

1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO de um lote de terreno residencial, localizado no condomínio residencial Lago Sul, na cidade de Bauru, Estado de São Paulo.

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)

3 – PRELIMINARES

A Perícia foi desenvolvida com base em informações colhidas no local dos imóveis, bem como embasada na documentação técnica juntada e Normas Técnicas vigentes.

A vistoria foi realizada no dia 13 de setembro de 2023, terça-feira às 11:00 horas, na companhia da arquiteta Karla, supervisora de obras do Condomínio Lago Sul, onde pudemos vistoriar o imóvel e fazer um relatório fotográfico.

4 - CONCEITOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor compreensão dos métodos aplicados no presente laudo, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações.

1. Avaliação

De acordo com o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em sua Norma para Avaliação de Bens, avaliação é a análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

2. Bem

Bem é a coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

3. Bens tangíveis ou intangíveis

Bem tangível é aquele bem identificado materialmente (exemplo: imóveis, equipamentos, matérias primas). Bem intangível é aquele bem não identificado materialmente (exemplo: fundo de comércio, marcas, patentes).

4. Preço e valor de mercado

Preço é a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele. Segundo a NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

5. Custo

É o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

5 - NORMAS PARA AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado com base nas normas abaixo relacionadas. De acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os valores deste laudo se enquadram no mínimo quanto à precisão como grau I. Normas observadas na emissão deste relatório são:

- NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 12721 – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Normas e Perícias de Engenharia.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 Localização da área avaliada

O imóvel residencial está situado na rua José de Barros Castro (antiga rua 11), quadra 14, lote 5, no Condomínio Residencial Lago Sul, nesta cidade de Bauru – SP.



6.2 Dados Locais e Zoneamento Urbano

O imóvel localiza-se em área urbana no município de Bauru. Esta área tem como característica a distribuição com ocupação horizontal residencial de alto padrão. Todas as infraestruturas urbanas estão presentes no imóvel como: ruas asfaltadas com guias e sarjetas, iluminação pública, coleta de lixo, transporte público coletivo (ônibus e taxi), água potável tratada, esgoto, rede de telefonia fixa e móvel, etc.

7 – METODOLOGIA E CÁLCULO

7.1 Metodologia da avaliação dos imóveis

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP”, utilizando pesquisa de mercado feita de acordo com a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma NBR 5676. Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias.

Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor.

Devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário

**Tabela de Fundamentação -
 NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	II
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Em atendimento à somatória de 12 pontos obtidos e ao item 9.2.2.1 da NBR 14653-2 ente laudo resulta-se em um Grau de Fundamentação II.

8. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

8.1 O presente laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

8.2 Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;

8.3 O avaliador inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

8.4 A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de qualquer ônus ou gravame.

9. DATA DA VISTORIA = 13 de setembro de 2023

10. DA VISTORIA

A vistoria foi feita no dia 13 de setembro do presente ano, na companhia da arquiteta Karla, supervisora de obras do Condomínio Lago Sul, onde pudemos vistoriar o imóvel e fazer um relatório fotográfico.

11. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

11.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o terreno avaliado, é uma rua interna do Condomínio estritamente residencial, de pouco movimento de veículos, situada num Condomínio residencial fechado. É dotado de toda infra estrutura urbana e servido por coletivos na portaria.

11.2 Do imóvel

O imóvel residencial está situado na rua José de Barros Castro (antiga rua 11), quadra 14, lote 5, no Condomínio Residencial Lago Sul, nesta cidade de Bauru – SP.

O imóvel possui uma topografia plana, cercado com muros de divisa nas laterais com muros pertencentes aos confrontantes e nos fundos aparentemente com divisão de confrontantes. Possui ainda uma entrada de energia desativada e antiga.

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 002/0997/005 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula 82.741.

11.3 Quadro de áreas

O imóvel tem 450,00 m² de área total sendo 15,00 m com frente para a Rua José de Barros Castro, igual metragem nos fundos e 30,00 m de cada lado.

