





# LAUDO DE AVALIAÇÃO

---

## 1 - INTRODUÇÃO -

---

Preliminarmente, temos a expor:

- 1.1 O presente feito trata-se de Autos de Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens, requerida por Isaias Bissoto contra Jerone Gestão de Ativos Ltda, Processo nº 1008540-38.2023.8.26.0576, que flui pela 4ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto – S.P.
- 1.2 De acordo com a Carta Precatória (fls. 1/2), o imóvel em questão, é aquele objeto da **Matrícula sob nº 64.101 do 1º O.R.I.** de São José do Rio Preto.
- 1.3 Em sua R. Decisão de fls. 9 dos autos, o MM. Juiz, nomeou este signatário, para efetuar a avaliação do imóvel objeto. Ainda nesta mesma R. Decisão, o MM. Juiz, facultou às partes a formulação de quesitos e indicação de eventuais assistentes técnicos.
- 1.4 Conforme consta no caput da **Matrícula sob nº 64.101 do 1º O.R.I.** de São José do Rio Preto (doc. de fls. 40), o imóvel objeto é assim descrito:  
*“Nove prédios com diversos cômodos cada um, sob nº 2554, 2558-HC-1, HC-2, HC-3 e HC-4, 2566, 2574, 2582, 2590, da Rua Pedro Amaral, e seu respectivo terreno constituído de partes das datas C e D, parte do quarteirão nº 85, com frente para a citada Rua Pedro Amaral, onde mede 48,00 metros; nos fundos por uma linha quebrada de três dimensões que a partir do Sr. Chain Jose Elias mede 44,00 metros e faz divisa com Francisco Honsi; daí deflete a esquerda e mede 6,70 metros, defletindo a direita medindo 4,00 metros, fazendo divisa nessas duas faces com Hélio Negrelli e de um lado onde faz divisa com Chain José Elias, mede 33,00 metros, por 26,30 metros de outro lado onde faz divisa com Jorge Amaral, situado na Boa Vista, bairro desta cidade e comarca de São José do Rio Preto”.*

- 1.5** Às fls. 48/49 dos autos, a parte ora requerida, deixou de indicar assistentes técnicos e formulou quesitos.
- 1.6** De acordo com o documento de fls. 55 (Certidão de Publicação de Relação) a data da realização da perícia foi previamente determinada pelo MM. Juiz para o dia 01 de setembro de 2023 (sexta-feira) as 9:00 horas, na rua Pedro Amaral nº 2554, 2558, 2566, 2574, 2582 e 2590 (parte das datas C e D, parte do quarteirão nº 85) na Boa Vista, em São José do Rio Preto-S.P.

## 2 – RITO PERICIAL -

---

Para concebermos o presente trabalho judicial, realizamos o seguinte procedimento:

- 2.1** Primeiramente, estudamos de forma minuciosa e detalhada o processo judicial em questão, analisando cuidadosamente os documentos acostados neste processo.
- 2.2** Feito o acima registrado, agendamos a vistoria para o dia 01/09/2023 (sexta-feira) as 9:00 horas, na rua Pedro Amaral nº 2554, 2558, 2566, 2574, 2582 e 2590 (parte das datas C e D, parte do quarteirão nº 85) na Boa Vista, em São José do Rio Preto-S.P.
- 2.3** Então, depois de agendada a vistoria, realizamos a diligência no interior do imóvel. Onde foi possível analisarmos as características físicas do mesmo bem como averiguar todo o seu entorno e sua localização.
- 2.4** Por fim, depois de realizado todos os procedimentos citados neste capítulo, desenvolvemos o Laudo de Avaliação em escritório de engenharia, situado à Rua Imperial nº 230, Vila Imperial, São José do Rio Preto- S.P.

### 3 – VISTORIA/CONSTATAÇÕES -

---

Por ocasião da vistoria realizada “*in loco*” em 01/09/2023 as 09:00 horas e também face aos documentos acostados aos autos, temos a registrar:

#### 3.1 DO TERRENO:

O terreno em questão, possui as seguintes características:

- Matrícula: nº 64.101 do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto.
- Designação: Parte das datas C e D, parte do quarteirão 85, Boa Vista.
- Cadastro Municipal: 0207475000.
- Formato: Irregular.
- Frente: 48,00 metros para a Rua Pedro Amaral.
- Lateral 01: 33,00 metros confrontando com propriedade de Chain José Elias.
- Lateral 02: 26,30 metros confrontando com propriedade de Jorge Amaral.
- Fundos: linha quebrada de 3 dimensões que a partir do Sr. Chain Jose Elias mede 44,00 metros e faz divisa com Francisco Honsi; daí deflete a esquerda e mede 6,70 metros, defletindo a direita medindo 4,00 metros.
- Área: **2.206,70 metros quadrados** (Certidão de Valor Venal anexa).

#### 3.2 INEXISTÊNCIA DAS BENFEITORIAS/EDIFICAÇÕES:

No que tange a inexistências das benfeitorias/edificações temos a expor:

- 3.2.1 Que de acordo com o “*caput*” da matrícula nº 64.101 do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto, no interior do terreno citado e descrito acima existiam: “*Nove prédios com diversos cômodos cada um, sob nº 2554, 2558-HC-1, HC-2, HC-3 e HC-4, 2566, 2574, 2582, 2590, da Rua Pedro Amaral*”.
- 3.2.2 Que às fls. 21/24 dos autos, a parte ora requerente, trouxe a importante informação de que: “*esteve no imóvel objeto da avaliação, tendo observado que referidos 9 (nove) prédios não existem, tratando-se de um terreno sem edificações*”. Além disso, juntou ainda a parte requerente, 03 (três) fotografias demonstrando tal fato por ela narrado.
- 3.2.3 Que ao realizarmos a vistoria “*in loco*” (dia 01/09/2023 às 09:00 horas), pudemos contatar que realmente não existem edificações erigidas no interior do lote em pauta.

### **3.3 PESSOAS PRESENTES:**

Durante a vistoria realizada no imóvel em questão (terreno nu constituído pelas datas C e D do quarteirão 85, Bairro Boa Vista), ou seja, no dia 01/09/2023 às 09:00 horas, fomos acompanhados pela Dra. Paula Fernanda Lopes (OAB 450685), a qual representava a Dra. Claudia de Holanda Cavalcante (procuradora da parte autora).

### **3.4 DA LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:**

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

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



- 3.4.2 Que segundo dados estabelecidos pelo IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-, o município de São José do Rio Preto, possui uma área territorial de 431,944km<sup>2</sup> e a população estimada para o ano de 2022 é de 480.439 pessoas, possuindo densidade demográfica de 1.112,27hab/km<sup>2</sup> (2022) e IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – de 0,797 (2010).
- 3.4.3 Que reproduziremos logo abaixo, uma imagem aérea demonstrando perfeitamente o município de São José do Rio Preto -S.P., cidade onde se encontra o imóvel objeto do presente trabalho técnico.



