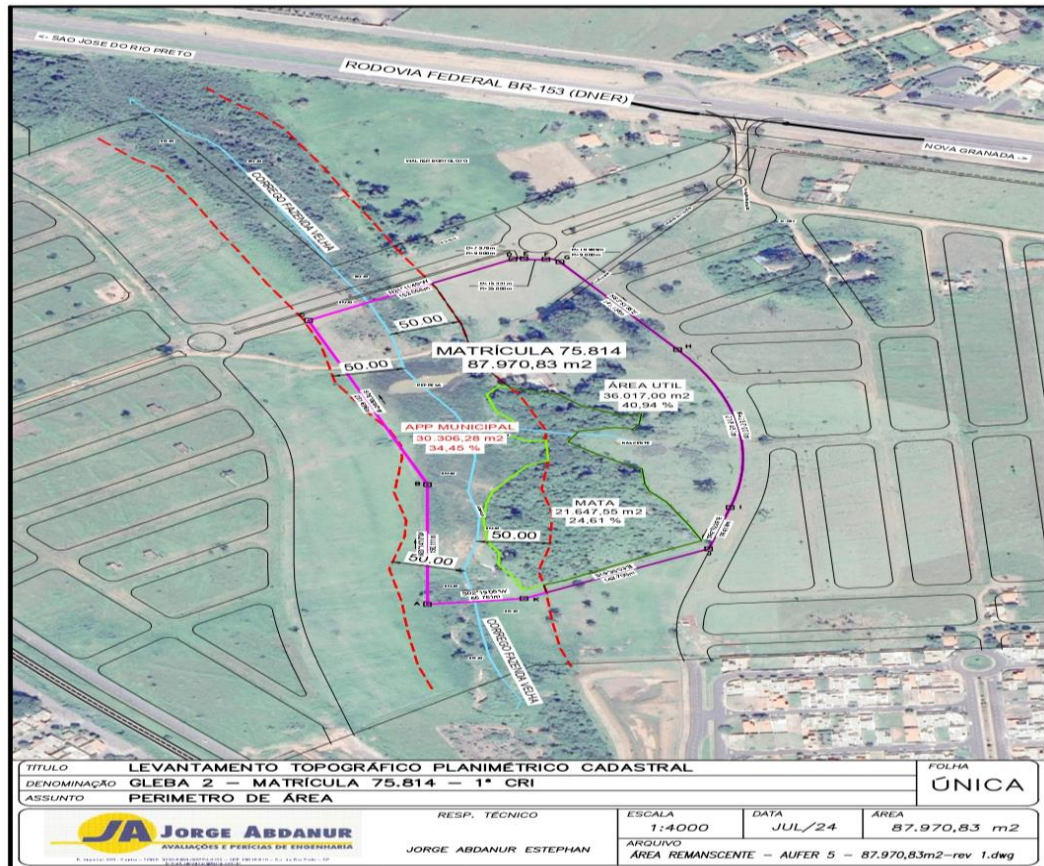


LAUDO DE AVALIAÇÃO



S U M Á R I O

1 - INTRODUÇÃO -	3
2 - RITO PERICIAL -	4
3 – VISTORIA/CONSTATAÇÕES -	4
4 – GLEBA URBANIZÁVEL -	12
5 - CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS -	13
6 – METODOLOGIA –	15
7 - PESQUISAS DE MERCADO -	17
8 – CÁLCULOS DOS VALORES –	19
9 - CONCLUSÃO -	21
- TERMO DE ENCERRAMENTO -	22
Anexos fotográficos.....	23

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - INTRODUÇÃO -

Preliminarmente, temos a expor:

- 1.1 O presente Laudo de Avaliação expedita foi encomendado pelas empresas Recuperandas, através do advogado Sr. Dr. Elias Mubarak Junior, OAB sob nº 120.415.
- 1.2 O objetivo do presente trabalho é avaliar de forma expedita a gleba urbana em questão, objeto da **Matrícula nº 75.814** do **1º O.R.I.** de São José do Rio Preto, constituída por uma área territorial total de **87.970,83 metros quadrados**.
- 1.3 O imóvel objeto, se encontra localizado em uma privilegiada região do município de São José do Rio Preto- S.P., situando-se próximo à Rodovia BR-153, com vários loteamentos ao seu redor.
- 1.4 A gleba urbana em pauta, já mencionada acima, foi vistoriada no dia 21 de junho de 2024 pelo signatário, Engenheiro Civil Jorge Abdanur Estephan pelo assistente do signatário, Flávio da Silva Rodrigues. Ou seja, para concebermos o presente trabalho técnico desenvolvemos vistorias “*in loco*”, bem como no seu entorno.
- 1.5 A presente avaliação expedita foi realizada pelo engenheiro Jorge Abdanur Estephan, CREA-SP nº 0400259813 estabelecido na Rua Imperial nº 230, Vila Imperial, São José do Rio Preto-S.P.
- 1.6 Este Laudo de Avaliação Expedita tem como data base, o mês de **agosto de 2024**.

2 - RITO PERICIAL -

Para concebermos o presente Laudo de Avaliação expedita, realizamos o seguinte procedimento:

- 2.1 Primeiramente, estudamos de forma minuciosa e detalhada toda a documentação que nos foi fornecida.
- 2.2 Então, feito o acima exposto, realizamos as vistorias no interior da gleba em questão, no dia 21 de junho de 2024. Durante mencionadas vistorias, analisamos as características físicas do imóvel, capturamos as diversas fotografias que seguem anexas, realizamos anotações, observamos o entorno do imóvel e ainda conjecturamos tecnicamente entre nós.
- 2.3 Além dos exames realizados no interior da gleba, no dia 21 de junho de 2024, este engenheiro, executou uma ampla coleta de dados de mercado.
- 2.4 Por fim, depois de realizados todos os procedimentos citados neste capítulo, desenvolvemos o Laudo de Avaliação em nosso escritório de engenharia, situado à Rua Imperial nº 230, Vila Imperial, São José do Rio Preto- S.P.

3 – VISTORIA/CONSTATAÇÕES -

Por ocasião das vistorias realizadas “*in loco*” no dia 21 de junho de 2024 e, também face aos documentos que nos foram fornecidos, temos a registrar o quanto segue:

3.1 **DILIGÊNCIA EM 21/06/2024:**

Com relação à vistoria realizada “*in loco*”, nesta data, temos:

- 3.1.1 Que no dia 21 de junho de 2024, por volta das 09:00 horas, este signatário realizou a vistoria na gleba urbanizável objeto da Matrícula sob nº 75.814 do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto.

3.1.2 Que durante a diligência, foram capturadas diversas fotografias (anexas). Além disso, evidentemente, realizamos inúmeras anotações e ainda foi analisada a localização precípua do bem e todo o entorno do imóvel avaliando.

3.2 MATRÍCULA SOB Nº 75.814 DO 1º O.R.I.:

De acordo com *caput* da Matrícula sob nº 75.814 do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto (doc. anexo), o imóvel é assim descrito:

“Uma área Rural constituída pela Gleba 2, encravada na gleba 1 de nominada Fazenda Maiorca, situado neste município e comarca de São José do Rio Preto, que assim se descreve: Inicia-se no ponto A, localizando na divisa da propriedade da Aufer Agropecuária S/A (Gleba “1”) daí, segue com rumo de 81°14’10”NW, com uma distância de 158,111 metros, confrontando com Aufer Agropecuária S/A (Gleba “1”), até encontrar o ponto B; daí segue com rumo de 78°06’40”SW, com uma distância de 231,636 metros, confrontando com Aufer Agropecuária S/A (Gleba “1”), até encontrar o ponto C; daí segue com rumo de 21°11’49”NW, com uma distância de 162,065. Confrontando com Aufer Agropecuária S/A (Gleba “1”), até encontrar o ponto D; daí segue em curva com raio de 9,00 metros e um desenvolvimento de 7,976 metros, confrontando com Aufer Agropecuária S/A (Gleba “1”, até encontrar o ponto E; daí segue em curva com raio de 25,00 metros e um desenvolvimento de 15,331 metros, confrontando com Aufer Agropecuária S/A (Gleba “1”), até encontrar o ponto F; daí segue em curva com raio de 9,00 metros e um desenvolvimento de 10,909 metros, confrontando com Aufer Agropecuária S/A (Gleba “1”), até encontrar o ponto G; daí segue com rumo de 63°53’38”NE, com uma distância de 141,138 metros, confrontando com Aufer Agropecuária S/A (Gleba “1”), até encontrar o ponto H; daí segue em curva com raio de 250,00 metros e um desenvolvimento de 218,453 metros, confrontando com Aufer Agropecuária S/A (Gleba “1”), até encontrar o ponto I; daí segue com rumo de 66°02’26”SE, com uma distância de 56,618 metros, confrontando com Aufer Agropecuária S/A (Gleba “1”), até encontrar o ponto J; daí segue com rumo de 18°36’03”SE, com uma distância de 142,706 metros, confrontando com Aufer Agropecuária S/A (Gleba “1”), até encontrar o ponto K; daí segue com rumo de 02°19’05” SW, com uma distância de 66,761 metros, confrontando com Aufer Agropecuária S/A (Gleba “1”), até encontrar o ponto A, onde teve início esta descrição, perfazendo assim, a área superficial de 87.970,83 metros quadrados, ou 8,797083 hectares. Imóvel esse Cadastrado no INCRA sob nº 610.143.007.129-0.