11.4 Relatório Fotográfico



Foto 01. Vista da portaria do condomínio Lago Sul



Foto 02. Vista de frente ao lote 04



Foto 03. Vista interna do lote com topografia plana



Foto 04. Vista do lote vista dos fundos para a frente



Foto 05. Vista da rua José de Barros Castro



Foto 06. Vista do Lago do condomínio



Foto 07. Vista do muro de arrimo na lateral do lote



Foto 08. Vista da divisa a esquerda do lote sem muro de arrimo

12. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

12.1 MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O valor do imóvel avaliando consta de duas partes, sendo uma relativa ao **terreno** e a outra, as **benfeitorias** realizadas sobre o terreno, conforme estabelece a metodologia recomendada pela **NBR 14653 – 2011**:

12.1.1 MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme item 8.2.4 – **Método Evolutivo**, da NBR 14653-2: 2004, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado, ou seja:

$$VA = (VT + VC)$$

Onde:

VA = valor da avaliação do imóvel, em reais.

VT = valor do terreno, em reais.

VC = valor da construção, em reais.

12.1.2 APLICADA AO TERRENO

O método mais recomendável para avaliação de terrenos urbanos é o **"MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO"**, através do qual é identificado o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Considerando ser um **Método Comparativo**, é essencial que as amostras coletadas tenham perfeitas identificações com o bem avaliando, o que, na maior parte das vezes isto não ocorre.

O método comparativo consiste basicamente no tratamento estatísticos de dados de mercado obtidos mediante pesquisa de imóveis similares e, portanto, comparáveis ao imóvel avaliando.

A operacionalização do método comparativo se desenvolve com base nos valores dos imóveis pesquisados (terrenos) depois de devidamente "homogeneizados". A "homogeneização" é um processo pelo qual, os valores pesquisados, são transformados de modo a serem corrigidos as "diferenças" entre eles e o imóvel avaliando; de sorte que, procura-se determinar, a partir de banco de dados coletados, uma base média de preço que seria aplicável ao imóvel avaliando.

V_u = Valor unitário do terreno, R\$/m²

O valor do terreno será calculado segundo a expressão:

$$V_T = V_u \times A_T$$

V_T = valor do terreno em R\$

A_T = área do terreno em (m²)

12.2. PESQUISA DE MERCADO PARA TERRENOS (Ms)

12.2.1 Método comparativo de dados de mercado:

- 1) Terreno –Área: 450,00 m² – 15x30m – Condomínio Lago Sul
Oferta: R\$ 749.000,00
Preço / m²: 1.664,00
Informante: Concreto Imóveis, código da oferta 93139 fone 32344050
- 2) Terreno – Área: 503,24 m² – 15x33m – Condomínio Lago Sul
Oferta: R\$ 1.100.000,00
Preço / m²: 2.186,00
Informante: Concreto Imóveis, código da oferta 88005 fone 32344050
- 3) Terreno – Área: 450,00 m² – 15x30m – Condomínio Lago Sul
Oferta: R\$ 799.000,00
Preço / m²: 1.775,00
Informante: Bolsa Imobiliária, código da oferta FC820 fone 32343344
- 4) Terreno –Área: 450,00 m² – 15x30m – Condomínio Lago Sul -
Oferta: R\$ 850.000,00
Preço / m²: 1.888,00
Informante: Portão Imóveis, código da oferta 6488 fone 31045050
- 5) Terreno –Área: 450,00 m² – 15x30m – Condomínio Lago Sul
Oferta: R\$ 780.000,00
Preço / m²: 1.733,00
Informante: Seven Imobiliária, código da oferta 15783 fone 32027777
- 6) Terreno –Área: 450,00 m² – 15x30m – Condomínio Lago Sul
Oferta: R\$ 800.000,00
Preço / m²: 1.778,00
Informante: Seven Imobiliária, código da oferta 15394 fone 32027777
- 7) Terreno –Área: 450,00 m² – 15x30m – Condomínio Lago Sul
Oferta: R\$ 850.000,00
Preço / m²: 1.899,00
Informante: Moraes Consultoria de Imóveis, código da oferta TE0627MPI
fone 33217000
- 8) Terreno –Área: 450,00 m² – 15x30m – Condomínio Lago Sul
Oferta: R\$ 855.000,00
Preço / m²: 1.900,00
Informante: Moraes Consultoria de Imóveis, código da oferta TE0594MPI
fone 33217000