3.4.4 Que reproduziremos também logo abaixo, fotos aéreas do entorno do imóvel objeto, onde encontramos melhoramentos públicos que iremos citar nesse laudo de avaliação, para complementar informações de localização e características da região onde a propriedade está instituída.





- 4.1 Acerca da conjectura sobre valor, custo e preço, é de se consignar:
- 4.1.1 As palavras **valor** e **custo**, bem como **preço**, tem significados distintos: **preço** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **custo** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição.
- 4.1.2 O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.
- 4.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.
- 4.1.4 **Valor de mercado** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.
- 4.1.5 **Valor de reposição** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.
- 4.1.6 **Valor rentável** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.
- 4.2 A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.
- 4.3 Stanley L. McMichael, em seu “*Tratado de Transación*”, afirma: “Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom de profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.



- 5.1** Utilizaremos do consagrado Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme preceitua a ABNT NBR 14653-2. Esse método, trata-se do processo utilizado na avaliação de lotes, por comparação por outros terrenos cujo os valores são previamente conhecidos através de ofertas no livre mercado.
- 5.2** Para o cálculo do **valor de mercado do terreno nu**, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu devido valor unitário (qt = R\$/m<sup>2</sup>). Então, conforme já asseveramos utilizaremos do Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse método é aquele em que o valor do terreno advém da comparação direta com os valores vigentes no mercado imobiliário, para lotes similares ao que pretendemos avaliar. A condição necessária à aplicação do método é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente para uma análise estatística, sendo recomendável, no mínimo, cinco dados de mercado efetivamente utilizados no cálculo do valor médio final. Quando não for possível reunir elementos similares e em número suficiente, deve o avaliador procurar aplicar outra metodologia, em substituição ou complementar à avaliação por comparação. Além disso, deve-se atentar que é preferível um número reduzido de elementos comparativos, mas efetivamente comparáveis ao objeto da avaliação, do que uma amostra abundante, porém com elementos de características diferentes daquele que se pretende avaliar.
- 5.3** Posteriormente, de posse do valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>), aplicaremos a seguinte equação básica:

$$V_{\text{terreno}} = A_{\text{terreno}} \times Q_{\text{terreno}}$$

Onde:

$V_{\text{terreno}}$  = valor do terreno.

$A_{\text{terreno}}$  = área do terreno (m<sup>2</sup>).

$Q_{\text{terreno}}$  = valor unitário obtido em pesquisa (R\$/m<sup>2</sup>).

- 5.4** Vale salientar que este perito realizou uma inspeção pessoal do terreno e do seu entorno a fim de não só conhecer as características físicas, mas principalmente para obter informações específicas do imóvel avaliando.

✚ Observação: o campo de arbítrio definido na ABNT NBR 14653-1 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central da avaliação. O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até 15 %, para mais e para menos, seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. O campo de arbítrio refere-se à margem de decisão que um avaliador de imóveis possui ao realizar a avaliação de uma propriedade. A avaliação de imóveis é um processo complexo que envolve a análise de diversos fatores, como localização, tamanho, estado de conservação, infraestrutura, características específicas do imóvel e o mercado imobiliário atual.

## 6 - PESQUISA -

Reproduziremos abaixo, o resumo das ofertas de mercado o qual obtivemos através de minuciosa pesquisa em sites especializados, bem como o tratamento que realizamos nessas amostras:

### 6.1 Segue abaixo a Tabela Resumida dos Elementos Paradigmas Obtidos em Pesquisa de Mercado:

AMOSTRAS	VALOR TOTAL	ÁREA	VALOR UNITÁRIO
Amostra I	R\$ 790.000,00	440,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.795,45/m <sup>2</sup>
Amostra II	R\$ 380.000,00	301,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.262,45/m <sup>2</sup>
Amostra III	R\$ 500.000,00	360,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.388,88/m <sup>2</sup>
Amostra IV	R\$ 615.000,00	408,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.507,35/m <sup>2</sup>
Amostra V	R\$ 1.115.000,00	968,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.151,85/m <sup>2</sup>
Amostra VI	R\$ 690.000,00	441,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.564,62/m <sup>2</sup>
Amostra VII	R\$ 2.850.000,00	1.500,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.900,00/m <sup>2</sup>
Amostra VIII	R\$ 980.000,00	600,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.633,33/m <sup>2</sup>
Amostra IX	R\$ 1.300.000,00	968,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.342,97/m <sup>2</sup>
Média Aritmética:			R\$ 1.505,21/m <sup>2</sup>

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

Desvio Padrão	Valor saneado
- 30% (x 0,7)	R\$ 1.053,64/m <sup>2</sup>
+ 30 (x 1,3)	R\$ 1.956,77/m <sup>2</sup>
Amostra descartada: nenhuma	

6.3 Como nenhuma das 09 (nove) amostras foram descartadas a média saneada será de R\$ 1.505,21/m<sup>2</sup>.

6.4 Sobre a média saneada acima encontrada, aplicaremos um coeficiente de flexibilidade de - 10% (0,90).

6.5 Valor unitário adotado: R\$ 1.354,68/m<sup>2</sup>.

## 7 - CÁLCULOS DOS VALORES -

Passamos agora, a calcular o justo e real valor do imóvel em questão, com a utilização do método já apontado na epígrafe 5 – Metodologia –, deste nosso laudo. Então, teremos:

7.1 VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:

$$q_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 1.354,68/\text{m}^2$$

7.2 CÁLCULO DO TERRENO:

Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_{\text{terreno}} = A_{\text{terreno}} \times q_{\text{terreno}}$$

$$V_{\text{terreno}} = 2.206,70\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.354,68/\text{m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 2.990.000,00 \text{ (arredondando).}$$

## 8 – QUESITOS DO REQUERIDO DE FLS. 49 -

---

**8.1** Queira o Sr. Perito informar qual o estado atual do imóvel periciado, bem como sua localização exata na cidade de São José do Rio Preto/SP, apontando o bairro, pontos de referência e as vias principais do entorno;

Resposta: Quanto à essa questão, vide, por favor, epígrafe 3 deste nosso Laudo.

**8.2** Queira o Sr. Perito esclarecer, quanto ao Setor, Quadra e Lote do imóvel periciado, em qual área de zoneamento da cidade o imóvel se encontra, e quais são as suas possibilidades construtivas;

Resposta: Vide, por obséquio, resposta do quesito 8.1 acima.

**8.3** Queira o Sr. Perito apontar quais os principais estabelecimentos comerciais, bem como estruturas essenciais como escolas, universidades e hospitais existentes nas proximidades;

Resposta: O imóvel em questão se situa próximo do supermercado Pastorinho, da academia Smartfit, do Praça Shopping, dentre outros estabelecimentos comerciais.

**8.4** Queira o Sr. Perito informar se o imóvel periciado está localizado próximo à Santa Casa de Misericórdia de São José do Rio Preto/SP;

Resposta: Sim, o imóvel periciado está localizado próximo à Santa Casa de Misericórdia de São José do Rio Preto/SP.

