



# GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Processo:** 1019796-36.2019.8.26.0602

São Paulo/SP, 22 de maio de 2024.



# GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

## 1. SOLICITANTE

O solicitante trata-se do Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, sendo este profissional nomeado junto aos autos de número 1019796-36.2019.8.26.0602.

## 2. OBJETIVO

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor venal de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

## 3. NORMA TÉCNICA E METODOLOGIA

O Laudo foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os Procedimentos Gerais de um Laudo de Avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os Procedimentos Específicos de um Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A área de terreno foi avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Abaixo as etapas utilizadas para se chegar ao valor final do imóvel.

- Análise da matrícula imobiliária do imóvel;
- Verificação das principais características do imóvel;
- Análise da geolocalização via satélite do imóvel e a infraestrutura local;
- Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- Análise dos dados e conclusão do Laudo.

## 4. DADOS DO IMÓVEL

### 4.1 Descrição matrícula 83.097 – 2º CRI DE SOROCABA/SP

*IMÓVEL: UM TERRENO designado por Lote nº 13, da Quadra “23”, do loteamento*



# GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESSP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

denominado “RECANTO SÃO MANOEL II”, no município de Salto de Pirapora, desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: com frente, para a Rua Pedro Aires de Campos, onde mede 20,00 metros, no lado direito, de quem do imóvel olha para a Rua, confronta-se com o lote nº 14, onde mede 50,00 metros; no lado esquerdo, na mesma situação, confronta-se com o lote nº 12, onde mede 50,00 metros; e, nos fundos, onde mede 20,00 metros, confronta-se com o lote nº 06, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados. Inscrição Cadastral: 4396076880-0.

## 4.2 Detalhes do imóvel

Trata-se de um terreno urbano para construção, sem edificações, com topografia relativamente plana e área de 1.000,00m<sup>2</sup>, coberto por vegetação rasteira, em rua rústica, sem pavimentação, mas com iluminação.

