

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA  
2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPO  
LIMPO PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo: **0000552-37.2025.8.26.0115**

Ação: **CARTA PRECATÓRIA – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.**

Exequente: **VALDECIR RODRIGUES.**

Executados: **UECRID ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., BEM VIVER –  
GESTÃO EMPRESARIAL LTDA E MAURÍCIO COSTA DA SILVA**

## **LAUDO PERICIAL**

**Paloma Teles Cortizo**, engenheira civil, perita judicial, honrada por ser a nomeada e compromissada na ação supracitada, dando por encerrado seus estudos, diligências e vistoria, vem apresentar as conclusões a que chegou.



São Paulo 20 de julho de 2025

**Enga. MSc. Paloma Teles Cortizo**

**CREA: 5063024552**

**PALOMA TELES CORTIZO**

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

**CREA: 5063024552**

**palomacortizo@gmail.com** | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO  
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

## SUMÁRIO

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO .....</b>                                     | <b>5</b>  |
| 1.1    INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES .....                        | 6         |
| <b>2. DADOS DO IMÓVEL .....</b>                                | <b>7</b>  |
| 2.1    LOCALIZAÇÃO .....                                       | 8         |
| 2.2    O LOGRADOURO .....                                      | 9         |
| 2.3    OS SERVIÇOS PÚBLICOS .....                              | 9         |
| 2.4    O DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....                          | 9         |
| 2.5    O IMÓVEL .....                                          | 10        |
| <b>3. A REALIZAÇÃO DA DILIGÊNCIA.....</b>                      | <b>15</b> |
| 3.1    FOTOS DO IMÓVEL .....                                   | 16        |
| <b>4. A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – CRITÉRIO E METODOLOGIA .....</b> | <b>22</b> |
| 4.1    DA PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS SEMELHANTES .....     | 22        |
| 4.1.1    Imóveis.....                                          | 23        |
| 4.2    CÁLCULOS AVALIATÓRIOS .....                             | 43        |
| 4.2.1    Valor do imóvel .....                                 | 43        |
| 4.3    ENQUADRAMENTO DO MODELO – VALOR DO IMÓVEL.....          | 46        |
| 4.3.1    Grau de fundamentação.....                            | 46        |
| 4.3.2    Grau de Precisão.....                                 | 48        |
| 4.4    VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO .....                          | 50        |
| <b>5. CONCLUSÃO .....</b>                                      | <b>51</b> |
| <b>6. REFERÊNCIAS.....</b>                                     | <b>52</b> |

### PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

**CREA: 5063024552**

**palomacortizo@gmail.com** | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO  
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

## LISTA DE FIGURAS

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Figura 2.1 – Localização do imóvel objeto da lide. ....  | 8  |
| Figura 3.1 – Foto obtida durante a diligência – 1.....   | 16 |
| Figura 3.2 – Foto obtida durante a diligência – 2.....   | 16 |
| Figura 3.3 – Foto obtida durante a diligência – 3.....   | 16 |
| Figura 3.4 – Foto obtida durante a diligência – 4.....   | 17 |
| Figura 3.5 – Foto obtida durante a diligência – 5.....   | 17 |
| Figura 3.6 – Foto obtida durante a diligência – 6.....   | 17 |
| Figura 3.7 – Foto obtida durante a diligência – 7.....   | 18 |
| Figura 3.8 – Foto obtida durante a diligência – 8.....   | 18 |
| Figura 3.9 – Foto obtida durante a diligência – 9.....   | 19 |
| Figura 3.10 – Foto obtida durante a diligência – 10..... | 19 |
| Figura 3.11 – Foto obtida durante a diligência – 11..... | 20 |
| Figura 3.12 – Foto obtida durante a diligência – 12..... | 20 |
| Figura 3.13 – Foto obtida durante a diligência – 13..... | 21 |

**PALOMA TELES CORTIZO**

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

**CREA: 5063024552**

**palomacortizo@gmail.com** | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO  
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

## LISTA DE QUADROS E TABELAS

|                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Quadro 4.1 – Imóveis selecionados para a modelagem.....                                                                        | 24 |
| Quadro 4.2 – Imóveis selecionados para os cálculos da modelagem.....                                                           | 44 |
| Quadro 4.3 – Cálculo do grau de precisão.....                                                                                  | 45 |
| Quadro 4.4 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.<br>Fonte: NBR 14653-2 .....                | 47 |
| Quadro 4.5 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de<br>utilização de tratamento por fatores. .... | 48 |
| Quadro 4.6 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear<br>ou do tratamento por fatores.....      | 49 |

### PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

**CREA: 5063024552**

**palomacortizo@gmail.com** | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO  
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

## 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de **CARTA PRECATÓRIA – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** em razão do Cumprimento de Sentença nº 5001286-12.2010.8.24.0008/SC – 2ª Vara Cível da Comarca de Blumenau/SC que **VALDECIR RODRIGUES** move em face de **UECRID ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., BEM VIVER – GESTÃO EMPRESARIAL LTDA** e **MAURÍCIO COSTA DA SILVA**.

O imóvel a ser avaliado é o lote 1 da quadra K da Vila Constância – Bairro do Botujuru, objeto da Matrícula 27.760 do 2º ORI de Jundiaí (fls. 16/19), localizado na Rua Bauru, nº 623, Campo Limpo Paulista/SP e possui a seguinte descrição:

*“**IMÓVEL:** Um lote de terreno, urbano, sem benfeitoria, sob o nº 01, da quadra K, na Vila Constância, Bairro do Botujuru, em Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí, 2º Circunscrição Imobiliária, com 556,31 m², que mede 18,50 ms. de frente para a rua 18; 19,50 ms. nos fundos; 45,50 ms. de um lado; 34,00 ms. de outro lado, confrontando de um lado com a Cerâmica Botujurú Ltda.; de outro com o lote 02 e fundos com a Cerâmica Botujurú Ltda.”*

Nota-se na instrução dos autos que em momento anterior a este, o Sr. Oficial de Justiça enfrentou dificuldades para localizar o endereço e por tal situação é recomendado a observação do roteiro apresentado às fls. 36:

Prezado Doutor Diego, boa tarde.  
Para chegar no imóvel em questão, tem de seguir o roteiro abaixo:

1ª - entrar na Rua Cafelândia e ao final da referida rua entrar na Rua Borborema;  
2ª - entrando na Rua Borborema, entrar na segunda rua à direita que já é a Rua Bauru;  
3ª - entrando na Rua Bauru passe direto pela primeira rua à direita que é a Rua Duartina depois tem uma ruazinha que não é oficial que deve ser desconsiderada, o lote em questão estará logo após os imóveis sob nº 360 e 364 da Rua Bauru, dos quais segue foto para melhor localização, o lote "1" da quadra "K" alvo da ação fica quase em frente da segunda rua oficial à direita que é a Rua Descalvado.  
Creio que com o roteiro acima não fique difícil localizar o imóvel.

Sem mais,  
Atenciosamente,

Ramatis  
Divisão das Receitas Imobiliárias

E,

Prezado Doutor Diego, bom dia.

Os imóveis sob nº 336 e 364 tem numeração predial oficial e são respectivamente as inscrições 02.163.002.001 e 02.163.003.001, o imóvel alvo de Vossa busca é a inscrição 02.163.001.001 e tem numeração predial sob nº 623 apesar do número referido não estar identificando o lote em questão conforme informação passada anteriormente, de quem da rua olha para o lote "1" da quadra "K" do lado direito fica uma área institucional pública, do lado esquerdo de quem da rua olha para o lote fica o lote "2" da quadra "K" inscrito sob nº 02.163.002.001 e nos fundos fica a mesma área institucional presente do lado direito.  
Seguem anexas fotos aéreas de 2023 indicando o formato do lote, segue também foto da planta original do loteamento, se comparar a planta com o georreferenciamento entendo que as construções invadem a área institucional, mas para certificar as divisas será preciso contratar um topógrafo para colocar piquetes nas divisas.

Sem mais,  
Atenciosamente,

Ramatis  
Divisão das Receitas Imobiliárias.

Diante da solicitação, o Magistrado nomeou esta *expert* para o feito (fls. 37) e determinou o início dos trabalhos às fls. 50.

## 1.1 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

No presente Laudo, admite-se que as informações e documentação fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

A signatária não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

## 2. DADOS DO IMÓVEL

De acordo com o item 7.3.1 da NBR 14653-2 é necessário caracterizar a região nos seguintes aspectos:

*“- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;*

*- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais; localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência;*

*- Uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;*

*- infraestrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado; -atividades existentes: comércio, indústria e serviço;*

*- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer”*

## 2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da lide é localizado no lote 1 da quadra K da Vila Constância – Bairro do Botujuru, objeto da Matrícula 27.760 do 2º ORI de Jundiaí (fls. 16/19), localizado na Rua Bauru, nº 623, Campo Limpo Paulista/SP.



Figura 2.1 – Localização do imóvel objeto da lide.

