RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.

Autos nº 1001126-64.2014

RICARDO FASANI GALLINA, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos do processo acima mencionado, de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, promovido por **ISABEL CHADDAD** contra **SISTELAR MIX EMPREENDIMENTOS LTDA**, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência expor o quanto segue.

- A juntada do presente laudo de avaliação.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 9 de abril de 2025.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ÍNDICE

1. Introdução.....03

2. Vistoria e Considerações Técnicas.....04

2.1 Documentação Fotográfica.....08

3. Avaliação

3.1 Metodologia Aplicada.....17
3.1.1 Metodologia Aplicada - Terreno.....17
3.2 Pesquisa / Homogeneização de Valores.....22
3.2.1 Pesquisa de Valores - Terreno.....20
3.2.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores.....22
3.3 Cálculo do Valor Médio.....22
3.4 Cálculo do Valor do Imóvel.....25
3.4.1 Valor do Terreno.....25

4. Conclusão.....25

5. Encerramento.....26

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

1. Introdução.

O presente trabalho tem por objetivo a identificação o valor de mercado de parte ideal correspondente a 16,175% do imóvel objeto da matrícula nº 058906, do CRI de Itatiba/SP, de propriedade de **ISABEL CHADDAD e SISTELAR MIX EMPREENDIMENTOS LTDA** (fls. 363/368). Conforme informações do CRI local, o imóvel avaliando possui a seguinte descrição:

MATRÍCULA N.º 058906

CNM: 119776.2.0058906-67
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP
REGISTRO GERAL
LUIS CARMO PASCOLI – Oficial
WALMOR BARBOSA MARTINS JR. – Substituto Oficial

IMÓVEL: UM TERRENO na **AVENIDA MARECHAL CASTELO BRANCO**, na faixa de domínio da RODOVIA ENGENHEIRO CONSTÂNCIO CINTRA (SP 360), designado como "ÁREA A", no bairro do Engenho, perímetro urbano deste município e comarca de Itatiba–SP, com a seguinte descrição perimétrica: "A presente descrição tem início no ponto 1 localizado na lateral da faixa de domínio do DER da RODOVIA ENGENHEIRO CONSTÂNCIO CINTRA – SP 360 - Km 83+820m, distante 15,00m do eixo da referida rodovia, atualmente eixo do canteiro central da AVENIDA MARECHAL CASTELO BRANCO, junto a uma vala de água e nas confrontações com imóvel objeto da transcrição nº.2.769, pertencente a Maria Lúcia Cremonesi, Catarina Cremonesi, Neusa Aparecida Cremonesi e Maria Leopoldina Cremonesi Brunelli e s/m Claudio Antonio Brunelli; deste ponto, segue pela lateral da faixa de domínio do DER, sentido Itatiba/Centro, com azimute de 357°47'01" e distancia de 147,13m até o ponto 2, distante 15,00m do eixo da referida rodovia (Km 83+967,13m), confrontando do ponto 1 ao ponto 2, com a AVENIDA MARECHAL CASTELO BRANCO (RODOVIA ENGENHEIRO CONSTÂNCIO CINTRA – SP360); daí, deflete à direita e segue em reta pelo muro existente com azimute de 96°18'12" e distancia de 42,37m até o ponto 3; segue com azimute de 96°35'14" e distancia de 11,27m até o ponto 4; segue com azimute de 90°17'47" e distancia de 1,26m até o ponto 5; segue com azimute de 106°08'41" e distancia de 26,76m até o ponto 6; segue com azimute de 106°20'53" e distancia de 13,49m até o ponto 7; segue com azimute de 106°52'23" e distancia de 27,91m até o ponto 8; segue com azimute de 106°28'59" e distancia de 43,69m até o ponto 9, localizado na margem do Ribeirão Jacaré e confrontando do ponto 2 ao ponto 9, com a propriedade de Edson João Baptistella e s/m Liana Angelon Baptistella, Charles Baptistella e s/m Luciana Chaves Baptistella, Celso Baptistella, Ademir Fusussi, Eduardo Fusussi Valdir Fusussi, Claudete Fusussi Stocco e s/m José Eduardo Stocco, Jacqueline Fusussi Alves da Silva e s/m Augusto Alves da Silva, João Fusussi e s/m Inês Baptistella Fusussi, Helena Padovani Baptistella (matrícula nº.3674); daí deflete à direita e segue pela margem do ribeirão, no sentido de montante, com azimute de 135°29'37" e distancia de 12,32m; segue com azimute de 140°37'49" e distancia de 24,30m até o ponto 11; segue com azimute de 127°50'37" e distancia de 21,11m até o ponto 12; segue com azimute de 142°07'08" e distancia de 18,02m até o ponto 13; segue com azimute de 157°20'12" e distancia de 29,06m até o ponto 14; segue com azimute de 170°14'57" distancia de 25,66m até o ponto 15; segue com azimute de 164°06'25" e distancia de 18,77m até o ponto 16, confrontando do ponto 9 ao ponto 16, com a margem do Ribeirão Jacaré; daí deflete à direita e segue pela vala de água com azimute de 251°34'53" e distancia de 4,00m até o ponto 17; segue com azimute de 199°29'33" e distancia de 2,33m até o ponto 18; segue com azimute de 256°00'47" e distancia de 7,85m até o ponto 19; segue com azimute de 276°12'32" e distancia de 25,65m até o ponto 20; segue com azimute de 272°48'10" e distancia de 33,54m até o ponto 21; segue com azimute de 273°20'27" e distancia de 31,15m até o ponto 22; segue com azimute de 273°46'08" e distancia de 31,38m até o ponto 23; segue com azimute de 275°34'41" e distancia de 29,49m até o ponto 24; segue com azimute de 278°23'58" e distancia de 34,19m até o ponto 25; segue com azimute de 277°06'18" e distancia de 25,44m até o ponto 26; segue com azimute de 267°36'27" e distancia de 6,33m até o ponto 1, início desta descrição perimétrica, confrontando do ponto 18 ao ponto 1, com propriedade de Maria Lúcia Cremonesi, Catarina Cremonesi, Neusa Aparecida Cremonesi e Maria Leopoldina Cremonesi Brunelli e s/m Claudio Antonio Brunelli (transcrição nº.2.769), encerrando a área total de **28.071,16m²**".

