

Excelentíssimo Senhor Dr. Juiz de Direito da **9ª VARA CÍVEL** da Comarca de Campinas-SP

Processo nº **0040407-56.2007.8.26.0114**

Ação: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PERDAS E DANOS**

Requerente: **Agnaldo Pavarini Filho e outro**

Requerido: **Construtora Samuel Rubinsky Netto Ltda.**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- elaborado pela perícia técnica em março de 2024 -

→ Resultado da Avaliação: **R\$ 620.000,00** [seiscentos e vinte mil reais]

Gilmar Nascimento Saraiva, Perito Judicial, tendo sido intimado [fls. 854] para apresentar novo laudo do atual Valor de Venda de mercado para este imóvel:

Matrícula do Imóvel penhorado: nº 9511 (fl.01) do **Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré**

Área de Terreno: 1.525,00m² – Posição Lote: **Esquina** – Inscrição Municipal nº 2.200.0528.002-3

Situação da área do terreno do imóvel: **Nu (sem qualquer edificação)**

Endereço: Chácara sob nº 02 - quadra 02 – quarteirão 528 (conforme identificação na Matrícula)

- Rua Hedy Madalena Bocchi, nº 09 [Conforme Certidão Positiva de Débitos]

- Rua Hedy Madalena Bocchi, nº 361 [Conf Croqui do Projeto Municipal de Regularização da numeração]

Esquina com a Rua Izaltine Orlandine Terra

Bairro: **Jardim Florença** – Distrito: **Nova Veneza** – Cidade: **Sumaré-SP**

E tendo concluído os trabalhos, venho apresentar os resultados da avaliação de mercado.

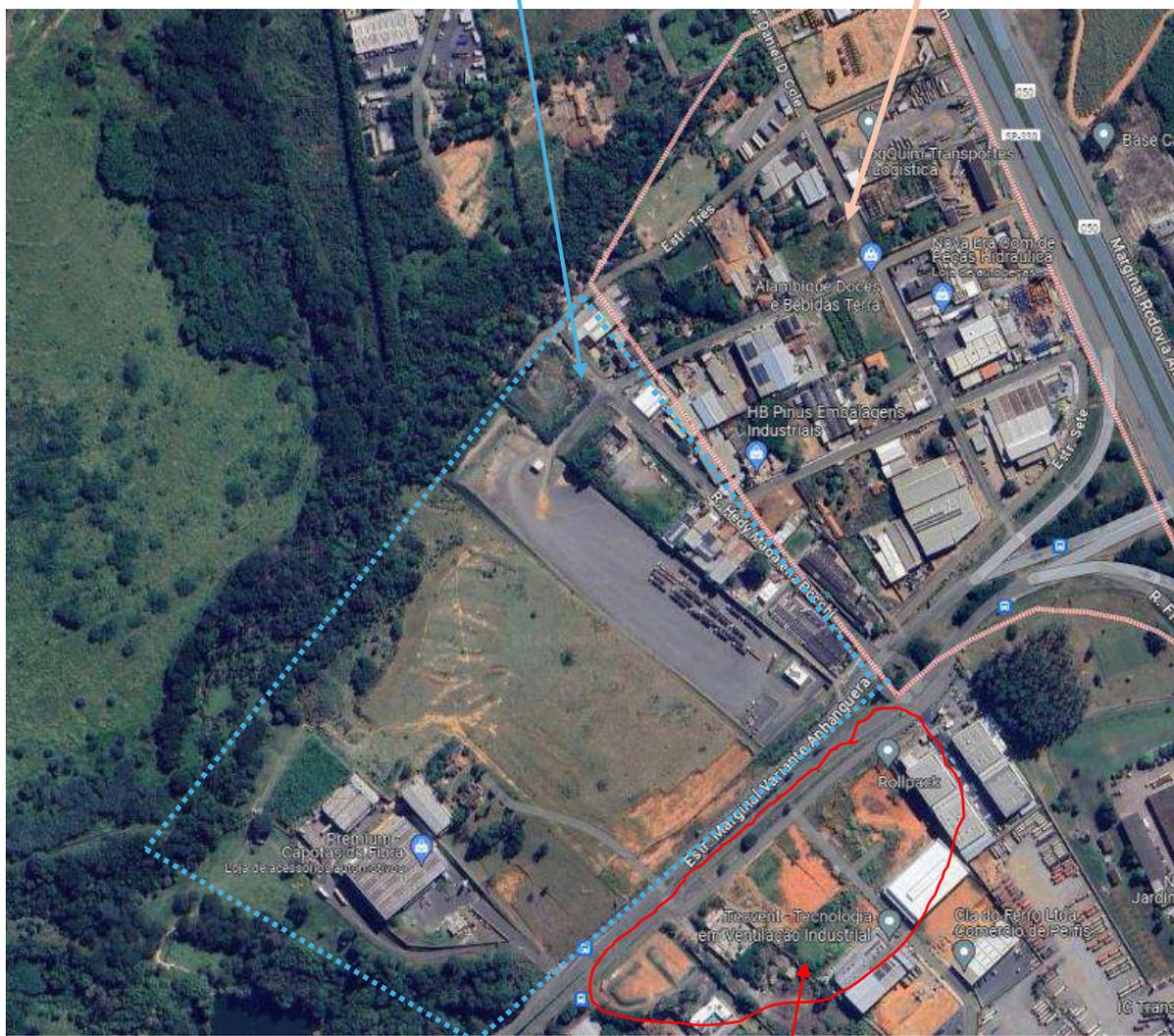
CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Consideração 1:

Este Perito sugere que eventuais interessados conheçam pessoalmente o Terreno e que sanem qualquer dúvida junto à Prefeitura de Sumaré (permissão de uso do solo etc.).

Consideração 2:

Constatou-se, após vastas pesquisas do mercado imobiliário de ofertas de Terrenos à venda - via portais e sites e em visita (pessoalmente), a imobiliárias de Sumaré - que **atualmente NÃO há Terrenos em oferta no Jardim Florença e nas Chácaras Reunidas Anhanguera.**



Dada essa indisponibilidade de ofertas, após sondagem, ampliou-se a zona geográfica de colheita de ofertas de Terrenos à venda, incluindo o loteamento ao lado do Jd. Santa Maria.

Consideração 3:

Dada a dificuldade para **obtenção** dos **dados de imóveis de terceiros**, e para evitar equívocos futuros, este perito, esteve em diferentes prédios da **Prefeitura de Sumaré**, em diferentes dias, contatando, de forma insistente, estes diferentes setores/secretarias:

- Secretaria de Obras (Sr. Ronnie Larocca)
- CEAC – Centro de Atendimento ao Contribuinte (Atendente do público e Sr. Eduardo)
- DTI - Departamento de Tributos Imobiliários (Sra. Gláucia e Sra. Juliana)
- Cadastro Municipal (Sr. Wanderley e Sr. Adailton)
- Secretaria Municipal de Planejamento (Sr. Pedro)

Objetivos deste perito ao consultar estes setores supramencionados:

- para pesquisar bairros de Nova Veneza **assemelhados** em seu perfil de ocupação (econômico e geofísico), em razão de **não** haver imóveis à venda no **Jardim Florença**;
- para levantar **dados técnicos** dos Terrenos selecionados para o grupo de amostras (nº cadastro municipal, zoneamento, dimensões, valor venal, posição na quadra etc.);
- para confirmação dos dados do Terreno avaliando (novo zoneamento etc.);
- para evitar **equívocos não previsíveis** relativos a dados dos envolvidos, já que existe um histórico de informação inadequada advinda de dados documentais do município.

Consideração 4:

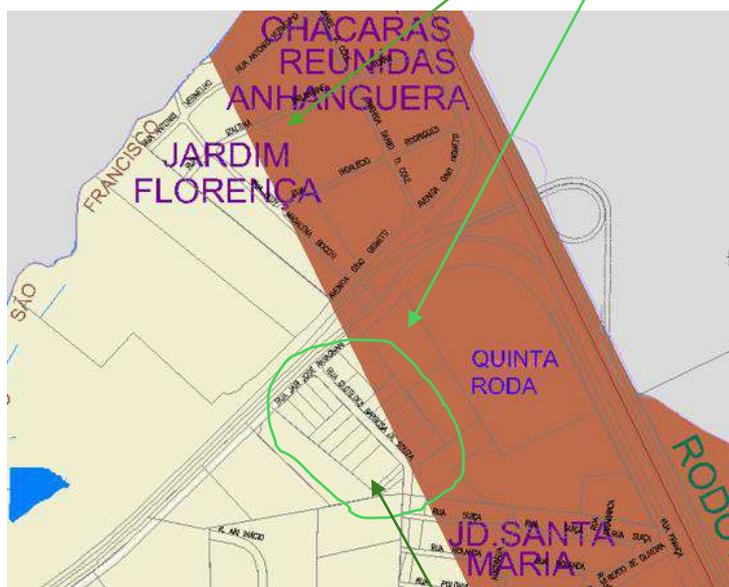
Além da Prefeitura, foram **consultadas** pessoalmente **imobiliárias**, buscando os **corretores mais experientes** da região de **Nova Veneza**, com estes objetivos

- Para auxiliar este perito na **definição** de bairros/trechos **adequados** e **minimamente comparáveis**, em termos de mercado, ao **Jardim Florença**
e
- Para sondagem da real prática do valor de mercado (valor de metro quadrado).