3.4 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL:

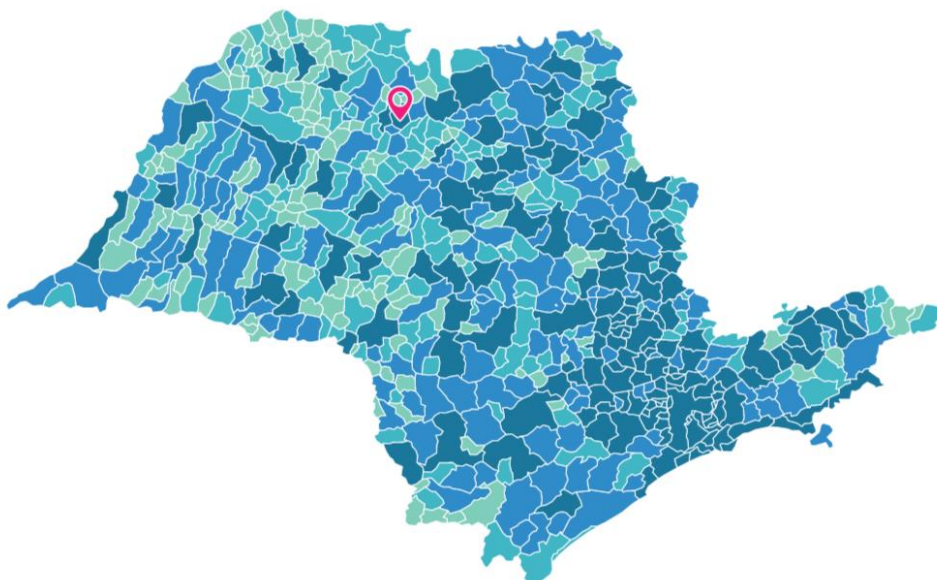
No que se refere as características físicas do imóvel temos a expor:

- 3.4.1 Que a gleba urbanizável em questão, possui sua área territorial total equivalente a 87.970,83 metros quadrados, ou 8,797083 hectares ou ainda 3,635158 alqueires.
- 3.4.2 Que referido imóvel possui 36.017,00 metros quadrados de área útil, 30.306,28 metros quadrados de APP Municipal de 21.647,55 metros quadrados de Área de Mata.
Cabe registrar que mencionada propriedade é denominada por Fazenda Maiorca.
- 3.4.3 Que, no interior da gleba existe uma edificação de natureza residencial.

3.5 LOCALIZAÇÃO DA GLEBA:

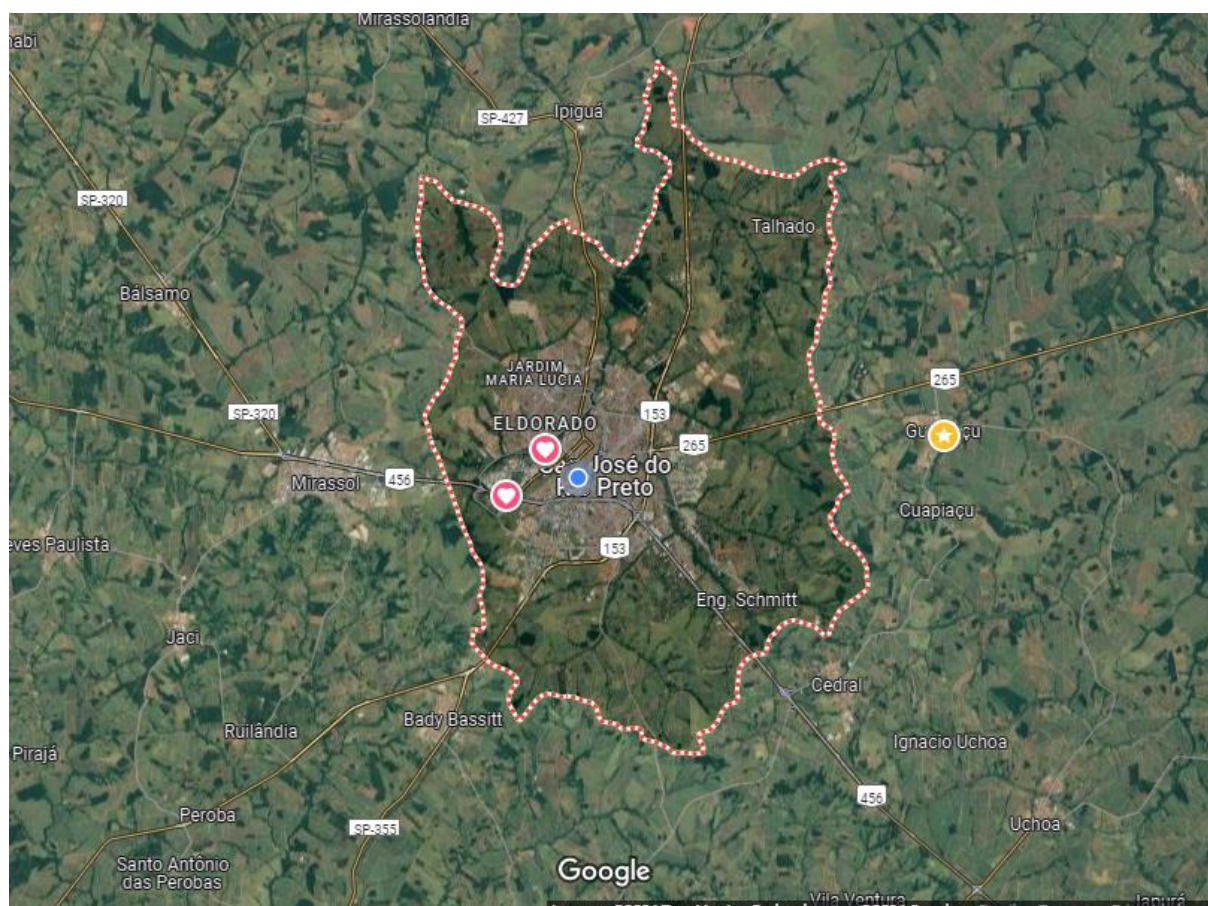
Quanto a localização do imóvel objeto, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, temos a registrar:

- 3.5.1 Que conforme já asseveramos em nosso trabalho o imóvel objeto fica localizado no município de **São José do Rio Preto-SP**. Município esse que dista cerca de 440 quilômetros da capital paulista. Vide ainda, reprodução abaixo:

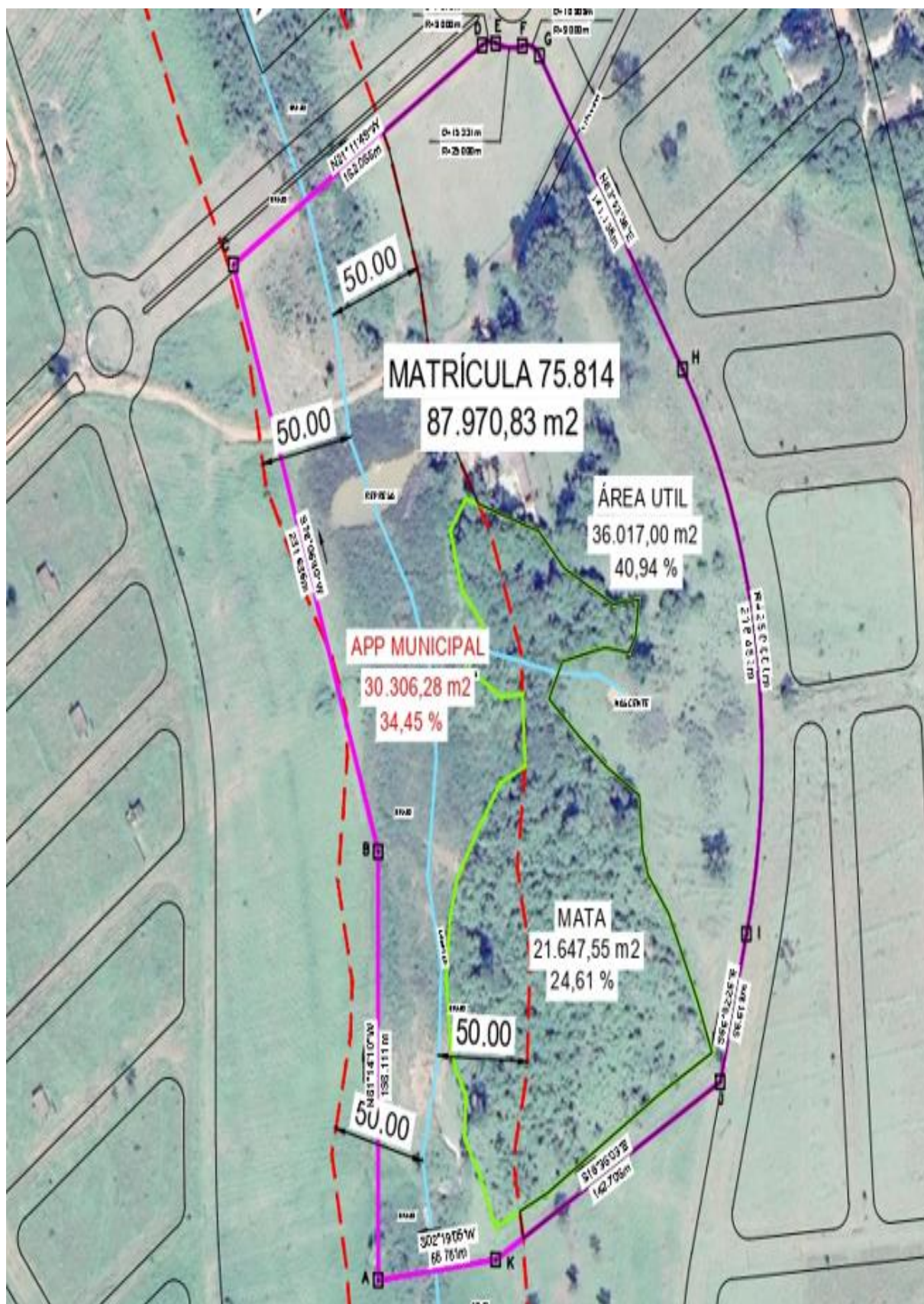


3.5.2 Que salientamos ainda que segundo dados estabelecidos pelo I.B.G.E. - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-, o município de **São José do Rio Preto**, possui uma área territorial de 431,944km² e a população estimada para o ano de 2022 é de 480.439 pessoas, possuindo densidade demográfica de 1.112,27hab/km² (ano de 2022) e IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – de 0,797 (ano de 2010).

