

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho - CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
CAMPINAS

PROCESSO N.º 0049128-60.2008.8.26.0114
N.º DE ORDEM: 1.869/08 - 8º OFÍCIO

114 FCM.19.00108873-9 120919 1836 50

1869/2008

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o n.º 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que são interessados **HITOSHI SANO** contra **ELZA DE FÁTIMA OLIVEIRA**, tendo entregue seu laudo em cartório, "permissa vêniam" vem requerer a V.Excia., o levantamento de meus **Honorários Definitivos**, no valor de **R\$ 3.000,00** - depositados em 3 x R\$ 1.000,00 às fls. 151, 157 e 161 dos autos, com a expedição da competente guia de levantamento.

Termos em que,

P. Deferimento.

Campinas, 10 de setembro de 2019.

Antonio Camargo Jr.
ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

167
1

ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0049128-60.2008.8.26.0114
Nome do beneficiário do levantamento: Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior

CPF/CNPJ: 025.114.258-23

Tipo de Beneficiário:

- Parte
- Advogado - OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. ____
- Procurador/Representante Legal - Procuração nas fls. ____
- Terceiro - Perito Judicial - Crea nº 060.120.786-91 D

Tipo de levantamento: Parcial
 Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 151, 157, 161

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 3.000,00

Tipo de levantamento:

- I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 - isento de tarifa];
- II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];
- III - Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];
- IV - Recolher GRU;
- V - Novo Depósito Judicial.

*Para as opções "II - Crédito em conta do Banco do Brasil" e "III - Crédito em conta para outros bancos", será necessário informar os seguintes dados bancários:

Nome do titular da conta: Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior

CPF/CNPJ do titular da conta: 025.114.258-23

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 4053

Conta nº: 12.652-7

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações:



168
165

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho - CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 0049128-60.2008.8.26.0114
N.º DE ORDEM: 1.869/08 - 8º OFÍCIO

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o n.º 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que são interessados **HITOSHI SANO** contra **ELZA DE FÁTIMA OLIVEIRA**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, ao bom desempenho de seu honroso mister, vem apresentar a V.Excia., as conclusões a que chegou consubstanciadas no laudo que se segue.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CARLOS C DE CAMARGO JR

169
01

ÍNDICE	PÁGINAS
1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	05
2.0 - VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES	05
3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	07
4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS	10
5.0- METODOLOGIA	13
6.0- AVALIAÇÃO DO TERRENO	15
7.0- AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	16
8.0- VALOR TOTAL DO IMÓVEL	17
9.0- QUESITOS DAS PARTES	17
10.0- ENCERRAMENTO	17

ANEXOS

01

APÊNDICE

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS



1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- Trata-se de realizar Laudo de Avaliação do terreno situado à Rua Pastor Ernesto Roth, n.º 445 – de Lote n.º 23 da Quadra "E" do Loteamento denominado "Ginásio Adventista Campineiro" localizado na cidade de Hortolândia/SP, com área de **580,00 m²**;

1.2- No R. despacho de fls. 104 dos autos, foi o signatário honrado com a sua nomeação, não tendo sido indicados assistentes técnicos pelas partes.

2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES

A/C DA DRA. FERNANDA APARECIDA R.N. COSER – OAB/SP n.º 223.065
EMAIL: fernanda@ncfadvocacia.com.br
MUNICÍPIO DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Ref.: Vistoria a ser realizada, referente ao Processo n.º 0049128-60.2008.8.26.0114 da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas – Ação de Execução de Título Extrajudicial – Requerente: Hitoshi Sano contra Requerido: Elza de Fátima Oliveira

Vimos através desta, informar sobre a vistoria que será realizada no dia **28 de AGOSTO de 2019 às 10:00 horas**, com encontro em frente ao imóvel, situado na **Rua Pastor Ernesto Roth, n.º 3187-170 – Loteamento Colégio Adventista Campineiro, Quadra E – lote n.º 23 - município de Hortolândia - Estado de São Paulo.**

Desde já agradecemos a sua presença e se obter alguma documentação que achar necessária, favor levar na vistoria.
Solicito ainda, que comunique sobre a vistoria ao seu cliente e ao seu assistente técnico, caso tenha.

