

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## I- PREÂMBULO:

Interessado:

**Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão - SP**

Assunto Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação /

Indisponibilidade de Bens

Requerente: Luis Claudio Mariano

Requerido: Flavio Lucas de Menezes Silva

Objetivo: O labor teve por objetivo, proceder à avaliação de dois imóveis, sem benfeitorias, objetos das matrículas nº 15.164 e 16.833, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão, SP, Lotes nº 194 e 208, do loteamento denominado Parque da Pedra do Baú, Comarca de Campos do Jordão, SP.

Assistentes Técnicos: As partes não indicaram assistentes técnicos.

## II - DOS TRABALHOS PERICIAIS:

Os trabalhos para a elaboração deste laudo implicaram nos seguintes procedimentos técnicos:

Visita de pesquisa e busca de informações na Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Campos do Jordão,

Vistoria aos imóveis objetos da avaliação,

Registros fotográficos,

Pesquisa de campo e coleta de dados de mercado,

Análise da documentação constante no processo,

Tratamentos e interpretações dos dados,

Cálculos estatísticos de valoração,

Formulação das conclusões,

Respostas aos quesitos e

Redação do laudo.

### III - BUSCA DE INFORMAÇÕES E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O bairro "Vila Natal" caracteriza-se por ser um local com declividade típica da região serrana. A região é beneficiada por razoável infraestrutura e detém média densidade populacional. Nas proximidades destacam-se diversas atrações turísticas, como o Museu Felícia Leirner, o Auditório Claudio Santoro e o Palácio Boa Vista.

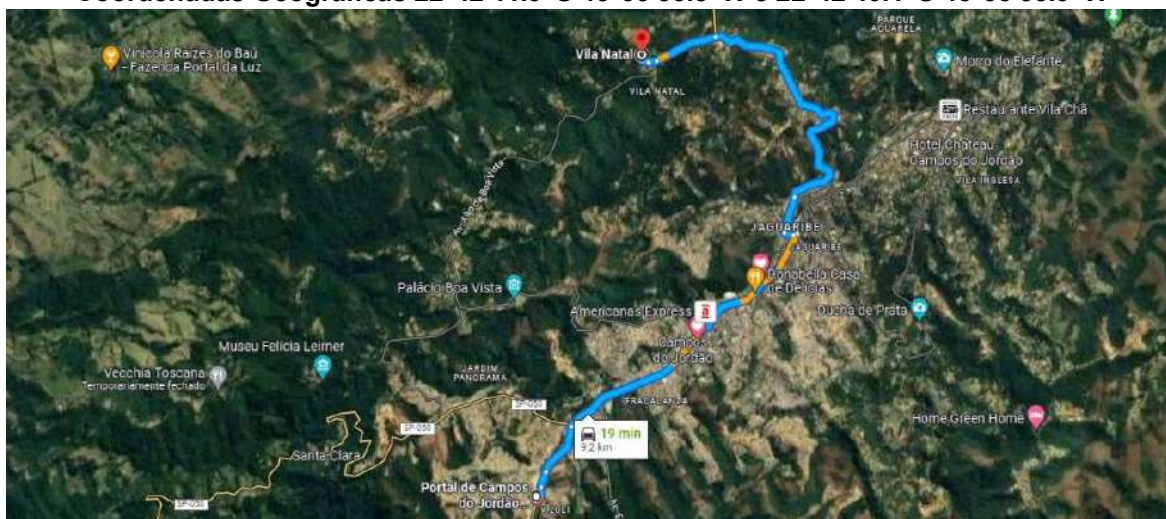
Fundado no meio do século XX, "Vila Natal" é rodeado por paisagens deslumbrantes, e oferece vistas panorâmicas das montanhas e da natureza exuberante. A vegetação, o ar puro e a tranquilidade são características marcantes.

As construções, de padrões médio, médio alto e alto apresentam estilos arquitetônicos variados, desde casas tradicionais até projetos mais contemporâneos.

Ruas arborizadas e casas com detalhes encantadores criam uma atmosfera acolhedora.

Os imóveis objetos das constatações periciais distam aproximadamente 9,2 km do "Portal de Campos do Jordão" localizado no acesso principal do município.

**Coordenadas Geográficas 22°42'41.9"S 45°35'55.8"W e 22°42'40.1"S 45°35'53.9"W**



O Loteamento Parque da Pedra do Baú, encontra-se em área dotada de poucas habitações e pousadas, e farta vegetação. As Avenidas Pedra do Baú e Diamante, onde se localizam as propriedades, são em terra batida, dispõem de coleta de lixo, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública e rede de abastecimento de água. Na circunvizinhança do imóvel avaliando não há sinais de atividades incômodas ou poluentes.



#### IV - VISTORIA:

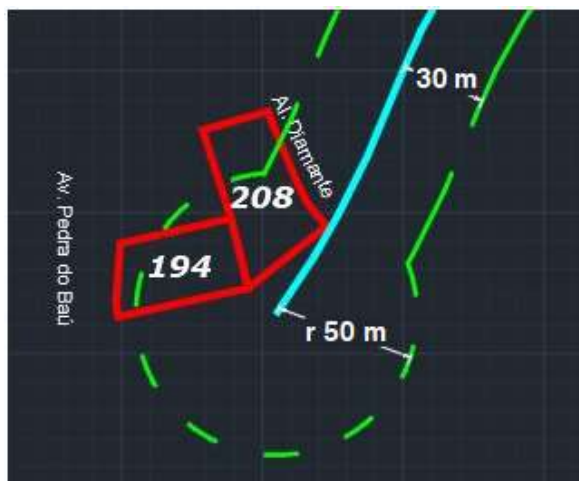
Na data de 06 de março de 2024 (quarta-feira), às 9h30min, este perito, acompanhado pela Engenheira Civil Daniela Tieme Arai e pelo Engenheiro Civil Raphael Willian Mendes da Silva, que o auxiliaram na vistoria estiveram no local para realização dos trabalhos.

