphaville. Com 590 metros, terreno de esquina, em rua tranquila e em ótima localização, fácil acesso a Rodovias. Alto padrão e muito conceituado. Condomínio com um belo lago, muito verde, lazer com piscina, fitness e salão de festas. Estuda permuta. Entre em contato, agende uma visita! Adala Residencial. -

COMPRA

R\$ 850.000

Condomínio R\$ 1.000

IPTU R\$ 1.012

ANUNCIANTE

Marina Carvalhaes LIGAO INDISPONIVEL

Menendes

Contato por WhatsApp

Quero visitar


Valor de Venda	Valor de Oferta	Localização	Código
850.000,00	765.000,00	Rua Sabiú, 135	N/C
Anunciante: Marina C. Menendes		Contato: (19)3388-2222	
Área	Frente	Fator de localização	Fator de área
589m ²	1,00	0,93	0,963
Fator de Esquina			
1,00			
Valor Unitário Saneado: 1.163,20/m ²			

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 05

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Loteamento Alphaville Campinas / Rua Mirindiba

Lote/Terreno à Venda, 2172 m² por R\$ 1.900.000

COD. 5EPYYN25

Rua Mirindiba, 151 - Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

2172m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(17\)](#)

Lote/Terreno para venda possui 2172 metros quadrados
Lote com 25m de frente, 70m de fundo, em leve declive. Fundo para uma área de preservação, vista imutável, sem vizinhos no fundo!

COMPRA

R\$ 1.900.000

Condomínio R\$ 2.500

IPTU R\$ 30.000

ANUNCIANTE

Marcelo JJ

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-2172m2-venda-R\\$1900000-id-2560028866/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-2172m2-venda-R$1900000-id-2560028866/)

Valor de Venda	Valor de Oferta	Localização	Código	
1.900.000,00	1.710.000,00	Rua Mirindiba, 151	SEPYYN25	
Anunciante: Marcelo JJ		Contato: (19)97690-2020		
Área	Frente	Fator de localização	Fator de área	Fator de Esquina
2.172m ²	1,00	1,00	1,155	1,00
Valor Unitário Saneado: 909,32/m²				

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 06

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Loteamento Alphaville Campinas
/ Rua Professor Antonio Mendes Vinagre

Lote/Terreno à Venda, 390 m² por R\$ 525.000

COD. TE08

Rua Professor Antonio Mendes Vinagre, 1 - Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP. [VER NO MAPA](#)

 390m²

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(33\)](#)

Terreno com ótima topografia em rua tranquila, já com vizinhança
Excelente terreno à venda com topografia quase plana e leve declive no final do lote. Já possui casas construídas ao redor, como no fundo, nas duas laterais e na frente do lote.

Localizado em ótimo ponto dentro do condomínio, em rua tranquila sem saída e com apenas passagem dos moradores da rua.

Condomínio com área de lazer e portaria com segurança 24h, controle de acesso por identificação e câmeras de vigilância, além de ronda.
A área de lazer inclui quadra poliesportiva, quiosque com churrasqueira, piscinas adulto e infantil, academia / fitness, playground, salão de festas / gourmet, beach tennis, espaço para pets, pista de caminhada com área de preservação permanente (APP), gramado.

A localização do condomínio é excelente, quase ao lado do Alphaville Campinas e do Alphaville Empresarial, onde você conta com todos os serviços para seu dia a dia: bancos, padarias, salão de beleza, hotel, mercado, academia, posto de gasolina, papelaria, etc!

COMPRA

R\$ 525.000

Condomínio **R\$ 900**

IPTU **R\$ 500**

Valor de Venda		Valor de Oferta		Localização		Código	
525.000,00		472.500,00		Rua Prof. Antônio M. Vinagre, 151		N/C	
Anunciante: André Corretor				Contato: (19)98282-8990			
Área	Frente	Fator de localização		Fator de área	Fator de Esquina		
390m ²	1,00	1,00		0,932	1,00		
Valor Unitário Saneado: 1.129,15/m²							

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br**IMÓVEL 07**

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Loteamento Alphaville Campinas / Rua Aguaçú

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 338.580

COD. TR0005

Rua Aguaçú, 1 - Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

🏠 360m²
🚗 Não informado [SOLICITAR](#)
🏠 Não informado [SOLICITAR](#)
🚗 Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(20\)](#)

Lançamento Terrenos a partir de 360m² Região do Alphaville Campinas
 LANÇAMENTO de terrenos está localizado na região do Alphaville Campinas a partir de 360m²
 Possui academia, espaço gourmet, espaço jardimado, área de recreação infantil, espaço para festas.
 Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, praticar diversos esportes na quadra poliesportiva.
 Churrasqueira para você aproveitar nos momentos de descontração.
 Ainda restam alguns lotes!! Aguardo seu contato.