Favor, confirmar o recebimento deste e-mail:

Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior
Av. Anchieta, n.º 173 – 4º Andar – Conj. 47
Bairro Centro – CEP: 13.015-903
Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 – Cel: (19) 9.9771.4336
e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br
Município de Campinas – Estado de São Paulo

Campinas, 21 de agosto de 2019.

Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior
ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

171
Ch.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho - CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

A/C DO DR. ANTONIO CAETANO JUNIOR - OAB/SP n.º 328.096
EMAIL: a.caetano.jr@uol.com.br
MUNICÍPIO DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Ref.: Vistoria a ser realizada, referente ao Processo n.º 0049128-60.2008.8.26.0114 da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas - Ação de Execução de Título Extrajudicial - Requerente: Hitoshi Sano contra Requerido: Elza de Fátima Oliveira

Vimos através desta, informar sobre a vistoria que será realizada no dia **28 de AGOSTO de 2019 às 10:00 horas**, com encontro em frente ao imóvel, **situado na Rua Pastor Ernesto Roth, n.º 3187-170 - Loteamento Colégio Adventista Campineiro, Quadra E - lote n.º 23 - município de Hortolândia - Estado de São Paulo.**

Desde já agradecemos a sua presença e se obter alguma documentação que achar necessária, favor levar na vistoria.
Solicito ainda, que comunique sobre a vistoria ao seu cliente e ao seu assistente técnico, caso tenha.

Favor, confirmar o recebimento deste e-mail:

Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior
Av. Anchieta, n.º 173 - 4º Andar - Conj. 47
Bairro Centro - CEP: 13.015-903
Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 - Cel: (19) 9.9771.4336
e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br
Município de Campinas - Estado de São Paulo

Campinas, 21 de agosto de 2019.

Antonio Camargo Jr
ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

172
cl.

3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1- Localização

O imóvel avaliando, encontra-se situado à Rua Pastor Ernesto Roth, n.º 445 – Loteamento Colégio Adventista Campineiro, Quadra E – lote n.º 23 - município de Hortolândia - Estado de São Paulo.
As imagens obtidas do Google Maps e do Google Earth, juntadas abaixo, mostram o posicionamento do imóvel avaliando:

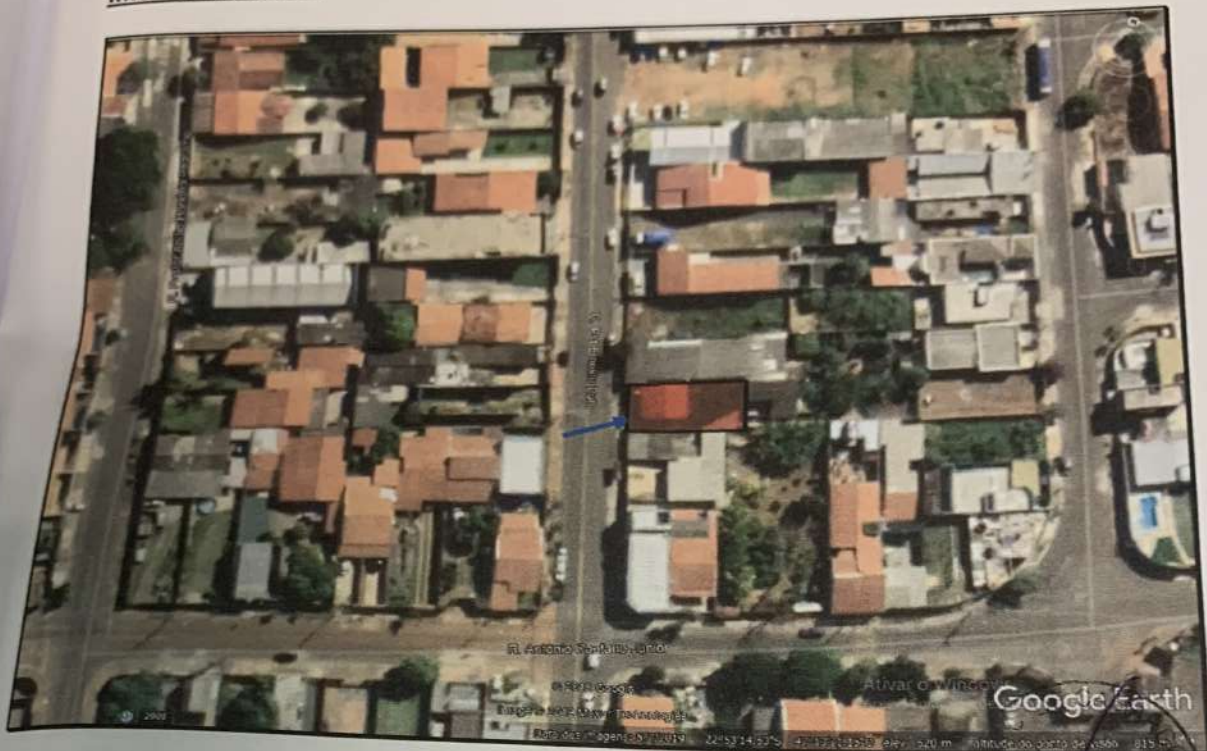
3.1.1- Planta parcial obtida do Google Maps, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