### Abaixo a vista do imóvel:



## 5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

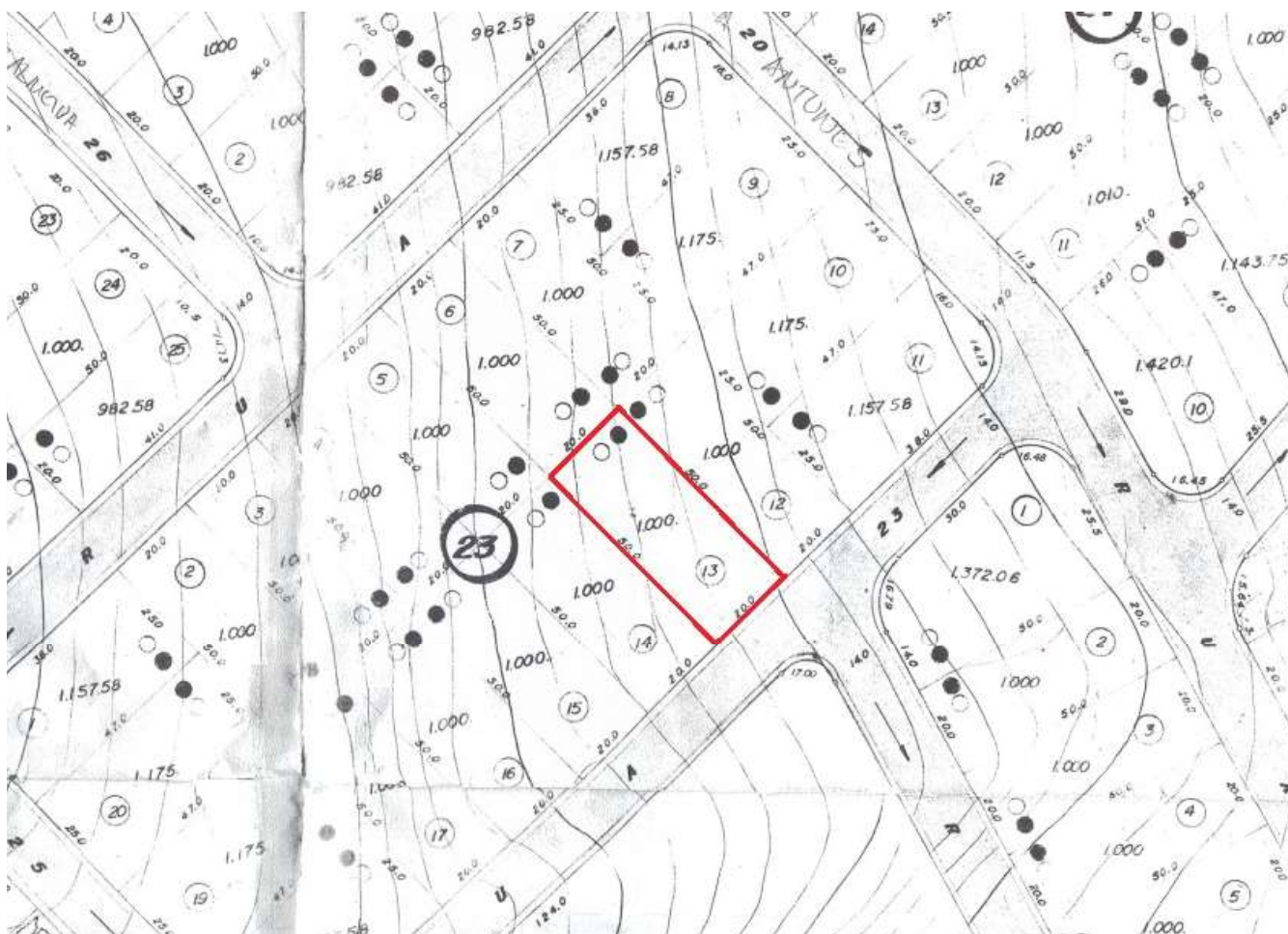


# GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESSP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

O imóvel está situado na rua Pedro Ayres de Campos, próximo da intersecção com a rua Jair Dias Batista, no Recanto São Manuel II, em Salto de Pirapora/SP. Trata-se de região predominante residencial, contendo algumas chácaras de lazer, cuja localização pode ser conferida através do link: <https://maps.app.goo.gl/Zy8r8xMcqRZArmJt8>.