Fonte: [https://www.google.com/maps/place/23%C2%B014'08.0%22S+46%C2%B045'04.9%22W/@-23.2356128,-](https://www.google.com/maps/place/23%C2%B014'08.0%22S+46%C2%B045'04.9%22W/@-23.2356128,-46.7513478,3a,90y,346.64h,80.53t/data=!3m7!1e1!3m5!1sG7sNYoQRZ9FKMmMmmf7gAA!2e0!6shhttps://pa.googleapis.com/%2Fv1/%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D9.468209422593006%26panoid%3DG7sNYoQRZ9FKMmMmmf7gAA%26yaw%3D346.64147766006425!7i16384!8i8192!4m4!3m3!8m2!3d-23.235562!4d-46.751368?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDcxNi4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D)

[46.7513478,3a,90y,346.64h,80.53t/data=!3m7!1e1!3m5!1sG7sNYoQRZ9FKMmMmmf7gAA!2e0!6shhttps://pa.googleapis.com/%2Fv1/%2Fthumbnail%3Fcb\\_client%3Dmaps\\_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D9.468209422593006%26panoid%3DG7sNYoQRZ9FKMmMmmf7gAA%26yaw%3D346.64147766006425!7i16384!8i8192!4m4!3m3!8m2!3d-23.235562!4d-46.751368?entry=ttu&g\\_ep=EgoyMDI1MDcxNi4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/23%C2%B014'08.0%22S+46%C2%B045'04.9%22W/@-23.2356128,-46.7513478,3a,90y,346.64h,80.53t/data=!3m7!1e1!3m5!1sG7sNYoQRZ9FKMmMmmf7gAA!2e0!6shhttps://pa.googleapis.com/%2Fv1/%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D9.468209422593006%26panoid%3DG7sNYoQRZ9FKMmMmmf7gAA%26yaw%3D346.64147766006425!7i16384!8i8192!4m4!3m3!8m2!3d-23.235562!4d-46.751368?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDcxNi4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D)

## 2.2 O LOGRADOURO

- Rua Bauru, localizada no bairro Vila Constância, no distrito de Botujuru, em Campo Limpo Paulista, é uma via residencial, caracterizada por predominância de casas familiares com quintais;
- O logradouro conta com infraestrutura urbana básica, incluindo iluminação pública, saneamento, e fácil acesso ao transporte coletivo, especialmente à Estação Botujuru da CPTM;
- A região oferece serviços essenciais próximos, como comércio local, escolas e unidades de saúde, proporcionando qualidade de vida aos moradores.

## 2.3 OS SERVIÇOS PÚBLICOS

Nas adjacências do imóvel objeto da lide existem implantados os seguintes serviços públicos de infraestrutura:

- energia elétrica;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;

## 2.4 O DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De acordo com a NBR 14653:2011:

### 7.7.2 Diagnóstico do mercado

O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

*Sobre a Vila Constância, Bairro do Botujuru, em Campo Limpo Paulista:*

- Vila Constância é predominantemente residencial familiar e de perfil tranquilo, com predominância de casas e lotes, com muitas construções de médio e baixo padrão.
- é uma área mais afastada do centro de Campo Limpo Paulista;
- oferece um ambiente ideal para quem busca imóveis com valores mais acessíveis;
- é possível encontrar imóveis à venda, como casas e terrenos;

## 2.5 O IMÓVEL

O imóvel objeto da lide, possui as seguintes características:

**“IMÓVEL:** Um lote de terreno, urbano, sem benfeitoria, sob o nº 01, da quadra K, na Vila Constância, Bairro do Botujuru, em Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí, 2ª Circunscrição Imobiliária, com 556,31 m<sup>2</sup>, que mede 18,50 ms. de frente para a rua 18; 19,50 ms. nos fundos; 45,50 ms. de um lado; 34,00 ms. de outro lado, confrontando de um lado com a Cerâmica Botujurú Ltda.; de outro com o lote 02 e fundos com a Cerâmica Botujurú Ltda.”

- Área total de terreno: **556,31m<sup>2</sup>** (quinhentos e cinquenta e seis vírgula trinta e um metros quadrados).
- Metragem da frente: 18,50m (dezoito metros e cinquenta centímetros).
- Metragem dos fundos: 19,50m (dezenove metros e cinquenta centímetros)
- Metragens das laterais: 45,50m (quarenta e cinco metros e cinquenta centímetros) e 34,00m (trinta e quatro metros).

Processo 5001285-12.2010.8.24.0008, Evento 200, PRECATORIA1, Página 10



Valide aqui  
este documento

CNM 112623.2.4



Página 1 de 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

2- CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE JUNDIAÍ

matrícula 17725  
folha 01

Jundiaí, de 13 AGO 1979, de 18

**IMÓVEL:** Um lote de terreno, urbano, sem benfeitoria, sob nº 01, da Quadra K, na Vila Constância, Bairro do Botujuru, em Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí, 2ª. Circunscrição Imobiliária, com 556,31 m2, que mede 18,50 ms. de frente para a rua 18; 19,50 ms. nos fundos; 45,50 ms. de um lado; 34,00 ms. de outro lado, confrontando de um lado com a Cerâmica Botujuru Ltda.; de outro com o lote 02 e fundos com a Cerâmica Botujuru Ltda. Cadastro FM nº 02.173.001.-.-.-.

**PROPRIETÁRIOS:** MARILENE COCOZZA MOREIRA PALMA e seu marido ELIEZER PALMA, brasileiros, advogados, CIC 225 582 768/93, residentes à Rua Clevo Bilee nº 160, Aptº 401, Porto Alegre RS. **Título aquisitivo:** transcrito neste cartório, sob número 4.678, Livro 3-B, O Oficial, *Celso Mendes Ribeiro*

**R. 1/17725**, - Conforme escritura de venda e compra, de 11 de julho de 1979, Lv. 41, fls. 105/118, do Tab. de Campo Limpo Paulista, o imóvel supra foi vendido a **JEAN JACQUES YUNAN**, brasileiro, advogado, RG-SP 458 361, CPF/MF sob número 865 188/4, resid. à R. Oscar Freire, 416, Carqueirões Cesar, Capital, casado em comunhão de bens, anteriormente à Lei 6545/77, com **ELZBIETA KLABINSKA YUNAN**, pelo preço de R\$ 11.620,40, Jundiaí, 13 AGO 1979, O Oficial, *Celso Mendes Ribeiro* (Celso M. Ribeiro).

**AV. 02.-SEPARAÇÃO/CONSENSUAL.-** À vista da certidão expedida pelo Cartório de Registro Civil da Capital, São Paulo 15º subdistrito, Bom Retiro, datada de 24 de junho de 1992, procede-se esta para constar a separação consensual dos proprietários supra, conforme sentença proferida pela MM. Juíza de

( VIDE VERSO )

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62YZN-CACZD-276C7-LX6CD>

18P

fls. 16

fls. 9

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA NOGUEIRA FEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003092-75.2024.8.26.0115 e o código 65XU501s.  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JULIO CESAR MARTINS, liberado nos autos em 01/04/2025 às 15:37.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000552-37.2025.8.26.0115 e código f66S9K1.

Processo 5001295-12.2010.5.24.0008, Evento 200, PRECATORIA1, Página 11



Valide aqui  
este documento

CNM 112623.2.0017725-08

Página 2 de 4

fls. 17

fls. 10

| matrícula | ficha        |
|-----------|--------------|
| 17.725    | -1-<br>VERSO |

Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões, Foro Central, da Capital, Dra. Maria de Lourdes Rachid Vaz de Almeida, em data de 19 de junho de 1992, já transitada em julgado, continuando a usar o nome de casada, ou seja: ELZBIETA KLABINSKA YUNAN, Jundiaí, 18 OUT. 1993, A escr. Autª., *Aurea Sereguin Erbetta* ).-

**R.03.- CARTA SENTENÇA.-** Nos termos da carta extraída dos autos da ação de separação consensual (proc.nº837/92), requerida pelos proprietários, retroqualificados, que teve o seu trâmite pela 2ª Vara da Família e das Sucessões, Foro Central, da Capital, São Paulo, assinada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Mário Antonio Silveira, em data de 07 de dezembro de 1992, o imóvel desta matrícula, estimado em Cr\$531.369,77 (valor venal de Cr\$16.047,33), ficou pertencendo exclusivamente ao cônjuge virago, ELZBIETA KLABINSKA YUNAN, brasileira, esteticista, portadora do RG Nº5.061.867-SSP/SP, CIC nº054.048.768-67, residente e domiciliada à rua Oscar Freire, nº416, aptº 111, São Paulo, Capital, Cr.Nº 26406, Jundiaí, 18 OUT. 1993, A escr. autª., *Aurea Sereguin Erbetta* ).-

**AV.04.- RECADASTRAMENTO.-** É esta para constar que o contribuinte encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, sob nº02.163.001, Jundiaí, 18 OUT. 1993, A escr. autª., *Aurea Sereguin Erbetta* ).-

**AV 05 - DIVÓRCIO -** Nos termos da escritura de venda e compra, lavrada aos 06 de junho de 2006, livro n. 229, fls. 360/363 pelo Tabelionato de Notas de Campo Limpo Paulista-SP, instruída com certidão de casamento, livro B-078, fls. 075, número de ordem 16.570, expedida aos 17 de maio de 2002, pelo Oficial de Registro Civil do 15º Subdistrito do Bom Retiro em São Paulo-SP e por sentença proferida aos 06 de março de 2002, nos autos do processo n. 000.02.003069-0, transitada em julgado, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões de São Paulo-SP, procede-se esta para constar, que foi convertida em divórcio a separação consensual de JEAN  
(continua na ficha n. 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62Y2N-CACZD-276C7-LX6CD>

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA MOQUEIRA FEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003092-75.2024.8.26.0115 e o código 25XU5o1s.  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JULIO CESAR MARTINS, liberado nos autos em 01/04/2025 às 15:37.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/vgab/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000552-37.2025.8.26.0115 e código FG6S9K11.

Processo 5001286-12.2010.6.24.0008, Evento 200. PRECATÓRIA1. Página 12

fls. 11

fls. 18

CNM 112623.2.0017725-08  
Página 3 de 4

Valde aqui este documento

LIVRO Nº 2 REGISTRO  
GERAL

AVULSA 17.725  
FOLHA 02

**20** Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Jundiaí - SP

JACQUES YUNAN e ELZBIETA KLABINSKA YUNAN, continuando a mulher a assinar o nome de casada. Microfilme n. 222.454. Jundiaí, 03 de agosto de 2006. Conferido por José Alfredo Fortarel Barboza. Digitado e averbado por (Leandro Michel Bressan, escrevente).

