

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

PROCESSO Nº 583.00.2003.131433-0/000000-000

AÇÃO: 126-EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE: SIDIMAGEM INFORMÁTICA S/C LTDA

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

LAUDO TÉCNICO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Insigne Magistrado,

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

*J. Dignom os par-
tes.*

*Dejuro quia de
levantamento. Sint*

Termos em que

Peço e Espero Deferimento.

São Paulo, 11 de junho de 2018

SP 19.06.18



Priscilla Bittar Neves Netto
Juíza de Direito



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



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



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

0181433-22 2003

INDÍCE:

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

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

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

-O lote 2A que no croqui estava desocupado, hoje tem um imóvel em construção, ainda inacabada, com endereço da Rua Pindorama nº 1717 e tem área de 1.000 m²

-O lote 2B está como terra nua, com delimitação por cerca de arame farpado e tem área de 1.000 m²;

-O lote 2C está delimitado por cerca de arame farpado, possui o endereço da Rua Pindorama 1438, e está ocupado por 2 casas e tem área de 1.347 m²

-O lote 2E está delimitado por cerca de arame farpado, está desocupado, possui o endereço da Rua Estrela D'Oeste sem nº, porém em frente a uma casa de eventos chamado "Sítio da May" que tem endereço da Rua Estrela D'Oeste nº 251 e tem área de 1.197 m²