Veja, no mapa do distrito de Nova Veneza, especificamente, o trecho do Terreno Avaliando:



Após estudo junto a corretores e à Prefeitura de Sumaré sobre Localidades de Nova Veneza com perfil geoeconômico assemelhado (ou não) ao trecho do Jardim Florença em que se localiza o avaliando, concluiu-se que, dos trechos geográficos com Terrenos à venda atualmente, aquele menos distinto, ou seja, mais “comparável” - ainda que com valor de mercado relativamente Superior ao do trecho do avaliando (portanto, suscitando tratamento de homogeneização) - é o trecho do Loteamento ao lado do Jd. Santa Maria.



Segundo corretores, a localização dos Terrenos à venda desse Loteamento é superior à localização do Avaliando, pois ficam na frente ou ao lado da Estrada Margl Variante Anhanguera, facilitando o acesso à Rodovia Anhanguera), portanto seu valor de mercado é superior ao do Avaliando.

Corroborando esse raciocínio dos corretores, também a Prefeitura de Sumaré apresenta o valor venal por metro quadrado desse Loteamento (conforme Certidão de Valor Venal) superior ao do Jardim Florença. [Obviamente que o valor venal atribuído a um imóvel pelo seu município não corresponde à realidade do mercado, mas a diferença entre o valor venal de uma localização em relação a outra localização pode servir de norte de forma que

incentive certa correção entre essas diferenças, visando a apreciação ou depreciação entre os sujeitos (ver **Certidão de Valor Venal** no anexo 1)].

Após essas análises e definida a **zona de colheita de amostras**, a perícia **retornou às imobiliárias pessoalmente** [e depois à Prefeitura], para obter **dados mais precisos** sobre as amostras [anunciante são resistentes a fornecer dados para **terceiros não-compradores**].

1. LEIS e NORMAS REGULADORAS deste PARECER

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957 e 1.066, que dispõem sobre a competência do Corretor para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. É se fundamenta tecnicamente no que estabelecem as NBR 14.653-1: 2019 - Avaliações de bens - Parte 1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2: 2011 - Avaliações de bens - Parte 2: Imóveis urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

2. MÉTODOS e TRATAMENTOS EMPREGADOS

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado: Comparação com ofertas de imóveis (terrenos) assemelhados, em suas características extrínsecas e intrínsecas, no que for possível, conforme a disponibilidade no mercado.

Homogeneização por Fatores: Visando tornar similares, o mais possível, as amostras, empregaram-se fatores de homogeneização, quando necessários, para tratar suas características e atributos influenciadores na formação de valores.

Saneamento: Intervalo em torno de 30% acima e abaixo do Valor Unitário Médio obtido.

Fonte dos Dados do Terreno:

Além da Matrícula e Vistoria, extraíram-se dados sobre o imóvel destas fontes: de Documentos presentes no Processo Judicial; da Certidão de Valor Venal de Imóvel e do Croqui de Projeto de regularização da numeração da rua (Prefeitura de Sumaré).

4. LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO - BAIRRO - ENTORNO

Endereço do Lote Avaliando:

- Rua Hedy Madalena Bocchi, nº 09 (segundo Certidão Positiva de Débitos e Certidão do Valor Venal),
- Rua Hedy Madalena Bocchi, nº 361 (conf. croqui de projeto municipal de regularização da numeração)



Sobre o Distrito e o Bairro: Localização - Acesso - Limites:

Nova Veneza é um distrito de Sumaré que integra a Região Metropolitana de Campinas, no interior do estado de São Paulo. A região de Nova Veneza apresenta heterogeneidade no uso e ocupação do solo: residencial, industrial, agrícola, comercial e serviços; além de áreas

improdutivas que se caracterizam como vazios urbanos. Os usos comerciais e de serviços concentram-se junto à Avenida da Amizade e Avenida Brasil. No distrito, existe o Hospital Estadual de Sumaré “Dr. Leandro Franceschini”, de caráter regional. A presença de indústrias é notada sobretudo junto à Avenida da Amizade, e, principalmente, ao longo da Rodovia Virgínia Viel Campo Dall’Orto (Pastifício Selmi, Flyer Indústria Aeronáutica, Microsteel Aços Microfundidos e o corredor de concessionárias). Nas últimas décadas, bairros planejados e condomínios de médio e alto padrão que se instalaram no local, novas indústrias e equipamentos urbanos, como o Hospital Regional, e o SESI às margens da Rodovia Anhanguera e do Núcleo Velho de Nova Veneza, e o fortalecimento do comércio elevaram o perfil econômico e social do distrito. A **industrialização** é marco no distrito, e se estende ao longo da Rodovia Anhanguera, em que se estabeleceram importantes empresas (Honda, 3M, Pirelli, PPG, Villares Metals, Pastifícios Selmi, Adere, Medley etc.).

O bairro **Jardim Florença (Nova Veneza - Sumaré)** avizinha-se a estes bairros: Chácaras Reunidas Anhanguera, Santa Maria, Monte Alegre. No bairro, há pequeno trecho que ainda **não** possui asfalto, guias e sarjetas. Por outro, possui rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefonia, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo.

Nas proximidades, existe uma minúscula ocupação em área de pública (considerada pela Prefeitura como área de sistema de recreio), com algumas poucas casas em alvenaria.



5. VISTORIA TÉCNICA DO IMÓVEL

Data e Horário da Vistoria: em 09.03.2024, às 15 horas

Local: Rua Hedy Madalena Bochi, nº 361 – Jardim Florença – Nova Veneza – Sumaré-SP

Objetivo: conhecer, analisar e fotografar o imóvel para estimar seu valor de mercado.

Participantes: Comunicados **por telefone** e **por e-mail** sobre dia e horário da vistoria, os advogados Fábio L. F Ming (Requerente) e Natália Caetano (Requerido) **não** manifestaram interesse em participar, oficializando o **não comparecimento** via e-mail.

6. AVALIAÇÃO DO TERRENO

INFORMAÇÕES TÉCNICAS RELEVANTES PARA A AVALIAÇÃO

Situação do Terreno: sem edificação – **Zoneamento:**ZM-01 – **Posição do Lote:** esquina

Área do Terreno: 1.525,00m² – **Testada:** 24,60m

Topografia: Declive Lateral ou Frontal (a depender da rua através da qual se olha) aparentemente em torno de 20% (**a precisão sobre percentual desse declive ou desnível da rua somente pode ser definida por meio de levantamento planialtimétrico, topográfico**).

TERRENO – CRITÉRIO GEOGRÁFICOS PARA SELEÇÃO DE AMOSTRAS

Após definição da área geográfica assemelhada ao Jardim Florença e Chácaras Reunidas Anhanguera, buscou-se selecionar Terrenos em Nova Veneza, com área (relativamente) assemelhada à área do avaliando, neste bairro:

- Loteamento próximo ao Jardim Santa Maria.

TERRENO – TRATAMENTO APLICADO PARA HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

Fator de Oferta [FO]:

Aplicou-se a todos os elementos comparativos, selecionados para o grupo de amostras que se encontram em oferta em março de 2024.

O fator Oferta é considerado pela norma como margem de negociação entre o valor ofertado e o valor efetivamente negociado.

Fator Topografia [FTopo],

Conforme recomenda a Norma IBAPE:

Situação aparente do Paradigma Avaliando (terreno com declive entre 10 a 20%): **0,80**

Declive até 5%..... 0,95

Declive de 5% a 10%..... 0,90

Declive de 10% a 20%..... 0,80

Declive maior que 20% 0,70

Abaixo nível da rua até 1,00m 1,00

Abaixo nível da rua de 1,00 a 2,50m.... 0,90

Abaixo nível da rua de 2,50 a 4,00m ... 0,80

Fator Esquina (múltiplas frentes):

Também é chamado de **Fator de frentes múltiplas**, e considera a valorização decorrente da vantagem de maiores possibilidades de utilização de terrenos de esquina ou de mais de uma frente (acesso, visibilidade). Adotou-se o percentual de 10%.

Fator Localização [Floc]:

- Considerando o resultado das sondagens, junto a imobiliárias e corretores de imóveis experientes, a respeito de eventuais diferenças de mercado entre:
 - o trecho específico do Jardim Florença em que se localiza o Terreno Avaliando e
 - o Loteamento ao lado do Jardim Santa Maria, em que se localizam as seis amostras
- Considerando, ainda, grosso modo, a diferença de valor venal do imóvel por m² entre essas duas localidades (avaliando: R\$ 49,60/m²; amostras: entre R\$ 72,28/m², R\$ 83,12/m² e R\$ 85,03/m²).