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Referido imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Itatiba sob inscrição nº 44444-80-49-00586-0-0001-00000 (**IDFÍSICO 32788**). Confira-se:

Dados Gerais do Proprietário

Nro de Identificação do Imóvel	32788	Inscrição Cadastral 44444-80-49-00586-0-0001-00000	Inscrição Anterior 008049000101000
Proprietário	SISTELAR MIX EMPREENDIMENTOS LTDA		CRC 201550
Compromissário			CRC
Endereço de Entrega	13250-330 - RUA FRANCISCO GLICERIO, 122 Sala 04	Matrícula 58906	Fisico Outros Sim
Bairro	CENTRO		
Cidade	ITATIBA		Estado SP
Endereço do Imóvel	13255-350 - AVENIDA MAL. CASTELO BRANCO, 415		
Bairro	DO ENGENHO		

2. Vistoria e Considerações Técnicas.

A vistoria foi realizada no dia 22 de março de 2025, oportunidade em que o imóvel avaliando foi inspecionado pelo perito signatário, bem como foi realizada a colheita da documentação fotográfica que adiante segue.

O **LOTEAMENTO** em que inserido o imóvel avaliando, denominado **BAIRRO DO ENGENHO**, possui ótima infraestrutura, tais como, pavimentação, rede de água, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, rede de telefonia etc. Está inserido em uma região com características de absorção pelo mercado definido como **MODERADO**.

O terreno, com área total de **28.071,16 m²**, conforme registro de imóveis, apresenta forma geométrica **IRREGULAR**, situação de **MEIO DE QUADRA,** topografia **PLANA**, superfície/solo **SECA**, e possui testada de 147,17 para a Avenida Marechal Castelo Branco.

Sobre o imóvel avaliando **NÃO HÁ BENFEITORIAS** incorporadas, passíveis de consideração na avaliação. No local, todavia, foi verificada uma construção, caracterizada como CASA, com área aproximada de 130,00 m², conforme cadastro municipal, mas sem valor comercial (não será considerada na avaliação), em razão do péssimo estado de conservado.

