GUSTAVO KUSS
AVALIADOR DE IMÓVEIS

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

LAUDO nº 7021

Imóvel Avaliado:

Casa padrão econômico localizado à Rua Doutor Antônio Sylvio Cunha Bueno, 11, Quadra 03 Lote 11 - Parque Residencial Mayard. Itu - SP

Finalidade do Parecer: *Apurar valor de mercado "**VENDA**"*

Solicitante: Tribunal de Justiça - FORO DE ITU 1ª VARA CÍVEL

Sumário

IMÓVEL AVALIANDO:..... 1
SUMÁRIO..... 2
FINALIDADE..... 3
IMÓVEL AVALIANDO..... 3
VISTORIA..... 4
CONTEXTO URBANO..... 4
ANÁLISE MERCADOLÓGICA..... 5
METODOLOGIA UTILIZADA..... 5
PESQUISA DE MERCADO..... 6
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS..... 9
DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO..... 10
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO..... 11
CONCLUSÃO..... 11
ANEXOS..... 13
FICHA DO IMÓVEL AVALIADO..... 14
CURRICULUM DO AVALIADOR..... 37

Processo: 00047379620028.260286
Ação: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos
Forum: FORO DE ITU 1ª VARA CÍVEL
Requerente: Luiz Carlos Martinez
Requerido: Antonio do Espirito Santo Faria

EXMA. JUÍZA DE DIREITO DRA. ANDREA LEME LUCHINI.

GUSTAVO ABELARDO BRASIL KUSS, Corretor com registro no CRECI de SP sob o nº 149053 e registro no CNAI sob o nº 19962 domiciliado na cidade de Itu - SP, na qualidade de avaliador designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é apurar valor de mercado "**VENDA**", para instrução do processo em referência.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **Antonio do Espírito Santo Faria**, está localizado à Rua Doutor Antônio Sylvio Cunha Bueno, 11, Quadra 03 Lote 11 - Parque Residencial Mayard. Itu - SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 10.796 (Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itu - SP), nos seguintes termos:

"Trata-se de uma edícula com área construída de **112,12 m²**, implantada em um terreno de **275,00 m²**, conforme matrícula imobiliária, caracterizada por **construção simples** e varanda frontal."

CONSTRUÇÂO

Construção em alvenaria.

Piso cerâmico.

Telhas de barro.

Forro laje.

Esquadrilhas em ferro.

Copa e cozinha no mesmo ambiente.
Dois quartos.
Um banheiro.
Lavanderia parte externa.
Vagas para três veículos.
Área toda murada em alvenaria, portão de entrada em ferro.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 19/12/2025.

Ocupação: Atualmente o imóvel avaliado encontra-se ocupado por **locatário.**

A vistoria do imóvel revelou que vistoria foi realizada em **"In loco"**, acompanhada com Sr. Leandro Rodrigues Leal , CPF. 427197198-70 rg. 43.213.654-x, apresentou-se como inquilino do imóvel.
Obs. Não compareceu ao local nenhum assistente técnico.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O Parque Residencial Mayard, localizado no município de Itu, Estado de São Paulo, insere-se em zona de uso predominantemente residencial, apresentando ocupação consolidada e infraestrutura urbana compatível com sua destinação.

A região é composta majoritariamente por imóveis residenciais, abrangendo casas térreas, sobrados e edificações multifamiliares, com tipologias que, em geral, variam entre 2 (dois) e 4 (quatro) dormitórios, dispondo de vagas de garagem, quintais e, em determinados casos, unidades autônomas múltiplas implantadas em um mesmo lote, com finalidade de moradia e/ou geração de renda por meio de locação.

Os imóveis encontram-se distribuídos em vias locais, destacando-se as ruas Bento de Arruda e Humberto Perina, as quais apresentam condições adequadas de acesso e integração ao sistema viário urbano do município.

Verifica-se, ainda, a existência de edificações destinadas à locação, dotadas de

infraestrutura individualizada de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica, característica usual em imóveis voltados à exploração de renda, conforme anúncios e dados de mercado observados no período de referência (dezembro de 2025).

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O Parque Residencial Mayard integra área residencial consolidada do município de Itu/SP, apresentando mercado imobiliário ativo e compatível com o padrão urbanístico local. A oferta de imóveis compreende unidades residenciais unifamiliares, multifamiliares e terrenos, destinados tanto à venda quanto à locação.

A amostragem de mercado foi obtida por meio de levantamento junto a imobiliárias locais e plataformas digitais especializadas, tais como Imovelweb e Viva Real, além de empresas atuantes no mercado regional, a exemplo da Beto Imóveis e do Grupo Lerois, evidenciando adequada exposição dos imóveis ofertados e liquidez compatível com a região.

De modo geral, o bairro apresenta ambiente predominantemente tranquilo, infraestrutura urbana satisfatória e características alinhadas ao padrão de qualidade de vida do município de Itu, destacando-se fatores como uso residencial consolidado, segurança relativa e conforto urbano, os quais influenciam positivamente a atratividade e a valorização dos imóveis inseridos na área objeto da presente perícia.

METODOLOGIA UTILIZADA

O **método comparativo direto de mercado** é uma das técnicas mais utilizadas para avaliação de imóveis no Brasil, especialmente no âmbito residencial e comercial. Essa técnica consiste em comparar o imóvel em análise com outros imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou que estão disponíveis no mercado, a fim de estimar o valor justo do imóvel. O processo de avaliação envolve várias etapas, descritas a seguir:

1. Definição do objetivo da avaliação: Antes de iniciar a avaliação, é essencial definir o propósito da mesma, como venda, aluguel, seguro, financiamento imobiliário ou processos judiciais.

2. Coleta de dados: O avaliador coleta informações sobre o imóvel em análise, como localização, área, idade, estado de conservação, infraestrutura e características construtivas. Além disso, é preciso reunir informações sobre imóveis comparáveis, como preços de venda ou aluguel e características semelhantes.

3. Seleção de imóveis comparáveis: Com base nos dados coletados, o avaliador seleciona imóveis com características semelhantes ao imóvel em análise. Esses imóveis devem ter sido transacionados recentemente ou estarem disponíveis no mercado, para que os preços sejam representativos das condições atuais do mercado imobiliário.

4. Análise e ajustes: O avaliador compara os imóveis selecionados com o imóvel em análise, considerando fatores como localização, tamanho, idade, estado de conservação e infraestrutura. Para cada característica, o avaliador pode aplicar ajustes aos preços dos imóveis comparáveis, de modo a refletir as diferenças entre eles e o imóvel em análise.