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

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

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

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

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

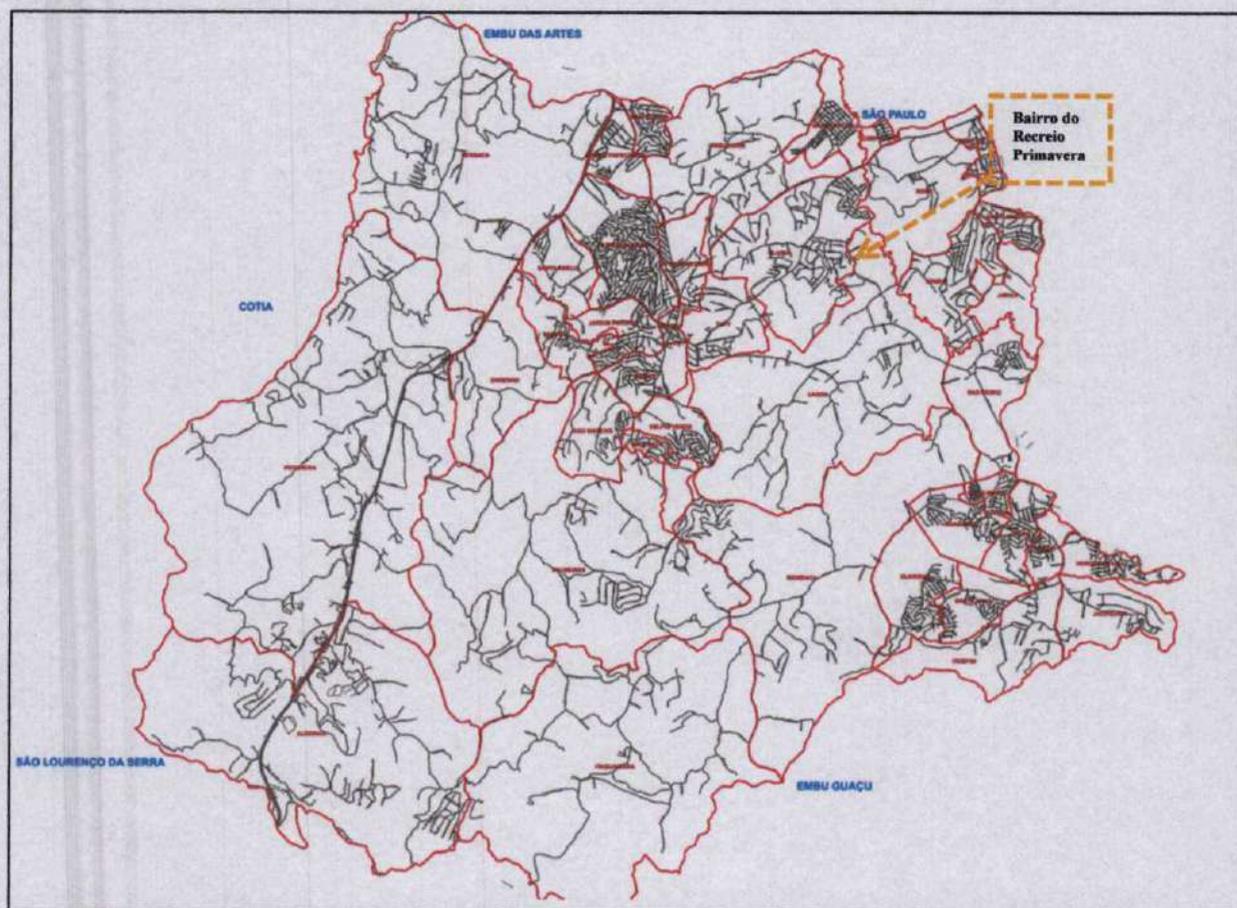
CRITÉRIOS E NORMAS A SEREM OBSERVADAS

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

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

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

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



A.2) USOS PREDOMINANTES E POTENCIAIS NO ENTORNO:

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

A.3) INFRA-ESTRUTURA:

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

A.4) SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS:

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

A.5) CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

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

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

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

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

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

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

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

B) INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

C) PESQUISAS DE VALORES

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

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

D) COLETA DE DADOS

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

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

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

E) VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

F) VISTORIA

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

G) DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

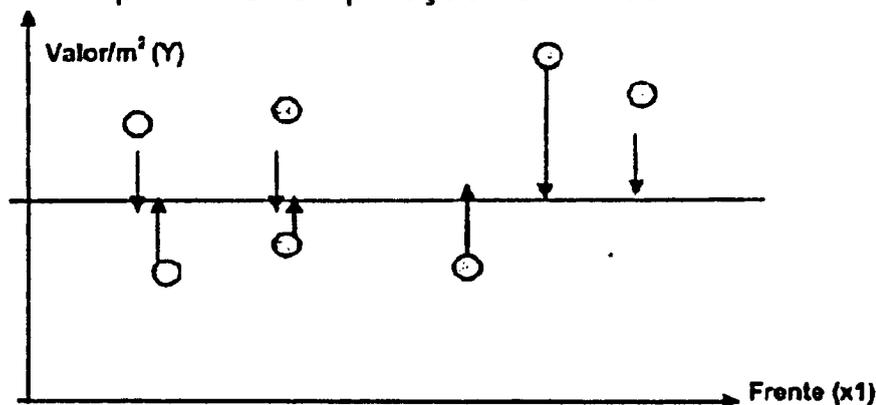
Para o caso em comento, utilizamo-nos das amostras selecionadas que se encontram nos Anexos e que serviram de referência muito bem adequada para chegarmos ao valor de venda.

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

TRATAMENTO DE FATORES

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

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



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

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

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

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

- Fator Oferta: Pelo qual foi determinado o intervalo para margem de negociação.
- Fator Localização: Neste fator determina-se o coeficiente de localização, comparando-se aspectos diversos: além do fato de ser zona comercial ou não, tipo de frequentadores, classe social e demais aspectos relacionados, e caracterização da região
- Fator Infraestrutura: Neste fator determina-se o coeficiente de homogeneização considerando a estrutura que o imóvel pertence.
- Fator Área: Determina-se o coeficiente para homogeneização dos valores/m² dos diversos imóveis, observando todos os aspectos inerentes.

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

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

Eng. Marcelo Roberto Knecher

AVASTUD 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

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

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

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

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

1079

Eng. Marcelo Roberto Knoeller

324

Anexo 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

7) CAMPO DE ARBITRIO:

