

LAUDO COMERCIAL - SP CORPORATE  
CRECI Nº 20857-J



AIM – TERRENO (IEP)  
Rua Francisco Hiyda, 187 – Jardim União  
Lins - SP

O imóvel se encontra em um bairro residencial simples, localizado na periferia da cidade de Lins, com pouca infraestrutura de entorno, com acesso à pavimentação e energia elétrica.

**Topografia:** Plano

**Área Terreno:** 253 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** NI

**Zoneamento:** Zona Mista

**Matrícula:** 7618

**R\$ 55.000,00**

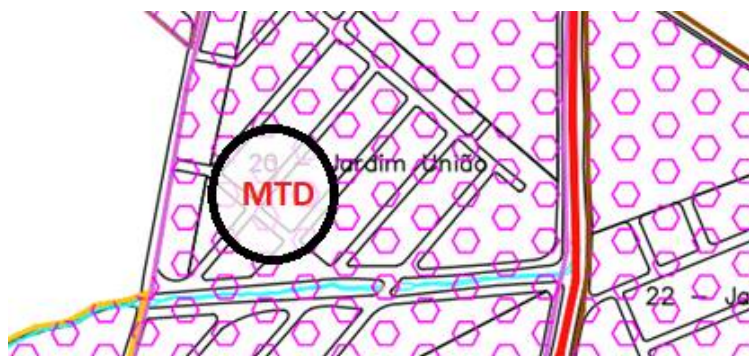


**MATRÍCULA DO IMÓVEL**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                            |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MATRÍCULA                        | <b>REGISTRO GERAL</b><br><b>LIVRO N.º 2 -AD</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>MATRÍCULA</b> 7.618 <b>F.</b> 1<br><b>Lins, 08 de Fevereiro de 1.982.-</b><br><b>Oficial maior,</b> <i>[Assinatura]</i> |
|                                  | <b>Distrito</b> Lins                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Urbano ( X ) C. P. M.</b> 02-302-012                                                                                    |
|                                  | <b>Município</b> Lins                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Rural ( ) Incra</b>                                                                                                     |
|                                  | <b>Localização</b> Rua Francisco Hiyda <b>n.º 187</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                            |
| <b>RO DE IMÓVEIS<br/>NÇALVES</b> | <b>Imóvel</b> Um lote de terreno, de forma regular, sem qualquer benfeitorias, - lote de terreno esse subordinado ao número doze (12) da quadra designada pela letra "H", medindo onze metros (11,00m) de frente, por igual metragem na linha dos fundos, por vinte e três metros (23,00m) da frente aos fundos, em ambos os lados, perfazendo esse perímetro uma área geral de - duzentos e cinquenta e três metros quadrados (253,00 m2), tudo conforme planta do loteamento, situado com frente para a atual Rua Francisco Hiyda, antiga Rua número nove (9), no loteamento denominado "Jardim União", |                                                                                                                            |