PLUS CODE: 4Q7H+22 Hortolândia, SP



3.1.2- Planta parcial obtida do Google Earth, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



3.2- Características da região

O local onde está o imóvel, é um local em desenvolvimento da cidade de Hortolândia, possuindo características residenciais e comerciais.

3.3- Acessibilidade

O acesso ao local é plenamente facilitado, sendo feito por ruas pavimentadas.

3.4- Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, galerias de águas pluviais, rede de esgoto.

3.5- Terreno

O terreno em questão apresenta formato retangular encerrando uma área de **580,00 m²**, conforme consta da matrícula n.º 33.342 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré juntada nas fls. 146/150 dos autos, a Certidão de Valor Venal do ano de 2019, juntada nas fls. 145 dos autos.
Apresentando o lote as seguintes dimensões:

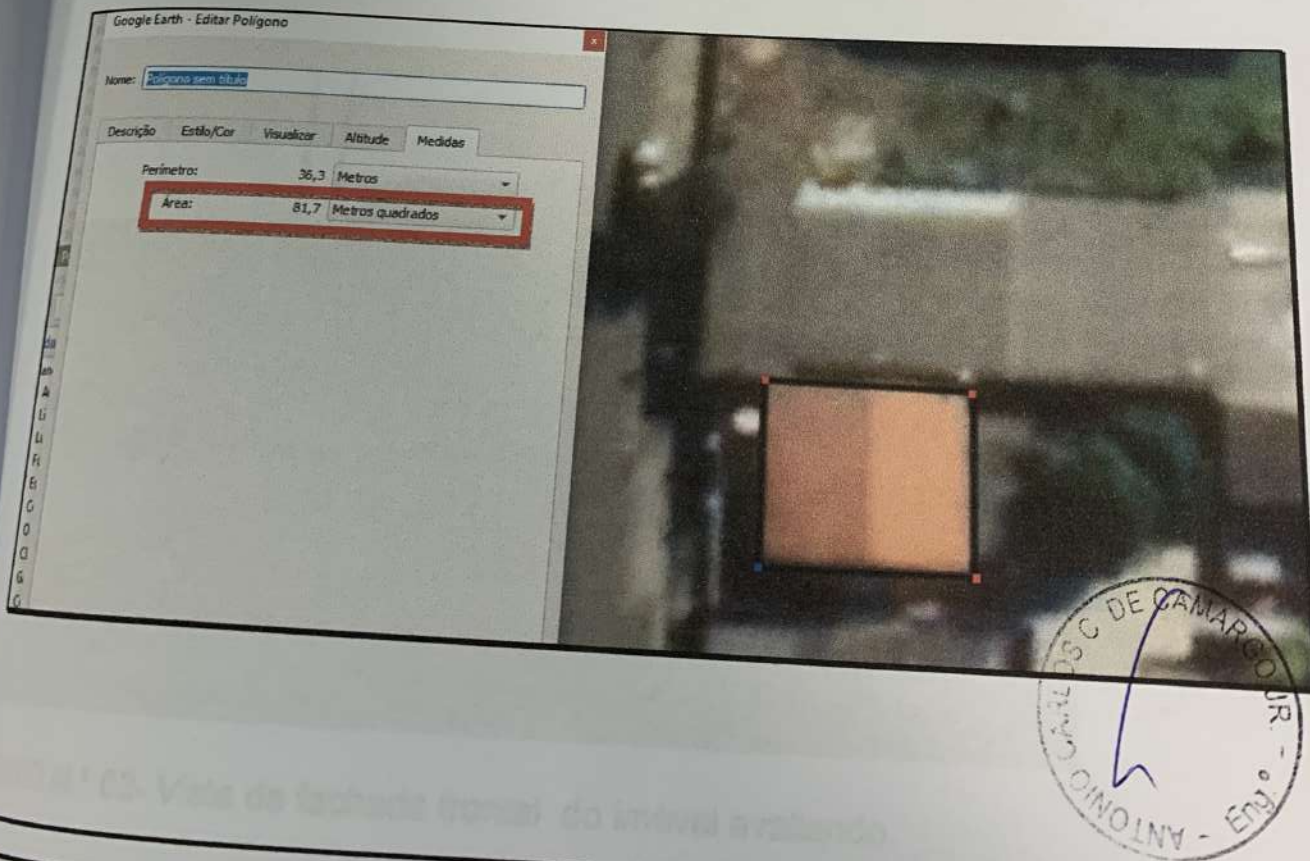
Frente para a Rua 1	10,00 m
Lado direito, de quem da rua olha para o imóvel	58,00 m
Lado esquerdo	58,00 m
Fundos	10,00 m
ÁREA TOTAL	580,00 m²

