

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª (Quarta) Vara Cível da  
Comarca de São José do Rio Preto-S.P.

- \* Autos de Cumprimento de Sentença–Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro.
- \* **Processo nº 0019594-23.2020.8.26.0576.**
- \* Exequente: Helena Maria da Costa e outro.
- \* Executado: Empreendimentos Imobiliários Machado Ipiгуá 1 Spe Ltda e outro.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, Engenheiro Civil,  
Engenheiro de Segurança do Trabalho, Engenheiro de Avaliações e Perícias  
com cadastro ativo no TJSP, perito nomeado nos autos acima epigrafados,  
comparece perante a este R. Juiz, no sentido de expor e requerer o quanto segue:

- a) a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** aos autos.
- b) o levantamento de seus honorários conforme doc. de **fls. 267**.

Termos em que, espera deferimento.

São José do Rio Preto, 18 de dezembro de 2024.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN  
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias  
CREA SP 0400259813

## S U M Á R I O

1 - INTRODUÇÃO - .....	3
2 – RITO PERICIAL - .....	4
3 – VISTORIA/CONSTATAÇÕES - .....	4
4 - CONSIDERAÇÕES RELEVANTES - .....	9
5 - METODOLOGIA - .....	11
6 - AMOSTRAGEM - .....	12
7 - CÁLCULOS DOS VALORES - .....	13
8 - CONCLUSÃO - .....	14
- TERMO DE ENCERRAMENTO - .....	14

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

---

## 1 - INTRODUÇÃO -

---

Preliminarmente, temos a expor:

- 1.1** O presente feito trata-se de Cumprimento de Sentença – Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro, requerida por Helena Maria da Costa e outro contra Empreendimentos Imobiliários Machado Ipiгуá 1 Spe Ltda e outro, Processo nº 0019594-23.2020.8.26.0576, que flui pela 4ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto – S.P.
- 1.2** De acordo com a Certidão de Penhora de fls. 212/213 dos autos, foi penhorado 100% do bem em questão, ou seja, aquele objeto da Matrícula sob nº **189.231** do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto. Por outro lado, às fls. 190/192 está a Certidão de Penhora de 100% do imóvel objeto da Matrícula nº **207.015** do 1º O.R.I.
- 1.3** Em sua R. Decisão de fls. 220 dos autos, o MM. Juiz, nomeou este engenheiro signatário, para realizar a avaliação dos imóveis penhorados (fls. 159/160 e 199/200).
- 1.4** De acordo com o documento de fl. 272 (Certidão de Publicação de Relação) a data da realização da perícia foi determinada pelo MM. Juiz para o dia 12 de novembro de 2024 (terça-feira) às 9:15 horas, no lote 21 da quadra D (Matrícula nº 207.015) e no lote 03 da quadra A (Matrícula nº 189.231), do Residencial Ipiгуá (Condomínio Damha Fit I Ipiгуá), em Ipiгуá-S.P.

## 2 – RITO PERICIAL -

---

Para concebermos o presente trabalho judicial, realizamos o seguinte procedimento:

- 2.1 Primeiramente, estudamos de forma minuciosa e detalhada o processo judicial em questão, analisando cuidadosamente os documentos acostados neste processo.
- 2.2 Feito o acima registrado, agendamos a vistoria para o dia 12 de novembro de 2024 às 9:15 horas, no **lote 21** da **quadra D** e no **lote 03** da **quadra A**, do Residencial Ipiguá (Condomínio Damha Fit I Ipiguá), em Ipiguá-S.P.
- 2.3 Então, depois de agendada a vistoria, realizamos a diligência nos imóveis. Onde foi possível analisarmos as características físicas dos mesmos, bem como, averiguar todo o seu entorno e sua localização.
- 2.4 Por fim, depois de realizado todos os procedimentos citados neste capítulo, desenvolvemos o Laudo de Avaliação em escritório.

## 3 – VISTORIA/CONSTATAÇÕES -

---

Por ocasião das vistorias realizadas “*in loco*” em 12/11/2024 as 9:15 horas e também face aos documentos acostados aos autos, temos a registrar:

### 3.1 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA SOB Nº 207.015 DO 1º O.R.I.:

Com relação às características físicas do imóvel objeto da Matrícula sob nº 207.015 do 1º O.R.I. (fls. 155/156), temos a registrar:

#### 3.1.1 DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:

*“Um terreno constituído pelo lote 21, da quadra D, situado no Loteamento Residencial Ipiguá, bairro da cidade de Ipiguá desta comarca de São José do Rio Preto, que assim descreve: pela frente mede 10,00 metros e divide-se com a Rua Dois; do lado direito de*

*quem da citada rua olha para o imóvel mede 22,50 metros e divide-se com o lote 20; pelo lado esquerdo mede 22,50 metros e divide-se com o lote 22 e finalmente nos fundos mede 10,00 metros e divide-se com o lote 16; encerrando a área de 225,00 metros quadrados, distante 12,53 metros da esquina da rua Cinco”.*

### 3.1.2 DO TERRENO:

O terreno em pauta, possui as seguintes e principais características:

- Matrícula sob nº 207.015 do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto.
- Designação: Lote 21 da Quadra D do Residencial Ipiguá.
- Formato: retangular.
- Frente: 10,00 metros confrontando com a Rua Dois.
- Lateral direita: 22,50 metros confrontando com o lote 20.
- Lateral esquerda: 22,50 metros confrontando com o lote 22.
- Fundos: 10,00 metros confrontando com o lote 16.
- **Área: 225,00 metros quadrados** (Matrícula e Cadastro Municipal).

## 3.2 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA SOB Nº 189.231 DO 1º O.R.I.:

Com relação às características físicas do imóvel objeto da Matrícula sob nº 189.231 do 1º O.R.I. (fls. 184/185), temos a registrar:

### 3.2.1 DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:

*“Um terreno constituído pelo lote 03, da quadra A, situado no Loteamento Residencial Ipiguá, bairro da cidade de Ipiguá desta comarca de São José do Rio Preto, que assim descreve: pela frente mede 10,88 metros em curva com raio de 164,00 metros e divide-se com a Rua Um; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 22,50 metros e divide-se com o lote 02; do lado esquerdo mede 22,50 metros e divide-se com o lote 04 e finalmente nos fundos mede 9,39 metros em curva com raio de 141,50 metros e divide-se com o Sistema de Lazer 02; encerrando a área de 228,01 metros quadrados, distante 100,13 metros da esquina da Avenida A - LE”.*