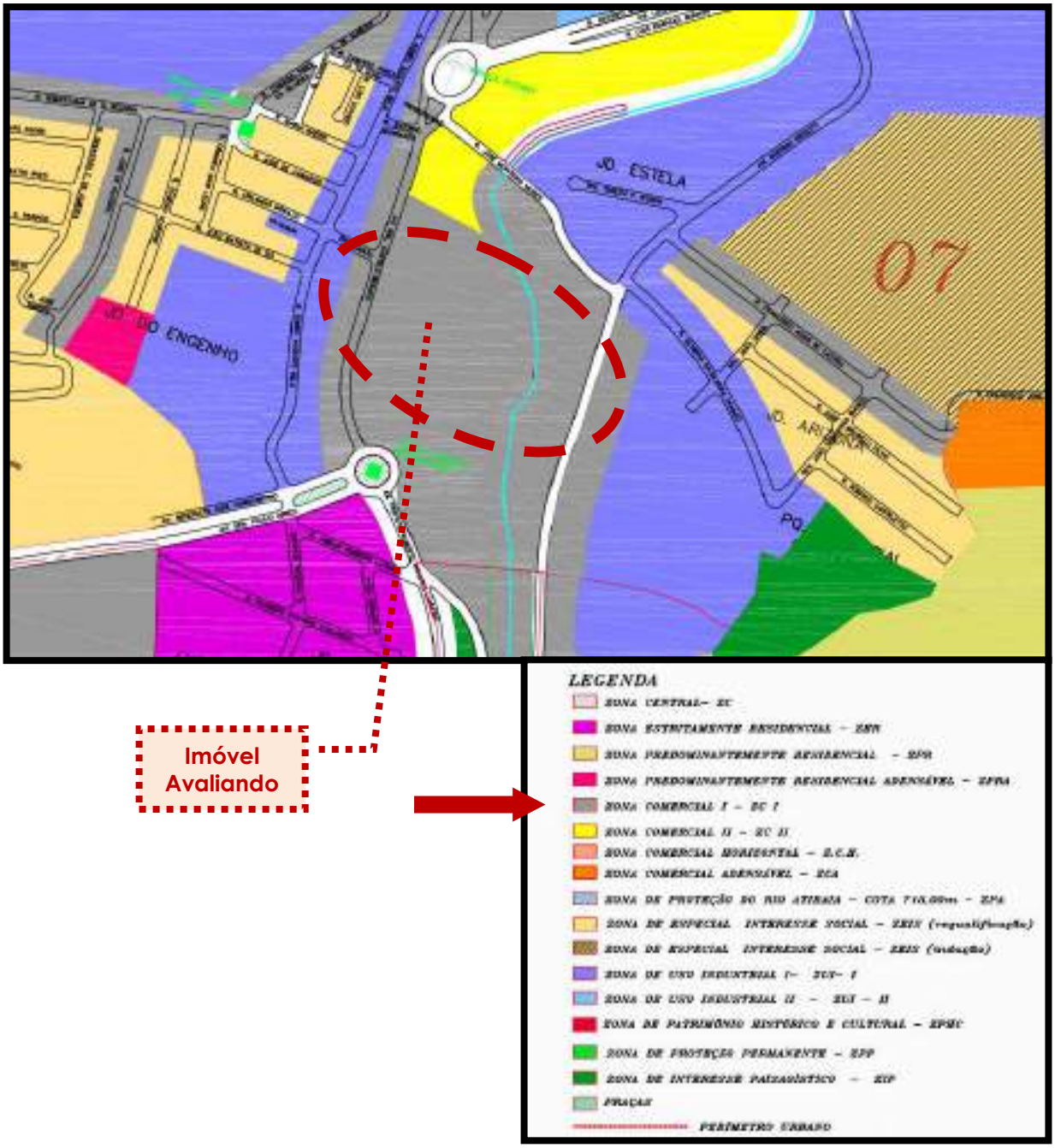
Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 058906, do CRI local, localizado na **AV. MARECHAL CASTELO BRANCO**, está situado a 1,6 Km do centro da cidade de Itatiba/SP. Conforme a Lei Municipal nº 4.443/12, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no território do Município de Itatiba, o imóvel avaliando integra **ZONA COMERCIAL I (ZC I)**.

A reprodução a seguir, extraída da Lei Municipal nº 4.443/2012 (ANEXO III), ilustra o zoneamento em que situado o imóvel afetado:



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Por fim, sobre restrições de uso e ocupação do solo em função de questões ambientes, deve ser anotado que o imóvel sob avaliação possui uma área em **"FAIXA LINDEIRA A CÓRREGO"**, localizada às margens do córrego existente em um dos limites/divisas da propriedade, com área de **5.014,74 m²**, conforme matrícula. Confira-se:

Av.1, em 18 de novembro de 2.015.
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – A.P.P.
Procede-se esta averbação para constar que existe sobre o imóvel objeto desta matrícula uma **"ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – A.P.P."** com **5.014,74m²** e a seguinte descrição perimétrica: "A presente descrição tem inicio no ponto A, distando 16,03m do ponto 7, localizado na lateral propriedade de Edson João Baptistella e s/m Liana Angelon Baptistella, Charles Baptistella e s/m Luciana Chaves Baptistella, Celso Baptistella, Ademir Fusussi, Eduardo Fusussi, Valdir Fusussi, Claudete Fusussi Stocco e s/m José Eduardo Stocco, Jacqueline Fusussi Alves da Silva e s/m Augusto Alves da Silva, João Fusussi e s/m Inês Baptistella Fusussi, Helena Padovani Baptistella (matricula n°.3674); segue em reta à direita pelo muro existente com azimute de 106°52'23" e distancia de 11,88m até o ponto 8; segue com azimute de 106°28'59' e distancia de 43,69m até o ponto 9, localizado na margem do Ribeirão Jacaré e confrontando do ponto A ao ponto 9, com propriedade de Edson João Baptistella e s/m Liana Angelon Baptistella, Charles Baptistella e s/m Luciana Chaves Baptistella, Celso Baptistella, Ademir Fusussi, Eduardo Fusussi, Valdir Fusussi, Claudete Fusussi Stocco e s/m José Eduardo Stocco, Jacqueline Fusussi Alves da Silva e s/m Augusto Alves da Silva, João Fusussi e s/m Inês Baptistella Fusussi, Helena Padovani Baptistella (matricula n°.3674); daí deflete à direita e segue pela margem do ribeirão, no sentido de montante, com azimute de 135°29'37' e distancia de 12,32m; segue com azimute de 140°37'49" e distancia de 24,30m até o ponto 11; segue com azimute de 127°50'37' e distancia de 21,11m até o ponto 12; segue com azimute de 142°07'08" e distancia de 18,02m até o ponto 13; segue com azimute de 157°20'12' e distancia de 29,06m até o ponto 14; segue com azimute de 170°14'57' distancia de 25,66m até o ponto 15; segue com azimute de 164°06'25" e distancia de 16,77m até o ponto 16, confrontando do ponto 9 ao ponto 16, com a margem do Ribeirão Jacaré; daí deflete à direita e segue pela vala de água com azimute de 251°34'53" e distancia de 4,00m até o ponto 17; segue com azimute de 199°29'33" e distancia de 2,33m até o ponto 18; segue com azimute de 256°00'47' e distancia de 7,85m até o ponto 19; segue com azimute de 276°12'32" e distancia de 15,42m até o ponto B, confrontando do ponto 16 ao ponto B, com propriedade de Maria Lúcia Cremonesi, Catarina Cremonesi, Neusa Aparecida Cremonesi e Maria Leopoldina Cremonesi Brunelli e s/m Claudio Antonio Brunelli (transcrição n°.2.769); daí deflete à direita e segue em reta por um alinhamento com azimute de 343°59'58" e distancia de 12,91m até o ponto C; segue em curva com raio de 149,21m e desenvolvimento de 68,58m até o ponto D; segue em reta com azimute de 317°15'36" e distancia de 52,64m até o ponto E; segue em curva com raio de 307,61m e desenvolvimento de 41,26m até atingir o ponto A, inicio desta descrição perimétrica, confrontando do ponto B ao ponto A, com a Área A (objeto da presente) e encerrando a área total de 5.014,74m²".

A Escrevente Autorizada,
Simone Cosenza Reinaldo

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Assim, para fins desta avaliação, considerando que o imóvel avaliando está situado em **"ÁREA URBANA CONSOLIDADA – AUC"** (vide Lei Municipal nº 5.477, de 20/09/2022)[1], em conformidade com a Deliberação Normativa do Conselho Estadual do Meio Ambiente - CONSEMA nº 03/2018, de 04/12/2018, deve incidir o critério previsto na norma CAJUFA/2019, item 12.4.1, que dispõe:

> *12.4.1 – Nos terrenos contíguos a córregos, desde que não aplicáveis os fatores corretivos do "item 5.8 - Consistência do Solo",* ***deve ser estabelecida uma depreciação de 20% ao longo de uma faixa paralela aos mesmos, até 5,00 m de largura a contar da margem****.*
>
> *Parágrafo Único. Deve ser observado também o previsto na Legislação Federal, Estadual e Municipal.*

Aliás, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu assim em casos análogos. Confira-se:

> *"DESAPROPRIAÇÃO. Município de Ribeirão Preto. Preliminar de nulidade da sentença afastada.* ***Laudo pericial que aplicou o percentual de 20% de depreciação a faixa lindeira a córrego, conforme norma do Cajufa. Área urbana consolidada.*** *Não identificado impacto ambiental. Laudo que bem aplicou as regras do Cajufa e do Consema incidentes na espécie. Juros compensatórios indevidos, diante da não demonstração da perda de renda sofrida pela expropriada, na forma do art. 15-A, § 1º do Decreto-Lei 3.365/41 (Tema nº 282/STJ). Recurso provido em parte."* (Apelação Cível 1045635-31.2017.8.26.0506, Rel. Des. Coimbra Schmidt, 7ª Câmara de Direito Público, j. em 05/08/2021).