5. Estimativa do valor: Após os ajustes, o avaliador calcula a média ou mediana dos preços ajustados dos imóveis comparáveis. Esse valor é considerado uma estimativa do valor justo do imóvel em análise.

6. Elaboração do laudo de avaliação: Por fim, o avaliador elabora um parecer de avaliação contendo informações detalhadas sobre o imóvel em análise, os imóveis comparáveis, os ajustes realizados e a estimativa do valor justo.

O método comparativo direto de mercado é amplamente utilizado no Brasil devido à sua simplicidade, flexibilidade e capacidade de fornecer estimativas confiáveis do valor dos imóveis, desde que os imóveis comparáveis sejam adequadamente selecionados e ajustados.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção da média de 8 (oito) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m^2)	Valor (R$)	Valor por m^2 (R$)
1	**Parque Residencial Mayard**	**1**	**32,00**	**320.000,00**	**10.000,00**
2	**Parque Residencial Mayard**	**3**	**150,00**	**350.000,00**	**2.333,33**
3	**Parque Residencial Mayard**	**1**	**128,00**	**308.000,00**	**2.406,25**
4	**Parque Residencial Mayard**	**3**	**168,00**	**480.000,00**	**2.857,14**
5	**Parque Residencial Mayard**	**5**	**170,00**	**470.000,00**	**2.764,71**
6	**Parque Residencial Mayard**	**3**	**200,00**	**450.000,00**	**2.250,00**
7	**Parque Residencial Mayard**	**2**	**96,00**	**390.000,00**	**4.062,50**
8	**Parque Residencial Mayard**	**4**	**119,00**	**450.000,00**	**3.781,51**

*** Preço tipo "Oferta"**

Valor da média do imóvel avaliado = R$ 426.833,06 *
*utilizando a média de valor do m^2 dos imóveis pesquisados (R$ 3.806,93) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (112,12 m^2)

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA OU LIQUIDAÇÃO FORÇADA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor **(Fator de Oferta ou Liquidação Forçada),** no caso de Fator de Oferta, para adequá-los ao valor de mercado, liquidação forçada é quando há necessidade de venda rápida ou imediata do imóvel, geralmente utilizada para instituições financeiras na retomada do imóvel, caso a avaliação do imóvel esteja no valor de mercado, será considerado o fator de oferta igual a **"0" (zero).**

Aplicado o redutor **(Fator de Oferta ou Liquidação Forçada)** de **5%** aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R$)	Valor por m² (R$)
1	**Parque Residencial Mayard**	**1**	**32,00**	**304.000,00**	**9.500,00**
2	**Parque Residencial Mayard**	**3**	**150,00**	**332.500,00**	**2.216,66**
3	**Parque Residencial Mayard**	**1**	**128,00**	**292.600,00**	**2.285,94**
4	**Parque Residencial Mayard**	**3**	**168,00**	**456.000,00**	**2.714,28**
5	**Parque Residencial Mayard**	**5**	**170,00**	**446.500,00**	**2.626,47**
6	**Parque Residencial Mayard**	**3**	**200,00**	**427.500,00**	**2.137,50**
7	**Parque Residencial Mayard**	**2**	**96,00**	**370.500,00**	**3.859,38**

8	**Parque Residencial Mayard**	**4**	**119,00**	**427.500,00**	**3.592,43**

*** Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 5%**

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) ***Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:***

$$\textbf{Fórmula Média Aritmética} = \frac{\textbf{Somatório dos valores pesquisados}}{\textbf{Número de valores}}$$

$$\textbf{Média Aritmética} = \frac{\textbf{R\$ 28.932,67}}{\textbf{8}}$$

Média Aritmética = R$ 3.616,58 / m²

Valor reduzido do imóvel avaliado = R$ 405.491,40 *
utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R$ 3.616,58) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (112,12 m²)*2) Cálculo da Média Ponderada:***

Adotou-se 50% como **Fator de Ponderação**, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R$ 2.712,44 e superiores à R$ 4.520,73.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R$)	Valor por m² (R$)
4	**Parque Residencial Mayard**	**3**	**168,00**	**456.000,00**	**2.714,28**
7	**Parque Residencial Mayard**	**2**	**96,00**	**370.500,00**	**3.859,38**

8	**Parque Residencial Mayard**	**4**	**119,00**	**427.500,00**	**3.592,43**

Fórmula Média Ponderada =	**Somatório dos valores pesquisados, após ponderação / Número de valores pesquisados, após ponderação**

Média Ponderada =	**R$ 10.166,09 / 3**

Média Ponderada = R$ 3.388,70 / m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel Avaliado = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliado = 112,12 m² x R$ 3.388,70

Valor do imóvel avaliado = R$ 379.940,96

Considerando que o imóvel avaliado possui 24 anos de idade aparente, vida útil estimada em 70 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como entre regular e reparos simples, torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliado sejam consideradas na presente avaliação.

A aplicação do **Método de Depreciação de Ross-Heidecke** resulta em um Coeficiente de Depreciação de 0.305, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliado em 30.5%, ou seja, para 264.058,97.

Portanto:

Valor do Imóvel Avaliado

R$ 264.058,97 (duzentos e sessenta e quatro mil e cinquenta e oito reais e noventa e sete centavos)

CONCLUSÃO

Após realizar um estudo meticuloso de propriedades que compartilham características essenciais e adicionais similares, fazendo um balanceamento criterioso das especificidades e qualidades dos dados coletados através de técnicas padronizadas de homogeneização que viabilizam a apuração do valor, tendo em vista as variadas oscilações e direcionamentos do Mercado Imobiliário, bem como as alterações e movimentações da economia, chega-se à conclusão de que **o Valor do imóvel objeto deste laudo técnico de análise mercadológica é de R$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais).**

Obs. Para fins dessa avaliação, considero o imóvel **livre e desembaraçado** de quaisquer ônus reais, inclusive, mas não se limitando a: títulos, hipotecas, invasões, ações judiciais, dívidas, pendências ambientais ou outras que possam afetar seu valor de mercado.

Validade do Parecer: Este documento terá validade de **360 dias** a partir da data de sua emissão.

Por fim, coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais que forem determinados por Vossa Excelência.

Itu/SP, 22 de janeiro de 2026.

