



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

	PÁGINA
1 – DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER	2
2 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	2
3 – FINALIDADE DO PARECER	2
4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO	2
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	2
6 – VISTA AÉREA DO LOTEAMENTO FAZENDA DONA CAROLINA	2
7 – PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	3
8 – DOCUMENTOS	3
9 – CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL	6
10 – METODOLOGIA EMPREGADA	6
11 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO	7
12 – TABELA DAS AMOSTRAS	7
13 – AMOSTRAS ANALISADAS	7
14 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
15 – ENCERRAMENTO	10
16 – AVALIAÇÃO	10

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

12 de março de 2026.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação do Dr. *Jackson Kawakami*, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 204.110, estabelecido na Avenida Angélica, nº 2118, cj. 11, Consolação, São Paulo/SP, CEP 01228-200, tendo como interessada a *Associação de Moradores do Loteamento Fazenda Dona Carolina*, inscrita no CNPJ sob o nº 17.150.860/0001-04, com endereço na Estrada Municipal Manoel Stefani, s/nº, no bairro Capela do Barreiro, na cidade de Itatiba, Estado de São Paulo, CEP 13252-670.

3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

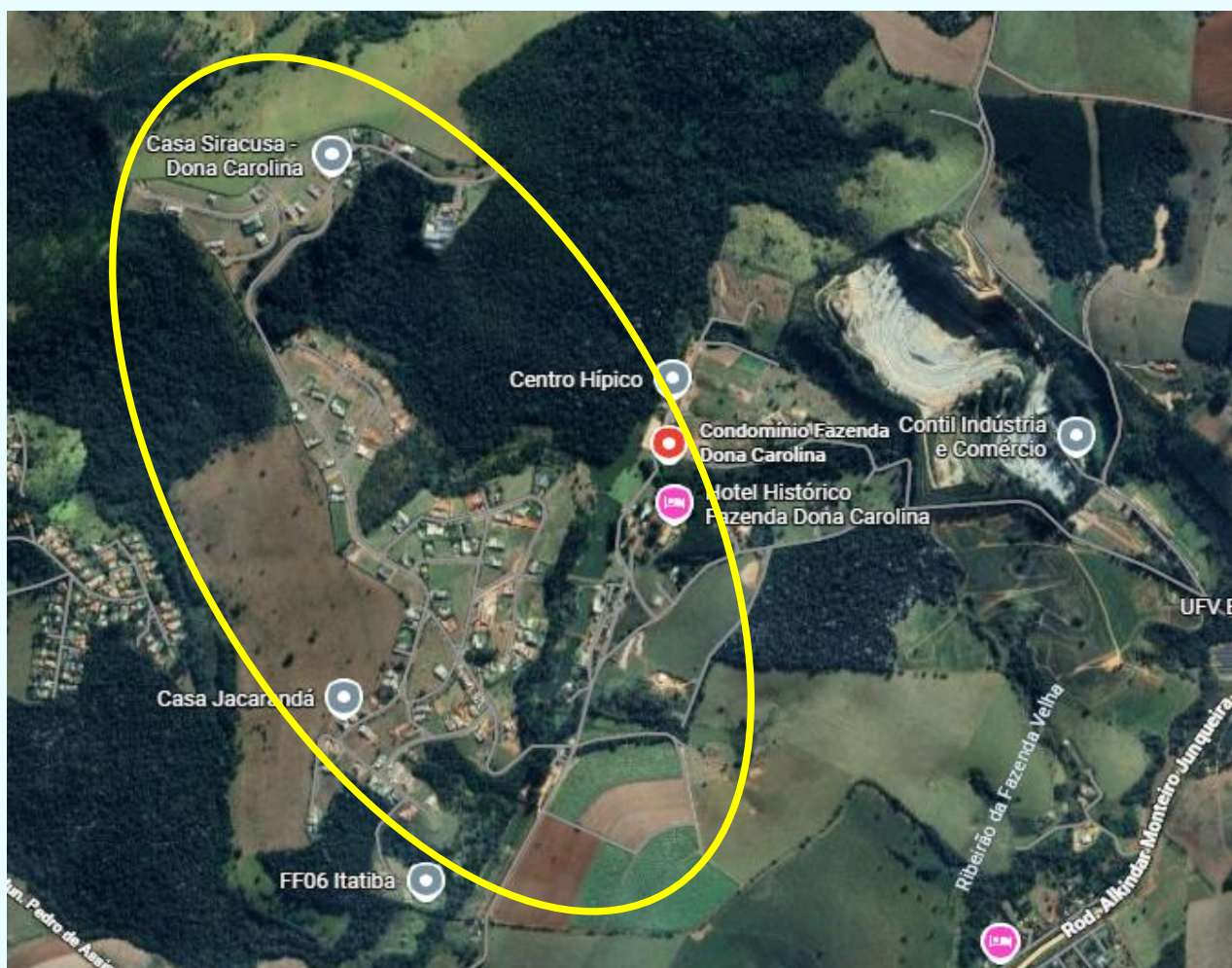
4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel situado na Rua Angelim, s/nº, lote 13 da quadra W do Loteamento Fazenda Dona Carolina, na cidade de Itatiba, Estado de São Paulo, CEP 13254-022.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno com área de 1.312,68m², com 25,06 metros de frente (em curva), 53,65 metros da frente aos fundos do lado direito, 50,40 metros da frente aos fundos do lado esquerdo, e 25,71 metros nos fundos.

6. VISTA AÉREA DO LOTEAMENTO FAZENDA DONA CAROLINA



7. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

LUANDA LS PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 20.423.227/0001-57.

Possuidores: SALVADOR LUIS DE LA NUEZ QUINTANA, inscrito no CPF nº 823.715.808-30, e ENEIDA CONCEIÇÃO DUO DE LA NUEZ, inscrita no CPF nº 821.302.138-04.

