

 **EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 01ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA**

**PROCESSO DIGITAL AUTUADO SOB O Nº
0004477-72.2018.8.26.0281**

FLÁVIO MENAH LOURENÇO, engenheiro civil inscrito no CREA nº 5061087380/D, perito nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - RESCISÃO / RESOLUÇÃO** manejada por **GERALDO GAMA SILVA** em face de **BUSINESS PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos seus estudos, vistorias, diligências e pesquisas necessárias para apresentar-lhe o presente

LAUDO PERICIAL



SUMÁRIO

1- Condições Preliminares

2- Localização e Caracterização do Imóvel

3- Avaliação

4- Conclusão

1- CONDIÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade realizar a avaliação do valor do imóvel matriculado sob nº 10.125, lote 06, da quadra 41, do loteamento Vivendas do Engenho D'Água, conforme Decisão da MMª Juíza em fls. 916 dos autos.



Foto 1: Vista frontal do imóvel avaliando.

Tal imóvel está matriculado sob o nº 10.125 ante o Oficial de Registros de Imóveis de Itatiba, constando, em tal fólio real, área total de 1.056,10m² (mil e cinquenta e seis metros e dez décimos quadrados), observa-se que não encontra-se averbada nesta documentação a construção de edificação, constando nesta apenas a área nua.

4

Não constam, s.m.j., quesitos apresentados pela MMª Juíza, ou pelas partes ou indicação de assistente técnicos.

Após, foi realizado por este Jurisperito um profundo estudo das peças presentes nos autos, pesquisas de normas técnicas, material bibliográfico e relatos de situações semelhantes, para que a partir dessa fundamentação e da experiência profissional desse perito fosse produzido o presente Parecer.

Este laudo tem como base a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2019, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

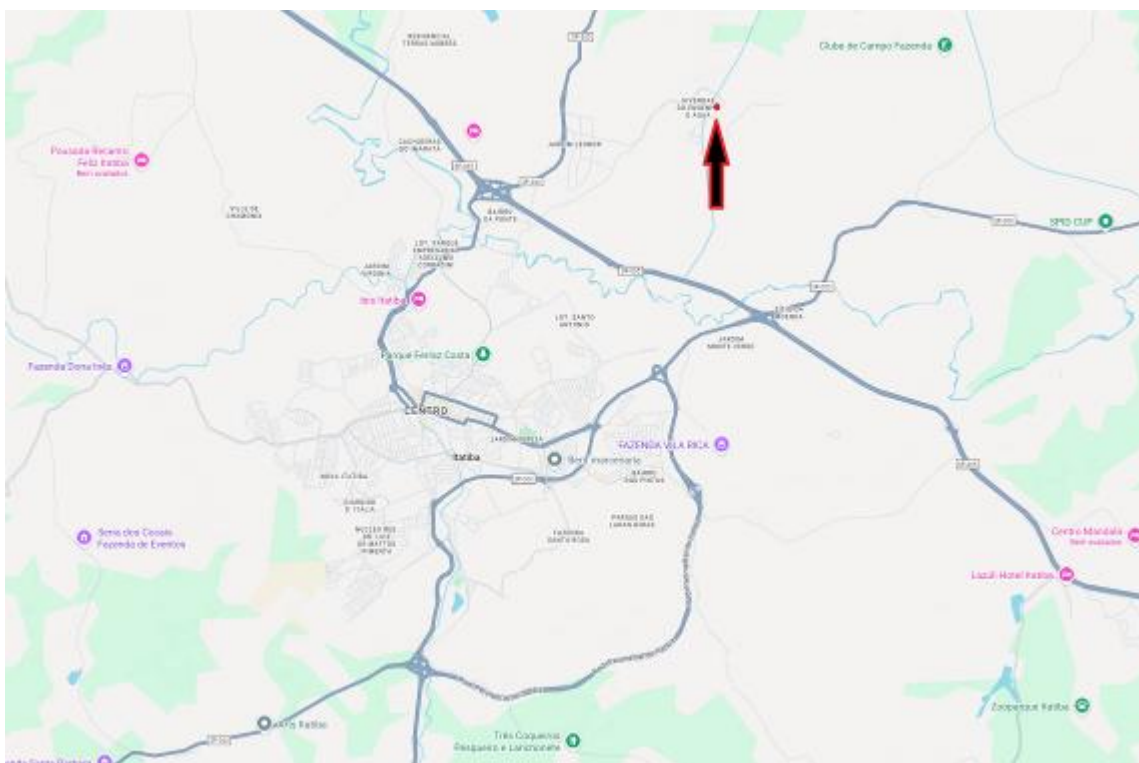


5

2- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desse Laudo está localizado na área urbana, na Rua Emília Faccin Masiero, s/nº (Lote 06 da Quadra 41), Vivendas do Engenho D'Água, Itatiba – SP.

Mapa de localização:



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel objeto desta perícia.

6

Foto de satélite:



Fonte: Google Maps, com demarcação do imóvel objeto desta perícia.



2.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel ora vertente era na diligência de vistoria realizada por esse Jurisperito um terreno de área tabular de 1.056,10m² (mil e cinquenta e seis metros e dez decímetros quadrados) e, com benfeitorias com área total 156,80m² (cento e cinquenta e seis metros e oitenta decímetros quadrados), conforme certidão expedida pela Prefeitura do Município de Itatiba, em fls. 976 dos autos.

Para fundamentar o presente trabalho pericial foi solicitado por esse Jurisperito, em petição de fls. 934/935 dos autos:

- Matrícula atualizada do imóvel avaliando;
- Relação da benfeitoria eventualmente erigida no imóvel e foto do mesmo;
- Capa do IPTU do imóvel ou certidão do valor venal deste a fim de se apurar a metragem de área construída constante na Prefeitura.

A parte Requerente apresentou em fls. 940/943 a Matrícula atualizada e em fls. 944 a folha de lançamento do IPTU para o ano de 2025.

Esse Jurisperito diligenciou ao endereço e não conseguiu individualizar o imóvel objeto, apresentando o fato nesta ação em petição de fls. 952/954.