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

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

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

VALOR TOTAL (R\$) = 1.054.616,96

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

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

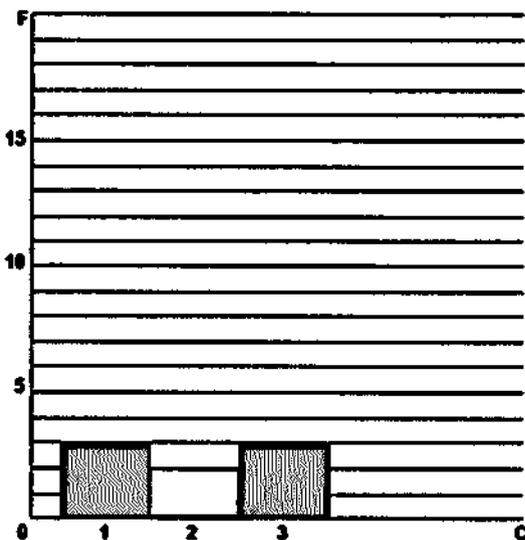
44

Eng. Márcio Roberto Knoeller

Avaliação 3.8 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

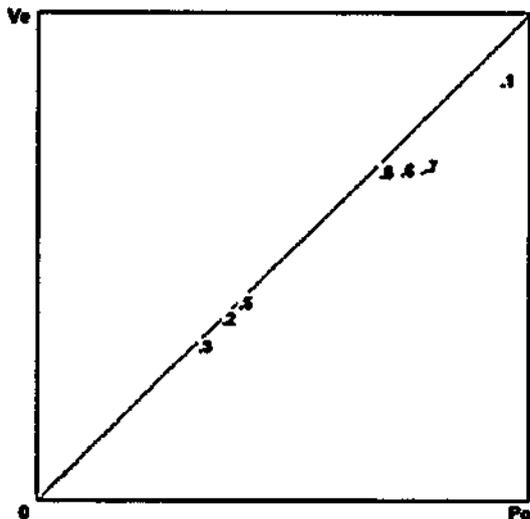
9) GRÁFICOS:

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



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

B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve):
(R\$/m²)



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

Data: 08/06/2018

III - CONCLUSÃO DO LAUDO

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

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

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

Nestes termos

Pedimos e Esperamos Deferimento.