8. DOCUMENTOS

- Matrícula nº 51.598, do Oficial de Registro de Imóveis de Itatiba/SP;
- Inscrição na Prefeitura de Itatiba sob cadastro nº 24334-12-76-02350-0-0305-00000.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119776.2.0051598-09

MATRÍCULA N.º 051598

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP**

REGISTRO GERAL
LUIZ CARMO PASCOAL Oficial
WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Substituto Oficial

FICHA N.º 01

L.º 2 - REG. GERAL

M-51598

IMÓVEL: um terreno designado LOTE 13 da QUADRA W, do loteamento FAZENDA DONA CAROLINA, no Bairro do Barreiro, nesta cidade e comarca de Itatiba, em Macrozona de Urbanização Específica, na Zona Predominantemente Residencial, com a seguinte descrição perimétrica: 25,06 metros em curva de frente para a Rua Projetada 23, do lado direito com 53,65 metros, confrontando com o lote 12, do lado esquerdo com 50,40 metros, confrontando com o lote 14 e nos fundos com 25,71 metros, confrontando com as terras de propriedade de Ineida Bueno Frias, encerrando a área de 1.312m68m².

PROPRIETÁRIA: FDC - EMPREENDIMENTOS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA., com sede nesta cidade e comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, à Estrada Municipal Manoel Stefani s/n, Fazenda Dona Carolina, Bairro do Barreiro, inscrita no C.N.P.J./M.F. sob nº 71.734.610/0001-67.

REGISTRO ANTERIOR: R.04/38.387, de 14 de junho de 1994, do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista-SP; Matrícula nº 38.666, de 16 de agosto de 2001 e R.06/44.464, em 03 de novembro de 2011(loteamento), ambas desta Serventia.

O Substituto do Oficial,
Walmor Barbosa Martins Jr.

Av. 01, em 03 de novembro de 2011.

ABERTURA DE MATRÍCULA
Matrícula aberta nos termos do instrumento particular firmado em 16 de setembro de 2011.

O Substituto do Oficial,
Walmor Barbosa Martins Jr.

Prenotado sob nº 116921.

Av.02, em 03 de novembro de 2011.

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

O Substituto do Oficial,
Walmor Barbosa Martins Jr.

Prenotado sob nº 116921.

- segue no verso -

MOD. 16

Digitado - Ok
Conferência - Ok

= VERSO

01

FICHA N.º

L.º 2 - REG. GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119776.2.0051598-09

MATRÍCULA N.º

051598

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP

REGISTRO GERAL

LUIS CARMO PASCOAL
Oficial

WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

Av.03 em 22 de abril de 2.015..

CONTRIBUINTE

Procede-se esta averbação, à vista da escritura mencionada no R.04, para constar que o imóvel objeto da presente, vem sendo lançado pelo contribuinte número 24334.12.76.02350.0.0305.00000 Controle: 70227, conforme prova a Certidão Negativa de Débitos Imobiliários expedida pela Prefeitura deste município.

A Escrevente Autorizada,

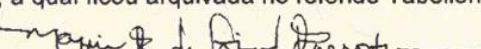

Marcia Regina de Lima Prezotto

R.04 em 22 de abril de 2.015.

VENDE E COMPRA

Por Certidão expedida em 25 de março de 2.015, extraída da escritura pública lavrada em 13 de março de 2.015, no 1º Tabelião de Notas da cidade de São Paulo/SP, (Livro nº 4321, folhas 07), a proprietária FDC EMPREENDIMENTOS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., anteriormente denominada FDC - Empreendimentos, Administração e Participação S/C Ltda., já qualificada, neste ato representada por seu sócio José Seabra Marino, CPF. nº 003.426.178-85, **VENDEU O IMÓVEL** pelo valor de R\$ 414.618,96 à **LUANDA LS PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Fábria, nº 800, Bloco B, apartamento 191, Vila Romana, inscrita no CNPJ/MF sob nº 20.423.227/0001-57, neste ato, representada por seus sócios administradores Mauro Sanchez, CPF. nº 136.812.588-30, e Maria Isabel Dias Louro Sanchez, CPF. nº 102.960.978-02, nos termos do contrato social mencionado na escritura. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Ministério da Fazenda, mencionada na escritura, a qual ficou arquivada no referido Tabelionato.

A Escrevente Autorizada,


Marcia Regina de Lima Prezotto

Prenotação sob nº 139.151

Av.5, em 08 de Julho de 2024

BLOQUEIO

Por Mandado Judicial expedido em 22 de maio de 2024, assinado digitalmente pela MM. Juíza de Direito - Drª. Renata Heloísa da Silva Salles, da 1ª. Vara Cível desta comarca de Itatiba/SP, extraído dos autos do Processo digital: nº.0001607-78.2023.8.26.0281, Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio; tendo como exequente: ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO FAZENDA DONA CAROLINA, CNPJ nº.17.150.860/0001-04; foi determinado o **BLOQUEIO** da presente matrícula.

O Escrevente Autorizado,


Celso Eric Simões

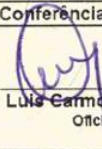
Prenotação nº.201.983 - Selo Digital/1197763310A0000034508824T.

MOD. 16



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITATIBA - SP

CERTIDÃO	CUSTAS	
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 51598 , sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos : 42,22	
	Estado : 12,00	
	Sec. Fazenda : 8,21	
	Registro Civil : 2,22	
	Trib. Justiça : 2,90	
	Ministério Público : 2,03	
	Imposto Municipal : 2,11	
	TOTAL : 71,69	
	PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	 Luis Carmo Pascoal Oficial
Itatiba, 08 de julho de 2024		



SELO DIGITAL

1197763C30A00000345089247

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

9. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

O imóvel avaliando está cadastrado junto a Municipalidade de Itatiba pelo número:

24334-12-76-02350-0-0305-00000

Conforme cadastro da Prefeitura de Itatiba para o exercício 2026, constam os seguintes dados para o imóvel avaliando:

Área do Terreno	1.312,68 m²
Área Construída	0,00 m²
Testada	25,06 m
Valor Venal do Imóvel	R\$ 414.478,71