## ZONEAMENTO



ZM – Zona Mista



## O IMÓVEL



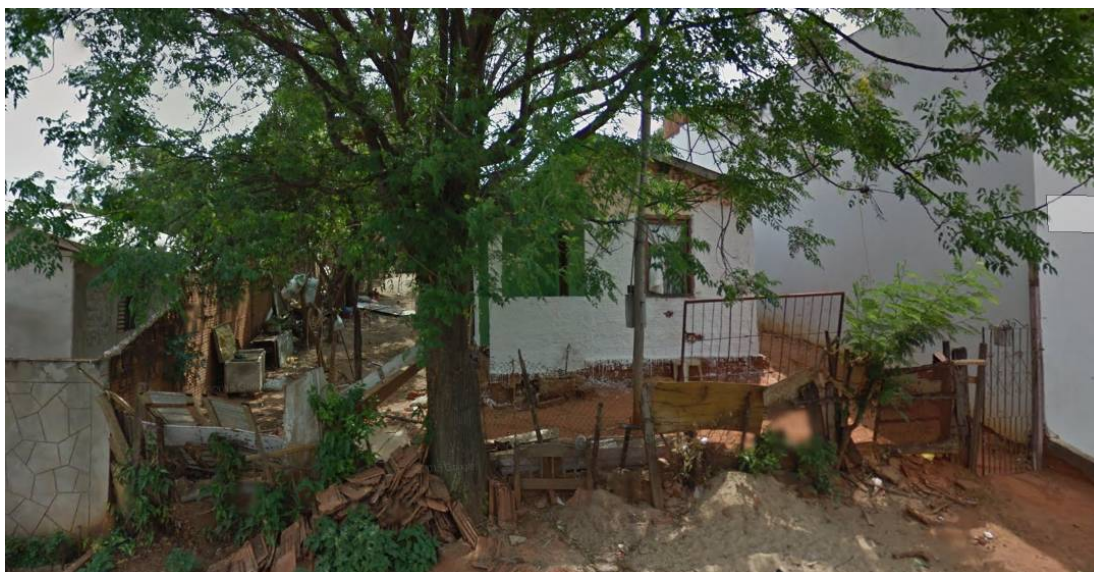
## LOCALIZAÇÃO





## OUTRAS IMAGENS E INFORMAÇÕES

### FOTO EXTERNA



| PRECIFICAÇÃO ITEM 40                                                                               |                                                                                                                                | TERRENO LINS |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|
| 253,00                                                                                             | m² (AT)                                                                                                                        | 20/08/2021   |           |
|                                                                                                    | m² (AC)                                                                                                                        |              |           |
|                                                                                                    |                                                                                                                                | PREÇO        |           |
|                 | Terreno, 325 m², à venda por R\$ 50.000<br>Jardim União - Lins/SP                                                              | R\$          | 153,85    |
| <br>R\$ 45.000  | Terreno à venda, 200 m² por R\$ 45.000,00 -<br>Jardim Primavera - Lins/SP                                                      | R\$          | 225,00    |
|                 | Vendo terreno no jardim União em lins-sp<br>R\$ 35.000 Vendo terreno no jardim União em<br>lins-sp<br>Medindo 5.5 x24 (132 m²) | R\$          | 265,15    |
|                 | Terreno à venda, 357 m² por R\$ 60.000 - Jardim<br>União - Lins/SP                                                             | R\$          | 168,07    |
| <br>R\$ 100.000 | Terreno à venda, 275 m² por R\$ 100.000,00 -<br>Jardim União - Lins/SP                                                         | R\$          | 363,64    |
|                                                                                                    |                                                                                                                                |              |           |
| Média por m²                                                                                       |                                                                                                                                | R\$          | 235,14    |
| Valor do Terreno                                                                                   |                                                                                                                                | R\$          | 59.490,48 |

\* Todos os comparativos se encontram no mesmo bairro do local sob avaliação.

Após realização de pesquisa mercadológica com parâmetros ideais, pudemos chegar a um resultado de **R\$ 235,14 / m²**, perfazendo o total de **R\$ 54.490,48**.

Para se ter margem na negociação sugerimos majorar os valores para o sugerido abaixo:

**PRECIFICAÇÃO COMERCIAL**  
**R\$ 55.000,00**

**Análise mercadológica emitida em 20 de Agosto de 2021.**



**FABIO COSTACURTA**  
**Creci 63.127**

**TELEFONE: (11) 2888-2527 / [fcostacurta@spcorporate.com.br](mailto:fcostacurta@spcorporate.com.br)**

**LAUDO COMERCIAL - SP CORPORATE**  
**CRECI Nº 20857-J**



**CASA DE HOSPEDAGEM**  
**Rua Alferes José Caetano, 1327 - Centro - Piracicaba**

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Prédio sob nº 1.327, da Rua Alferes José Caetano, em Piracicaba, compreendendo casa, terreno e quintal, medindo seis metros e oitenta centímetros, mais ou menos, de largura, por trinta metros e sessenta centímetros de comprimento - 6,80 x 30,60 ms - com a área de 208,08 metros quadrados, confrontando e dividindo de um lado com propriedade de José Maria Lemaire de Moraes, ou sucessores, de outro lado com Avelino de Mello, ou sucessores, e nos fundos, com herdeiros ou sucessores de Francisco Mariano da Costa, localizado entre as Ruas D. Pedro I e D. Pedro II, na quadra completada pela Rua Boa Morte.