São Paulo, 11 de junho de 2018

M. Eduardo B. Greco
Perito Judicial

Eng. Marcio Roberto Knoeller
CREA 0682557998 – 6ª Região

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

1032

IV – ANEXOS

1033

IV.1 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

Relatório Fotográfico



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

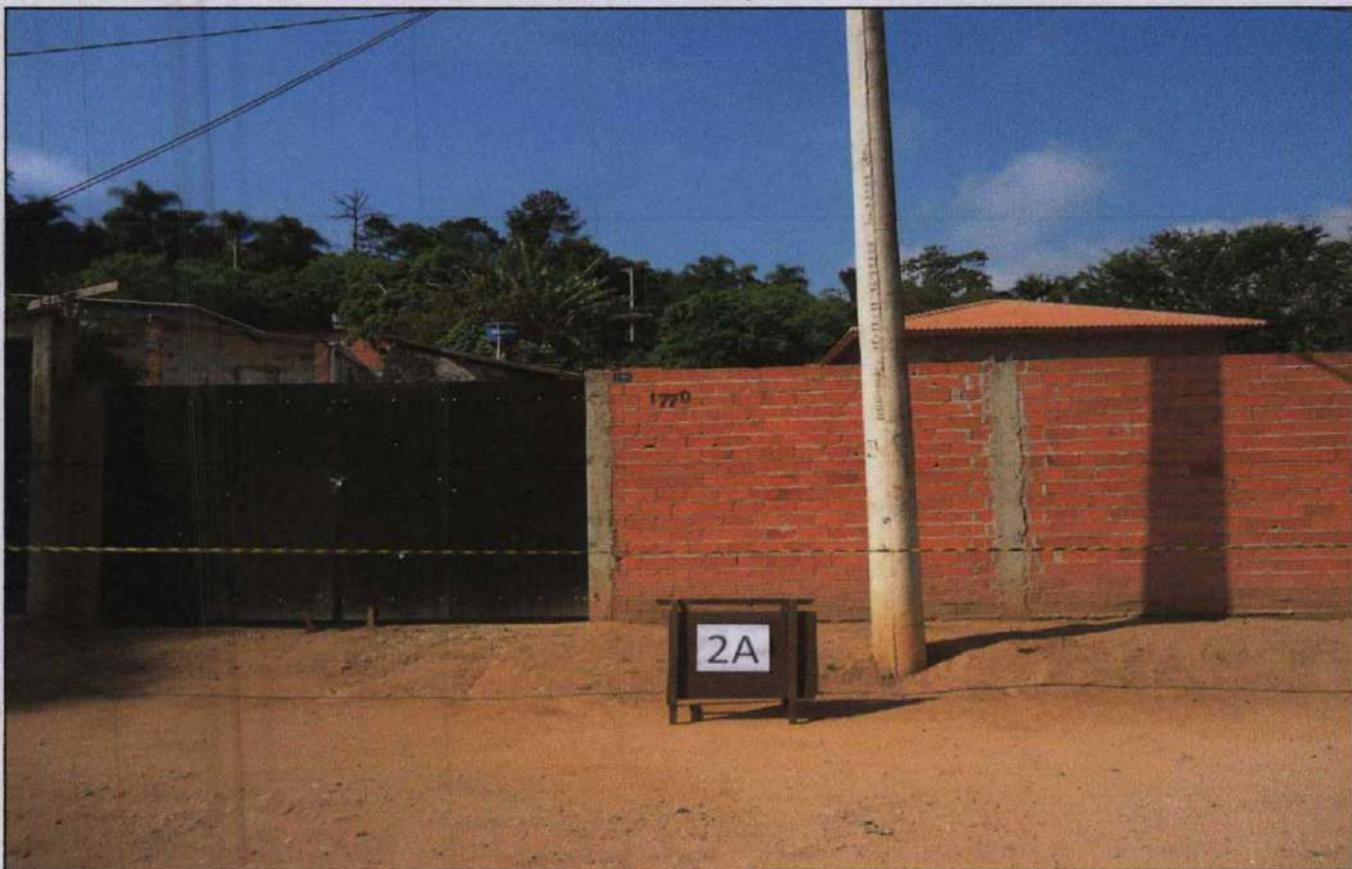


Foto 02 – Lote 2A da rua Pindorama nº 1770

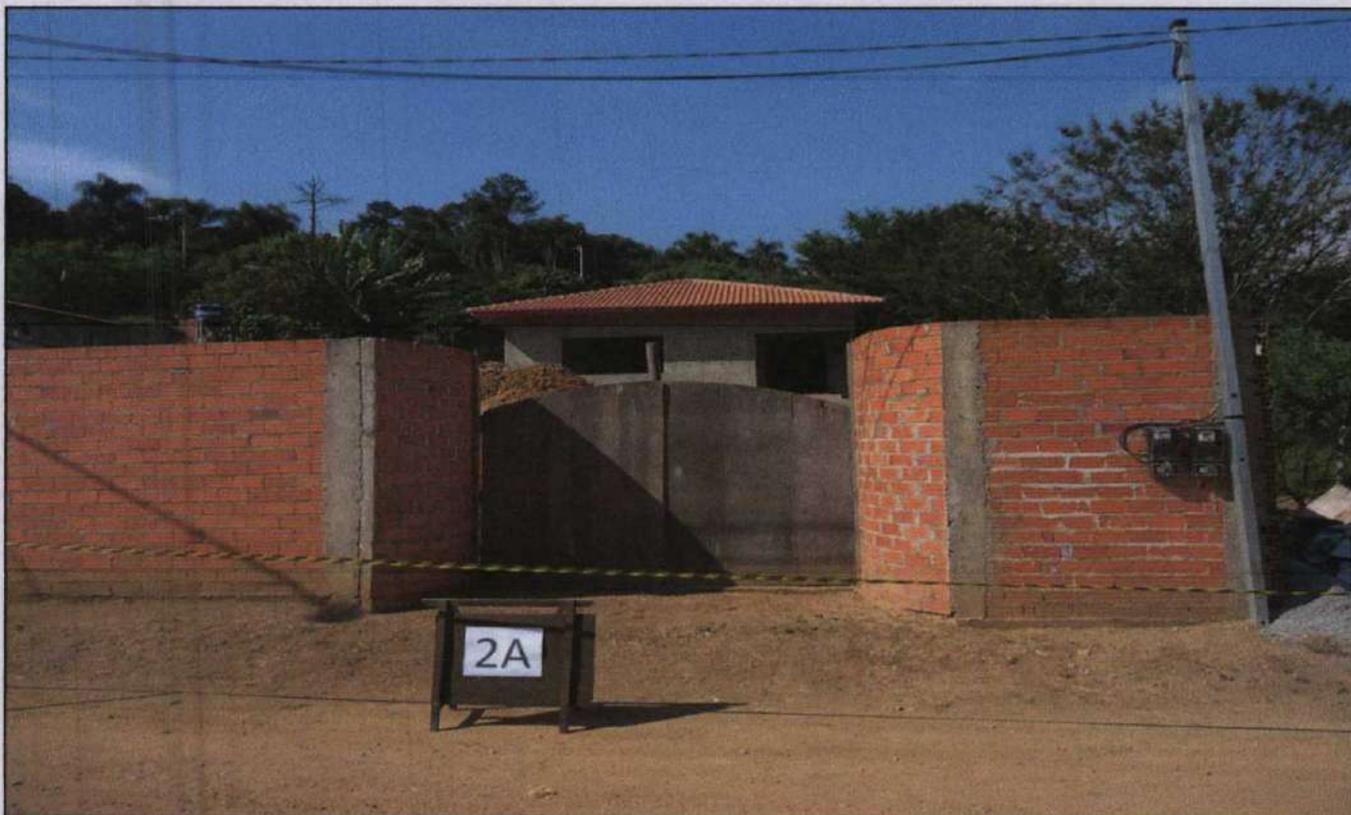


Foto 03 – Lote 2A da rua Pindorama nº 1770, com construção inacabada.