 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. 2026	
INSCRIÇÃO 24334-12-76-02350-0-0305-00000 IDFISICO 70227 FISICO OUTROS Não DESTINATÁRIO LUANDA LS PARTICIPACOES LTDA LOCAL DO IMÓVEL 13254-022 - RUA ANGELIM BAIRRO DO IMÓVEL LOTEAMENTO FAZENDA DONA CAROLINA Loteamento LOTEAMENTO FAZENDA DONA Lote 13 Quadra W CTM ANTIGO 006420000101000				DEMONSTRATIVO DAS PARCELAS	
				Parcela	Vencimento
				Valor em R\$	
ÁREA TERRENO 1.312,68 VL M² TERR COBR (R\$) 315,75 VALOR VENAL TERRENO (R\$) 414.478,71 ÁREA PRÉDIO (M²) 0,00 VL M² PRÉDIO COBR (R\$) 0,00 VALOR VENAL PRÉDIO (R\$) 0,00 TESTADA 25,06 TP CONSTR ALIQUOTA 2,00 VALOR VENAL IMÓVEL (R\$) 414.478,71 VLR VENAL DO IMÓVEL TRIBUTÁVEL 414.478,71 ZONEAMENTO ZER IMPOSTO LANÇADO (R\$) 8.289,57 DESC APOSENTADO PREÇO PÚBLICO (R\$) 0,00 CONTRIB.ILUM.PUBL. (R\$) 129,28 TOTAL A PAGAR (R\$) 8.561,44 TX. REM. LIXO (R\$) 142,59 TOTAL DE TAXAS (R\$) 271,87				UNICA DESC 5% COM 3% DE DESCONTO 01/06 25/02/2026 02/06 25/03/2026 03/06 27/04/2026 04/06 25/05/2026 05/06 25/06/2026 06/06 27/07/2026 SEM DESCONTO 01/11 25/02/2026 02/11 25/03/2026 778,31 03/11 27/04/2026 778,31 04/11 25/05/2026 778,31 05/11 25/06/2026 778,31 06/11 27/07/2026 778,31 07/11 25/08/2026 778,31 08/11 25/09/2026 778,31 09/11 26/10/2026 778,31 10/11 25/11/2026 778,31 11/11 28/12/2026 778,34 TOTAL SEM DESCONTO 8.561,44	

10. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

11. LEVANTAMENTO COMPARATIVO

Foram elaboradas pesquisas recentes com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como parâmetro imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, observada a localização, padrão e tipo dos exemplares, tendo-se constatado ofertas de imóveis apresentando similaridade de padrão e localização. Pelos imóveis compatíveis e similares com o imóvel avaliando, estima-se que o valor **do metro quadrado** no mercado da região do imóvel avaliando, fica entre R\$ 539,07 à R\$ 630,50, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 581,26 para o imóvel avaliando.

12. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO SITUADO NO LOTEAMENTO FAZENDA DONA CAROLINA, EM ITATIBA/SP				
LOTE DE TERRENO COM ÁREA DE 1.312,68 m ²				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	LOTEAMENTO	VALOR DE VENDA	ÁREA DO TERRENO	VALOR DO M ²
Itatiba/SP	Fazenda Dona Carolina	R\$ 745.000,00	1.382,00 m ²	R\$ 539,07
Itatiba/SP	Fazenda Dona Carolina	R\$ 745.000,00	1.376,00 m ²	R\$ 541,42
Itatiba/SP	Fazenda Dona Carolina	R\$ 750.000,00	1.328,00 m ²	R\$ 564,76
Itatiba/SP	Fazenda Dona Carolina	R\$ 830.000,00	1.317,00 m ²	R\$ 630,22
Itatiba/SP	Fazenda Dona Carolina	R\$ 860.000,00	1.364,00 m ²	R\$ 630,50

13. AMOSTRAS ANALISADAS



PETERSON BARCELOS
CORRETOR DE IMÓVEIS



Lote Fazenda Dona Carolina- referência 093

Terreno em Condomínio

Itatiba - Loteamento Fazenda Dona Carolina

petersonbarcelos.com.br/93

Alto Padrão

Área privativa: 1.382,00 m²

Área total: 1.382,00 m²

R\$ 745.000,00

Lote com 1.382m², topografia em declive e vista panorâmica.

O loteamento Fazenda Dona Carolina é um condomínio especial para quem busca um refúgio de campo. Está conectado ao tradicional e histórico Hotel Fazenda Dona Carolina, que oferece diversas instalações recreativas, entre elas: centro hípico, tirolesa e arborismo, parede de escalada, caiaque, arco e flecha e outros, tudo em sistema pay-per-use.

O condomínio também possui uma estrutura própria de lazer, um verdadeiro clube privativo de característica contemporânea, com diversas opções de entretenimento e atividades esportivas, como: trilhas para caminhada em área verde, piscinas, praças temáticas, quadras de tênis, quadra poliesportiva, quadras de "beach" tênis, playground, brinquedoteca, salão de jogos, espaço fitness, "wine" bar com fogo de chão, sauna úmida e "launge" com lareira.

O empreendimento é consolidado como um condomínio de campo de luxo e naturalmente possui um ótimo padrão de construções. Além de ser referência em segurança e lazer, também conta com mais de 200 mil m² de área verde em uma região de belas paisagens naturais. O trajeto rodoviário dura menos de 1 hora partindo da capital e sendo necessário, um heliponto está disponível nas instalações do hotel.