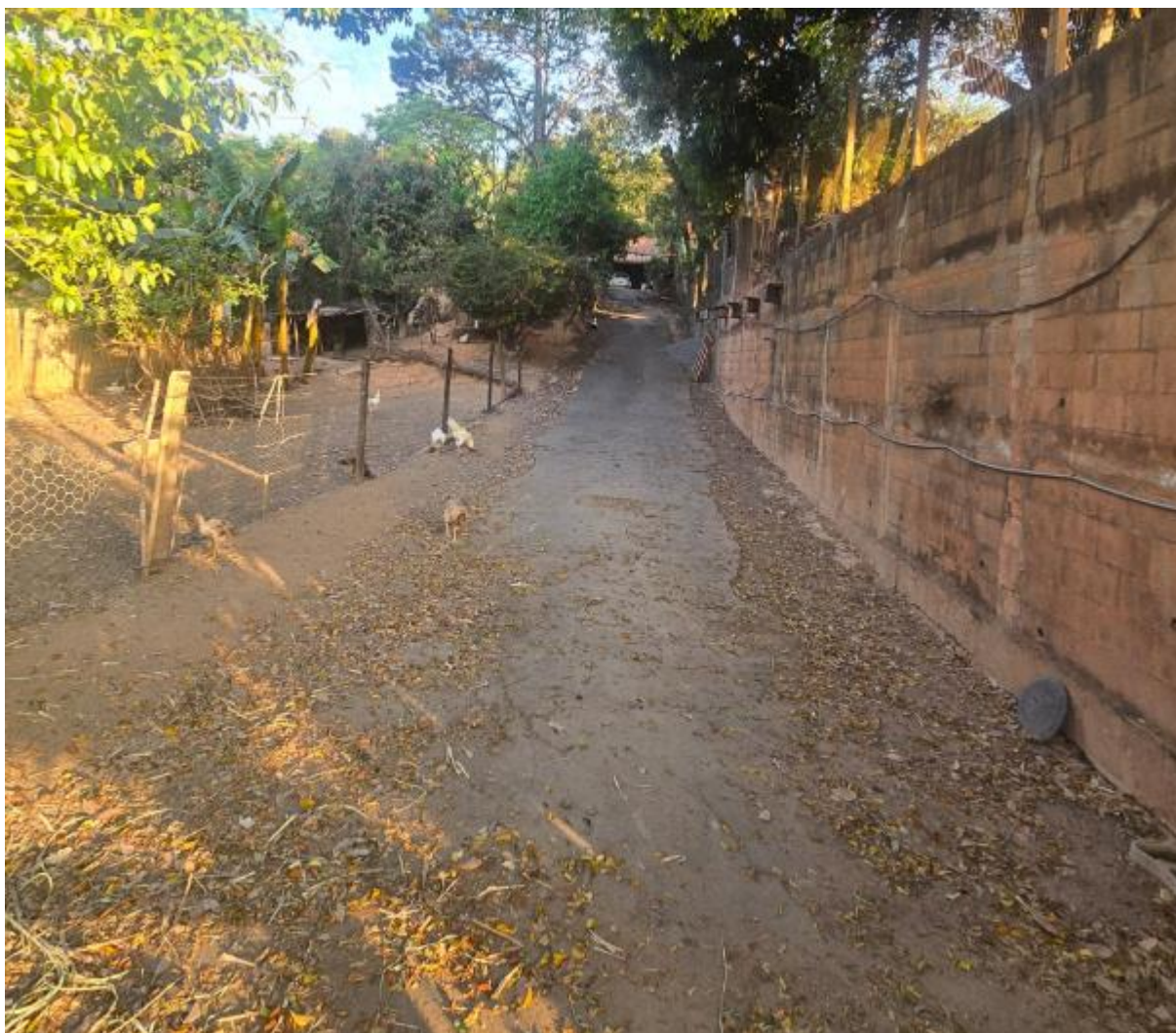
8

Ao final a Prefeitura do Município de Itatiba apresentou documentações de fls. 976, 1013/1016 e 1020/1021 dos autos, podendo então finalizar a instrução processual e fundamentar o presente trabalho pericial.



Foto 2: Em detalhe, a entrada do imóvel objeto: acima, à direita, nota-se a numeração precária “Nº 6”

9

*Hugo*

10

*Hugo*

11



Fotos 3 a 5: Fotos internas do imóvel objeto.

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

FICHA Nº 01

MATRÍCULA N.º 10125

COMARCA DE ITATIBA

ESTADO DE SÃO PAULO

Coordenador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

MATRÍCULA N.º 10125

Data 30-12-1982

Oficial

fls. 940

1

L.º 2 - REG. GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

ANTONIO M. V. COSENZA

OFICIAL INT.º

IMÓVEL

Nº CADASTRO (Não consta) - LOTE DE TERRENO nº 06 da quadra 41 do loteamento denominado "Vivendas do Engenho D'Água", no Bairro da Ponte, perímetro urbano deste município, com as seguintes medidas e confrontações: "Faz frente para a Rua "19", por 16,98 metros; do lado direito mede 61,65 metros, divisando com o lote 05; do lado esquerdo mede 63,42 metros, divisando com o lote 07; e nos fundos mede 16,78 metros, divisando com os lotes 14 e 15; encerrando a área de 1.056,10 m2. (um mil e cinqüenta e seis metros e dez centímetros quadrados)."