**Topografia: Plano**

**Área Terreno: 208,08 m<sup>2</sup>**

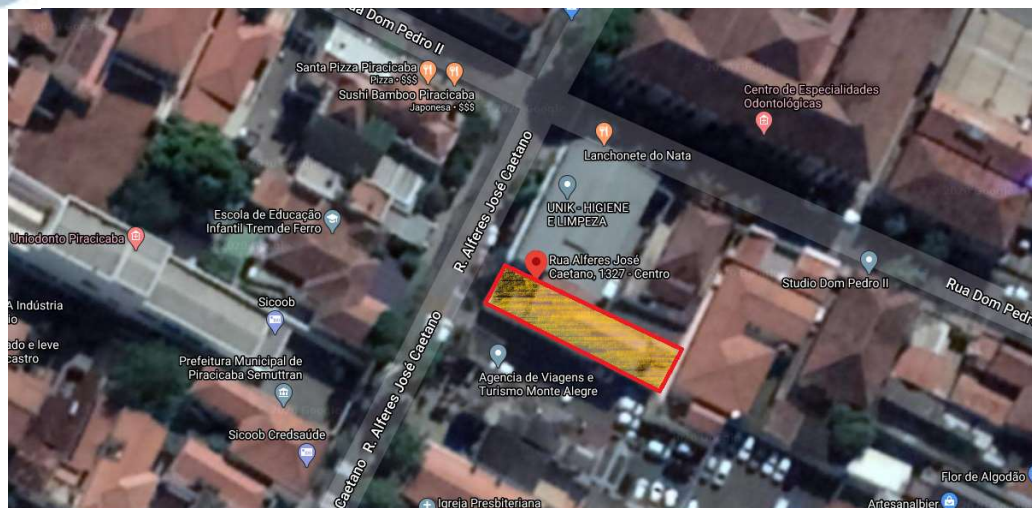
**Área Construída: 220,89 m<sup>2</sup>**

