



FUTURA
REAL ESTATE



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUISITANTE:

Dr. Marcelo Jaguszewski

IMÓVEL:

**Estrada Elias Alves da Costa, 2300
São João
Itapevi-SP
CEP: 06696-075**



IMÓVEL DE ANÁLISE



MATRÍCULA 58.487

Imóvel: UM TERRENO URBANO, designado por ÁREA B, no bairro de São João, do lugar denominado “QUATRO ENCRUZILHADAS”, situado neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: principia em marco primordial, pnto “0” da planta; desse ponto em sentido anti-horário e confrontando-se com propriedade de Felisberto dos Santos com azimuth 342°35'09" e a distância de 240,41 metros até o ponto 01; desse ponto confronta com o ponto 03 com propriedade de Manoel Pereira de Arruda com os seguintes azimuths 262°19'50", 276°24'35", 307°16'44", 34°10'10", 434°14'40", 331°03'56", 320°59'08" com as distâncias respectivas de 10,20 metros, 10,62 metros, 22,66 metros, 19,29 metros, 20,80 metros, 23,22 metros, 20,49 metros...

Área total de 238.492,58 metros quadrados

Contribuinte Municipal: nº 23.133.12.48.0001.00.000

CARACTERÍSTICAS:

Área terreno: 238.492,58m²
Área construída: 986,40m²

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITAPEVI

RUA PADRE MANFREDO SCHUBIGER, N° 94 - CEP 06694-120 - JARDIM NOVA ITAPEVI - FONE 4143-8090

SECRETARIA DA FAZENDA E PATRIMÔNIO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

N° 5136/2025

Número do Processo: /

Interessado: Internet

A prefeitura do **MUNICIPIO DE ITAPEVI**, no uso da atribuição que lhe confere o artigo, 445 da Lei Complementar nº 34, de 23 de dezembro de 2005, **CERTIFICA** nesta data, com base nas informações do cadastro, o valor venal do imóvel abaixo identificado, ficando desde já, ressalvado o direito da Fazenda Pública, cobrar eventuais débitos que vierem a ser apurados e desde que devidamente comprovados.

Inscrição 23.133.12.48.0001.00.000 IdFísico 106509 Situação: Ativo
Proprietário NOVA FENIX INCORPORADORA LTDA ME - CNPJ/CPF 03.475.987/0001-99
Local do Imóvel 06675-200 - ESTRADA ELIAS ALVES DA COSTA, 2300
Bairro/Loteamento SAO JOAO Quadra: GL Lote: AREA B
Endereço Entrega 06186-020 - RUA EVARISTO DA SILVA, 128
Bairro Entrega QUITAUNA Cidade OSASCO Estado SP

Outros Proprietários:

Exercício de Lançamento	2025	Valor Venal Territorial	2.530.233,63
Área Terreno	238492.58	Valor Venal Predial	1.087.822,94
Área Edificada	986.40	Valor Venal Excesso	5.686.386,32
Quadra Imóvel	GL	Valor Venal Imóvel	9.304.442,89
Lote Imóvel	AREA B		



MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A finalidade deste parecer é determinar o valor de venda de mercado para o imóvel. Para tanto, foi utilizado o método comparativo direto (ABNT 14653-1, item 8.2.1), que permite a determinação do valor, utilizando como amostra imóveis com características semelhantes. Para tanto, adotamos os seguintes critérios:

- Região;
- Características;
- Metragem útil;

Conforme mencionado acima, para fazer o estudo, utilizamos de critérios objetivos para análise.