3.5.3 Que reproduziremos logo abaixo, uma imagem aérea demonstrando perfeitamente o município de **São José do Rio Preto -S.P.**, cidade onde se encontra situado o imóvel objeto do presente trabalho técnico.



3.5.4 Que mostraremos abaixo, uma imagem aérea por nós capturada através da ferramenta de trabalho Google Earth, ilustrando a localização do imóvel objeto e de todo o seu entorno.









3.5.5 Que, o imóvel em questão se encontra situado em uma privilegiada localização do município de **São José do Rio Preto- SP**, estando esse próximo de vários outros empreendimentos urbanos residenciais/comerciais, tais como SetValley, Residencial Alta Vista Rio Preto, Parque da Lealdade e Amizade, dentre outros, às margens da Rodovia BR-153.

3.6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

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

3.6.1 Que considerado uma capital regional de média influência no estado, o município de **São José do Rio Preto** é um polo regional do estado. Dentro de sua área de influência, a cidade atrai maior parte dos visitantes pelos serviços de saúde básica.

3.6.2 Que, o município possui 150,2 mil empregos com carteira assinada, a ocupação predominante destes trabalhadores é a de vendedor de comércio varejista (8660), seguido de auxiliar de escritório (7354) e de assistente administrativo (6222). A remuneração média dos trabalhadores formais do município é de R\$ 3,2 mil, valor abaixo da média do estado, de R\$ 3,9 mil.

4 – GLEBA URBANIZÁVEL -

Com relação ao termo GLEBA URBANIZÁVEL, temos a consignar:

- 4.1** Uma gleba urbanizável refere-se a uma área de terra que possui potencial para ser desenvolvida e transformada em um empreendimento urbano. Essas glebas são geralmente adquiridas por investidores, promotores imobiliários ou governos municipais para fins de expansão urbana.
- 4.2** Genericamente, uma gleba urbanizável pode estar localizada em uma área adjacente a uma cidade existente ou em áreas rurais que estão destinadas a serem incorporadas ao crescimento urbano. Ela pode abranger várias propriedades rurais ou ser uma área contígua de terra desocupada.

- 4.3** A urbanização de uma gleba qualquer envolve a transformação do terreno em uma área urbana funcional, incluindo a implementação de infraestrutura básica, como redes de água, esgoto, eletricidade, gás e telecomunicações. Além disso, são considerados aspectos como a criação de ruas e calçadas, espaços públicos, áreas verdes e a definição de zonas de uso do solo, como residencial, comercial, industrial ou de serviços.
- 4.4** A gleba urbanizável é geralmente submetida a um processo de planejamento e licenciamento para garantir que a sua transformação em lotes ocorra de acordo com as leis e regulamentos locais. Isso pode incluir a elaboração de um plano diretor, a obtenção de autorizações ambientais e a realização de estudos de impacto ambiental.
- 4.5** Uma vez que a gleba é totalmente urbanizada, ela pode ser dividida em lotes para venda ou locação, permitindo a construção de edifícios residenciais, comerciais ou outros empreendimentos urbanos. A gleba urbanizável desempenha um papel importante no desenvolvimento e expansão das cidades, fornecendo espaço para o crescimento urbano e acomodando as necessidades de habitação, comércio e infraestrutura da população em crescimento.

5 - CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS -

O foco principal deste trabalho é a determinação do justo e real valor de mercado da gleba urbana. Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

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

- 5.1.1** 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.

- 5.1.2 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.
- 5.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.
- 5.1.4 **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.
- 5.1.5 **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.
- 5.1.6 **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.
- 5.2 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.
- 5.3 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”.
- 5.4 No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:
- 5.4.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

- 5.4.2 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.
- 5.4.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).
- 5.4.4 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, taxaçaõ, 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.
- 5.4.5 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.
- 5.4.6 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”.

6 – METODOLOGIA –

Com o fim de cumprirmos o objetivo precípua do presente trabalho técnico, ou seja, para estimarmos o valor de mercado da gleba urbana objeto da **Matrícula nº 75.814** do 1º ORI, com área de **87.970,83m²**, adotaremos as Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e a norma do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, mais especificamente a ABNT NBR 14653.

- 6.1** Com o objetivo de otimizar o resultado final da avaliação do imóvel em questão, o engenheiro signatário utilizará do MÉTODO INVOLUTIVO.

- 6.2** Então, para encontrarmos os valores de mercado da gleba urbanizável; evidentemente, conforme já asseveramos acima, adotaremos as Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas; aplicando-se, desta feita, o chamado MÉTODO INVOLUTIVO previsto no item 8.2.2 da ABNT NBR 14653, considerando e procedendo da seguinte maneira:
- 6.3** Para a aplicação desse MÉTODO INVOLUTIVO, lembramos que, na Zona Urbana é bem mais raro encontramos glebas colocadas à venda no livre mercado e; em sendo assim, torna-se mais difícil estabelecer comparação de transações para glebas na área urbana. Dessa forma, o critério recomendado é a realização de pesquisa de mercado para aferir o valor unitário de lotes urbanizados (R\$/m²). 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.
- 6.4** Diante disso, após se efetuar o devido tratamento estatístico mínimo nos dados paradigmas obtidos nessa pesquisa de mercado; o valor unitário saneado apurado (R\$/m² saneado e flexibilizado) será transportado para a gleba; com a adoção de percentuais correspondentes às obras de infraestrutura, arruamento e calçamento, arborização, área verde etc. e, evidentemente, considerando-se a área aproveitável com lotes da gleba objeto da perícia. Tais percentuais, naturalmente, podem vir a sofrerem variações caso a caso. Assim, há de ser computado o conhecimento total do preço unitário de terreno urbanizado para depois se proceder ao estudo englobativo do custo da urbanização, da comercialização, da legalização da gleba, da aquisição da mesma e dos impostos que onerarão o empreendimento. Vale ressaltar que, poderá ser levado em conta ainda no presente trabalho, a experiência profissional deste engenheiro e o Campo de Arbítrio também previsto na Norma Técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas -.
- 6.5** Cabe registrar que, a relação entre o preço unitário de venda dos lotes e o preço unitário da gleba em bruto é conhecida como coeficiente de paridade.

- 6.6** De maneira geral, a aplicabilidade do MÉTODO INVOLUTIVO é, na verdade, um estudo físico-financeiro da incorporação, onde é estudado a análise do investimento e a sua viabilidade econômica.
- 6.7** No presente caso (MÉTODO INVOLUTIVO), adotaremos a conhecida fórmula matemática concebida pelo engenheiro OSCAR OLAVE, a qual, a rigor, como já explicamos acima acaba englobando os 02 (dois) métodos (Método Comparativo de Dados de Mercado e Método Involutivo), partindo-se de valores unitários de lotes urbanizados. Mencionado engenheiro Oscar Olave, deduziu uma fórmula que simplifica bastante a aplicação do Método Involutivo, sem necessidade de se fazer um detalhado estudo de massa ou anteprojeto do loteamento, bastando conhecer o valor unitário do lote urbanizado na região.
- 6.8** Então, com base no acima exposto, adotaremos a equação matemática, ou seja, a fórmula referente ao **Método Involutivo** Simplificado concebido pelo engenheiro Oscar Olave:

$$V_{\text{gleba}} = \frac{S \times (1 - K) \times q - D}{1 + L}$$

Sendo que:

V_{gleba} → valor bruto da gleba.

S → área total da gleba em metros quadrados.

K → perdas do arruamento e áreas livres (em %) = 35%

q → preço médio de venda do m^2 de lote na região

D → despesas legais com urbanização = 30% de $S \times (1 - K) \times q$

L → lucro razoável do incorporador (em %) = 25%.