---

[1] Art. 2º. Para os fins desta Lei, considera-se:

I - **Áreas Urbanas Consolidadas - AUC**, aquela que atende os seguintes critérios:

a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

b) dispor de sistema viário implantado;

c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;

d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;

e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

1. drenagem de águas pluviais;
2. esgotamento sanitário;
3. abastecimento de água potável;
4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e,
5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

2.1 Documentação Fotográfica.

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3. Avaliação

3.1 Metodologia Aplicada

Na avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**[2]

3.1.1 Metodologia Aplicada – Terreno

Em função das características do imóvel avaliando e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, concluímos pela aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado.

O nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado. O rigor da avaliação, portanto, está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados.

Foram obtidos elementos disponíveis no mercado de imóveis, passíveis de homogeneização.

Para identificação do valor básico unitário, entretanto, segundo as diretrizes traçadas pela NBR pertinente, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

[2] Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

- **Fator de Atualização (K1)**. Não será realizada a atualização monetária pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionaria ocorrida entre a data da pesquisa e a data-base do laudo. **Adota-se K1 = 1,00**.

- **Fator de Fonte (K2)**. O fator de fonte (fator de oferta ou euforia), representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado, em função de natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor transacionado. Situa-se na faixa de 0,85 a 1,00. Será deduzido 10% (dez por centro) do valor das ofertas. **Adota-se K2 = 0,90**.

- **Fator de Transposição (K3)**. Para a transposição de valores de um local para outro, emprega-se a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal, se verificada a compatibilidade dos mesmos (imóveis comerciais localizados em regiões próximas ao centro urbano tendem a possuir maior valor em relação a imóveis mais distantes). Na impossibilidade de utilização do remanejamento do índice fiscal (inexistência de índice na listagem de valores da PGV), diante da distância dos imóveis em relação ao centro da cidade de Itatiba (Praça da Bandeira), serão considerados os seguintes fatores de correção:

Distância	Fator localização
Até 1,0 km	1,00
Até 2,0 km	0,90
Até 3,0 km	0,80
Até 4,0 km	0,70
Até 5,0 km	0,60
Mais de 5,0 km	0,50

Quanto à localização do imóvel avaliando, conforme acima exposto, está situado a 1,6 km do centro da cidade de Itatiba (k3 = 0,90). Quanto aos elementos da pesquisa, conforme levantamento realizado (Google Earth / medição em linha reta), o elemento “I”, localizado na Av. Genaro Palladino, está situado a 1,2 km do centro da cidade (k3 = 0,90). O elemento “II”, localizado no bairro Centro, está situado a 0,3 km do centro da cidade (k3 = 1,00). O elemento “III”, localizado na Rua Domingos Pretti, Jardim de Lucca, está situado a 0,6 km do centro da cidade (k3 = 1,00). O elemento “IV”, localizado na Av. Prefeito José Mauricio de Camargo, está situado a 2,1 km do centro da cidade (k3 = 0,80). O elemento “V”, localizado na Rua Santo Antonio, está situado a 1,1 km do centro da cidade (k3 = 0,90).

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

- **Fator de Esquina (K4).** Para terrenos de mais de uma testada, há diversas tabelas e métodos para cálculo dos coeficientes de esquina, entre elas a do BANCO HIPOTECÁRIO NACIONAL ARGENTINO[3], que será adotada, sendo, de forma simplificada, a seguir transcrita:

  - Para zonas comerciais centrais ➔ + 25% a 30%;
  - Para zonas comerciais em geral ➔ + 20% a 25%;
  - Para zonas residenciais de alto valor ➔ + 15% a 20%;
  - Para zonas residenciais comuns ➔ + 10%.

  - O imóvel avaliando possui fator de esquina **(K4) = 1,00** (imóvel situado em meio de quadra).