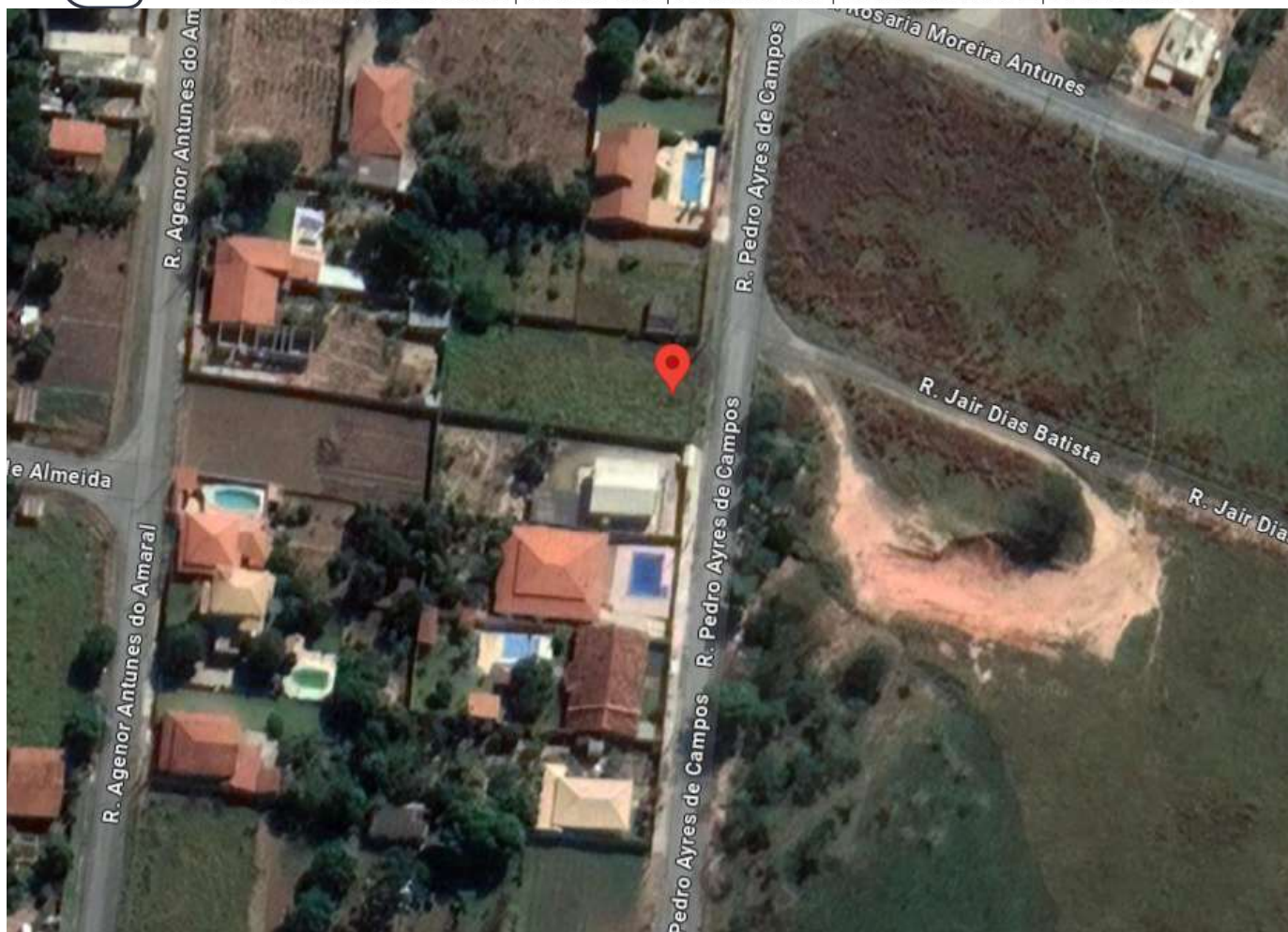
**Abaixo o croqui e a imagem aérea dos bem:**





# GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284



## 6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram colhidas amostras de imóveis semelhantes, no mesmo bairro ou nos arredores do imóvel avaliando.

