

## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DANIELLE NICOLETTI SILVA**, corretora de imóveis, registrada no CRECISP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de S. Paulo - 2ª Região) sob o número 192650, vem apresentar uma avaliação do **TERRENO** à Rua Andradina, 309, Jardim das Pitas e/ou Jardim Santo Americo, Itapevi – SP, CEP: 06655-110 – **“UMA ÁREA DE TERRAS”** com a seguinte observação de fls. 361 dos autos, **“CERTIFICO eu, Oficiala de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 271.2018/006078-1 dirigi-me a Rua Andradina – Jardim Santo Américo - Itapevi, devidamente acompanhada pela autora Ana Cristina Aparecida Morais Chagas, e ali sendo deixei de proceder a avaliação, por ora, em virtude de não haver logrado êxito em identificar a área a ser avaliada, pois o imóvel que me foi indicado pela autora trata-se uma extensa área onde existem várias edificações, não sabendo ela indicar as limitações e divisas do imóvel. Face ao exposto baixo, o presente mandado em cartório para os devidos fins de direito. O referido é verdade. Dou fé”**, sendo o objetivo deste estudo, apenas o enquadramento do valor do M<sup>2</sup> na região, com base em terrenos e áreas de terra com as mesmas características do bem em estudo, sendo colocado em detalhe às fls. de nº 363 dos autos que menciona, **“Com efeito, trata-se de área diligenciada à fl. 361 é bastante extensa, superior a 23.000m<sup>2</sup>, com várias edificações irregulares de moradores de baixa renda (...)”**, sendo impossível realizar o levantamento e mensurar o preço de cada edificação.

O imóvel em questão possui uma área de terras com a superfície de 23.073,00 metros quadrados. Inscrito na matrícula de número 2.288 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi/SP. O imóvel fica localizado próximo às vias, sendo Rua Águas de Lindoia, Rua Chaves Gomes, Rua Ivo Pedro Stanzani e Rodovia Bonifácio de Abreu. Dado o valor dos imóveis no entorno, o atual valor do imóvel no mercado, corresponde ao valor de **R\$ 1.963.281,57 (UM MILHÃO, NOVECENTOS E SESSENTA E TRÊS MIL, DUZENTOS E OITENTA E UM REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS)**, com base referencial para **NOVEMBRO/2022**.

São Paulo, 17 de novembro de 2022.



**DANIELLE NICOLETTI SILVA**

CRECISP nº 192650

Corretora de Imóveis



Menu ▾



Terrenos, Lotes e Condom... ▾ / Estância São Francisco

## Terreno / Lote / Condomínio à venda, 32316m² - Estância São...

lote/terreno para comprar em Estância São Francisco, Itapevi - SP



**Venda R\$ 3.522.444**  
 condomínio não informado  
 IPTU não informado  
  
 32316 m²

PESQUISA ZAP

Simular Financiamento



Seja o primeiro a saber das novidades!  
Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

Criar alerta de imóveis similares

## Descrição Terreno / Lote / Condomínio à venda - Estância São Francisco

WhatsApp

Contato

região em pleno desenvolvimento. Valor de venda: R\$ 3.522.444,00, Valor do metro quadrado R\$ 109,00. Maiores informações Pablo...

[Mostrar mais](#)

 Favoritar

 Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(184\)](#)

Pablo Corretor de Imóveis

Creci: 98660-F-SP

[Ver telefone](#)

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 3.522.444, Estância São Francisco, Itapevi - SP, que encontrei no ZAP.guardo seu contato, obrigado.

Enviar, aceitar os Termos de uso e Política de privacidade, afirmar ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares

[Termos de Uso](#) e [Política de privacidade](#).