Definiu-se, então, a partir dessas considerações, o percentual de 25% para representar essa diferença entre as localidades.

Fator Área [FA]:

Não se aplicou, já que, no grupo de amostra selecionados, não se identificou a premissa de que “*quanto menor a área maior o valor do metro quadrado e vice-versa*”, conforme gráfico de tendência.



Fator Testada [FA]: Não se aplicou, já que, no grupo de amostra selecionados, não se identificou a premissa de que quanto maior a testada, maior o valor do metro quadrado.

TERRENO - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta a apuração do valor unitário de cada amostra e do valor unitário médio homogeneizado e saneado.

ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENO									
- ÁREA DO TERRENO AVALIANDO: 1.525,00 m ² - TESTADA DO TERRENO AVALIANDO: 24,60m -									
- VALOR VENAL: R\$ 49,60/M ² - TOPOGRAFIA DO AVALIANDO: LEVE DECLIVE -									
	FONTES	CÓDIGO SITE	VALOR OFERTADO (-) FATOR OFERTA VALOR DE VENDA - R\$ -	ÁREA DO TERRENO - m ² -	TESTADA e ZONEAMENTO	VALOR UNITÁRIO ORIGINAL	FATORES	SOMA DOS FATORES	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO - R\$ -
1	ELDORADO (19) 99448-6572 (19) 3803-1330	VENDIDO Não Esquina	975.955,50 (-) FO: 19,0538% 790.000,00	1.501,47	28,22m ZCAnhanguera	526,15	F.Esq: 1,10 FTop: 0,80 FLoc: 0,75	0,65	342,00
2	ELDORADO (19) 99448-6572 (19) 3803-1330	VENDIDO Não Esquina	976.599,00 (-) FO: 19,0538% 790.000,00	1.502,46	17,81m ZM1	525,80	F.Esq: 1,10 FTop: 0,80 FLoc: 0,75	0,65	341,77
3	AVM (19) 3873-1000 (19) 99171-9254	TE1388 Não Esquina	1.487.500,00 (-) FO: 10% 1.338.850,00	1.750,00	22,58 ZM1	765,00	F.Esq: 1,10 FTop: 0,80 FLoc: 0,75	0,65	497,28
4	AVM (19) 3873-1000 (19) 99171-9254	TE1388 Não Esquina	1.487.500,00 (-) FO: 10% 1.338.850,00	1.750,00	22,58 ZM1	765,05	F.Esq: 1,10 FTop: 0,80 FLoc: 0,75	0,65	497,28
5	AVM (19) 3873-1000 (19) 99171-9254	AR0191 Não Esquina	1.300.000,00 (-) FO: 10% 1.170.000,00	2.000,00	25,08 ZM1	585,00	F.Esq: 1,10 FTop: 0,80 FLoc: 0,85	0,75	438,75
6	PLENA MAIS (19) 3396-0374 (19) 97402-7656	AR0121 Esquina	1.820.000,00 (-) FO: 10% 1.638.000,00	2.808,22	35,68 ZM1	583,28	F.Esq: 1,00 FTop: 0,80 FLoc: 0,75	0,55	320,80
SOMATÓRIA									2.437,88
Divisão pelo nº de amostras									: 06
MÉDIA ARITMÉTICA									406,31
Limite Inferior									284,41
Limite Superior									528,20
VALOR UNITÁRIO MÉDIO - HOMOGENEIZADO E SANEADO									406,31

TERRENO - VALOR UNITÁRIO MÉDIO

O Valor Unitário Médio de TERRENO localizado no Jardim Florença, com as características do terreno avaliando, é **R\$ 406,31** (quatrocentos e seis reais e trinta e um centavos).

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO BEM

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 2 deste documento e após o emprego do arredondamento permitido pela norma, tem-se que o valor de mercado do bem resultou em **R\$ 620.000,00** (seiscentos e vinte mil reais), conforme cálculos abaixo:

- Área x valor unitário médio homogeneizado e saneado = Valor do Terreno
- 1.525,00 x 406,31 = R\$ 619.622,75.

8. TERMOS de ENCERRAMENTO

Honrado e grato com a nomeação e nada mais havendo a esclarecer, encerro os trabalhos de avaliação e disponho-me a dirimir quaisquer dúvidas e ou equívocos.

Na sequência: **ANEXO 1** – Elementos Comparativos de Terrenos (links, fotos, dados)
ANEXO 2 – Certidão do Valor Venal dos Imóveis envolvidos

Campinas, 20 de março de 2024.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

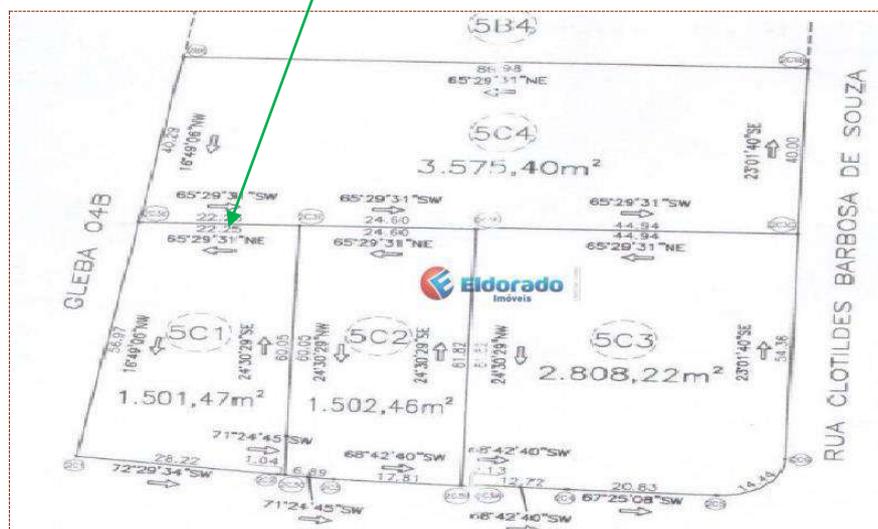
CNAI 30014

E-mail: gilmarsaraiva@terra.com.br

ANEXO 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS de TERRENOS

Dados Técnicos – Link do Anúncio – Certidão de Valor Venal

ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: ELDORADO – CÓDIGO SITE: VENDIDO – INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 2.091.0002.922.9	
	VALOR DE OFERTA: R\$ 975.955,50	TOPOGRAFIA: PLANO
	ÁREA TERRENO: 1.501,47m ²	POSIÇÃO NA QUADRA: NÃO ESQUINA
	TESTADA: 28,22m ²	ZONEAMENTO: ZM1
	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 2.091.0002.922.9	VALOR VENAL: R\$ 127.681,48 (R\$ 85,04/m ²)
	ENDEREÇO: RUA JOSÉ JAIR RAVAGNANI, S/N – JDM SANTA MARIA - NOVA VENEZA – SUMARÉ – SP Voltados para a Estrada Marginal Variante Anhanguera	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-9387-m-por-r\$-6.100.000-00-jardim-2964449641.html https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-jardim-santa-maria-bairros-sumare-9388m2-venda-RS6100000-id-2559706787/		
<p>Observação: Esse Terreno estava sendo ofertado, em um anúncio conjunto com 04 (quatro) imóveis, por R\$ 650,00/m², ou seja, por R\$ 975.955,50. Segundo o corretor, foi vendido em outubro de 2023 (entre proprietário e comprador) por R\$ 790.000,00, ou seja, vendido por R\$ 526,15/m² (o Fator de Oferta, neste caso, foi de 19,0538%). Recuperou-se o link pelo portal ImóvelWeb e Viva Real somente para demonstração do valor ofertado no anúncio. Portanto, dos 04 imóveis, dois foram vendidos para o mesmo comprador (elemento comparativo 1 e o elemento comparativo 2).</p>		



Área à venda, 9387 m² por R\$ 6.100.000,00 - Jardim Santa Maria (Nova Veneza) - Sumaré/SP

EMPREENDEDOR!!! Invista na região que mais cresce no Estado de São Paulo, a REGIÃO METROPOLITANA de CAMPINAS! A ELDORADO vende uma EXCEPCIONAL ÁREA com 9 387,55m², próximo ao trevo da Anhanguera e distante cerca de 5km do Centro de Sumaré. Topografia plana.
Zoneamento ZI1
Ler descrição completa >