### 3.2.2 DO TERRENO:

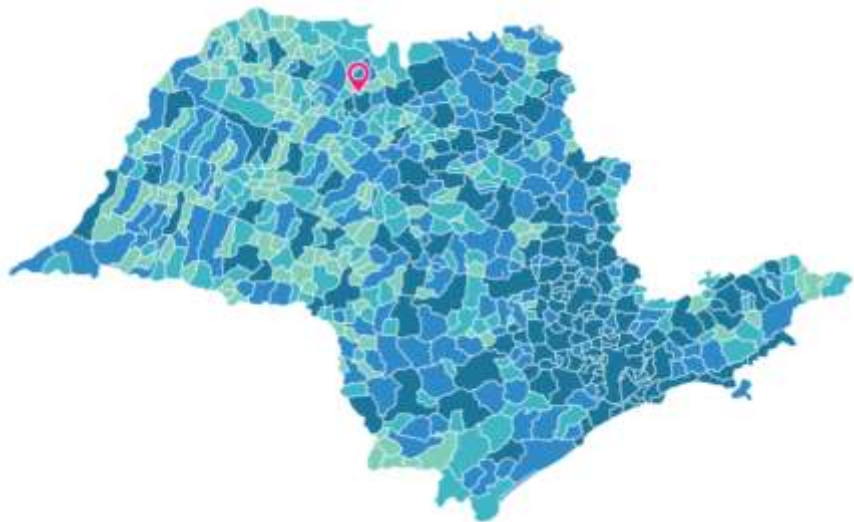
O terreno em pauta, possui as seguintes e principais características:

- Matrícula sob nº 189.231 do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto.
- Designação: Lote 03, da Quadra A, do Residencial Ipiгуá.
- Formato: ligeiramente irregular.
- Frente: 10,88 metros em curva com raio de 164,00m confrontando com a Rua Um.
- Lateral direita: 22,50 metros confrontando com o lote 02.
- Lateral esquerda: 22,50 metros confrontando com o lote 04.
- Fundos: 9,39 metros em curva com raio de 141,50 metros confrontando com o Sistema de Lazer 02.
- **Área: 228,01 metros quadrados** (Matrícula e Cadastro Municipal).

### **3.3 DA LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:**

Quanto a localização dos imóveis objetos, bem como as características da região onde se encontram os mesmos, temos a registrar:

- 3.3.1 Que conforme já asseveramos em nosso trabalho os imóveis objetos ficam localizados no município de ***Ipiгуá- SP***. Município esse que dista cerca de 469km da capital paulista. Vide, reprodução abaixo:



- 3.3.2 Que segundo dados estabelecidos pelo IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-, o município de ***Ipiгуá***, possui uma área territorial de 136,028 km<sup>2</sup> e a população estimada para o ano de 2022 é de 6.761 pessoas, possuindo densidade demográfica de 49,70hab/km<sup>2</sup> (ano de 2022) e IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – de 0,730 (ano de 2010).



### **3.4 DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O local onde se situam os imóveis em questão, é servido por: rede de água; rede de coleta e afastamento de esgotos; rede de telefone; rede elétrica de iluminação pública; rede elétrica domiciliar; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas; serviços postais; serviços de entrega de gás liquefeito de petróleo e serviços de coleta de lixo.

### **3.5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO:**

Com relação ao diagnóstico de mercado por nós realizado, temos a consignar:

- 3.5.1 Que ambos os imóveis objetos, se tratam de lotes residenciais, possuindo, um deles área territorial de 225,00 metros quadrados e o outro 228,01 metros quadrados. Tais lotes estão situados no interior do Condomínio Residencial Damha Fit Ipiruá I.
- 3.5.2 Que considerado um centro local de baixa influência nos municípios vizinhos, o município de Ipiruá fica perto da cidade de São José do Rio Preto, São Paulo. Dentro de sua área de influência, a cidade atrai maior parte dos visitantes para logística de transportes.
- 3.5.3 Que, o município possui 1,4 mil empregos com carteira assinada, a ocupação predominante destes trabalhadores é a de trabalhador da avicultura de postura (116), seguido de alimentador de linha de produção (104) e de trabalhador de pecuária polivalente (64). A remuneração média dos trabalhadores formais do município é de R\$ 2,5 mil, valor abaixo da média do estado, de R\$ 3,9 mil.
- 3.5.4 Que, de acordo com as pesquisas realizadas na região, existem imóveis colocados à venda no livre mercado, os quais apresentam valores unitários ofertados entre R\$ 422,22/m<sup>2</sup> e R\$ 533,33/m<sup>2</sup>. Além disso, os imóveis ofertados possuem área territorial variando de 225,00m<sup>2</sup> à 233,00m<sup>2</sup>.

## 4 - CONSIDERAÇÕES RELEVANTES -

---

O foco principal deste trabalho é a determinação dos justos e reais valores de mercado de cada um dos imóveis objetos. Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

**4.1** Acerca da conjectura sobre valor, custo e preço, é de se consignar:

4.1.1 As palavras **valor** e **custo**, bem como **preço**, tem significados distintos: **preço** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **custo** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição.

4.1.2 O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.

4.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

4.1.4 **Valor de mercado** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

4.1.5 **Valor de reposição** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

4.1.6 **Valor rentável** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

**4.2** A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

**4.3** Stanley L. McMichael, em seu “*Tratado de Transación*”, afirma: “*Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom de profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação*”.

**4.4** No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:

4.4.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

4.4.2 Os métodos diretos classificam-se em: Método Comparativo (comparação com outros imóveis similares vendidos) e Método de Custo (custo de reprodução ou da soma), também conhecido como Método Evolutivo.

4.4.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).

4.4.4 Saliente-se que, primeiramente, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo; ou seja, se é para alienação do bem, hipoteca, taxaão, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, locação mensal, dentre outros. Isso, se dá pelo fato de que poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque da questão.

4.4.5 Tratando-se de atividade que envolve a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, foram atribuídas as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica, tais como Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

4.4.6 A Lei Federal nº 5.194/66 que regulamentou o exercício profissional do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, estabelece as atividade e atribuições na Alínea “c”, sobre as competências profissionais da área tecnológica para a realização de: “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgações técnicas”.

## 5 - METODOLOGIA -

---

Para estimarmos os valores de mercado dos imóveis em questão (terrenos urbanos nus), procederemos da seguinte maneira:

**5.1** Utilizaremos do consagrado Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme preceitua a ABNT NBR 14653-2. Esse método, trata-se do processo utilizado na avaliação de lotes, por comparação por outros terrenos cujo os valores são previamente conhecidos através de ofertas no livre mercado.