Procedeu-se então a visita técnica aos dois imóveis, o levantamento de informações e o levantamento fotográfico da área.

Às 10h15min, o signatário deu por encerrada a visita.

#### V- CONSTATAÇÕES E RESSALVAS:

Os Lote 194 e 208 do Loteamento Pedra do Baú, não dispõem de qualquer benfeitoria. O Lote 194 apresenta, da frente aos fundos declividade de 36% e o Lote 208, em sentido contrário, encontra-se em aclive de 36% da frente para os fundos. Na proximidade dos lotes, existe uma nascente que dá origem a um córrego, afluente do Ribeirão dos Marmelos.



Por conta dos referidos corpos d'água, importantes porções das propriedades (79,29% do Lote 194 e 67,26% do Lote 208) são oneradas por APP - Áreas de Preservação Permanente. Além disso, o imóvel possui muitas árvores e arbustos (portes médio e grande) e por este fato, é certo que qualquer exploração ou utilização da área de fora da APP será muito limitada e condicionada a processo de licenciamento ambiental junto à Secretaria Ambiental Municipal e à CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, que poderão inclusivamente desautorizar (indeferir) qualquer tipo de uso. Tal licenciamento, no caso de ser possível, incorrerá em altos investimentos de tempo e de recursos financeiros, com eventuais compensações ambientais.

A região onde se encontram os imóveis objetos desta perícia, é também uma área de APA (Área de Preservação Ambiental), segundo o artigo 1º do decreto federal 91.304/85, que dispõe sobre a implantação de área de proteção ambiental nos estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo, que determina sob a

denominação de APA da Serra da Mantiqueira, Área de Proteção Ambiental, englobando o município de Campos do Jordão no Estado de São Paulo:

*“Art. 1º, Sob a denominação de APA da Serra da Mantiqueira, fica declarada área de proteção ambiental, a região situada nos municípios de Aiuruoca, Alagoa, Baependi, Bocaina de Minas, Delfim Moreira, Itanhandu, Itamonte, Liberdade, Marmelópolis, Passa Quatro, Passa Vinte, Piranguçu, Pouso Alto, Santa Rita do Jacutinga, Virgínia e Wenceslau Brás, no Estado de Minas Gerais; Campos do Jordão, Cruzeiro, Lavrinha, Pindamonhangaba, Piquete, Santo Antônio do Pinhal e Queluz, no Estado de São Paulo e Resende no Estado do Rio de Janeiro, com as delimitações geográficas constantes do artigo 3º, deste Decreto”.*

Ainda, devemos considerar o que estabelece a Lei Estadual nº 4.105 de 25 de junho de 1984, que declara Área de Proteção Ambiental a região urbana e rural do Município de Campos do Jordão.

#### Potencial de utilização / Dimensionamento:

Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2.022, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso, Ocupação do Solo e da Proteção à Paisagem do Município.

#### **ZR5 - Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano;**

- Categorias de uso permitidas:

- . Residenciais unifamiliares;
- . Usos institucionais – Tabela nº 06.01;
- . Condomínio de edificações de unidades residenciais unifamiliares ou comerciais - Tabela nº 07;
- . Meios de Hospedagem: Hotel, Resort, Bed and Breakfast, Flat, Apart-Hotel, Pousada, Hostel, Albergue,
- . Pensão; hípica com área mínima de terreno de 20.000,00 m2;
- . Clínica de Reabilitação/Recuperação e SPA.

- Parâmetros urbanísticos:

- Taxa de ocupação máxima - 10%;
- Coeficiente de aproveitamento básico - 0,2;

- Recuo frontal - 10,00 m em rua principal e em rua secundária;
- Recuo fundo - 10,00 m em rua principal e em rua secundária;
- Afastamentos laterais - 10,00 m para construções com um ou dois pavimentos;
- Número máximo de pavimentos - 2;
- Área mínima de cobertura vegetal - 80%;

## VI- MÉTODOS E CRITÉRIOS PARA A AVALIAÇÃO:

### Disposições gerais

As metodologias aplicadas obedecem à NBR 14.653-2 e foram escolhidas em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1 preconiza que, “Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado”.

### Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O levantamento de dados de mercado foi feito, utilizando-se das evidências disponíveis, uma composição de uma amostra representativa dos dados de mercado com as características relevantes, tanto quanto possível, contemporâneos e semelhantes às dos imóveis em avaliação. As ofertas que compõem a amostra se constituem de lotes desprovidos de benfeitorias. As informações sobre as ofertas foram obtidas através de pesquisas pela rede mundial e de contatos com profissionais do mercado imobiliário.

### Tratamento das ofertas

Na presente avaliação, foi utilizado o Tratamento de Dados pelos Fatores Oferta (Fo), Área (Fa), Topografia (Ft) e Localização (Fl), com homogeneização e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

**Fo** - O “Fator oferta” promove a correção da elasticidade da informação e é a relação média entre o preço transacionado e o preço ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando.