12.2.2. QUADRO MATRIZ

Amostra	Dados iniciais (R\$)	Matriz dos fatores				Dados Finais (R\$)
		Ff	Ft	Fp	Fl	
X1	1.664,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.498,00
X2	2.186,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.967,00
X3	1.775,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.597,00
X4	1.888,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.699,00
X5	1.733,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.560,00
X6	1.778,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.600,00
X7	1.899,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.709,00
X8	1.900,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.710,00

Tem-se assim os valores homogeneizados: $13406/8=1675, 2177, 1172$

Valor médio das ofertas pesquisadas: $R\$13.340,00 / 8 = R\$ 1.667,00$

- + 30 % = R\$ 2.167,00
- 30 % = R\$ 1.167,00

Portanto, com os valores da pesquisa nenhuma oferta de imóvel está fora do desvio e todas serão consideradas. Portanto a média saneada é:

Ms = R\$ 1.667,00 (preço unitário pesquisado)

TIPO DE TERRENO – Situação paradigma

Grupo I – 1ª Zona – Residencial horizontal Alto

Frente de referência = Fr= 15,00m

Profundidade mínima/máxima = 30,00 / 60,00 m

VALOR DO TERRENO

$VT = At \times Ms \times Ff \times Fp \times Ft \times Fl$

Onde

At= Área total do lote

Ms= Média saneada pesquisada

Ft= Fator de testada

Fp= Fator de profundidade

Fl= Fator de localização

$VT = 450,00m^2 \times R\$ 1.667,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 =$

VT = R\$ 750.150,00, arredondando-se até 1% conforme Norma, para R\$750.000,00

13. CONCLUSÃO:

Portanto, considerando-se o método comparativo de dados de mercado utilizado, e do mercado imobiliário, chegamos à conclusão que o **VALOR JUSTO DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO** é de **R\$ 750.000,00** (setecentos e cinquenta mil reais) válido para **Setembro de 2023**.

14. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõem de 11 (onze) folhas, mais os anexos, e esta, datada e assinada digitalmente por certificado digital pelo Perito.

Bauru, 15 de setembro de 2023.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

ANEXOS

- ANEXO 01 – Matricula do imóvel.
- ANEXO 02 – Atestado de valor venal
- ANEXO 03 – Pesquisa de mercado de terrenos em imobiliárias

ANEXO 01 – Matrícula do imóvel



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8S7BP-NT5T6-BTURE-MFJRS>

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA
82.741

FOLHA
01

Bauru, 27 de novembro de 2003

IMÓVEL:- UM LOTE DE TERRENO, sem acessões e benfeitorias, de domínio pleno, identificado sob nº 05, da quadra 14, do loteamento denominado "RESIDENCIAL LAGO SUL", situado à Rua 11, quarteirão 02, lado ímpar, distante 66,60 metros da esquina da Avenida, deduzível a curva de esquina com raio de 9,00 metros, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 450,00 m2, medindo 15,00 metros de frente e de fundos, por 30,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada Rua 11; de um lado com o lote nº 04; de outro lado esquerdo com o lote nº 06; e nos fundos com o lote 17. **PMB:-** 002/997/005-0.

PROPRIETARIA:- VEDRA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., com sede nesta cidade, na Rodovia Bauru Ipaçu, denominada João Ribeiro de Barros (SP 225) KM 104,2 - Residencial Lago Sul, CNPJ/MFNO 02.374.474/0001-29.

T.A. R.5/32.483, deste Cartório (13/03/98), e o loteamento acha-se registrado sob nº 7, na mesma matrícula em 05/10/99.

A escrevente autorizada, *gghuante*
MNGH/A/GE (Mic.182904)

R.1/82.741, em 27 de novembro de 2.003.