**5.2** Para o cálculo do **valor de mercado do terreno nu**, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu devido valor unitário ( $qt = R\$/m^2$ ). Então, conforme já asseveramos utilizaremos do Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse método é aquele em que o valor do terreno advém da comparação direta com os valores vigentes no mercado imobiliário, para lotes similares ao que pretendemos avaliar. A condição necessária à aplicação do método é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente para uma análise estatística, sendo recomendável, no mínimo, cinco dados de mercado efetivamente utilizados no cálculo do valor médio final. Quando não for possível reunir elementos similares e em número suficiente, deve o avaliador procurar aplicar outra metodologia, em substituição ou complementar à avaliação por comparação. Além disso, deve-se atentar que é preferível um número reduzido de elementos comparativos, mas efetivamente comparáveis ao objeto da avaliação, do que uma amostra abundante, porém com elementos de características diferentes daquele que se pretende avaliar.

**5.3** Posteriormente, de posse do valor unitário ( $R\$/m^2$ ), aplicaremos a seguinte equação básica:

$$V_{\text{terreno}} = A_{\text{terreno}} \times Q_{\text{terreno}}$$

Onde:

$V_{\text{terreno}}$  = valor do terreno.

$A_{\text{terreno}}$  = área do terreno ( $m^2$ ).

$Q_{\text{terreno}}$  = valor unitário obtido em pesquisa ( $R\$/m^2$ ).

**5.4** Vale salientar que este perito realizou uma inspeção pessoal do terreno e do seu entorno a fim de não só conhecer as características físicas, mas principalmente para obter informações específicas do imóvel avaliando.

✚ Observação: o campo de arbítrio definido na ABNT NBR 14653-1 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central da avaliação. O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até 15%, para mais e para menos, seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. O campo de arbítrio refere-se à margem de decisão que um avaliador de imóveis possui ao realizar a avaliação de uma propriedade. A avaliação de imóveis é um processo complexo que envolve a análise de diversos fatores, como localização, tamanho, estado de conservação, infraestrutura, características específicas do imóvel e o mercado imobiliário atual.

## 6 - AMOSTRAGEM -

Reproduziremos abaixo, o resumo das ofertas de mercado o qual obtivemos através de minuciosa pesquisa em sites especializados, bem como o tratamento que realizamos nesses dados:

### 6.1 Segue abaixo a Tabela Resumida dos Elementos Paradigmas Obtidos em Pesquisa de Mercado:

Dados	Valor Total	Área	Valor Unitário
Dado I	R\$ 95.000,00	225,00m <sup>2</sup>	R\$ 422,22/m <sup>2</sup>
Dado II	R\$ 100.000,00	225,00m <sup>2</sup>	R\$ 444,44/m <sup>2</sup>
Dado III	R\$ 110.000,00	225,00m <sup>2</sup>	R\$ 488,89/m <sup>2</sup>
Dado IV	R\$ 119.000,00	225,00m <sup>2</sup>	R\$ 528,88/m <sup>2</sup>
Dado V	R\$ 120.000,00	225,00m <sup>2</sup>	R\$ 533,33/m <sup>2</sup>
Dado VI	R\$ 122.000,00	230,00m <sup>2</sup>	R\$ 530,43/m <sup>2</sup>
Dado VII	R\$ 123.000,00	233,00m <sup>2</sup>	R\$ 527,90/m <sup>2</sup>
<b>Média Aritmética: R\$ 496,58/m<sup>2</sup></b>			

### 6.2 Aplicaremos agora um intervalo para saneamento de -30% a + 30%:

Desvio Padrão	Valor saneado
- 30% (x 0,7)	R\$ 347,61/m <sup>2</sup>
+ 30 (x 1,3)	R\$ 645,55/m <sup>2</sup>
Dado descartado: Nenhum	

- 6.3** Como nenhum dos 07 (sete) dados foi descartado a média saneada será de R\$ 496,58/m<sup>2</sup>.
- 6.4** Sobre a média saneada acima encontrada, aplicaremos um coeficiente de flexibilidade de – 10% (0,90).
- 6.5** Valor unitário adotado: R\$ 446,92/m<sup>2</sup>.

## 7 - CÁLCULOS DOS VALORES -

---

Passamos agora, a calcular o justo e real valor de mercado de cada um dos imóveis em questão:

### **7.1 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA SOB Nº 207.015 DO 1º O.R.I.:**

#### **7.1.1 VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:**

$$q_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 446,92/\text{m}^2$$

#### **7.1.2 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:**

$$V_{\text{terreno}} = A_{\text{terreno}} \times q_{\text{terreno}}$$

$$V_{\text{terreno}} = 225,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 446,92/\text{m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 100.557,00$$

### **7.2 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA SOB Nº 189.231 DO 1º O.R.I.:**

#### **7.2.1 VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:**

$$q_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 446,92/\text{m}^2$$

### 7.2.2 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

$$V_{\text{terreno}} = A_{\text{terreno}} \times q_{\text{terreno}}$$

$$V_{\text{terreno}} = 228,01\text{m}^2 \times \text{R\$ } 446,92/\text{m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 101.902,00$$

## 8 - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, **em dezembro de 2024**, concluímos que os imóveis em pauta, objetos da **Matrícula sob nº 207.015** (lote 21, quadra D, possuindo área territorial de 225,00m<sup>2</sup>) e da **Matrícula sob nº 189.231** (lote 03, da quadra A, possuindo área territorial de 228,01m<sup>2</sup>), **ambas do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto**, localizados no Condomínio Residencial Dahma Fit I Ipiruá, possuem os respectivos valores de mercado:

- 8.1 **IMÓVEL MATRÍCULA Nº 207.015 DO 1º O.R.I. (Lote 21, Od. D):**  
**R\$ 100.557,00** (*cento mil, quinhentos e cinquenta e sete reais*)
- 8.2 **IMÓVEL MATRÍCULA Nº 189.231 DO 1º O.R.I. (Lote 03, Od. A):**  
**R\$ 101.902,00** (*cento e um mil, novecentos e dois reais*)