**8.5** Queira o Sr. Perito apontar as principais estruturas de transporte público (corredores de ônibus, estações de trem e/ou metrô etc.) existentes no entorno do imóvel;

Resposta: Quanto à essa questão, vide, por favor, epígrafe 3 deste nosso Laudo.

**8.6** Queira o Sr. Perito descrever as ruas lindeiras ao imóvel periciado, as condições de seu pavimento e se o imóvel, bem como os imóveis vizinhos, são atendidos pelas redes elétrica e de água e esgoto, bem como de telefonia e internet;

Resposta: Quanto à essa questão, vide, por favor, epígrafe 3 deste nosso Laudo.



- TERMO DE ENCERRAMENTO -

---

O presente trabalho (Processo nº 1008540-38.2023.8.26.0576 da 2ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto) segue em 37 folhas, contendo anexos.

São José do Rio Preto, 22 de setembro de 2023.



---

**JORGE ABDANUR ESTEPHAN**  
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias  
CREA SP 0400259813

*Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características físicas do imóvel em pauta, objeto da Matrícula sob nº 64.101 do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto, o qual se encontra situado à Rua Pedro Amaral, Boa Vista, em São José do Rio Preto-S.P.*



Foto 01



Foto 02





Foto 05

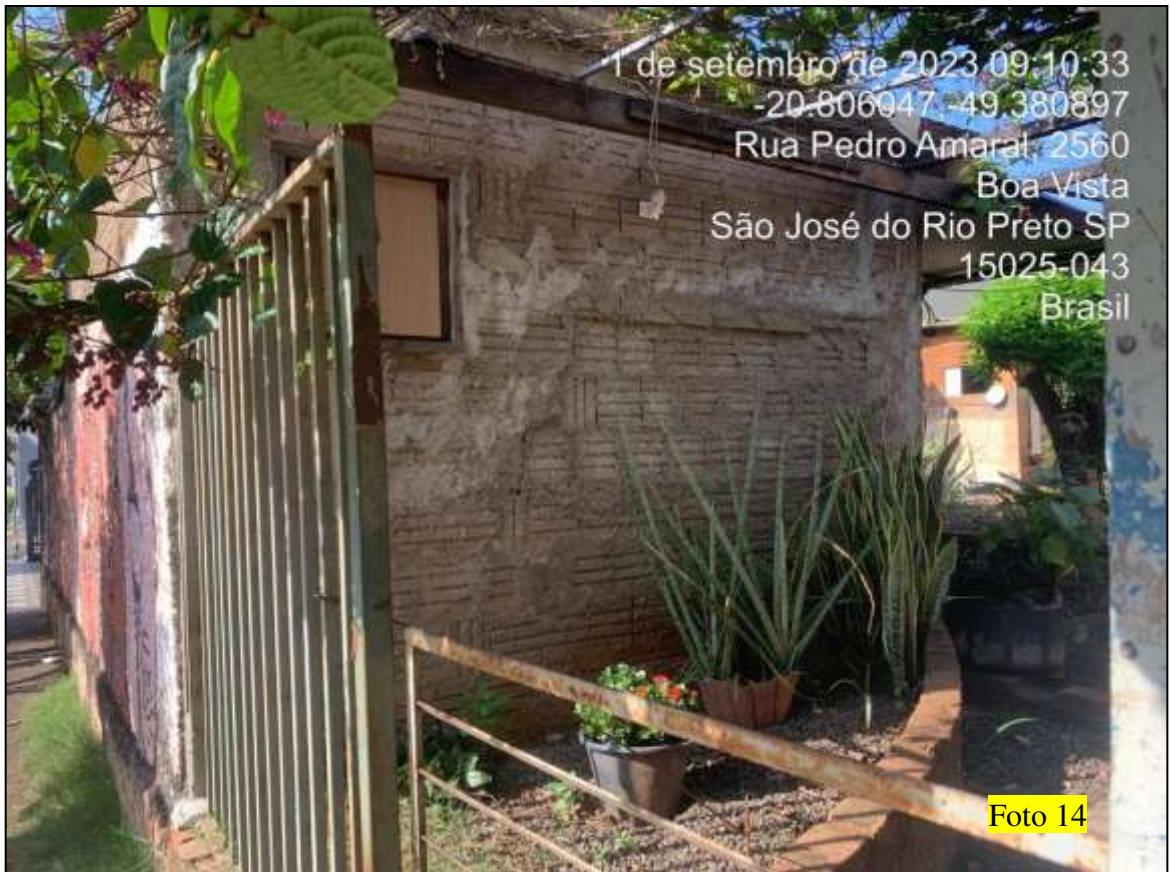


Foto 06









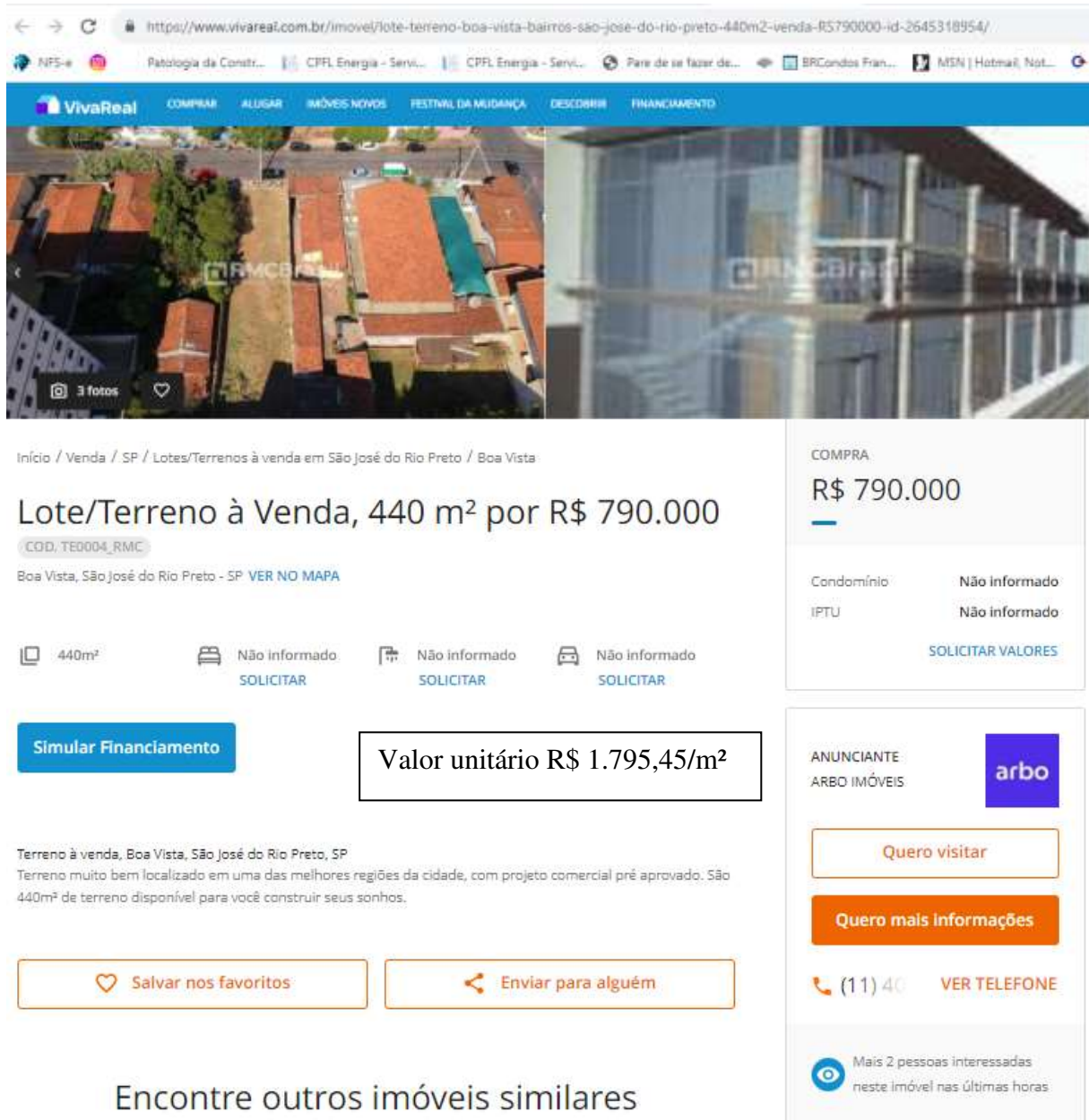






## Pesquisas de mercado

### Amostra I



https://www.vivareal.com.br/immovel/terreno-boa-vista-bairros-sao-jose-do-rio-preto-440m2-venda-R5790000-id-2645318954/

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Boa Vista

### Lote/Terreno à Venda, 440 m<sup>2</sup> por R\$ 790.000

COD. TE0004\_RMC

Boa Vista, São José do Rio Preto - SP [VER NO MAPA](#)

440m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[Simular Financiamento](#)

Valor unitário R\$ 1.795,45/m<sup>2</sup>

Terreno à venda, Boa Vista, São José do Rio Preto, SP

Terreno muito bem localizado em uma das melhores regiões da cidade, com projeto comercial pré aprovado. São 440m<sup>2</sup> de terreno disponível para você construir seus sonhos.

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

COMPRA

**R\$ 790.000**

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

ARBO IMÓVEIS

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 40 VER TELEFONE

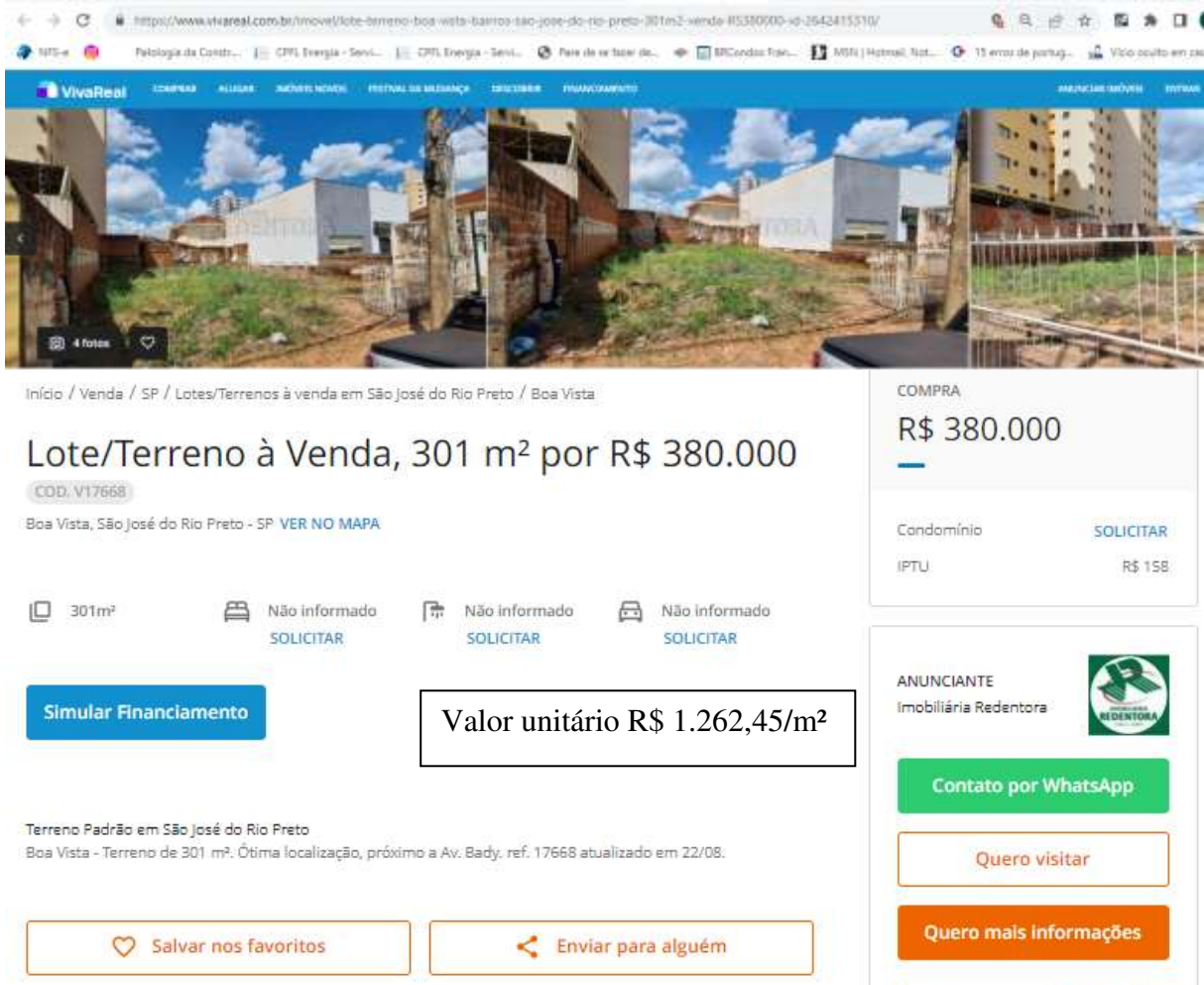
Mais 2 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Encontre outros imóveis similares

Ligue para o anunciante no número abaixo!