7 - PESQUISAS DE MERCADO -

Reproduziremos abaixo, o resumo das ofertas de mercado o qual obtivemos através de minuciosa pesquisa e que aplicaremos no Método Involutivo que, conforme já explicamos acima, é critério que utilizaremos:

7.1 Segue abaixo a Tabela Resumida dos Elementos Paradigmas Obtidos em Pesquisa de Mercado, pesquisa essa que foi realizada pela internet e se referem a lotes urbanos colocados à venda no entorno do imóvel objeto:

Dados (Quadra/Lote)	Preço (R\$)	Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)
Amostra 1	R\$ 295.000,00	420,00m ²	R\$ 702,38/m ²
Amostra 2	R\$ 139.000,00	243,00m ²	R\$ 572,02/m ²
Amostra 3	R\$ 100.000,00	200,00m ²	R\$ 500,00/m ²
Amostra 4	R\$ 105.000,00	200,00m ²	R\$ 525,00/m ²
Amostra 5	R\$ 89.900,00	200,00m ²	R\$ 449,50/m ²
Amostra 6	R\$ 155.000,00	286,00m ²	R\$ 541,96/m ²
Amostra 7	R\$ 98.000,00	200,00m ²	R\$ 490,00/m ²
Amostra 8	R\$ 110.000,00	200,00m ²	R\$ 550,00/m ²
Amostra 9	R\$ 125.000,00	243,00m ²	R\$ 514,40/m ²
Amostra 10	R\$ 110.000,00	200,00m ²	R\$ 550,00/m ²
Amostra 11	R\$ 125.000,00	243,00m ²	R\$ 514,40/m ²
Amostra 12	R\$ 100.000,00	200,00m ²	R\$ 500,00/m ²
Amostra 13	R\$ 185.000,00	322,00m ²	R\$ 574,53/m ²
Amostra 14	R\$ 90.000,00	200,00m ²	R\$ 450,00/m ²
Amostra 15	R\$ 120.000,00	200,00m ²	R\$ 600,00/m ²
Amostra 16	R\$ 99.000,00	200,00m ²	R\$ 495,00/m ²
Amostra 17	R\$ 85.000,00	200,00m ²	R\$ 425,00/m ²
Amostra 18	R\$ 95.000,00	200,00m ²	R\$ 575,00/m ²
Amostra 19	R\$ 220.000,00	317,00m ²	R\$ 694,01/m ²
Amostra 20	R\$ 185.000,00	322,00m ²	R\$ 574,53/m ²
Média aritmética:			R\$ 539,89/m ²

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

Desvio Padrão	Valor saneado
- 30% (x 0,7)	R\$ 377,92/m ²
+ 30 (x 1,3)	R\$ 701,86/m ²
Amostra descartada: Amostra 1	

- 7.4 Como 01 (uma) amostra foi descartada, a média saneada será de R\$ 531,33/m²
- 7.5 Sobre a média saneada acima encontrada, aplicaremos um coeficiente de flexibilidade de – 10% (0,90).
- 7.6 Valor unitário adotado na fórmula do Método Involutivo: **R\$ 478,20/m²**.

8 – CÁLCULOS DOS VALORES –

Para realizarmos o cálculo do valor de mercado da área total de **87.970,83m²**, *inserida dentro do perímetro urbano*, objeto da Matrícula sob nº 75.814 do 1º O.R.I.; procederemos da seguinte maneira:

- 8.1 Conforme já registramos na epígrafe 3 deste nosso laudo, essa área total de 87.970,83m² objeto da Matrícula sob nº 75.814 do 1º O.R.I., foi por nós subdividida da seguinte forma:

8.1.1 Área útil: 36.017,00m² que corresponde a 40,94% da área total.

8.1.2 Área de APP Municipal: 30.306,28m² que corresponde a 34,45% da área total.

8.1.3 Área de Mata: 21.647,55m² que corresponde a 24,61% da área total.

8.2 CÁLCULO DA ÁREA ÚTIL DE 36.017,00m² (40,94% do total):

De acordo com o que já registramos acima, para calcularmos o justo e real valor de mercado da área útil de 36.017,00m² (40,94% do total), aplicaremos o Método Involutivo, através da utilização da equação matemática abaixo:

$$V_{\text{gleba}} = \frac{S \times (1 - K) \times q - D}{1 + L}$$

$$V_{\text{gleba}} = \frac{36.017,00\text{m}^2 \times (1 - 0,35) \times \text{R\$ } 478,20/\text{m}^2 - 30\% \text{ de } 36.017,00\text{m}^2 \times (1 - 0,35) \times \text{R\$ } 478,20/\text{m}^2}{1 + 0,25}$$

$$V_{\text{gleba}} = \frac{\text{R\$ } 11.195.164,11}{1,25} - 30\% \text{ de R\$ } 11.195.164,11$$

$$V_{\text{gleba}} = \text{R\$ } 8.956.131,29 - \text{R\$ } 3.358.549,23$$

$$V_{\text{gleba}}/\text{Área útil} = \text{R\$ } 5.597.582,06 \text{ (R\$ } 155,41/\text{m}^2\text{)}$$

8.3 CÁLCULO ÁREA APP MUNICIPAL 30.306,28m² (34,45% do total):

Para estimarmos o justo e real valor de mercado da Área de Preservação Permanente Municipal de 30.306,28m² (34,45% do total), aplicaremos a equação matemática abaixo:

$$\text{Valor unitário (q/m}^2\text{)} = \text{R\$ } 155,41/\text{m}^2 \times 17,50\% \text{ (- } 82,50\%)$$

$$\text{Valor unitário (q/m}^2\text{)} = \text{R\$ } 27,20/\text{m}^2$$

Assim teremos:

$$V_{\text{APP Municipal}} = A_{\text{área}} \times q_{\text{unitário}}$$

$$V_{\text{APP Municipal}} = 30.306,28\text{m}^2 \times \text{R\$ } 27,20/\text{m}^2$$

$$V_{\text{APP Municipal}} = \text{R\$ } 824.330,82$$

8.4 CÁLCULO DA ÁREA DE MATA DE 21.647,55m² (24,61% do total):

Estimaremos o justo e real valor de mercado da área de mata de 21.647,55m² (24,61% do total), aplicaremos a equação matemática abaixo:

$$\text{Valor unitário (q/m}^2\text{)} = \text{R\$ } 155,41/\text{m}^2 \times 17,50\% \text{ (- } 82,50\%)$$

$$\text{Valor unitário (q/m}^2\text{)} = \text{R\$ } 27,20/\text{m}^2$$

Assim teremos:

$$V_{\text{Área de Mata}} = A_{\text{área}} \times q_{\text{unitário}}$$

$$V_{\text{Área de Mata}} = 21.647,55\text{m}^2 \times \text{R\$ } 27,20/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Área de Mata}} = \text{R\$ } 588.813,36$$

8.5 CÁLCULO DA ÁREA TOTAL DE 87.970,83m²:

Por fim, face ao que expusemos e calculamos acima, então, o valor total da área de 87.970,83m² objeto da Matrícula nº 75.814 do 1º O.R.I., será:

$$V_{\text{total da área}} = V_{\text{Área útil}} + V_{\text{APP Municipal}} + V_{\text{Área de Mata}}$$

$$V_{\text{total da área}} = \text{R\$ } 5.597.582,06 + \text{R\$ } 824.330,82 + \text{R\$ } 588.813,36$$

$$V_{\text{total da área}} = \text{R\$ } 7.000.000,00 \text{ (arredondando)}$$

✚ **Observação 1:** Especificamente para determinar o valor de mercado da área de APP MUNICIPAL e também da Área de MATA, este perito adotou um percentual de apenas 17,50% (decréscimo de 82,50%) do valor unitário de mercado da área útil de 36.017,00m². Registramos ainda que, tanto a área de APP Municipal como a Área da Mata podem ser utilizadas como compensação de Área Verde junto a Prefeitura Municipal, em razão de suas exigências legais.

✚ **Observação 2:** A título de controle e de dar mais sustentação à presente avaliação, o engenheiro signatário, pesquisou algumas glebas anunciadas para a venda no mercado imobiliário local; Glebas essas, cujos anúncios de vendas fazemos seguir anexo a este nosso laudo.

9 - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, após examinarmos detalhadamente o **imóvel urbano** em questão, ou seja, aquela gleba objeto da **Matrícula nº 75.814** do 1º O.R.I., colhermos dados específicos desse bem “*in loco*” e efetuarmos detalhada pesquisa no mercado imobiliário local; com adoção das Normas Técnicas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas; na data de **agosto de 2024**, concluímos que o imóvel em pauta com área total de **87.970,83m²**, sendo 36.017,00m² de área útil + 30.306,28 em APP Municipal + 21.647,55m² de Área de Mata, possui valor de mercado da ordem de grandeza de:

*** R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) ***

- TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho, abaixo assinado, contém 64 folhas com anexos.

São José do Rio Preto, 07 de agosto 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 gleba urbana constituída por uma área territorial de **87.970,83 metros quadrados**, objeto da **Matrícula nº 75.814** do 1º O.R.I., situada em São José do Rio Preto- S.P.