GUSTAVO ABELARDO BRASIL KUSS
Perito Avaliador
CRECI nº 149053 / SP
CNAI nº 19962
Fone: (11) 97240-1818
E-mail: gustavokuss.office@gmail.com

ANEXOS

Anexo 1

DESCRIÇÃO DETALHADA,

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E DOCUMENTOS

DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha do Imóvel Avaliado

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **10.796**
- Cartório de Registro: **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itu - SP**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **Antonio do Espírito Santo Faria**

- Endereço: **Avenida Dr. Horácio Kiehl, 29**
- Complemento:
- Bairro: **Vila Guardiman**
- Município: **Itu**
- UF: **SP**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa padrão econômico**
- Agrupamento: **Loteamento**
- Utilização: **Residencial**
- Idade (Aparente): **24 anos**
- Endereço: **Rua Doutor Antônio Sylvio Cunha Bueno, 11**
- Complemento: **Quadra 03 Lote 11**
- Bairro: **Parque Residencial Mayard**
- Município: **Itu**
- UF: **SP**

Mapa Localização:



Descrição do imóvel: **Trata-se de uma edícula de 112,12 m², construída em um terreno de 275,00 m² (matricula). Construção simples com uma varanda na frente da edícula.**

CONSTRUÇÂO:
Construção em alvenaria.
Piso cerâmico.
Telhas de barro.
Forro laje.
Esquadrilhas em ferro.
Copa e cozinha no mesmo ambiente.
Dois quartos.
Um banheiro.
Lavanderia parte externa.
Vagas para três veículos.
Área toda murada em alvenaria, portão de entrada em ferro.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: **275,00 m²**
- Área Construída: **112,12 m²**
- Área Considerada Total: **112,12 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

Rede de abastecimento de água, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação, rede de energia elétrica, rede de esgoto, linhas de transporte público e TV a cabo.

Topografia do terreno: **plano.**

Drenagem do terreno: **fácil, terreno firme e seco, com vegetação rasteira, sem indícios de acúmulo de água ou deficiência de escoamento superficial.**

Muro do imóvel : **alvenaria em todo seu redor.**

Via de acesso: **coletora secundária. Distância do imóvel até o centro da cidade: 3 km.**

Transporte público: **municipal.**

Escola próxima: **sim.**

Posto de saúde **próximo: sim.**

Fatores ambientais: **presença de áreas verde.**

Fatores desvalorizastes: **sem destaque.**

Aterro sanitário: **não.**

Área inundável : **não.**

Estação de tratamento de esgoto: **não.**

Presídio próximo: **não.**

Rio próximo: **não.**

Torres de transmissão de energia: **não**

Poluição: **não.**

3 - Características do terreno:

- Frente: **11,00 m**
- Fundos: **11,00 m**
- Profundidade: **25,00 m**
- Topografia: **plana**
- Forma do terreno: **retangular**
- Situação: **meio quadra**
- Proteção: **muro de alvenaria**
- Observações: **Lote 11 quadra 03. Informações colhidas da matricula.**

4 - Características do Imóvel:

Uma Casa padrão econômico, de padrão construtivo baixo, em estado de conservação que podemos caracterizar como entre regular e reparos simples. O imóvel avaliado constitui-se de 1 (um) pavimento, possui estacionamento coberto com 2 vagas e estacionamento descoberto com 1 vaga.

5 – Condomínio e Aluguel

- Tipo do Condomínio:
- Valor do Condomínio Mensal: **R$ 0,00**
- Valor do Aluguel: **R$ 800,00**
- Data Fim do Contrato: **1/01/2027**

6 - Dados do Imposto e valor venal:

- Cadastro sob nº: **060100000011000 / 0016285**
- Valor do Imposto anual: **R$ 1.041,26**
- Valor do imposto mensal: **R$ 94,66**
- Valor venal do terreno (R$ 118,01 por m²): **R$ 32.453,38**
- Valor venal da construção (R$ 639,25 por m²): **R$ 71.673,26**
- Perfazendo o valor venal total do imóvel em: **R$ 104.126,64**