(11) 4040-3939

Amostra II



https://www.vivareal.com.br/move/lote-terreno-boa-vista-bairro-sao-jose-do-rio-preto-301m2-venda-R\$380000-10-2642415510/

VivaReal COMPRA ALUGAR ALUGAR MOBILIAR FORTAL DA IMOBILIAÇÃO CRIAR ANUNCIANTE

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Boa Vista

### Lote/Terreno à Venda, 301 m<sup>2</sup> por R\$ 380.000

COD. V17668

Boa Vista, São José do Rio Preto - SP [VER NO MAPA](#)

301m<sup>2</sup> Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

[Simular Financiamento](#)

Valor unitário R\$ 1.262,45/m<sup>2</sup>

Terreno Padrão em São José do Rio Preto  
 Boa Vista - Terreno de 301 m<sup>2</sup>. Ótima localização, próximo a Av. Bady. ref. 17668 atualizado em 22/08.

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

COMPRA  
**R\$ 380.000**

Condomínio SOLICITAR  
 IPTU R\$ 158

ANUNCIANTE  
 Imobiliária Redentora

[Contato por WhatsApp](#)  
[Quero visitar](#)  
[Quero mais informações](#)

Ligue para o anunciante no número abaixo!

(17) 2139-1000 ou (17) 98824-6431

Amostra III

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boa-vista-lsazm-cao-jose-do-rio-preto-140m2-venda-R550000-42-2647610610/

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEL NOVO FESTIVAL DE MÚSICA DECORAR FINANCIAMENTO ANUNCIA NOVO ENTRAR

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Boa Vista

### Lote/Terreno à Venda, 140 m<sup>2</sup> por R\$ 500.000

COD. V4880

Boa Vista, São José do Rio Preto - SP [VER NO MAPA](#)

140m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[Simular Financiamento](#)

**Valor unitário R\$ 1.388,88/m<sup>2</sup>**

**Terreno de 360m<sup>2</sup>** com fácil acesso pela Avenida Bady Bassitt e Rodovia Washington, ref. 4880 atualizado em 22/08.

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

COMPRA  
**R\$ 500.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)  
IPTU R\$ 48

ANUNCIANTE  
COMPACTO IMOBILIÁRIA

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

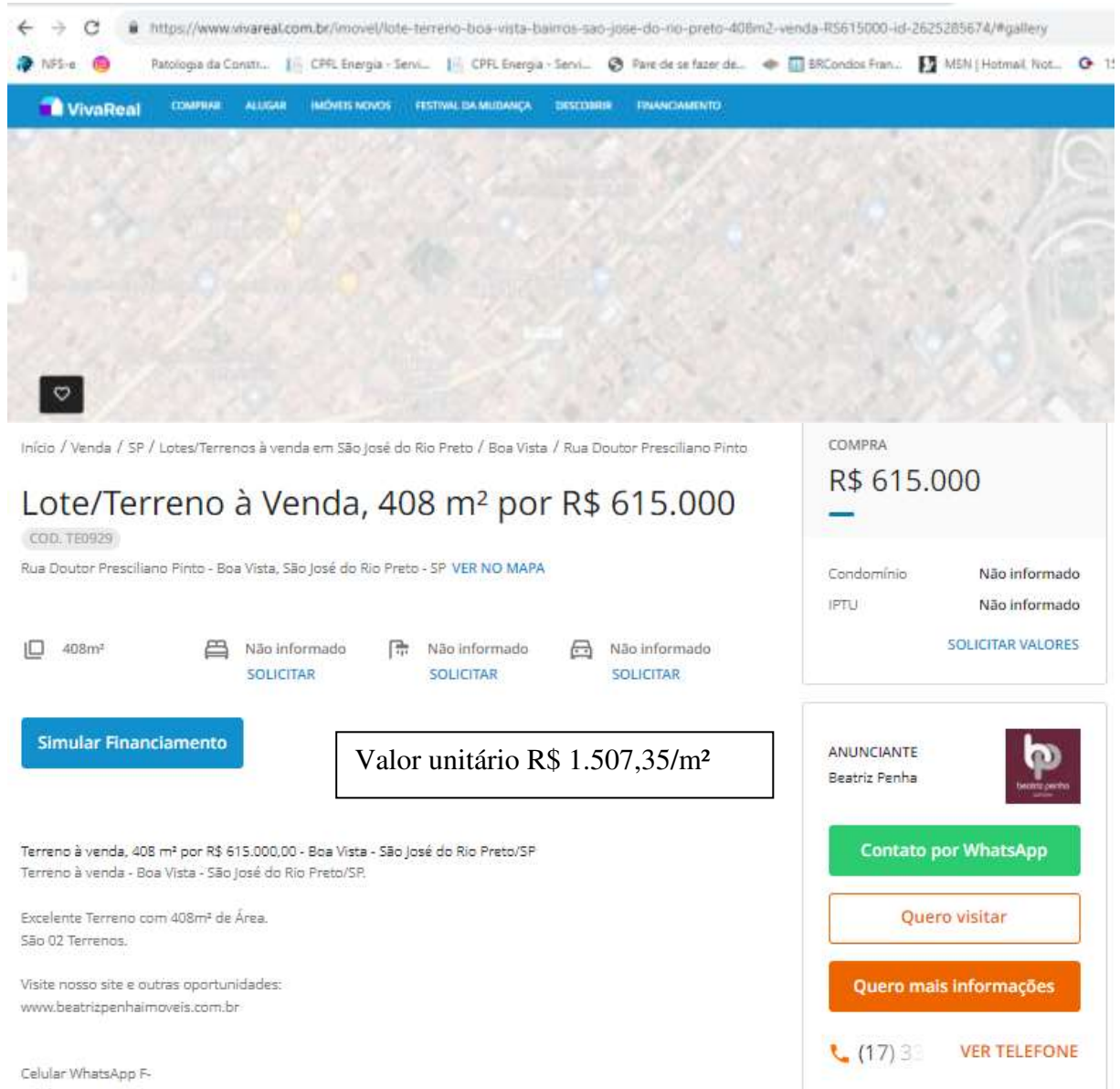
[Quero mais informações](#)

[\(17\) 3234-7177](#) [VER TELEFONE](#)

Ligue para o anunciante no número abaixo!

[\(17\) 3234-7177](#) ou [\(17\) 98141-8888](#)

Amostra IV



https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-boá-vista-bairros-são-josé-do-rio-preto-408m2-venda-R\$615000-ld-2625285674/#gallery

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Boa Vista / Rua Doutor Presciliano Pinto

## Lote/Terreno à Venda, 408 m<sup>2</sup> por R\$ 615.000

COD. TE0929

Rua Doutor Presciliano Pinto - Boa Vista, São José do Rio Preto - SP [VER NO MAPA](#)

408m <sup>2</sup>	Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR	Não informado SOLICITAR
-------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