**R 06 - VENDA E COMPRA** - Nos termos da escritura citada (AV 05), uma parte ideal correspondente a 46,079% (quarenta e seis vírgula setenta e nove por cento) do imóvel desta matrícula, foi adquirida por UECRID ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - EPP, inscrita no CNPJ/MF n. 02.690.922/0001-01, com sede em Valinhos-SP, na rua Antônio Carlos, 196, 1º andar, sala 33, Centro, por compra feita à proprietária ELZBIETA KLABINSKA YUNAN, já qualificada, pelo preço de R\$ 1.300,00 (VV R\$ 4.392,25). Microfilme n. 222.454. Jundiaí, 03 de agosto de 2006. Conferido por José Alfredo Fortarel Barboza. Digitado e registrado por (Leandro Michel Bressan, escrevente).

**AV 07 - RECADASTRO** - Nos termos da escritura citada (AV 05), o imóvel desta matrícula encontra-se recadastrado na Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista sob n. 02.163.001.001. Isenta de custas e emolumentos. Microfilme n. 222.454. Jundiaí, 03 de agosto de 2006. Conferido por José Alfredo Fortarel Barboza. Digitado e averbado por (Leandro Michel Bressan, escrevente).

**AV 08 - PENHORA** - Protocolo n. 337.804, em 18/08/2014. Nos termos da certidão de penhora expedida aos 17 de dezembro de 2013, em Blumenau, SC, extraída dos autos da Execução de Sentença, processo n. 008.09.029778-1/001, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Blumenau - SC, movida por, VALDECIR RODRIGUES brasileiro, solteiro, marceneiro, RG n. 4.394.766-2, CPF n. 047.755.949-23, residente e domiciliado na Rua José Reuter n. 1.890, Bairro Veíha, em Blumenau, SC, em face de: UECRID ADMINISTRADORA DE BENS LTDA EPP, inscrita no CNPJ n. 02.690.922/0001-01, procede-se a penhora sobre uma parte ideal correspondente a 46,079% (quarenta e seis vírgula setenta e nove por cento) deste imóvel, em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 22.662,19, tendo sido nomeado depositária Uecrid Administradora de Bens Ltda Epp. Jundiaí, 25 de agosto de 2014. Conferido por Ederson Renato Alves. Averbado por (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

**AV 09 - PENHORA** - Protocolo n. 404.965, em 30/07/2018. Protocolo Online PH000222237. Nos termos da certidão de penhora expedida aos 27 de julho de 2018, em Valinhos, SP, extraída dos autos da Execução de Sentença, processo n. 0004538-4920028280650, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Valinhos, SP, movida por, BANCO DO BRASIL SA, inscrita no CNPJ n. 00.000.000/0001-91, com sede à Setor Bancário Sul s/nº, quadra 1, bloco G, Asa Sul, em Brasília, DF, em face de: UECRID ADMINISTRADORA DE BENS LTDA EPP, inscrita no CNPJ n. 02.690.922/0001-01, procede-se a penhora sobre este imóvel, em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 315.240,62, tendo sido nomeado depositária

(continua no verso)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA NOGUEIRA FEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIO CESAR MARTINS, liberado nos autos em 01/04/2025 às 15:37.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000552-37.2025.8.26.0115 e código K7cD1Wnc.

Processo 5001285-12.2010.8.24.0038, Evento 208, PREGATORIA1, Página 13



Valide aqui  
este documento

CNM 112623.2.0017725-08

Página 4 de 4

17.725

02

Uecrid Administradora de Bens Ltda Epp. Houve decisão judicial para penhora de parte ideal superior à pertencente ao executado. Jundiai, 21 de agosto de 2018. Conferido e averbado por J. J. J. J. (João Otávio de Moraes Nalini, escrevente).#

AV 10 - INDISPONIBILIDADE - Em 20 de dezembro de 2023. Nos termos do comunicado de indisponibilidade, processo n. 50012879420108240008, ofício n. 202312.0616.03073199-IA-470, tendo como solicitante o STJ - Superior Tribunal de Justiça - TJSC - Tribunal de Justiça do Estado do Santa Catarina, fica decretada a indisponibilidade dos bens em nome de UECRID ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (QUEST TRANSPORTES), CNPJ/MF nº 02.690.922/0001-01. Protocolo n. 498.725, em 07/12/2023. Digitado por Roger Rodrigues. Conferido e averbado por Tatiane Fransim da Silva Peres, (Tatiane Fransim da Silva Peres, escrevente).# 1126233E1000000094012623A.

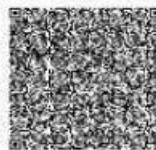
### O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifica, atendendo a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas efetuadas anteriormente a 03/04/2024, a presente fotocópia notícia integralmente todas ALIENAÇÕES E ÔNUS REAIS, inclusive CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAS REIPERSECUTORIAS, praticados no imóvel objeto da matrícula n. 17725. Jundiai, quinta-feira, 4 de abril de 2024.

Renan Cayres Alves - Escrevente (Assinado Digitalmente).

Ao Oficial: R\$ 42,22  
Ao Estado: R\$ 12,00  
Ao Sec. Faz.: R\$ 8,21  
Ao Reg. Civil: R\$ 2,22  
Ao Trib. Jus.: R\$ 2,90  
Ao Município: R\$ 1,27  
Ao Min. Púb.: R\$ 2,03  
Total: R\$ 70,85  
Protocolo: 608688

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:  
<https://selodigital.tisp.jus.br>  
Selo Digital:  
1126233C3000000097437324X



fls. 19  
fls. 12

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/62Y2N-CACZD-276C7-LX6CD>

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA MOGUEIRA FEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tisp.jus.br/esaj>.  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JULIO CESAR MARTINS. Liberado nos autos em 01/04/2025 às 15:37.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tisp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000552-37.2025.8.26.0115 e código 1G6S6K1L.

### 3. A REALIZAÇÃO DA DILIGÊNCIA

A diligência ocorreu no dia 31 de maio de 2025, sem a presença das partes.

De acordo com a NBR 14653-1:

#### *“7.3 Vistoria do bem avaliando*

*7.3.1 Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.*

*7.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.*

*7.3.3 É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.*

*7.3.4 O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliando deverá ser explicitado e suas consequências apreciadas.”*

Como observado no item 7.3 da NBR 14653 a vistoria é imprescindível para a avaliação do imóvel, logo, ela foi realizada com o objetivo de caracterizar o imóvel *in loco*.

### 3.1 FOTOS DO IMÓVEL

As fotos seguintes ilustram o estado do imóvel durante a vistoria realizada, os comentários se encontram nas mesmas.



Figura 3.1 – Foto obtida durante a diligência – 1.  
Fonte: A signatária.



Figura 3.2 – Foto obtida durante a diligência – 2.  
Fonte: A signatária.



Figura 3.3 – Foto obtida durante a diligência – 3.  
Fonte: A signatária.



Figura 3.4 – Foto obtida durante a diligência – 4.  
Fonte: A signatária.



Figura 3.5 – Foto obtida durante a diligência – 5.  
Fonte: A signatária.



Figura 3.6 – Foto obtida durante a diligência – 6.  
Fonte: A signatária.



Figura 3.7 – Foto obtida durante a diligência – 7.  
Fonte: A signatária.



Figura 3.8 – Foto obtida durante a diligência – 8.  
Fonte: A signatária.



Figura 3.9 – Foto obtida durante a diligência – 9.  
Fonte: A signatária.



Figura 3.10 – Foto obtida durante a diligência – 10.  
Fonte: A signatária.



Figura 3.11 – Foto obtida durante a diligência – 11.  
Fonte: A signatária.



Figura 3.12 – Foto obtida durante a diligência – 12.  
Fonte: A signatária.



Figura 3.13 – Foto obtida durante a diligência – 13.  
Fonte: A signatária.

#### 4. A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – CRITÉRIO E METODOLOGIA

O método utilizado para a presente avaliação é o Comparativo Direto por fatores definido no item 8.2.1 da NBR 14653-2.

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

##### 4.1 DA PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS SEMELHANTES

No presente capítulo se apresentam os valores de oferta de pesquisa de mercado de imóveis semelhantes.

De acordo com o item 7.4.2 da NBR 14653:

*Na fase de coleta de dados é recomendável: a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando; b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado; c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados; d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.*

Para o imóvel em questão, de acordo como capítulo 5 da NBR 14653-2 ele se classifica da seguinte forma:

**5 Classificação dos imóveis urbanos <sup>5)</sup>**

**5.1 Quanto ao uso**

a) residencial;

b) comercial;

c) industrial;

d) institucional;

e) misto.

**5.2 Quanto ao tipo do imóvel**

a) terreno (lote ou gleba);

b) apartamento;

c) casa;

d) escritório (sala ou andar corrido);

e) loja;

f) galpão;

g) vaga de garagem;

- Quanto ao uso: Residencial.
- Quanto ao tipo de imóvel: lote ou gleba.