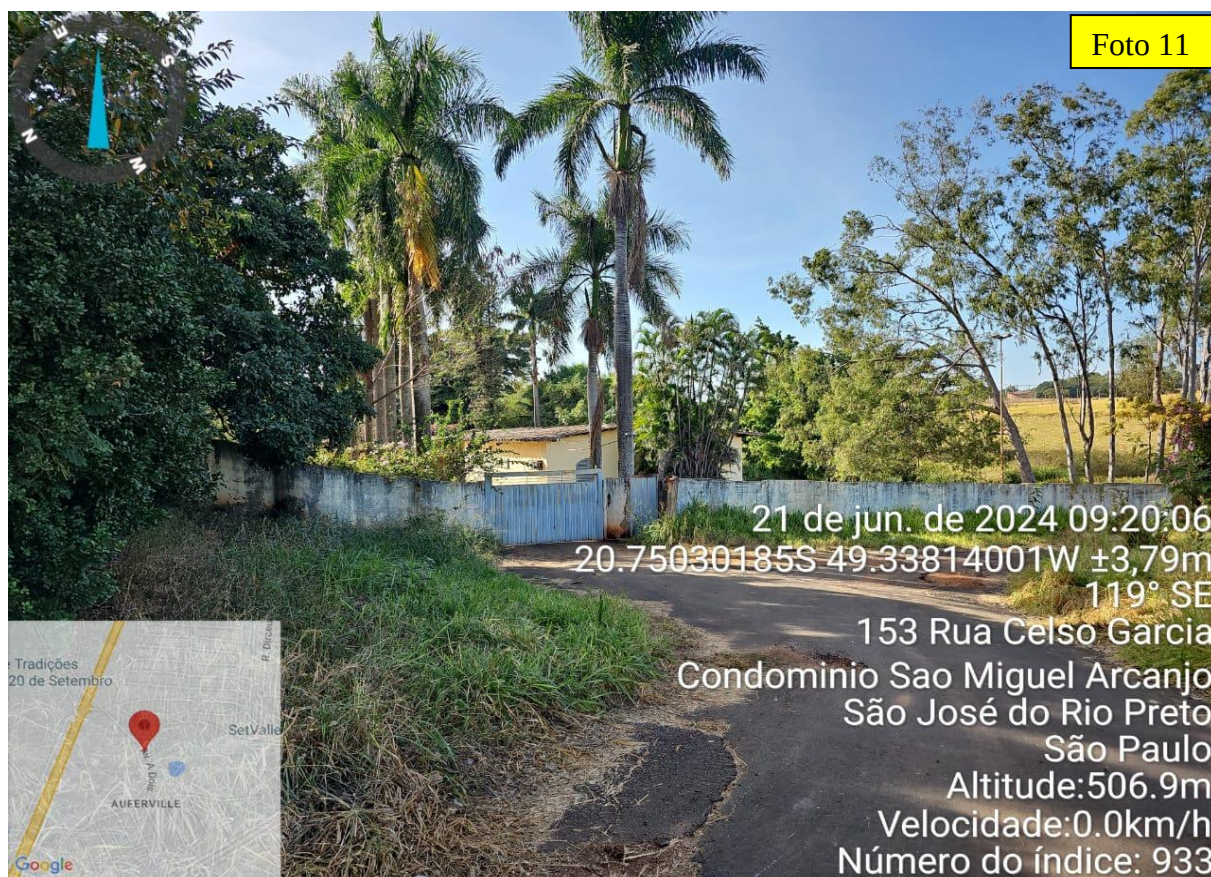






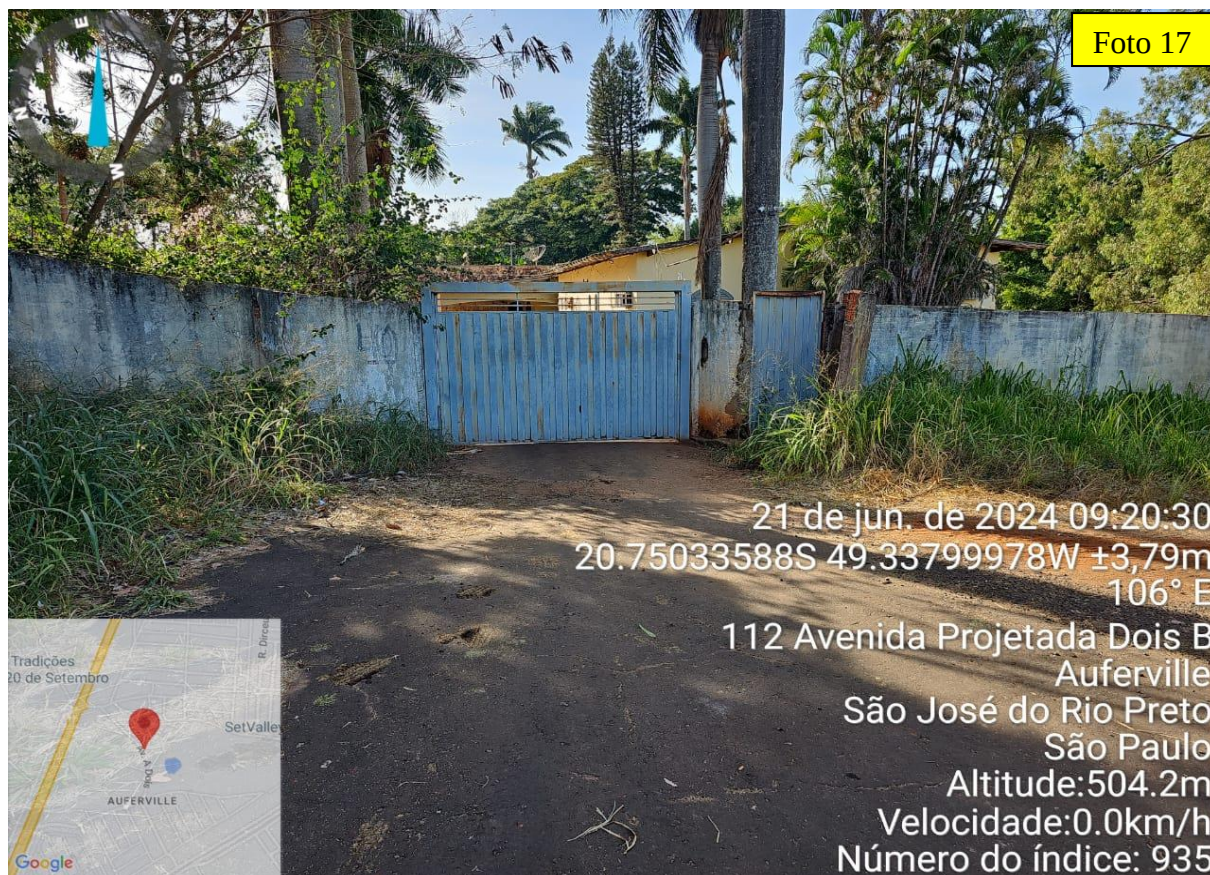






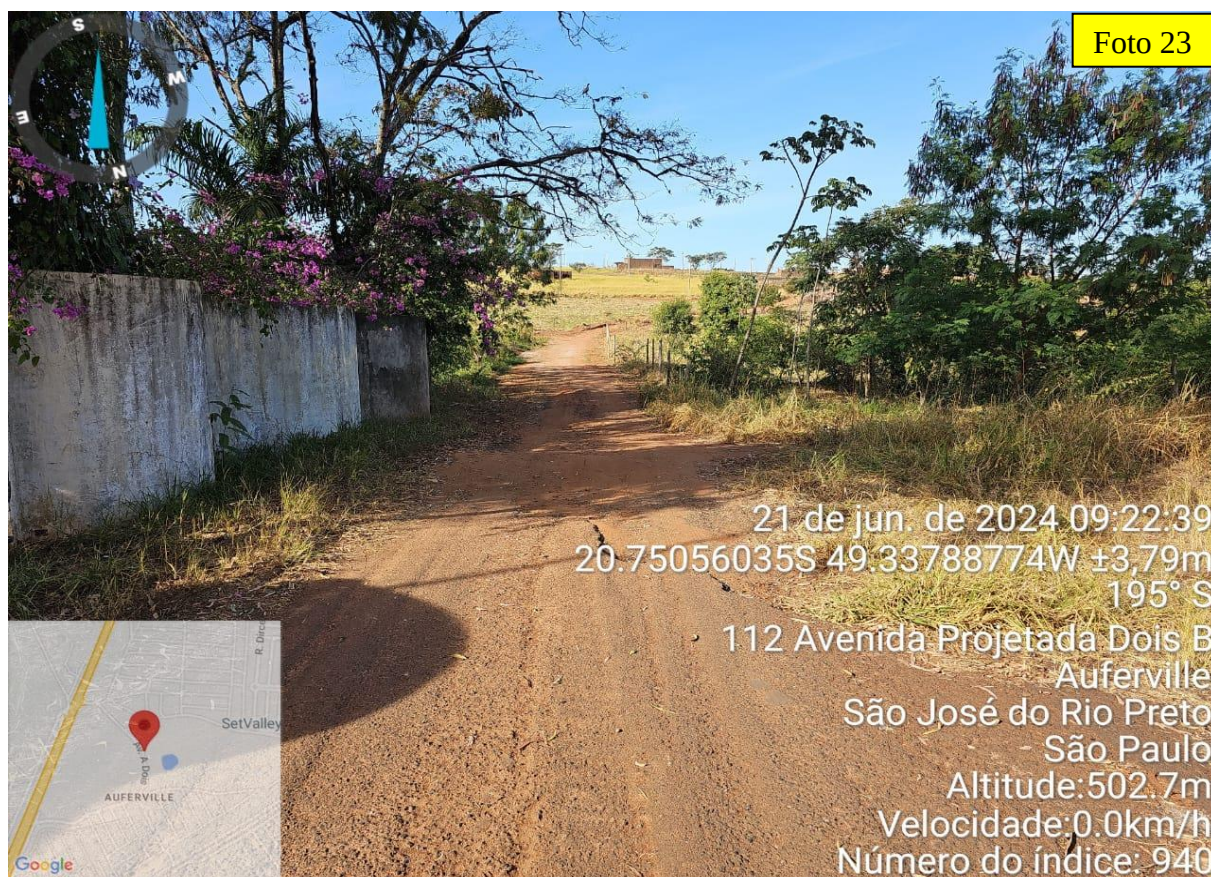


















- PESQUISAS DE MERCADO -

AMOSTRA 1

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-com-energia-eletrica-setvalley-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp-420m2-id-2610443977/