**Fa** - O “Fator área”, apresentado pelo Professor Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

$F \text{ área} = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando})^{0,25}$

Para diferenças inferiores a 30% e

$F \text{ área} = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando})^{0,125}$

Para diferenças superiores a 30%

**Ft** - O “Fator topografia” estabelece graus de valorização ou desvalorização relacionados às elevações, depressões, aclividades ou declividades do terreno.

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

**FI** - O “Fator localização” busca relacionar a representatividade da variável nas relações de distância e acessibilidade entre os elementos do espectro amostral e o principal centro turístico do município, adotado aqui como polo valorizante, a Vila de Capivari.

**ELEMENTOS PESQUISADOS**

Foram coletados 15 e efetivamente utilizados 10 imóveis na amostra. Os elementos de números 03, 04, 07, 10 e 13 foram identificados como discrepantes (outliers) e desabilitados no saneamento da amostra.

Houve também o cuidado de não incluir na amostra, elementos que apresentassem qualquer indício de passivo ambiental como cobertura vegetal, APP ou outro.

O detalhamento dos elementos pesquisados, encontra-se apensado ao final do laudo.

Este documento é eletrônico e assinado digitalmente por JORGE LUI VIGNOLI, advogado, inscrita no OAB/SP nº 120026, sob o número WCPJ24700104350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000988-86.2026.8.26.0078 e código KG0B0011U.

## VII- DETERMINAÇÃO DOS VALORES:

Definição do valor unitário homogeneizado a partir dos elementos da amostra

$Vuh = \text{Valor do elemento} \times Fo \times (Fa + Ft + Fl - 2) / \text{Área do elemento}$

Médias dos valores unitários obtidas após saneamento

Para o Lote 194, média = R\$ 205,06 /m<sup>2</sup>

Para o Lote 208, média = R\$ 193,66 /m<sup>2</sup>

Caracterização dos imóveis avaliados

### Lote 194

Classificação do imóvel: Lote urbano com 100% de cobertura vegetal.

Área total: 1.089,00 m<sup>2</sup> sendo:

79,29% ou 863,52 m<sup>2</sup> de área onerada por APP e

20,71% ou 225,48 m<sup>2</sup> de área fora da APP.

### Lote 208

Classificação do imóvel: Lote urbano com 100% de cobertura vegetal.

Área total: 1.472,00 m<sup>2</sup> sendo:

67,26% ou 990,07 m<sup>2</sup> de área onerada por APP e

32,74% ou 481,93 m<sup>2</sup> de área fora da APP.

### Influências sobre as áreas avaliadas

Os índices de influência, visam buscar as necessárias correções e ajustes entre o valor médio (paradigma) obtido e o valor da área avaliada. As influências de Área e de Localização são diretas, pois no processo de homogeneização o imóvel avaliando serviu como base de referência. Para os cálculos de avaliação consideraram se então, as seguintes influências:

**Influência da Topografia** - Obedece aos mesmos parâmetros do “Fator topografia” no tratamento das ofertas, utilizando a coluna “depreciação” da tabela.



**Influência da parcela em APP** - Em função das restrições ambientais que impossibilitam qualquer tipo de utilização ou aproveitamento econômico sobre partes dos lotes em análise, adotou-se o trabalho científico denominado “ESVAZIAMENTO DO VALOR ECONÔMICO DE IMÓVEL SITUADO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE” dos autores JOSÉ OCTAVIO DE AZEVEDO ARAGON e NORBERTO HOCHHEIM, apresentado por ocasião do “XIX COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/PR – 2017” que disserta sobre um estudo de caso, que discute a possibilidade de um imóvel, devido às restrições ambientais, ter valor de mercado igual a zero.

O signatário apoiou-se no referido trabalho para avaliação da área em APP que nos imóveis em estudo existem por conta do raio de 50 metros em torno da nascente e da faixa de 30 metros para cada lado da margem do córrego, conforme preconiza o Artigo 4º do Código Florestal Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012:

*“Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:*

*I - As faixas marginais de qualquer curso d’água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:*

*a) 30 (trinta) metros, para os cursos d’água de menos de 10 (dez) metros de largura; ...*

*... IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d’água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;”*

Para a determinação da “Influência da APP”, adotou-se assim o índice de depreciação de 90%, com base também nas recomendações apresentadas no item 6.1 da Norma do “Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital - CAJUFA”:

**Influência da Cobertura Vegetal na parcela fora da APP** - Para a determinação da “Influência da cobertura vegetal”, adotou-se o índice de depreciação de 70%, considerando os custos e dificuldades de licenciamento.

Determinação dos valores de mercado das áreas

#### **Lote 194**

Valor da porção em APP

$V1 = Vu \text{ médio} \times \text{Área em APP} \times \text{Inf Topografia} \times \text{Inf APP}$

$V1 = R\$ 205,06 \times 863,52 \text{ m}^2 \times 0,70 \times 0,10 = R\$ 12.395,14$

Valor da porção em APP = R\$ 12.395,14

Valor da porção fora da APP

$V2 = Vu \text{ médio} \times \text{Área fora da APP} \times \text{Inf Topografia} \times \text{Inf Cobertura Vegetal}$

$V2 = R\$ 205,06 \times 225,48 \text{ m}^2 \times 0,70 \times 0,30 = R\$ 9.709,76$

Valor da área fora da APP = R\$ 9.709,76

### Valor total

Obtém-se o valor total do imóvel através da soma das duas parcelas.