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIAS: EMBAÚBA AGROPECUÁRIA LIMITADA, sucessora da Serra D'Água Agrícola Limitada, com sede à Avenida "A", sem número, no loteamento "Vivendas do Engenho D'Água", neste município, e escritório na cidade de São Paulo, à Av. Faria Lima, 2.000, 119 andar, inscrita no CGC do MF sob nº 50.653.674/0001-63, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob nº 104371879, em 02-3-1979. Registro anterior: Matrícula nº 6.433, livro 2, deste R.I. Itatiba, 30 de dezembro de 1982. Oficial Maior nº

R-1/10.125 : A proprietária acima qualificada, representada nos termos da cláusula 6ª, § II de seu Contrato Social, pelo Diretor-Presidente Affonso Armando de Lima Titule, brasileiro, casado, economista, RG. 2.231.315-SP, CPF 001.467.658-34, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, à Rua Professor Arthur Ramos, nº 371, 2º andar, VENDE o imóvel objeto desta matrícula à EMBAÚBA FLORESTAL S/A., atual denominação da Vale do Embaúba Reflorestamento Ltda., com sede na Fazenda Embaúba, no município de Rio Paranaíba de Minas, MG, e escritório na cidade de São Paulo, à Av. Faria Lima, 2.000, 119 andar, inscrita no CGC do MF sob nº 17.992.538/0001-22, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob nº 313.000026.32, em 07-6-1982, representada pelos Diretores Executivos Dr. Jaír Pompeu de Campos, RG. nº 9.986.242-SP, CPF 006.423.416-04 e, Luiz Fernando Castello Branco Gonçalves, RG. nº

- segue no verso

ONUS

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br

Fluio

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

13

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

MATRICULA N.º 10125

Data _____

FICHA 1vº

Oficial _____

fls. 941

continuação do R-1: ...RG. nº 5.970.671-SP, CPF 014.392.358-72, ambos brasileiros, casados, com endereço comercial à Av. Faria Lima, 2.000, 11º andar. Título: Escritura pública de Venda e Compra, lavrada no 22º tabelionato de São Paulo, Capital, em 17-9-1982, no livro nº 2.038, fls. 87. Valor: Cr\$ 145.818,50. CQ do IAPAS nº 429.678 série B, expedido em 02-9-1982 pela agência local e mencionado na escritura. Condições: Não tem. Dou fé. Itatiba, 30 de dezembro de 1982. Oficial Maior D-4.158,00.

Av. 2 em 20 de março de 1985

Da escritura referida no registro seguinte, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, vem sendo lançado atualmente pelo contribuinte nº.05.274.006.01, conforme prova o recibo de imposto do exercício de 1.985, expedido pela Prefeitura deste município.

O Escrevente Autorizado, Henrique Rogério Dal Molin

R. 3 em 20 de março de 1985

Por escritura datada de 17 de outubro de 1.984, do 22º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, (Lº.2.138, fls.130), a proprietária, EMBAUBA FLORESTAL S/A, já qualificada, representada por Affonso Armando de Lima Vitulo, RG.nº.2.23.135-SP e CPF.nº.001.467.658/34, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula a título de doação em pagamento a TRAVIO S/A - SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM, com sede em Jundiá, deste Estado, na Rua Siqueira de Moraes, nº.578, 6º andar, conjunto nº.601, inscrita no - CGC. sob o nº.50.930.064/0901-60, Inscrição Municipal nº.407.019.313, representada por Sérgio Luiz Farom, RG. nº.3.471.807-SP e CPF nº.071.737.928-00 e Wanderley Pires Júnior, RG.nº.5.164.346-SP e CPF nº.926.749.058-04, pelo valor de Cr\$.1.048.698,00, correspondente a dívida de que o mesmo era credor. Do título constam condições, estabelecendo normas a serem observadas no aproveitamento do terreno, no tocante as edificações e suas características, além de outras, normas essas a que se submetem os adquirentes e seus sucessores. Consta transcrito no título que a outorgante apresentou a CND sob nº.0283/84, expedida em 16 de agosto de 1.984, pelo IAPAS, Agência Montes Claros, a qual ficou arquivada no referido Cartório.

O Escrevente Autorizado, Henrique Rogério Dal Molin

Av.04 em 28 de outubro de 2.014.

CONDIÇÕES

Procede-se esta averbação, para constar que do "contrato padrão" que é parte integrante do processo do loteamento a que pertence o imóvel-objeto desta matrícula, arquivado nesta Serventia, constam condições a serem observadas quanto ao aproveitamento do terreno, no tocante às

-segue na ficha 2-

SOLICITADO POR: EDUARDO TEIXEIRA - CPF/CNPJ: *** 983.108-** DATA: 18/02/2025 10:26:56 - VALOR: R\$ 22.52

ANTONIO M. V. COSENZA
OFICIAL INT.
L.º 2.º REG. GERAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL
MATRICULA N.º 10125
COMARCA DE ITATIBA
ESTADO DE SÃO PAULO

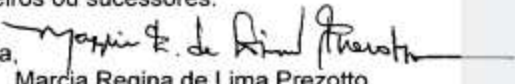
Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
“e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br

Flavio

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP
REGISTRO GERAL
LUÍS CARMO PASCOAL Oficial WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Substituto Oficial

MATRÍCULA N.º 010125

edificações e suas características, e demais condições relativas ao respectivo empreendimento, às quais estão submetidos todos os adquirentes, seus herdeiros ou sucessores.

A Escrevente Autorizada, 
Marcia Regina de Lima Prezotto

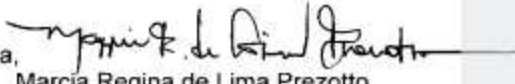
Av.05 em 28 de outubro de 2.014.
CONTRIBUINTE
Procede-se esta averbação, à vista da escritura mencionada no registro nº 07, para constar que o imóvel objeto da presente, vem sendo lançado pelo contribuinte nº 23461.23.39.00119.0.0184.00000. Controle: 8423, conforme prova a certidão expedida pela Prefeitura deste município.

A Escrevente Autorizada, 
Marcia Regina de Lima Prezotto

Av.06 em 28 de outubro de 2.014.
ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL
Procede-se esta averbação, à vista da escritura mencionada no R.07, para constar que razão social correta da proprietária TRAVIÚ S/A – Serviços de Terraplenagem, é TRAVIÚ Serviços de Terraplenagem S/A, a qual alterou a sua razão social, passando a denominar-se TRAVIÚ TERRAPLENAGEM LTDA., conforme prova o Contrato Social registrado sob nº 35203287818, em 17 de setembro de 1.985, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo.