#### 4.1.1 IMÓVEIS

Foram selecionados 17 (dezesete) imóveis para a modelagem de venda excel, sendo que após o saneamento das amostras 5 (cinco) restaram em análise estatística com desvio padrão adequado. Todas as amostras estão localizadas na Vila Constância – Bairro do Botujuru. São elas:

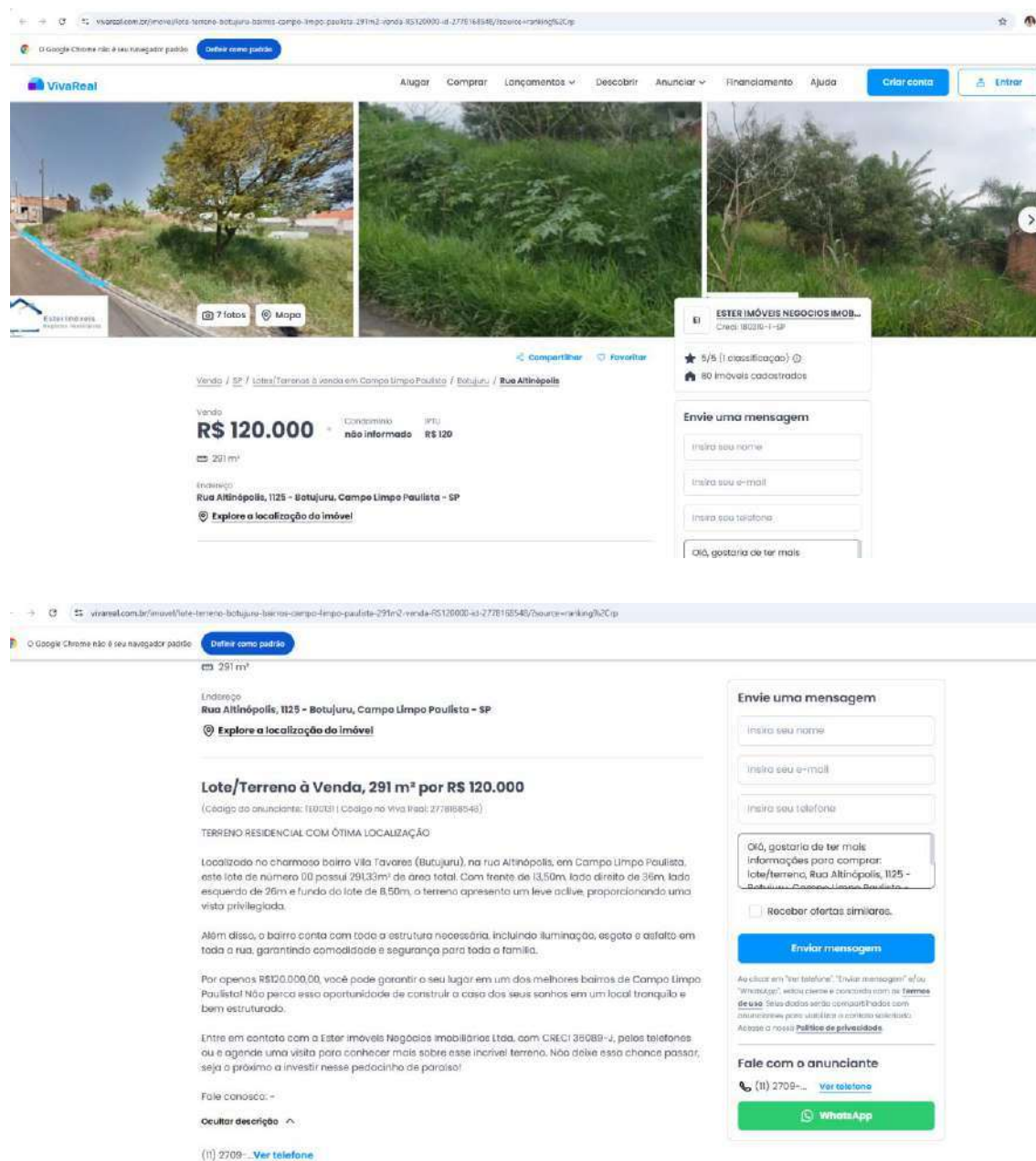
Quadro 4.1 – Imóveis selecionados para a modelagem.

Fonte: A signatária

| Anúncio | Link                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Área (m2) | Valor (R\$) |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| 0       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 556,31    |             |
| 1       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-291m2-venda-RS120000-id-2778168548/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-291m2-venda-RS120000-id-2778168548/?source=ranking%2Crp</a> | 291,00    | 120000,00   |
| 2       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-425m2-venda-RS120000-id-2800080559/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-425m2-venda-RS120000-id-2800080559/?source=ranking%2Crp</a> | 425,00    | 120000,00   |
| 3       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-430m2-venda-RS90000-id-2727254169/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-430m2-venda-RS90000-id-2727254169/?source=ranking%2Crp</a>   | 430,00    | 90000,00    |
| 4       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-500m2-venda-RS170000-id-2672564874/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-500m2-venda-RS170000-id-2672564874/?source=ranking%2Crp</a> | 500,00    | 170000,00   |
| 5       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-300m2-venda-RS75000-id-2786572353/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-300m2-venda-RS75000-id-2786572353/?source=ranking%2Crp</a>   | 300,00    | 75000,00    |
| 6       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-680m2-venda-RS140000-id-2716431442/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-680m2-venda-RS140000-id-2716431442/?source=ranking%2Crp</a> | 680,00    | 140000,00   |
| 7       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-425m2-venda-RS150000-id-2745029741/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-425m2-venda-RS150000-id-2745029741/?source=ranking%2Crp</a> | 425,00    | 150000,00   |
| 8       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-347m2-venda-RS200000-id-2741099114/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-347m2-venda-RS200000-id-2741099114/?source=ranking%2Crp</a> | 347,00    | 200000,00   |
| 9       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-500m2-venda-RS299000-id-2761209915/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-500m2-venda-RS299000-id-2761209915/?source=ranking%2Crp</a> | 500,00    | 299000,00   |
| 10      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-420m2-venda-RS80000-id-2727254397/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-420m2-venda-RS80000-id-2727254397/?source=ranking%2Crp</a>   | 420,00    | 80000,00    |
| 11      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-347m2-venda-RS200000-id-2741099114/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-347m2-venda-RS200000-id-2741099114/?source=ranking%2Crp</a> | 347,00    | 200000,00   |
| 12      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-300m2-venda-RS80000-id-2738577618/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-300m2-venda-RS80000-id-2738577618/?source=ranking%2Crp</a>   | 300,00    | 80000,00    |
| 13      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-222m2-venda-RS105000-id-2731463552/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-222m2-venda-RS105000-id-2731463552/?source=ranking%2Crp</a> | 222,00    | 105000,00   |
| 14      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-428m2-venda-RS130000-id-2751435543/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-428m2-venda-RS130000-id-2751435543/?source=ranking%2Crp</a> | 428,00    | 130000,00   |
| 15      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-250m2-venda-RS120000-id-2727247719/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-250m2-venda-RS120000-id-2727247719/?source=ranking%2Crp</a> | 250,00    | 120000,00   |
| 16      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-300m2-venda-RS148000-id-2771232616/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-300m2-venda-RS148000-id-2771232616/?source=ranking%2Crp</a> | 300,00    | 148000,00   |
| 17      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-430m2-venda-RS100000-id-2742689612/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-430m2-venda-RS100000-id-2742689612/?source=ranking%2Crp</a> | 430,00    | 100000,00   |

25

### 4.1.1.1 Amostra 1



### 4.1.1.2 Amostra 2

18 fotos Mapa

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista / Botujuru / Rua Altinópolis

Venda

**R\$ 120.000**

Condomínio: Isento IPTU: Isento

425 m²

Endereço: Rua Altinópolis - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

Explore a localização do imóvel

**Lote/Terreno à Venda, 425 m² por R\$ 120.000**

(Código do anunciante: 110385 | Código no Viva Real: 2600069569)

**Bonafide** Negócios Imobiliários

Creci: 0744-J-12

4,5 (12 classificações)

3.567 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Altinópolis - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Atenção: Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para validar o contato e o contato. Acesse a nossa Política de privacidade

Faça com o anunciante

(11) 4523-... Ver telefone

WhatsApp

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista / Botujuru / Rua Altinópolis

Venda

**R\$ 120.000**

Condomínio: Isento IPTU: Isento

425 m²

Endereço: Rua Altinópolis - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

Explore a localização do imóvel

**Lote/Terreno à Venda, 425 m² por R\$ 120.000**

(Código do anunciante: 110385 | Código no Viva Real: 2600069569)

TERRENO À VENDA, LOCALIZADO NO BAIRRO VILA CONSTANÇA, BOTUJURU, NA CIDADE DE CAMPO LIMPO PAULISTA O TERRENO CONTA COM 425 M² - TERRENO DE ESQUINA EM ÁREA ASFALTADA. SERÁ ENTREGUE O PROJETO APROVADO DE CONSTRUÇÃO DE 11 KITS NO TERRENO. BONAFIDE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS ATUA HÁ 26 ANOS NO MERCADO EM JUNDIAÍ E REGIÃO, COM FOCO EM CAPTAÇÕES, VENDAS, LOCAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, TENDO COMO PRINCIPAL OBJETIVO FORNECER ATENDIMENTO DE QUALIDADE, CEFERENDO AOS SEUS CLIENTES E PARCEIROS RELAÇÕES DURADOURAS COM TRANSPARÊNCIA E RESPONSABILIDADE NOS NEGÓCIOS CONCRETIZADOS. -

Ocultar descrição

(11) 4523-... Ver telefone

Anúncio criado em 23 de abril de 2025, atualizado há 19 horas.