Perguntas para a imobiliária

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

Ola! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

Eldorado Imóveis

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL

Nº 152133/2024

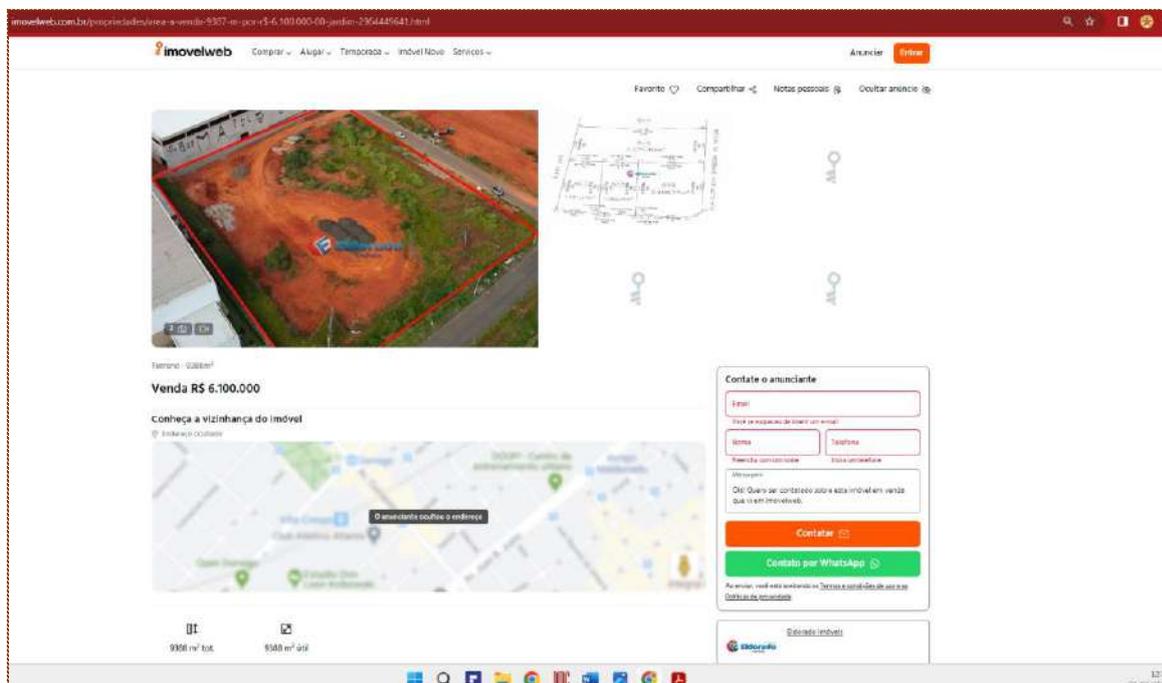
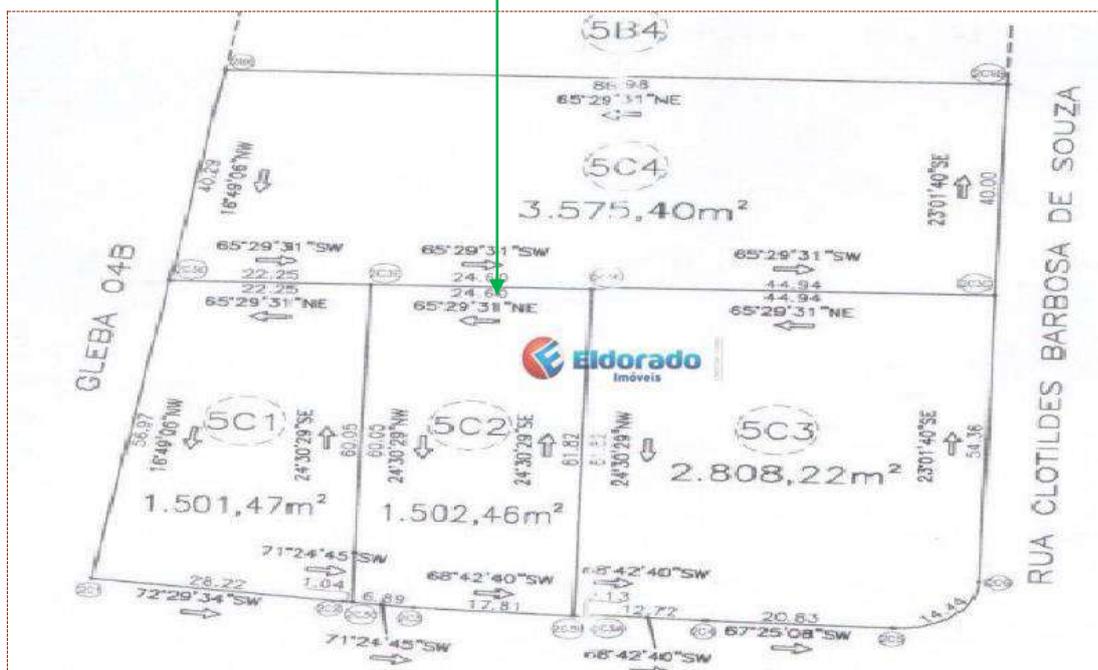
A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de 2024 e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária: 2.091.0002.922.9 **Cadastro:** 152133
Lote: GL.05C-1 **Quadra:** 0 **Loteamento:** DIVERSOS
Proprietário: VINGI PARTICIPAÇÕES LTDA
Logradouro: RUA JOSE JAIR RAVAGNANI, SN
 DIVERSOS 2
Compromissário: ROQUE MARTINELLI

	VALOR VENAL	ÁREAS
Valor Venal Terreno:	R\$ 127.681,48	1.501,47 m ²
Valor Venal Principal:	R\$ 0,00	0,00 m ²
Valor Venal Dependência:	R\$ 0,00	0,00 m ²
Valor Venal Secundária:	R\$ 0,00	0,00 m ²
VALOR VENAL TOTAL:	R\$ 127.681,48	

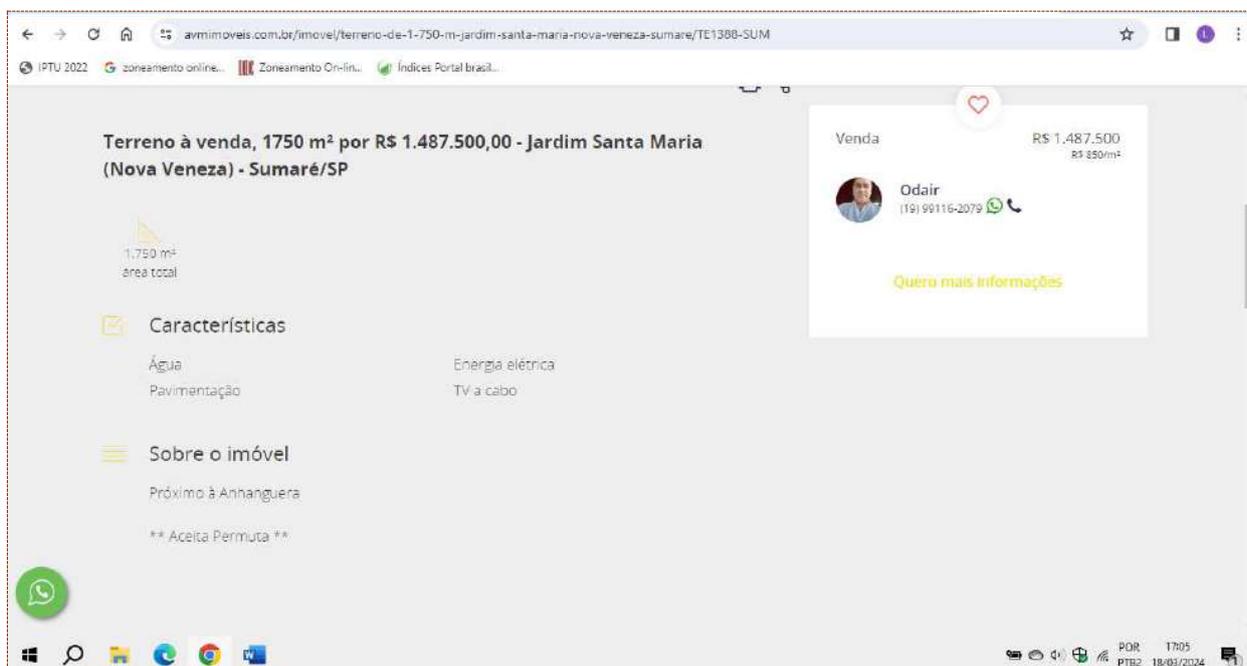
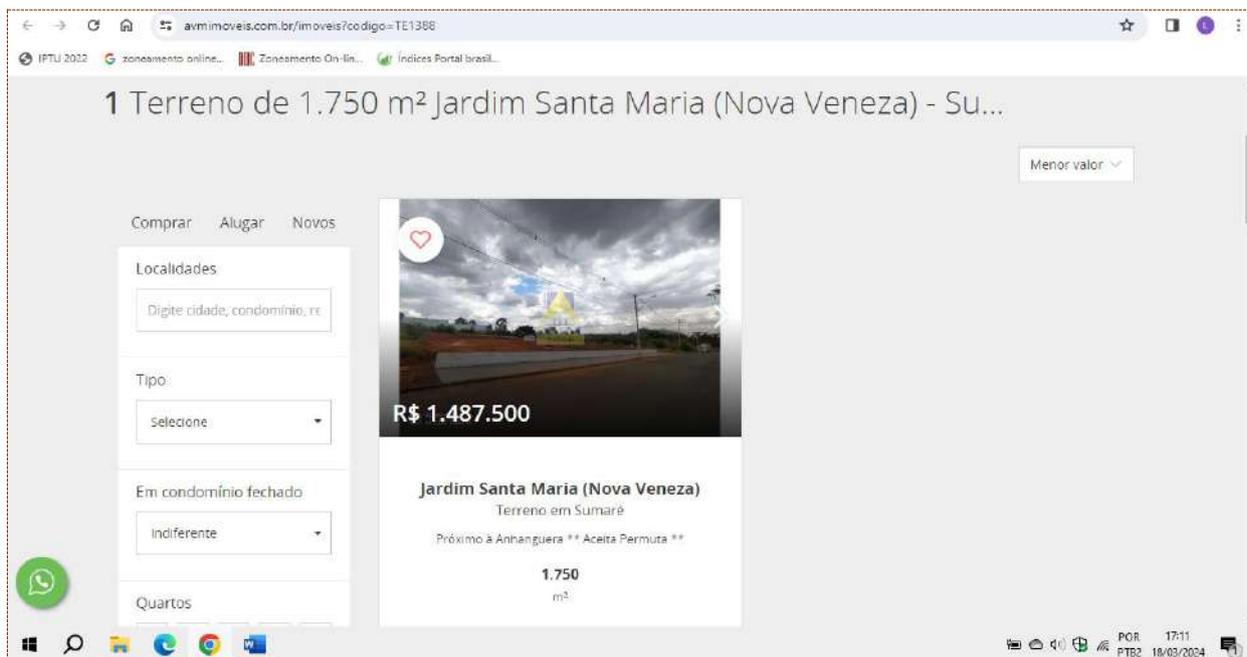
ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: ELDORADO – CÓDIGO SITE: VENDIDO – INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 2.091.0002.923.7	
	VALOR DE OFERTA: R\$ 976.599,00	TOPOGRAFIA: PLANO
	ÁREA TERRENO: 1.502,46m ²	POSIÇÃO NA QUADRA: NÃO ESQUINA
	TESTADA: 17,81m ²	ZONEAMENTO: ZM1
	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 2.091.0002.923.7	VALOR VENAL: R\$ 108.600,81 (R\$ 72,28/m ²)
	ENDEREÇO: RUA JOSÉ JAIR RAVAGNANI, S/N – JDM SANTA MARIA - NOVA VENEZA – SUMARÉ – SP Voltados para a Estrada Marginal Variante Anhanguera	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-9387-m-por-r\$-6.100.000-00-jardim-2964449641.html https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-maria-bairros-sumare-9388m2-venda-RS6100000-id-2559706787/		
<p>Observação: Esse Terreno estava sendo ofertado, em um anúncio conjunto com 04 imóveis, por R\$ 650,00/m², ou seja, por R\$ 975.955,50. Segundo o corretor, foi vendido em outubro de 2023 (entre proprietário e comprador) por R\$ 790.000,00, ou seja, vendido por R\$ 526,15/m² (o Fator de Oferta, neste caso, foi de 19,0538%). Recuperou-se o link pelo portal imóvel web e viva real para demonstração. Dos 04 imóveis, dois foram vendidos para o mesmo comprador (elemento comparativo 1 e o elemento comparativo 2).</p>		



CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL		
N° 152134/2024		
A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de 2024 e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:		
DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Imobiliária:	2.091.0002.923.7	Cadastro: 152134
Lote: GL.05C-2	Quadra: 00	Loteamento: DIVERSOS
Proprietário: VINGI PARTICIPAÇÕES LTDA		
Logradouro: RUA JOSE JAIR RAVAGNANI, SN DIVERSOS 2		
Compromissário:		
	VALOR VENAL	ÁREAS
Valor Venal Terreno:	R\$ 108.600,81	1.502,46 m²
Valor Venal Principal:	R\$ 0,00	0,00 m²
Valor Venal Dependência:	R\$ 0,00	0,00 m²
Valor Venal Secundária:	R\$ 0,00	0,00 m²
VALOR VENAL TOTAL:	R\$ 108.600,81	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 14:43, sob o número WCAS24701655643. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040407-56.2007.8.26.0114 e código PqL8kIOg.

ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: AVM - CÓDIGO SITE: TE1388 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 2.091.0002.852.8	
	VALOR DE VENDA: R\$ 1.487.500,00	TOPOGRAFIA: PLANO
	ÁREA TERRENO: 1.750,00 m²	POSIÇÃO NA QUADRA: NÃO ESQUINA
	TESTADA: 22,58m²	ZONEAMENTO: ZM1
	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 2.091.0002.852.8	VALOR VENAL: R\$ 126.493,50 (R\$ 72,28/m²)
	ENDEREÇO: RUA JOSÉ JAIR RAVAGNANI, S/N - JDM SANTA MARIA - NOVA VENEZA - SUMARÉ - SP Voltados para a Estrada Marginal Variante Anhanguera	
<p>Observação: Esta imobiliária vende dois terrenos idênticos, ambos voltados para a Estrada Marginal Variante Anhanguera, com a mesma área e testada e o mesmo valor de oferta. No entanto, não há 2 anúncios, um para cada terreno, ou seja, o anúncio de código TE1388 [1.750m² - R\$ 1.487.500] refere-se a um terreno, mas representa os dois terrenos disponível à venda.</p> <p>https://www.avmimoveis.com.br/imoveis?codigo=TE1388</p>		



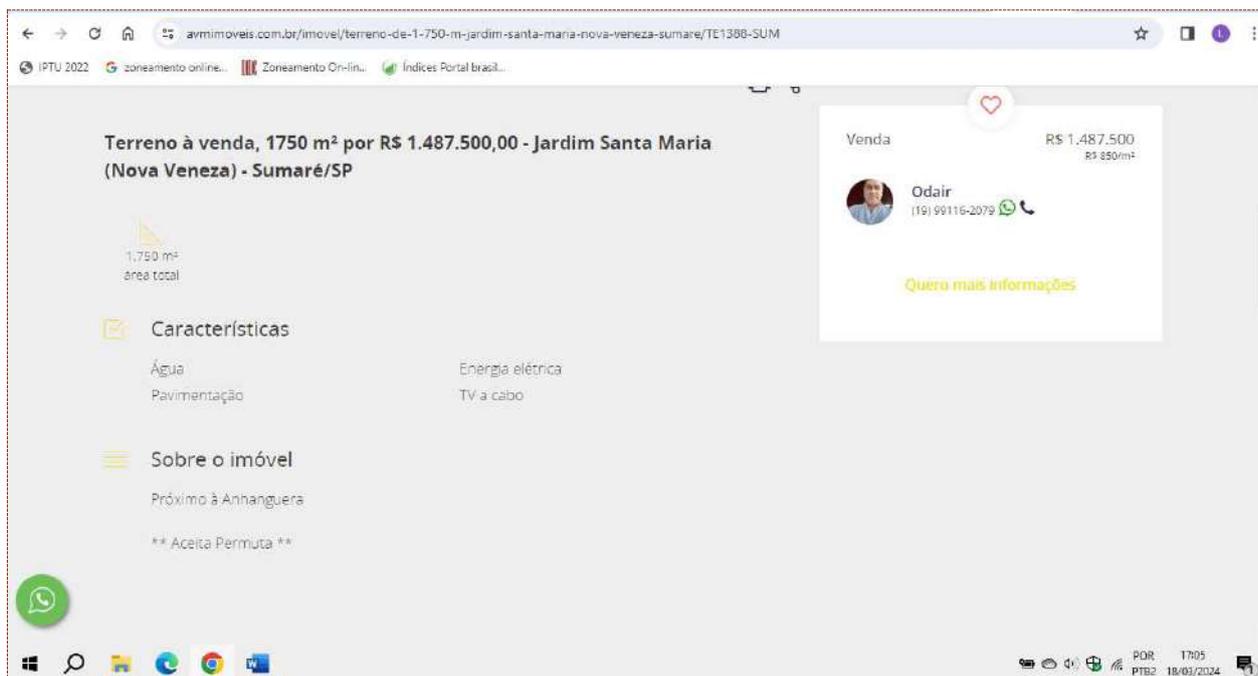
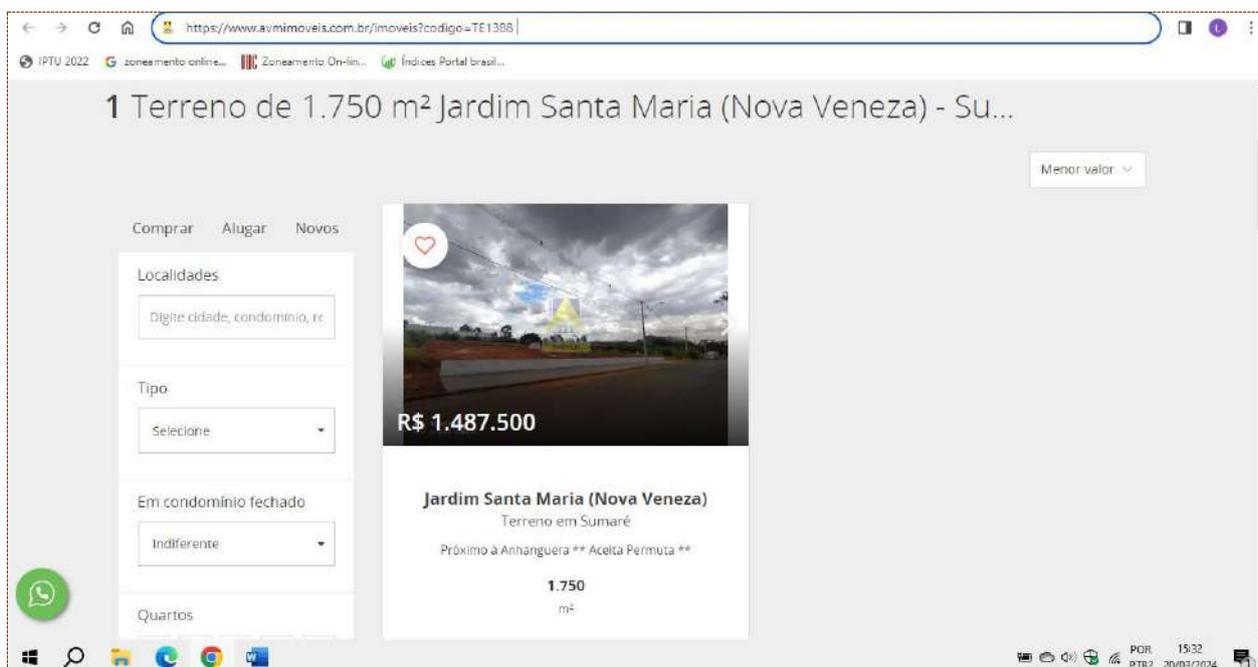
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL**N° 142825/2024**