Gmail YouTube Maps

zap Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiar



5 fotos Mapa

ALP
Assessoria Im

Destaque Compartilhar Favoritar

Terrenos e Lotes Comerciais à Venda / SP / Terrenos e Lotes Comerciais à venda em São José do Rio Preto / Setvalley III / Avenida Pastor Edevaldo Soldeira Rodrigues

→ zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-com-energia-eletrica-setvalley-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp-420m2-id-2610443977/

Gmail YouTube Maps

Destaque Compartilhar Favoritar

Terrenos e Lotes Comerciais à Venda / SP / Terrenos e Lotes Comerciais à venda em São José do Rio Preto / Setvalley III / Avenida Pastor Edevaldo Soldeira Rodrigues

R\$702,38/m²

Venda
R\$ 295.000

Condomínio não informado IPTU não informado

420 m² ✓ Energia elétrica ✓ Rede de água e esgoto

✓ Rua asfaltada ✓ Plano ✓ Desnível para frente (rua)

Endereço
Avenida Pastor Edevaldo Soldeira Rodrigues - Setvalley III, São José do Rio Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote Comercial à venda, 420m² - Setvalley III
(Código do anunciante: ALT310 | Código no Zap: 2610443977)

O lote/terreno está localizado no bairro Setvalley III possui 420 metros quadrados

AMOSTRA 2

← → ↻ zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-243m2-id-2731718526/

[Gmail](#) [YouTube](#) [Maps](#)



 1 foto  Mapa

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda](#) / [SP](#) / [Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto](#) / [Setvalley](#)

Venda

R\$ 139.000

Condomínio não informado IPTU não informado

R\$572,02/m²

 243 m²  Condomínio fechado

AMOSTRA 3

← → ↻ zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2666046204/

[Gmail](#) [YouTube](#) [Maps](#)

zap Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financi



Destaque [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda](#) / [SP](#) / [Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto](#) / [Setvalley III](#) / [Rua José Ronda](#)

← → ↻ zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2666046204/

[Gmail](#) [YouTube](#) [Maps](#)

[Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda](#) / [SP](#) / [Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto](#) / [Setvalley III](#) / [Rua José Ronda](#)

Venda

R\$ 100.000 • Condomínio não informado IPTU não informado

 200 m² **R\$500,00/m²**

Endereço
Rua José Ronda - Setvalley III, São José do Rio Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 200m² - Setvalley III

(Código do anunciante: TE0047 | Código no Zap: 2666046204)

TERRENO EXCELENTE NO SET VALLEY 3 -

AMOSTRA 4

← → ↻ 📍 vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setvalley-bairros-sao-jose-do-rio-preto-200m2-venda-RS105000-id-2620355620/ 📍 🗹 ☆

Gmail YouTube Maps

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



2 fotos Mapa

Habitar ✓
 Creci: 66142-J-SP

✓ Desde 28 de março de 2018
 🏠 [926 imóveis cadastrados](#)
 ★ 5.0 (3 classificações) 🗣

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / **Setvalley**

Envie uma mensagem

Nome

🔄 📍 vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setvalley-bairros-sao-jose-do-rio-preto-200m2-venda-RS105000-id-2620355620/

YouTube Maps

Venda

R\$ 105.000

Condomínio

não informado

IPTU

não informado

🏠 200 m²

R\$525,00/m²

Endereço

Setvalley, São José do Rio Preto - SP

📍 [Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 200 m² por R\$ 105.000

(Código do anunciante: TE0310 | Código no VivaReal: 2620355620)

Vende lindo lote Bairro SetValley 1.

- * Lindo lote
- * Plaiño
- * com Casa dos 3 lados
- * 10x20 (200mtrs)

AMOSTRA 5

← → ↺ zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-1-quarto-com-churrasqueira-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2731037417/

[Gmail](#) [YouTube](#) [Maps](#)

zap Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiar




[4 fotos](#) [Mapa](#)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / Setvalley / **Rua Professor Adilson Pereira de Araújo**

→ ↺ zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-1-quarto-com-churrasqueira-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2731037417/

[Email](#) [YouTube](#) [Maps](#)

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / Setvalley / **Rua Professor Adilson Pereira de Araújo**

Venda

R\$ 89.900

Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 70/ano**

200 m² 1 quarto 1 banheiro

Academia Churrasqueira

R\$449,50/m²

Endereço
Rua Professor Adilson Pereira de Araújo, 10 - Setvalley, São José do Rio Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio com 1 Quarto à venda, 200m² - Setvalley

(Código do anunciante: TR2004...2-1404254 | Código no Zap: 2731037417)

TERRENO SETVALLEY 1
ESPERAMOS QUITAÇÃO CAIXA
Bairro já formado e bem localizado
Aceita financiamento Terreno e Construção
Terreno de 200m² 10 x 20
Boa topografia
Paga apenas a entrada e quita com financiamento
AGENDE JÁ UMA VISITA
IMÓVEL ENCONTRA-SE DISPONÍVEL PARA VENDA

Envie

Not

E-m

Tel

Olá

par

Rua

Ar

☐



Ao "Ve
"Whats
de priv
permit
anunci

AMOSTRA 6

← → ↻ 📄 zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-286m2-id-2700844094/

Gmail YouTube Maps




8 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / Setvalley / Rua Pedro Pacheco

Venda
R\$ 155.000 • Condomínio não informado IPTU não informado

286 m² **R\$541,96/m²**

Endereço
 Rua Pedro Pacheco - Setvalley, São José do Rio Preto - SP

📄 zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-286m2-id-2700844094/

YouTube Maps

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 286m² - Setvalley

(Código do anunciante: 20240367 | Código no Zap: 2700844094)

Terreno no Setvalley 1 de 286 m2, Quitado, residencial ou comercial, plano, alto com vista para a cidade, próximo a área de lazer, pronto para construir. 07/24 - Ref - 25/07

Conheça meu site: www.selmacorretoradeimoveis.com.br
 Selma Sumaya - creci 105.436

AMOSTRA 7

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-vista-panoramica-setvalley-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2722631157/

Gmail YouTube Maps

zap

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda Criar c



Ricardo & Adelfton
Creci: 138292-F-SP

Desde 14 de junho de 2024

30 imóveis cadastrados

5.0 (1 classificação) ⓘ

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-vista-panoramica-setvalley-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2722631157/

YouTube Maps

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / Setvalley III / Rua Gilberto Rodrigues Pereira

Venda

R\$ 98.000

Condomínio não informado IPTU R\$ 56/ano

200 m²

Plano

Rua asfaltada

✓ Vista panorâmica

✓ Frente para o norte

✓ Arenoso

✓ Rede de água e esgoto

[Ocultar as características](#) ^

R\$490,00/m²

Endereço

Rua Gilberto Rodrigues Pereira, 200 - Setvalley III, São José do Rio Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 200m² - Setvalley III

(Código do anunciante: RA2026 | Código no Zap: 2722631157)

Ótimo terreno de 200m2 no loteamento Stvalley 3 em São José do Rio Preto, com casa construída atrás e construindo do lado esquerdo e várias casas na rua.

AMOSTRA 8

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2531790590/

Gmail YouTube Maps





4 fotos Vídeo Mapa

Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / Setvalley / Rua Professor Adilson Pereira de Araújo

Venda
R\$ 110.000 • Condomínio não informado IPTU R\$ 49/ano
 200 m²

R\$550,00/m²

Local Imoveis
 Creci: 33032-J-SP

Desde 18 de setembro de 2019
 2.090 imóveis cadastrados
 5.0 (4 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2531790590/

YouTube Maps

Endereço
Rua Professor Adilson Pereira de Araújo - Setvalley, São José do Rio Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 200m² - Setvalley
 (Código do anunciante: TE0985 | Código no Zap: 2531790590)

Terreno no Bairro SetValley em São José do Rio Preto/SP.

Excelente Terreno Residencial com 200m².

Se interessou?

Que tal agendar uma visita hoje mesmo para conhecer este imóvel?
 Local Imóveis CRECI 33032J

AMOSTRA 09

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp-243m2-id-2652930974/

Gmail YouTube Maps

zap Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



8 fotos Mapa

Marcio Cardoso Imóveis ✓
Creci: 25156-J-SP

Desde 27 de março de 2018
617 imóveis cadastrados
5.0 (2 classificações) ⓘ

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / Setvalley III / Rua Nelson Castellan

Envie uma mensagem

Nome

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp-243m2-id-2652930974/

il YouTube Maps

R\$ 125.000 • Condomínio não informado IPTU não informado

243 m² **R\$514,40/m²**

Endereço
Rua Nelson Castellan - Setvalley III, São José do Rio Preto - SP

📍 [Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 243m² - Setvalley III
(Código do anunciante: TE2240 | Código no Zap: 2652930974)

Terreno residencial ou comercial no SetValley 3

Metragem 242,62 metros
Esquina
Área mais alta do bairro
Ideal para comércio
Documentação ok

Que tal agendar uma visita hoje mesmo para conhecer este terreno ?