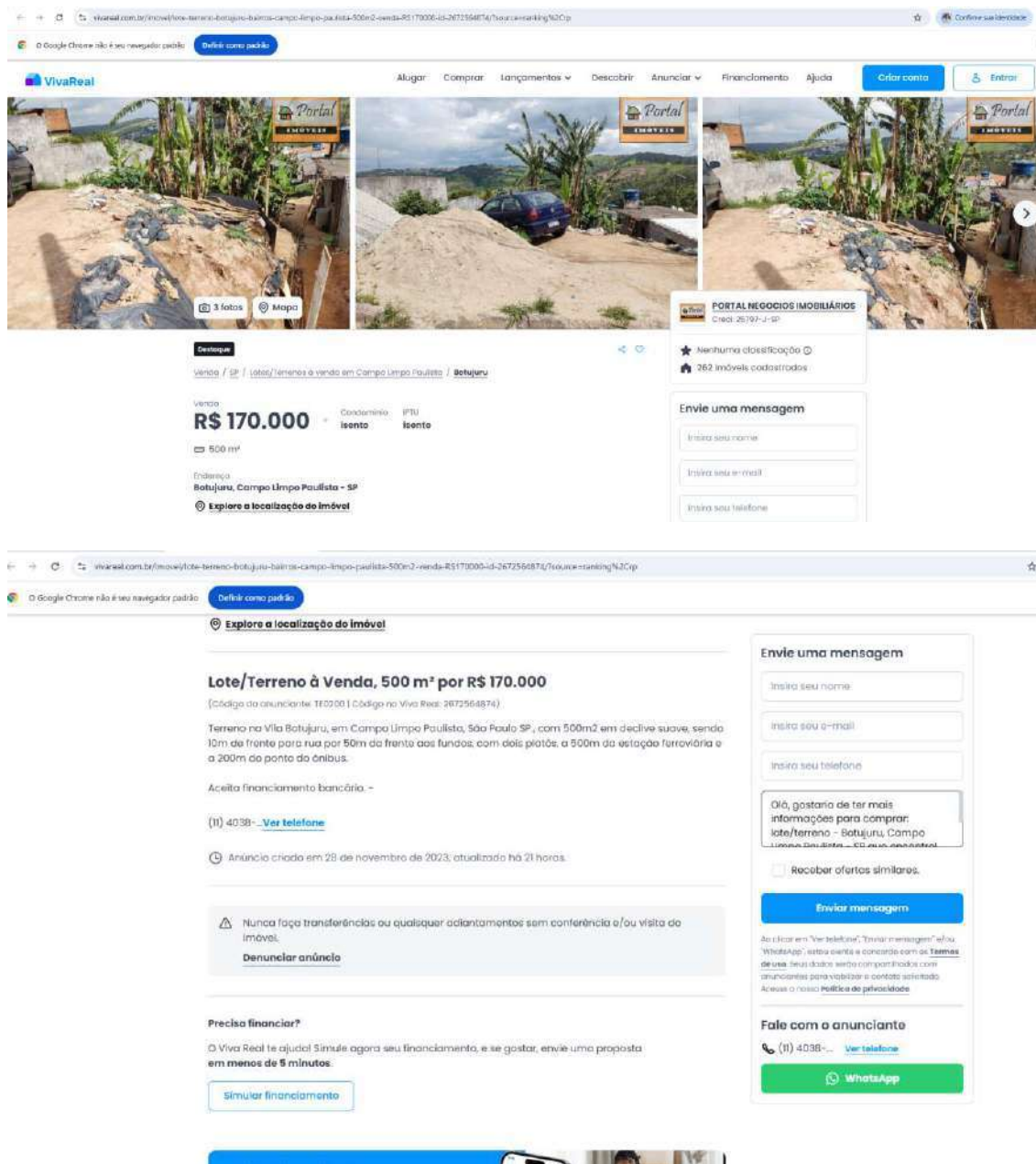
Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

Denunciar anúncio

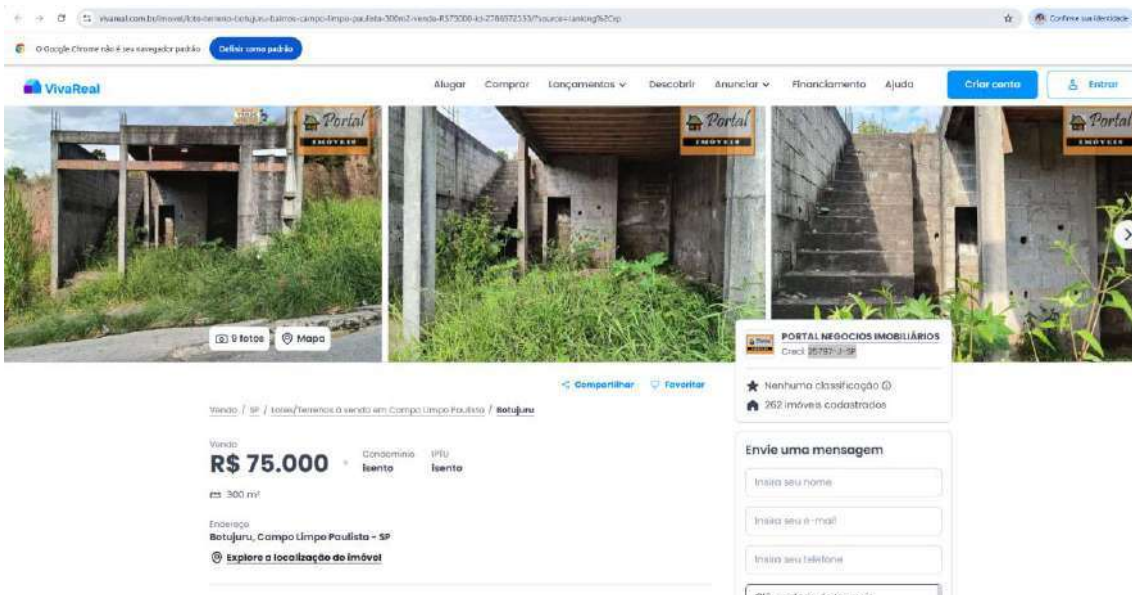


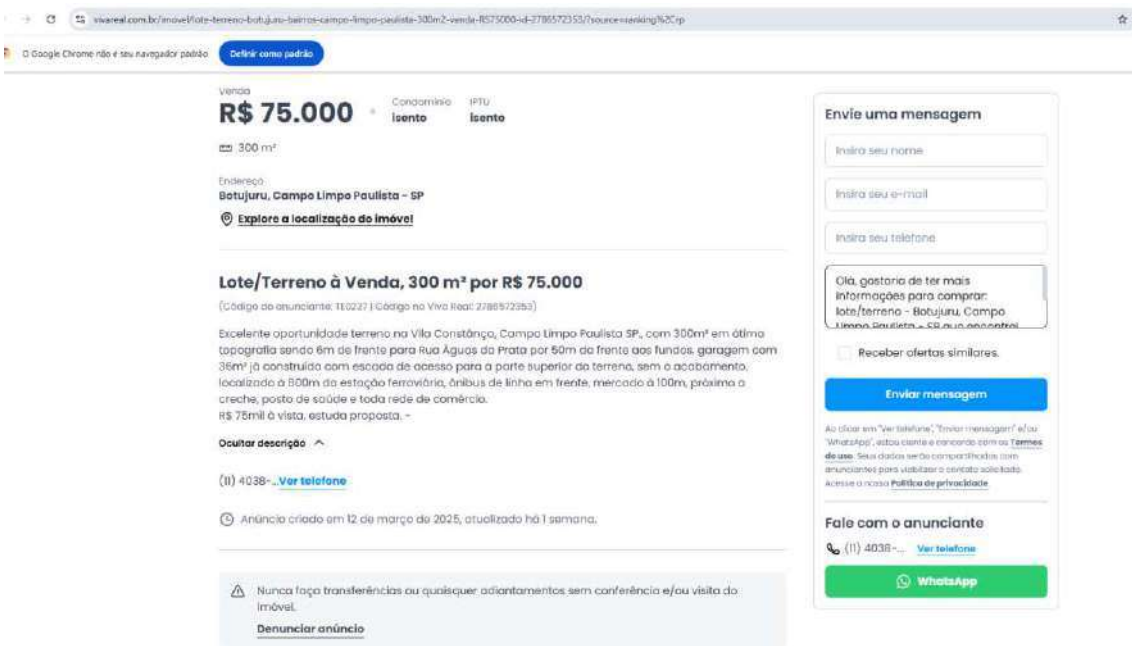
28

#### 4.1.1.4 Amostra 4



#### 4.1.1.5 Amostra 5





30

#### 4.1.1.6 Amostra 6

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

Venda / SP / Lote/Terreno à venda em Campo Limpo Paulista / Botujuru / Rua Andradina

**R\$ 140.000** \* Condomínio **isento** IPTU **isento**

680 m²

Endereço  
Rua Andradina - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

Explore a localização do imóvel

Compartilhar Favoritar

Terraços administração e v...  
Creci: 030500 - SP

5/5 (1 classificação) 61  
552 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

VivaReal

Venda

**R\$ 140.000** \* Condomínio **isento** IPTU **isento**

680 m²

Endereço  
Rua Andradina - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

Explore a localização do imóvel

**Lote/Terreno à Venda, 680 m² por R\$ 140.000**

(Código do anunciante: 1E083 | Código no Viva Real: 2716431442)

Vende-se um ótimo sobrado em construção na cidade de Campo Limpo Paulista na vila Constança/Botujuru, a construção está em ponto de loja com toda documentação em ordem. Na área inferior consta na planta um salão comercial e garagem com metragem de 100m². Na área superior são 2 casas geminadas sendo uma com 80m² e a outra com 80m². Consulte nossos corretores, é um excelente negócio para moradia ou investimento. -

(11) 93263-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 21 de maio de 2024, atualizado há 17 horas.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.  
[Denunciar anúncio](#)

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Andradina - Botujuru - Campo Limpo Paulista - SP

☐ Receber ofertas similares.

[Enviar mensagem](#)

Al clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou dando a concordância com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para verificação da consulta solicitada. Aceitei o nosso [política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 93263-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

#### 4.1.1.7 Amostra 7

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

Vendo / SP / Lote/Terreno à venda em Campo Limpo Paulista / Botujuru / Rua Altinópolis

Venda  
**R\$ 150.000**

|            |        |
|------------|--------|
| Condomínio | IPTU   |
| Isento     | R\$ 10 |

425 m²

Endereço  
Rua Altinópolis - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

**Lotes Residence Aluguel Jundiaí**

LOGES Real Estate

3,9/5 (7 classificações) @

2.729 Imóveis cadastrados

**Envie uma mensagem**

[Ver histórico de mensagens](#)

---

Vendo  
**R\$ 150.000**

|            |        |
|------------|--------|
| Condomínio | IPTU   |
| Isento     | R\$ 10 |

425 m²

Endereço  
Rua Altinópolis - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

**Lote/Terreno à Venda, 425 m² por R\$ 150.000**

(Código de anúncio: RE0102309 | Código no Viva Real: ZF4502974)

TERRENO À VENDA DE 425M² NO BAIRRO VILA CONSTANÇA EM CAMPO LIMPO PAULISTA-SP Ref: 102309-Area Total: 425m²; Boa Topografia;Ótima Localização. Próximo a estação CPTM Botujuru, escolas, UBS, CRAS, CORREIO e Supermercados.EXCELENTE OPORTUNIDADE!