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de 2024 e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:

DADOS DO IMÓVEL**Inscrição Imobiliária:** 2.091.0002.852.8**Cadastro:** 142825**Lote:** GLEBA 06 - B3B **Quadra:** 00**Loteamento:** DIVERSOS**Proprietário:** JOSE CLAUDIO SORRENTINO**Logradouro:** RUA JAIR JOSE RAVAGNANI, SN
DIVERSOS 2**Compromissário:**

	VALOR VENAL	ÁREAS
Valor Venal Terreno:	R\$ 126.493,50	1.750,00 m ²
Valor Venal Principal:	R\$ 0,00	0,00 m ²
Valor Venal Dependência:	R\$ 0,00	0,00 m ²
Valor Venal Secundária:	R\$ 0,00	0,00 m ²

ELEMENTO COMPARATIVO 4	IMOBILIÁRIA: AVM - CÓDIGO SITE: TE1388 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 2.091.0002.853.6	
	VALOR DE VENDA: R\$ 1.487.500,00	TOPOGRAFIA: PLANO
	ÁREA TERRENO: 1.750,00 m²	POSIÇÃO NA QUADRA: NÃO ESQUINA
	TESTADA: 22,58m²	ZONEAMENTO: ZM1
	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 2.091.0002.853.6	VALOR VENAL: R\$ 126.493,50 - (R\$ 72,28m²/m²)
	ENDEREÇO: RUA JOSÉ JAIR RAVAGNANI, S/N - JDM SANTA MARIA - NOVA VENEZA - SUMARÉ - SP Voltados para a Estrada Marginal Variante Anhanguera	
<p>Observação: Esta imobiliária vende dois terrenos idênticos, ambos voltados para a Estrada Marginal Variante Anhanguera, com a mesma área e testada e o mesmo valor de oferta [1.750m² - R\$ 1.487.500]. No entanto, não há dois anúncios, um para cada terreno, ou seja, os dados do anúncio TE1388 referem-se a um terreno, mas representam cada um dos dois terrenos à venda.</p> <p>https://www.avmimoveis.com.br/imoveis?codigo=TE1388</p>		



CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL

N° 142826/2024

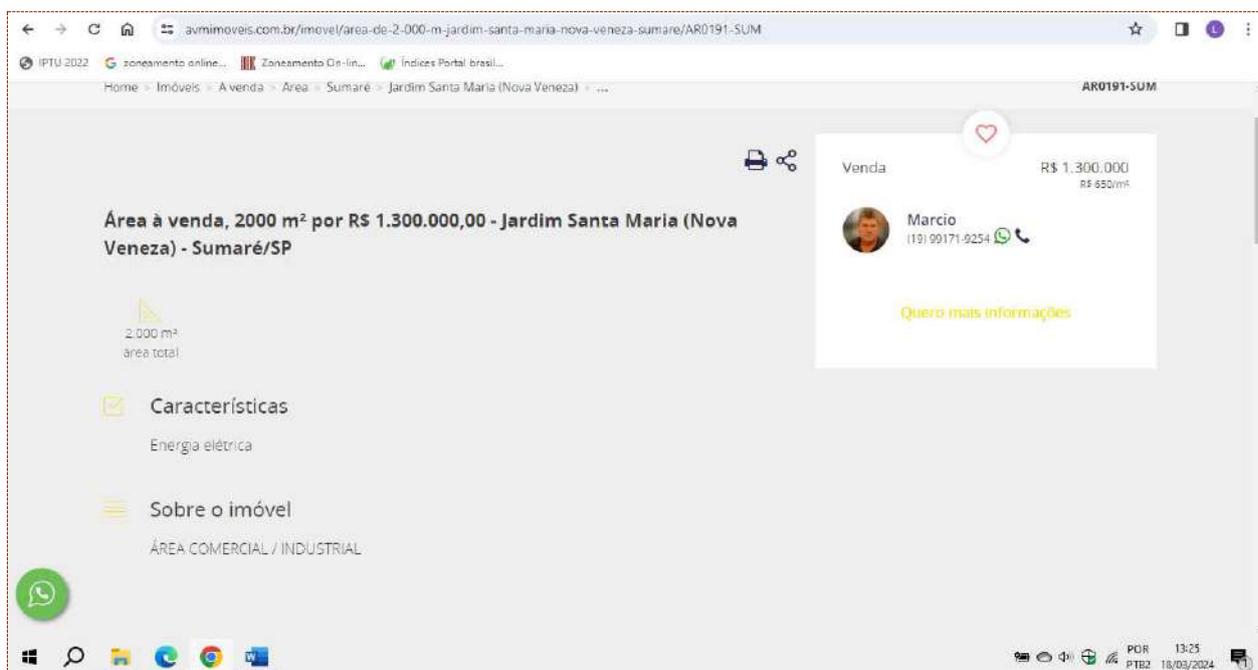
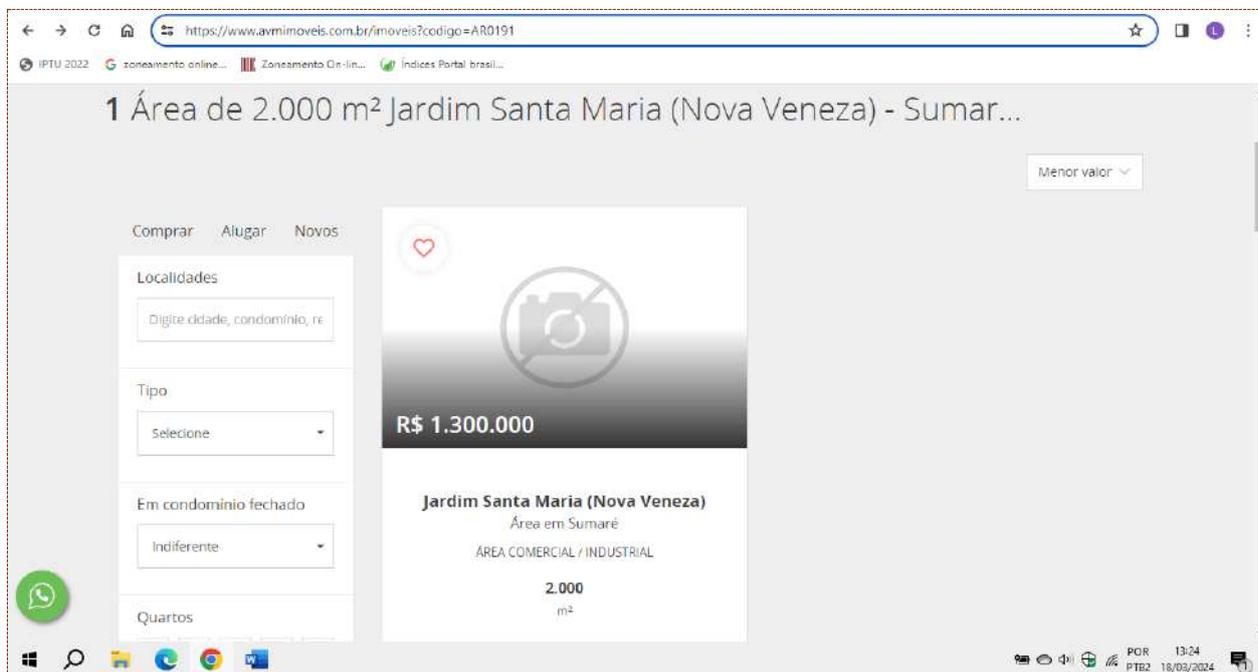
A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de 2024 e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:

DADOS DO IMÓVEL

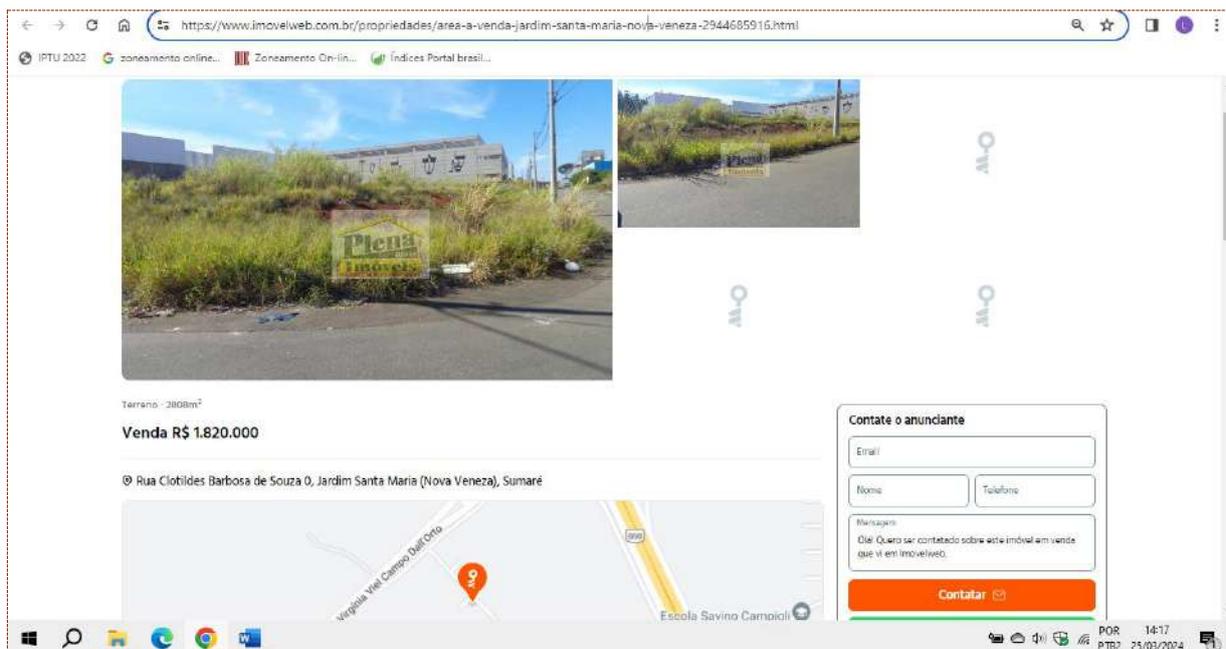
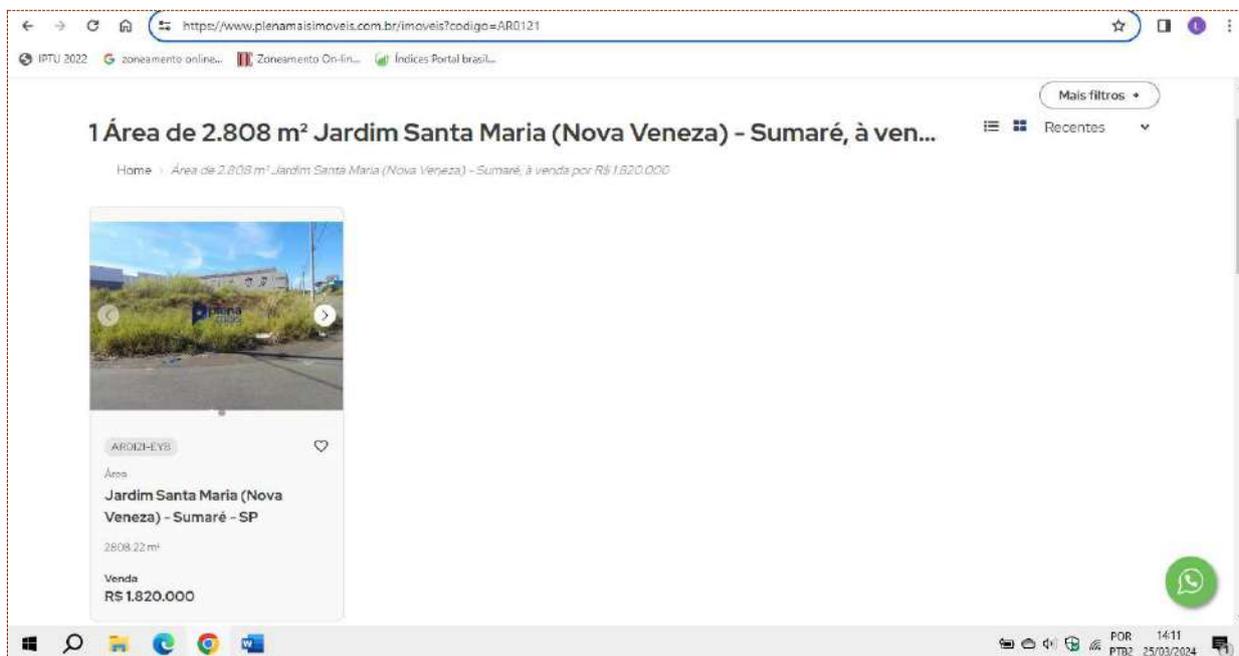
Inscrição Imobiliária: 2.091.0002.853.6 **Cadastro:** 142826
Lote: GLEBA 06 - B3C **Quadra:** 00 **Loteamento:** DIVERSOS
Proprietário: JOSE CLAUDIO SORRENTINO
Logradouro: RUA JAIR JOSE RAVAGNANI, SN
DIVERSOS 2
Compromissário:

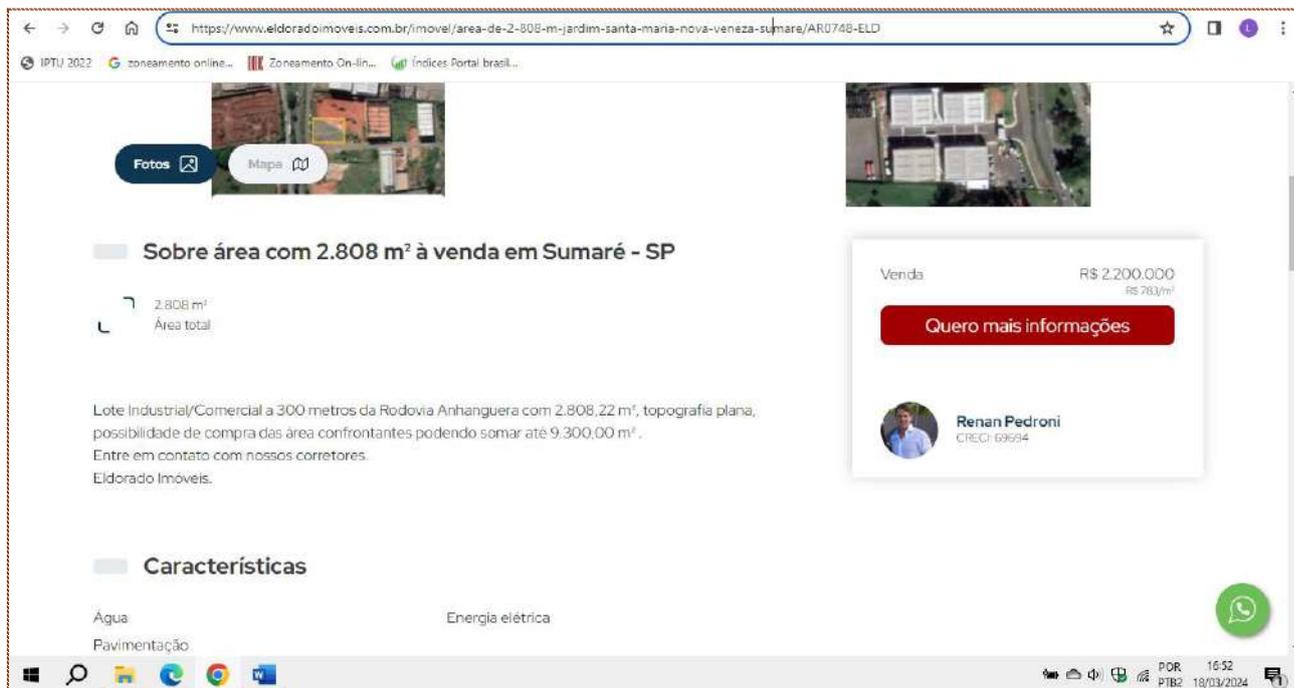
	VALOR VENAL	ÁREAS
Valor Venal Terreno:	R\$ 126.493,50	1.750,00 m ²
Valor Venal Principal:	R\$ 0,00	0,00 m ²
Valor Venal Dependência:	R\$ 0,00	0,00 m ²
Valor Venal Secundária:	R\$ 0,00	0,00 m ²