**Simular Financiamento**

Valor unitário R\$ 1.507,35/m<sup>2</sup>

COMPRA  
**R\$ 615.000**

Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
 Beatriz Penha

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

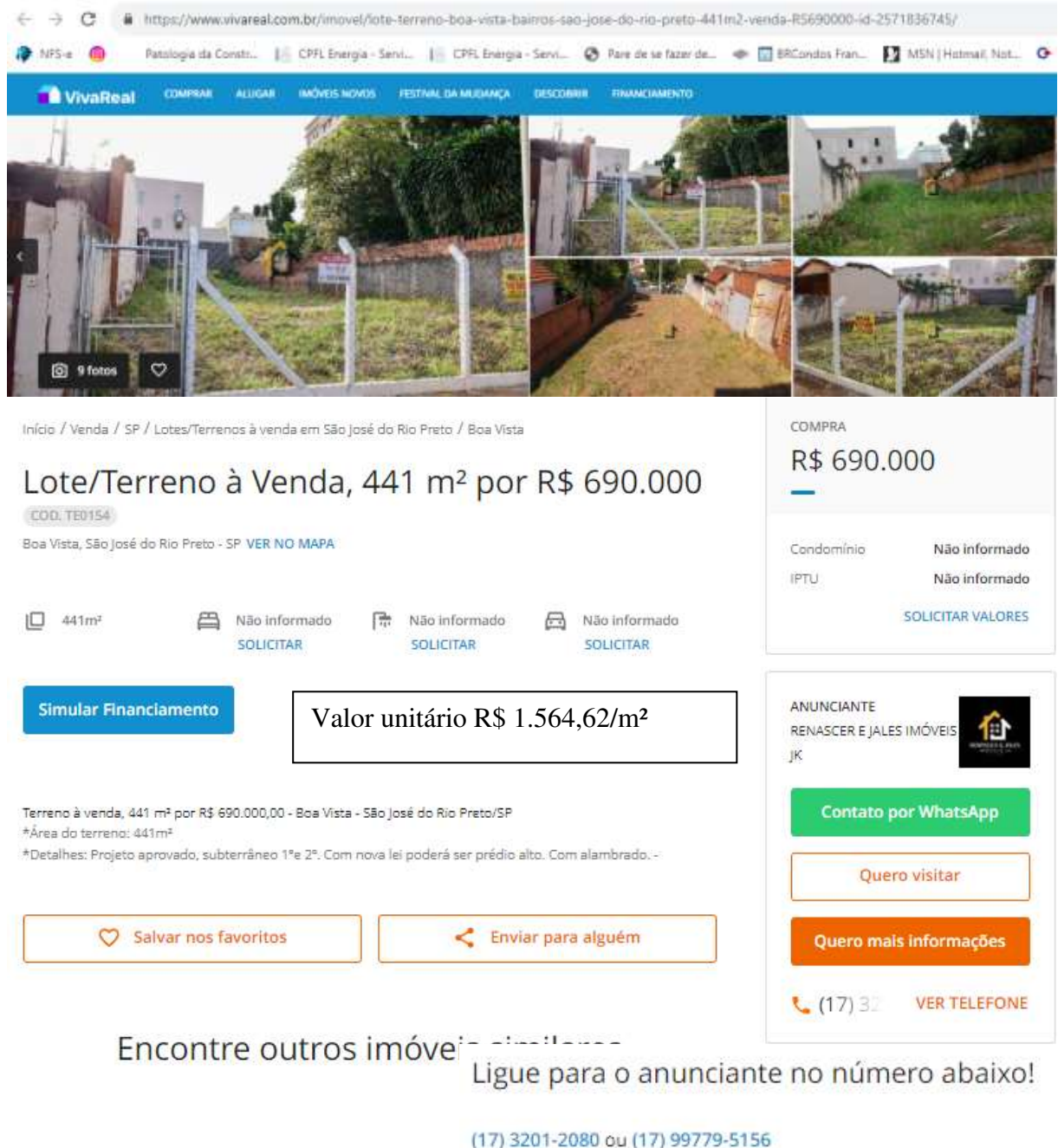
[\(17\) 3355-1055](#) [VER TELEFONE](#)

Ligue para o anunciante no número abaixo!

(17) 3355-1055 ou (17) 99618-5918



Amostra VI



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boa-vista-bairros-sao-jose-do-rio-preto-441m2-venda-R5690000-id-2571836745/

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Boa Vista

### Lote/Terreno à Venda, 441 m<sup>2</sup> por R\$ 690.000

COD. TED154

Boa Vista, São José do Rio Preto - SP [VER NO MAPA](#)

441m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[Simular Financiamento](#)

**Valor unitário R\$ 1.564,62/m<sup>2</sup>**

ANUNCIANTE RENASÇER E JALES IMÓVEIS JK

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(17) 32 VER TELEFONE

Terreno à venda, 441 m<sup>2</sup> por R\$ 690.000,00 - Boa Vista - São José do Rio Preto/SP  
 \*Área do terreno: 441m<sup>2</sup>  
 \*Detalhes: Projeto aprovado, subterrâneo 1º e 2º. Com nova lei poderá ser prédio alto. Com alambrado.-