(11) 4857-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 25 de setembro de 2024, atualizado há 3 dias.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.  
[Denunciar anúncio](#)

Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta em menos de 5 minutos.

**Envie uma mensagem**

Cliá gostaria de ter mais informações para comprar:  
**lote/terreno, Rua Altinópolis - Botujuru, Campo Limpo Paulista**

☐ Receber ofertas similares.

**Enviar mensagem**

Ao clicar em "enviar mensagem", "enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", você concorda e consente com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com intermediários para realizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 4807-... [Ver telefone](#)

**WhatsApp**

#### 4.1.1.8 Amostra 8

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

5 fotos Mapa

Zélio Administração De Imóveis  
Crec: 090632-SP

3.8/5 (4 classificações)

637 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem




Olá, gostaria de ter mais

---

Venda SP / Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista Botujuru

Vendo:

## R\$ 200.000

Clatamento Isento IPTU Isento.

347 m²

Endereço:  
**Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP**

[Explore a localização do imóvel](#)

347 m²

Endereço:  
**Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP**

[Explore a localização do imóvel](#)

### Lote/Terreno à Venda, 347 m² por R\$ 200.000

(Código do anunciante: TE0523 | Código no Viva Real: 2741099114)

excelente lote plano, próximo a ponto de ônibus, estação de trem, mercado, posto de saúde. -

(11) 4039-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 10 de setembro de 2024, atualizado há 4 dias.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.  
**Denunciar anúncio**

Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta em menos de 5 minutos.

[Simular financiamento](#)

Envie uma mensagem




Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: **lote/terreno - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP sua escolha!**

☐ Receber alertas similares.

[Enviar mensagem](#)

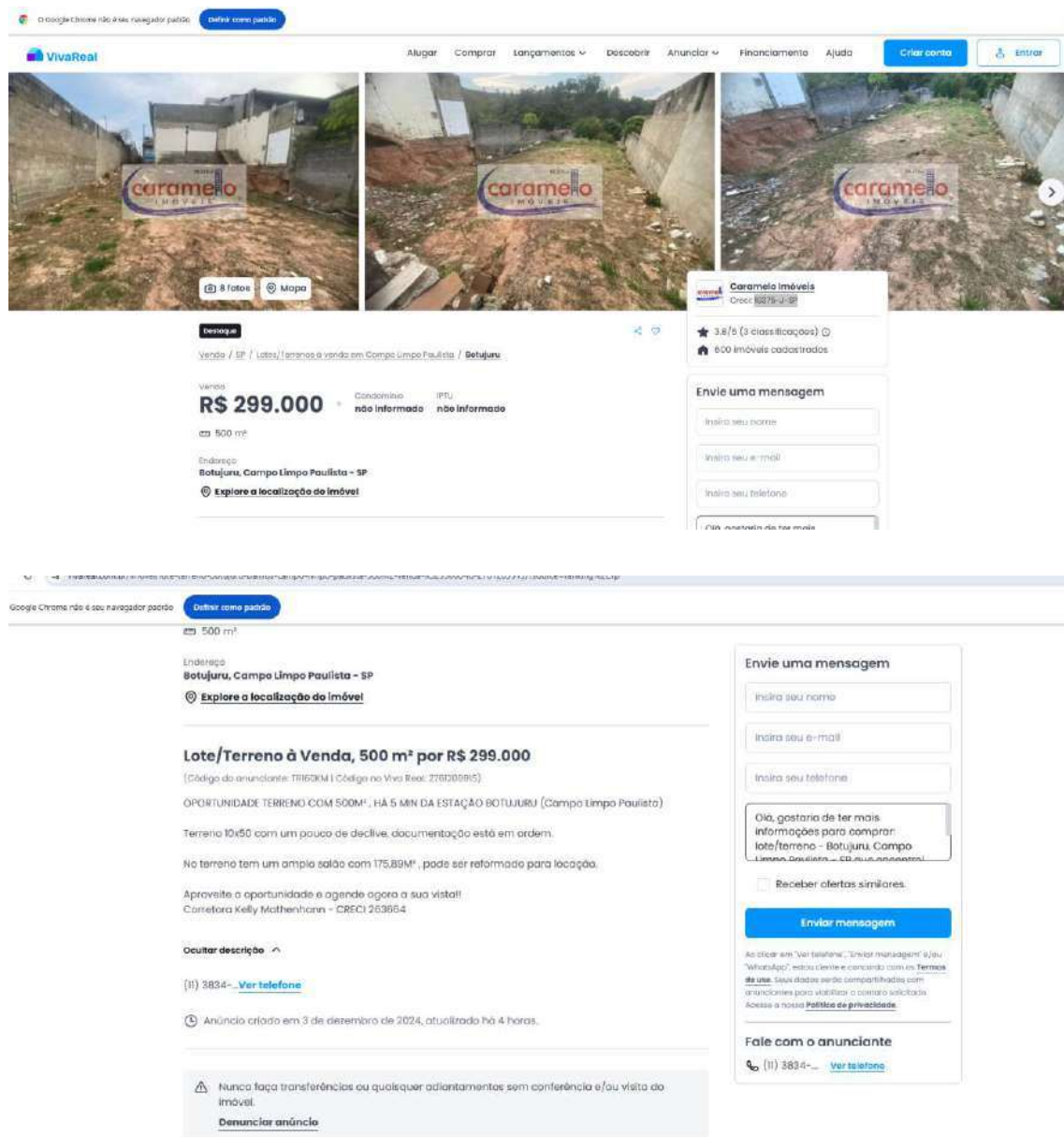
Ao clicar em "ver telefone", "enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 4039-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

4.1.1.9 Amostra 9



#### 4.1.1.10 Amostra 10



8 fotos Mapa

Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda Crie conta Entrar

**Venda** / SP / Lote/Terreno à venda em Campo Limpo Paulista / Botujuru

**Venda**  
**R\$ 80.000** \* Condomínio: R\$ 80.000 IPTU: não informado

420 m²

Endereço  
Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

**Zelo Administração De Imovei...**  
Creci 09663-J-SP

3,8/5 (4 classificações)

638 imóveis cadastrados

**Envie uma mensagem**

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

☐ Não compartilho meu e-mail

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

**Venda**  
**R\$ 80.000** \* Condomínio: R\$ 80.000 IPTU: não informado

420 m²

Endereço  
Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

**Lote/Terreno à Venda, 420 m² por R\$ 80.000**  
(Código do anunciante: 125430 | Código no Viva Real: 3727254381)

terreno próximo a botujuru, comercios, estação de trem, posto de saúde, -

(11) 4039-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 9 de julho de 2024, atualizado há 1 dia.

⚠️ Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

**Preços financeiros?**

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta em menos de 5 minutos.

**Envie uma mensagem**

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

☐ Quero receber ofertas similares.

[Enviar mensagem](#)

Seu e-mail em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" está vinculado ao conteúdo em [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para melhorar o conteúdo exibido. Assine o nosso [Política de privacidade](#)

**Fale com o anunciante**

(11) 4039-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

#### 4.1.1.11 Amostra 11



5 fotos

Mapa

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

Venda / SP / Lote/Terreno à venda em Campo Limpo Paulista / Botujuru

Venda: **R\$ 200.000** = Condomínio: **isento** IPTU: **não informado**

347 m²

Endereço: **Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP**

[Explore a localização do imóvel](#)

**Zelo Administração De Imovei...**  
Creci 08063-J-SP

3,8/5 (4 classificações)

638 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: **lote/terreno - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP**

☐ Receber ofertas similares.

Fale com o anunciante

[\(11\) 4039-... Ver telefone](#)

**Lote/Terreno à Venda, 347 m² por R\$ 200.000**

(Código do anúncio: 710523 | Código na vitoria Real: 274308834)

excelente lote plano, próximo a ponto de ônibus, estação de trem, mercado, posto de saúde. -

(11) 4039-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 10 de setembro de 2024, atualizado há 1 dia.

Precisa financiar?

4.1.1.12 Amostra 12



Vendo / SP / Lote/Terreno à venda em Campo Limpo Paulista / Botujuru / Rua da Harmonia

Venda: **R\$ 80.000** \* Condomínio não informado IPTU R\$ 950

300 m²

Endereço: Rua da Harmonia - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

**Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 80.000**

(Código de anunciante: 4485 | Código no Viva Real: 2738577038)

**Envie uma mensagem**

☐ Olo, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua da Harmonia - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

☐ Receber ofertas similares.

**Enviar mensagem**

Após clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "Whatsapp", você estará de acordo com os **termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com o anunciante para avaliação e contato sobre a oferta. Conheça nossos [políticas de privacidade](#).

**Fale com o anunciante**

[\(11\) 3963-... Ver telefone](#)

Venda

**R\$ 80.000** \* Condomínio não informado IPTU R\$ 950

300 m²

Endereço: Rua da Harmonia - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

**Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 80.000**

(Código de anunciante: 4485 | Código no Viva Real: 2738577038)

Terreno à venda em Botujuru

Ótima oportunidade com preço acessível

Com 300m²

Deslave

Escriturado

Próximo a comércio, lojas, escolas e a 900 m da estação ferroviária

Asfalto na rua

Com área verde nos fundos

Iluminação na rua

R\$80.000,00

Aceito Permuta carro popular

As informações estão sujeitas a alterações, consulte o corretor responsável.

Código do imóvel 4485

[Ocultar descrição](#)

(11) 3963-... [Ver telefone](#)

#### 4.1.1.13 Amostra 13

Venda / SP / Lote/Terreno à venda em Campo Limpo Paulista / Botujuru / Avenida José Bonifácio de Andrada e Silva

Venda  
**R\$ 105.000** \* Condomínio não informado IPTU R\$ 18  
222 m²

Endereço  
Avenida José Bonifácio de Andrada e Silva, 4 - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

**Lote/Terreno à Venda, 222 m² por R\$ 105.000**  
(Código do anunciante: 86678063-5 | Código no Viva Real: 3731483532)

Re/Max City | CREA: 25445-2/SP

4.4/5 (8 classificações) 750 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Avenida José Bonifácio de Andrada e Silva, 4 - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

Receber ofertas similares

[Explore a localização do imóvel](#)

**Lote/Terreno à Venda, 222 m² por R\$ 105.000**  
(Código do anunciante: 86678063-5 | Código no Viva Real: 3731483532)

Terreno de 222 m² à venda, em Botujuru - Campo Limpo Paulista/SP.

