EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA de PARNAÍBA, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo: 1005325-98.2023.8.26.0529

AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL
IMÓVEL RESIDENCIAL NO MUNICÍPIO DE ITAPEVI
MATRICULA 11.130 – Registrador de imóveis de ITAPEVI

1. INTRODUÇÃO

A presente avaliação é elaborada sob a responsabilidade da **PICELLI LEILÕES,** representada pelo leiloeiro oficial Sr. **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob número 754 do ano de 2007, formado em administração de empresas, pós graduado em direito imobiliário, com experiência profissional de 19 anos de venda de imóveis em leilão.

O objetivo do trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel objeto da **matrícula nº 11.130** do Registro de imóveis de ITAPEVI, anteriormente imóvel registrado na matricula 44.643 do Registro de imóveis de Cotia, (integrante dos anexos).

2. METODOLOGIA

Para a avaliação do imóvel fora observado as diretrizes da NBR14653 (parte III), detalhamento e interpretações das normas ABNT e IBAPE .

VISTORIA E COLETA DE INFORMAÇÕES

A visita ao local fora feita no dia 05/05/2026, no seguinte e atual endereço do imóvel: técnicas ao imóvel foram realizadas nos dias: **21** de maio **e 07** de junho**,** no endereço: **Rua Sardinha, 150 - Jardim São Carlos, Itapevi - SP, CEP 06694-380.**

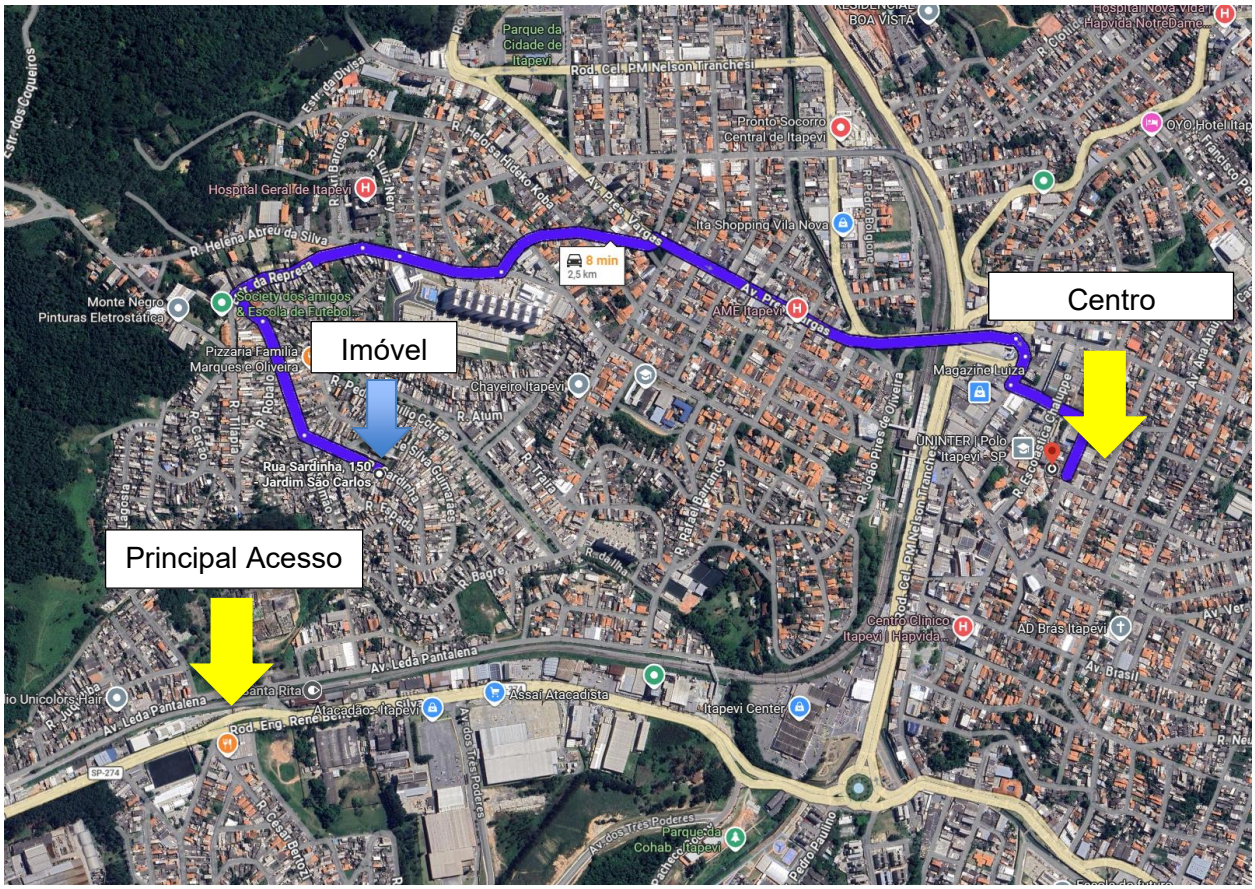
3. **BAIRRO, CARACTERISTICAS DA REGIÃO e ACESSO.**