Valor total = V1 + V2

Valor total do lote 194 = R\$ 12.395,14 + R\$ 9.709,76 = 22.104,90

### **Lote 208**

Valor da porção em APP

$V3 = Vu \text{ médio} \times \text{Área em APP} \times \text{Inf Topografia} \times \text{Inf APP}$

$V3 = R\$ 193,66 \times 990,07 \text{ m}^2 \times 0,70 \times 0,10 = R\$ 13.421,59$

Valor da porção em APP = R\$ 13.421,59

Valor da porção fora da APP

$V4 = Vu \text{ médio} \times \text{Área fora da APP} \times \text{Inf Topografia} \times \text{Inf Cobertura Vegetal}$

$V4 = R\$ 193,66 \times 481,93 \text{ m}^2 \times 0,70 \times 0,30 = R\$ 19.599,42$

Valor da área fora da APP = R\$ 19.599,42

### Valor total

Obtém-se o valor total do imóvel através da soma das duas parcelas.

Valor total = V3 + V4

Valor total do lote 208 = R\$ 13.421,59 + R\$ 19.599,42 = 33.021,01

## VIII - CONCLUSÕES:

Aplicados os métodos para avaliação do valor de mercado de imóveis urbanos previstos na norma 14.653 concluiu-se que os valores de mercado para os imóveis avaliados equivalem a:

**Lote 194 - R\$ 22.104,90** (vinte e dois mil, cento e quatro reais e noventa centavos) e

**Lote 208 - R\$ 33.021,01** (trinta e três mil, vinte e um reais e um centavo).

Os valores de mercado aqui referidos são o que consta na NBR 14653-1 no item 3.44: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

## IX – RESPOSTAS AOS QUESITOS

Quesitos apresentados pela Parte Requerente (fls. 21)

1) Os imóveis objeto da avaliação estão localizados em área urbanizada, em loteamento regular e são acessados por via pavimentada?

Resposta: Sim. Os imóveis estão em área urbanizada, em loteamento regular e são acessados por vias em terra batida.

2) Existem benfeitorias, plantas, árvores, mata etc. nos imóveis objeto da avaliação? Discriminar as benfeitorias e/ou o estado em que se encontram os imóveis;

Resposta: Os imóveis são totalmente ocupados por densa vegetação.

3) Os imóveis destinam-se a qual finalidade/uso, comercial, residencial?

Resposta: De acordo com o Plano Diretor do Município de Campos do Jordão, as atividades permitidas nos lotes são:

- . Residenciais unifamiliares;
- . Usos institucionais;
- . Condomínio de edificações de unidades residenciais unifamiliares ou comerciais;
- . Meios de Hospedagem: Hotel, Resort, Bed and Breakfast, Flat, Apart-Hotel, Pousada, Hostel, Albergue,
- . Pensão; hípica com área mínima de terreno de 20.000,00 m2;
- . Clínica de Reabilitação/Recuperação e SPA.

4) Qual o valor de mercado de cada um dos imóveis objeto da avaliação e de suas benfeitorias?

Resposta: O valor de mercado para o lote 194 é de R\$ 22.104,90 e o valor de mercado para o lote 208 é de R\$ 33.021,01. Os imóveis não têm benfeitorias.

5) Existem habitantes/moradores/vizinhos aos imóveis objeto da avaliação?

Resposta: Sim. Existem poucos vizinhos.

Quesitos apresentados pela Parte Requerida (fls. 23 e 24)

1. Queira o senhor perito indicar qual é o tamanho do imóvel, como um todo.

Resposta: O Lote 194 tem área de 1.089,00 m<sup>2</sup> e o Lote 208 tem área de 1.472,00 m<sup>2</sup>.

2. Queira o senhor perito indicar o valor unitário do metro quadrado do imóvel, como um todo.

Resposta: O valor unitário para o lote 194 é de R\$ 20,30 /m<sup>2</sup> e o valor unitário para o lote 208 é de R\$ 22,43 /m<sup>2</sup>.

3. Queira o senhor perito indicar qual é o valor venal da propriedade.

Resposta: De acordo com as certidões emitidas pela Prefeitura Municipal de Campos do Jordão, o valor venal para o lote 194 é de R\$ 22.605,79 e o valor venal para o lote 208 é de R\$ 34.973,98.

4. Queira o senhor perito indicar qual o método de avaliação para a determinação do valor do imóvel.

Resposta: As avaliações foram feitas pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

5. Queira o senhor perito indicar individualizando o valor do terreno e das edificações que nele se encontram.

Resposta: Os imóveis não têm edificações.

6. Queira o senhor perito informar quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

Resposta: As fichas dos imóveis pesquisados e as planilhas de homogeneização da amostra encontram-se apensadas ao laudo.

7. Queira o senhor perito indicar se o imóvel está localizado em condomínio.

Resposta: O imóvel não está localizado em condomínio.

8. Queira o senhor perito informar o valor dos imóveis no entorno do imóvel em questão.

Resposta: Foram localizados seis imóveis disponíveis para venda no entorno dos imóveis avaliados.

1 - Terreno com área de 1.001,00 m<sup>2</sup> à venda por R\$ 550.000,00;

2 - Terreno com área de 1.053,00 m<sup>2</sup> à venda por R\$ 250.000,00;

3 - Terreno com área de 1.200,00 à venda por R\$ 390.000,00;

4 - Terreno com área de 4.762,00 m<sup>2</sup> à venda por R\$ 1.400.000,00;

5 - Terreno com área de 1.166,00 m<sup>2</sup> à venda por R\$ 219.110,00 e

6 - Terreno com área de 1.180,00 m<sup>2</sup> à venda por R\$ 550.000,00.

9. Queira o senhor perito informar se os imóveis estão localizados em área nobre de Campos do Jordão.

Resposta: Afirmativo.