Terreno disponível para venda em Botujuru, Campo Limpo Paulista, São Paulo. Com uma área total de 222 m², este espaço oferece uma excelente oportunidade para quem busca um local estratégico para construção ou investimento. A região de Botujuru é conhecida por seu ambiente tranquilo e agradável, ideal para residências ou projetos comerciais.

Localizado em uma área com fácil acesso às principais vias de transporte e a poucos minutos dos centros comerciais e serviços essenciais, o terreno proporciona conveniência e praticidade para o dia a dia. A vizinhança é composta por residências e estabelecimentos comerciais, o que garante uma boa valorização do imóvel a médio e longo prazo.

Se você está em busca de um terreno bem localizado, com potencial de valorização e que ofereça um ambiente tranquilo, este é o lugar ideal. Entre em contato para mais informações e agendar uma visita. Aproveite esta oportunidade e invista no seu futuro com um terreno em uma das áreas promissoras de Campo Limpo Paulista.

A cidade surgiu com a construção do leito da Estrada de Ferro São Paulo Railway (SPR), em 1867 ligando Jundiaí a Santos, Estrada de Ferro Santos-Jundiaí, que hoje se integra à Rede Ferroviária Federal (RFF), para o transporte de café dos fazendeiros da zona Bragançana. Em 1880 o sítio integrava também Itatunaçu, que, de acordo com o livro histórico de Manoel Tavares da Silva, possuiu posto de telégrafo, de propriedade de João Antonio da Silva e sua mulher, ambos pioneiros de Campo Limpo. O povoamento teve início da atual rua Joaquim Pereira Pinto, onde foram construídas casa de sapê para trabalhadores do ferrovia. Através de plebiscito, foi garantida a emancipação, efetivada em 1905, com a instalação do município.

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Avenida José Bonifácio de Andrada e Silva, 4 - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

☐ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Enviar mensagem", você concorda com os termos do uso. Seus dados serão compartilhados com o anunciante para facilitar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade](#)

Fale com o anunciante

(11) 4827-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

A cidade surgiu com a construção do leito da Estrada de Ferro São Paulo Railway (SPR), em 1867 ligando Jundiaí a Santos, Estrada de Ferro Santos-Jundiaí, que hoje se integra à Rede Ferroviária Federal (RFF), para o transporte de café dos fazendeiros da zona Brogantina. Em 1880 o sítio integrava também Ivoturucaia, que, de acordo com o livro histórico de Manoel Tavares da Silva, possuía posto de telégrafo, de propriedade de João Antonio da Silva e sua mulher, ambos pioneiros de Campo Limpo. O povoamento teve início da atual rua Joaquim Pereira Pinto, onde foram construídas casa de sapê para trabalhadores da ferrovia. Através de plebiscito, foi garantida a emancipação, efetivada em 1965, com a instalação do município.

#### Formação do Município

Campo Limpo tornou-se município independente em 28 de fevereiro de 1964, pela Lei Estadual nº 8092/64, separando-se do Município de Jundiaí. Em 1969 o topônimo foi alterado para Campo Limpo Paulista. Principal indústria: Krupp Metalúrgica Campo Limpo, instalada em 1961, numa área doada pelo Instituto Brasileiro do Café, de um milhão de metros quadrados, mediante o pagamento simbólico de um milhão de cruzeiros.

#### Educação

A educação é um dos motivos de orgulho da cidade, no total, Campo Limpo Paulista tem 18 escolas de Ensino Fundamental, 8 creches, 6 escolas Estaduais de Ensino Médio, 6 escolas de Ensino Infantil, 11 instituições de ensino particulares, 1 Escola Técnica Estadual (ETEC), 1 Sesi e uma unidade do Senai. Campo Limpo Paulista ainda conta com a Unifaccamp (Centro Universitário Campo Limpo Paulista).

SP-354 – Rodovia Edgard Máximo Zambato  
Ferroviária

A Companhia Paulista de Trens Metropolitanos opera na cidade, onde se encontram duas estações do Trem Metropolitano: Botujuru e Campo Limpo Paulista. Circulam diariamente na Linha 7-Rubi, cerca 421,5 mil passageiros[13].

#### Ocultar descrição

(11) 4807-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 29 de julho de 2024, atualizado há 1 dia.

#### Envie uma mensagem

insira seu nome

insira seu e-mail

insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Avenida José Bonifácio de Azevedo e Silva, 4

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade](#)

#### Fale com o anunciante

📞 (11) 4807-... [Ver telefone](#)

📱 WhatsApp

#### 4.1.1.14 Amostra 14

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

**Venda** / SP / [Lotes/Terrenos à venda em Campo Limpo Paulista](#) / [Botujuru](#) / [Rua Águas da Prata](#)

**R\$ 130.000** • Condomínio: Isento IPTU: Isento

428 m²

**Lote/terreno**  
**Rua Águas da Prata - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP**  
 Explore a localização do imóvel

**Venda** / SP • Condomínio: Isento IPTU: Isento

**R\$ 130.000**

428 m²

**Lote/terreno**  
**Rua Águas da Prata - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP**  
 Explore a localização do imóvel

**Lote/Terreno à Venda, 428 m² por R\$ 130.000**  
 (Código do anunciante: REO103108 | Código no Viva Real: 2761435643)

Terreno à venda na Vila Constança (Botujuru) Campo Limpo Paulista REF.1031096 Descrição da terreno: Área total: 428,56m² Topografia: Leve declive final terreno. Transforme seu sonho em realidade! Destrua de uma infraestrutura, ruas asfaltadas, supermercados, farmácias e escolas próximo a região. Terreno com Escritura, documentação em dia.

(11) 4807--...[Ver telefone](#)

Anúncio criado em 23 de outubro de 2024, atualizado há 5 dias.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.  
[Denunciar anúncio](#)

**Envie uma mensagem**

Insira seu nome:

Insira seu e-mail:

Insira seu telefone:

Clique para enviar a mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:  
**lote/terreno, Rua Águas da Prata - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP**

☐ Receber ofertas similares.

**Enviar mensagem**

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**, meus dados sendo compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse o nosso [Política de privacidade](#).

**Fale com o anunciante**

(11) 4807--... [Ver telefone](#)

**WhatsApp**

4.1.1.15 Amostra 15

Venda

**R\$ 130.000**

Condomínio

Isento

IPTU

Isento

428 m²

Endereço

Rua Águas da Prata - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

Explore a localização do imóvel

**Lote/Terreno à Venda, 428 m² por R\$ 130.000**

(Código do anunciante: RE01031096 | Código no Viva Real: 27514315643)

Terreno a venda no Vila Constância (Botujuru) Campo Limpo Paulista REF 1031096 Descrição do terreno: Área total: 428,56m² Topografia: Leve declive final terreno. Transforme seu sonho em realidade! Desfrute de uma infraestrutura, ruas asfaltadas, supermercados, farmácias e escolas próximo a região. Terreno com Escritura, documentação em dia.

(11) 4807-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em: 23 de outubro de 2024, atualizado há 5 dias.

⚠️ Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: **lote/terreno, Rua Águas da Prata - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP**

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

ⓘ Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", este cliente e o anúncio com os **Termos de uso**, seus dados serão compartilhados com anunciantes para validar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 4807-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

Precisa financiar?

Venda

**R\$ 120.000**

Condomínio

Isento

IPTU

não informado

250 m²

Endereço

Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

Explore a localização do imóvel

**Lote/Terreno à Venda, 250 m² por R\$ 120.000**

(Código do anunciante: TE0451 | Código no Viva Real: 3727247715)

Lote com active com boa localização, aceita troca por imóvel de maior valor e paga a diferença. Lote de 250 metros -

(11) 4039-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em: 9 de julho de 2024, atualizado há 1 dia.

⚠️ Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: **lote/terreno, Rua Águas da Prata - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP** que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

ⓘ Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", este cliente e o anúncio com os **Termos de uso**, seus dados serão compartilhados com anunciantes para validar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 4039-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta em menos de 5 minutos.

#### 4.1.1.16 Amostra 16



Venda / SP / Lotes/terrenos à venda em Campo Limpo Paulista / Botujuru

Venda  
**R\$ 148.000** \* Condomínio Isento IPTU não informado

300 m²

Endereço  
Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

**Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 148.000**  
(Código do anunciante: 110540 | Código no Viva Real: 2776232616)

Excelente terreno em Campo Limpo Paulista no bairro Botujuru, próximo ao terminal rodoviário, estação do trem e comércio, terreno com 300 m² totalmente plano, já com projeto aprovado na prefeitura, pronto para construir.  
R\$ 148 mil " aceita financiamento bancário "

(11) 4039-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 14 de janeiro de 2025, atualizado há 1 dia.

⚠️ Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.  
[Denunciar anúncio](#)

**Precisa financiar?**  
O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta.

**Zelo Administração De Imóvel...**  
Cresce: 956.927-2-SP

★ 3,8/5 (4 classificações) 📍  
858 imóveis cadastrados

**Envie uma mensagem**

ok, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

☐ Denunciar informações falsas

**Envie uma mensagem**

ok, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigada.

☐ Receber ofertas similares.

**Enviar mensagem**

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar a conexão solicitada. [Acesse a nossa Política de privacidade](#)

**Fale com o anunciante**

📞 (11) 4039-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

4.1.1.17 Amostra 17



7 fotos

Mapa

Vendo / SP / Lote/Terreno à venda em Campo Limpo Paulista / Botujuru

Vendo

**R\$ 100.000**

Condomínio

não informado

IPTU

não informado

430 m²

Localização

Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP

Explore a localização do imóvel

Explore a localização do imóvel

**Lote/Terreno à Venda, 430 m² por R\$ 100.000**

(Código do anunciante: 555 | Código no Viva Real: 2742689813)

Código do terreno: 555

Descrição do terreno:

Área Total: 430m²

Frente: 10 m²

Terreno em alvível.