AMOSTRA 10

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2531790590/

Gmail YouTube Maps

zap Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)





4 fotos Vídeo Mapa

Locall Imóveis ✓
 Creci: 33032-J-SP

Desde 18 de setembro de 2019
 2.090 imóveis cadastrados
 5.0 (4 classificações)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / Setvalley / Rua Professor Adilson Pereira de Araújo

Envie uma mensagem

Nome

→ zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2531790590/

Gmail YouTube Maps

R\$ 110.000 • Condomínio não informado IPTU R\$ 49/ano

200 m² **R\$550,00/m²**

Endereço
Rua Professor Adilson Pereira de Araújo - Setvalley, São José do Rio Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 200m² - Setvalley
 (Código do anunciante: TE0985 | Código no Zap: 2531790590)

Terreno no Bairro SetValley em São José do Rio Preto/SP.

Excelente Terreno Residencial com 200m².

Se interessou?

Que tal agendar uma visita hoje mesmo para conhecer este imóvel?
 Locall Imóveis CRECI 33032J

AMOSTRA 11

← → ↻ zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp-243m2-id-2652930974/

Gmail YouTube Maps

zap Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



8 fotos Mapa

Marcio Cardoso Imóveis ✓
 Creci: 25156-J-SP

Desde 27 de março de 2018
 617 imóveis cadastrados
 5.0 (2 classificações)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / Setvalley III / Rua Nelson Castellan

Envie uma mensagem

Nome

← → ↻ zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp-243m2-id-2652930974/

Gmail YouTube Maps

R\$ 125.000 • Condomínio não informado IPTU não informado

243 m²

R\$514,40/m²

Endereço

Rua Nelson Castellan - Setvalley III, São José do Rio Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 243m² - Setvalley III

(Código do anunciante: TE2240 | Código no Zap: 2652930974)

Terreno residencial ou comercial no SetValley 3

Metragem 242,62 metros

Esquina

Área mais alta do bairro

Ideal para comércio

Documentação ok

Que tal agendar uma visita hoje mesmo para conhecer este terreno ?

AMOSTRA 12

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2672872188/

Gmail YouTube Maps

zap Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



3 fotos Mapa

Marcio Cardoso Imóveis ✓
 Creci: 25156-J-SP

Desde 27 de março de 2018
 617 imóveis cadastrados
 5.0 (2 classificações)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / Setvalley / Rua Professor Adilson Pereira de Araújo

Envie uma mensagem

Nome

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2672872188/

mail YouTube Maps

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / Setvalley / Rua Professor Adilson Pereira de Araújo

Venda

R\$ 100.000

Condomínio

não informado

IPTU

não informado

200 m²

R\$500,00/m²

Endereço

Rua Professor Adilson Pereira de Araújo - Setvalley, São José do Rio Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 200m² - Setvalley

(Código do anunciante: TE1689 | Código no Zap: 2672872188)

Terreno no SetValley 1.

Metragem de 200 metros.

Bem localizado no loteamento, próximo ao acesso aos bairros.

Que tal agendar uma visita hoje mesmo para conhecer este imóvel ?

AMOSTRA 13

← → ↻ viva.real.com.br/imovel/lote-terreno-setvalley-bairros-sao-jose-do-rio-preto-322m2-venda-RS185000-id-2687562832/   

 Gmail  YouTube  Maps

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



7 fotos  Mapa

 Compartilhar  Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / **Setvalley**

IMOBILIARIA RENASCER 

 Desde 9 de novembro de 2023

 [600 imóveis cadastrados](#)

 Nenhuma classificação 

Envie uma mensagem

Nome

← → ↻ viva.real.com.br/imovel/lote-terreno-setvalley-bairros-sao-jose-do-rio-preto-322m2-venda-RS185000-id-2687562832/

 Gmail  YouTube  Maps

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / **Setvalley**

Venda

R\$ 185.000

Condomínio
não informado

IPTU
R\$ 60/ano

 322 m²

R\$574,53/m²

Endereço

Setvalley, São José do Rio Preto - SP

 [Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 322 m² por R\$ 185.000

(Código do anunciante: TE00234 | Código no VivaReal: 2687562832)

Terreno residencial para Venda região Leste

Setvalley, São José do Rio Preto

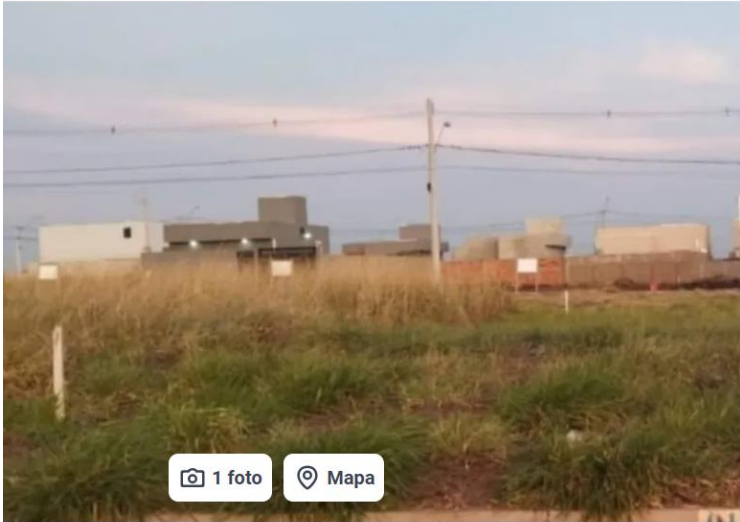
322,00 m² total, 322,00 m² terreno

AMOSTRA 14

← → ↺ zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2620724515/

Gmail YouTube Maps

zap Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financia



1 foto Mapa

Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / **Setvalley III**

→ ↺ zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2620724515/

mail YouTube Maps

Venda

R\$ 90.000

Condomínio não informado IPTU não informado

200 m²

✓ Condomínio fechado **R\$450,00/m²**

Endereço

Rotatória 1 - Setvalley III, São José do Rio Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 200m² - Setvalley III

(Código do anunciante: TE2023 | Código no Zap: 2620724515)

Terreno à venda, 200 m² por R\$ 90.000 - Set Valley III - São José do Rio Preto/SP****TERRENO NA VICINAL DE TALHADOS***

CORRETORA CRISTIANE -

AMOSTRA 15

zap

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)

1 foto Mapa

IMOBILIARIA RENASCER ✓

Desde 9 de novembro de 2023

600 imóveis cadastrados

Nenhuma classificação ⓘ

Envie uma mensagem

Nome

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / **Setvalley**

→ ↻ zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2673475787/

mail YouTube Maps

Venda

R\$ 120.000

Condomínio não informado IPTU R\$ 70/ano

200 m² **R\$600,00/m²**

Endereço

Setvalley, São José do Rio Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 200m² - Setvalley

(Código do anunciante: TE00221 | Código no Zap: 2673475787)

Terreno residencial para Venda região Leste

Setvalley, São José do Rio Preto

200,00 m² total, 200,00 m² terreno

Se você está em busca do lugar perfeito para construir sua casa dos sonhos, temos a opção ideal para você! Apresentamos um terreno, localizado na região Leste de São José do Rio Preto.

AMOSTRA 16

← → ↺ 📍 zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2707091270/ 📍 🔍

Gmail YouTube Maps

zap Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



2 fotos Mapa

JALES IMOVEIS RP ✓

Desde 28 de outubro de 2021

2.206 imóveis cadastrados

Nenhuma classificação

Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / Setvalley / Rua Ermínio do Vale

Envie uma mensagem

Nome

→ ↺ 📍 zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2707091270/ 📍 🔍

mail YouTube Maps

Venda

R\$ 99.000

Condomínio não informado IPTU R\$ 70/ano

200 m² ✓ Condomínio fechado **R\$495,00/m²**

Endereço

Rua Ermínio do Vale - Setvalley, São José do Rio Preto - SP

📍 [Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 200m² - Setvalley

(Código do anunciante: TE2707 | Código no Zap: 2707091270)

Terreno à venda, 200 m² por R\$ 99.000 - Setvalley - São José do Rio Preto/SP
 Terreno plano, quitado e escriturado.
 CORRETOR CAINÃ -

AMOSTRA 17

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2645425988/

Gmail YouTube Maps

zap Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



3 fotos Mapa

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / **Setvalley III**

LOCABENS NEGOCIOS IMOBILI...
 Creci: 03097-J-SP

Desde 28 de março de 2018

2.300 imóveis cadastrados

4.5 (11 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-iii-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2645425988/

Gmail YouTube Maps

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / **Setvalley III**

Venda

R\$ 85.000

Condomínio não informado IPTU não informado

200 m²

R\$425,00/m²

Endereço

Setvalley III, São José do Rio Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 200m² - Setvalley III

(Código do anunciante: V24752 | Código no Zap: 2645425988)

Setvalley III - Terreno de 200m² (10,00 x 20,00), excelente localização, liberado para construir.. ref. 24752 atualizado em 02/08.