3.6- Topografia

A topografia apresenta-se leve acive com a rua em que entesta.

3.7- Edificações

Sobre o terreno mencionado, encontram-se edificada uma residência principal, com **40,00 m²** de área total construída, conforme consta a Certidão de Valor Venal do ano de 2019, juntada nas fls. 145 dos autos. Entretanto este signatário verificou através do Google Earth, área maior, conforme exposição abaixo, obtendo área construída de **81,70 m²**.



HS
Cr.

4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS



FOTO N.º 01- Tomada lateral do imóvel avaliando – não tendo sido permitida a entrada deste signatário no imóvel.

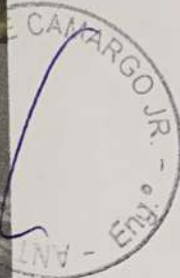
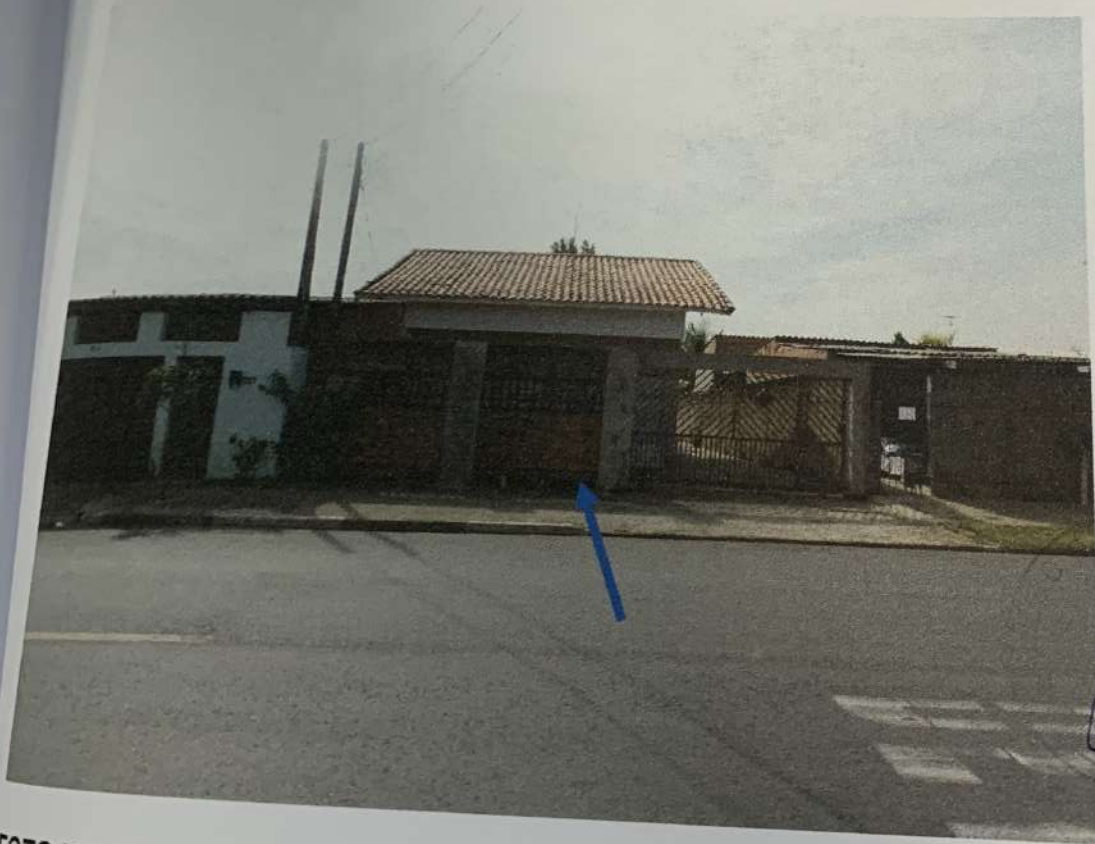