O Jardim São Carlos encontra-se à margem da Rodovia SP-274, margiada pela Avenida Leda Pantalena, com acesso direto pelo Km 42, sentido OESTE.

Imóvel de uso residencial cadastrado no município sob número **23.132.31.69.0297.00.000**, inserido em região predominantemente RESIDENCIAL, distante aproximadamente 2,5km do centro da cidade de Itapevi, SP.

Nota-se grande adensamento populacional no entorno do imóvel ora avaliado e razoável oferta de imóveis a venda.

O município de Itapevi tem uma população de 232.297 habitantes e área territorial de 82,583Km2 (IBGE 2022).



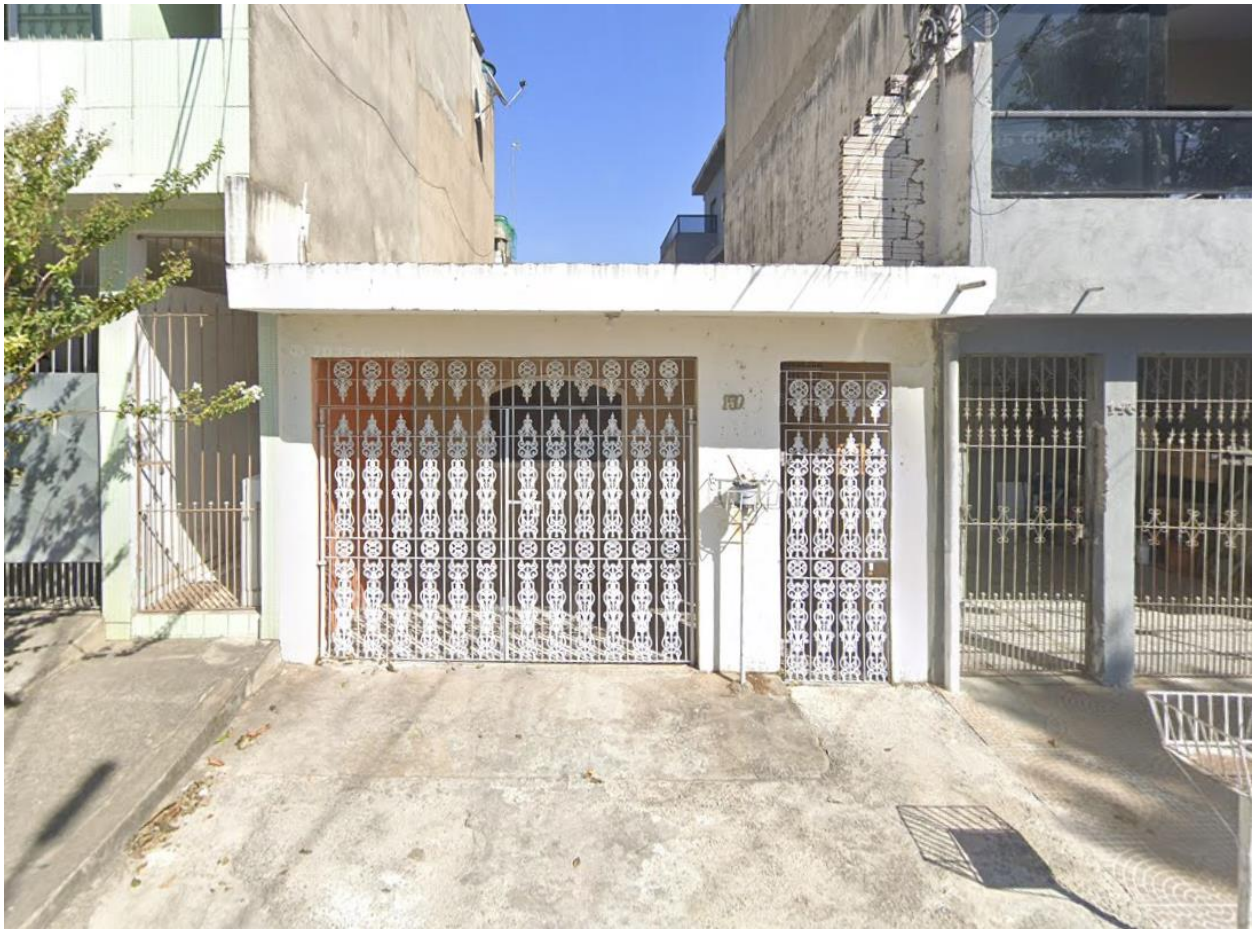

Jd. Sorocabano
Jd. Portela
Jd. São Carlos


Rua
Sardinha
CEP: 06694-380

4. DESCRIÇÃO e CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

UM TERRENO URBANO designado por lote n° 06-A da quadra n° 14, do loteamento denominado JARDIM SÃO CARLOS, situado neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: Medindo 5,00 metros de frente para a Rua 05; pelo lado direito mede 25,00 metros e confronta com o lote n° 05-B; pelo lado esquerdo mede 25,00 metros e confronta com o lote n°06-B; e pelos fundos mede 5,00 metros e confronta com o lote n° 23-B, encerrando uma área total de **125 METROS QUADRADOS.**

CONSTATA-SE sobre o terreno a edificação de um **PREDIO RESIDENCIAL** não averbado na matrícula de padrão simples, com area para garagem na frente. Na municipalidade consta área construída de **100 metros quadrados.**






R. Espada
R. Espada
R. Espada
R. Sardinha
R. Sardinha
R. Sardinha
R. Sardinha
R. Paraíti

AVALIAÇÃO

EDIFICAÇÃO