## - TERMO DE ENCERRAMENTO -

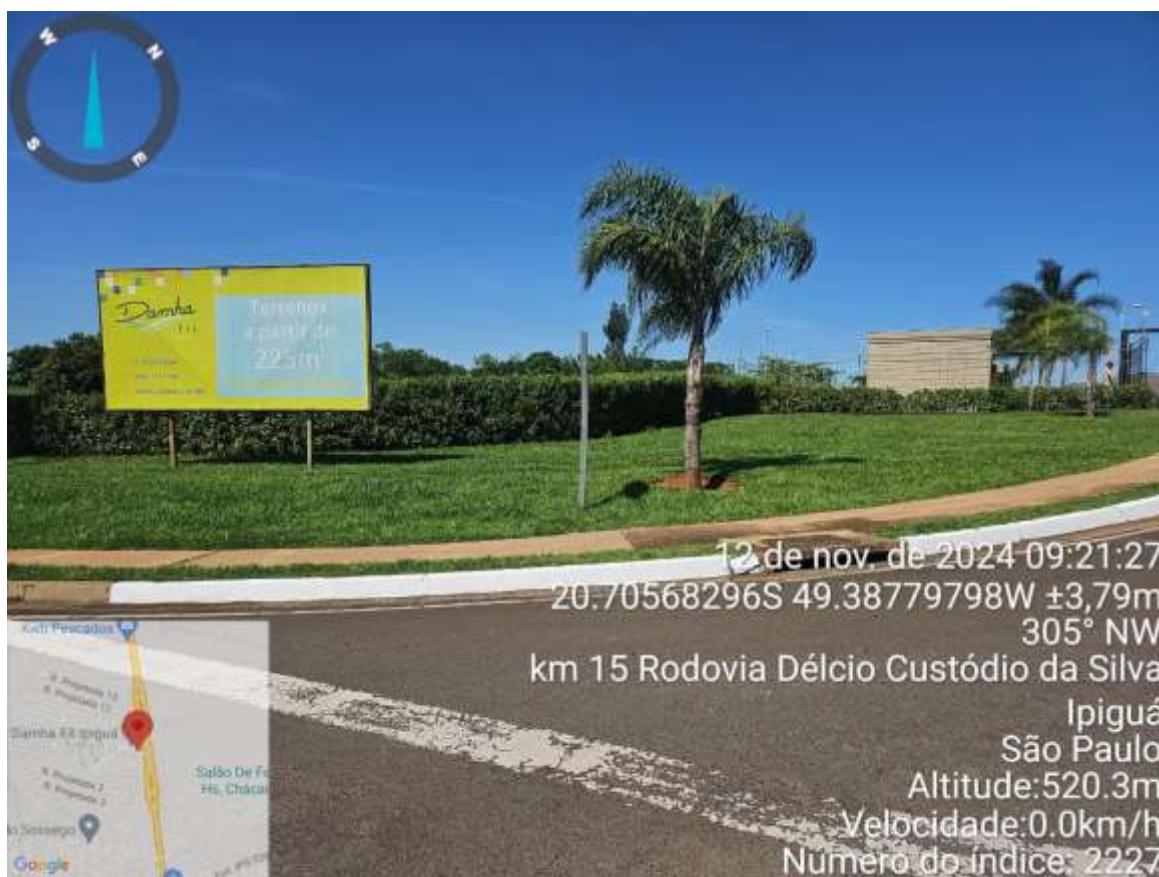
O presente trabalho (Processo nº 0019594-23.2020.8.26.0576 da 4ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto) segue em 33 folhas, contendo anexos.

São José do Rio Preto, 18 de dezembro de 2024.



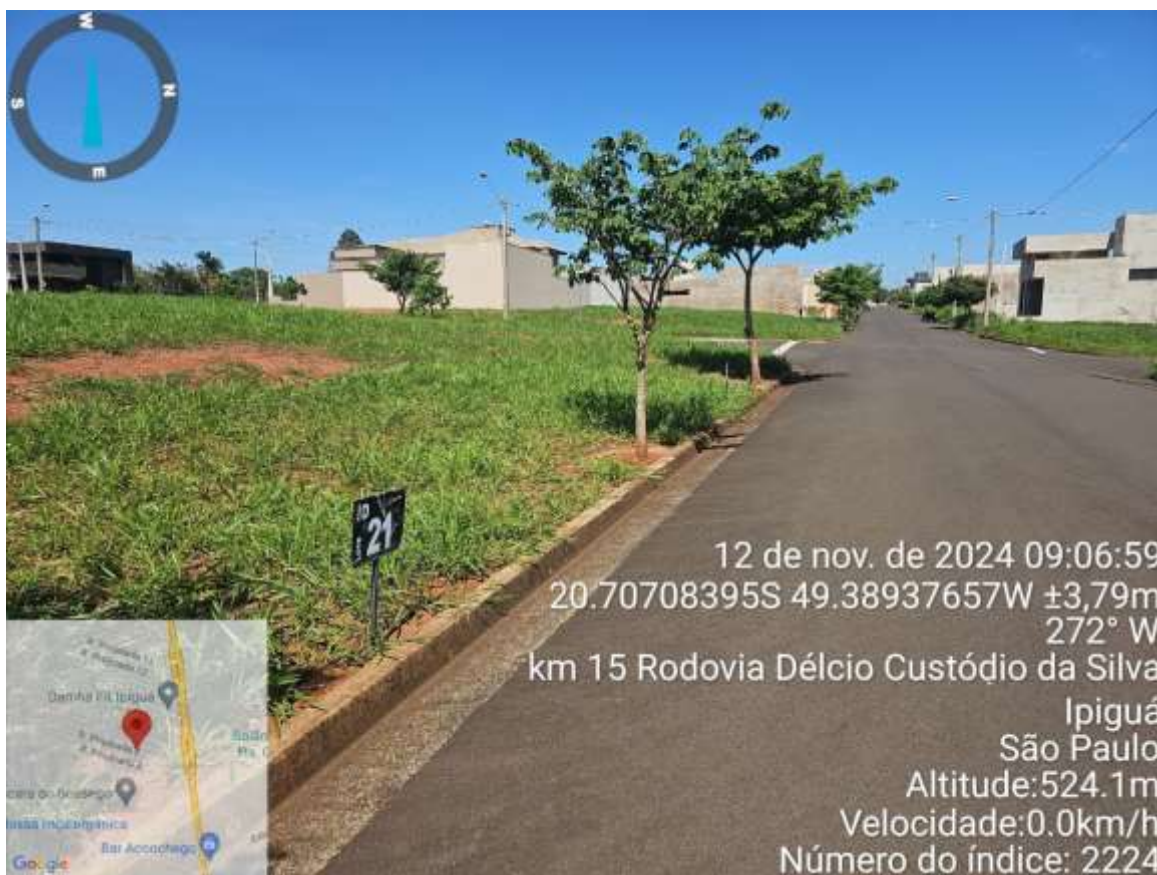
JORGE ABDANUR ESTEPHAN  
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias  
CREA SP 0400259813

*Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características físicas da fachada/guarita do Condomínio Residencial Dahma Fit I Ipiгуá, onde está situado o imóvel objeto do presente trabalho.*





*Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características do imóvel objeto da Matrícula sob nº 207.015 do 1º O.R.I., ou seja, o Lote 21, da Quadra D, do Condomínio Residencial Damha Fit Ipiruá.*





*Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características do imóvel objeto da Matrícula sob nº 189.231 do 1º O.R.I., ou seja, o Lote 03, da Quadra A, do Condomínio Residencial Damha Fit Ipiruá.*

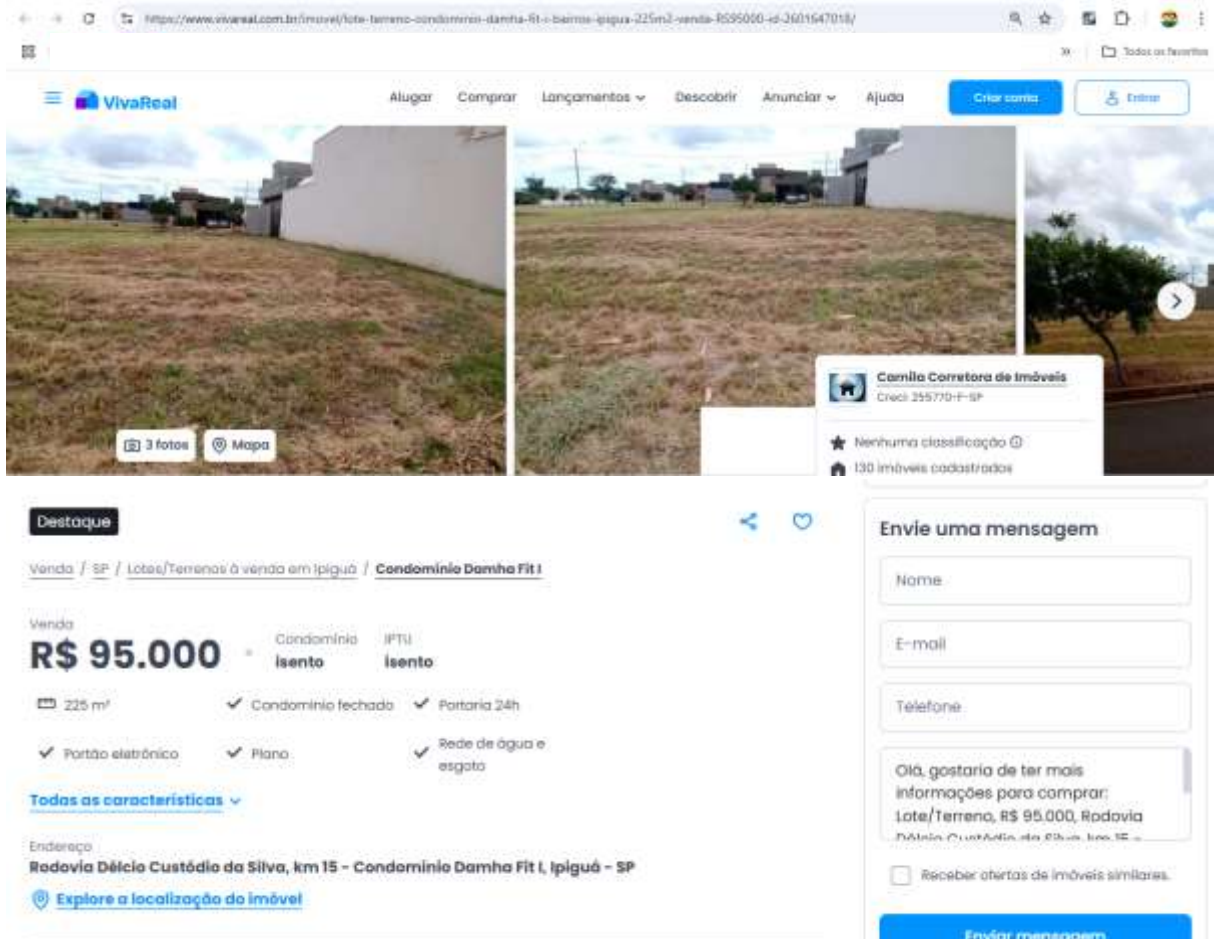






## Pesquisas de Mercado

### Amostra I



**VivaReal** | Alugar | Comprar | Lançamentos | Descobrir | Anunciar | Ajuda | Criar conta | Entrar

**Destaque**

Venda / SP / Lote/Terreno à venda em Ipiguá / Condomínio Damha Fit I

Venda **R\$ 95.000** = Condomínio **isento** IPTU **isento**

225 m<sup>2</sup> ✓ Condomínio fechado ✓ Portaria 24h  
 ✓ Portaria eletrônico ✓ Plano ✓ Rede de água e esgoto

**Envie uma mensagem**

Nome: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_  
 Telefone: \_\_\_\_\_

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:  
 Lote/Terreno, R\$ 95.000, Rodovia Dârcio Custódio da Silva, km 15 - SP

Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

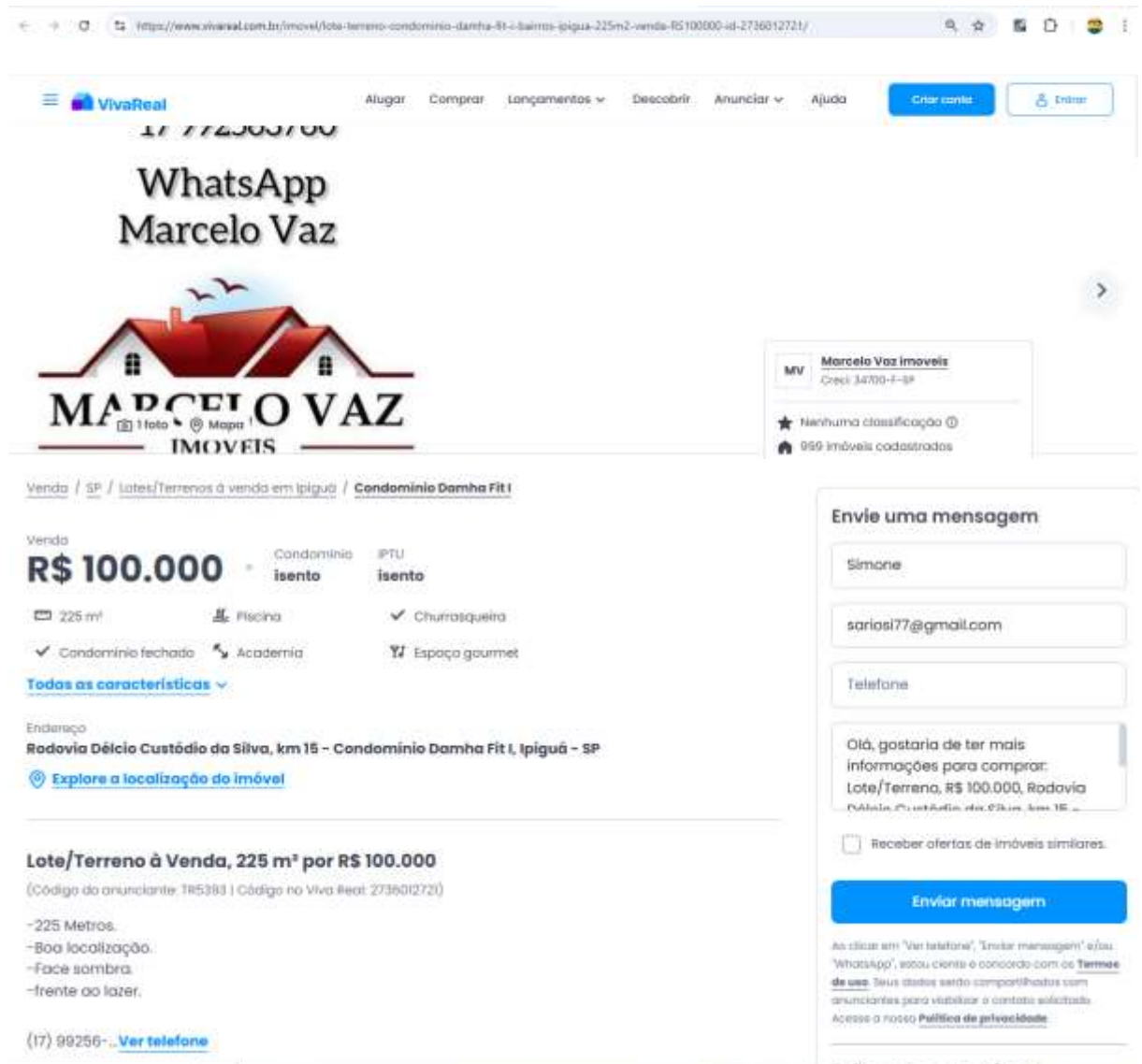
**Valor unitário: R\$ 422,22/m<sup>2</sup>**



**Camila Corretora de Imóveis**  
 Creci: 255770-F-SP

**Código da oferta**  
 No anunciante: 10IKC50  
 No VivaReal: 2601647018

Amostra II



Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Ipiguaçu / Condomínio Damha Fit I

Venda **R\$ 100.000** \* Condomínio isento IPTU isento

225 m² Piscina Churrasqueira  
 Condomínio fechado Academia Espaço gourmet

**Endereço**  
 Rodovia Délcio Custódio da Silva, km 15 - Condomínio Damha Fit I, Ipiguaçu - SP

**Lote/Terreno à Venda, 225 m² por R\$ 100.000**  
 (Código do anunciante: TR5393 | Código no Viva Real: 2736012721)

- 225 Metros.
- Boa localização.
- Faz sombra.
- frente ao lazer.

(17) 99256-... [Ver telefone](#)

**Envie uma mensagem**

Nome: Simone  
 E-mail: sariosi77@gmail.com  
 Telefone: \_\_\_\_\_

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:  
 Lote/Terreno, R\$ 100.000, Rodovia  
 (Rodovia Custódio da Silva, km 15 ...)

Receber ofertas de imóveis similares.

**Enviar mensagem**

As dicas em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e "Ver WhatsApp", estão cientes e concordam com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade.](#)

**Marcelo Vaz imóveis**  
 Creci: 34700-F-SP

---

**Código da oferta**  
 No anunciante: TR5393  
 No VivaReal: 2736012721

**Valor unitário: R\$ 444,44/m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN, protocolado em 18/12/2024 às 15:05, sob o número WSRP24705799780. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019594-23.2020.8.26.0576 e código TK1ctAni.

Amostra III

[https://www.vivareal.com.br/moveis/lotes-terrenos-condominio-damha-fit-i-bairros-ipigua-225m2-venda-R\\$110000-id-2693741778/](https://www.vivareal.com.br/moveis/lotes-terrenos-condominio-damha-fit-i-bairros-ipigua-225m2-venda-R$110000-id-2693741778/)

VivaReal | Alugar | Comprar | Lançamentos | Descobrir | Anunciar | Ajuda | [Criar conta](#) | [Entrar](#)

**SEU NOVO LAR NO RESIDENCIAL DAMHA FIT IPIGUÁ**  
 Um condomínio completo e pronto para moradia.

**MARCEL CASSUCI BROKER**  
 Creci: 118399-F-SP  
 Nenhuma classificação  
 336 imóveis cadastrados

**Envie uma mensagem**  
 Nome: Simone  
 E-mail: sarlosi77@gmail.com  
 Telefone: \_\_\_\_\_  
 Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 110.000, Centro, Ipiguá - SP.

**Venda** / SP / Lotes/Terrenos à venda em Ipiguá / **Condomínio Damha Fit I**

Venda: **R\$ 110.000** \* Condomínio: **R\$ 300** IPTU: **Isento**  
 225 m²

Endereço: **Condomínio Damha Fit I, Ipiguá - SP**  
[Explore a localização do imóvel](#)

**Lote/Terreno à Venda, 225 m² por R\$ 110.000**  
 (Código do anunciante: 222 | Código no Viva Real: 2693741778)

Terreno plano à venda,  
 Condomínio Damha Fit em Ipiguá  
 valorização garantida  
 Chave do anúncio: 1GGJtkw0FiswúzxQ

**MARCEL CASSUCI BROKER**  
 Creci: 118399-F-SP

**Código da oferta**  
 No anunciante: 222  
 No VivaReal: 2693741778


**Valor unitário: R\$ 488,89/m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN, protocolado em 18/12/2024 às 15:05, sob o número WSRP24705799780. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019594-23.2020.8.26.0576 e código TK1ctAni.