☰ Todas as categorias Terrenos/Lotes ▾ Casas/Venda ▾ Locação Chácaras ▾ Comercial ▾ Converse via Whatsapp Contato



Código 48

Terreno/Lote em Condomínio à Venda com 1376m² por R\$ 745.000

📍 Loteamento Fazenda Dona Carolina, Itatiba-SP

Dimensões e metragens

📏 1.376,00 m² área total
Área total do terreno onde o imóvel está localizado



☰ Todas as categorias Terrenos/Lotes ▾ Casas/Venda ▾ Locação Chácaras ▾ Comercial ▾ Converse via Whatsapp Contato



Código 62

Terreno/Lote em Condomínio à Venda com 1328m² por R\$ 750.000

📍 Loteamento Fazenda Dona Carolina, Itatiba-SP

Dimensões e metragens

📏 1.328,00 m² área total
Área total do terreno onde o imóvel está localizado



PETERSON BARCELOS
CORRETOR DE IMÓVEIS



Lote Fazenda Dona Carolina- referência 061

Terreno em Condomínio

Itatiba - Loteamento Fazenda Dona Carolina

petersonbarcelos.com.br/61

Alto Padrão

Área privativa: 1.317,00 m²

Área total: 1.317,00 m²

R\$ 830.000,00

Lote com 1.317m² com topografia em declive e vista panorâmica permanente para montanha. Localização privilegiada e com construções em estágio avançado nas duas laterais. Fundos para área de preservação.

O loteamento Fazenda Dona Carolina é um condomínio especial para quem busca um refúgio de campo. Está conectado ao tradicional e histórico Hotel Fazenda Dona Carolina, que oferece diversas instalações recreativas, entre eles: centro hípico, tirolesa e arborismo, parede de escalada, caiaque, arco e flecha e outros, tudo em sistema pay-per-use.

O condomínio também possui uma estrutura própria de lazer, um verdadeiro clube privativo de característica contemporânea, com diversas opções de entretenimento e atividades esportivas, como: trilhas para caminhada em área verde, piscinas, praças temáticas, quadras de tênis, quadra poliesportiva, quadras de beach tênis, playground, brinquedoteca, salão de jogos, espaço fitness, wine bar com fogo de chão, sauna úmida e lounge com lareira.

O empreendimento é consolidado como um condomínio de campo de luxo e naturalmente possui um ótimo padrão de construções. Além de ser referência em segurança e lazer, também conta com mais de 200 mil m² de área verde em uma região de belas paisagens naturais. O trajeto rodoviário dura menos de 1 hora partindo da capital e sendo necessário, um heliponto está disponível nas instalações do hotel.



☰ Todas as categorias Terrenos/Lotes ▾ Casas/Venda ▾ Locação Chácaras ▾ Comercial ▾ Converse via Whatsapp Contato



Código 64

Terreno/Lote em Condomínio à Venda com 1364m² por R\$ 860.000

📍 Loteamento Fazenda Dona Carolina, Itatiba-SP

Dimensões e metragens



1.364,00 m² área total

Área total do terreno onde o imóvel está localizado

14. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Segundo a pesquisa realizada, verificou-se considerável número de ofertas de terreno para venda no entorno, cujos preços pedidos mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão dos imóveis. Considerando os elementos abordados nesta análise e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

15. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 12 de março de 2026, composto de 10 (dez) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 581,26. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do terreno situado na Rua Angelim, s/nº, lote 13 da quadra W do Loteamento Fazenda Dona Carolina, na cidade de Itatiba, Estado de São Paulo, CEP 13254-022, corresponde a **R\$ 763.000,00 (setecentos e sessenta e três mil reais).**///

16. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Terreno situado na Rua Angelim, s/nº, lote 13 da quadra W do Loteamento Fazenda Dona Carolina, na cidade de Itatiba, Estado de São Paulo, CEP 13254-022.

VALOR AVALIADO: R\$ 763.000,00 (setecentos e sessenta e três mil reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: *Março/2026.*



POMPEIA IMÓVEIS LTDA.
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – CRECI 22.327-J

///--- PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL CONCLUÍDO ---///

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Angelim, S/N, Lote 13, Quadra W, Loteamento Fazenda Dona Carolina, Itatiba/SP

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - O presente Parecer de Avaliação de Imóvel é elaborado conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, pela subscritora devidamente inscrita no CRECI/SP, e pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, por meio do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões análogas ao nível socioeconômico.

O valor de Mercado constitui a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pelo mercado de imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições econômicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Com isto, o valor expresso ao final desse Parecer de Avaliação de Imóvel representa o atual comportamento do mercado imobiliário em que o bem analisado se situa, permitindo assim total segurança para apontar com fidedignidade o preço do imóvel avaliando na presente data.

1.2 - O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de um terreno em loteamento residencial fechado, o qual encontra-se devidamente registrado na matrícula 51.598, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP, e também consta cadastrado junto à Prefeitura de Itatiba sob o nº de contribuinte 24334-12-76-02350-0-0305-00000.

2 - SOLICITAÇÃO**2.1 - Solicitante:**

Nome: DR. JACKSON KAWAKAMI

Documento de Identificação: OAB/SP n.º 204.110

Endereço: Avenida Angélica, 2.118, conj. 11, São Paulo/SP, CEP 01228-200

2.2 - Data de referência da pesquisa: 10 de março de 2026.

Rua Angelim, S/N, Lote 13, Quadra W, Loteamento Fazenda Dona Carolina, Itatiba/SP

➤ **Certidão de Matrícula 51.598 – Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP**

2/8

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Angelim, S/N, Lote 13, Quadra W, Loteamento Fazenda Dona Carolina, Itatiba/SP

➤ Certidão Municipal - Contribuinte 24334-12-76-02350-0-0305-00000 - Prefeitura de Itatiba/SP

**PREFEITURA DE ITATIBA**
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E HABITAÇÃO**CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO**
Nº 2396/2026

EDUARDO SAMIR AOUN, Secretário de Desenvolvimento Econômico e Habitação da Prefeitura do Município de Itatiba, Estado de São Paulo, no uso das atribuições de seu cargo, CERTIFICA para os devidos fins, a pedido da pessoa interessada que revendo os assentamentos existentes que o Imóvel Indisponível no cadastro do imóvel para Indisponível no cadastro do imóvel, situado na RUA ANGELIM, Indisponível no cadastro do imóvel, quadra: W, lote: 13, loteamento: Loteamento Fazenda Dona Carolina, bairro: Loteamento Fazenda Dona Carolina, com inscrição municipal nº 24334-12-76-02350-0-0305-00000, registro nº 70227, com área construída de m2, até a presente data.

O referido é verdade e dá fé.