**Matrícula: 44491 (IEP)**

**R\$ 675.000,00**

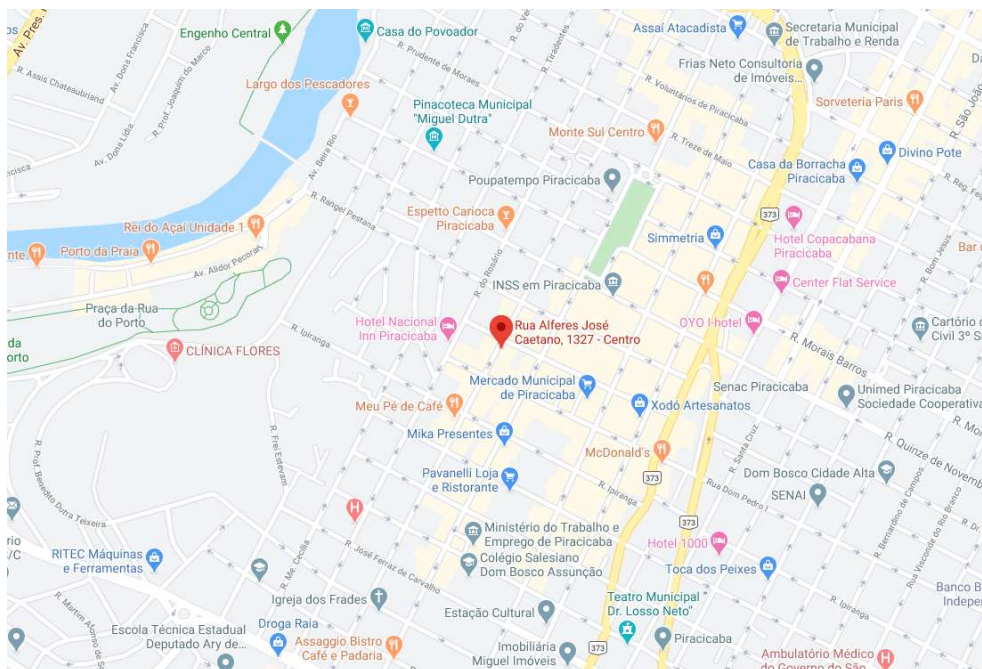


**O IMÓVEL**





## LOCALIZAÇÃO



## OUTRAS IMAGENS E INFORMAÇÕES

### FOTO EXTERNA



| PRECIFICAÇÃO                                                                        |                                                                                                                                                                                                     | Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Hospedagem Piracicaba |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|
| 208,08                                                                              | m² (AT)                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 11/10/2022            |            |
| 220,89                                                                              | m² (AC)                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |            |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Valor/m²              |            |
|    | Terreno / Lote / Condomínio à venda, 768m² - Centro lote/terreno para comprar em Centro, Piracicaba - SP R\$ 1.500.000 condomínio não informado IPTU R\$ 3.318 area 768 m²                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | R\$                   | 1.953,13   |
|    | Terreno / Lote / Condomínio à venda, 315m² - Centro lote/terreno para comprar em Centro, Piracicaba - SP R\$ 450.000 condomínio não informado IPTU não informado area 315 m²                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | R\$                   | 1.428,57   |
|   | Terreno / Lote / Condomínio à venda, 317m² - Centro lote/terreno para comprar em Centro, Piracicaba - SP R\$ 425.000 condomínio não informado IPTU não informado area 317 m²                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | R\$                   | 1.340,69   |
|  | Terreno / Lote / Condomínio à venda, 320m² - Centro lote/terreno para comprar em Centro, Piracicaba - SP R\$ 299.000 condomínio não informado IPTU não informado area 320 m²                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | R\$                   | 934,38     |
|  | Terreno / Lote / Condomínio à venda, 146m² - Centro lote/terreno para comprar em Centro, Piracicaba - SP R\$ 190.000 condomínio não informado IPTU não informado area 146 m²                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | R\$                   | 1.301,37   |
|  | Terreno / Lote / Condomínio à venda, 277m² - Centro destaque lote/terreno para comprar em Centro, Piracicaba - SP R\$ 315.000 condomínio não informado IPTU R\$ 1.300 area 277 m²                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | R\$                   | 1.137,18   |
|  | Terreno / Lote / Condomínio à venda, 366m² - Centro destaque lote/terreno para comprar em Rua do Rosário, 1435 - Centro, Piracicaba - SP R\$ 482.000 condomínio não informado IPTU R\$ 2.600 366 m² |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | R\$                   | 1.316,94   |
| Média por m²                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | R\$                   | 1.243,19   |
| Valor do Terreno                                                                    |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | R\$                   | 258.682,78 |
| Valor da Construção                                                                 |                                                                                                                                                                                                     | O imóvel possui características simples, nada estruturado, dessa forma, adotamos o custo da reposição da estrutura como enquadrada no CUB/SP de Setembro/2022, sob a sigla R1 (Residencial baixo padrão) - no valor de R\$ 1.866,76 . A simples aplicação do CUB não contém todos os elementos de constituição de um orçamento de uma obra, como terraplanagem ou fundação, assim entendemos coerente a aplicação do índice como meio de reposição dos elementos edificados. | R\$                   | 416.766,42 |
| TOTAL                                                                               |                                                                                                                                                                                                     | Preço da área MTD:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | R\$                   | 675.449,19 |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     | Valor por m² (face ao terreno / já inclusa a obra)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | R\$                   | 3.246,10   |

Após realização de pesquisa mercadológica com parâmetros ideais, pudemos chegar a um resultado de **R\$ 3.246,10 / m<sup>2</sup>** em face ao terreno, já inclusas as edificações, perfazendo o total de **R\$ 675.449,19**.

**PRECIFICAÇÃO COMERCIAL**  
**R\$ 675.000,00**

**Análise mercadológica emitida em 11 de outubro de 2022.**



**FABIO COSTACURTA**  
**Creci 63.127**

**TELEFONE: (11) 2888-2527 / [fcostacurta@spcorporate.com.br](mailto:fcostacurta@spcorporate.com.br)**

**LAUDO COMERCIAL - SP CORPORATE**  
**CRECI Nº 20857-J**



**IMED – TERRENO LOTE 12 / QUADRA 98**  
**Rua João Lacal, s/n – Jardim Nova Yorque**  
**Araçatuba - SP**

O imóvel se encontra em um bom bairro residencial, em expansão, e que ainda possui uma quantidade significativa de terrenos disponíveis. A área possui pavimentação, energia elétrica e saneamento.  
Ref: Quase em frente à casa de número 89.

