

## IMÓVEL: PRÉDIO RESIDENCIAL



CP





**DATA DA VISTORIA: 15.09.2025**

**Finalidade do laudo: CONFERÊNCIA PATRIMONIAL (VALOR DE MERCADO)**

**Endereço: RUA ANTINESCHA PRAVATO TRAU SOLA, Nº 185, RESIDENCIAL FLAMBOYANT.**

**Bairro: SANTO ANTÔNIO**

**Município: ITATIBA / SP**

**Área do Terreno: 679,64 M<sup>2</sup>**

**Área construída principal: 380,47 M<sup>2</sup>**

**Metodologia: Avaliação Mercadológica**

**Resultado da avaliação para data base de: SETEMBRO /2025**

*CP*



## **I. OBJETIVO**

O presente laudo de avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel, nesta data, considerando o mesmo livre e desembaraçado de ônus, dúvidas e dívidas.

## **II. OBJETO**

O imóvel objeto do presente Laudo é constituído por um prédio com área do terreno de **679,64 M<sup>2</sup>** e área construída de **380,47 m<sup>2</sup>**, objeto da matrícula **n<sup>o</sup> 041223** do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba-SP

**CTM - PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA:  
23454.64.17.00010.0.0326.00000 E 23454.65.17.00010.0.0316.0000**

## **III. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel em questão está localizado à **RUA ANTINESCHA PRAVATO TRAUOLA, N<sup>o</sup> 185, RESIDENCIAL FLAMBOYANT, BAIRRO SANTO ANTÔNIO, MUNICÍPIO DE ITATIBA / SP, CEP 13253-670 . Próximo à escola, supermercado, padaria, posto de combustível, ponto de ônibus, praça, Igreja, posto de saúde e hospital.**

## **IV. ESTUDO DAS RESTRIÇÕES**

### **IV.1 ZONEAMENTO:**

**ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL: ZPR**

### **IV.2 DESAPROPRIAÇÕES, AMBIENTAL E PROJETOS DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

- O imóvel **não** é objeto de desapropriação.
- O imóvel **não** possui área de preservação permanente e **não** possui árvores nativas. **Não** a nada no imóvel que possa comprometer o meio ambiente.
- O imóvel é provido de todos os melhoramentos públicos.

*CP*



## **V - CARACTERÍSTICAS**

### **V.1 GERAIS**

#### **V.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO**

A RUA **ANTINESCHA PRAVATO TRAU SOLA**, trecho fronteiro ao imóvel apresenta-se pavimentada (pavimento), com passeios dos dois lados.

#### **V.1.2 INFRA-ESTRUTURA URBANA**

O local é servido por **redes de águas pluviais, água potável, rede de esgoto, rede de energia elétrica, telefone, telefonia celular, internet e serviço de coleta de lixo.**

### **V.2 PARTICULARES**

#### **V.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas.

#### **V.2.2 TERRENO/CONSTRUÇÃO**

De acordo com a vistoria realizada no local o imóvel assim se caracteriza:

### **CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO**

Plano em relação à Rua **ANTINESCHA PRAVATO TRAU SOLA**.

### **CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO**

A construção de aproximadamente 23 anos é sólida e muito bem conservada, **ESTADO DE NOVA**.

### **EDIFICAÇÃO 1 – CASA PRINCIPAL:**

3 Suítes, todas com armários embutidos em mogno maciço, encabeçado com radica, todas com ar condicionado inverter.

Sala de Estar com armário em mogno maciço, encabeçado com radica com ar condicionado inverter;

Lavabo;

Sala de Jantar;



Copa e Cozinha planejada;  
Área de Serviço;  
Despensa planejada;  
3 Jardins de inverno;  
2 Garagens coberta com portão eletrônico para 4 autos (dois portões basculantes);  
Escritório.  
Lavanderia de hotel.

### **EDIFICAÇÃO 2 – ESPAÇO GOURMET E LAZER:**

Churrasqueira;  
SPA;  
Sauna;  
Solarium;  
Piscina aquecida;  
Banheiro;  
Ducha da piscina;

### **EDIFICAÇÃO 3 – CASA DE HÓSPEDE:**

Dois dormitórios com armários embutidos em mogno maciço;  
Banheiro social;  
Sala de Estar;  
Sala de Jantar.