Documento aprovado e emitido eletronicamente por Eduardo Samir Aoun, SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL, em 9 de Março de 2026.

Este documento é válido por 120 dias a partir da sua emissão.

Este documento poderá ter a sua autenticidade consultada através do QR Code abaixo.



Centro Administrativo - Paço Municipal "Prefeito Ettore Consoline"
Rodovia Luciano Consoline, nº 600 - Jardim de Lucca | CEP 13.253-205 | Itatiba-SP
(11) 3183-1730 | www.itatiba.sp.gov.br

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Angelim, S/N, Lote 13, Quadra W, Loteamento Fazenda Dona Carolina, Itatiba/SP

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote de terreno medindo 25,06 m em curva de frente para a Rua Angelim, do lado direito com 53,65 m, do lado esquerdo com 50,40 m, e nos fundos com 25,71 m, encerrando a área de 1.312,68 m². Está situado na Rua Angelim, S/N, Lote 13, Quadra W, Loteamento Fazenda Dona Carolina, no município de Itatiba, Estado de São Paulo, CEP 13254-022.

5 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Mediante modo comparativo de mercado, e com base nas pesquisas relativamente ao formato do imóvel, condições de aproveitamento, porte do logradouro, situação, serviços públicos e a sua localização, onde procurou-se obter indicativos e negócios realizados de informantes com grande conhecimento do local, e pelos estudos e diligências realizadas nas imediações do imóvel, tomando-se elementos informativos de ofertas, e desta forma obtendo-se dados suficientes, devidamente aplicados, constatou-se que a conduta e desempenho do mercado de imóveis em perfis análogos para a cidade e bairro correspondentes ao imóvel apresentam-se considerável demandas em ofertas, indicando que o imóvel tem de média a boa absorção de liquidez no mercado, restando que consoante a coleta de dados abrangendo um conjunto amostral de imóveis, se pôde aferir o preço do **m² (metro quadrado) variando entre R\$ 577,05 até R\$ 622,98**, concluindo-se pelo **valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 597,25** e o valor da avaliação em **R\$ 784.000,00 (setecentos e oitenta e quatro mil reais)**.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Angelim, S/N, Lote 13, Quadra W, Loteamento Fazenda Dona Carolina, Itatiba/SP

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Lote de terreno com área de 1.312,68 m², situado na Rua Angelim, S/N, Lote 13, Quadra W, Loteamento Fazenda Dona Carolina, no município de Itatiba, Estado de São Paulo, CEP 13254-022, objeto da Matrícula nº 51.598 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP, e Contribuinte Municipal nº 24334-12-76-02350-0-0305-00000.

Procedidas todas as análises necessárias e consoante os documentos e dados fornecidos do imóvel, bem como dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, características do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, constata-se que **o valor de venda do imóvel objeto deste Parecer equivale a R\$ 784.000,00 (setecentos e oitenta e quatro mil reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 10 de março de 2026.



Arlete Tomazine
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI 268.582-F
CNAI 46.733

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Angelim, S/N, Lote 13, Quadra W, Loteamento Fazenda Dona Carolina, Itatiba/SP

AMOSTRAS**KATIA REGINA DE ARAUJO RODRIGUES**

(11) 99897-7491

katia.rjo.rodrigues@gmail.com

TERRENO**Referência: TE00027****ITATIBA, SP****LOTEAMENTO FAZENDA DONA CAROLINA****Venda - R\$ 850.000,00****Medidas**

- 1473 m² terreno
- 1473 m² total

Valores

- IPTU - R\$ 8.886,00
- Condomínio - R\$ 2.972,00

Descrição

Oportunidade única! Terreno com 1.473,00 m2 de área disponível para venda!

Localizado em uma região privilegiada, este terreno oferece espaço de sobra para a construção do seu sonho. Com uma área total de 1.473,00 m2, você terá liberdade para desenvolver o projeto que sempre desejou, seja para construir a casa dos seus sonhos, um empreendimento comercial ou até mesmo uma área de lazer completa.

Quem adquire um lote no condomínio tem direito de acesso às áreas externas e de lazer do Hotel Fazenda Dona Carolina, além de descontos especiais em diversos serviços:

- Acesso gratuito a trilhas, jardins, capela, lanchonete e áreas externas do hotel.
- 25% de desconto em hospedagem, day use e aluguel de cavalos no Centro Hípico.
- 25% de desconto em serviços do hotel (exceto alimentação e bebidas).
- Participação em atrações, eventos e atividades do hotel, conforme disponibilidade.

Mais Detalhes

- | | | | |
|----------------|----------|----------|----------------|
| • Água | • Esgoto | • Murado | • Pavimentação |
| • Portaria 24h | | | |

Fotos

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Angelim, S/N, Lote 13, Quadra W, Loteamento Fazenda Dona Carolina, Itatiba/SP

TE124923 Terreno à venda no Condomínio Fazenda Dona Carolina em Itatiba na Davanti Imóveis.

Venda
R\$ 800.000,00

Condomínio
R\$ 1.818,00

IPTU
R\$ 751,60
 mensal

Aceita Financiamento

Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, bem como sua disponibilidade. As informações contidas neste site são fornecidas pelo proprietário do imóvel e pelas concessionárias administradoras.

Quero saber mais

Nome

Email

Telefone

Olá, tenho interesse e gostaria de mais informações.

☒ Concordo com a [Política de Privacidade](#).