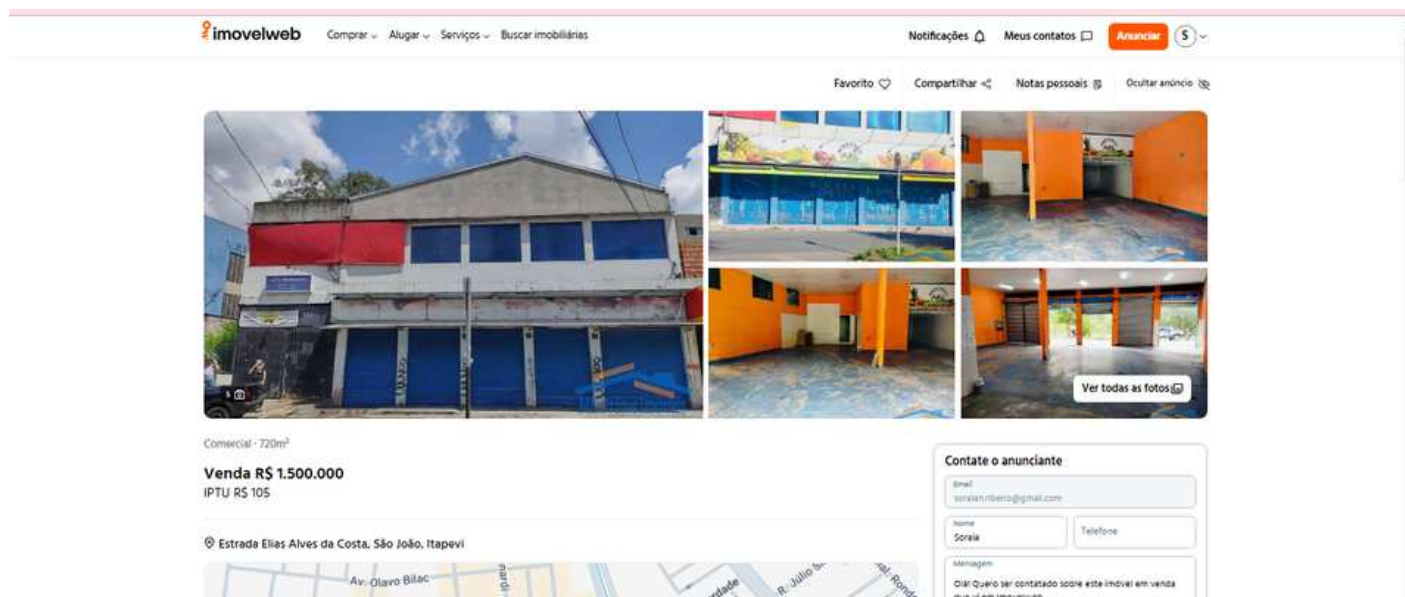
Para realização do estudo buscamos imóveis, com anúncios recentes na região de Itapevi-SP, com características semelhantes ao terreno, objeto desta análise.

No que se refere à metragem, adotamos imóveis anunciados que tivessem a metragem de 220m² a 632m² de área total.

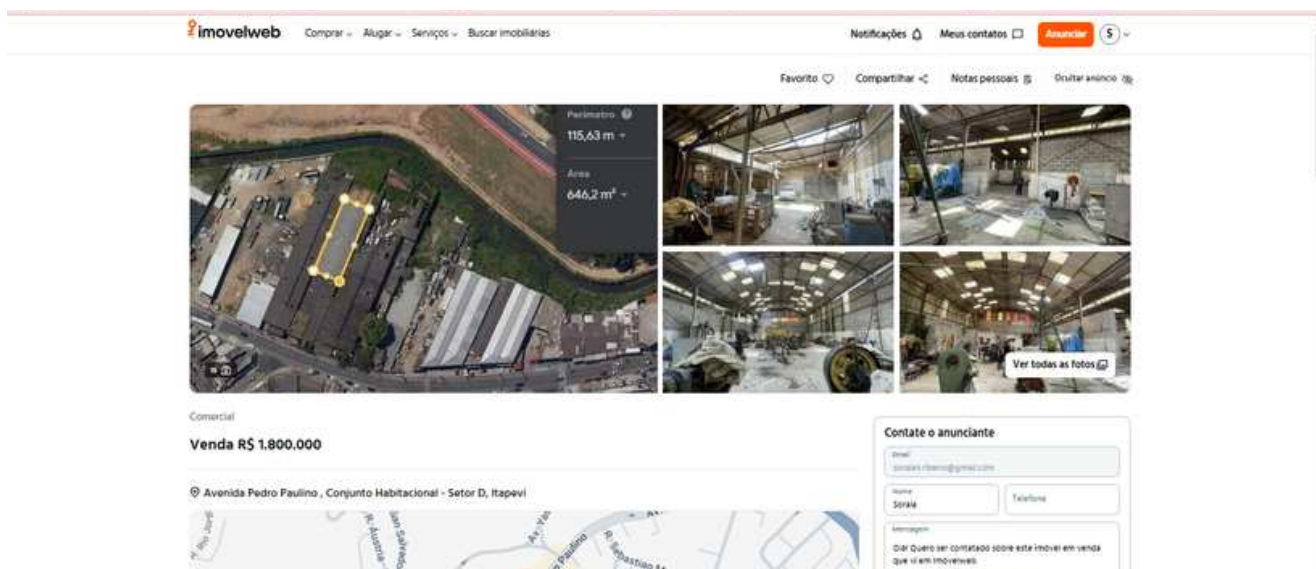
De acordo com os critérios estabelecidos, as fontes de buscas foram os principais portais de anúncios imobiliários mais vistos do Brasil como o Imobelweb e Zapimoveis.