O valor do Custo Unitário Básico (CUB) em São Paulo para abril de 2026 é de R$ 2.041,13 por metro quadrado Padrão Baixo. Para o imóvel ora avaliado aplicamos 35% de depreciação em relação ao fator “CUB” que se refere a depreciação da construção.

Casa com aproximadamente **100m²**
(R$2.041,13 – 35% = CUB R$1.326,73 por m²)

Calculo: R$ 1.326,73 X 100 = **R$ 132.673,45 da Edificação residencial**

TERRENO
O valor do metro quadrado dos terrenos são vendidos entre R$751 a R$1.047 por M²
Na média (arredondando) R$900,00 por metro quadrado

Calculo: R$900,00 X 125 = **R$90.000,00**

CASA + TERRENO = R$222.673,45

CONCLUSÃO

O imóvel objeto da matrícula registrada sob número 11.130 do Cartório de imóveis da Comarca de ITAPEVI, penhorado nos autos 1005325-98.2023.8.26.0529, tem o seu valor apurado para efeito de avaliação no importe de:

Valor de avaliação do imóvel = R$225.000,00

Jaguariúna, 06 de maio de 2026.

JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO

ANEXOS

MATRICULA ATUAL – OBJETO DA PENHORA

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 11.130 | ficha 01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE
ITAPEVI - SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 114453-5

Itapevi, 02 de março de 2017

Imóvel: UM TERRENO URBANO, designado por lote nº 06-A da quadra nº 14, do loteamento denominado "JARDIM SÃO CARLOS", situado neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: medindo 5,00 metros de frente para a Rua 05; pelo lado direito mede 25,00 metros e confronta com o lote nº 05-B; pelo lado esquerdo mede 25,00 metros e confronta com o lote nº 06-B; e, pelos fundos mede 5,00 metros e confronta com o lote nº 23-B, encerrando uma área total de 125,00 metros quadrados.

Contribuinte Municipal: nº 23.132.31.69.0297.00.000.