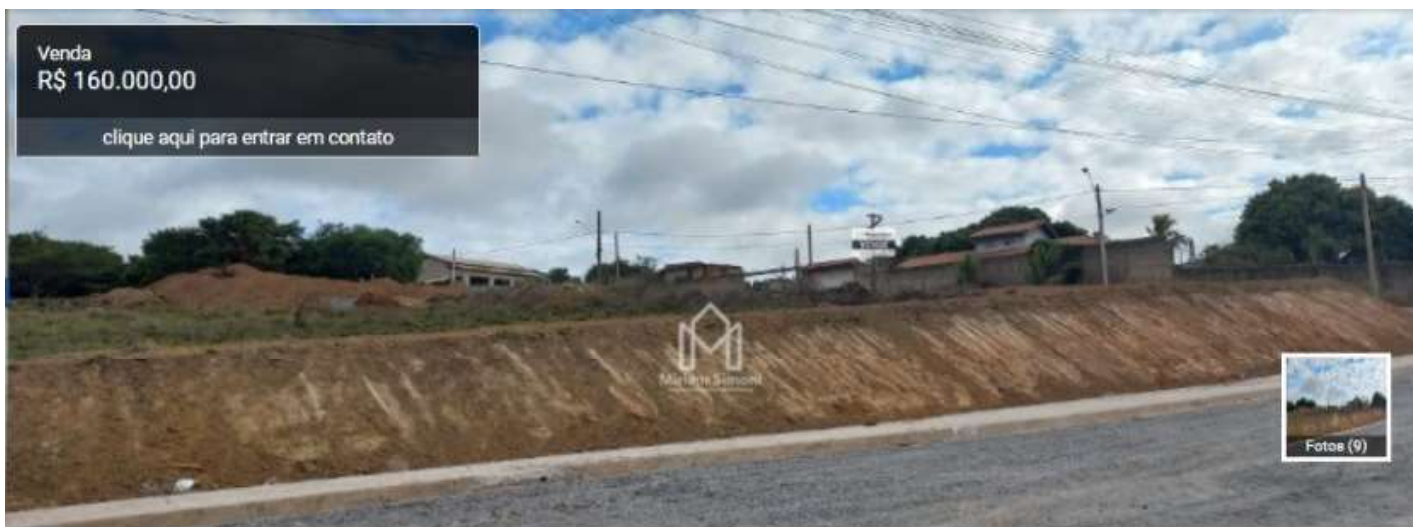
**Vejamos abaixo pesquisa de mercado:**



# GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

**6.1 Imóvel:** Lote no bairro São Manoel, com área de 1000m<sup>2</sup>, por R\$ 160.000,00, ou seja, **R\$ 160,00/m<sup>2</sup>**.



Venda  
**R\$ 160.000,00**  
clique aqui para entrar em contato



VENDA

Ref.: TE00086

## TERRENO

SALTO DE PIRAPORA, SP - São Manoel

Falar online com um corretor

Agendar uma visita

Dados do corretor

1000 m<sup>2</sup> terreno / 1000 m<sup>2</sup> total



# GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

**6.2 Imóvel:** Lote em São Manoel, com área de 1707m<sup>2</sup>, por R\$ 135.000,00, ou seja, R\$ 79,09/m<sup>2</sup>.

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Salto de Pirapora / Recanto São Manoel / Rua Carlos Ortiz:

**Lote/Terreno à Venda, 1707 m<sup>2</sup> por R\$ 135.000** COD. BUI5RC8F

Rua Carlos Ortiz, S/N - Recanto São Manoel, Salto de Pirapora - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
R\$ 135.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 1.060



# GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

**6.3 Imóvel:** Lote em São Manuel II, muito próximo do bem avaliando, com área de 1000m<sup>2</sup>, por R\$ 215.000,00, ou seja, **R\$ 215,00/m<sup>2</sup>**.

**Terreno à venda em Centro - SP**  
 Rua Rosário Moreira Antunes - Centro - Salto De Pirapora/SP

**R\$ 215.000**

R\$ 215 preço do m<sup>2</sup>

**IPTU R\$ 53**

**Área**

1000m<sup>2</sup>






# GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

**6.4 Imóvel:** Lote em São Manoel II, com área de 1000m<sup>2</sup>, por R\$ 160.000,00, ou seja, R\$ 160,00/m<sup>2</sup>.

chaves na mão
☰Anuncie
Favoritos
Entrar

**R\$ 160.000** Simular parcelas

1.000m<sup>2</sup> Área

**VENDO TERRENO - SÃO MANOEL II - Salto de Pirapora/SP** Área Terreno: 1.000 m<sup>2</sup> - Área Total: 1.000 m<sup>2</sup>. - Terreno em DECLIVE - Caído para os fundos. - T

Endereço não disponível  
Recanto São Manoel, Salto de Pirapora

Terreno/Lote
Aceita permuta

Referência: TE00054

VENDO TERRENO - SÃO MANOEL II - Salto de Pirapora/SP  
Área Terreno: 1.000 m<sup>2</sup>

**GABRIEL CAVAGNINI**  
Anunciante Bronze  
CRECI: 195969  
No portal desde maio de 2023

Mensagem
Solicitar Visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações.

Email

Digite seu email

Nome

Digite seu nome

Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

ENVIAR MENSAGEM

www.giordanoleiloes.com.br | contato@giordanoleiloes.com.br | 0800-707-9339



# GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

**6.5 Imóvel:** Lote em São Manuel, com área de 1080m<sup>2</sup>, por R\$ 150.000,00, ou seja, R\$ 138,89/m<sup>2</sup>.



VENDA

Ref.: TE00071

## TERRENO

Salto de Pirapora, SP - Recanto São Manoel I

- Falar online com um corretor
- Agendar uma visita
- Dados do corretor

📏 1080 m<sup>2</sup> terreno / 1080 m<sup>2</sup> total



# GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

**6.6 Imóvel:** Lote em São Manuel II, muito próximo do bem avaliando, com área de 1157,58m<sup>2</sup>, por R\$ 150.000,00, ou seja, **R\$ 129,58/m<sup>2</sup>**.