FOTO N.º 02- Vista da fachada frontal do imóvel avaliando.

176
Cl.



FOTO N.º 03- Aspecto do corredor lateral à direita do imóvel avaliando.



FOTO N.º 04- Tomada interna do terreno do imóvel avaliando.

177
Cl.



FOTO N.º 05- Tomada da porta de entrada ao imóvel avaliando.



FOTO N.º 06- Detalhe do número de identificação do imóvel.

178
Cl.

5.0- METODOLOGIA

5.1- Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, preconizado na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – Norma 2.013 da Comissão de Peritos – Portaria CAJUFA 01/2.012 e do Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.017.

5.2- Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente quatro métodos básicos de cálculo a saber:

“- O comparativo de dados de mercado

- O Involutivo
- O Evolutivo
- O de custo
- O dos preços de venda
- O de capitalização de renda.”

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares.

5.3- Método comparativo de dados de mercado

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear. No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias. Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

5.4- Método Involutivo

Baseado em identificar o valor do mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

5.5- Método Evolutivo

Constitui-se identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.



179
C.A.

5.6- Método de custo, reposição, substituição ou reprodução

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando a obtenção de preço da construção. Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

5.7- Método dos preços de venda

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

**“- Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das “Normas”.
- Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio.”**

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados.

Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através do Provimento n.º 02/86.

O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.002.

5.8- Método da capitalização da renda

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.

Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

5.9- No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

5.9.1- O Método Comparativo de Dados de Mercado, para apuração do valor do terreno.

5.9.2- O Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.017, para avaliação das edificações.



180
ex-

6.0- AVALIAÇÃO DO TERRENO

6.1- Conceituação

- a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 4.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;
- b) A pesquisa de valores relacionadas no **Anexo 01**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes a mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 533,13/m²** - válido para setembro de 2019.
- c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;

6.2- Valor do terreno

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_T = A_T \times V_U$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado)

A_T = área do terreno = 580,00 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 533,13/m² – Anexo 01

Substituindo teremos:

$$V_T = 580,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 533,13/\text{m}^2$$

$V_T = \text{R\$ } 309.215,40$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2019).



7.0- AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÃO

O valor das edificações será efetuado através do Método de Preços de Venda, elaborado pela Comissão de Peritos nomeados pelo provimento n.º 002/86 dos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal, cujo nome é de estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.017.
Os cálculos dos valores das edificações serão feitos pela seguinte expressão:

$$V_E = S \times q \times d$$

7.1- Edificação

A edificação pode ser enquadrada como Casa - Padrão Econômico - item 1.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.017, onde o valor unitário é calculado de 0,919 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com 02 quartos, padrão normal, válido para agosto de 2019, é igual a R\$ 1.428,49/m² (R₈N) - sem desoneração.