A Escrevente Autorizada, 
Marcia Regina de Lima Prezotto

R.07 em 28 de outubro de 2.014.
VENDA E COMPRA
Por Certidão expedida em 07 de outubro de 2.014, extraída da escritura pública lavrada em 15 de fevereiro de 2.001, (Livro nº 519, folhas 308/309), Ata Notarial Retificativa lavrada em 23 de setembro de 2.014, (Livro nº 861, folhas 173), e Ata Notarial Retificativa lavrada em 26 de setembro de 2.014, (Livro nº 861, folhas 353), todas do 2º Tabelionato de Notas desta cidade e comarca de Itatiba/SP, a proprietária TRAVIÚ TERRAPLENAGEM LTDA., neste ato, devidamente representada por Sergio Luis Farom e Wanderley Pires Junior, todos já qualificados, VENDERAM O IMÓVEL pelo valor de R\$ 3.700,00 a WALDOMIRO MARTELLI NETO, brasileiro, engenheiro, separado judicialmente, RG. nº 16.902.350-3-SSP/SP e CPF. número 102.592.218/21, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José Hélio Casanova, nº 120. Consta na escritura, que a vendedora apresentou a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos Federais expedida pela Secretaria da Receita Federal, as quais ficaram arquivadas no referido Tabelionato.

A Escrevente Autorizada, 
Marcia Regina de Lima Prezotto

Prenotação sob nº 136.251

- segue no verso -

Fluio

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

15

MATRÍCULA N.º	010125	OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITATIBA - SP REGISTRO GERAL LUIS CARMO PASCOAL Oficial WALMOR BARBOZA MARTINS JR. Substituto Oficial
---------------	--------	---

Av.08 em 28 de outubro de 2.014.
INDISPONIBILIDADE
Por Protocolo nº 201408.1418.00035431-IA-910, emitido em 20 de agosto de 2.014, pela Central de Indisponibilidade "on line" da ARISP, prenotado sob nº 135.025, referente ao Processo CG 03342009520055150145, com origem na Vara de Trabalho de Itatiba/SP, TRT da 15ª Reg. – Itatiba/SP, consta que o patrimônio do proprietário WALDOMIRO MARTELLI NETO, já qualificado no R.7, da presente, foi atingido pela **INDISPONIBILIDADE** prevista no artigo 36, da Lei nº 6024/74.

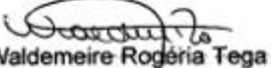
A Escrevente Autorizada, 
Marcia Regina de Lima Prezotto

Av.09, em 01 de abril de 2.019.
PENHORA
Por Certidão para averbação de Penhora "on line" – Protocolo PH000257919, solicitada e emitida em 26 de março de 2019 (às 11:31:48h), pelo Escrivã/Diretora: Silvana Bocaletto Giarretta, de acordo com o Auto ou Termo datado de 20 de fevereiro de 2019 e extraída dos autos da ação de "Execução Civil" – Número de Ordem nº.00044777220188260281, do 1º Ofício Judicial desta comarca de Itatiba – Estado de São Paulo, tendo como Exequirente (s): GERALDO GAMA SILVA (CPF/MF nº.010.912.358-95) e como Executado (a, os, as): BUSINESS PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (CNPJ/MF nº.00.944.519/0001-28); e WALDOMIRO MARTELLI NETO (CPF/MF nº.102.592.218-21), sendo ele também nomeado Depositário, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula **FOI PENHORADO** para garantia da causa no valor de R\$388.836,92 (incluindo outro imóvel).

A Escrevente Autorizada, 
Ana Lucia Barbieri Curan

Prenotação nº 161.629.

Av.10 em 26 de junho de 2.019.
INDISPONIBILIDADE DE BENS
Por Protocolo nº 201906.1311.00046262-IA-380, emitido em 13 de junho de 2019, pela Central de Indisponibilidade "online" da ARISP, referente ao Processo nº 00047867920078260281, emitido pelo TJSP - TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO –SP – ITATIBA – 1º OFÍCIO JUDICIAL – Silvana Bocaletto Giarretta, consta que o patrimônio de WALDOMIRO MARTELLI NETO, já qualificado, foi atingido pela **INDISPONIBILIDADE** prevista no artigo 36 da Lei nº 6024/74.

A Escrevente Autorizada, 
Waldemeire Rogéria Tega

Prenotação nº 162.862.

Imagens 1/4: Matrícula do imóvel objeto, presente nos autos em fls. 939/943.

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
“e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



16

	MUNICIPIO DE ITATIBA SECRETARIA DE FINANÇAS Seção da Receita 13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 DO ENGENHO ITATIBA SP												
Certidão Negativa de Débitos Imobiliários Número 291990/2025 Ressalvado o direito da Fazenda Municipal inscrever e cobrar as dívidas que venham a ser apuradas, certifica-se, para os fins de direito que, analisados os registros de Baixas de Pagamento no Cadastro Fiscal Imobiliário Municipal até a presente data, verificou-se a NÃO EXISTÊNCIA DE DÍVIDAS para o imóvel descrito abaixo, relativamente ao Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas. E, para constar, foi extraída, por intermédio da Internet (rede mundial de computadores), esta certidão NEGATIVA.													
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Identificação</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Inscrição</td> <td>23461-23-39-00119-0-0184-00000 IdFísico: 8423</td> </tr> <tr> <td>Proprietário</td> <td>ROMUALDO PIZA</td> </tr> <tr> <td>Compromissário</td> <td>JOAO CARLOS DE SOUZA</td> </tr> <tr> <td>Local do Imóvel</td> <td>13252-502 - RUA EMILIA FACCIN MASIERO</td> </tr> <tr> <td>Bairro e Loteamento</td> <td>LOTEAMENTO VIVENDAS DO ENGENHO DAGUA Quadra: 41 Lote: 06</td> </tr> </tbody> </table>		Identificação		Inscrição	23461-23-39-00119-0-0184-00000 IdFísico: 8423	Proprietário	ROMUALDO PIZA	Compromissário	JOAO CARLOS DE SOUZA	Local do Imóvel	13252-502 - RUA EMILIA FACCIN MASIERO	Bairro e Loteamento	LOTEAMENTO VIVENDAS DO ENGENHO DAGUA Quadra: 41 Lote: 06
Identificação													
Inscrição	23461-23-39-00119-0-0184-00000 IdFísico: 8423												
Proprietário	ROMUALDO PIZA												
Compromissário	JOAO CARLOS DE SOUZA												
Local do Imóvel	13252-502 - RUA EMILIA FACCIN MASIERO												
Bairro e Loteamento	LOTEAMENTO VIVENDAS DO ENGENHO DAGUA Quadra: 41 Lote: 06												
Esta Certidão é fornecida gratuitamente tendo validade por 30 dias, conforme Decreto nº 4942 de 25 de maio de 2004, não prevalecendo sobre certidões emitidas posteriormente.													
Emitido em: Terça-feira 16 Setembro 2025 Número: 291990/2025 Inscrição: 8423 Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.itatiba.sp.gov.br ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.													