Proprietários: RUI GONÇALVES FIGUEIRA, brasileiro, gerente comercial, portador da cédula de identidade RG nº 14.596.316-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 031.001.328-31, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com **REGINA HELENA FIGUEIRA**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 16.975.267-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 048.627.658-90, residentes e domiciliados em Itapevi-SP, na Rua Ana Araujo de Castro, nº 224, Jardim Itapevi.

Registro Anterior: R.4 na Matrícula nº 44.643 em 17/12/2007, do Ofício de Registro de Imóveis de Cotia-SP.

Sandra Regina Brasil Teixeira - Escrevente Autorizada

Av-1. Protocolo nº 23.253, em 20/02/2017. CAUÇÃO. Conforme contrato de locação firmado por instrumento particular de 10/02/2017 em Barueri-SP, os proprietários e locatários, RUI GONÇALVES FIGUEIRA e sua mulher REGINA HELENA FIGUEIRA, já qualificados, caucionaram o IMÓVEL à locadora, **ZAGO ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA,** com sede em Barueri-SP, na Alameda Amazonas, nº 938, bloco B, sala 12, inscrita no CNPJ sob nº 03.246.722/0001-19, em garantia do referido contrato, com prazo de 24 meses - início em 01/03/2017 - término em 28/02/2019, e aluguel mensal de R$ 10.000,00. Itapevi, 02 de março de 2017.

Sandra Regina Brasil Teixeira - Escrevente Autorizada

Av-2. Protocolo nº 36.715, em 06/04/2023. CANCELAMENTO DE CAUÇÃO. À vista do requerimento de averbação de cancelamento de caução ou locação, formulado pela parte

(continua no verso)

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
11.130	01 verso

interessada aos 01/03/2018 em Barueri-SP, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da caução lançada sob a Av-01, supra. Itapevi, 27 de abril de 2023.

Selo: 1445353310000000005325623K

Lídia Monteiro Martins de Souza - Escrevente Autorizada

Shirlei Rosana Gama Martins - Escrevente Autorizada

Matrícula originária (ENCERRADA):

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia

matrícula	ficha
44.643	1

Cotia, 15 de agosto de 19 86

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO, situado no loteamento denominado "JARDIM SÃO CARLOS", no Município de Itapevi, nesta Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, designado por LOTE n.º " 6-A " da quadra " 14 ", que assim se descreve, caracteriza e confronta: **Com a área total de 125,00 m2. (cento e vinte e cinco metros quadrados), medindo 5,00 metros de frente para a rua - 05; pelo lado direito mede 25,00 metros e confronta com o lote 5-B; pelo lado esquerdo mede 25,00 metros e confronta com o lote 6-B; e, pelos fundos mede 5,00 metros e confronta com o lote 23-B.**

::::::::::::::

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 5.240.001.000 (maior área).

REGISTRO ANTERIOR:- R.1-M.40.987 deste Livro e Cartório.

PROPRIETÁRIA:- OURO DE LEI REPRESENTAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., com séde à Av. Angélica, n.º 1.803, 4.º andar, em São Paulo, Capital, inscrita no CGC/MF sob o n.º 60.557.824/0001-99, registrada na JUCESP sob o n.º 403.462, em 21/07/66, e última alteração, datada de 27/06/1977, registrada na mesma Junta em 21/07/77, sob o n.º 834.191.

O OFICIAL INTERINO _____(FERNANDO TEODORO ALVES).

R.1-M. 44.643 , em 15 de agosto de 1986.

TÍTULO: - CONFERÊNCIA DE BENS.-

Pela escritura pública lavrada no livro 124, fls. 015/207, do 1.º Cartório de Notas Local, aos 30 de dezembro de 1985, a proprietária supra nomeada e qualificada, TRANSMITIU a título de CONFERÊNCIA DE BENS o imóvel objeto da presente, pelo valor de Cr$ 2.507.837 (dois milhões, quinhentos e sete mil, oitocentos e trinta e sete cruzeiros) à SANTO TOMAZ - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., com séde à Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.003, 7.º andar, conj. 707/708, em São Paulo, Capital, inscrita no CGC/MF sob o n.º 63.107.023/0001-10, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o n.º 35200413308, em sessão de 27/09/1979, e última alteração de 27/07/84 registrada na mesma Junta Comercial, sob o n.º 76.177, em 07/08/1984. **Escritura supra retificada por outra das mesmas Notas, lavrada no Livro 134, fls. 002, em 10.06.1986.**

O Escrevente Aut.º _____(Mário M. Hoffart).