7 - Fotos



Foto 1: Portão de entrada do imóvel



Foto 2: Placa de identificação da rua do imóvel



Foto 3: Frente do imóvel



Foto 4: Parte interna do imóvel / Edícula ao fundo do terreno



Foto 5: Parte interna / vista para o portão de entrada e saída



Foto 6: Varanda da casa / lavanderia externa



Foto 7: Primeiro quarto



Foto 8: Banheiro entre os quartos



Foto 9: Copa e cozinha

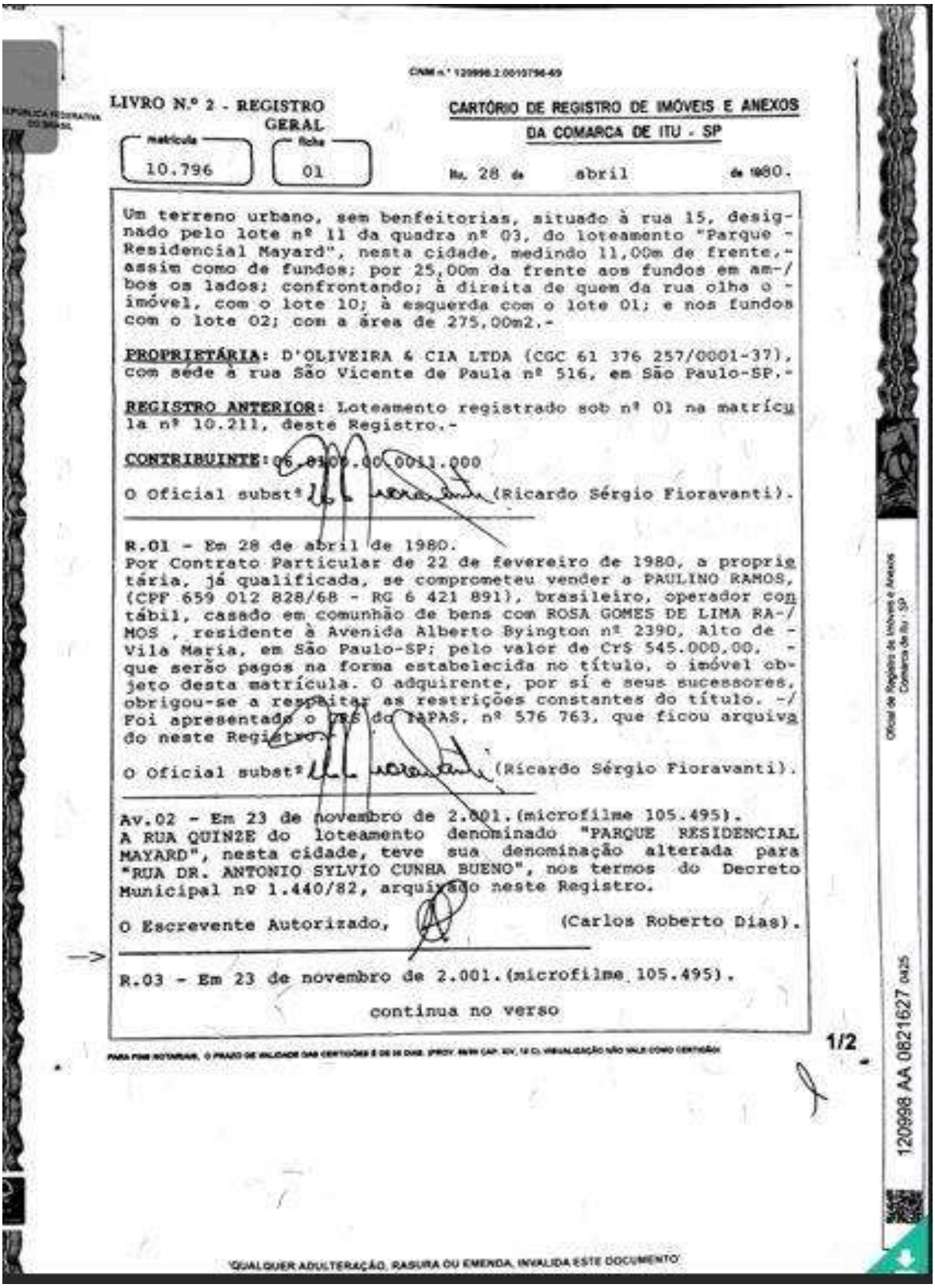


Foto 10: Segundo quarto



Foto 11: Segundo quarto roupeiro

8 - Documentos



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE ITU - SP

matrícula 10.796 | ficha 01

Ita, 28 de abril de 1980.

Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado à rua 15, designado pelo lote nº 11 da quadra nº 03, do loteamento "Parque - Residencial Mayard", nesta cidade, medindo 11,00m de frente, - assim como de fundos; por 25,00m da frente aos fundos em ambos os lados; confrontando; à direita de quem da rua olha o - imóvel, com o lote 10; à esquerda com o lote 01; e nos fundos com o lote 02; com a área de 275,00m2.-

PROPRIETÁRIA: D'OLIVEIRA & CIA LTDA (CGC 61 376 257/0001-37), com séde à rua São Vicente de Paula nº 516, em São Paulo-SP.-

REGISTRO ANTERIOR: Loteamento registrado sob nº 01 na matrícula nº 10.211, deste Registro.-

CONTRIBUINTE: 06.0109.000.0011.000

O Oficial subst.º (Ricardo Sérgio Fioravanti).

R.01 - Em 28 de abril de 1980.
Por Contrato Particular de 22 de fevereiro de 1980, a proprietária, já qualificada, se comprometeu vender a PAULINO RAMOS, (CPF 659 012 828/68 - RG 6 421 891), brasileiro, operador contábil, casado em comunhão de bens com ROSA GOMES DE LIMA RAMOS , residente à Avenida Alberto Byington nº 2390, Alto de - Vila Maria, em São Paulo-SP; pelo valor de Cr$ 545.000,00. - que serão pagos na forma estabelecida no título, o imóvel objeto desta matrícula. O adquirente, por si e seus sucessores, obrigou-se a respeitar as restrições constantes do título. -/ Foi apresentado o CRS do INPAS, nº 576 763, que ficou arquivado neste Registro.-

O Oficial subst.º (Ricardo Sérgio Fioravanti).

Av.02 - Em 23 de novembro de 2.001.(microfilme 105.495).
A RUA QUINZE do loteamento denominado "PARQUE RESIDENCIAL MAYARD", nesta cidade, teve sua denominação alterada para "RUA DR. ANTONIO SYLVIO CUNHA BUENO", nos termos do Decreto Municipal nº 1.440/82, arquivado neste Registro.

O Escrevente Autorizado, (Carlos Roberto Dias).

R.03 - Em 23 de novembro de 2.001.(microfilme 105.495).