AMOSTRAS



a: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-em-itapevi-3001142190.html>



A: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-deposito-armazem-a-venda-em-itapevi-3007055097.html>



AMOSTRAS

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ **Anunciar** S ▾

Favorito ♥ Compartilhar ◀ Notas pessoais ⓘ Ocultar anúncio ⚙

Comercial - 996m²

Venda R\$ 2.000.000

📍 Avenida Presidente Vargas., Jardim Nova Itapevi, Itapevi

Leonardo do Brasil

Contate o anunciante

Email: sorvalyn.ribeiro@gmail.com

Nome: _____ Sobrenome: _____ Telefone: _____

Mensagem:

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-no-jardim-nova-itapevi-3015450312.html>



FUTURA
REAL ESTATE

CONCLUSÃO

VALOR DO ANÚNCIO	M²	VALOR M²	ENDEREÇO
1.500.000,00	720	2.083,33	Estrada Elias Alves da Costa, São João, Itapevi
1.800.000,00	646,2	2.785,52	Avenida Pedro Paulino , Conjunto Habitacional - Setor D, Itapevi
2.000.000,00	996	2.008,03	EST DA LAGOA , Jardim São Marcos, Itapevi

VALOR DA MÉDIA ABSOLUTA DAS AMOSTRAS	MÉDIA DO TAMANHO DAS ÁREAS ANUNCIADAS	VALOR MÉDIO DO M²	VALOR do M² multiplicado pelo tamanho da unidade (986,40m²)
R\$ 1.766.666,67	787,40	R\$ 2.243,67	R\$ 2.213.157,23

O presente laudo foi elaborado pela Imobiliária FUTURA REAL ESTATE LTDA, CRECI nº 45080-J, através de seu responsável técnico, Ronivaldo de Souza Silva, CRECI nº 183684-F.

O método utilizado foi o Método Comparativo Direto em consonância com a norma da ABNT 14653-1, em seu item 8.2.1, cuja redação diz que o método comparativo direto de dados de mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foram analisadas 03 (três) amostras de imóveis na mesma região do Município de Itapevi-SP, com características parecidas, cuja metragem varia de 646m² a 996m².

O valor obtido da média de mercado foi de R\$ 1.766.666,67. Utilizamos este critério de análise, por serem amostras parecidas em características e tamanho.

Portanto, atribuo o valor de **R\$ 1.766.666,67** como valor de mercado para o imóvel analisado.



AGENTE ESPECIALISTA



Corretor especialista em vendas de imóveis residenciais. Corretor Técnico responsável na IMOBILIÁRIA FUTURA REAL ESTATE LTDA.

São Paulo, 12 de Agosto de 2025

RONIVALDO S SILVA
CRECI 183684-F



11 97648-8316



OPINIÃO TÉCNICA SOBRE PREÇO DE VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido do Doutor **Marcelo Jaguszewski** avalio o presente imóvel:

Imóvel: 7700 - CRI de Itapevi-SP

Localização: Estrada Elias Alves da Costa, 2300 - São João | Itapevi-SP | CEP: 06696-075

Descrição do bem: UM TERRENO URBANO, designado por ÁREA B, no bairro de São João, do lugar denominado "QUATRO ENCRUZILHADAS", situado neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: principia em marco primordial, pnto "0" da planta; desse ponto em sentido anti-horário e confrontando-se com propriedade de Felisberto dos Santos com azimuth 342°35'09" e a distância de 240,41 metros até o ponto 01; desse ponto confronta com o ponto 03 com propriedade de Manoel Pereira de Arruda com os seguintes azimutes 262°19'50", 276°24'35", 307°16'44", 34°10'10", 434°14'40", 331°03'56", 320°59'08" com as distâncias respectivas de 10,20 metros, 10,62 metros, 22,66 metros, 19,29 metros, 20,80 metros, 23,22 metros, 20,49 metros...
Área total de 238.492,58 metros quadrados. Área construída: 986,40m².