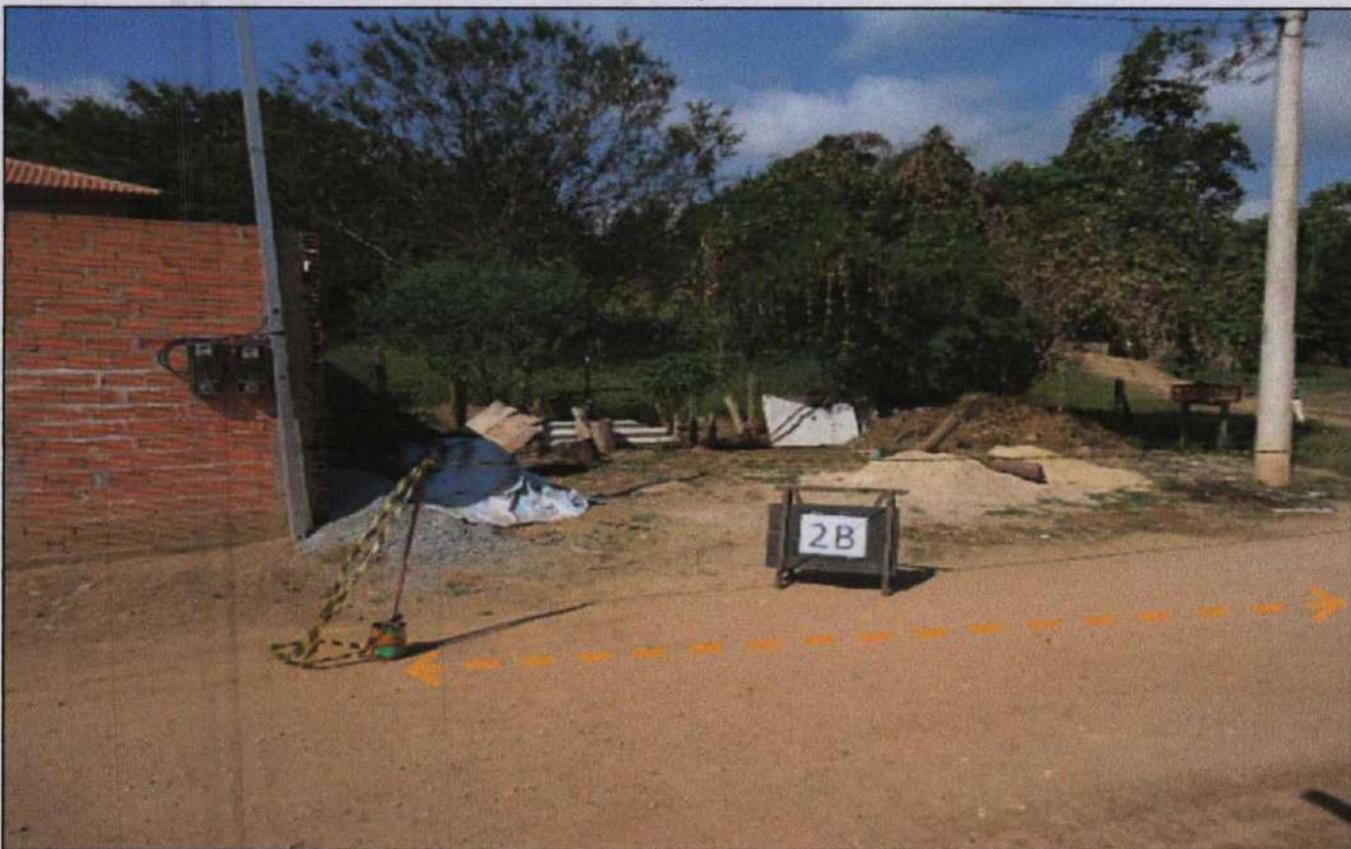


Foto 04 – Lote 2B da rua Pindorama , mostra-se como terra nua cercada com arame esfarpado, e indicação da frente do terreno hachurada em amarelo