ELEMENTO COMPARATIVO 5	IMOBILIÁRIA: AVM - CÓDIGO SITE: AR0191 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 2.091.0001.199.5	
	VALOR DE VENDA: R\$ 1.300.000,00	TOPOGRAFIA: PLANO
	ÁREA TERRENO: 2.000,00 m²	POSIÇÃO NA QUADRA: NÃO ESQUINA -
	TESTADA: 25,08m²	ZONEAMENTO: ZM1
	INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 2.091.0001.199.5	VALOR VENAL: R\$ 144.564,00 - (R\$ 72,28/m²)
	ENDEREÇO: RUA CLOTILDES BARBOSA DE SOUZA - GLEBA 5 B6 - SANTA MARIA - NOVA VENEZA PRÓXIMO À ESTRADA MARGINAL VARIANTE ANHANGUERA	
https://www.avmimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR0191		



ELEMENTO COMPARATIVO 6	IMOBILIÁRIA: PLENA MAIS – CÓDIGO SITE: AR0748	
	VALOR DE VENDA: R\$ 1.820.000,00	TOPOGRAFIA: PLANO
	ÁREA TERRENO: 2.808,22 m²	ZONEAMENTO: ZM1
	TESTADA: 35,68m²	POSIÇÃO NA QUADRA: DE ESQUINA
	INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 2.091.0002.924.5	VALOR VENAL: R\$ 233.431,32 - (R\$ 83,12/m²)
	ENDEREÇO: RUA JOSÉ JAIR RAVAGNANI, S/N - JD STA MARIA - NOVA VENEZA - SUMARÉ - SP Voltados para a Estrada Marginal Variante Anhanguera	
https://www.plenamaisimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR0121		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-jardim-santa-maria-nova-veneza-2944685916.html		





CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL

Nº 152135/2024

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de 2024 e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária: 2.091.0002.924.5 **Cadastro:** 152135
Lote: GL.05C-3 **Quadra:** 00 **Loteamento:** DIVERSOS
Proprietário: VINGI PARTICIPAÇÕES LTDA
Logradouro: RUA JOSE JAIR RAVAGNANI, SN
 DIVERSOS 2
Compromissário:

	VALOR VENAL	ÁREAS
Valor Venal Terreno:	R\$ 233.431,32	2.808,22 m²
Valor Venal Principal:	R\$ 0,00	0,00 m²
Valor Venal Dependência:	R\$ 0,00	0,00 m²
Valor Venal Secundária:	R\$ 0,00	0,00 m²
VALOR VENAL TOTAL:	R\$ 233.431,32	

ANEXO 2 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

FOTOS DE ABRIL DE 2021 DO GOOGLE: Com o intuito de análise do Terreno sem o mato, já que atualmente o Terreno está com muito mato (sem roçar), este perito observou as últimas **FOTOS DO TERRENO AVALIANDO** feitas pelo **GOOGLE**, ocasião em que ainda **não** havia sido **refeito o asfalto da rua e nem sido asfaltado pequena parte** desse último trecho da Rua Hedy M. Bocchi.



FOTOS ATUAIS do **TERRENO ORA AVALIADO**, **obtidas** com a **NOVA VISTORIA**

Esta é a **ESQUINA** em que se localiza o Terreno ora avaliado: Rua Hedy Madalena Bocchi







RUA ANTONIO VERMELHO, na qual desemboca a **RUA HEDY MADALENA BOGCHI**

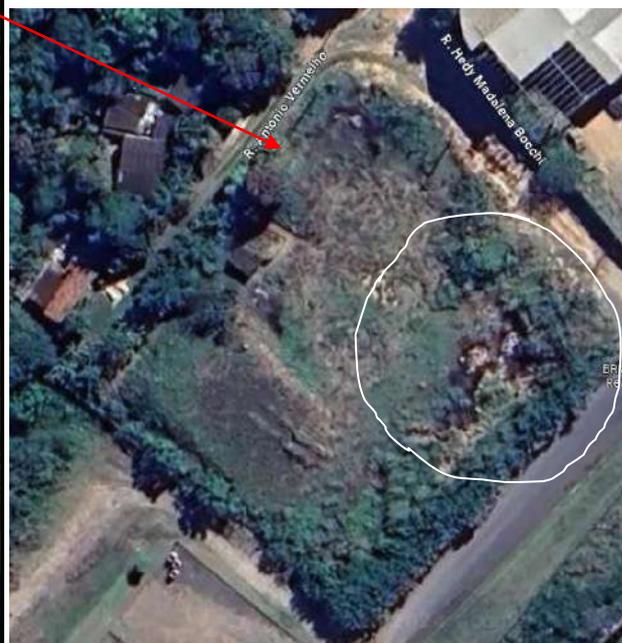


IMAGEM DA QUADRA DO TERRENO VISTA DA RUA ANTONIO VERMELHO

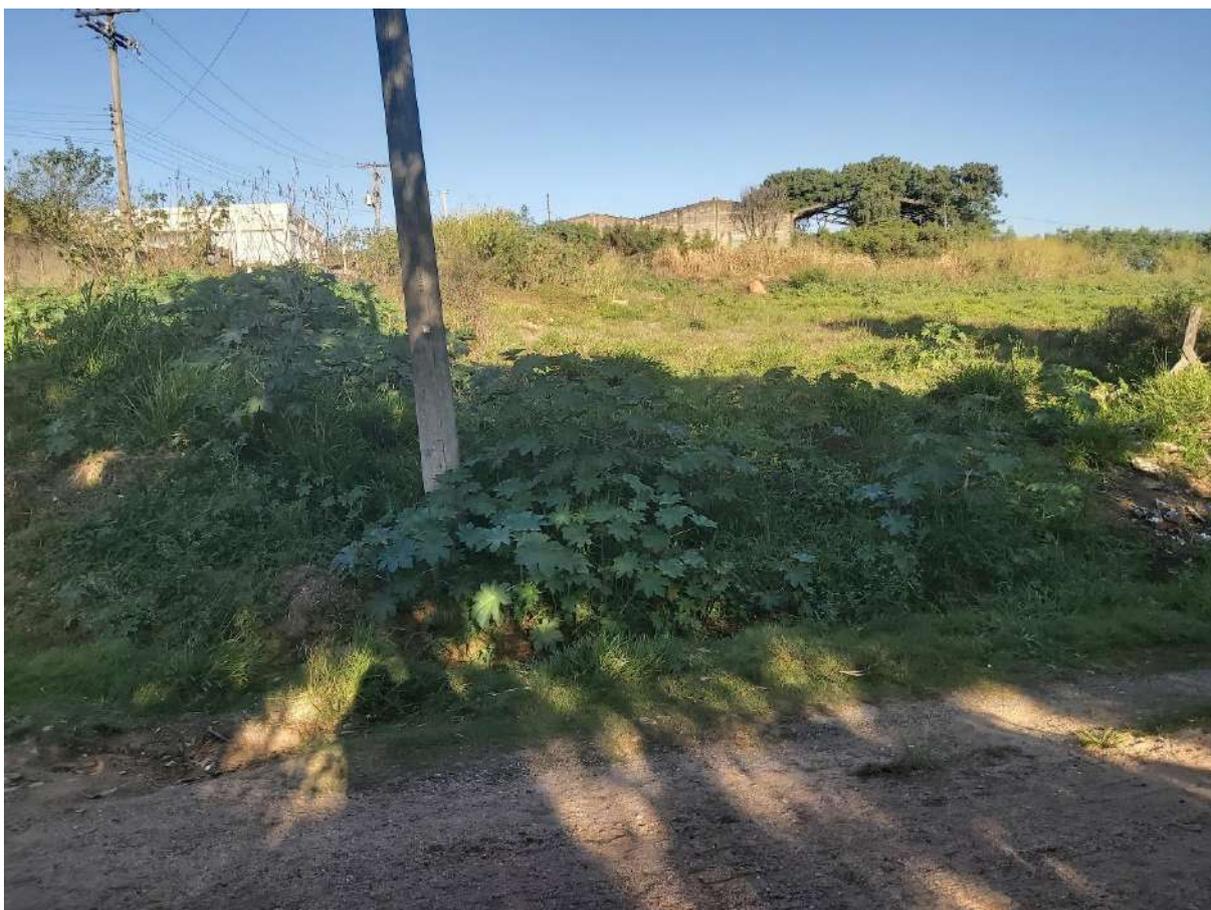


IMAGEM DA QUADRA DO TERRENO VISTA DA RUA ANTONIO VERMELHO



OUTRAS TESTADA DO TERRENO AVALIANDO





Vista da **RUA HEDY MADALENA BOCCHI**

a partir do **TERRENO AVALIANDO** (que fica no **FINAL DA RUA**) apontando em direção ao início da Rua.