**Topografia:** Plano

**Área Terreno:** 263 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** NI

**Zoneamento:** Z1 – Zona de Ocupação Induzida

**Matrícula:** 10.725

**R\$ 130.000,00**



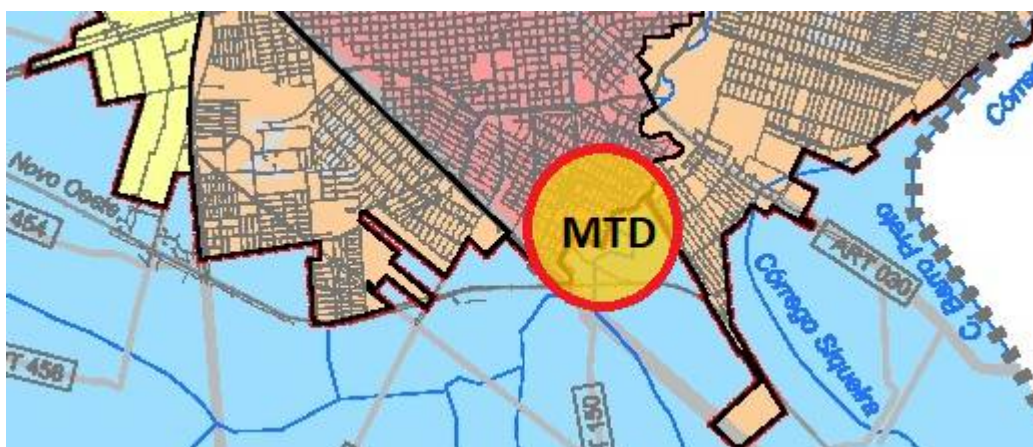
**MATRÍCULA DO IMÓVEL**

|                                 |       |  |                                                                                                  |
|---------------------------------|-------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MATRÍCULA                       | FOLHA |  | <b>CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b><br>ARAÇATUBA - S.P.<br>ULYSSES DO AMARAL PAULA<br>OFICIAL |
| 10 725                          | 01    |  |                                                                                                  |
| LIVRO N.º 2      REGISTRO GERAL |       |  |                                                                                                  |

Um lote de terreno sob nº 12 da quadra 98, situado do lado par, na rua Goiás - distante pelo lado direito 36,00 metros da rua Amapá, e pelo lado esquerdo - 66,00 metros da rua Guaporé, no Bairro Jardim Nova Iorque, nesta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba, medindo 10,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 26,30 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, - encerrando uma área de 263,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a referida rua Goiás, pelo lado direito com o lote nº 11, pelo lado esquerdo com o lote nº 13, e nos fundos com o lote nº 06, todos da mesma quadra 98, - cadastrado sob nº SE 21.02.13.10.00. PROPRIETARIA: CONSTRUTORA PAULISTA DE ELI - SIO GOMES DE CARVALHO. Título aquisitivo: transcrição anterior nº 5504 do lote 13, deste registro. - Dou fé. - Araçatuba, 25 de novembro de 1977. - Eu, (Ulysses do Amaral Paula) Oficial, fiz datilografar e subscrever.



## ZONEAMENTO



## LOCALIZAÇÃO





**Foto via google street view**



**Foto atual**

| PRECIFICAÇÃO ITEM 12                                                              |                                                                                                                                                                                                                                    | TERRENO ARAÇATUBA                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 263,00                                                                            | m² (AT)                                                                                                                                                                                                                            |  | 26/08/2021 |
|                                                                                   | m² (AC)                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                   |            |
|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                   | PREÇO      |
|  | Lote/Terreno à Venda, 257 m² por R\$ 150.000<br>COD. 23HROBIH<br>Rua Waldir Lopes, quadra 0023 - Jardim Nova<br>Yorque, Araçatuba - SP                                                                                             | R\$                                                                               | 583,66     |
|  | Terreno - 270m² - R\$ 130.000,00<br>Sob Consulta, Jardim Nova Yorque, Araçatuba                                                                                                                                                    | R\$                                                                               | 481,48     |
|  | Terreno - 290m² - R\$ 135.000,00<br>Sob Consulta, Jardim Nova Yorque, Araçatuba                                                                                                                                                    | R\$                                                                               | 465,52     |
|  | Terreno à Venda, 270 m² Por R\$130.000 -<br>Jardim Nova Yorque - Araçatuba/sp<br>Terreno com 270m² no bairro Nova York,<br>esquina                                                                                                 | R\$                                                                               | 481,48     |
|  | Terreno à Venda - no Jardim Nova Yorque<br>25/08 - Terreno à Venda em Araçatuba-SP,<br>bairro Jardim Nova Yorque, 567m² de terreno,<br>água, esgoto, energia elétrica, calçamento,<br>asfalto, infraestrutura completa. 300.000,00 | R\$                                                                               | 529,10     |
|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                   |            |
| Média por m²                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                    | R\$                                                                               | 508,25     |
| Valor do Terreno                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                    | R\$                                                                               | 133.669,14 |

Após realização de pesquisa mercadológica com parâmetros ideais, pudemos chegar a um resultado de **R\$ 508,25 / m²**, perfazendo o total de **R\$ 133.669,14**.