Imagem 5: Certidão Negativa de Débitos para o imóvel objeto.

Hugo



Prefeitura do Município de Itatiba
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e
Habitação

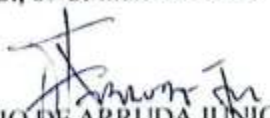
PROCESSO – 3885/2025

INTERESSADO – PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA

ASSUNTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PROC. JUDICIAL
0004477-72.2018.8.26.0281

Informo que revendo os assentamentos existentes neste setor, verifiquei que o imóvel situado na Rua Emília Faccin Masiero, snº Quadra – “41”, Lote – 06, localizado no Loteamento denominado “Vivendas do Engenho D’Água”, com CTM (Inscrição) 23461-23-39-00119-0-0184-00000, registro (Id. Físico) nº 8423, foi cadastrado em 19/12/2.017 com área construída de **156,80m²**, conforme levantamento por foto aérea efetuado através do geoprocessamento pela empresa MITRA no exercício de 2.015. Informo ainda que o referido imóvel não possui planta aprovada e habite-se, até a presente data.

C.T.U., 09 de maio de 2.025.


FÁBIO DE ARRUDA JUNIOR
CADASTRO TÉCNICO E URBANISMO

À SNT,

Eduardo Samir Aoun
SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO
PORTARIA Nº 8.005/2021

Imagem 6: Certidão de área construída para o imóvel objeto, presente nos autos em fls. 976.

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

18

 MUNICIPIO DE ITATIBA Secretaria Municipal de Finanças - Seção da Receita 13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 DO ENGENHO ITATIBA SP 11 3183-0630				I.P.T.U. 2025	
				DEMONSTRATIVO DAS PARCELAS	
				Parcela	Vencimento
INSCRIÇÃO 23451-33-39-00119-0-0184-00090 IDFISICO 8423 FISICO-OUTROS Sim					
DESTINATÁRIO JOAO CARLOS DE SOUZA					
LOCAL DO IMÓVEL 13252-502 - RUA EMILIA FACCIN MASERO					
BAIRRO DO IMÓVEL LOTEAMENTO VIVENDAS DO ENGENHO DAGUA					
Loteamento LOTEAMENTO VIVENDAS DO					
Lote 06 Quadra 41 CTM ANTIGO 005274000601000					
ÁREA TERRENO 1.056,18 VL M² TERR COBR (R\$) 19,18 VALOR VENAL TERRENO (R\$) 20.266,58					
ÁREA PRÉDIO (M²) 156,80 VL M² PRÉDIO COBR (R\$) 990,27 VALOR VENAL PRÉDIO (R\$) 153.706,34					
TESTADA 17,00 TP CONSTR B ALÍQUOTA 1,00 VALOR VENAL IMÓVEL (R\$) 173.972,90					
VL VENAL DO IMÓVEL TRIBUTÁVEL 173.972,90 ZONAMENTO ZPR IMPOSTO LANÇADO (R\$) 1.739,73					
DESC. APOSENTADO					
PREÇO PÚBLICO (R\$) 0,00 CONTROLO IMUNIZ. (R\$) 0,00 TOTAL A PAGAR (R\$) 2.029,81					
TX. SEM LIXO (R\$) 290,00 TOTAL DE TAXAS (R\$) 290,00					
				COM 3% DE DESCONTO	
				01/06	26/02/2025
				02/06	25/03/2025
				03/06	26/04/2025
				04/06	26/05/2025
				05/06	26/06/2025
				06/06	26/07/2025
				SEM DESCONTO	
				01/11	26/02/2025
				02/11	26/03/2025
				03/11	26/04/2025
				04/11	26/05/2025
				05/11	26/06/2025
				06/11	26/07/2025
				07/11	26/08/2025
				08/11	26/09/2025
				09/11	27/10/2025
				10/11	26/11/2025
				11/11	26/12/2025
				TOTAL SEM DESCONTO 2.029,81	

Imagem 7: Lançamento de IPTU do imóvel objeto: nota-se “ÁREA PRÉDIO (M²) 156,80”.



2.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Foi possível constatar que o bairro no qual o imóvel periciando se insere possui alto grau de urbanização, com ruas pavimentadas, com guias e sarjetas, energia elétrica, iluminação pública e telefonia, além de ter coleta de lixo e água encanada, portando pode ser considerada como de urbanização completa.

2.3 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel ora avaliando está inserido em região predominantemente residencial de baixa densidade (oriundo de loteamento residencial horizontal tipo aberto), de lotes superiores a 1.000,00m² de área individual, tendo edificações de padrões variados indo do simples ao superior.

3- AVALIAÇÃO

3.1 – METODOLOGIA

Este laudo tem como base, quanto aos imóveis urbanos, a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2019, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

O referido método parte de um levantamento mercadológico de elementos paradigmas, semelhantes ao imóvel que se deseja avaliar, sendo que para a comparação de elementos heterogêneos será aplicado cálculos que visam compensar diferenças de localização, dos terrenos e de suas respectivas edificações, de tal forma que os elementos paradigmas e o imóvel avaliando possam ser comparados diretamente e assim ter seu valor de mercado determinado.