10. Queira o senhor perito informar se o imóvel está em área urbanizada ou rural.

Resposta: Os imóveis estão localizados em área urbanizada.

11. Queira o senhor perito informar se o imóvel é abastecido com água encanada, energia elétrica e sistema de esgoto.

Resposta: Os imóveis são abastecido por rede de água potável e energia elétrica e não dispõem de coleta de esgoto.

12. Queira o senhor perito informar se o imóvel está próximo do centro da cidade e/ou de comércios.

Resposta: Os imóveis estão a sete quilômetros do centro da cidade. Existem poucos estabelecimentos comerciais nas proximidades.

13. Queira o senhor perito informar quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades.

Resposta: Existem pouquíssimos estabelecimentos comerciais pois trata-se de região de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade, não sendo permitidas atividades de comércio. A empresa "Viação na Montanha Ltd." opera linhas de ônibus que conectam a Vila Natal a diferentes bairros do município.

14. Queira o senhor perito informar se o local trata de um loteamento.

Resposta: Afirmativo.

15. Queira o senhor perito informar se há crescimento da área para formação de um condomínio fechado.

Resposta: Não.

#### **X - ENCERRAMENTO:**

Dada por encerrada a missão, o signatário apresenta o Laudo de Avaliação em 15 (quinze) laudas, acompanhadas por 5 anexos, todos digitalmente datados e assinados e segue à disposição desse Excelentíssimo Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Pindamonhangaba, datas e assinaturas digitalmente lançadas.

#### **JORGE RICARDO BARUKI SAMAHÁ**

Arquiteto, Urbanista e Engenheiro de Segurança do Trabalho, CAU A 11154-6

Membro Titular do IBAPE-SP, Registro nº 2155

[jorgesamaha@terra.com.br](mailto:jorgesamaha@terra.com.br), 12 991085255 e 12 996676774

**ANEXOS:**

- 2 Planilhas de Homogeneização
- Fichas com os elementos da amostra
- 2 Relatórios Fotográficos

**Homogeneização dos Elementos - Imóvel Avaliando - Lote 194, Loteamento Pedra do Baú, Campos do Jordão, SP - Matrícula 15.164 - Abril de 2024**

Elemento n°	Área (m²)	Preço (R\$)	Região	Distância Polo Valorizante (Km)	Fonte/ Imobiliária	Contato/ Corretor	Fatores				Unit Homog R\$/m²	Unit Saneado R\$/m²	
							Oferta	Área	Localização	Topografia			
projeção	1.089,00		Pedra do Baú	7,00				1,00	1,00	30%	1,00		
1	1.010,00	R\$ 225.000,00	Recanto Araucárias	4,60	Nova Opção	-	0,90	0,98	0,93	1,05	1,00	R\$ 192,58	R\$ 192,58
2	1.090,00	R\$ 235.000,00	Cidade do Sol	7,80	Nova Opção	-	0,90	1,00	1,02	1,11	1,00	R\$ 219,13	R\$ 219,13
3	1.962,29	R\$ 180.000,00	Floresta Negra	7,60	Nova Opção	-	0,90	1,08	1,01	1,05	1,00	R\$ 94,19	
4	1.500,00	R\$ 120.000,00	Cidade do Sol	7,80	Nova Opção	-	0,90	1,04	1,02	1,11	1,00	R\$ 84,24	
5	1.205,00	R\$ 230.000,00	Vila Natal	7,20	Nova Opção	-	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	R\$ 177,04	R\$ 177,04
6	1.070,00	R\$ 240.000,00	Vale Encantado	5,70	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	1,00	0,96	1,18	1,00	R\$ 230,19	R\$ 230,19
7	1.080,00	R\$ 320.000,00	Vale Encantado	5,70	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	1,00	0,96	1,43	1,00	R\$ 371,36	
8	1.270,00	R\$ 220.000,00	Vale Encantado	5,70	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	1,04	0,96	1,18	1,00	R\$ 184,57	R\$ 184,57
9	1.190,00	R\$ 320.000,00	Vale Encantado	5,70	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	1,02	0,96	1,11	1,00	R\$ 265,52	R\$ 265,52
10	1.020,00	R\$ 300.000,00	Vale Encantado	5,70	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	0,98	0,96	1,25	1,00	R\$ 317,24	
11	1.063,00	R\$ 250.000,00	Atalaia	4,40	Juarez Imóveis	Juarez Barbosa	0,90	0,99	0,92	1,11	1,00	R\$ 217,16	R\$ 217,16
12	1.267,00	R\$ 280.000,00	Atalaia	4,40	Juarez Imóveis	Juarez Barbosa	0,90	1,04	0,92	1,05	1,00	R\$ 200,99	R\$ 200,99
13	1.060,00	R\$ 320.000,00	Alto da Boa Vista	8,10	Juarez Imóveis	Juarez Barbosa	0,90	0,99	1,03	1,05	1,00	R\$ 290,48	
14	1.850,00	R\$ 390.000,00	Alto da Boa Vista	8,10	Muratori	Arthur	0,90	1,07	1,03	1,05	1,00	R\$ 217,12	R\$ 217,12
15	2.044,00	R\$ 300.000,00	Alto da Boa Vista	8,10	Muratori	Arthur	0,90	1,08	1,03	1,00	1,00	R\$ 146,33	R\$ 146,33
16													
17													
18													
19													
20													
21													
22													
23													
24													
25													
26													
27													
28													
29													

<b>média (R\$/m²)</b>	205,06
<b>desvio padrão</b>	32,67
<b>coeficiente variancia</b>	0,16
<b>cv (%)</b>	15,93%