Por escritura de venda e compra, lavrada aos 23 de maio de 2.001, às págs. 191, do Livro nº 852, no 1º Tabelionato de Notas de Bauru-SP., APARECIDO NILCEU MARANA e sua mulher DENISE TOSTES OLIVEIRA, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Getúlio Vargas, nº 4-82, apto. 301-B, ele professor universitário, RGNº 16.437.231-SSP/SP., CPF/MFNO 057.296.478-16, ela professora universitária, RGNº M-2.327.159-SSP/MG., CPF/MFNO 511.318.386-53, adquiriram a PROPRIETARIA, supra nomeada e qualificada, pelo preço de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), o imóvel objeto desta matrícula. Consta mais da escritura, que o ora comprador, tem pleno e inteiro conhecimento das restrições impostas ao citado loteamento. Demais cláusulas e condições:- as constantes do instrumento. Valor Venal - R\$ 16.015,50.

A escrevente autorizada, *gghuante*

Emols: R\$ 270,29; Est: R\$ 76,82; Apos: R\$ 56,90; Reg. Civ: R\$ 14,23; Trib. Jus: R\$ 14,23.

MNGH/A/GE (Mic.182904)

R.2/82.741, em 13 de agosto de 2.004.

Por escritura de venda e compra, lavrada aos 12 de agosto de

segue verso

Página: 0001/0005

fls. 24

Documento assinado digitalmente
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS GUILHERME SOARES DE LARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2022 às 10:51, sob o número WBRU22702863213. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007010-13.2022.8.26.0071 e código B837347.

saec

ANEXO 02 – Atestado de valor venal

	Prefeitura Municipal de Bauru RUA ARAUJO LEITE, 17-47 - CEP 17015-341 - CENTRO - FONE (14) 3235-1000 SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS
---	---

Atestado de Valor Venal Imobiliário

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: **2242705/2023**

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel abaixo encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando:

Inscrição: 20997005 IdFísico 29879 Situação: Ativo
Proprietário: "PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.709/2018"
Local do Imóvel 17053-842 - RUA JOSE DE BARROS CASTRO, 0-0 L5 Q14 RESIDENCIAL LAGO SUL
Bairro/Loteamento RES. LAGO SUL

Exercício de Lançamento	2023	Valor Venal Territorial	476.550,00
Área Terreno	450.00	Valor Venal Predial	0,00
Área Edificada	0.00	Valor Venal Imóvel	476.550,00

A Prefeitura de Bauru, através da Secretaria de Economia e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para o imóvel em questão, na data da emissão da certidão, ressalvando o direito da Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

BAURU, 15 de Setembro de 2023

Esta Certidão é válida até: 31/12/2023

Data Geração: 15/09/2023

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <https://www.bauru.sp.gov.br/>

Data Emissão: 15/09/2023

Identificação 2242705

Número da Certidão: 95713/2023

Chave validação: YNZNZ-OUHJ

Controle: 29879

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

ANEXO 03 – Pesquisa de mercado de terrenos em imobiliárias



Terreno Condomínio - Residencial Lago Sul Residencial ou Comercial para Venda em Bauru

Código 93139	Fazer Pergunta Dúvidas	A. Terreno 450.00 M²
------------------------	----------------------------------	-------------------------

♥ Favoritar ✓ Comparar



Descrição do Imóvel

Excelente lote, plano e bem localizado. Lote 15x30m.

Ítems do Condomínio Casa LAGO SUL

Lazer

Campo de Futebol
Churrasqueira
Fitness
Piscina Adulto
Piscina Infantil
Playground
Quadra Poliesportiva

Quadra Tênis
Salão de Festa
Salão de Jogos

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

Condomínio ⓘ	452,00
Total / Mês ⓘ	452,00

Venda	749.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	749.000,00

011 2302300
📞 (14) 98128-2300
Corretor(a) Offline



Código
88005

Fazer Pergunta
Dúvidas

A. Terreno
503.24 M²

♥ Favoritar

✓ Comparar



Descrição do Imóvel

Lote especial, mata ao fundo, plano !!