continua no verso

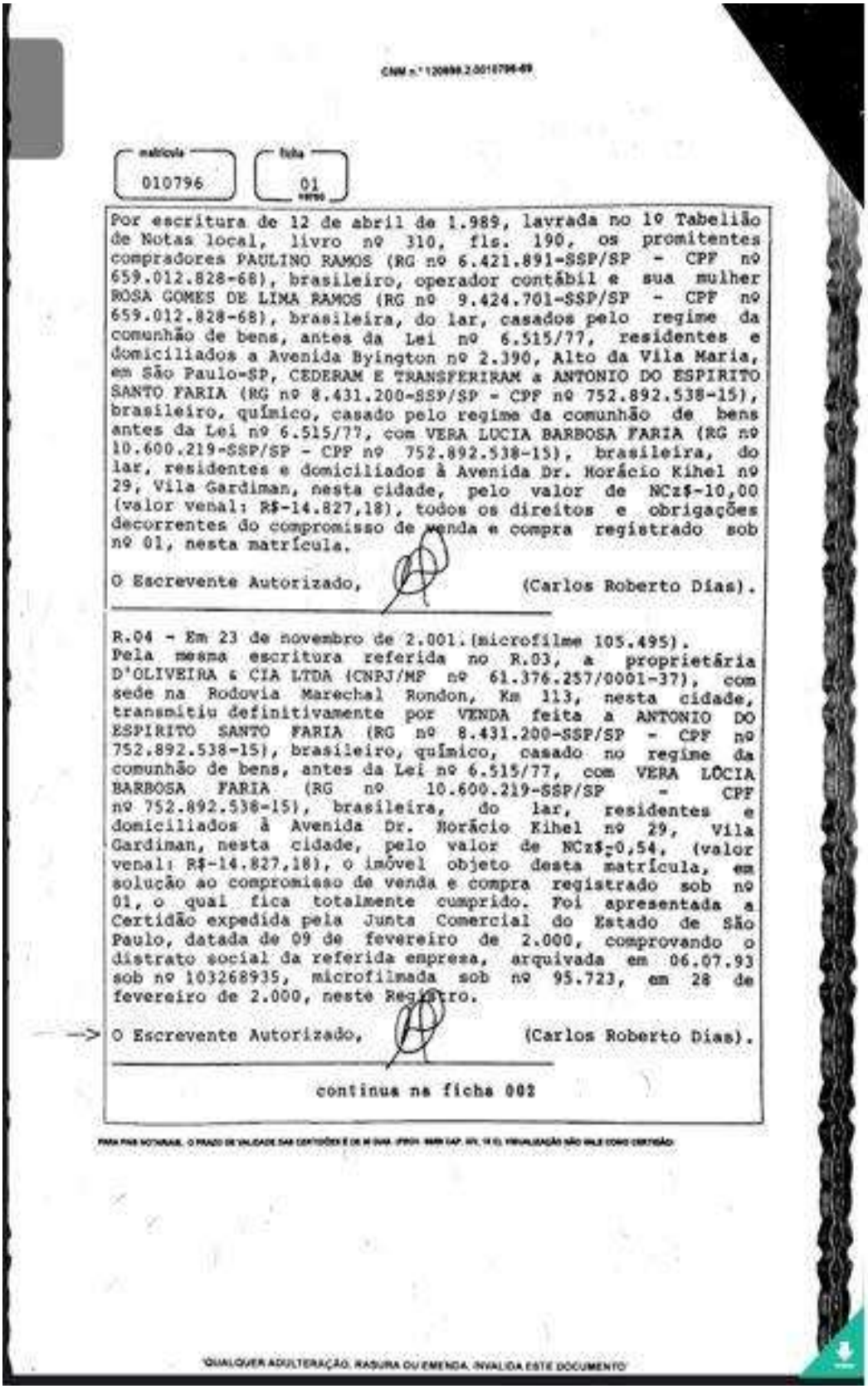
1/2

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Itu - SP

120998 AA 0821627 0425

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Matricula ficha 01



CNM nº 130696.2.0010796-69

matrícula 010796 | ficha 01 verso

Por escritura de 12 de abril de 1.989, lavrada no 1º Tabelião de Notas local, livro nº 310, fls. 190, os promitentes compradores PAULINO RAMOS (RG nº 6.421.891-SSP/SP - CPF nº 659.012.828-68), brasileiro, operador contábil e sua mulher ROSA GOMES DE LIMA RAMOS (RG nº 9.424.701-SSP/SP - CPF nº 659.012.828-68), brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados a Avenida Byington nº 2.390, Alto da Vila Maria, em São Paulo-SP, CEDERAM E TRANSFERIRAM a ANTONIO DO ESPIRITO SANTO FARIA (RG nº 8.431.200-SSP/SP - CPF nº 752.892.538-15), brasileiro, químico, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77, com VERA LUCIA BARBOSA FARIA (RG nº 10.600.219-SSP/SP - CPF nº 752.892.538-15), brasileira, do lar, residentes e domiciliados à Avenida Dr. Horácio Kihel nº 29, Vila Gardiman, nesta cidade, pelo valor de NCz$-10,00 (valor venal: R$-14.827,18), todos os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra registrado sob nº 01, nesta matrícula.

O Escrevente Autorizado, (Carlos Roberto Dias).

R.04 - Em 23 de novembro de 2.001.(microfilme 105.495).
Pela mesma escritura referida no R.03, a proprietária D'OLIVEIRA & CIA LTDA (CNPJ/MF nº 61.376.257/0001-37), com sede na Rodovia Marechal Rondon, Km 113, nesta cidade, transmitiu definitivamente por VENDA feita a ANTONIO DO ESPIRITO SANTO FARIA (RG nº 8.431.200-SSP/SP - CPF nº 752.892.538-15), brasileiro, químico, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com VERA LÚCIA BARBOSA FARIA (RG nº 10.600.219-SSP/SP - CPF nº 752.892.538-15), brasileira, do lar, residentes e domiciliados à Avenida Dr. Horácio Kihel nº 29, Vila Gardiman, nesta cidade, pelo valor de NCz$-0,54, (valor venal: R$-14.827,18), o imóvel objeto desta matrícula, em solução ao compromisso de venda e compra registrado sob nº 01, o qual fica totalmente cumprido. Foi apresentada a Certidão expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, datada de 09 de fevereiro de 2.000, comprovando o distrato social da referida empresa, arquivada em 06.07.93 sob nº 103268935, microfilmada sob nº 95.723, em 28 de fevereiro de 2.000, neste Registro.