Valor de Mercado: O imóvel aqui avaliado tem como valor de mercado a estimativa de **R\$ 1.750.000,00 (Um milhão Setecentos e Cinquenta Mil Reais)**.

Os dados obtidos para a avaliação têm como base terrenos semelhantes na localidade.

E, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, JULIO CESAR MILANI DAMASO, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI-SP sob nº139105-F, assino e certifico este parecer que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530/78, tendo validade de aproximadamente 6 meses.

São Paulo, 10 de Agosto de 2025


CORRETOR JULIO CESAR MILANI DAMASO - CRECI 139105-F

ESTUDO OPINATIVO

PROCESSO: 0002443-52.2020.8.26.0541

SOLICITANTE: DR. MARCELO JEGUSZEWSKI

IMÓVEL: De acordo com a matrícula 7700 o imóvel possui 986,40m², de área construída.

UM TERRENO URBANO, designado por ÁREA B, no bairro de São João, do lugar denominado "QUATRO ENCRUZILHADAS", situado neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: principia em marco primordial, pnto "0" da planta; desse ponto em sentido anti-horário e confrontando-se com propriedade de Felisberto dos Santos com azimuth 342°35'09" e a distância de 240,41 metros até o ponto 01; desse ponto confronta com o ponto 03 com propriedade de Manoel Pereira de Arruda com os seguintes azimutes 262°19'50", 276°24'35", 307°16'44", 34°10'10", 434°14'40", 331°03'56", 320°59'08" com as distâncias respectivas de 10,20 metros, 10,62 metros, 22,66 metros, 19,29 metros, 20,80 metros, 23,22 metros, 20,49 metros... Área total de 238.492,58 metros quadrados. Área construída: 986,40m².

Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, o qual se fundamenta no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 e tem como base a experiência de mercado do corretor subscritor.

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.700.000,00 (Um Milhão e Setecentos Mil Reais)



RODRIGO SOUZA

Creci 207832

	PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITAPEVI RUA PADRE MANFREDO SCHUBIGER, N° 94 - CEP 06694-120 - JARDIM NOVA ITAPEVI - FONE 4143-8090 SECRETARIA DA FAZENDA E PATRIMÔNIO
CERTIDÃO DE VALOR VENAL N° 5136/2025	
Número do Processo: / Interessado: Internet	
A prefeitura do MUNICIPIO DE ITAPEVI , no uso da atribuição que lhe confere o artigo, 445 da Lei Complementar nº 34, de 23 de dezembro de 2005, CERTIFICA nesta data, com base nas informações do cadastro, o valor venal do imóvel abaixo identificado, ficando desde já, ressalvado o direito da Fazenda Pública, cobrar eventuais débitos que vierem a ser apurados e desde que devidamente comprovados.	
Inscrição 23.133.12.48.0001.00.000 IdFísico 106509 Situação: Ativo Proprietário NOVA FENIX INCORPORADORA LTDA ME - CNPJ/CPF 03.475.987/0001-99 Local do Imóvel 06675-200 - ESTRADA ELIAS ALVES DA COSTA, 2300 Bairro/Loteamento SAO JOAO Quadra: GL Lote: AREA B Endereço Entrega 06186-020 - RUA EVARISTO DA SILVA, 128 Bairro Entrega QUITAUNA Cidade OSASCO Estado SP	
Outros Proprietários	
Exercício de Lançamento 2025	Valor Venal Territorial 2.530.233,63
Área Terreno 238492.58	Valor Venal Predial 1.087.822,94
Área Edificada 986.40	Valor Venal Excesso 5.686.386,32
Quadra Imóvel GL	Valor Venal Imóvel 9.304.442,89
Lote Imóvel AREA B	