$$\text{Área construída} = 80,71 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,919 \times \text{R\$ } 1.428,49/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.312,78/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - F_{oc}

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (necessidade de reparos simples a importantes - item f) e idade aparente de 30 anos) - Vida referencial - I_r = 70 anos - Idade em % da vida referencial = 30/70 = 43% - K (0,4688 + 0,4564 / 2) = 0,4626

$$F_{oc} = 0,20 + 0,4626 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,5701$$

Substituindo teremos:

$$V_{EDIFICAÇÃO PRINCIPAL} = 80,71 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.312,78/\text{m}^2 \times 0,5701$$

V_{EDIFICAÇÃO PRINCIPAL} = R\$ 60.404,65

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2019).



8.0- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

8.1- Valor do terreno

R\$ 309.215,40

8.2- Valor da edificação

R\$ 60.404,65

8.3- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 369.620,05

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2019).

9.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não constam quesitos formulados pelas partes nos autos

10.0- ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação, digitado em 17 (dezesete) páginas, escritas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.

Acompanha 01 (um) Anexo.

Campinas, 10 de setembro de 2019.

Antonio Camargo Jr.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

183
Cl.

ANEXO 01



184
C.A.

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

8 fotos

Viva Real Venda SP Lotes/Terrenos à venda em Hortolândia Loteamento Adventista Campineiro

Lote/Terreno à Venda, 580 m² por R\$ 280.000

COMPRAR R\$ 280.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE ELDOORADO IMOBILIÁRIA LTDA Eldorado

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows.

Terreno residencial à venda, Loteamento Adventista Campineiro, Hortolândia - TE2079.
Terreno à venda no Loteamento Adventista Campineiro com 580 m2 de área total. Ótima localização!!!

BAIRRO: Loteamento Adventista Campineiro – **CIDADE:** Hortolândia – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE2079

OFERTANTE: Eldorado Imóveis – Fone: (19) 3803-1330

DATA: 09/2019

ÁREA DO TERRENO: 580,00 m²

PREÇO: R\$ 280.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_1 = \frac{R\$ 280.000,00}{580,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_1 = R\$ 434,48/\text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

7 Fotos

Lote/Terreno à venda em Hortolândia - Loteamento Adventista Campineiro

Lote/Terreno à Venda, 400 m² por R\$ 190.000

COMPRA R\$ 190.000

CONDOMÍNIO SOLICITAR R\$ 245

IPTU

ANUNCIANTE EXCELENTE IMÓVEIS

400m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

Terreno à venda, 400 m² por R\$ 190.000 - Loteamento Adventista Campineiro - Hortolândia/SP

BAIRRO: Loteamento Adventista Campineiro – **CIDADE:** Hortolândia – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE0145

OFERTANTE: Excelente Imóveis – Fone: (19) 3504-1015

DATA: 09/2019

ÁREA DO TERRENO: 400,00 m²

PREÇO: R\$ 190.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

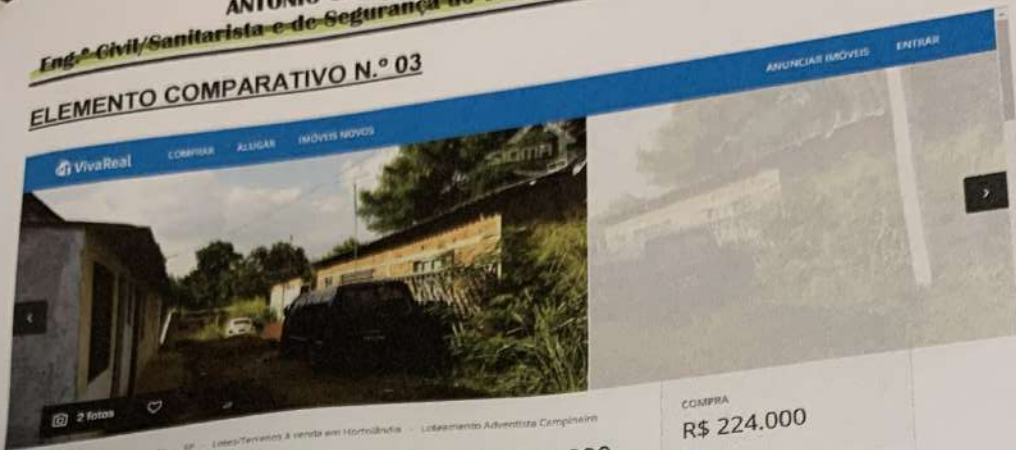
$$q_2 = \frac{R\$ 190.000,00}{400,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_2 = R\$ 427,50/\text{m}^2$$