Como o Jardim Nova Yorque tem uma grande extensão e o terreno avaliando está na área limítrofe da cidade, entendemos que possa haver um decréscimo na hora de se negociar.

**PRECIFICAÇÃO COMERCIAL**  
**R\$ 130.000,00**

**Análise mercadológica emitida em 26 de Agosto de 2021.**



**FABIO COSTACURTA**  
**Creci 63.127**

**LAUDO COMERCIAL - SP CORPORATE**  
**CRECI Nº 20857-J**



**IMS – ESTACIONAMENTO**

**Rua Alfeu Tavares, 181 e 189**  
**Vila América – São Bernardo do Campo / SP**

O imóvel está localizado na Vila América e está inserido no contexto do bairro, em zoneamento de urbanização consolidada (zona de uso diversificado), rodeada de pequenos comércios, estacionamento, prestadores de serviços, bem como de muitas residências. A área é totalmente arborizada, urbanizada e possui infraestrutura completa em seu entorno, com fácil acesso às principais avenidas da região e à Rodovia Anchieta.

**Área Terreno:** 314,90 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** NI

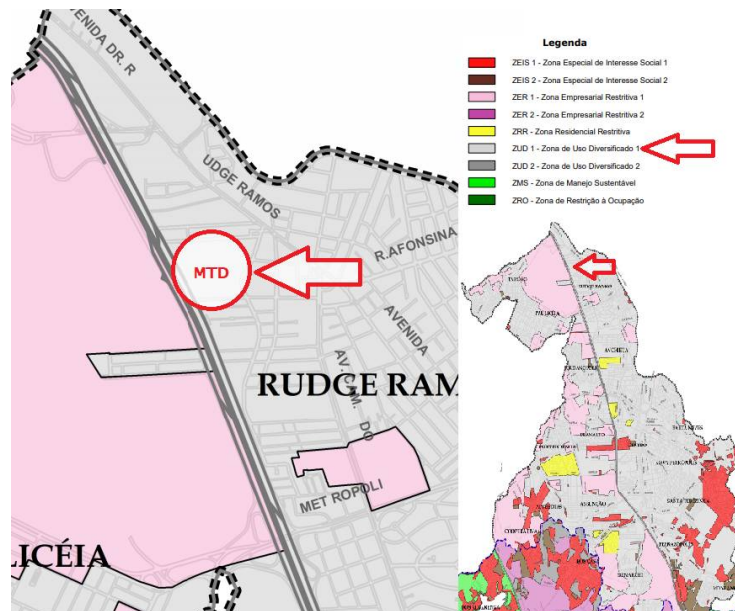
**Zoneamento:** ZUD 1 (Zona de uso diversificado)