## Conheça a região do bairro Estância São Francisco

Estância São Francisco, Itapevi - SP

[Explore o mapa](#)

 Reportar problema ou denunciar anúncio

### Encontre outros lançamentos similares

 WhatsApp

 Contato



COMPRAR  
Rua Rudi Schaly, Vila Fiat Lux

**R\$ 190.000**

419 m<sup>2</sup>



COMPRAR  
Rua José Ribeiro de Paiva, Vila Fiat Lux

**R\$ 349.000**

1000 m<sup>2</sup>



### Você também pode gostar



Rua Emílio Lehmann, Estância São Francisco

**R\$ 80.000**

160 m<sup>2</sup>



PESQUISA ZAP

### Encontre outros imóveis similares



Estrada Ecoturística do  
Suru, Suru

**R\$ 3.900.000**

30000 m<sup>2</sup>



Centro, Araçariquama

**R\$ 3.960.000**

36000 m<sup>2</sup>



Rua Montes Claros,  
Chacaras Boa Vista

**R\$ 2.500.000**

32000 m<sup>2</sup>



Centro, Vargem Grande  
Paulista

**R\$ 3.990.000**

26600 m<sup>2</sup>



WhatsApp

Contato



Menu ▾



Terrenos, Lotes e Condom... ▾ / Chácara Santa Cecília

## Terreno / Lote / Condomínio à venda, 10040m² - Chácara Santa...

destaque lote/terreno para comprar em Chácara Santa Cecília, Itapevi - SP



Venda R\$ 2.000.000  
condomínio não informado  
IPTU não informado  
10040 m²

PESQUISA ZAP

Simular Financiamento



Seja o primeiro a saber das novidades!  
Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

Criar alerta de imóveis similares

## Descrição Terreno / Lote / Condomínio à venda - Chácara Santa Cecília

Ver telefone

Contato

Terreno no bairro Chácara Santa Cecília com 10040m<sup>2</sup> área total. .

 Favoritar

 Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(1.731\)](#)



**COELHO DA FONSECA ALPHAVILLE**

Creci: 00961-J-SP


[Ver telefone](#)

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 2.000.000, Chácara Santa Cecília, Itapevi - SP, que encontrei no ZAP.guardo seu contato, obrigado.

Enviar, aceitar os Termos de uso e Política de privacidade, afirmar ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares 

[Termos de Uso](#) e [Política de privacidade](#).

## Conheça a região do bairro Chácara Santa Cecília

Chácara Santa Cecília, Itapevi - SP

[Explore o mapa](#)

 [Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

 [Ver telefone](#)

 [Contato](#)



COMPRAR

Rua José Ribeiro de Paiva, Vila Fiat Lux

**R\$ 349.000**1000 m<sup>2</sup>

COMPRAR

Rua José Ribeiro de Paiva, Vila Fiat Lux

**Sob consulta**1000 m<sup>2</sup>

## Encontre outros imóveis similares

Jardim Ana Estela,  
Carapicuíba**R\$ 2.000.000**10000 m<sup>2</sup>

Jardim Caiapia, Cotia

**R\$ 1.683.000**9150 m<sup>2</sup>Estrada Velha da Olaria,  
Jardim Arco Iris**R\$ 1.690.000**11888 m<sup>2</sup>Chacara São Cristovão,  
Embu das Artes**R\$ 2.300.000**10800 m<sup>2</sup>

PESQUISA ZAP

Ver telefone

Contato



Terrenos, Lotes e Condom... / Jardim Paulista

## Terreno / Lote / Condomínio à venda, 15868m² - Jardim Paulista

lote/terreno para comprar em  
Jardim Paulista, Itapevi - SP



**Venda R\$ 1.000.000**  
condomínio não informado  
IPTU não informado  
15868 m²

PESQUISA ZAP

Simular Financiamento



Seja o primeiro a saber das novidades!  
Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

Criar alerta de imóveis similares

## Descrição Terreno / Lote / Condomínio à venda - Jardim Paulista

Em um excelente bairro Area Residencial De 15.868,94 M2

WhatsApp

Contato



Outras ofertas desse anunciante (533)



Guilherme Casado

Creci: 10060-F-SP

[Ver telefone](#)

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 1.000.000, Jardim Paulista, Itapevi - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Enviar, aceitar os Termos de uso e Política de privacidade, afirmar ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares



[Termos de Uso](#) e [Política de privacidade](#).