ENVIAR

1.350 m²

Mais sobre este **imóvel**

Terreno à venda no Condomínio Fazenda Dona Carolina em Itatiba na Davanti Negócios Imobiliários. Condomínio de alto padrão, localizado a menos de 1 hora de São Paulo, e integrado ao histórico Hotel Fazenda Dona Carolina, permitindo aos moradores acesso a serviços e comodidades adicionais, como gastronomia de alto nível e atividades recreativas com exclusividade. São mais de 200 mil m² de área verde, oferecendo um estilo de vida sofisticado, seguro, ambiente tranquilo e contato direto com a natureza. O terreno, de alto padrão, tem 1.350 m² de área, com testada de 25x54m. Possui um leve declive lateral e sol na posição NE, excelente para um projeto arquitetônico moderno e arrojado. Venha morar no Fazenda Dona Carolina, você merece esta exclusividade. Agende sua visita com a Davanti Negócios Imobiliários.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Angelim, S/N, Lote 13, Quadra W, Loteamento Fazenda Dona Carolina, Itatiba/SP



KATIA REGINA DE ARAUJO RODRIGUES

(11) 99897-7491
katia.rjo.rodrigues@gmail.com

TERRENO

Referência: TE00026

ITATIBA, SP

LOTEAMENTO FAZENDA DONA CAROLINA

Venda - R\$ 770.000,00

Medidas

- 1236 m² terreno
- 1236 m² total

Valores

- IPTU - R\$ 751,48
- Condomínio - R\$ 2.972,00

Descrição

Terreno à Venda no Condomínio Dona Carolina - Itatiba/SP

Oportunidade única de adquirir não apenas um amplo terreno plano com 1.236 m², em um dos condomínios mais exclusivos e valorizados da região! Localizado em área nobre de Itatiba, o Condomínio Dona Carolina oferece toda e completa infraestrutura com segurança 24 horas de portarias blindadas, com todos os cabos aterrados, inclusive o dos carros elétricos, clube com lazer sofisticado e contato direto com a natureza. O hotel ainda disponibiliza serviços de limpeza das residências, de entrega das refeições e até limpeza de piscinas. Ou seja, quem tem uma casa no condomínio tem um atendimento completo e de altíssimo nível.

Destaques do imóvel:

Terreno totalmente plano, facilitando a construção;

Área generosa de 1.236 m²;

Localização privilegiada dentro do condomínio de alto padrão e ideal para quem deseja construir o seu sonho e o de sua família, com extenso espaço para jardim ou para exclusivo espaço de lazer para a sua família.

Benefícios exclusivos para proprietários:

Os proprietários de um lote no condomínio têm direito de acesso às áreas externas e de lazer do Hotel Fazenda Dona Carolina, além de descontos especiais em diversos serviços:

Acesso gratuito a trilhas, jardins, capela, leiteria e áreas externas do hotel.

E na hospedagem, possuem 25% de desconto, assim como no day use e também no aluguel de cavalos no Centro Hípico.

Tem direito também a 25% de desconto nos serviços do hotel (exceto alimentação e bebidas). Participação em atrações, eventos e atividades do hotel, conforme disponibilidade.

Um diferencial que valoriza ainda mais o investimento: viver ao lado de um dos hotéis fazenda mais tradicionais e exclusivos da região.

Viver e vivenciar os ares do Dona Carolina é ter a combinação perfeita entre tranquilidade, conforto e qualidade de vida, em um cenário de rara beleza natural.

Mais Detalhes

- | | | | |
|----------------|----------------|----------|----------|
| • Água | • Energia | • Esgoto | • Murado |
| • Pavimentação | • Portaria 24h | | |

Fotos



AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 85768F / CNAI 37378
CORRETOR AVALIADOR DE IMÓVEIS - PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

1 – FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Terreno localizado na Rua Angelim S/N, Loteamento Fazenda Dona Carolina, Quadra W, Lote 13, Itatiba, SP, CEP 13254-022.*

3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: *Dr. Jackson Kawakami, advogado, com inscrição na OAB/SP nº 204.110, com escritório na Avenida Angélica, 2118, conjunto 11, São Paulo, SP, CEP 01228-200.*

4 – PROPRIETÁRIA: *Luanda LS Participações Ltda.*

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: *Terreno com 25,06 metros de frente, do lado esquerdo mede 50,40 metros, do lado direito mede 53,65 metros, e nos fundos mede 25,71 metros, totalizando a área de 1.312,68 m²,*

6 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: *O imóvel objeto da avaliação refere-se a um terreno com boas dimensões e excelente localização para a região em que se situa. Além disso, constata-se também que o bem avaliado, por seu porte e potencial de aproveitamento, apresenta liquidez média, e possui capacidade física e econômica de potencial geração de receitas e de garantias e resultados para o mercado em caráter de investimento.*

7 – DOCUMENTAÇÃO: *Certidão de matrícula expedida sob o número 51.598, pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de ITATIBA / SP.*



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

FICHA N.º 01

L.º 2 - REG. GERAL

M-51598

Digitação - Ok
Conferência - Ok

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITATIBA - SP

fls. 157

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119776.2.0051598-09

MATRÍCULA N.º 051598

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

IMÓVEL: um terreno designado LOTE 13 da QUADRA W, do loteamento FAZENDA DONA CAROLINA, no Bairro do Barreiro, nesta cidade e comarca de Itatiba, em Macrozona de Urbanização Específica, na Zona Predominantemente Residencial, com a seguinte descrição perimétrica: 25,06 metros em curva de frente para a Rua Projetada 23, do lado direito com 53,65 metros, confrontando com o lote 12, do lado esquerdo com 50,40 metros, confrontando com o lote 14 e nos fundos com 25,71 metros, confrontando com as terras de propriedade de Ineida Bueno Frias, encerrando a área de 1.312m68m².

PROPRIETÁRIA: FDC - EMPREENDIMENTOS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA., com sede nesta cidade e comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, à Estrada Municipal Manoel Stefani s/n, Fazenda Dona Carolina, Bairro do Barreiro, inscrita no C.N.P.J./M.F. sob nº 71.734.610/0001-67.

REGISTRO ANTERIOR: R.04/38.387, de 14 de junho de 1994, do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista-SP; Matrícula nº 38.666, de 16 de agosto de 2001 e R.06/44.464, em 03 de novembro de 2011(loteamento), ambas desta Serventia.

O Substituto do Oficial,
Walmor Barbosa Martins Jr.

Av. 01, em 03 de novembro de 2011.

ABERTURA DE MATRÍCULA
Matrícula aberta nos termos do instrumento particular firmado em 16 de setembro de 2011.