Com efeito, o valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, “in verbis”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Para valoração do terreno será utilizado cálculo levando-se em consideração o valor determinado por levantamento amostral com determinação pela mesma metodologia aqui empregada, chegando-se a um valor por metro quadrado de terreno a ser desapropriado, com a aplicação de fatores de homogeneização, como se segue:

Cálculo do valor, com homogeneizações

$V_t = A_t \times V_u(t) \times C_p \times C_f \times F_t \times F_m \times F_s$, onde:

V_t = Valor do terreno avaliando

A_t = Área de terreno

$V_u(t)$ = Valor unitário básico do terreno

C_p = Fator de profundidade

C_f = Fator de testada

F_t = Fator de topografia

F_m = Fator para frentes múltiplas

F_s = Fator de solo

Construções: Metodologia para Determinação dos Custos das Construções e Benfeitorias

As construções e benfeitorias serão avaliadas através da composição orçamentária de custos, utilizando-se o “Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices - SINAPI”, levando-se em conta suas características construtivas individuais, padrão, tipo, utilização funcional e o BDI sobre o valor unitário.

Os valores unitários sofrerão depreciação em função da idade aparente da construção, determinada por seu estado de conservação, funcionalidade, adequação e obsolescência.

Método de Ross e Critério de Heidecke

Para cálculo da depreciação das construções por idade aparente e estado de conservação, adotamos o método misto Ross (depreciação por idade) Heidecke (depreciação por estado de conservação), utilizando-se as seguintes fórmulas:

$$\alpha = \frac{1}{2} \cdot (x/n + x^2/n^2)$$

$$k1 = [\alpha + (1 - \alpha) c] Vd$$

onde:

α – fator do método de Ross

k1 – depreciação total

c – coeficiente de Heidecke

x – idade do imóvel

Vd – valor depreciável

A vida útil foi determinada em função do tipo de edificação, de acordo com a tabela do *Bureau of International Revue*.

Coeficiente de depreciação (k1): também denominado “fator de depreciação por idade e conservação (FIC)”, é o fator extraído das tabelas de depreciação física e estado de conservação pelo critério de Ross Heidecke, e foi calculado através da fórmula:

$$k1 = (100 - \text{Índice da Tabela})/100$$

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Depreciação pelo estado de conservação – IBAPE/SP

3.2- CONSIDERAÇÕES SOBRE OS ELEMENTOS AMOSTRAIS - PARADIGMAS

Para a determinação de valores do imóvel avaliando foram selecionadas como elementos amostrais imóveis semelhantes, no mesmo setor.

A metodologia empregada será análoga ao do imóvel avaliando, separando-se as construções dos terrenos, tendo como foco a determinação do valor unitário básico do terreno.

Como é impossível o levantamento de imóveis em iguais condições é previsto pela metodologia a aplicação de ferramentas de homogeneização, sendo elas:

- Fator de elasticidade do valor ofertado de 0,90;
- Fator de coeficientes para testada, profundidade e topografia dos terrenos (o fator solo é o mesmo no imóvel avaliando e nos elementos amostrais);
- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;
- Fator de coeficiente para o padrão construtivo e nível de acabamentos;
- Homogeneização de valores.

3.3 – ELEMENTOS PARA PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, este Jurisperito realizou extensa e detalhada pesquisa junto a diversas empresas imobiliárias da região, considerando, também, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

De tal pesquisa, obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência, devidamente homogeneizados, a fim de se obter o valor real de mercado de venda do imóvel avaliando.

3.4- ELEMENTOS COMPARATIVOS




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Antônio Cahin		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Chacara San Martin I	CIDADE : ITATIBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (ct) m	36,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			27,78
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caída para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 199.800,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Invest Imóveis Alibaia		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-958196257		
OBSERVAÇÃO :	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacara-san-martin-i-itatiba-sp-75m2-id-2835641614/		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06		
		VALOR UNITÁRIO :	179,82
		HOMOGENEIZAÇÃO :	166,53
		VARIAÇÃO :	0,9261
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9997



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

30



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Hermas Sim Kohn

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Vivendas do Engenho D'Água

CIDADE : ITATIBA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.220,00

TESTADA - (cf) m

24,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

50,83

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : acima do nível da rua de 2,0 até 4,0m

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 168.880,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Re/Max Evoke Itatiba

CONTATO :

TELEFONE : (11)-45842875

OBSERVAÇÃO :

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vivendas-do-engenho-d-agua-itatiba-sp-1220m2-ld-2816273418/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 124,58
		HOMOGENEIZAÇÃO : 118,45
		VARIAÇÃO : 0,9508
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Hugo

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

32



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Trinta

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Chacara San Martin II

CIDADE : ITATIBA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☐ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²:

1.000,00

TESTADA - (cf) m

36,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

27,78

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

em alicive de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA :

seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 139.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Invest Imoveis Atibaia

CONTATO :

TELEFONE : (11)-995154861

OBSERVAÇÃO :<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacara-san-martin-ii-itatiba-sp-1000m2-id-2747226552/>**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 125,10
		HOMOGENEIZAÇÃO : 115,86
		VARIAÇÃO : 0,9261
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

34



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Vivendas do Engenho D'Água NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Vivendas do Engenho D'Água CIDADE : ITATIBA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.019,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,95
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em alicive de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Vivali Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-972946761
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.vivalimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-itatiba-sp-vivendas-do-engenho-dagua/VITR00914>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,03	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 158,98
		HOMOGENEIZAÇÃO : 142,39
		VARIAÇÃO : 0,8957
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

36



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Vivendas do Engenho D'Água NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Vivendas do Engenho D'Água CIDADE : ITATIBA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.022,00 TESTADA - (cf) m 20,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 49,85
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em alicive de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Vivali Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-972946761
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.vivalimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-itatiba-sp-vivendas-do-engenho-dagua/VITR00889>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 132,09
		HOMOGENEIZAÇÃO : 117,77
		VARIAÇÃO : 0,8916
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