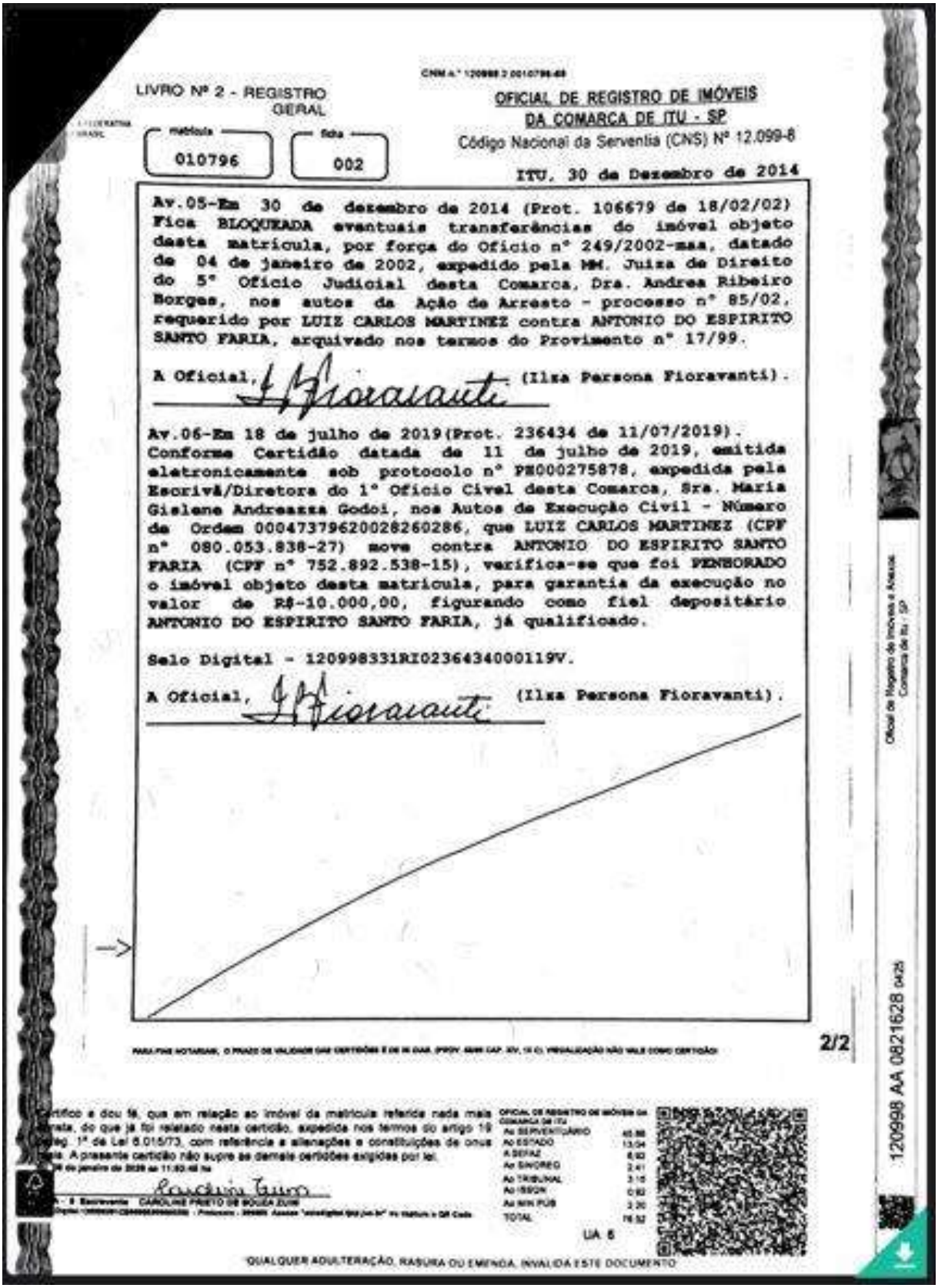
O Escrevente Autorizado, (Carlos Roberto Dias).

continua na ficha 002

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DAS CERTIDÕES É DE 30 DIAS. (PROV. 58/89 CGJ, ART. 19 C). VISUALIZAÇÃO NÃO VALE COMO CERTIDÃO.

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Matrícula ficha 01 verso



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE ITU - SP
Código Nacional da Serventia (CNS) Nº 12.099-8

matrícula 010796 | ficha 002

ITU, 30 de Dezembro de 2014

Av.05-Em 30 de dezembro de 2014 (Prot. 106679 de 18/02/02) Fica BLOQUEADA eventuais transferências do imóvel objeto desta matrícula, por força do Ofício nº 249/2002-maa, datado de 04 de janeiro de 2002, expedido pela MM. Juíza de Direito do 5º Ofício Judicial desta Comarca, Dra. Andrea Ribeiro Borges, nos autos da Ação de Arresto - processo nº 85/02, requerido por LUIZ CARLOS MARTINEZ contra ANTONIO DO ESPIRITO SANTO FARIA, arquivado nos termos do Provimento nº 17/99.

A Oficial, (Ilza Persona Fioravanti).

Av.06-Em 18 de julho de 2019(Prot. 236434 de 11/07/2019). Conforme Certidão datada de 11 de julho de 2019, emitida eletronicamente sob protocolo nº PE000275878, expedida pela Escrivã/Diretora do 1º Ofício Cível desta Comarca, Sra. Maria Gislene Andreazza Godoi, nos Autos de Execução Civil - Número de Ordem 00047379620028260286, que LUIZ CARLOS MARTINEZ (CPF nº 080.053.838-27) move contra ANTONIO DO ESPIRITO SANTO FARIA (CPF nº 752.892.538-15), verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução no valor de R$-10.000,00, figurando como fiel depositário ANTONIO DO ESPIRITO SANTO FARIA, já qualificado.

Selo Digital - 120998331RI02364340001l9V.

A Oficial, (Ilza Persona Fioravanti).

2/2

Certifico e dou fé, que em relação ao imóvel da matrícula referida nada mais consta, do que já foi relatado nesta certidão, expedida nos termos do artigo 19 §1º, item 1º da Lei 6.015/73, com referência a alienações e constituições de ônus reais. A presente certidão não supre as demais certidões exigidas por lei.

Escrevente CAROLINE PRETO DE SOUZA ZUIM

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU

Ao SERVENTUÁRIO	45,86
Ao ESTADO	13,04
À SEFAZ	8,93
Ao SINOREG	2,41
Ao TRIBUNAL	3,15
Ao ISSQN	0,82
Ao MIN.PÚB	3,20
TOTAL	76,52

LIA 6

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Itu - SP

120998 AA 0821628 0425

Matricula ficha 02



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
FICHA ESPELHO - IPTU 2026

DATAS DE VENCIMENTO			
ÚNICA 1º OPÇÃO 30/01/2026	ÚNICA 2º OPÇÃO 27/02/2026	1ª PARCELA 09/01/2026	2ª PARCELA 10/02/2026
3ª PARCELA 10/03/2026	4ª PARCELA 10/04/2026	5ª PARCELA 11/05/2026	6ª PARCELA 10/06/2026
7ª PARCELA 13/07/2026	8ª PARCELA 10/08/2026	9ª PARCELA 10/09/2026	10ª PARCELA 09/10/2026
11ª PARCELA 10/11/2026			

INSCRIÇÃO MUNICIPAL	EXERCÍCIO	REGISTRO	TIPO DE IMPOSTO
060100000011000	2026	0016285	PREDIAL

PROPRIETÁRIO: CELSO FELIPE DA SILVEIRA
COMPROMISSÁRIO:

ENDEREÇO DO IMÓVEL: DOUTOR ANTONIO SYLVIO CUNHA BUENO 00000 - - - ITU - SP - CEP: 13311-520
QUADRA 03 LOTE 11

ENDEREÇO DE ENTREGA: SANTA RITA 01289

VL Mº TERRENO - R$		FATOR PROF.		FATOR SITUAÇÃO		FATOR SUPERFÍCIE		FATOR TOPOGRAF.		FATOR GLEBA		VL Mº JÁ DEPR. - R$		ÁREA TERRENO	VL VN TERRENO - R$
116,05	X	1	X	1	X	1	X	1	X	1	=	116,05	X	279.65	32.453,38