O Substituto do Oficial,
Walmor Barbosa Martins Jr.

Prenotado sob nº 116921.

Av.02, em 03 de novembro de 2011.

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

O Substituto do Oficial,
Walmor Barbosa Martins Jr.

Prenotado sob nº 116921.

-segue no verso-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 09:15 , sob o número WITB26700140277 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001607-78.2023.8.26.0281 e código sM5vQJDw.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119776.2.0051598-09

MATRÍCULA N.º 051598

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP

REGISTRO GERAL
LUIS CARMO PASCOAL WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Oficial Substituto Oficial

= VERSO

01

FICHA N.º

L.º 2 - REG. GERAL

Av.03 em 22 de abril de 2.015..

CONTRIBUINTE

Procede-se esta averbação, à vista da escritura mencionada no R.04, para constar que o imóvel objeto da presente, vem sendo lançado pelo contribuinte número 24334.12.76.02350.0.0305.00000 Controle: 70227, conforme prova a Certidão Negativa de Débitos Imobiliários expedida pela Prefeitura deste município.

A Escrevente Autorizada,

Marcia Regina de Lima Prezotto

R.04 em 22 de abril de 2.015.

VENDA E COMPRA

Por Certidão expedida em 25 de março de 2.015, extraída da escritura pública lavrada em 13 de março de 2.015, no 1º Tabelião de Notas da cidade de São Paulo/SP, (Livro nº 4321, folhas 07), a proprietária FDC EMPREENDIMENTOS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., anteriormente denominada FDC - Empreendimentos, Administração e Participação S/C Ltda., já qualificada, neste ato representada por seu sócio José Seabra Marino, CPF. nº 003.426.178-85, VENDEU O IMÓVEL pelo valor de R\$ 414.618,96 à LUANDA LS PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, Capital, na Rua Fábria, nº 800, Bloco B, apartamento 191, Vila Romana, inscrita no CNPJ/MF sob nº 20.423.227/0001-57, neste ato, representada por seus sócios administradores Mauro Sanchez, CPF. nº 136.812.588-30, e Maria Isabel Dias Louro Sanchez, CPF. nº 102.960.978-02, nos termos do contrato social mencionado na escritura. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Ministério da Fazenda, mencionada na escritura, a qual ficou arquivada no referido Tabelionato.

A Escrevente Autorizada,

Marcia Regina de Lima Prezotto

Prenotação sob nº 139.151

Av.5, em 08 de Julho de 2024

BLOQUEIO

Por Mandado Judicial expedido em 22 de maio de 2024, assinado digitalmente pela MM. Juíza de Direito - Drª. Renata Heloísa da Silva Salles, da 1ª. Vara Cível desta comarca de Itatiba/SP, extraído dos autos do Processo digital: nº.0001607-78.2023.8.26.0281, Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio; tendo como exequente: ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO FAZENDA DONA CAROLINA, CNPJ nº.17.150.860/0001-04; foi determinado o **BLOQUEIO** da presente matrícula.

O Escrevente Autorizado,

Celso Eric Simões

Prenotação nº.201.983 - Selo Digital/1197763310A0000034508824T.

MOD. 16



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITATIBA - SP

fls. 159

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 51598 , sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos 42,22
	Estado 12,00
	Sec. Fazenda 8,21
	Registro Civil 2,22
	Trib. Justiça 2,90
	Ministério Público 2,03
	Imposto Municipal 2,11
	TOTAL 71,69
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	 Luis Carmo Pascoal Oficial
Itatiba, 08 de julho de 2024	



SELO DIGITAL

1197763C30A00000345089247

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



8 – METODOLOGIA EMPREGADA: *O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Parecer, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.*

9 – OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (V_u) DO IMÓVEL: *Para a obtenção do valor unitário básico de metro quadrado de área do imóvel, será adotado o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata, através da comparação direta com dados de elementos assemelhados. A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e a compilação de dados amostrais.*

O planejamento da pesquisa estabelece:

- *A abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação.*
- *A caracterização e delimitação da região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhante.*
- *A obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.*

Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências, entre outros.

10 – ELEMENTOS COMPARATIVOS COLETADOS: E¹ – E² – E³ – E⁴



[Home](#)
[Imóveis](#)
[Serviços](#)
[Institucional](#)
[Contato](#)

OPORTUNIDADE ÚNICA - Terreno próximo a área de lazer do condomínio, venha conferir

Condomínio Fazenda Dona Carolina - LOTEAMENTO FAZENDA DONA CAROLINA - ITATIBA/SP

TE00026



Venda
R\$ 750.000,00

Condomínio
R\$ 2.100,00

IPTU Mensal
R\$ 777,00

[\\$ Simule seu financiamento](#)

1.398,78 m² total
1.398,78 m² terreno

$E^1 \rightarrow VU = R\$ 536,18 / m^2$



[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Serviços](#)
[Buscar imobiliárias](#)

Notificações

Meus contatos

Anunciar





Terreno · 1298m²

Venda R\$ 715.000

Condomínio R\$ 1.800 · IPTU R\$ 702

Terreno com 1298 m² - Condomínio Fazenda Dona Carolina, Itatiba/SP - R\$ 715 mil - localização privil

Terreno com 1298 m², em loteamento de alto padrão, integrado ao charmoso Hotel Histórico Fazenda Dona Carolina e rodeado de mais de 200 mil m² de área verde

$E^2 \rightarrow VU = R\$ 550,51 / m^2$

Terreno - Venda - Itatiba, São Paulo

R\$ 710.000

ID: 690661026-166

📍 Rua Bem Te Vi, 115, Loteamento Fazenda Dona Carolina, Itatiba, São Paulo, 13254017

Lote à venda no Residencial D. Carolina - Itatiba **1.250m²** R\$ 710.000,00 - ótima topografia

Terreno com ótima topografia, apenas um leve aclive, com 1.250m².