Salvar nos favoritos Enviar para alguém

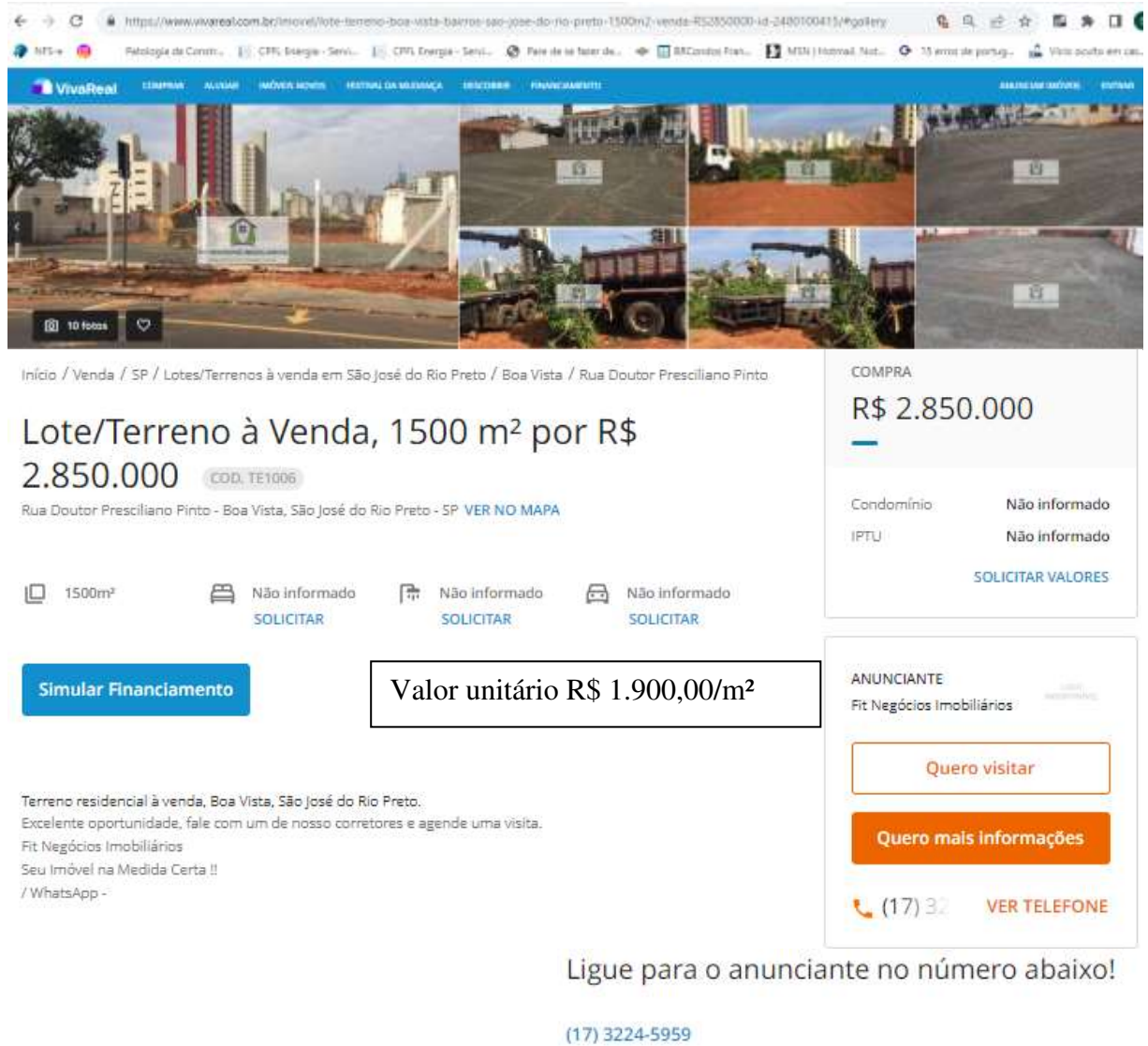
Encontre outros imóveis similares

Ligue para o anunciante no número abaixo!

(17) 3201-2080 ou (17) 99779-5156

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE ABDANUR, Titular do Portal VivaReal. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0828542-88.2028.8.26.0500 e código AV16527.

Amostra VII



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boa-vista-bairro-sao-jose-do-rio-preto-1500m2-venda-R\$2050000-id-240100415/AggKey

VivaReal COMPRA ALUGAR NOVO IMÓVEL FÉRIAS DA MANSÃO 10/12/2019 FINANCIAMENTO

10 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Boa Vista / Rua Doutor Presciliano Pinto

**Lote/Terreno à Venda, 1500 m<sup>2</sup> por R\$ 2.850.000** COD. TE1006

Rua Doutor Presciliano Pinto - Boa Vista, São José do Rio Preto - SP [VER NO MAPA](#)

1500m<sup>2</sup> Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

**Simular Financiamento**

**Valor unitário R\$ 1.900,00/m<sup>2</sup>**

COMPRA  
**R\$ 2.850.000**

Condomínio Não informado  
 IPTU Não informado  
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
 Fit Negócios Imobiliários

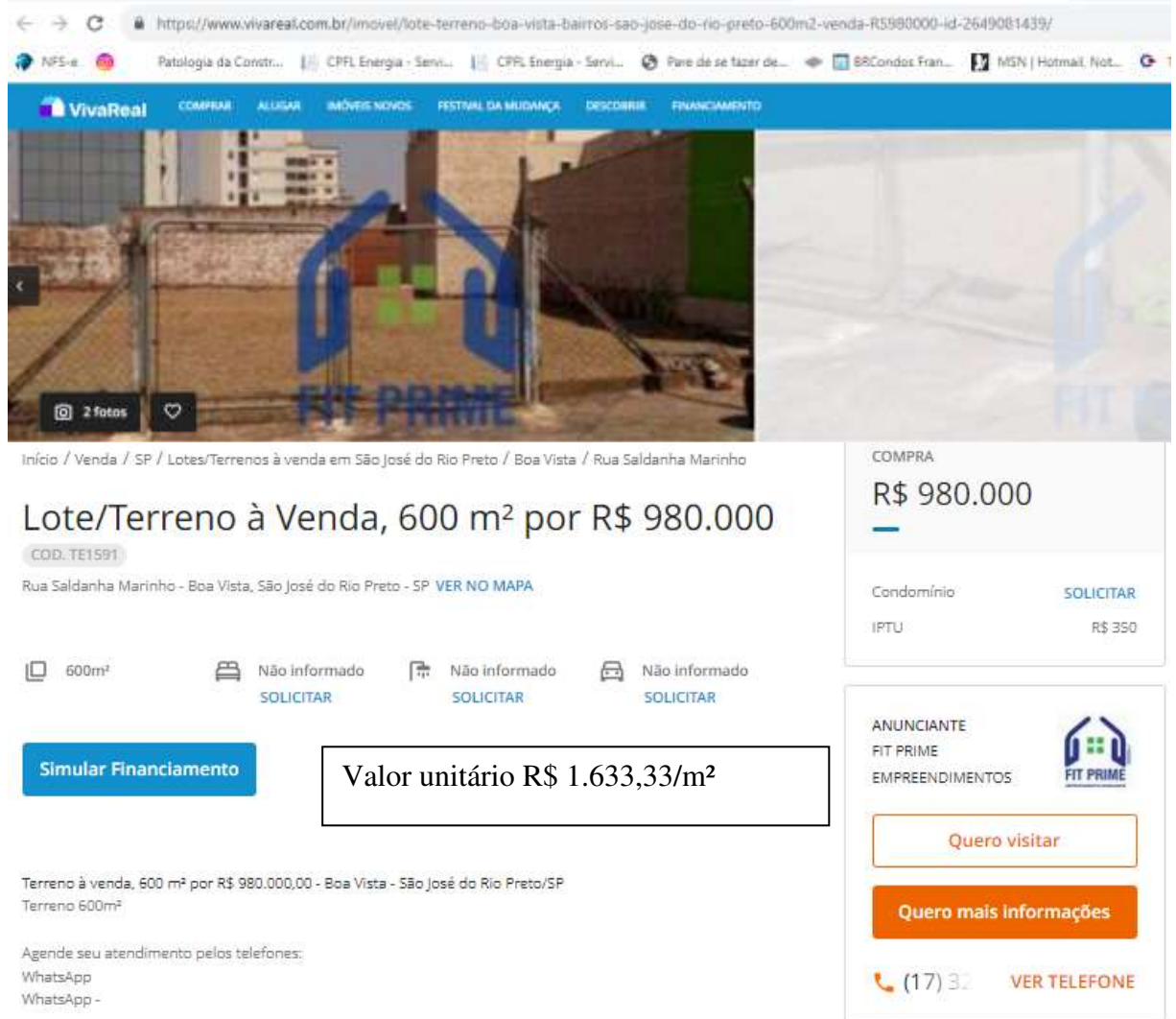
[Quero visitar](#)  
[Quero mais informações](#)

(17) 32 VER TELEFONE

Ligue para o anunciante no número abaixo!  
 (17) 3224-5959

Terreno residencial à venda, Boa Vista, São José do Rio Preto.  
 Excelente oportunidade, fale com um de nosso corretores e agende uma visita.  
 Fit Negócios Imobiliários  
 Seu Imóvel na Medida Certa !!  
 / WhatsApp -