Localização:

Vila Constança - Campo Limpo Paulista.

Desfrute de uma infraestrutura completa ao redor, com mercados, farmácias e escolas, tudo pensado para tornar o seu dia a dia mais prático e confortável.

Valor de terreno:

Venda: R\$ 100.000,00

Aceita financiamento bancário.

Considere carta de crédito contemplada.

Agende agora mesmo sua visita com um dos nossos corretores ou entre em contato para maiores informações!

Contato: Imobiliária Implanit.

Site: [www.imobiliariainplanit.com.br](http://www.imobiliariainplanit.com.br)

As informações estão sujeitas a alterações.

Imóvel atualizado em

Imobiliária Implanit

Cria: 55287-F-SP

★ Nenhuma classificação

40 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Ok, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/terreno - Botujuru, Campo Limpo Paulista - SP para contato!

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Se clicar em "Enviar mensagem", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso** desta plataforma e/ou concordo com os **Termos de uso** desta plataforma e/ou concordo com os **Termos de uso** desta plataforma.

Assine o nome: **Imobiliária Implanit**

Fale com o anunciante

(11) 4006-... [Ver telefone](#)

**WhatsApp**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PALOMA TELES CORTIZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/07/2025 às 16:05, sob o número WCLP25700285142. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000552-37.2025.8.26.0115 e código K7cD1Wnc.

## 4.2 CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Os cálculos avaliatórios para o valor do imóvel foram realizados através de planilha Excel.

### 4.2.1 VALOR DO IMÓVEL

#### 4.2.1.1 Variáveis consideradas

##### Fator Oferta

De acordo com a publicação do IBAPE, 2005 o fator oferta deverá ser considerado. Conforme apresentado no item 4.2 deste laudo pericial, ele foi contemplado ao se entrar na planilha Excel com o valor descontado.

##### 10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

##### Fator Área

Foi contemplado o fator área no saneamento da amostra.

4.2.1.2 Apresentação dos cálculos

Quadro 4.2 – Imóveis selecionados para os cálculos da modelagem.

Fonte: A signatária

| Anúncio | Link                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Imobiliária                     | Telefone (011) | CRECI       | Área (m2) | Valor (R\$) | Fator de correção da área | Fator elasticidade | Vu (R\$/m2) | Vo (R\$/m2) | Valor total |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------|-------------|-----------|-------------|---------------------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|
|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                |             |           |             |                           |                    |             |             |             |
| 0       | <b>Imóvel paradigma</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                |             | 556,31    |             |                           |                    |             |             |             |
| 1       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-291m2-venda-RS120000-id-2778168548?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-291m2-venda-RS120000-id-2778168548?source=ranking%2Crp</a> | Ester Negócios Imobiliários     | 94011-7207     | 180319-F-SP | 291       | 120000,00   | 0,9222                    | 0,90               | 412,37      | 371,13      | 99596,89    |
| 2       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-425m2-venda-RS120000-id-2800080559?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-425m2-venda-RS120000-id-2800080559?source=ranking%2Crp</a> | Bonafide Negócios Imobiliários  | 4523-5757      | 16744-J-SP  | 425       | 120000,00   | 0,9669                    | 0,90               | 282,35      | 254,12      | 104425,79   |
| 14      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-428m2-venda-RS130000-id-2751435543?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-428m2-venda-RS130000-id-2751435543?source=ranking%2Crp</a> | Lopes Residence Aluguel Jundiaí | 95328-9931     | 26810-J-SP  | 428       | 130000,00   | 0,9678                    | 0,90               | 303,74      | 273,36      | 113227,45   |
| 15      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-250m2-venda-RS120000-id-2727247719?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-250m2-venda-RS120000-id-2727247719?source=ranking%2Crp</a> | Zelo administração de imóveis   | 4039-1188      | 08663-J-SP  | 250       | 120000,00   | 0,9049                    | 0,90               | 480,00      | 432,00      | 97724,09    |
| 16      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-300m2-venda-RS148000-id-2771232616?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-300m2-venda-RS148000-id-2771232616?source=ranking%2Crp</a> | Zelo administração de imóveis   | 4039-1188      | 08663-J-SP  | 300       | 148000,00   | 0,9257                    | 0,90               | 493,33      | 444,00      | 123304,74   |

Quadro 4.3 – Cálculo do grau de precisão.

Fonte: A signatária

|               |           |
|---------------|-----------|
| Média (R\$)   | 107655,79 |
| Máximo (R\$)  | 123304,74 |
| Mínimo (R\$)  | 97724,09  |
| 0,7*Média     | 75359,05  |
| 1,3*Média     | 139952,53 |
| Desvio padrão | 0,24      |

### 4.3 ENQUADRAMENTO DO MODELO – VALOR DO IMÓVEL

#### 4.3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

De acordo com o item 9 da NBR 14653-1:

*“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão. A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.*

*Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”*

O Grau de Fundamentação para o Método Evolutivo é obtido pela tabela 3 da NBR 14653-2:

Quadro 4.4 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14653-2

**Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

| Item | Descrição                                                      | Grau                                                                                                                                             |                                                                                       |                                                                                                                   |
|------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                | III                                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                 |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                    | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12                                                                                                                                               | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores      | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50 <sup>a</sup>                                                                                          |

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

De acordo com a NBR 14653:

*“9.2.2.1 Para atingir o Grau III são obrigatórias: a) apresentação do laudo na modalidade completa; b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação; c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.”*

*“Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios: a) na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens; b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos; c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens,*

*atendendo à Tabela 4. Para o atendimento à Tabela 4, observar o descrito em 9.1 e 9.2.”*

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios: a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens; b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos.

Quadro 4.5 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Fonte: NBR 14653-2

**Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Graus              | III                                                         | II                                                               | I                          |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos     | 10                                                          | 6                                                                | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos, no mínimo no Grau I |

A presente avaliação se enquadra no Grau II (Situação Paradigma), possui 5 elementos amostrais.

#### 4.3.2 GRAU DE PRECISÃO

De acordo com o item 9 da NBR 14653-1:

*A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.*

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação.

Especifica-se o grau de precisão de uma avaliação conforme o resultado do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, dado pela expressão:

$$A = (LS - LI) / M$$

onde:

LS: limite superior;

LI: limite inferior;

M: média.

O valor da amplitude deve ser comparado com a tabela abaixo, conforme item 9.2.3 da NBR 14.653-2 para seu enquadramento nos graus de precisão.

Quadro 4.6 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

| Descrição                                                                               | Grau   |        |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
|                                                                                         | III    | II     | I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30 % | ≤ 40 % | ≤ 50 % |

|               |           |
|---------------|-----------|
| Média (R\$)   | 107655,79 |
| Máximo (R\$)  | 123304,74 |
| Mínimo (R\$)  | 97724,09  |
| 0,7*Média     | 75359,05  |
| 1,3*Média     | 139952,53 |
| Desvio padrão | 0,24      |

#### 4.3.2.1 Grau de precisão – Venda – Valor do imóvel

Quanto ao grau de precisão da estimativa de valor, a avaliação se enquadra no grau III.

#### 4.4 VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

O **valor de venda** do imóvel objeto da lide foi avaliado em **R\$168.526,00 (cento e sessenta e oito mil, quinhentos e vinte e seis reais)**, valor presente para julho de 2025.

## 5. CONCLUSÃO

O presente laudo pericial teve por objetivo apresentar a avaliação de imóvel objeto do processo de nº **0000552-37.2025.8.26.0115**.

Trata-se carta precatória em razão do Cumprimento de Sentença nº 5001286-12.2010.8.24.0008/SC – 2ª Vara Cível da Comarca de Blumenau/SC que **VALDECIR RODRIGUES** move em face de **UECRID ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., BEM VIVER – GESTÃO EMPRESARIAL LTDA** e **MAURÍCIO COSTA DA SILVA**.

Para avaliar o imóvel, esta signatária efetuou diligência no dia 31 de maio de 2025, em que pode verificar o terreno e as instalações vizinhas, e com isso proceder cálculos avaliatórios lastreados pela NBR 12721.

O **valor de venda** do imóvel objeto da lide foi avaliado em **R\$168.526,00 (cento e sessenta e oito mil, quinhentos e vinte e seis reais)**, valor presente para julho de 2025.

## 6. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS NBR 12721: Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios. Rio de Janeiro, 2005.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS NBR 13752: Perícias de Engenharia na Construção Civil. Rio de Janeiro, 1996.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS NBR 14653: Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos. São Paulo, 2011

<https://cursodegestaoelideranca.paginas.ufsc.br/files/2016/09/Material-7-Prof-Mauricio.pdf>

<https://sindusconsp.com.br/download/encargos-sociais-setembro-2024-sem-desoneracao/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-291m2-venda-RS120000-id-2778168548/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-425m2-venda-RS120000-id-2800080559/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-430m2-venda-RS90000-id-2727254169/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-500m2-venda-RS170000-id-2672564874/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-300m2-venda-RS75000-id-2786572353/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-680m2-venda-RS140000-id-2716431442/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-425m2-venda-RS150000-id-2745029741/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-347m2-venda-RS200000-id-2741099114/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-500m2-venda-RS299000-id-2761209915/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-420m2-venda-RS80000-id-2727254397/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-347m2-venda-RS200000-id-2741099114/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-300m2-venda-RS80000-id-2738577618/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-222m2-venda-RS105000-id-2731463552/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-428m2-venda-RS130000-id-2751435543/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-250m2-venda-RS120000-id-2727247719/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-300m2-venda-RS148000-id-2771232616/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-botujuru-bairros-campo-limpo-paulista-430m2-venda-RS100000-id-2742689612/?source=ranking%2Crp>