<b>número de dados</b>	10
<b>grau de liberdade</b>	9
<b>intervalo de confiança</b>	0,8
<b>nível de confiança</b>	0,2
<b>distribuição t</b>	1,3830287

<b>t*s/raiz(n-1)</b>	15,05923321
<b>limite superior</b>	R\$ 220,12
<b>média</b>	R\$ 205,06
<b>limite inferior</b>	R\$ 190,00

<b>limites p saneamento</b>	
<b>limite superior (x + 30%)</b>	R\$ 266,58
<b>limite inferior (x - 30%)</b>	R\$ 143,54

Este documento é eletrônico e assinado digitalmente por [nome] em 14/04/2024 às 18:09, sob o número WCPJZ4700104350. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009688-86.2023.8.26.0078 e código JK3088111.



**Homogeneização dos Elementos - Imóvel Avaliando - Lote 208, Loteamento Pedra do Baú, Campos do Jordão, SP - Matrícula 16.833 - Abril de 2024**

Elemento n°	Área (m²)	Preço (R\$)	Região	Distância Polo Valorizante (Km)	Fonte/ Imobiliária	Contato/ Corretor	Fatores					Unit Homog R\$/m²	Unit Saneado R\$/m²
							Oferta	Área	Localização	Topografia			
projeção	1.472,00		Pedra do Baú	7,00				1,00	1,00	15%	1,00		
1	1.010,00	R\$ 225.000,00	Recanto Araucárias	4,60	Nova Opção	-	0,90	0,95	0,93	1,05	1,00	R\$ 187,10	R\$ 187,10
2	1.090,00	R\$ 235.000,00	Cidade do Sol	7,80	Nova Opção	-	0,90	0,93	1,02	1,11	1,00	R\$ 205,05	R\$ 205,05
3	1.962,29	R\$ 180.000,00	Floresta Negra	7,60	Nova Opção	-	0,90	1,04	1,01	1,05	1,00	R\$ 90,90	
4	1.500,00	R\$ 120.000,00	Cidade do Sol	7,80	Nova Opção	-	0,90	1,00	1,02	1,11	1,00	R\$ 81,64	
5	1.205,00	R\$ 230.000,00	Vila Natal	7,20	Nova Opção	-	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	R\$ 164,25	R\$ 164,25
6	1.070,00	R\$ 240.000,00	Vale Encantado	5,70	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	0,92	0,96	1,18	1,00	R\$ 215,60	R\$ 215,60
7	1.080,00	R\$ 320.000,00	Vale Encantado	5,70	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	0,93	0,96	1,43	1,00	R\$ 352,05	
8	1.270,00	R\$ 220.000,00	Vale Encantado	5,70	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	0,96	0,96	1,18	1,00	R\$ 172,81	R\$ 172,81
9	1.190,00	R\$ 320.000,00	Vale Encantado	5,70	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	0,95	0,96	1,11	1,00	R\$ 247,56	R\$ 247,56
10	1.020,00	R\$ 300.000,00	Vale Encantado	5,70	Domani Imóveis	Diego Oliveira	0,90	0,96	0,96	1,25	1,00	R\$ 309,67	
11	1.063,00	R\$ 250.000,00	Atalaia	4,40	Juarez Imóveis	Juarez Barbosa	0,90	0,92	0,92	1,11	1,00	R\$ 201,89	R\$ 201,89
12	1.267,00	R\$ 280.000,00	Atalaia	4,40	Juarez Imóveis	Juarez Barbosa	0,90	0,96	0,92	1,05	1,00	R\$ 186,00	R\$ 186,00
13	1.060,00	R\$ 320.000,00	Alto da Boa Vista	8,10	Juarez Imóveis	Juarez Barbosa	0,90	0,92	1,03	1,05	1,00	R\$ 270,90	
14	1.850,00	R\$ 390.000,00	Alto da Boa Vista	8,10	Muratori	Arthur	0,90	1,06	1,03	1,05	1,00	R\$ 215,28	R\$ 215,28
15	2.044,00	R\$ 300.000,00	Alto da Boa Vista	8,10	Muratori	Arthur	0,90	1,04	1,03	1,00	1,00	R\$ 141,04	R\$ 141,04
16													
17													
18													
19													
20													
21													
22													
23													
24													
25													
26													
27													
28													
29													

<b>média (R\$/m²)</b>	193,66
<b>desvio padrão</b>	30,22
<b>coeficiente variancia</b>	0,16
<b>cv (%)</b>	15,61%

<b>número de dados</b>	10
<b>grau de liberdade</b>	9
<b>intervalo de confiança</b>	0,8
<b>nível de confiança</b>	0,2
<b>distribuição t</b>	1,3830287

<b>t*s/raiz(n-1)</b>	13,93357959
<b>limite superior</b>	R\$ 207,59
<b>média</b>	R\$ 193,66
<b>limite inferior</b>	R\$ 179,73

<b>limites p saneamento</b>	
<b>limite superior (x + 30%)</b>	R\$ 251,76
<b>limite inferior (x - 30%)</b>	R\$ 135,56

## AMOSTRA

Matrícula nº 15.164, Lote 194 e Matrícula nº 16.833, Lote 208

Fichas dos elementos



(12) 99746-0555 | (12) 99776-5470

Nova Opção Imóveis  
Avenida Doutor Januário Miráglia, 986 - Vila Abernécia**Recanto das Araucárias - Terreno com c/ 1.010 m<sup>2</sup>**

Venda: R\$ 225.000,00

Código: t801a



Área total

1010, m<sup>2</sup>

Venda

R\$ 225.000,00

Terreno com c/ 1.010 m<sup>2</sup>, projeto aprovado para construção de residência.