Amostra VIII



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boa-vista-bairros-sao-jose-do-rio-preto-600m2-venda-R5980000-id-2649081439/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DECOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Boa Vista / Rua Saldanha Marinho

## Lote/Terreno à Venda, 600 m<sup>2</sup> por R\$ 980.000

COD. TE1591

Rua Saldanha Marinho - Boa Vista, São José do Rio Preto - SP [VER NO MAPA](#)

600m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[Simular Financiamento](#)

Valor unitário R\$ 1.633,33/m<sup>2</sup>

COMPRA  
**R\$ 980.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 350

ANUNCIANTE  
 FIT PRIME  
 EMPREENDIMENTOS

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(17) 32 VER TELEFONE

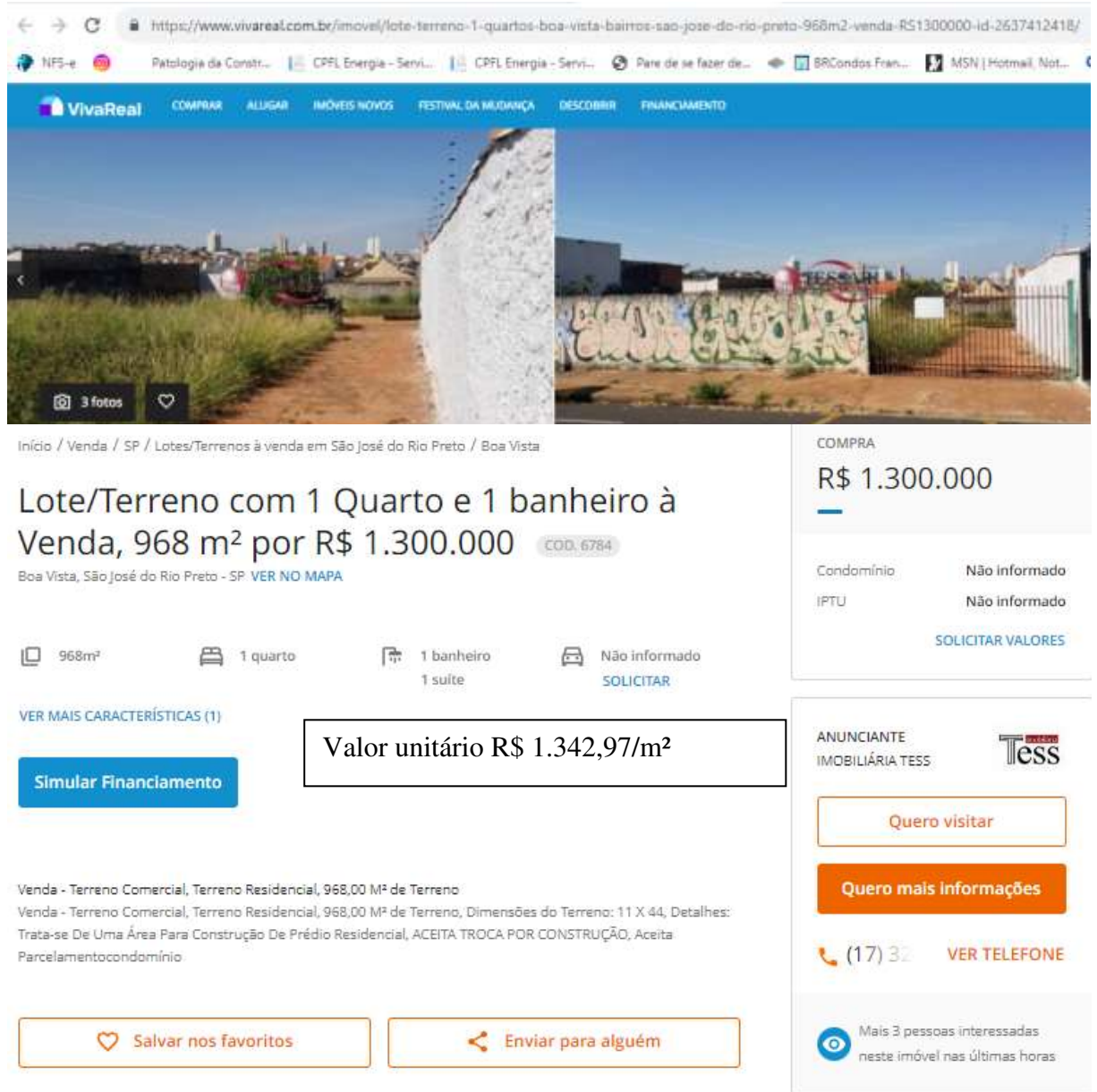
Terreno à venda, 600 m<sup>2</sup> por R\$ 980.000,00 - Boa Vista - São José do Rio Preto/SP  
 Terreno 600m<sup>2</sup>

Agende seu atendimento pelos telefones:  
 WhatsApp  
 WhatsApp -

Ligue para o anunciante no número abaixo!

(17) 3213-2295

Amostra IX



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-boa-vista-bairros-sao-jose-do-rio-preto-968m2-venda-RS1300000-ld-2637412418/

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

3 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto / Boa Vista

**Lote/Terreno com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 968 m<sup>2</sup> por R\$ 1.300.000** COD. 6784

Boa Vista, São José do Rio Preto - SP [VER NO MAPA](#)

968m<sup>2</sup> 1 quarto 1 banheiro 1 suíte Não informado [SOLICITAR](#)


VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

[Simular Financiamento](#)

**Valor unitário R\$ 1.342,97/m<sup>2</sup>**

COMPRA  
**R\$ 1.300.000**

Condomínio Não informado  
 IPTU Não informado  
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE IMOBILIÁRIA TESS 

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(17) 3214-9494 [VER TELEFONE](#)

Mais 3 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

Ligue para o anunciante no número abaixo!

(17) 3214-9494



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

DIRETORIA DE GESTÃO DE CADASTRO  
DEPARTAMENTO DE CADASTRO DE IMÓVEIS

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Nº: 1540674/2023

**Cadastro: 0207475000**

**Contribuinte: JORONE GESTÃO DE ATIVOS LTDA**

**Endereço: R PEDRO AMARAL, Qd.:85 Lt.:C-DP/**

**Complemento:**

**Bairro: BOA VISTA - BAIRRO**

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2023, um valor venal de R\$ 328.908,64 ( TREZENTOS E VINTE E OITO MIL, NOVECENTOS E OITO REAIS, SESENTA E QUATRO CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	2.206,70 m <sup>2</sup>	R\$ 149,05	R\$ 328.908,64

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

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

São José do Rio Preto, 31 de Julho de 2023

Emitida às 10:01:15 do dia 31/07/2023

Código de controle da certidão: 000348.420047.020747.500013.107202.3100388

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

**\*\*\* ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2023 \*\*\***