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

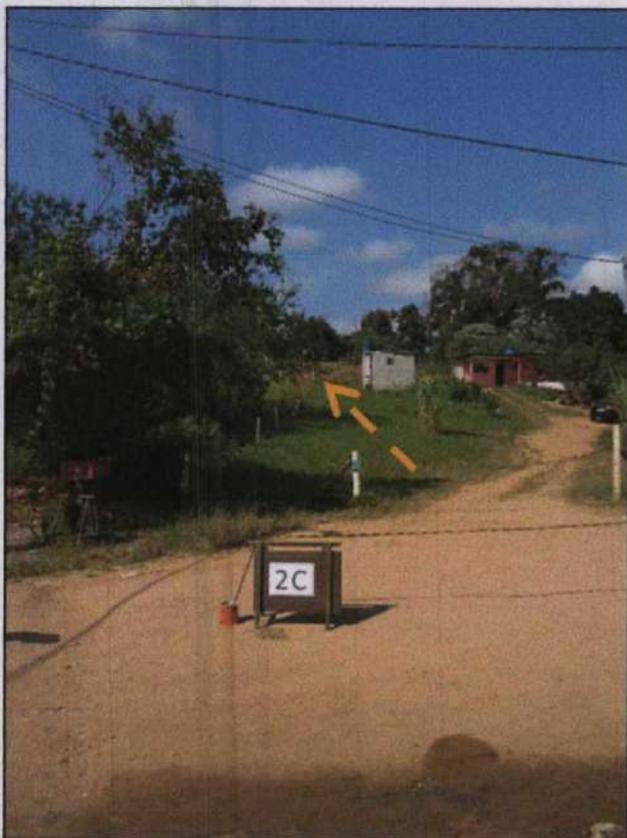


Foto 06 – Lote 2C da rua Pindorama, Nº 1438



Foto 07 – Nº 1438 hachurado em amarelo



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



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

1038

IV.2) PESQUISAS DE AMOSTRAS

1039

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

FOTO DA AMOSTRA

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 115.000

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



PREÇO DE COMPRA
R\$ 115.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
300m² (R\$ 383/m²)

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Você também pode gostar

1 de 3



R\$ 110.000
 Condomínio: não informado
 296 m² - Quarto - Banheiro - Vaga
 Lote/Terreno à Venda, 296m²
 Chacaria da Lagoa, Itapecerica da Serra - ...

VER TODOS OS DETALHES



R\$ 170.000
 Condomínio: não informado
 100 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga
 Casa com 2 Quartos à Venda, 100m²
 Parque Yara Cecy, Itapecerica da Serra - ...

VER TODOS OS DETALHES



R\$ 120.000
 Condomínio: R\$ 178
 1996 m² - Quarto - Banheiro - Vaga
 Lote/Terreno à Venda, 1996m²
 Rua Jataguai, 1 - Crispim, Itapecerica d...

VER TODOS OS DETALHES

Terreno residencial à venda, Recreio Primavera, Itapecerica da Serra.

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

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

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

FOTO DA AMOSTRA

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

PREÇO DE COTAR
R\$ 200.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

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

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

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

Nome
E-mail
Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Ver todos os detalhes

Ver todos os detalhes

Ver todos os detalhes

Terreno bairro Recreio Primavera - Itapeverica da Serra
Ótimo terreno no bairro Primavera Itapeverica da Serra
Anfiteatro de 130m²
130m² de área de lazer
Bairro do alto da serra
partido de condomínio, escola e igreja
Comercio próximo
Bairro com arborização e iluminação pública
Medindo 1.300 m de área total
1,3 m de frente do lado direito 13 m
novos banheiros 75 m² de área interna de 125 m²
benfiteiros com total do lote para a rua

Características do imóvel
Água Encanada
Cerca
Cimento 150 m²
Muro Alto
Não Habitado

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

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

1044

FOTO DA AMOSTRA

Lote/Terreno à Venda, 1344 m² por R\$ 180.000
 Rua Fernandópolis, 200 - Recreio Primavera, Itapeccerica da Serra - SP - CEP: 13000-2

PREÇO DE CÔNCRETA
R\$ 180.000

TIPO DE IMÓVEL
 Lote/Terreno

ÁREA
1344m² (133m²)

Fale agora com o anunciante
 Para falar sobre o imóvel clique no ícone de WhatsApp
 Imóvel: Lote/Terreno - 1344m², Rua Fernandópolis, 200 - Recreio Primavera, Itapeccerica da Serra - SP

[011] 5872-6785
[011] 5872-7050

Nome
 E-mail
 Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Você também pode gostar

- R\$ 210.000**
 Condição: não informada
 446 m² - Quarto - Banheiro - Vaga
 Lote/Terreno à Venda - 446m²
 Rua Fernandópolis - Recreio Primavera
- R\$ 130.000**
 Condição: não informada
 - m² - Quarto - Banheiro - Vaga
 Lote/Terreno à Venda - 130m²
 Jardim Santa Terezinha, Itapeccerica da Serra - SP
- R\$ 550.000**
 Condição: não informada
 1400 m² - 4 Quartos - 2 Banheiros - 6 Vagas
 Casa com 4 Quartos à Venda - 1400m²
 Rua Fernandópolis - Recreio Primavera

Terreno residencial à venda, Recreio Primavera, Itapeccerica da Serra - 13000-2
 Excelente terreno para investimento com 12m frente por 112m de fundo, com 13m de largura e 13m de profundidade. O terreno possui uma área de 1344m² e 12,40m de frente.