Medida de frente 16,65m

Medida de fundos 16,97m

Medida lado direito 31,87m

Medida lado esquerdo 28,58m

Ítems do Condomínio Casa LAGO SUL

Lazer

Campo de Futebol

Churrasqueira

Fitness

Piscina Adulto

Piscina Infantil
Playground
Quadra Poliesportiva
Quadra Tênis
Salão de Festa
Salão de Jogos

Venda	1.100.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	CONSULTE-NOS
Total ⓘ	1.100.000,00

CRECI 173447-1
📞 (14) 98111-0177
Corretor(a) Online

Fixo
(14) 3234-3344 (tel: 14 3234-3344)
Locação
(14) 9 9102-5002

Venda
(14) 9 9125-9000
Financeiro
(14) 9 9109-4856



VENDA (RESULTADO-BUSCA.PHP?NEGOCIO=VENDA) LOCAÇÃO (RESULTADO-BUSCA.PHP?NEGOCIO=LOCACAO)

LANÇAMENTOS (RESULTADO-BUSCA.PHP?LANCAMENTO=S) Fixo (14) 3234-3344 (tel: 14 3234-3344) Venda (14) 9 9125-9000

Locação (14) 9 9102-5002 Financeiro (14) 9 9109-4856

Buscar por referência

Negócio

Venda

Tipo do Imóvel

Selecione

Cidades

Bauru

Bairros/Condomínios (selecione vários)

Selecione

Quartos

Selecione

Valor Máximo

R\$ 0,00

Q

CONDOMÍNIO LAGO SUL !!! LOTE ENCAIXADO E PLANO

TERRENO EM CONDOMÍNIO
CONDOMÍNIO LAGO SUL - BAURU

ref. FC820

Venda
R\$ 799.000,00
A.T. 450m²



f (https://www.facebook.com/sharer.php?u=https%3A%2F%2Fwww.imobiliariabolsa.com.br%2Fdetalhes-imovel.php%3Fnum_referencia%3DFC820) **whatsapp** (https://api.whatsapp.com/send?text=https%3A%2F%2Fwww.imobiliariabolsa.com.br%2Fdetalhes-imovel.php%3Fnum_referencia%3DFC820) **twitter** (https://twitter.com/share?text=https%3A%2F%2Fwww.imobiliariabolsa.com.br%2Fdetalhes-imovel.php%3Fnum_referencia%3DFC820) **email** (mailto:?body=https%3A%2F%2Fwww.imobiliariabolsa.com.br%2Fdetalhes-imovel.php%3Fnum_referencia%3DFC820)

Dados do Imóvel

✓ Medida do terreno: 450m²

Tenho interesse neste imóvel

Nome

Telefone

E-mail

Mensagem

☐ Não sou um robô

reCAPTCHA
Privacidade • Termos

Enviar Mensagem



Fale com a Portão Imóveis pelo telefone ou Whatsapp (14) 3104-5050
Rua Engenheiro Saint Martin 19-39 Vila Santa Teresa, Bauru/SP
Horário de Funcionamento: 8h às 18h/ Sábados: 9h às 12h



Venda

Lote / Terreno Lago Sul - Lago Sul



Referência: **6488**



Lago Sul

Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Renno - Bauru

Venda:

R\$ 850.000,00

ÁREA DO TERRENO:

450 m²

Sobre o imóvel

Lote/Terreno à Venda, 450m² Residencial Lago Sul excelente localização na fase 1.

Informações sobre o Condomínio

- ✓ Academia / Fitness Center
- ✓ Churrasqueira - Condomínio
- ✓ Controle de Entrada e identi
- ✓ Jardim / Paisagismo
- ✓ Piscina Adulto
- ✓ Piscina Infantil
- ✓ Playground
- ✓ Portaria 24hs
- ✓ Quadra Policsportiva
- ✓ Salão de Festas

Enviar Mensagem

Gostou deste imóvel? Envie uma mensagem para nossa equipe preenchendo o formulário abaixo com os seus dados.



TERRENO CONDOMINIO LAGO SUL PARA VENDA REF.: 15783



VALORES E TAXAS

PREÇO DE VENDA

R\$ 780.000,00

 TERRENO  450 M² TERRENO

DESCRIÇÃO

Terreno Condomínio Lago Sul para venda !!!
Com 450 m², ótima localização.

Quer saber mais? (14)3202-7777.

SEVEN, SEU SONHO NOSSO COMPROMISSO !!!

Quer conhecer este imóvel? Converse com um corretor.