COMPRA
R\$ 338.580

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 JULIO CESAR CHIACCHIO LOGO INDISPONÍVEL

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-360m2-venda-RS338580-id-2530462514/>

Valor de Venda	Valor de Oferta	Localização	Código	
338.580,00	304.722,00	Rua Aguaçú, 1	TR0005	
Anunciante: Júlio Cezar Chiacchio		Contato: (19)9999-1878		
Área	Frente	Fator de localização	Fator de área	Fator de Esquina
360m ²	1,00	1,00	0,922	1,00
Valor Unitário Saneado: 780,43 /m²				

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 08

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Loteamento Alphaville Campinas / Rua Taperebá

Lote/Terreno à Venda, 751 m² por R\$ 1.060.000

COD. TE004006

Rua Taperebá, 141 - Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

751m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

terreno - Alphaville - Campinas

Terreno à venda no Alphaville Campinas, oportunidade! esquina, conta com 751,35 m², todo formado. Privacidade total. Agende a sua visita! BDL Imóveis. -

COMPRA

R\$ 1.060.000

Condomínio R\$ 750

IPTU R\$ 1.300

ANUNCIANTE

BDL SOLUCOES

IMOBILIÁRIAS EIRELI ME



[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-751m2-venda-RS1060000-id-2556845473/>

Valor de Venda	Valor de Oferta	Localização	Código	
1.060.000,00	954.000,00	Rua Tuperabá, 141	T004006	
Anunciante: BDL Soluções		Contato: (19) 4141-4600		
Área	Frente	Fator de localização	Fator de área	Fator de Esquina
751m ²	1,00	1,00	0,98	0,909
Valor Unitário Saneado: 1.131,61/m²				

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br**IMÓVEL 09**

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Loteamento Alphaville Campinas

Lote/Terreno à Venda, 462 m² por R\$ 650.000

COD. TE034551

Rodovia Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros, 116 - Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP

[VER NO MAPA](#)

462m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

terreno - Alphaville - Campinas
Terreno à venda no Condomínio Residencial Arborais, em Campinas.

Ótimo terreno de esquina, com vista para a cidade. Condomínio com área de lazer excelente e alto padrão para construção. Liberado para construir de imediato.

A Pleno Imóveis está há mais de 15 anos no ramo imobiliário.
Contamos com equipes especializadas, dando todo suporte em locação, venda, financiamento, apoio jurídico, arquitetura. Além disso, somos especialistas em Permutas e buscar a melhor negociação e ajudá-los a realizar seu sonho.

COMPRA
R\$ 650.000

Condomínio R\$ 600
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Pleno Imóveis Filial

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-462m2-venda-RS650000-id-2560450996/>

Vr de Venda	Vr de Oferta	Localização	Código	
650.000,00	585.000,00	Rod. Gov. Dr. Adhemar de Barros, 116	T034551	
Anunciante: Pleno Imóveis		Contato: (19) 3254-5800		
Área	Frente	Fator de localização	Fator de área	Fator de Esquina
462m ²	1,00	1,00	0,98	1,00
Valor Unitário Saneado: 1.240,91/m²				

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br

IMÓVEL 10

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Loteamento Alphaville Campinas / Rua Taperebá

Lote/Terreno à Venda, 1164 m² por R\$ 1.350.000

COD. TE002107

Rua Taperebá, 28 - Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

 1164m²

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

 Não informado
[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

terreno - Alphaville - Campinas
Terreno à venda no Alphaville Campinas, conta com 1.164,30 m². Vista para o por do sol. Declive. Agende a sua visita! BDL Imóveis. -

COMPRA

R\$ 1.350.000

Condomínio R\$ 1.635

IPTU R\$ 2.321

ANUNCIANTE

BDL SOLUCOES

IMOBILIÁRIAS EIRELI ME



Contato por WhatsApp

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-1164m2-venda-RS1350000-id-2556721350/>

Vr. de Venda	Vr. de Oferta	Localização	Código
1.350.000,00	1.215.000,00	Rua Tuperabá, 78	TE002107
Anunciante: BDL Soluções		Contato: (19) 4141-4600	
Área	Frente	Fator de localização	Fator de área
1.164m ²	1,00	1,00	1,068
Valor Unitário Saneado: 1.114,79/m²			

SALVADOR BUENO DAS NEVES

Engenheiro

Crea 5062008324

Tel. (11)98913-1333

e-mail: eng.salvadorbueno@terra.com.br**RESUMO DOS VALORES UNITÁRIOS SANEADOS**

VALORES DOS IMÓVEIS PESQUISADOS							
ITEM	VR. COM Fo	ÁREA	VALOR UNITÁRIO	Fa	Fe	FI	VALOR UNIT. SANEADO
01	1.192.500,00	1.104	1.080,16	1,061	1,00	1,00	1.146,05/m ²
02	981.000,00	600	1.816,67	0,967	1,00	0,88	1.391,32/m ²
03	1.170.000,00	1.080	1.083,33	1,058	1,00	0,95	1.088,86/m ²
04	765.000,00	589	1.298,81	0,963	1,00	0,93	1.163,20/m ²
05	1.710.000,00	2.172	787,30	1,155	1,00	0,93	909,32/m ²
06	472.500,00	390	1.211,54	0,932	1,00	1,00	1.129,15/m ²
07	304.722,00	360	846,45	0,922	1,00	1,00	780,43/m ²
08	954.000,00	751	1.270,31	0,98	0,909	1,00	1.131,61/m ²
09	585.000,00	462	1.266,23	0,906	1,00	1,00	1.240,91/m ²
10	1.215.000,00	1.164	1.043,81	1,068	1,00	1,00	1.114,79m ²
Somatória dos valores saneados = 11.095,64							
Média aritmética = 1.109,56							
Limite max. = 1.109,56 + 30% = 1.442,43				Limite min. = 1.109,56 - 30% = 776,69			
Todos os valores estão dentro do limite amostral							
Valor Unitário saneado e homogêneo = R\$1.109,56/m²							

Fa" é o fator de área que é = (As/Ap)^{0,25}, onde "Ap" é a área do imóvel pesquisado e "Aa" é a área do imóvel avaliando.

Valor Unitário "Vu" = R\$1.109,56/m²