Valor: R\$ 180.000,00

Agende uma visita ao imóvel. Entre em contato pelo Telefone ou WhatsApp: (11) 5872-6785

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

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

FOTO DA AMOSTRA

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 95.000
 Rua Estrela D'ouest - Recreio Primavera, Itapeverica da Serra - SP COD. 2017

PREÇO DE COMPRA
R\$ 95.000

TIPO DE IMÓVEL
 Lote/Terreno

ÁREA
 300m² (R\$ 316/m²)

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

Quê temho interesse neste imóvel:
 Lote/Terreno, 300m², Rua Estrela D'ouest - Recreio Primavera, Itapeverica da Serra - SP, Venda.

Nome _____
 E-mail _____
 Telefone _____

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

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

Você também pode gostar

- R\$ 130.000**
 Condomínio: não informado
 - m² - Quarto - Banheiro - Vaga
 Lote/Terreno à Venda
 Jardim Santa Isabel, Itapeverica da Serra...
 VER TODOS OS DETALHES
- R\$ 130.000**
 Condomínio: não informado
 250 m² - Quarto - Banheiro - Vaga
 Lote/Terreno à Venda, 250m²
 Rua Santa Fido Sul - Recreio Primavera...
 VER TODOS OS DETALHES
- R\$ 210.000**
 Condomínio: não informado
 446 m² - Quarto - Banheiro - Vaga
 Lote/Terreno à Venda, 446m²
 Rua Estrela D'ouest - Recreio Primavera...
 VER TODOS OS DETALHES

ITAPECERICA DA SERRA - Terreno Padrão - Recreio Primavera
 Excelente terreno com 300m² em Itapeverica da Serra...