38



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Vivendas do Engenho D'Água

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Vivendas do Engenho D'Água

CIDADE : ITATIBA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:

1.666,00

TESTADA - (ct) m

38,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

43,84

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

em alicive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA :

seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 170.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Viveli Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-972946761

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivelimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-itatiba-sp-vivendas-do-engenho-dagua/VITR00816>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 91,84
		HOMOGENEIZAÇÃO : 80,31
		VARIAÇÃO : 0,8745
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9989

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

40



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Vivendas do Engenho D'Água NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Vivendas do Engenho D'Água CIDADE : ITATIBA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.400,62 TESTADA - (ct) m 36,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,91
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em alicive de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 190.800,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Vivali Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-972946761
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.vivalimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-itatiba-sp-vivendas-do-engenho-dagua/VITR00899>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 122,60
		HOMOGENEIZAÇÃO : 113,54
		VARIAÇÃO : 0,9261
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

42



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Vivendas do Engenho D'Água NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Vivendas do Engenho D'Água CIDADE : ITATIBA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em alicive de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 181.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Vivali Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-972946761
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.vivalimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-itatiba-sp-vivendas-do-engenho-dagua/VITR00978>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 162,90
		HOMOGENEIZAÇÃO : 145,33
		VARIAÇÃO : 0,8921
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

44



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Vivendas do Engenho D'Água NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Vivendas do Engenho D'Água CIDADE : ITATIBA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.085,00 TESTADA - (cf) m 21,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,47
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caída para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Evolução Ouro Casas
 CONTATO : TELEFONE : (11)-991109640
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.evolucaoourocasas.com.br/movel/terreno-itatiba-1-085-mvTE3229-EVC?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 149,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 141,75
		VARIAÇÃO : 0,9494
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Flávio

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

46



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Vivendas do Engenho D'Água NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Vivendas do Engenho D'Água CIDADE : ITATIBA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caída para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 140.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Evolução Ouro Casas
 CONTATO : TELEFONE : (11)-991109640
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.evolutaoourocasas.com.br/movel/terreno-itatiba-1-000-mvTE3635-EVC?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 126,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 119,41
		VARIAÇÃO : 0,9477
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Hugo

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

48



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Vivendas do Engenho D'Água NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Vivendas do Engenho D'Água CIDADE : ITATIBA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.350,00 TESTADA - (cf) m 27,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caída para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Evolução Ouro Casas
 CONTATO : TELEFONE : (11)-991109640
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.evolucaoourocasas.com.br/movel/terreno-itatiba-1-350-mvTE4067-EVC>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 120,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 113,72
		VARIAÇÃO : 0,9477
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

50



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Vivendas do Engenho D'Água NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Vivendas do Engenho D'Água CIDADE : ITATIBA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.060,00 TESTADA - (cf) m 21,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,48
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclave de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 145.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Evolução Ouro Casas
 CONTATO : TELEFONE : (11)-991109640
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.evolucaoourocasas.com.br/movel/terreno-itatiba-1-060-mvTE3069-EVC?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 123,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 110,05
		VARIAÇÃO : 0,8939
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9993

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Hugo

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

52



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Vivendas do Engenho D'Água NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Vivendas do Engenho D'Água CIDADE : ITATIBA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.250,00 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 198.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Evolução Ouro Casas
 CONTATO : TELEFONE : (11)-991109640
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.evolucaoourocasas.com.br/movel/terreno-itatiba-1-250-mvTE4056-EVC?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 142,56
		HOMOGENEIZAÇÃO : 135,10
		VARIAÇÃO : 0,9477
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 19/09/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

3.5- CÁLCULO DE VALOR PARA A ÁREA NUA



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0004477-72.2018.8.26.0281

DATA : 19/09/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - ITATIBA - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Testada	16,98
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em alicive de 5% até 10%
☒ Consistência	seco

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

55



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Rua Antônio Cahin ,SN	179,82	166,53	0,9261	0,9997
☒	2 Rua Hermas Sim Kohn ,SN	124,58	118,45	0,9508	0,9998
☒	3 Rua Trinta ,SN	125,10	115,86	0,9261	0,9996
☒	4 Vivendas do Engenho D'Água ,SN	158,98	142,39	0,8957	0,9995
☒	5 Vivendas do Engenho D'Água ,SN	132,09	117,77	0,8916	0,9994
☒	6 Vivendas do Engenho D'Água ,SN	91,84	80,31	0,8745	0,9989
☒	7 Vivendas do Engenho D'Água ,SN	122,60	113,54	0,9261	0,9996
☒	8 Vivendas do Engenho D'Água ,SN	162,90	145,33	0,8921	0,9995
☒	9 Vivendas do Engenho D'Água ,SN	149,31	141,75	0,9494	0,9998
☒	10 Vivendas do Engenho D'Água ,SN	126,00	119,41	0,9477	0,9998
☒	11 Vivendas do Engenho D'Água ,SN	120,00	113,72	0,9477	0,9998
☒	12 Vivendas do Engenho D'Água ,SN	123,11	110,05	0,8939	0,9993
☒	13 Vivendas do Engenho D'Água ,SN	142,56	135,10	0,9477	0,9998