Se preferir há possibilidade de aquisição de 3 terrenos contíguos, totalizando 3850m² com vista para as montanhas, possibilitando realizar projeto amplo de construção e totalmente exclusivo.



$$E^3 \rightarrow VU = R\$ 568,00 / m^2$$



Busque por código de imóvel



Área do locatário

Área do proprietário

Parceria Fix

Mais

Anuncie seu imóvel

Entrar



Início > Itatiba > Loteamento Fazenda Dona Carolina > Terreno > TE0514_LARES



📍 Mapa

TERRENO DE ALTO PADRÃO À VENDA COM **1350 M²**, LOTEAMENTO CONDOMÍNIO FAZENDA DONA CAROLINA EM ITATIBA, SP.

Rua Café Bourbon, 9 - Loteamento Fazenda Dona Carolina - Itatiba/SP



1350 m² total



Portaria 24h



Quadra Tênis



Circuito Interno
TV



Piscina



Churrasqueira

Venda

R\$ 800.000,00

Condomínio

R\$ 1.818,00

IPTU anual

R\$ 717,00

Solicitar contato

Quero visitar

👁 13 pessoas visualizaram este anúncio

$$E^4 \rightarrow VU = R\$ 592,59 / m^2$$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E ¹	536,18
E ²	550,51
E ³	568,00
E ⁴	592,59
MÉDIA ARITMÉTICA = 561,82	
Vu = R\$ 561,82 / m² - MARÇO / 2026	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área de: $VU = R\$ 561,82 / m^2$

12 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO: *O mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliando está situado, e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, permuta, etc.).*

Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem.

Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 536,18 e R\$ 592,59/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 561,82.

Conforme os Elementos coletados chegou-se ao resultado final da pesquisa acima mencionada, apurando-se o valor unitário (Vu) básico de metro quadrado de área de: $VU = R\$ 561,82 / m^2$.

13 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 11 de março de 2026, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o terreno localizado na Rua Angelim S/N, Loteamento Fazenda Dona Carolina, Quadra W, Lote 13, Itatiba, SP, CEP 13254-022, tem boa localização, servido de boa infraestrutura pública, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 737.489,88 (setecentos e trinta e sete mil e quatrocentos e oitenta e nove reais e oitenta e oito centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R\$ 740.000,00 (setecentos e quarenta mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (MARÇO / 2026):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 740.000,00

(setecentos e quarenta mil reais)

PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

CRECI 85768F - CNAI 37378

Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário



PESQUISA DE DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL MUNICIPAL



MUNICÍPIO DE ITATIBA

SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA

13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 DO ENGENHO SP

Extrato de Débitos

Data Emissão 12/03/2026

Inscrição 24334-12-76-02350-0-0305-00000 IdFísico: 70227

Proprietário LUANDA LS PARTICIPACOES LTDA

Compromissário

Local do Imóvel 13254-022 - RUA ANGELIM

Bairro e Loteamento LOTEAMENTO FAZENDA DONA CAROLINA Quadra: W Lote: 13

Endereço de Entrega 05051-030 - RUA FABIA, 800 BL B APTO 191

Bairro VILA ROMANA Cidade: S. PAULO Estado: SP

Tributo	Exer	Situação	Par	DtVento	Original	Correção	Juros	Multa Honorarios	Desconto	TOTAL
IPTU	2024	DividaAtiva	1	26/02/2024	697,92	64,23	190,54	69,79	0,00	1.022,48
IPTU	2024	DividaAtiva	2	25/03/2024	697,92	57,96	181,41	69,79	0,00	1.007,08
IPTU	2024	DividaAtiva	3	25/04/2024	697,92	56,75	173,58	69,79	0,00	998,04
IPTU	2024	DividaAtiva	4	27/05/2024	697,92	53,90	165,40	69,79	0,00	987,01
IPTU	2024	DividaAtiva	5	25/06/2024	697,92	50,45	157,15	69,79	0,00	975,31
IPTU	2024	DividaAtiva	6	25/07/2024	697,92	48,88	149,36	69,79	0,00	965,95
IPTU	2024	DividaAtiva	7	26/08/2024	697,92	46,06	141,35	69,79	0,00	955,12
IPTU	2024	DividaAtiva	8	25/09/2024	697,92	46,21	133,95	69,79	0,00	947,87
IPTU	2024	DividaAtiva	9	25/10/2024	697,92	42,95	125,94	69,79	0,00	936,60
IPTU	2024	DividaAtiva	10	25/11/2024	697,92	38,82	117,88	69,79	0,00	924,41
IPTU	2024	DividaAtiva	11	26/12/2024	697,89	35,96	110,08	69,79	0,00	913,72
IPTU	2023	DividaAtiva	1	25/02/2023	665,82	94,04	281,14	66,58	0,00	1.107,58
IPTU	2023	DividaAtiva	2	25/03/2023	665,82	87,72	271,28	66,58	0,00	1.091,40
IPTU	2023	DividaAtiva	3	25/04/2023	665,82	82,39	261,88	66,58	0,00	1.076,67
IPTU	2023	DividaAtiva	4	25/05/2023	665,82	77,87	252,85	66,58	0,00	1.063,12
IPTU	2023	DividaAtiva	5	25/06/2023	665,82	76,16	244,85	66,58	0,00	1.053,41
IPTU	2023	DividaAtiva	6	25/07/2023	665,82	76,75	237,62	66,58	0,00	1.046,77
IPTU	2023	DividaAtiva	7	25/08/2023	665,82	75,86	229,92	66,58	0,00	1.038,18
IPTU	2023	DividaAtiva	8	25/09/2023	665,82	74,16	222,00	66,58	0,00	1.028,56
IPTU	2023	DividaAtiva	9	25/10/2023	665,82	72,24	214,04	66,58	0,00	1.018,68
IPTU	2023	DividaAtiva	10	25/11/2023	665,82	70,47	206,16	66,58	0,00	1.009,03
IPTU	2023	DividaAtiva	11	25/12/2023	665,87	68,43	198,26	66,59	0,00	999,15
Total					15.001,16	1.398,26	4.266,64	1.500,08	0,00	22.166,14

Atenção: Este documento não vale como Certidão Negativa !