

AVALIACAO DE IMÓVEL

Tipo Imóvel : Terreno em Condomínio Residencial

Endereço : Rua Miriam Rodrigues Moleiro Junqueira sendo esquina com Rua Maria Nazareth Lobo Cruz Martins

Condominio **RESIDENCIAL VENTURA-** Municipio **Itatiba/SP**

Área de Terreno com : 1007,62 M2

Documentação :

Matricula Cartorio de Registro de Imoveis : **54146**

Cadastro da Prefeitura Municipal: **41213-33-94-01842-0-0041-00000**

O **valor** da avaliação atribuído ao Imóvel para **Venda** é de :

R\$ 282.000,00 / R\$ 280,00 /m2

(Duzentos e oitenta e dois mil reais) .

A precificação do terreno fundamentou-se nos **parâmetros mercadológicos imobiliários atuais** , utilizando o método comparativo de ofertas equivalentes no Condomínio;ajustando de acordo com relevo topográfico, extensão de testada, geometria perimetral, posicionamento na quadra .

28 de maio de 2026

FABIO MASSARETTO- CRECI 96.141 -F



Rua Milano, 34 - Giardino D Italia | CEP: 13256-233 - Itatiba - SP

(11) 98463-2838 | (11) 97304-3205

massarettof@gmail.com - fabio@massarettoimoveis.com.br

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel : Terreno em Condomínio
Lote 13 da Quadra 06
Residencial Ventura

Área de Terreno : **1007,62** m²

Dimensões : 25,64 mts Frente , 41,00 mts Lado direito , 50 mts Lado Esquerdo e 20,50 mts Fundos .

Localização: Rua Miriam Rodrigues Moleiro Junqueira na confluência com a Rua Maria Nazareth Lobo Cruz Martins Município de **Itatiba -SP**

Matricula Nº 54146 - Cartório Registro Imóveis Itatiba -SP

Cadastrado na Prefeitura Municipal :
CTM 23461.64.13.02145.0.0222.00000

Valor da Avaliação: R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais)

Crítérios da Avaliação

Valor do terreno fundamentado em pesquisa de mercado de lotes à venda no condomínio, devidamente ponderado e corrigido segundo critérios de topografia, testada, dimensões, localização interna e potencial de aproveitamento do solo.

Itatiba , 27 , Maio , 2026



Leandro Cassaro
Técnico em Transação Imobiliária – CRECI 67.508
Contato: (11)97203-6712
E-mail: leandrocassaro@evolucaoourocasas.com.br

Rua Avenida Marechal Deodoro, 217 - Centro - Itatiba-SP
CEP 13250-370 Tel (11)4594-1700
www.evolucaoourocasas.com.br



Rua Luiz Scavone, 528 – Jd. De Lucca - Itatiba/SP - CEP 13255.290
11- 4594-1700 e-mail: contato@imoveisevolucao.com.br

Avaliação de Venda de Imóvel

Obejto - Imovel: Terreno em **Condominio** - Terra nua

Endereco do Imovel : Rua Miriam Rodrigues Moleiro Junqueira na esquina com Rua Maria Nazareth Lobo Cruz Martins - **QUADRA 06 LOTE 13** - **Residencial Ventura** - Municipio de Itatiba -SP

O Zoneamento do Imovel no local é : Zona Predominante Residencial

Cadastro Prefeitura Municipal-ITATIBA nº 23461.64.13.02145.0.0222.00000

MUNICIPIO DE ITATIBA				I.P.T.U. 2026	
Secretaria Municipal de Finanças - Seção da Receita				DEMONSTRATIVO DAS PARCELAS	
13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 DO ENGENHO ITATIBA SP 11 3183-0630				Parcela	Valor em R\$
INSCRIÇÃO 23461-64-13-02145-0-0222-00000 IDRISICO 64720 FISICO OUTROS Não				Vencimento	
DESTINATÁRIO JUNQUEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA				COM 3% DE DESCONTO	
LOCAL DO IMÓVEL 13252-390 - RUA MIRIAM RODRIGUES MOLEIRO JUNQUEIRA				01/06	26/02/2026
BAIRRO DO IMÓVEL LOTEAMENTO RESIDENCIAL PRACA VENTURA				02/06	26/03/2026
Loteamento LOTEAMENTO RESIDENCIAL				03/06	27/04/2026
Lote 13 Quadra 06 CTM ANTIGO 006417000101000				04/06	26/05/2026
				05/06	26/06/2026
				06/06	27/07/2026
				SEM DESCONTO	
ÁREA TERRENO 1.007,62 VL MP TERR COBR (R\$) 251,81 VALOR VENAL TERRENO (R\$) 253.728,79				01/11	26/02/2026 479,03
ÁREA PRÉDIO (M²) 0,00 VL MP PRÉDIO COBR (R\$) 0,00 VALOR VENAL PRÉDIO (R\$) 0,00				02/11	26/03/2026 479,03
TESTADA 11,50 TP CONSTR AUQUOTA 2,00 VALOR VENAL IMÓVEL (R\$) 253.728,79				03/11	27/04/2026 479,03
VLR VENAL DO IMÓVEL TRIBUTÁVEL 253.728,79 ZONEAMENTO ZPR IMPOSTO LANÇADO (R\$) 5.674,86				04/11	26/05/2026 479,03
PREÇO PÚBLICO (R\$) 0,00 CONTRIB ILUM.PÚBL. (R\$) 125,28 TOTAL A PAGAR (R\$) 5.269,29				05/11	26/06/2026 479,03
TX. REV. LIXO (R\$) 65,43 TOTAL DE TAXAS (R\$) 194,71				06/11	27/07/2026 479,03
				07/11	26/08/2026 479,03
				08/11	26/09/2026 479,03
				09/11	26/10/2026 479,03
				10/11	26/11/2026 479,03
				11/11	26/12/2026 479,03
				TOTAL SEM DESCONTO 5.269,29	

Matricula Cartorio de Registro de Imoveis de Itatiba -SP Nº 54.146

Área Terreno: 1.007,62 M2

Valor Avaliado : R\$ 275.000,00 – (Duzentos e setenta e cinco mil reais)

Itatiba , 25 de Maio de 2026

MARILDA
Corretora de Imóveis

Marilda Ali

Marilda Aparecida Ali -CRECI 77081
Tecnica em Transacoes Imobiliaria