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

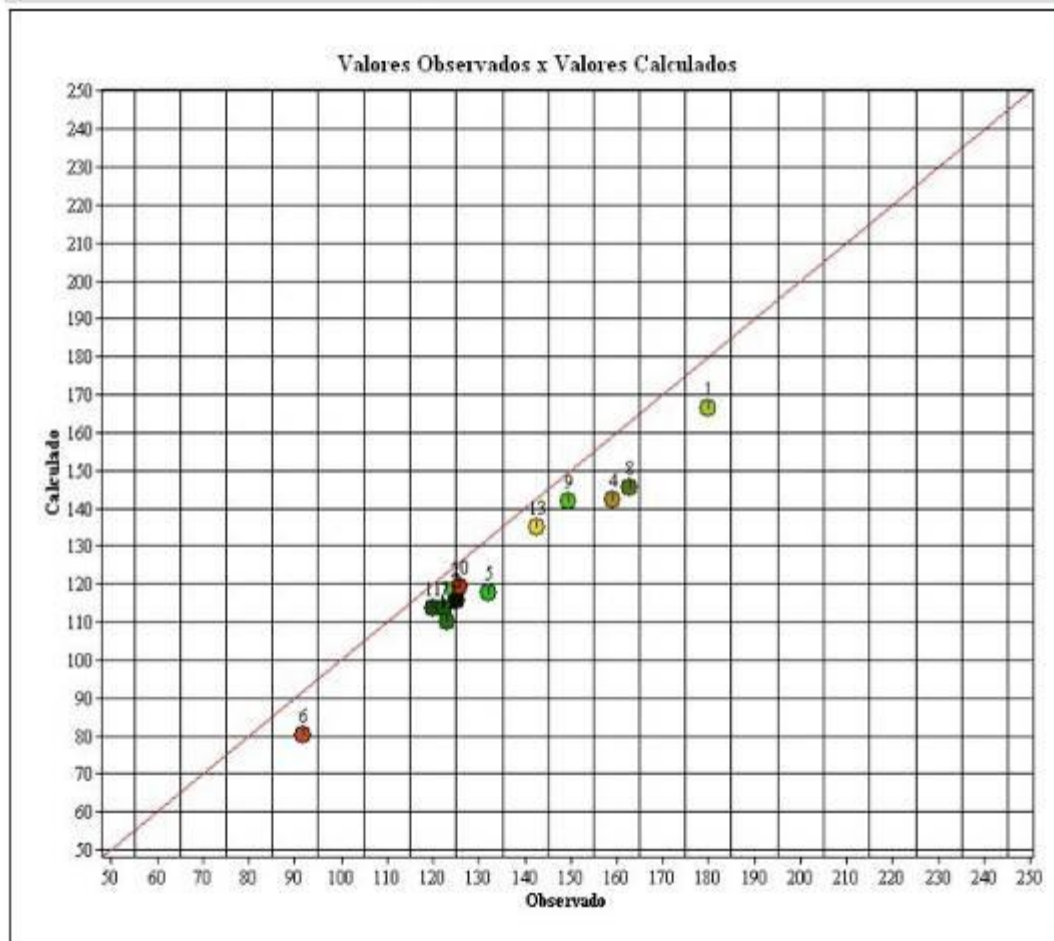
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	179,82	166,53
2	124,58	118,45
3	125,10	115,86
4	158,98	142,39
5	132,09	117,77
6	91,84	80,31
7	122,60	113,54
8	162,90	145,33
9	149,31	141,75
10	126,00	119,41
11	120,00	113,72
12	123,11	110,05
13	142,56	135,10



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA EMILIA FACCIN MASIERO SN LOTE 06 DA QUADRA 41 VIVENDAS DO Data : 19/09/2025
 Cliente : 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA
 Área m² : 1.056,10 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 135,30
 Desvio Padrão : 22,92
 - 30% : 94,71
 + 30% : 175,89

Coefficiente de Variação : 16,9400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 124,63
 Desvio Padrão : 21,43
 - 30% : 87,24
 + 30% : 162,02

Coefficiente de Variação : 17,1900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	12
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção da situação paradigma	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "s	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 124,63

TESTADA: 0,1000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 127,75000

PROFUNDIDADE -0,0800

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 134.918,28

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 116,57

INTERVALO MÁXIMO : 132,69

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 119,13

INTERVALO MÁXIMO : 136,37

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Flávio

VALOR DA ÁREA NUA

Vt= R\$ 134.918,28 (cento e trinta e quatro mil, novecentos e dezoito reais e vinte e oito centavos)

3.6- CÁLCULO DE VALOR EXCLUSIVO À CONSTRUÇÃO



Imagem 8: Foto de satélite de 03/2008: nota-se edificação em construção no imóvel objeto, dando a idade de 16 anos para aquela edificação.

Tipo de construção: 1.2.5 - Casa padrão simples (Índice 1,056)

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
“e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br

Hugo

61

Área construída (Ac): 156,80m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos simples (tipo “e” - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 16 anos (22,85% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: k= 0,709)

Foc= 0,7672

CUB = R\$ 2.104,87

Vc = R\$ 267.389,19 (duzentos e sessenta e sete mil, trezentos e oitenta e nove reais e dezenove centavos)



3.7- CÁLCULO DE VALOR TOTAL DO IMÓVEL OBJETO

Determinado que o valor total do imóvel objeto se dará pela soma do valor da construção existente e do valor de sua área nua, matematicamente apresentado da seguinte forma:

$$V = V_t + V_c, \text{ onde:}$$

$V \rightarrow$ Valor do imóvel objeto;

$V_t \rightarrow$ Valor do terreno;

$V_c \rightarrow$ Valor da construção.

Substituindo-se por números:

$$V = R\$ 134.918,28 + R\$ 267.389,19$$

$V = R\$ 402.307,47$ (quatrocentos e dois mil, trezentos e sete reais e quarenta e sete centavos)

4- CONCLUSÃO

Pelo detalhado nas memórias de cálculo e descritivos, esse Perito chega à conclusão que o valor de venda do imóvel objeto, descrito na Matrícula nº 10.125 do Oficial de Registros de Imóveis de Itatiba, data-base Setembro de 2025, perfaz:

R\$ 402.307,47

**(QUATROCENTOS E DOIS MIL, TREZENTOS E SETE REAIS E
QUARENTA E SETE CENTAVOS)**

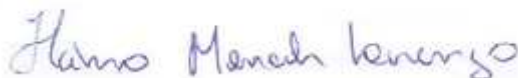
TERMO DE ENCERRAMENTO

Esse Laudo é composto de 64 (sessenta e quatro) páginas, compondo todas o corpo principal.

Sem nada a mais a apresentar no momento, dou como encerrado este Laudo submetendo-o à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento

Itatiba, 24 de setembro de 2025.



FLÁVIO MENAH LOURENÇO
CREA nº 5061087380/D