## Amostra IV

← → ↻ <https://www.diarioimoveis.com.br/imoveis/terreno-lote-condominio-a-venda-225m.1700155189436>

**diário Imóveis** Comprar Alugar Imóveis Corretora Contato



**Terreno / Lote / Condomínio à venda, 225m<sup>2</sup>**

Terrano / Lote / Condomínio à Venda, 225m<sup>2</sup> Em - Damha PR, Iguatã **225m<sup>2</sup>**

**R\$ 119.000,00**

**OUTROS DETALHES DO IMÓVEL**

DAMAHA PR, CONDOMÍNIO FECHADO, LINDO TERRENO GUSTADO POR R\$ 119.000,00, TEL: (11) 91318-9883 C/ GR. ESTER - 12/11/2024

**IMOBILIÁRIA FIGUEIREDO** Imobiliária Figueiredo (17) 98115-9174




**Valor unitário: R\$ 528,88/m<sup>2</sup>**

Amostra V

← → ↻ 🔍 https://www.diariomoveis.com.br/imoveis/terreno-lote-condominio-a-venda-225m.1726624954212

---


**diário imóveis** Comprar Alugar Imóveis Imóveis Corretores Contato

[ver mais fotos](#)

**Terreno / Lote / Condomínio à venda, 225m²**

Terreno / Lote / Condomínio à Venda, 225m² Em - Damha Fit Ipigua, Ipigua 000.1222



225 m²

Terreno / Lote / Condomínio à venda por


**R\$ 120.000,00**

Condomínio R\$ 100,00/m²

**OUTROS DETALHES DO IMÓVEL**

CAIDO PRA RUA, QUITADO,INFORMACAO E VISITA 99716-6300.

**CONHEÇA A REGIÃO DO BAIRRO DAMHA FIT IPIGUA**



**Valor unitário: R\$ 533,33/m²**

Compartilhar Salvar

---

Terreno / Lote / Condomínio à venda por

R\$ 120.000,00

Condomínio R\$ 100,00/m²

---

Celular

---

E-mail


---

Sua mensagem aqui

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel: Terreno / Lote / Condomínio à venda, 225m² (código 1222), R\$ 120.000,00, - DAMHA FIT IPIGUA, IPIGUA, que encontrei no Diário Imóveis.

**WHATSAPP**

**ENVIAR MENSAGEM**




**Orides Cruz**  
Imóveis  
(17) 99716-6300  
(17) 99601-6466

Amostra VI

← → ↻ https://www.diarioimoveis.com.br/imoveis/terreno-lote-condominio-a-venda-240m.1700188115575

**diário imóveis** Comprar Alugar Imóveis Corretores Contato



**Terreno / Lote / Condomínio à venda, 230m²**  
Terreno / Lote / Condomínio à Venda, 230m² Em - Damha Fit, Iguatá **COD: V19255**

230 m²

Compartilhar Salvar

Terreno / Lote / Condomínio à venda por **R\$ 122.000,00**  
Condomínio: R\$ 350,00 mês

**ENVIE UMA PROPOSTA**

Nome completo

Celular

E-mail

Sua mensagem aqui

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel: Terreno / Lote / Condomínio à venda, 230m² (código V19255). R\$ 122.000,00. - Damha Fit, Iguatá, que encontrei no Diário Imóveis.

**WHATSAPP**


**ENVIAR MENSAGEM**

**IMOBILIÁRIA REDENTORA**  
(17) 98816-3132  
(17) 2139-1000

**OUTROS DETALHES DO IMÓVEL**

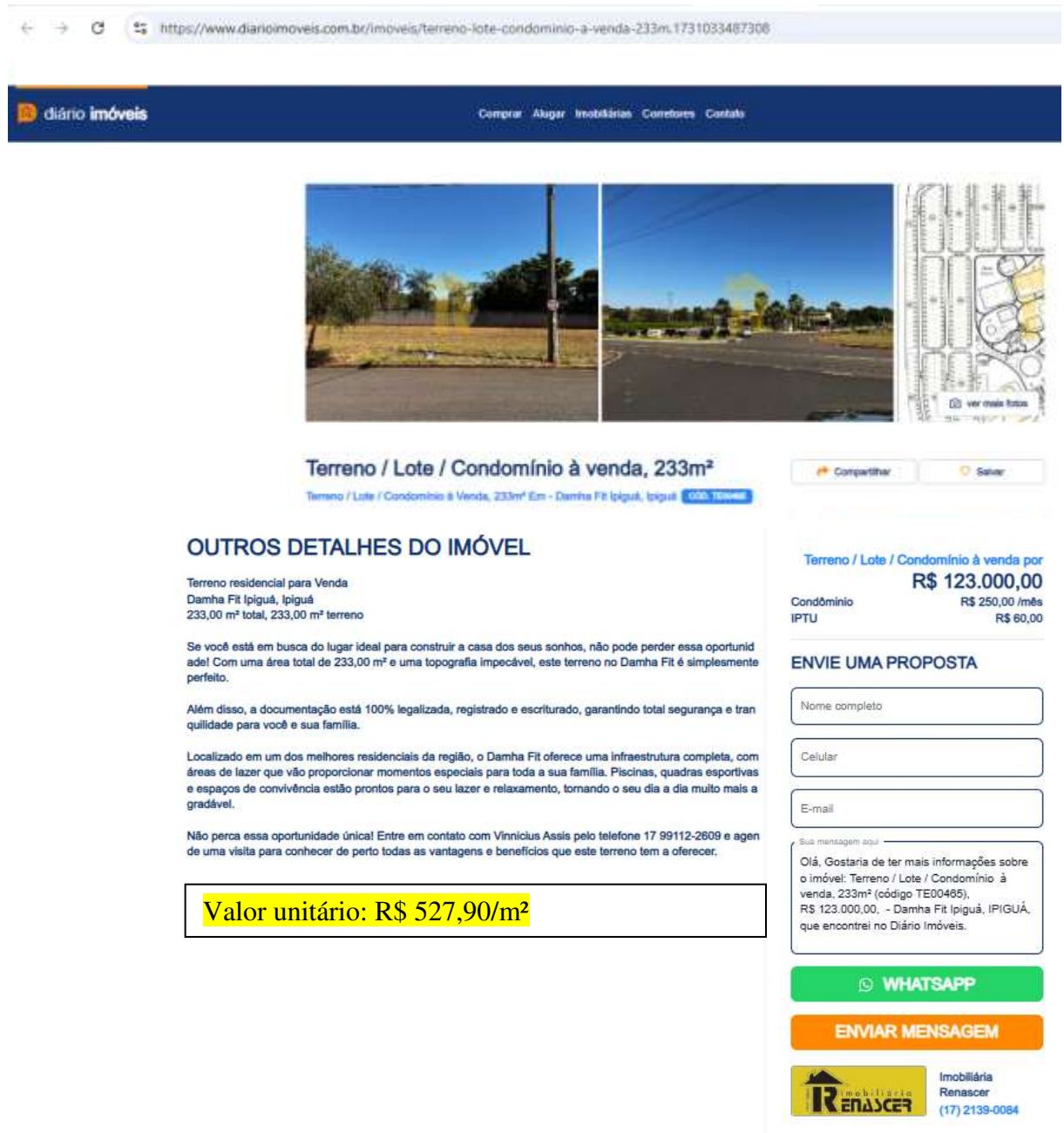
Excelente Terreno Damha Fit I, com 230m², Plano, Escriturado, Pronto para construir. Aceita financiamento. re f. 19255 atualizado em 12/11.