(12) 99746-0555 | (12) 99776-5470

Nova Opção Imóveis  
Avenida Doutor Januário Miraglia, 986 - Vila Abernécia

**Cidade do Sol II - Terreno com ótima localização c/ 1.090 m²**

Venda: R\$ 235.000,00

Código: t796a



Área total

1090, m²

Venda

R\$ 235.000,00

Terreno com ótima localização c/ 1.090 m², faz frente para duas ruas, com uma vista exuberante!

Com a documentação tudo OK!

Este documento é um print de uma página de um sistema de gestão de imóveis. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009888-86.2026.8.26.0078 e código KG0801111. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009888-86.2026.8.26.0078 e código KG0801111.



(12) 99746-0555 | (12) 99776-5470

Nova Opção Imóveis  
Avenida Doutor Januário Miráglia, 986 - Vila Abernécia

**B.Floresta Negra - Terreno solo campo com ótima localização com 1.962,29 m<sup>2</sup>**

Venda: R\$ 180.000,00

Código: 2563



Área total	<b>196229, m<sup>2</sup></b>
Venda	<b>R\$ 180.000,00</b>

Terreno solo campo com ótima localização com 1.962,29 m<sup>2</sup> - B

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 000988-86.2026.8.26.0070 e código KG0B001111. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 000988-86.2026.8.26.0070 e código KG0B001111.



(12) 99746-0555 | (12) 99776-5470

Nova Opção Imóveis  
Avenida Doutor Januário Miráglia, 986 - Vila Abernécia

<b>Cidade do Sol II - Terreno em declive suave c/ 1.500 m².</b>	
Venda: <b>R\$ 120.000,00</b>	Cidade do Sol II <b>Código: t763a</b>



Bairro	<b>Cidade do Sol II</b>
Área total	<b>1500, m²</b>
Venda	<b>R\$ 120.000,00</b>

Terreno em declive suave c/ 1.500 m².

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 000988-86.2026.8.26.0070 e código KGC0B01111. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 000988-86.2026.8.26.0070 e código KGC0B01111.



(12) 99746-0555 | (12) 99776-5470

Nova Opção Imóveis  
Avenida Doutor Januário Miráglia, 986 - Vila Abernécia

**Terreno em aclave com 1.205 m²**

Venda: **R\$ 230.000,00**

**Código: t648a**



Área total	<b>1205, m²</b>
Venda	<b>R\$ 230.000,00</b>

Terreno em aclave, com capoeira.

Este documento é um print de uma página de um sistema de gestão de documentos. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000988-86.2026.8.26.0078 e código KG0B001111.



## DOMANI IMÓVEIS

(12) 99778-1020

atendimento@domaniimoveis.com.br

Rua Brigadeiro Jordão, 485, Salas 13 e 14, Galeria Prudência  
- Bairro Abernésia, Campos do Jordão/SP - CEP 12460-000

# TERRENO

Referência: 00003

CAMPOS DO JORDÃO, SP

Região do Vale Encantado

Venda - R\$ 240.000,00

### Medidas

- 1070 m<sup>2</sup> terreno
- 1070 m<sup>2</sup> total

### Valores

- IPTU - R\$ 228,00

### Descrição

Lote todo limpo e com topografia praticamente plana, lindo imóvel e com preço de oportunidade.

DOMANI IMÓVEIS - A sua Imobiliária em Campos do Jordão/SP!

### Mais Detalhes





## DOMANI IMÓVEIS

(12) 99778-1020

atendimento@domaniimoveis.com.br

Rua Brigadeiro Jordão, 485, Salas 13 e 14, Galeria Prudência  
- Bairro Abernécia, Campos do Jordão/SP - CEP 12460-000

# TERRENO

Referência: 00007

CAMPOS DO JORDÃO, SP

Região do Vale Encantado

Venda - R\$ 320.000,00

### Medidas

- 1080 m<sup>2</sup> terreno
- 1080 m<sup>2</sup> total

### Valores

- IPTU - R\$ 314,00

### Descrição

Imóvel muito bem localizado na região, há poucos metros do asfalto (acesso final de terra), e ainda conta com o charme de algumas araucárias próximos do lote.

DOMANI IMÓVEIS - A sua Imobiliária em Campos do Jordão/SP!



## DOMANI IMÓVEIS

(12) 99778-1020

atendimento@domaniimoveis.com.br

Rua Brigadeiro Jordão, 485, Salas 13 e 14, Galeria Prudência  
- Bairro Abernésia, Campos do Jordão/SP - CEP 12460-000

# TERRENO

Referência: 00008

CAMPOS DO JORDÃO, SP

Região do Vale Encantado

Venda - R\$ 220.000,00

### Medidas

- 1270 m<sup>2</sup> terreno
- 1270 m<sup>2</sup> total

### Valores

- IPTU - R\$ 166,00

### Descrição

Lote com preço de oportunidade, localizado na parte alta do loteamento, com vista e ótima topografia em declive.

DOMANI IMÓVEIS - A sua Imobiliária em Campos do Jordão/SP!