D.: Cr$ Est. Cr$ Ap. Cr$

segue verso ...

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: JOEL FILHO - CPF/CNPJ: ***.319.168-** DATA: 06/05/2026 12:15:57

PICELLI LEILÕES

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula	ficha
44.643	01 verso

Av.02, em 30 de novembro de 1.994
A requerimento firmado em São Paulo, aos 13 de Setembro de 1994, e conforme Instrumento Particular de Alteração de Sociedade, firmado em 31.08.87 em São Paulo, registrado sob nº460967 na JUCESP em 20.09.87; e, nos termos do Primeiro Instrumento Particular de Alteração de Contrato Social, firmado em 24.07.90, em São Paulo, registrado em microfilme sob nº149648/90 no 3º Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo., procedo a presente para constar que SANTO TOMAZ - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., foi transformada em sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada, passando a denominar-se SANTO TOMAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede à Av. Angélica nº1.803, 4º andar Santa Cecilia, em São Paulo e inscrita no CGC/MF sob o numero 63.107.023/0001-10.-

O ESC. AUTORIZADO JOSÉ ROBERTO S. SANTOS.-
D.R$1,34.- P.83.694

Av.03, em 17 de dezembro de 2007.-

CADASTRO.-

Pela escritura pública adiante registrada, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado junto a Prefeitura do Município de Itapevi-SP sob **nº 23.132.31.69.0297.00.000**, conforme prova o talão de imposto expedido pela referida prefeitura.-

EU, _____ (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU, _____ (Bel. JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-
D.R$ 8,89

R.04, em 17 de dezembro de 2.007.-

VENDA E COMPRA.-

Pela escritura pública lavrada aos 04 de julho de 2006, às fls. 118 do livro nº 183, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Itapevi, Comarca de Itapevi-SP, a proprietária SANTO TOMAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **RUI GONÇALVES FIGUEIRA**, brasileiro, gerente comercial, RG. nº 14.596.316-SSP/SP, CPF/MF nº 031.001.328-31, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência

- segue ficha 02 -

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: JOEL FILHO - CPF/CNPJ: ***.319.168-** DATA: 06/05/2026 12:15:57

da Lei 6.515/77 com **REGINA HELENA FIGUEIRA**, brasileira, do lar, RG. nº 16.975.267-7-SSP/SP, CPF/MF nº 048.627.658-90, residentes e domiciliados na Rua Ana Araújo de Castro, nº 224, Jardim Itapevi, Itapevi-SP, pelo valor de R$ 23.000,00. Foi emitida pelo tabelionato a Declaração sobre Operações Imobiliária (D.O.I.).-

EU, (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU, (Bel. JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado confori e achei conforme.-

D.R$ 334,75 *Prot. 155.443.*

Av.05, em 17 de Abril de 2017.-

Procede-se esta para constar o recebimento do ofício **nº 53/2017** do Sr. Oficial Registrador da Comarca de Itapevi, dando conta de que descerrou matricula sob **nº 11.130** para o imóvel em epigrafe.

Eu, (Bel. Jair Teixeira de Souza) escrevente autorizado, digitei e assino. -

Sem custas A.C.B.S

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

MOD. 10

SOLICITADO POR: JOEL FILHO - CPF/CNPJ: ***.319.168-** DATA: 06/05/2026 12:15:57

CERTIDÃO DE VALOR VENAL – Prefeitura de ITAPEVI

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° 6346/2026

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 Fazendo Pública, cobrar eventuais débitos que vierem a ser apurados e desde que devidamente comprovados.

Inscrição 23.132.31.69.0297.00.000 **IdFisico** 20839 **Situação: Ativo**
Proprietário RUI GONÇALVES FIGUEIRA - CNPJ/CPF 031.001.328-31
Local do Imóvel 06600-000 - R SARDINHA, 150
Bairro/Loteamento SAO CARLOS **Quadra:** 14 **Lote:** 6 A
Endereço Entrega 06653-140 - AVENIDA ANA ARAUJO DE CASTRO, 224
Bairro Entrega JARDIM JULIETA **Cidade** ITAPEVI **Estado** SP