AMOSTRA 18

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2630310886/

Gmail YouTube Maps

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



1 foto Mapa

JALES IMOVEIS RP ✓

Desde 28 de outubro de 2021

2.206 imóveis cadastrados

Nenhuma classificação

Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / Setvalley / Rua Subtenente Moisés Dionísio

Envie uma mensagem

Nome

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-200m2-id-2630310886/

YouTube Maps

R\$ 95.000

Condomínio não informado IPTU R\$ 30/ano

200 m² ✓ Condomínio fechado **R\$475,00/m²**

Endereço
Rua Subtenente Moisés Dionísio - Setvalley, São José do Rio Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 200m² - Setvalley

(Código do anunciante: TE2308 | Código no Zap: 2630310886)

Terreno à venda, 200 m² por R\$ 95.000 - Set Valley I - São José do Rio Preto/SP
EXCELENTE TERRENO À VENDA
BAIRRO: SETVALLEY 1

- ÓTIMA TOPOGRAFIA
- 10x20 = 200 M²
- ACEITA FINANCIAMENTO

AMOSTRA 19

← → ↻ 📍 zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-317m2-id-2710872399/ 📍 📄 ☆

Gmail YouTube Maps

zap Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)

7 fotos Mapa

NBI IMOVEIS ✓
Creci: 19663-J-SP

Desde 16 de maio de 2019

934 imóveis cadastrados

4.9 (7 classificações) ⓘ

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Envie uma mensagem

Nome

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / **Setvalley**

← → ↻ 📍 zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-317m2-id-2710872399/ 📍 📄 ☆

Gmail YouTube Maps

R\$ 220.000 • Condomínio não informado IPTU não informado

📏 317 m² **R\$694,01/m²**

Endereço
Setvalley, São José do Rio Preto - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 317m² - Setvalley
(Código do anunciante: 1000-12584 | Código no Zap: 2710872399)

Vende-se

Vende se terreno de esquina, plano, ótima localização..

Terreno: 317mts;

Localização:localizaçã privilegiada no bairro, terreno de esquina.

AMOSTRA 20

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-322m2-id-2687562832/

Gmail YouTube Maps

zap Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



7 fotos Mapa

IMOBILIARIA RENASCER ✓

Desde 9 de novembro de 2023

600 imóveis cadastrados

Nenhuma classificação ⓘ

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São José do Rio Preto / **Setvalley**

Envie uma mensagem

Nome

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setvalley-sao-jose-do-rio-preto-sp-322m2-id-2687562832/

ail YouTube Maps

Venda

R\$ 185.000 • Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 60/ano**

322 m²

R\$574,53/m²

Endereço

Setvalley, São José do Rio Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 322m² - Setvalley

(Código do anunciante: TE00234 | Código no Zap: 2687562832)

Terreno residencial para Venda região Leste

Setvalley, São José do Rio Preto

322,00 m² total, 322,00 m² terreno

A seguir, apresentamos 04 (quatro) anúncios coletados na internet, de áreas/glebas ofertadas para venda no livre mercado de São José do Rio Preto-S.P. Tais amostras foram colhidas por este engenheiro, apenas como controle, da avaliação que realizamos, referente ao imóvel objeto da Matrícula nº 75.814.

AMOSTRA 1

redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Terreno/Area/Estancia-Jockei-Club/13612

YouTube Maps

O Google Chrome não é seu navegador padrão Definir como padrão



Imóveis em São José do Rio Preto

São José do Rio Preto
 (017) 2139-1000

São José do Rio Preto - Terreno Área - Estância Jockey Club - Ref.: 13612

Favoritar Comparar



Rua Plácido Goes, 1988 - ...

Acesse pelo celular

redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Terreno/Area/Estancia-Jockei-Club/13612

email YouTube Maps

O Google Chrome não é seu navegador padrão Definir como padrão



Imóveis em São José do Rio Preto

São José do Rio Preto
 (017) 2139-1000

Geral

Venda

7.000.000,00

R\$5.646.666,67/Alqueire

A. Terreno: 30000.00 M²

Descrição

ESTÂNCIA JOCKEI CLUB - Ótimo área em condomínio de chácaras, a 5 minutos da primeira entrada da cidade de rio preto, próximo de supermercados, hospital austa, lanches, etc.

AMOSTRA 2

→ redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Terreno/Area/Estancia-Jockei-Club/1968

mail YouTube Maps

O Google Chrome não é seu navegador padrão [Definir como padrão](#)

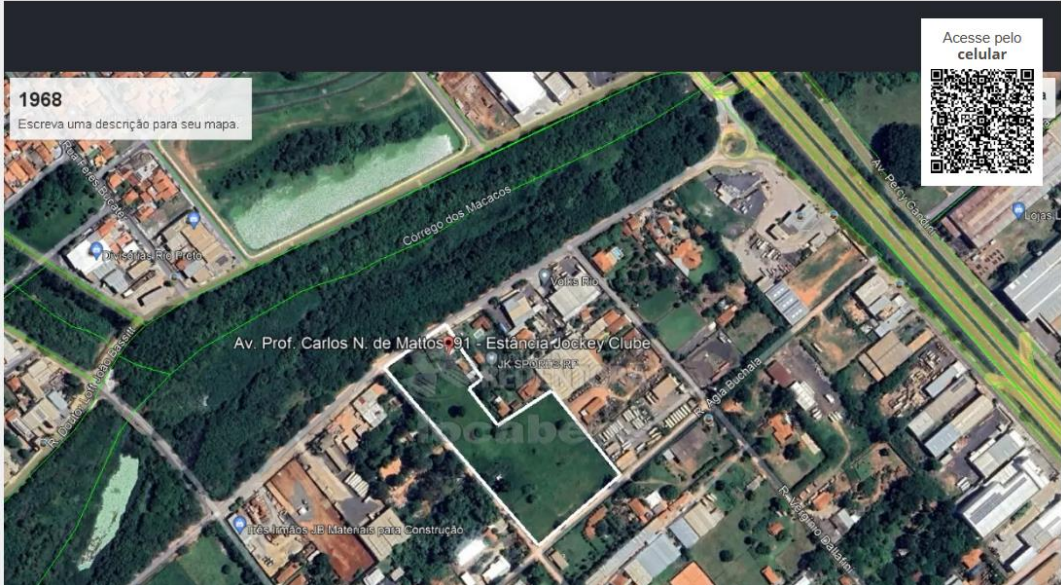


Imóveis em São José do Rio Preto

São José do Rio Preto
 (017) 2139-1000

[Favoritar](#)
[Comparar](#)

1968
 Escreva uma descrição para seu mapa.



Acesse pelo celular



→ redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Terreno/Area/Estancia-Jockei-Club/1968

YouTube Maps

O Google Chrome não é seu navegador padrão [Definir como padrão](#)



Imóveis em São José do Rio Preto

São José do Rio Preto
 (017) 2139-1000

Geral

Venda

12.000.000,00

R\$12.894.362,58/Alqueire

A. Terreno: 22522.47 M²

Descrição

Estância Jockey Club - Área comercial com 22.522m², próximo a marginal da rodovia Washington Luis, excelente para barracão industrial.

AMOSTRA 3

redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Terreno/Area/Residencial-Maria-Julia/25747

YouTube Maps

Google Chrome não é seu navegador padrão [Definir como padrão](#)



Imóveis em São José do Rio Preto

São José do Rio Preto
 (017) 2139-1000

[Favoritar](#) [Comparar](#)



redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Terreno/Area/Residencial-Maria-Julia/25747

YouTube Maps

Google Chrome não é seu navegador padrão [Definir como padrão](#)



Imóveis em São José do Rio Preto

São José do Rio Preto
 (017) 2139-1000

Geral

Venda

14.100.000,00

A. Terreno: 27283.00 M²

R\$12.506.689,15/Alqueire

Descrição

Residencial Maria Júlia em frente com 27283m²

AMOSTRA 4

redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Rural/Sitio/Estancia-Matinha/3116

YouTube Maps

Chrome não é seu navegador padrão Definir como padrão

IMOBILIÁRIA REDENTORA Imóveis em São José do Rio Preto São José do Rio Preto (017) 2139-1000

São José do Rio Preto - Rural Sítio - Estância Matinha - Ref.: 3116

Favoritar Comparar

Acesse pelo celular



redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Rural/Sitio/Estancia-Matinha/3116

Tube Maps

Chrome não é seu navegador padrão Definir como padrão

IMOBILIÁRIA REDENTORA Imóveis em São José do Rio Preto São José do Rio Preto (017) 2139-1000

Geral

Venda

16.000.000,00

R\$6.050.000,00/Alqueire

1 1 **A. Terreno: 64000.00 M²**

Descrição

ESTANCIA MATINHA - Sítio c/ 2,64 alq. excel p/ loteamentos fechados, hotéis, spa etc. Localização excepcional nas proximidades do Cond. Quinta do Golfe, estuda proposta, aceita imóvel de menor valor.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

DIRETORIA DE GESTÃO DE CADASTRO

DEPARTAMENTO DE CADASTRO DE IMÓVEIS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - EXERCÍCIO DE 2024

Nº: 1738164/2024

Cadastro: 0553000003

Endereço: R SEM DENOMINAÇÃO, Qd.:G 2 Lt.:

Complemento: ROD V SJRP-TALHADOS

Bairro: SEDE

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2024, um valor venal de R\$ 8.170.730,69 (OITO MILHOES, CENTO E SETENTA MIL, SETECENTOS E TRINTA REAIS, SESSENTA E NOVE CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	87.970,83 m²	R\$ 92,88	R\$ 8.170.730,69

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 28 de Junho de 2024

Emitida às 16:44:06 do dia 28/06/2024

Código de controle da certidão: 000362.383059.055300.000312.806202.4164679

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

***** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2024 *****