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

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

FOTO DA AMOSTRA

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

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

Venda
R\$ 200.000
 SIMULAR FINANCIAMENTO

Área Útil
1.200m²

Contate o anunciante!
Jose Gellison
 ATENDIMENTO ONLINE
 (011) VER O TELEFONE

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

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

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

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

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

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

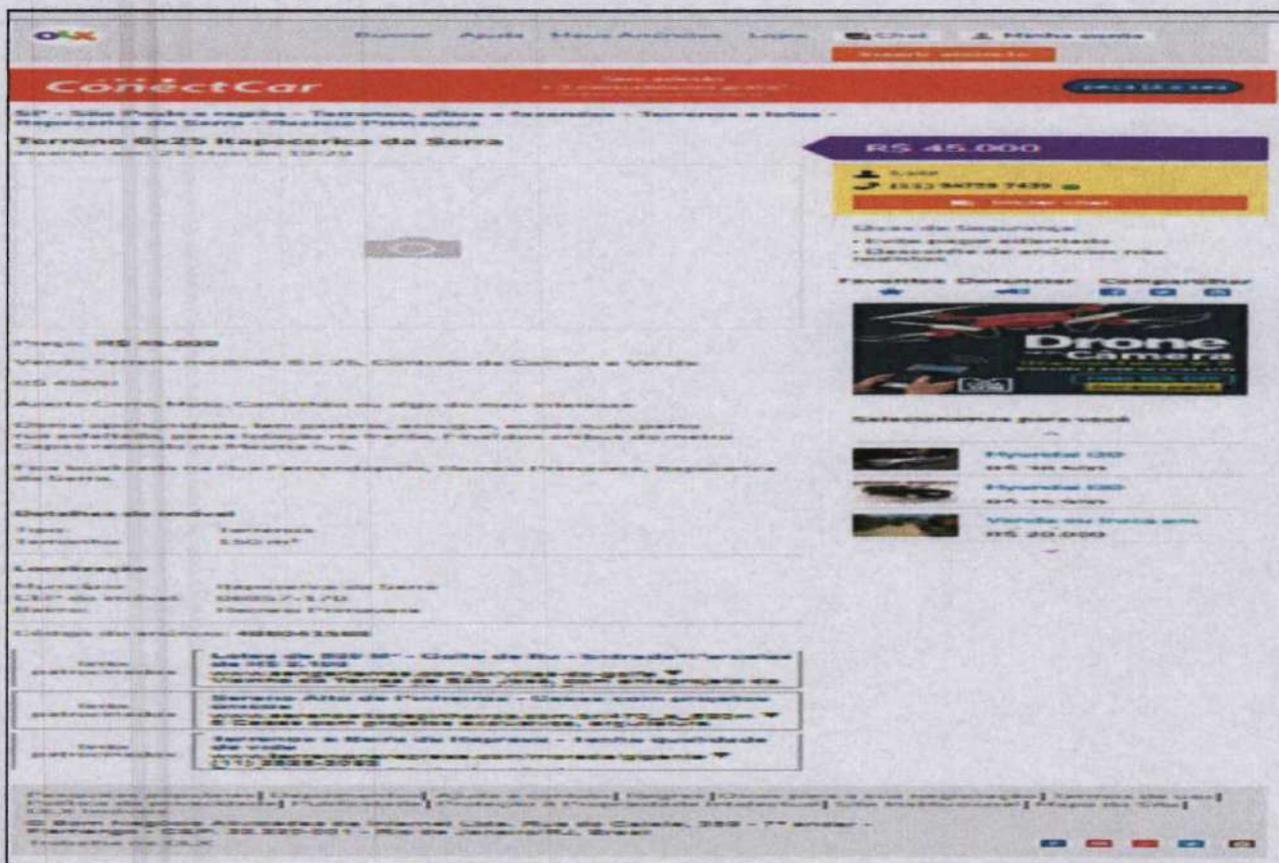
Áreas Comuns
 Acesso asfaltado

Contatar Anunciante
 Ao enviar você está aceitando os termos e condições

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

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

FOTO DA AMOSTRA



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

1051

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

FOTO DA AMOSTRA

OLX Home Ajuda Minha Avaliação Login Meu OLX Minha conta

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

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

Terrenos
Inscrito em 14 Maio de 2014

Eduardo
(11) 98428 1197

Dicas de Segurança

- Não pague antecipado
- Use o seguro de entrega nos pedidos

Verificar Detalhes Comparar

Drone câmera
3 eixos e câmera de 1080p HD
Bateria de 1200mAh com 20 min de voo
Ligando 3000mAh 1080P

Selecionamos para você

Verifique esse novo lote
em venda
R\$ 150.000

Estimado para 2 quartos
com 2 banheiros e terraço
R\$ 150.000

Detalhes do imóvel

| | |
|---------|---------|
| Tipo | Terreno |
| Tamanho | 125 m² |

Localização

| | |
|---------------|--------------------|
| Município | São Paulo |
| CEP do imóvel | 05658-708 |
| Bairro | Jardim Gramma Flor |

Terreno de 25, área totalizada, rua de acesso asfaltada, próximo ao Hospital geral de Repossição da Terra

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

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

FOTO DA AMOSTRA

OLX

Home Ajuda Minha Avaliação Legado Livros Minha conta

#comvocêsempre

SP - São Paulo e região - Terrenos, áreas e instalações - Região do Sorocaba - Região do Sorocaba

Vendo terreno
Terreno com 1121 M² de 25x40

R\$ 320.000

Contato: (11) 4826 1262

Dicas de Segurança
• Evite pagar antecipado
• Use sempre de preferência via cartão

Procurar Comparar Compartilhar

Drone com Câmera
Este é o melhor produto do mundo para quem quer fazer vídeos aéreos e fotos incríveis. Possui uma câmera de 1080p e um sensor de 1/3".
Ligue para: (11) 4826 1262

Preço: R\$ 320.000

Terreno de 1121 m² com 1.121,00 metros quadrados, na O18 Quilômetro 05, Região do Sorocaba 1 - valor R\$ 320.000,00 parcela: (11) 5821-7834/06367-8941/9-0000-1095

Detalhes do imóvel

Temperatura: 1121 m²

Localização

Município: Região do Sorocaba
CEP do imóvel: 0857-170
Estado: Região do Sorocaba

Selecione para você

Terreno de 1121 m² com 1.121,00 metros quadrados, na O18 Quilômetro 05, Região do Sorocaba 1 - valor R\$ 320.000,00

Terreno em área urbana com 1121 m² de terreno, na O18 Quilômetro 05, Região do Sorocaba 1 - valor R\$ 320.000,00

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