186

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03



Lote/Terreno à Venda, 357 m² por R\$ 224.000

COMPRA
R\$ 224.000
Condomínio Não informado
IPTU Não informado
SOLICITAR VALORES

357m² Não informado SOLICITAR
Não informado SOLICITAR
Não informado SOLICITAR

ANUNCIANTE
SIGMA IMOBILIÁRIA
Ativar o Windows

BAIRRO: Loteamento Adventista Campineiro – **CIDADE:** Hortolândia – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE0029

OFERTANTE: Sigma Imóveis – Fone: (19) 3865-7260

DATA: 09/2019

ÁREA DO TERRENO: 357,00 m²

PREÇO: R\$ 224.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_3 = \frac{R\$ 224.000,00}{357,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_3 = R\$ 564,71/\text{m}^2$$



187

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04

The screenshot shows a VivaReal listing for a lot/terreno for sale. The main title is "Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 250.000". The listing includes two photographs of the property, a price tag of R\$ 250.000, and details such as "Loteamento Adventista Campineiro, Hortolândia - SP". There are also icons for "300m²", "Não informado SOLICITAR", and "Não informado SOLICITAR". A sidebar on the right shows "COMPRAR R\$ 250.000" and "SOLICITAR VALORES".

BAIRRO: Loteamento Adventista Campineiro – **CIDADE:** Hortolândia – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: TE002414

OFERTANTE: Única Imóveis – Fone: (19) 3819-3119

DATA: 09/2019

ÁREA DO TERRENO: 300,00 m² - fator de esquina: 1,10

PREÇO: R\$ 250.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_4 = \frac{R\$ 250.000,00}{300,00 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{1,00}{1,10}$$

$$q_4 = R\$ 681,82/\text{m}^2$$



188
Cl.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho - CREA/SP-n.º 060.120.786-9/D

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05

The screenshot shows a VivaReal listing for a plot of land. The main image is a large plot with a gate. There are four smaller inset images showing different views of the plot and surrounding area. The listing details include:

- COMPRAR** R\$ 130.000
- Condomínio: Não informado
- IPTU: Não informado
- SOLICITAR VALORES
- ANUNCIANTE: ELDOORADO IMOBILIARIA (Logo: Eldorado)
- LTDA Ativar o Windows

Additional details from the listing:

- 210m²
- Não informado SOLICITAR
- Não informado SOLICITAR
- Não informado SOLICITAR
- Terreno residencial à venda, Loteamento Adventista Campineiro, Hortolândia - TE2233

LOCAL: Rua Thereza Luiza Gonçalves – **BAIRRO:** Loteamento Adventista Campineiro – **CIDADE:** Hortolândia – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: TE2233

OFERTANTE: Eldorado Imóveis – Fone: (19) 3803-1330

DATA: 09/2019

ÁREA DO TERRENO: 210,00 m²

PREÇO: R\$ 130.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_s = \frac{R\$ 130.000,00}{210,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_s = R\$ 557,14/\text{m}^2$$



II- ANÁLISE E RESUMO

ELEMENTO COMPARATIVO N.º	R\$/m²
01	R\$ 434,48
02	R\$ 427,50
03	R\$ 564,71
04	R\$ 681,82
05	R\$ 557,14
06	
SOMA	R\$ 2.665,65

II.1- MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (M)

$$M = \frac{R\$ 2.665,65}{05} = R\$ 533,13/m^2$$

II.2- MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (M_s)

Limite superior (+ 30%)	R\$ 592,33/m²
Limite inferior (- 30%)	R\$ 373,19/m²

Todos os Elementos Comparativos se encontram-se dentro dos limites supra, conclui-se a média aritmética simples e a média saneada são coincidentes.

$$M_s = R\$ 533,13/m^2$$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.019)