Outros Proprietários REGINA HELENA FIGUEIRA 184842

Exercício de Lançamento	**2026**	Valor Venal Territorial	**18.831,26**
Área Terreno	**125.00**	Valor Venal Predial	**138.960,00**
Área Edificada	**100.00**	Valor Venal Excesso	**0,00**
Quadra Imóvel	**14**	Valor Venal Imóvel	**157.791,26**
Lote Imóvel	**6 A**		

ITAPEVI, 06 de Maio de 2026

Esta Certidão é valida até:02/11/2026

Data Geração: 06/05/2026 **Data Emissão:** 06/05/2026

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: **http://www.itapevi.sp.gov.br**

Identificação 335199
Número da Certidão: 6346/2026
Controle: 20839

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

CUB – SÃO PAULO

Setor de Economia

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Abril de 2026(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
abr/25	190,67	0,27	2,54	6,55	187,82	0,07	3,54	7,67	195,79	0,52	1,48	5,42	171,12	0,14	0,14	3,26
mai/25	191,82	0,60	3,16	5,96	190,30	1,32	4,91	6,96	195,11	-0,35	1,12	4,91	173,92	1,64	1,79	3,24
jun/25	193,49	0,87	4,05	6,08	193,25	1,55	6,53	7,40	195,04	-0,04	1,09	4,57	176,94	1,74	3,55	4,21
jul/25	194,77	0,66	4,74	6,33	195,42	1,13	7,73	8,38	195,06	0,01	1,10	3,85	179,50	1,45	5,05	5,49
ago/25	195,17	0,21	4,96	6,17	195,84	0,21	7,96	8,34	195,42	0,18	1,29	3,53	180,30	0,45	5,52	5,67
set/25	195,52	0,18	5,15	5,99	195,99	0,07	8,04	8,30	196,07	0,33	1,62	3,19	180,30	0,00	5,52	5,52
out/25	195,83	0,16	5,31	5,73	196,04	0,02	8,07	8,28	196,70	0,32	1,95	2,63	180,67	0,21	5,74	5,74
nov/25	196,38	0,28	5,61	5,78	196,51	0,24	8,33	8,50	197,38	0,35	2,30	2,50	180,67	0,00	5,74	5,74
dez/25	196,98	0,31	5,93	5,93	197,16	0,33	8,69	8,69	197,88	0,25	2,56	2,56	181,81	0,63	6,40	6,40
jan/26	201,08	2,08	2,08	5,97	203,98	3,46	3,46	8,70	198,79	0,46	0,46	2,55	181,81	0,00	0,00	6,40
fev/26	201,28	0,10	2,18	5,98	204,13	0,07	3,53	8,77	199,06	0,13	0,59	2,47	181,81	0,00	0,00	6,40
mar/26	201,48	0,10	2,28	5,95	204,24	0,05	3,59	8,81	199,40	0,17	0,77	2,37	181,81	0,00	0,00	6,40
abr/26	202,67	0,59	2,89	6,30	204,48	0,12	3,71	8,87	201,88	1,24	2,02	3,11	182,09	0,15	0,15	6,41

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, Abril

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.140,84	55,00
Material	874,22	42,15
Despesas Administrativas	59,07	2,85
Total	2.074,13	100,00

(*) Encargos Sociais: 160,57%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, Abril em R$/m²

	Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.041,13	0,51	R-1	2.488,41	0,52	R-1	3.026,23	0,54
PP-4	1.916,31	0,66	PP-4	2.367,76	0,57	R-8	2.445,96	0,61
R-8	1.825,50	0,66	R-8	2.074,13	0,59	R-16	2.645,96	0,65
PIS	1.420,65	0,60	R-16	2.016,87	0,58			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluidos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, Abril em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal			Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.407,11	0,59	CAL-8	2.552,93	0,62
CSL-8	2.071,97	0,60	CSL-8	2.235,73	0,62
CSL-16	2.765,82	0,61	CSL-16	2.980,15	0,64

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.204,52	0,55
GI	1.175,85	0,67

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluidos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134
contato@picellileiloes.com.br | +55 (19) 3867-2810 | www.picellileiloes.com.br

Anúncios dos terrenos



R$751,87 por M²
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-carlos-bairros-itapevi-266m2-venda-RS200000-id-2800987354/



R$1.047 por M²
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-carlos-bairros-itapevi-210m2-venda-RS220000-id-2594462157/

[FIM]