Contato por WhatsApp

Quero mais informações



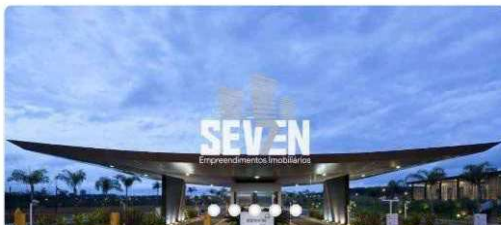


Corretor: **Márcio Lovison**
CRECI: **72076**

SIMULE SEU FINANCIAMENTO

Saiba +

Você também pode gostar



Terreno ref.: 14518

Alphaville, Bauru

520 m²
terreno

Venda | R\$ 780.000,00

SAIBA MAIS



Terreno ref.: 10178

Residencial Villa Dumont, Bauru

620 m²
terreno

Venda | R\$ 770.000,00

SAIBA MAIS



Menu

Home

Quem somos



TERRENO PARA VENDA CONDOMINIO LAGO SUL REF.: 15394



VALORES E TAXAS

PREÇO DE VENDA

R\$ 800.000,00

 TERRENO  450 M² TERRENO

DESCRIÇÃO

Terreno Condomínio Lago Sul para Venda,
com 450 m², ótima localização.
Grande Oportunidade na Imobiliária Seven 7.
Agende sua visita.

Quer conhecer este imóvel? Converse com um corretor.

Contato por WhatsApp

Quero mais informações





Corretor: **Márcio Lovison**
CRECI: **72076**

SIMULE SEU FINANCIAMENTO

Saiba +

Você também pode gostar



Terreno ref.: 2430

Jardim Aeroporto, Bauru

Venda | R\$ 800.000,00

SAIBA MAIS



Terreno ref.: 10561

Vila Ipiranga, Bauru

572 m²
terreno

Venda | R\$ Sob consulta

SAIBA MAIS



Menu

Home

Quem somos





Entrar



Terreno em Condomínio Fechado à venda, 450 m² por R\$ 855.000 -
Residencial Lago Sul - Bauru/SP



 450 m²
área total

Características

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#)

Entendi

TE0627MPI

Sobre o imóvel

ATUALIZADO: 16/06/2023

Terreno com excelente localização dentro do condomínio Lago Sul, próximo ao lago.

Conheça pessoalmente, entre em contato para agendar a sua visita!
Veja mais

Residencial Lago Sul

Água	Cabine primária
Campo de futebol	Churrasqueira
Ciclovía	Circuito interno de TV
Clipe	Estrada asfaltada
Veja mais	
Código: TE0627-MPI	

Já viu este imóvel em Residencial Lago Sul, Bauru ?



Imóveis por região

Bauru	Piratinunga	Agudos	Arealva
Centro	Residencial Villa de	Centro	Condomínio Residencial
Jardim América	León	Parque Esmeralda	Palmas Del Rey

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#)

TE0594MPI



Entrar



Terreno à venda, 450 m² por R\$ 850.000 - Residencial Lago Sul - Bauru/SP



 450 m²
área total

 15x30
dimensão ...

Características

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#)

Entendi

Sobre o imóvel

Lote no condomínio Lago Sul com 450m² (15x30).

Residencial Lago Sul

Água	Cabine primária
Campo de futebol	Churrasqueira
Ciclovía	Circuito interno de TV
Clube	Estrada asfaltada
Veja mais	
Código: TE0594-MPI	

Já viu este imóvel em Residencial Lago Sul, Bauru ?



Imóveis por região

Bauru	Piratinga	Agudos	Arealva
Centro	Residencial Villa de	Centro	Condomínio Residencial
Jardim América	León	Parque Esmeralda	Palmas Del Rey
Jardim Estoril	Residencial Primavera	Parque Pampulha	Jacuba
Residencial Lago Sul	Residencial Vale Florido	Recanto dos Nobres	Jardim Maria Melhado
Alphaville	Residencial Real Village	Recanto dos Nobres I	Zona Rural
Residencial Villa Lobos	Vale Florido II	Reserva Sant'Anna	
Vila Aviação	Vila de Leon II	Residencial Parque	

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#)