**Matrícula:** 103.615 / 103.616

**R\$ 850.000,00**



**ZONEAMENTO**





## O IMÓVEL



## LOCALIZAÇÃO

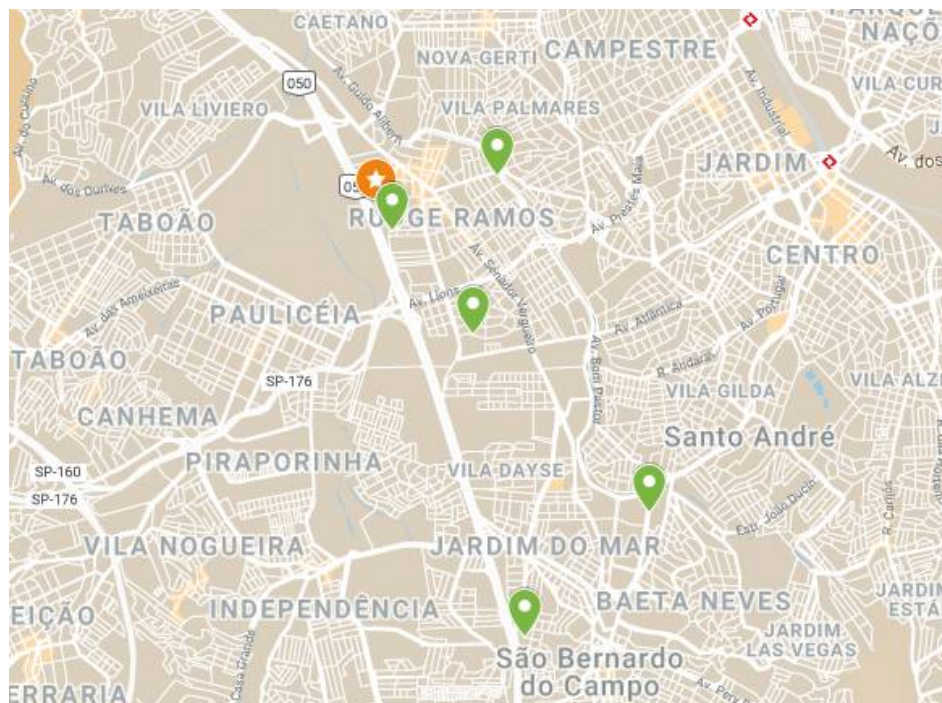


## OUTRAS IMAGENS E INFORMAÇÕES



| PRECIFICAÇÃO ITEM 29                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ESTACIONAMENTO |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| 314,90                                                                              | m² (AT)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 24/08/2021     |            |
|                                                                                     | m² (AC)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |            |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | PREÇO          |            |
|    | Lote/Terreno à Venda, 15297 m² por R\$ 76.485.000<br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-baeta-neves-bairros-sao-bernardo-do-campo-15297m2-venda-RS76485000-id-2507585582/?_vt=rm:b">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-baeta-neves-bairros-sao-bernardo-do-campo-15297m2-venda-RS76485000-id-2507585582/?_vt=rm:b</a>                                                     | R\$            | 5.000,00   |
|    | Lote/Terreno à Venda, 8.583 m² por R\$ 25.748.250,00<br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rudge-ramos-bairros-sao-bernardo-do-campo-8583m2-venda-RS25748250-id-2507585582/?_vt=rm:b">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rudge-ramos-bairros-sao-bernardo-do-campo-8583m2-venda-RS25748250-id-2507585582/?_vt=rm:b</a>                                                              | R\$            | 2.999,91   |
|    | Valor: R\$ 52.650.000 Terreno de 17.500 M² em Rudge Ramos, São Bernardo do Campo - SP<br><a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-rudge-ramos-sao-bernardo-do-campo-sp-17540m2-id-2517971752/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-rudge-ramos-sao-bernardo-do-campo-sp-17540m2-id-2517971752/</a>                                                   | R\$            | 3.008,57   |
|   | Valor: R\$ 21.000.000 Terreno de 7.225 m², em Rudge Ramos, São Bernardo do Campo - SP<br><a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-rudge-ramos-sao-bernardo-do-campo-sp-7225m2-id-2502538481/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-rudge-ramos-sao-bernardo-do-campo-sp-7225m2-id-2502538481/</a>                                                     | R\$            | 2.906,57   |
|  | Lote/Terreno à Venda, 4350 m² por R\$ 8.700.000 - Terreno zona mista com 4350 m²<br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-euclides-bairros-sao-bernardo-do-campo-4350m2-venda-RS8700000-id-2500926012/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-euclides-bairros-sao-bernardo-do-campo-4350m2-venda-RS8700000-id-2500926012/</a>                                                  | R\$            | 2.000,00   |
|  | Lote/Terreno à Venda, 3763 m² por R\$ 8.500.000 - Área à venda, 3763 m² por R\$ 8.500.000,00 - Rudge Ramos - São Bernardo do Campo/SP<br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rudge-ramos-bairros-sao-bernardo-do-campo-3763m2-venda-RS8500000-id-2458821075/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rudge-ramos-bairros-sao-bernardo-do-campo-3763m2-venda-RS8500000-id-2458821075/</a> | R\$            | 2.258,84   |
| Média por m²                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | R\$            | 2.634,78   |
| Valor do Terreno                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | R\$            | 829.691,87 |

## Localização dos comparativos



Após realização de pesquisa mercadológica com parâmetros ideais, pudemos chegar a um resultado de **R\$ 2.634,78/ m²** em face ao terreno, já inclusas as edificações, perfazendo o total de **R\$ 829.691,87**.

**PRECIFICAÇÃO COMERCIAL**  
**R\$ 850.000,00**

**Análise mercadológica emitida em 24 de Agosto de 2021.**

**FABIO COSTACURTA**  
**Creci 63.127**