- **Fator de Topografia (K5)**. A topografia do terreno pode valorizá-lo ou depreciá-lo. As influências desta natureza podem ser determinadas com base na dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento. Na impossibilidade de utilização do critério acima, serão considerados os seguintes fatores corretivos aproximados:

  - Terreno plano>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>> 1,00
  - Caído para os fundos até 5% >>>>>>>>>>>> 0,95
  - Caído para os fundos de 5% até 10% >>>>>> 0,90
  - Caído para os fundos de 10% até 20% >>>>> 0,80
  - Em aclive até 10% >>>>>>>>>>>>>>>>>>>> 0,95
  - Em aclive até 20%>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>0,90

  - O imóvel avaliando possui fator de topografia **(K5) = 1,00** (terreno plano).

- **Fator de Área (K6)**. Este fator é representado na doutrina pela expressão empírica Fa = (área I / área II) ^{n}, onde:

  - Área I ➔ Área do elemento pesquisado.
  - Área II ➔ Área do imóvel avaliando.
  - n = 0,250 ➔ quando a diferença entre as áreas I e II for inferior a 30%.
  - n = 0,125 ➔ quando a diferença entre as áreas I e II for superior a 30%.

[3] Abunahman, Sérgio Antonio. *Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*. SP: Ed. Pini, 1999, pág. 67.

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

- **Fator de Consistência ou de Superfície (K7)**. Como fator de consistência entre o terreno avaliando e a situação paradigma, serão adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

  - Terreno seco>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>> 1,00
  - Superfície úmida>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>> 0,80
  - Terreno alagadiço>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>> 0,60
  - Terreno brejoso>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>> 0,50
  - Terreno permanentemente alagado>>>>>>> 0,40

  - O imóvel avaliando possui fator de consistência **(K7) = 1,00**.

3.2 Pesquisa/Homogeneização de Valores

3.2.1 Pesquisa de Valores – Terreno.

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliando esteja inserido. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações contemporâneas à data de referência do laudo de avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados 5 (cinco) elementos compatíveis com o imóvel avaliando:

AMOSTRA	CARACTERIZAÇÃO	FOTO
I	Fonte: Evolução / Ouro Casas Imobiliária Contato: 11-4594-1700 Código: TE3644 Endereço: Av. Genaro Palladino, Itatiba. Área: 2.400,00 m2 Situação: Meio de quadra Topografia: Plana Valor Imóvel: R$ 5.000.000,00 q= R$ 2.080,00 p/ m2 (terreno) Natureza: Oferta	

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

II	Fonte: Evolução / Ouro Casas Imobiliária Contato: 11-4594-1700 Código: TE3443 Endereço: Centro, Itatiba. Área: 14.440,00 m2 Situação: Meio de quadra Topografia: Declive Valor Imóvel: R$ 17.400.000,00 Valor construção: Sem valor comercial. q= R$ 1.205,00 p/ m2 (terreno) Natureza: Oferta	
III	Fonte: Evolução / Ouro Casas Imobiliária Contato: 11-4594-1700 Código: TE0705 Endereço: R. Domingos Pretti, Jd. de Lucca, Itatiba. Área: 11.600,00 m2 Situação: Meio de quadra Topografia: Plana Valor Imóvel: R$ 18.000.000,00 Valor construção: Sem valor comercial. q= R$ 1.552,00 p/ m2 (terreno) Natureza: Oferta	
IV	Fonte: Evolução / Ouro Casas Imobiliária Contato: 11-4594-1700 Código: TE3596 Endereço: Av. José Maurício de Camargo, Itatiba. Área: 9.500,00 m2 Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive Valor Imóvel: R$ 14.250.000,00 q= R$ 1.500,00 p/ m2 (terreno) Natureza: Oferta	
V	Fonte: Evolução / Ouro Casas Imobiliária Contato: 11-4594-1700 Código: TE0706 Endereço: R. Santo Antônio, Itatiba. Área: 9.140,00 m2 Situação: Meio de quadra Topografia: Declive Valor Imóvel: R$ 12.000.000,00 q= R$ 1.313,00 p/ m2 (terreno) Natureza: Oferta	

Inexistindo elementos discrepantes[4], conforme normas técnicas em vigência, passa-se à homogeneização das amostras.

[4] São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro.