CÓDIGO	ÁREA CONSTRUÍDA	VL Mº CONST.(R$)	ANO CON.	FTOBS	CÓDIGO	ÁREA CONSTRUÍDA	VL Mº CONST.(R$)	ANO CON.	FTOBS	CÓDIGO	ÁREA CONSTRUÍDA	VL Mº CONST.(R$)	ANO CON.	FTOBS	CÓDIGO	ÁREA CONSTRUÍDA
0102	68.98	734.1	1989	0.79	0102	43.14	734.1	2015	1							

VL Mº CONST.(R$)	ANO CON.	FTOBS	CÓDIGO	ÁREA CONSTRUÍDA	VL Mº CONST.(R$)	ANO CON.	FTOBS	CÓDIGO	ÁREA CONSTRUÍDA	VL Mº CONST.(R$)	ANO CON.	FTOBS	CÓDIGO	ÁREA CONSTRUÍDA	VL Mº CONST.(R$)

ANO CON.	FTOBS	CÓDIGO	ÁREA CONSTRUÍDA	VL Mº CONST.(R$)	ANO CON.	FTOBS	CÓDIGO	ÁREA CONSTRUÍDA	VL Mº CONST.(R$)	ANO CON.	FTOBS	CÓDIGO	ÁREA CONSTRUÍDA	VL Mº CONST.(R$)	ANO CON.	FTOBS

TESTADA	TOTAL Mº CONSTRUÇÃO	VL VENAL CONSTRUÇÃO - R$	EXCESSO VALOR VENAL	DESTINAÇÃO	VALOR VENAL DO IMÓVEL - R$	VALOR DO IMPOSTO CHEIO - R$
11,00	112,12	71.673,26	0,00	RESIDENCIAL	104.126,64	1.041,26

VALOR DO IMP. SEM DESCONTO - R$	PORCENTAGEM DO DESCONTO	DESCONTO - R$	VALOR TOTAL DO LANÇAMENTO - R$	PARCELA	VALOR PARCELA - R$
	0,00 %	0,00	1.041,26	11	94,66

MENSAGEM:

Espelho do IPTU 2026

O IPTU está cadastrado na Prefeitura de Itu em nome CELSO FELIPE DA SILVEIRA.

Prefeitura da Estância Turística de Itu

Secretaria Munícipal de Finanças
Depto. de Cadastro Imobiliário

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 210/2026

O Departamento do Cadastro Imobiliário, certifica o (s) valor (es) venal (is), da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes em nossos assentamentos.

Exercício : 2026
Inscrição: 06.0100.00.0011.000
Contribuinte : CELSO FELIPE DA SILVEIRA
Local Imóvel : R. DOUTOR ANTONIO SYLVIO CUNHA BUENO 00000 PQ RESID MAYARD 13311-520
Loteamento : PARQUE RESIDENCIAL MAYARD Quadra : 03 Lote : 11

Área do Terreno m²	:	279,65
Valor Venal do Terreno	: R$	32.453,38
Área da Construção m²	:	112,12
Valor Venal da Construção	: R$	71.673,26
Valor Venal do Imóvel	: R$	104.126,64

Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano, R$ 104.126,64

(cento e quatro mil, cento e vinte e seis reais e sessenta e quatro centavos)

Certidão de valor venal

Prefeitura da Estância Turística de Itu
Secretaria Municipal de Finanças
Setor de Dívida Ativa

Ced

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Inscrição Cadastral:	Imobiliário 000100000011000	**Código Cadastro:**	0016285
Contribuinte:	CELSO FELIPE DA SILVEIRA	**Vínculo:**	Proprietário
CPF:	710.296.729-20	**Situação do cadastro:**	Ativo
Endereço:	R. DOUTOR ANTONIO SYLVIO CUNHA BUENO, 00000 L-11 Q-3 (Q: 03 L: 11) - PQ RESID MAYARO - ITU/SP CEP: 13311-520		

CERTIFICA-SE, que após verificação procedida nos livros e lançamentos da Dívida Ativa do Município, dele, constatou- se a NÃO existência de débitos Municipais até a presente data.

A presente certidão tem sua validade por 90 (noventa) dias após a sua emissão, ressalvando a Fazenda Municipal o direito de a qualquer tempo lançar e cobrar qualquer importância que lhe venha a ser julgada devida.

ITU, 29 de Dezembro de 2025

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Certidão válida até : 29/03/2026

Certidão emitida por INTERNET - Certidão Emitida às 11:24:47 do dia 29/12/2025 11:24:47 - Código para Validação da certidão: 656J1JQBG8AWY3YFKHPL

A veracidade desta certidão informações aqui dispostas podem ser validadas no site: http://portalcontribuinte.giseonline.com.br/itu, utilizando o código aqui apresentado.

Página 1 de 1

Certidão negativa de débitos



Comprovante de endereço em nome do inquilino

COMPARATIVOS

Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA

DAS AMOSTRAS DOS

IMÓVEIS COMPARADOS

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa Padrão Econômico**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Anúncio**
- Endereço/URL: **https://www.betoimoveis.com.br/imovel/casa-itu-1-quarto-32-m/CA5421-BET?from=sale**
- Bairro: **Parque Residencial Mayard**
- Município: **Itu**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **32,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre regular e reparos simples**

2 - Características da edificação: **Terreno com edícula ,com 1 quarto, cozinha e banheiro.**

Distancia 180 m do imóvel avaliando.

Patrícia Oliveira
(11) 99966-9715

3 – Endereço do imóvel: **Rua Joaquim Ferreira Lisboa - Parque Residencial Mayard - Itu/SP.**

4 - Preço (Oferta): **R$ 320.000,00**

5 - Foto:



Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa Térrea**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Anuncio**
- Endereço/URL: **https://www.imovelweb.com.br**
- Bairro: **Parque Residencial Mayard**
- Município: **Itu**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:
- Área Real Total: **150,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre regular e reparos simples**

2 - Características da edificação:
01 SALA
01 SALA DE JANTAR
01 COZINHA
03 QUARTOS
02 BANHEIROS
01 QUARTINHO NO FUNDO DO QUINTAL
ÁREA DE LAVANDERIA
GARAGEM PARA 2 carros

Distancia 650m do imóvel avaliando.

Danilo Ferreira Corretor de Imoveis
Telefone: (11) 97227-0119

3 – Endereço do imóvel: **Rua Bento de Arruda 153, Parque Residencial Mayard, Itu/SP.**

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-150-m-por-r$-3009767327.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=6.