**CONHEÇA A REGIÃO DO BAIRRO DAMHA FIT**



**Valor unitário: R\$ 530,43/m²**

Amostra VII



https://www.diarioimoveis.com.br/imoveis/terreno-lote-condominio-a-venda-233m.1731033467306

diário imóveis Comprar Alugar Imóveis Corretores Contato

**Terreno / Lote / Condomínio à venda, 233m<sup>2</sup>**

Terreno / Lote / Condomínio à Venda, 233m<sup>2</sup> Em - Damha Fit Ipiquá, Ipiquá 000, 150m<sup>2</sup>

### OUTROS DETALHES DO IMÓVEL

Terreno residencial para Venda  
 Damha Fit Ipiquá, Ipiquá  
 233,00 m<sup>2</sup> total, 233,00 m<sup>2</sup> terreno

Se você está em busca do lugar ideal para construir a casa dos seus sonhos, não pode perder essa oportunidade! Com uma área total de 233,00 m<sup>2</sup> e uma topografia impecável, este terreno na Damha Fit é simplesmente perfeito.

Além disso, a documentação está 100% legalizada, registrado e escriturado, garantindo total segurança e tranquilidade para você e sua família.

Localizado em um dos melhores residenciais da região, o Damha Fit oferece uma infraestrutura completa, com áreas de lazer que vão proporcionar momentos especiais para toda a sua família. Piscinas, quadras esportivas e espaços de convivência estão prontos para o seu lazer e relaxamento, tornando o seu dia a dia muito mais agradável.

Não perca essa oportunidade única! Entre em contato com Vinicius Assis pelo telefone 17 99112-2609 e agende uma visita para conhecer de perto todas as vantagens e benefícios que este terreno tem a oferecer.

**Valor unitário: R\$ 527,90/m<sup>2</sup>**

Terreno / Lote / Condomínio à venda por **R\$ 123.000,00**

Condomínio R\$ 250,00 /mês  
 IPTU R\$ 60,00

**ENVIE UMA PROPOSTA**

Nome completo

Celular

E-mail

Sua mensagem aqui

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel: Terreno / Lote / Condomínio à venda, 233m<sup>2</sup> (código TE00465), R\$ 123.000,00, - Damha Fit Ipiquá, IPIQUÁ, que encontrei no Diário Imóveis.

**WHATSAPP**

**ENVIAR MENSAGEM**

**Imobiliária Renascer**  
 (17) 2139-0084



**Prefeitura Municipal de Ipigua**

Rua do Comércio, 171 Bairro: Centro

CNPJ: 01.528.506/0001-30 Fone: 17 3289 9000 / Ipigua-SP

Página: 1 de 1  
BWArecadação

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 634/2024**

CERTIFICAMOS, a pedido de EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS MACHADO IPIGUA-I SPE LTDA, por meio do Setor de Tributos, de acordo com os cadastros e registros existentes neste Departamento, constatou que o valor venal do imóvel no EXERCÍCIO DE 2024 abaixo identificado nesta data, é de:

**Dados Abaixo Relativo ao Exercício de: 2024**

Valor Venal Territorial: 21.768,57 - Valor Venal Predial: 0,00 - Valor Venal Total: 21.768,57

**Data da Emissão: 19/11/2024**

**Válida Até: 17/02/2025**

**Protocolo:**

Cadastro: 3123

Inscrição Municipal/Matricula: 3123

Contribuinte: 5238-EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS MACHADO IPIGUA-I SPE LTDA CPF/CNPJ: 16694415000142

Endereço: Rua 01, N.º 30

Bairro: Residencial Ipigua

Cidade: Ipigua-SP

CEP: 15109-724

**Dados Adicionais**

Matricula Cartório:

Quadra: A Lote: 3

Metragem Terreno: 228,01 m<sup>2</sup> Metragem Construção: 0,00 m<sup>2</sup> Testada Principal: 10,88 m

Código de Controle da Certidão: 2401R3T86WOZ

Válida Até: 17/02/2025

Certidão emitida via web. Atenção qualquer rasura invalidará este documento.

Sistemas BW. Impresso: 19/11/2024 15:31:40

Usuário:

rel\_certidao\_valorvenal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR ESTEPHAN, protocolado em 18/12/2024 às 15:05, sob o número WSRP24705799780. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019594-23.2020.8.26.0576 e código TKlctAni.



**Prefeitura Municipal de Ipiranga**

Rua do Comércio, 171 Bairro: Centro

CNPJ: 01.528.506/0001-30 Fone: 17 3289 9000 / Ipiranga-SP

Página: 1 de 1  
BWArecadação

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 635/2024**

CERTIFICAMOS, a pedido de EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS MACHADO IPIGUA-I SPE LTDA, por meio do Setor de Tributos, de acordo com os cadastros e registros existentes neste Departamento, constatou que o valor venal do imóvel no EXERCÍCIO DE 2024 abaixo identificado nesta data, é de:

**Dados Abaixo Relativo ao Exercício de: 2024**

Valor Venal Territorial: 21.481,20 - Valor Venal Predial: 0,00 - Valor Venal Total: 21.481,20

**Data da Emissão: 19/11/2024**

**Válida Até: 17/02/2025**

**Protocolo:**

Cadastro: 3188

Inscrição Municipal/Matricula: 3188

Contribuinte: 5238-EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS MACHADO IPIGUA-I SPE LTDA CPF/CNPJ: 16694415000142

Endereço: Rua 02, N.º 161

Bairro: Residencial Ipiranga

Cidade: Ipiranga-SP

CEP: 15109-726

**Dados Adicionais**

Matrícula Cartório:

Quadra: D Lote: 21

Metragem Terreno: 225,00 m<sup>2</sup> Metragem Construção: 0,00 m<sup>2</sup> Testada Principal: 10,00 m

Código de Controle da Certidão: 24019CUGV97V

Válida Até: 17/02/2025

Certidão emitida via web. Atenção qualquer rasura invalidará este documento.

Sistemas BW. Impresso: 19/11/2024 15:33:53

Usuário:

rel\_certidao\_valorvenal