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.2.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

ELEMTOS	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES							DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	
I	2.080,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,74	1,00	**1.385,28**
II	1.205,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,25	0,92	1,00	**1.160,42**
III	1.552,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	**1.117,44**
IV	1.500,00	1,00	0,90	1,13	1,00	1,11	0,87	1,00	**1.498,50**
V	1.313,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,25	0,87	1,00	**1.323,50**

3.3 Cálculo do Valor Médio

A média (X) das cinco amostras é R$ 1.297,03 por m^2. Portanto, ➔ X = **1.297,03.**

O desvio padrão (S) é dado pela fórmula ➔ $\mathbf{S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n-1}}}$

Logo, o desvio padrão é ➔ **S = 158,11**

3.3.1 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET[5]

Amostras extremas ➔ **Amostra 3 = R$ 1.117,44 / m^2**
Amostra 4 = R$ 1.498,50 / m^2

[5] Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Valor crítico para 5 amostras ➔ 1,65 (tabelado)

➔ **d3 / S = (1.297,03 – 1.117,44) / 158,11 = 1,14 < 1,65 ➔ Amostra pertinente**

➔ **d4 / S = (1.498,50 – 1.297,03) / 158,11 = 1,27 < 1,65 ➔ Amostra pertinente**

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão, e o rol é **compatível e definitivo**.

Na hipótese desta avaliação será utilizada a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras** (n < 30), com a distribuição "**t**" de **STUDENT**, para "**n**" amostras e "**n – 1**" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a norma técnica incidente.

3.3.2 Limites de Confiança do Valor/M^2

Os limites de confiança são definidos pelo modelo: $X_{\substack{máx \\ mín}} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$

onde: t_c = **1,53** ➔ valores percentis para distribuição "**t**" de **STUDENT**, com **n (5)** amostras, **n – 1 (4)** graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Substituindo no modelo, vem ➔ $X_{\substack{máx \\ mín}} = 1.297{,}03 \pm 1{,}53 \times \frac{158{,}11}{\sqrt{4}}$

Efetuando, temos ➔ $X_{máx}$ = **R$ 1.417,98 / m^2**

$X_{mín}$ = **R$ 1.176,08 / m^2**

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.3.3 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude ***A*** é ➔ **$X_{máx}$ – $X_{mín}$ = 1.417,98 – 1.176,08 = 241,90**

Dividindo-se a amplitude por três (241,90 ÷ 3), temos **80,63**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe ➔ 1.176,08.....1.256,71
Neste intervalo NÃO HÁ amostras ➔ **Peso "0"**

2ª classe ➔ 1.256,71.....1.337,34
Neste intervalo há UMA amostra (elemento "5") ➔ **Peso "1"**

3ª classe ➔ 1.337,34.....1.417,98
Neste intervalo há UMA amostra (elemento "1") ➔ **Peso "1"**

Soma dos pesos ➔ (S_p) = **0 + 1 + 1 = 2**

Soma dos valores ponderados ➔ (S_v) = **(R$ 1.323,50 x 1) + (R$ 1.385,28 x 1) = R$ 2.708,78**

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

TOMADA DE DECISÃO ➔ $S_v \div S_p$ ➔ 2.708,78 ÷ 2 ➔ R$ 1.354,39

Portanto, adota-se R$ 1.354,39 / m².

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.4 Cálculo do Valor do Imóvel

3.4.1 Valor do Terreno

Vt = A x Vu ➔ Vt = [(23.056,42 x 1.354,39) + (5.014,74 x 1.354,39 x 0,80)] = R$ 36.660.915,65

O valor do terreno avaliando, descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos[6], é da ordem de **R$ 36.500.000,00** (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais).

4. Conclusão

⇒ O imóvel localizado na Avenida Marechal Castelo Branco, Bairro do Engenho, objeto da matrícula nº 058906, do CRI de Itatiba/SP, com área de terreno de **28.071,16 m²**, conforme matrícula, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO** de **R$ 36.500.000,00** (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais)[7], com validade para **ABRIL DE 2025**.

⇒ O bem penhorado, consistente na parte ideal correspondente a 16,175% do imóvel objeto da matrícula nº 058906, do CRI de Itatiba/SP, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO** de **R$ 5.900.000,00** (cinco milhões e novecentos mil reais), com validade para **ABRIL DE 2025**.

[6] Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

[7] R$ 36.500.000,00 x 16,175% = R$ 5.903.875,00 ≈ R$ 5.900.000,00.

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

5. Encerramento

As análises e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamentos efetuados pelo próprio perito, tendo-se como idôneas/verdadeiras as informações obtidas perante terceiros.

Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura de Itatiba, sobre o imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 058906 do CRI de Itatiba, **CONSTA DÉBITO** da ordem de **R$ 3.567,46** (44444-80-49-00586-0-0001-00000 – IdFisico 32788).

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente trabalho de avaliação, composto por 26 (vinte e seis) laudas digitadas, exceto anexos.