4 - Preço (Oferta): **R$ 350.000,00**

5 - Foto:



Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa Padrão Econômico**
- Idade (Aparente): **25 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Anúncio**
- Endereço/URL: **https://www.imovelweb.com.br**
- Bairro: **Parque Residencial Mayard**
- Município: **Itu**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **128,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Reparos simples**

2 - Características da edificação: **Edícula com 250 m2 de área de terreno, 127,70 m2 de área construída, com acabamento simples, quarto/sala, cozinha, banheiro, quintal.**

Distancia 140 m do imóvel avaliado.

MBS Imóveis

Telefone: (11) 4022-6104

3 – Endereço do imóvel: **Rua Antônio Perez Guimarães 101, Parque Residencial Mayard, Itu/SP.**

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/mayard-3023796115.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=2.

4 - Preço (Oferta): **R$ 308.000,00**

5 - Foto:



Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa Térrea**
- Idade (Aparente): **35 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Anúncio**
- Endereço/URL: **https://www.imovelweb.com.br**
- Bairro: **Parque Residencial Mayard**
- Município: **Itu**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **168,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre regular e reparos simples**

2 - Características da edificação:

- **3 banheiros**
- **6 vagas**
- **3 quartos**
- **1 suíte**

Distancia 63 m do imóvel avaliado.

Danilo Ferreira Corretor de Imoveis
Telefone: (11) 97227-0119

3 – Endereço do imóvel: **Rua Doutor Antônio Sylvio Cunha Bueno 67, Parque Residencial Mayard, Itu/SP.**

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-168-m-por-r$-480.000-00-parque-3009768209.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=2&n_pos=13.

4 - Preço (Oferta): **R$ 480.000,00**

5 - Foto:



Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa Térrea**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Anúncio**
- Endereço/URL: **https://www.daniloferreiraimoveis.com.br/imovel/casa-itu-5-quartos-170-m/CA1556-NIMC?from=sale**
- Bairro: **Parque Residencial Mayard**
- Município: **Itu**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **170,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre regular e reparos simples**

2 - Características da edificação: **5 Quartos**
1 Suíte
3 Banheiros
2 Vagas

Distancia 750 m do imóvel avaliado.

DANILO FERREIRA
(11) 97227 0119

.

3 – Endereço do imóvel: **Rua Gabriel Prestes, 52 - Parque Residencial Mayard, Itu/SP.**

4 - Preço (Oferta): **R$ 470.000,00**

5 - Foto:



Amostra 6

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa Térrea**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Anúncio**
- Endereço/URL: **https://www.imobiliariacostaitu.com.br/imovel/casa-itu-3-quartos-200-m/CA0150-EMPY**
- Bairro: **Parque Residencial Mayard**
- Município: **Itu**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **200,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre regular e reparos simples**

2 - Características da edificação: **3 Quartos**
2 Banheiros
2 Vagas

Distancia 400 m do imóvel avaliando.

Imobiliária Costa
(11) 4024 7483

3 – Endereço do imóvel: **Rua Francisco Gazzola 75, Parque Residencial Mayard, Itu/SP.**

4 - Preço (Oferta): **R$ 450.000,00**

5 - Fotos:



Amostra 7

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa Térrea**
- Idade (Aparente): **10 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Anúncio**
- Endereço/URL: **https://www.chavesnamao.com.br**
- Bairro: **Parque Residencial Mayard**
- Município: **Itu**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **96,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação:

- **Quartos2**
- **Banheiros1**
- **Garagens**

Distancia 950 m do imóvel avaliando.

3 – Endereço do imóvel: **Rua Doutor Lauro Lima Verde, Parque Residencial Mayard, Itu/SP.**

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-itu-parque-residencial-mayard-250m2-RS390000/id-34490706/ .

4 - Preço (Oferta): **R$ 390.000,00**

5 - Foto:



Amostra 8

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa Térrea**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Anúncio**
- Endereço/URL: **https://www.chavesnamao.com.br**
- Bairro: **Parque Residencial Mayard**
- Município: **Itu**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **119,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre regular e reparos simples**

2 - Características da edificação:

- **Quartos4**
- **Suites1**
- **Banheiros1**

Distancia 500 m do imóvel avaliando.

Gabriela Trivellato
Telefone: (11) 98950-5295
.

3 – Endereço do imóvel: **Rua Francisco Gazzola, 1, Parque Residencial Mayard, Itu/SP.**

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-itu-parque-residencial-mayard-250m2-RS450000/id-32287248/

4 - Preço (Oferta): **R$ 450.000,00**

5 - Foto:



CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: GUSTAVO ABELARDO BRASIL KUSS

Qualificação: Perito avaliador

CRECI nº: 149053 / SP | CNAI **nº:** 19962

Formação Profissional:

-Técnico em Transações Imobiliárias e Gestão de Negócios.

-Proecci - Programa de Educação Continuada para Corretores de Imóveis.

-Avaliador Imobiliário - CRECI SP.

-Perito Judicial - SP. COFECI / CNAI - Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis.

Experiência Profissional:

-ABYARA BRASIL BROKERS. Corretor de imóveis.

-GAFISA CONSTRUÇÕES E VENDAS, Corretor de imóveis.

-QUINTO ANDAR LOCAÇÕES DE IMÓVEIS, Corretor de imóveis.

-CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Corretor credenciado.

AVALIAÇÕES REALIZADAS A ÓRGÃOS PÚBLICOS;

-MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO. Perito avaliador da comissão imobiliária.

-CAEX SP. Centro de Apoio Operacional à Execuções. Perito avaliador.

-TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO TRABALHO DE ITAPECERICA DA SERRA - SP. Perito avaliador.

-PREFEITURA DE BARUERI - SP. Perito avaliador.

-PREFEITURA DE ARAÇARIGUAMA - SP. Perito avaliador.

-PREFEITURA CAPELA DO ALTO - SP. Perito avaliador.

-PREFEITURA DE BOITUVA – SP. Perito avaliador.

AVALIAÇÕES REALIZADAS PARA PESSOAS FISICAS E JURIDICAS;

Apartamentos, Áreas, Casas, Galpões, Lojas e Salas Comerciais e Terrenos.

FAÇO PARTE DE GRUPO DE AVALIADORES DO ESTADO DE SÂO PAULO / CRECI SP.