## DOMANI IMÓVEIS

(12) 99778-1020

atendimento@domaniimoveis.com.br

Rua Brigadeiro Jordão, 485, Salas 13 e 14, Galeria Prudência  
- Bairro Abernécia, Campos do Jordão/SP - CEP 12460-000

# TERRENO

Referência: 00009

CAMPOS DO JORDÃO, SP

Região do Vale Encantado

Venda - R\$ 320.000,00

### Medidas

- 1190 m<sup>2</sup> terreno
- 1190 m<sup>2</sup> total

### Valores

- IPTU - R\$ 347,00

### Descrição

Lote em aclave, próximo do asfalto com apenas alguns metros de estrada de terra, excelente localização.

DOMANI IMÓVEIS - A sua Imobiliária em Campos do Jordão/SP!

### Mais Detalhes



## DOMANI IMÓVEIS

(12) 99778-1020

atendimento@domaniimoveis.com.br

Rua Brigadeiro Jordão, 485, Salas 13 e 14, Galeria Prudência  
- Bairro Abernécia, Campos do Jordão/SP - CEP 12460-000

# TERRENO

Referência: 00011

CAMPOS DO JORDÃO, SP

Região do Vale Encantado

Venda - R\$ 300.000,00

### Medidas

- 1020 m<sup>2</sup> terreno
- 1020 m<sup>2</sup> total

### Valores

- IPTU - R\$ 230,00

### Descrição

Lote na parte alta e com uma linda vista para as montanhas, já com rampa de acesso e pequeno platô pronto.

DOMANI IMÓVEIS - A sua Imobiliária em Campos do Jordão/SP!

### Mais Detalhes

Creci: 022401-J

Palavra ou Código do imóvel



HOME

VENDAS

LOCAÇÃO

PERMUTAS

SERVIÇOS

(12) 3663-5229

REF: T50569

(12) 98300-5511

## Terreno / Venda

### Atalaia, Campos do Jordão/SP



#### Finalidades e Valores

VENDA

Pagamento: À Combinar

R\$ 250.000,00

\*\*Valores informados e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso\*\*

#### Localização e Acessibilidade

Tipo do Imóvel: Terreno

Cidade: Campos do Jordão/SP

Bairro: Atalaia

Acesso: Rua de Asfalto

#### Descrição do Imóvel

Terreno residencial para Venda Atalaia, Campos do Jordão 1.063,00 m<sup>2</sup> total

#### Ambientes e Medidas

Quartos

1.063 m<sup>2</sup> de área total

Suites

m<sup>2</sup> de área construída

Banheiros



Compre seu Imóvel



Creci: 022401-J

Palavra ou Código do imóvel

HOME ▾

VENDAS ▾

LOCALIZAÇÃO

PERMUTAS ▾

SERVIÇOS ▾

(12) 3663-5229 ▾

REF: T13379

(12) 98300-5511

# Terreno / Venda

## Atalaia, Campos do Jordão/SP



### Finalidades e Valores

VENDA

Pagamento: À Combinar

R\$ 280.000,00

\*\*Valores informados e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso\*\*

### Localização e Acessibilidade

Tipo do Imóvel: Terreno

Cidade: Campos do Jordão/SP

Bairro: Atalaia

Acesso: Rua de Terra

### Descrição do Imóvel

Localizado no loteamento Atalaia, é uma região excelente para investir seu dinheiro; apenas a 250m do asfalto. 1.267,00 m<sup>2</sup> de área total

### Ambientes e Medidas

Quartos

1.267 m<sup>2</sup> de área total

Suites

m<sup>2</sup> de área construída

Banheiros



ENVIAR UMA PROPOSTA

Compre seu Imóvel



Creci: 022401-J

Palavra ou Código do imóvel

HOME ▾

VENDAS ▾

LOCAÇÃO ▾

PERMUTAS ▾

SERVIÇOS ▾

(12) 3663-5229 ▾

REF: T68083

+ Busca Avançada

(12) 98300-5511

# Terreno / Venda

## Alto da Boa Vista, Campos do Jordão/SP



### Finalidades e Valores

VENDA

Pagamento: À Combinar

R\$ 320.000,00

\*\*Valores informados e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso\*\*

### Localização e Acessibilidade

Tipo do Imóvel: Terreno

Cidade: Campos do Jordão/SP

Bairro: Alto da Boa Vista

Acesso: Rua de Terra

### Descrição do Imóvel

Terreno residencial para Venda Alto da Boa Vista, Campos do Jordão Uma linda vista para as montanhas. 1.060,00 m<sup>2</sup> total

### Ambientes e Medidas

Quartos

Suítes

Banheiros

 1.060 m<sup>2</sup> de área total m<sup>2</sup> de área construída

Compre seu Imóvel





(12) 3663-2088

Muratori Imóveis  
Praça São Benedito, 45 - Capivari

**Corretor responsável**

Arthur

(12)3663-2088

**Terreno com vista para o Baú**

Venda: R\$ 390.000,00

**Código: 2388**

Endereço

Rua Marte, nº 45

Área total

1850, m<sup>2</sup>

Venda

R\$ 390.000,00

Lindo terreno na região do Alto da Boa Vista, a aproximadamente 2km do asfalto. Final de rua, em suave declive, sem mata e com um vista deslumbrante para a Pedra do Baú. Muito sol, principalmente o poente.





(12) 3663-2088

Muratori Imóveis  
Praça São Benedito, 45 - Capivari

### Lotes à venda

Venda: R\$ 300.000,00

Código: 2341



Endereço	Praça São Benedito, nº 45
Área total	2044, m <sup>2</sup>
Venda	R\$ 300.000,00

Na região do Alto da Boa Vista, no asfalto e próximo a vários condomínios. Lote com bastante vegetação nativa.

## REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Lote 194









## REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Lote 208