Itatiba, 9 de abril de 2025.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ANEXO

- Ficha de lançamento do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba;
- Informações de débito sobre o imóvel avaliando, obtidas junto à Prefeitura Municipal de Itatiba.

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITATIBA
FICHA DE LANÇAMENTO

Exercício 2025

Dados Gerais do Proprietário

Nro de Identificação do Imóvel	32788	Inscrição Cadastral	44444-00-40-00586-0-0001-00000	Inscrição Anterior	000040000101000
Proprietário	SISTELAR MX EMPREENDIMENTOS LTDA			CRC	201950
Compromissário				CRC	
Endereço de Entrega	13250-330 - RUA FRANCISCO GLICERIO, 122 Sala 04			Matrícula 58906	Fisico Outros Sim
Bairro	CENTRO				
Cidade	ITATIBA				Estado SP
Endereço do Imóvel	13255-350 - AVENIDA MAL. CASTELO BRANCO, 415				
Bairro	DO ENGENHO				

Dados Gerais do Terreno

Logradouro	CASTELO BRANCO				
Cód. Loteamento	47	Quadra	.	Lote	AREA A
Área do Terreno	28071,16	Test. Principal	147,13	Qtd. Testadas	1
Fração Ideal	1	Frente		Lado Direito	
Cobrança	Normal	Fundos		Lado Esquerdo	
Benfeitorias	Calçada	Situação	Meio de Quadra	Tribut. a partir	
Topografia	Normal	Forma	Regular	Zona	50
Categoria Proprietário	Particular	Pedologia	Nao Cadastrado	Uso	Edificado

Dados Gerais da Construção

Área Edificada	130,00	Qtde. Edificações	1	Qtd. Pontos	239,00
		Ano Construção	1986	Classificação	2

Dados para a Classificação da Construção

Tipo	Comercio Sem Residencia	Forro	Sem	Pé Direito	Demais Tipos
Revestimento Externo	Pastilha/Ceramica	Inst. Elétrica	Aparente	Vão	Demais Tipos
Revestimento Interno	Sem	Inst. Sanitária	+ de 1 Interna		
Pintura Externa	Oleo/Tempera	Estrutura	Alvenaria		
Pintura Interna	Caiação	Cobertura	Telha Francesa/Amianto		
Piso	Taco/Ceramica	Esquadrias	Sem ou Madeira Padrao		

Fatores para Cálculo

		Qtd. Testada	0,0000		
Conservação		Equip. Urbano	1,02	Utiliza Fatores Terreno	Sim
Localização Física	1,00	Pedologia	1,0000		

Valor do I.P.T.U. em Reais

V. Venal Terreno	15.949.471,89	V. Venal Imóvel	15.999.552,89	M^2 Terreno	568,18
V. Venal Edificação	50.081,20	V. Venal Tributável	15.999.552,89	M^2 Construído	385,24

Eventos		Valor Lançado
	Total Lançado	160702,73
2	Imposto Predial	159995,53
21	Taxa de Remoção de Lixo	707,20

FichadeLancamento 26/03/25 20:19:03

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

MUNICIPIO DE ITATIBA

SECRETARIA MUNICIPAL DA RECEITA

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

Extrato de Débitos

Data Emissão: 09/04/2025

Inscrição: 44444-80-49-00585-0-0001-00000 IdFisco: 32788
Proprietário: SISTELAR MIX EMPREENDIMENTOS LTDA
Compromissário:

Local do Imóvel: 13255-350 - AVENIDA MAL. CASTELO BRANCO, 415
Bairro e Loteamento: DO ENGENHO Quadra: Lote: AREA A
Endereço de Entrega: 13250-330 - RUA FRANCISCO GLICERIO, 122 Sala 04
Bairro: CENTRO Cidade: ITATIBA Estado: SP

Tributo	Exer	Situação	Par	DtVencto	Original	Correção	Juros	Multa	Honorarios	Desconto	TOTAL
Auto Infr Meio Amb	2023	Em	1	21/09/2023	959,10	74,67	196,45	0,00	0,00	0,00	1.230,42
Auto InfracaoNaoTrib	2021	Ajuizada	1	28/03/2022	1.337,77	213,02	573,79	0,00	212,46	0,00	2.337,04
				Total	2.296,87	287,69	770,24	0,00	212,46	0,00	3.567,46

Atenção: Este documento não vale como Certidão Negativa !

Página 1 de 1

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 23:07 , sob o número WITB25700270960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001126-64.2024.8.26.0281 e código CYJmATjl.