**O imóvel ainda conta com paisagismo, o acabamento é de primeira linha e se encontra mobiliado, cuja mobílias ficarão no imóvel e não serão avaliadas na presente avaliação.**

### **INFORMAÇÕES RELEVANTES:**

#### **V.2.3 RELAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO**

<b>Tipo</b>	<b>Número</b>
<b>1-Matricula</b>	<b>041223</b>
<b>2-IPTU 2025</b>	<b>23454.64.17.00010.0.0326.00000 E</b> <b>23454.65.17.00010.0.0316.0000</b>

*CP*



## **VI METODOLOGIA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA ADOTADA PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (setembro /2025)**

### **VI.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

#### **VI.1.1 VALOR DO TERRENO:**

Área do terreno = 679,64 m<sup>2</sup>

Área avaliada = 679,64 m<sup>2</sup>

Valor unitário do m<sup>2</sup> = R\$ 900,00

Calculando:

679,64 m<sup>2</sup> x R\$ 900,00

**Valor do terreno = R\$ 611.676,00  
(Seiscentos e onze mil e seiscentos e setenta e seis reais)**

#### **VI.1.2 VALOR DA CONSTRUÇÃO**

Área construída = 380,47 m<sup>2</sup>

Área avaliada = 380,47 m<sup>2</sup>

Valor unitário do m<sup>2</sup> = R\$ 5.000,00

Calculando:

387,47 m<sup>2</sup> x R\$ 5.000,00

**Valor da área construída = R\$ 1.937.350,00  
(Um milhão, Novecentos e trinta e sete mil e trezentos e cinquenta reais).**

**VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO  
R\$ 2.549.026,00 (Dois milhões, quinhentos e quarenta e nove mil e vinte e seis reais)**

## **VII AVALIAÇÃO**

As premissas sobre as quais baseamos nosso trabalho para o escopo final, ou seja, determinação do valor foi as seguintes:

- a)** Fixação clara do objeto avaliando;
- b)** O bem considerado como livre de: hipotecas, usufrutos, arrestos, vínculos, penhores, e/ou problemas vários que obstem o bom uso do mesmo.
- c)** O valor fornecido é subentendido como para pagamento em **setembro de 2025.**

CP



A avaliação foi feita “ad corpus”, considerando-se as dimensões extraídas dos documentos apresentados. Neste sentido o corretor de imóveis que executou este trabalho e à vista do imóvel, após cuidadoso exame do caso em específico, avaliou o bem objeto deste trabalho, ou seja: um imóvel situado na **RUA ANTINESCHA PRAVATO TRAU SOLA, Nº 185, RESIDENCIAL FLAMBOYANT, BAIRRO SANTO ANTÔNIO, MUNICÍPIO DE ITATIBA / SP**

## **VIII DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Itatiba está próxima a Capital Paulista e de grandes cidades como Jundiaí, Campinas, Atibaia, Bragança Paulista.

A cidade de Itatiba tem a seguinte distância e vias de acesso: 68 km de São Paulo pelas Rodovias Anhanguera e Bandeirantes, 26 km de Campinas e 30 km de Atibaia pela Rodovia Dom Pedro I e 50 km do Aeroporto Internacional de Viracopos pela Rodovia D. Pedro e Santos Dumont.

O RESIDENCIAL FLAMBOYANT é um bairro de classe média alta e conta com um nível ótimo de construções.

## **IX CONCLUSÃO**

Ao finalizar o trabalho em pauta, necessário se faz sentir que, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade do avaliador do presente, solicita-se seja ela expressamente consultada sobre quaisquer dúvidas ou contestações, oriunda deste laudo.

O presente laudo é composto de **07 (sete) páginas numeradas**, referente ao imóvel situado a **RUA ANTINESCHA PRAVATO TRAU SOLA, Nº 185, RESIDENCIAL FLAMBOYANT, BAIRRO SANTO ANTÔNIO, MUNICÍPIO DE ITATIBA / SP**

Itatiba, 15 de setembro de 2025



Carlos Eduardo Silveira Polesi  
CRECI: 38.223-SP  
CELULAR E WATSAPP : (11) 9-4762-2559  
E-MAIL: [carlospolesi1@gmail.com](mailto:carlospolesi1@gmail.com)






## Página de assinaturas



**Carlos Polesi**  
059.118.208-46  
Signatário

### HISTÓRICO

- 23 out 2025**  
18:08:33  **Carlos Eduardo Hauptman Silveira Polesi** criou este documento. ( Email: carlospolesi1@gmail.com, CPF: 059.118.208-46 )
- 23 out 2025**  
18:08:34  **Carlos Eduardo Hauptman Silveira Polesi** (Email: carlospolesi1@gmail.com, CPF: 059.118.208-46) visualizou este documento por meio do IP 189.68.171.158 localizado em Itatiba - São Paulo - Brazil
- 23 out 2025**  
18:09:41  **Carlos Eduardo Hauptman Silveira Polesi** (Email: carlospolesi1@gmail.com, CPF: 059.118.208-46) assinou este documento por meio do IP 189.68.171.158 localizado em Itatiba - São Paulo - Brazil . Esta assinatura contém validação adicional por SMS utilizando o telefone +55 (11) 94762-2559