Terreno > Venda > Jardim São Manoel II

Mapa    Vista da Rua    Imprimir PDF

Compartilhar/ Comparar

**Terreno - Venda - Salto de Pirapora , São Paulo**  
 Maravilhoso terreno de esquina

**R\$ 150.000** Outras moedas

Rua Deolinda Maria das Dores , 18 - esquina - Jardim São Manoel II , Salto de Pirapora , São Paulo , 18160-000

Ótimo Preço

Data disponível: 21/11/2023

ID: 631181005-92

---

Total M²    1.157,58    Tamanho do Lote    1.157,58

CORRETOR

**Sabrina Pacheco**  
 CRECI Nº: 236254-1  
 RE/MAX SHEVA



# GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

## 7. VALORAÇÃO ÁREA DE TERRENO

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Área (m <sup>2</sup> )	Valor total	Valor/m <sup>2</sup>
6.1	1000	R\$ 160.000,00	R\$ 160,00
6.2	1707	R\$ 135.000,00	R\$ 79,09
6.3	1000	R\$ 215.000,00	R\$ 215,00
6.4	1000	R\$ 160.000,00	R\$ 160,00
6.5	1080	R\$ 150.000,00	R\$ 138,89
6.6	1157,58	R\$ 150.000,00	R\$ 129,58
<b>VALOR MÉDIO/m<sup>2</sup></b>			<b>R\$ 147,09</b>

### DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$/M<sup>2</sup> DAS 6 AMOSTRAS/6

**MA = R\$ 147,09**

#### 7.1 Média de valores

Para chegar a Média Final, com objetivo de tratar as amostras utilizadas e eliminar as amostras fora da média de mercado, usamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 10%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Área (m <sup>2</sup> )	Valor total	Valor/m <sup>2</sup>
6.1	1000	R\$ 160.000,00	R\$ 160,00
6.4	1000	R\$ 160.000,00	R\$ 160,00
6.5	1080	R\$ 150.000,00	R\$ 138,89
<b>VALOR MÉDIO/m<sup>2</sup></b>			<b>R\$ 152,96</b>

### DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

MF = Soma do R\$/m<sup>2</sup> das amostras restantes (3 de 6) dividido por 3

**MF= R\$ 152,96**



# GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

## 7.2. Adequação Fator Oferta

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação.

Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possam aceitar permutas por outros imóveis, veículos, entre outros, razão pela qual costuma ser aplicado um percentual de depreciação de 10% (dez por cento), a fim de se afastar esse aumento mencionado, estimando assim o real valor do imóvel.

Porém, tendo em vista que o imóvel em questão possui topografia mais vantajosa em relação a alguns imóveis que compuseram o quadro amostral, o fator oferta não será aqui aplicado, mantendo portanto o valor final apurado de **R\$ 152,96/m<sup>2</sup>**.

## 8. VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

$$\text{VALOR IMÓVEL} = \text{METRAGEM} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2$$

$$\text{VALOR IMÓVEL} = 1000\text{m}^2 \times \text{R\$ } 152,96$$

$$\text{VALOR IMÓVEL} = \text{R\$ } 152.960,00$$

**VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL:**

**R\$ 153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais)**

Limite inferior: R\$ 137.700,00 | Limite superior: R\$ 168.300,00



# GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

## 9. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 14 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada.

São Paulo/SP, 22 de maio de 2024.

GIORDANO  
BRUNO COAN  
AMADOR:0205  
7369129

Assinado de forma  
digital por GIORDANO  
BRUNO COAN  
AMADOR:02057369129  
Dados: 2024.05.23  
15:27:47 -03'00'

**GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**

**LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061**

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 153.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	22/05/2024 a 01/05/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	709 dias	1,095823
Percentual correspondente	709 dias	9,582338 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 167.660,98
Sub Total	(=)	R\$ 167.660,98
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 167.660,98</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)