## Conheça a região do bairro Jardim Paulista

Jardim Paulista, Itapevi - SP

PESQUISA ZAP

Explore o mapa

Reportar problema ou denunciar anúncio

### Encontre outros lançamentos similares



WhatsApp

Contato



COMPRAR  
Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro,  
Chacara Terra Nova

**R\$ 900.000**

450 m<sup>2</sup> 0 - 1 vaga



COMPRAR  
Rua José Ribeiro de Paiva, Vila Fiat Lux

**Sob consulta**

1000 m<sup>2</sup>



## Você também pode gostar



Jardim Arco Iris, Cotia

**R\$ 1.500.000**

13920 m<sup>2</sup>



Estrada das Pitas, Pitas

**R\$ 2.200.000**

6000 m<sup>2</sup>



Rua Santarém, Granja  
Viana

**R\$ 2.200.000**

5656 m<sup>2</sup>



Rua Violeta, Itapevi

**R\$ 7.350.000**

16327 m<sup>2</sup>



## Encontre outros imóveis similares



Estrada do Caetê, Caete  
Mailasqui

**R\$ 1.200.000**

20166 m<sup>2</sup>



Estrada do DAE, Jardim  
Nossa Senhora das Graças

**R\$ 1.100.000**

21250 m<sup>2</sup>



Voturuna, Santana de  
Parnaíba

**R\$ 1.000.000**

20000 m<sup>2</sup>



Jardim Ferreira, Embu das  
Artes

**R\$ 1.054.000**

17045 m<sup>2</sup>



 **WhatsApp**

 **Contato**



Terrenos, Lotes e Condom... / Amador Bueno

# Terreno / Lote / Condomínio à venda, 31357m² - Amador Bueno

lote/terreno para comprar em  
Amador Bueno, Itapevi - SP



**Venda R\$ 1.100.000**  
condomínio não informado  
IPTU não informado  
31357 m²

PESQUISA ZAP

Simular Financiamento



Seja o primeiro a saber das novidades!  
Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

Criar alerta de imóveis similares

## Descrição Terreno / Lote / Condomínio à venda - Amador Bueno

ÁREA COM 31.354 M², TOTALMENTE INDUSTRIAL - PRÓXIMO A CASTELO BRANCO -

Ver telefone

Contato

[Outras ofertas desse anunciante \(2.435\)](#)**Imobiliária Esperança de Osasco SC LTDA**

Creci: 12988-J-SP

[Ver telefone](#)

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 1.100.000, Amador Bueno, Itapevi - SP, que encontrei no ZAP. aguardo seu contato, obrigado.

Enviar, aceitar os Termos de uso e Política de privacidade, afirmar ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares

[Termos de Uso](#) e [Política de privacidade](#).

## Conheça a região do bairro Amador Bueno

Amador Bueno, Itapevi - SP

PESQUISA ZAP

[Explore o mapa](#)[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Encontre outros lançamentos similares


[Ver telefone](#)[Contato](#)



COMPRAR  
Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro,  
Chacara Terra Nova

**R\$ 900.000**

450 m<sup>2</sup> 0 - 1 vaga



COMPRAR  
Rua José Ribeiro de Paiva, Vila Fiat Lux

**Sob consulta**

1000 m<sup>2</sup>



## Encontre outros imóveis similares



Rua das Dálias,  
Condomínio das Gracas

**R\$ 1.500.000**

30000 m<sup>2</sup>



Estrada do Caetê, Caete  
Mailasqui

**R\$ 1.200.000**

20166 m<sup>2</sup>



Estrada do DAE, Jardim  
Nossa Senhora das Graças

**R\$ 1.100.000**

21250 m<sup>2</sup>



Voturuna, Santana de  
Parnaíba

**R\$ 1.000.000**

20000 m<sup>2</sup>



PESQUISA ZAP

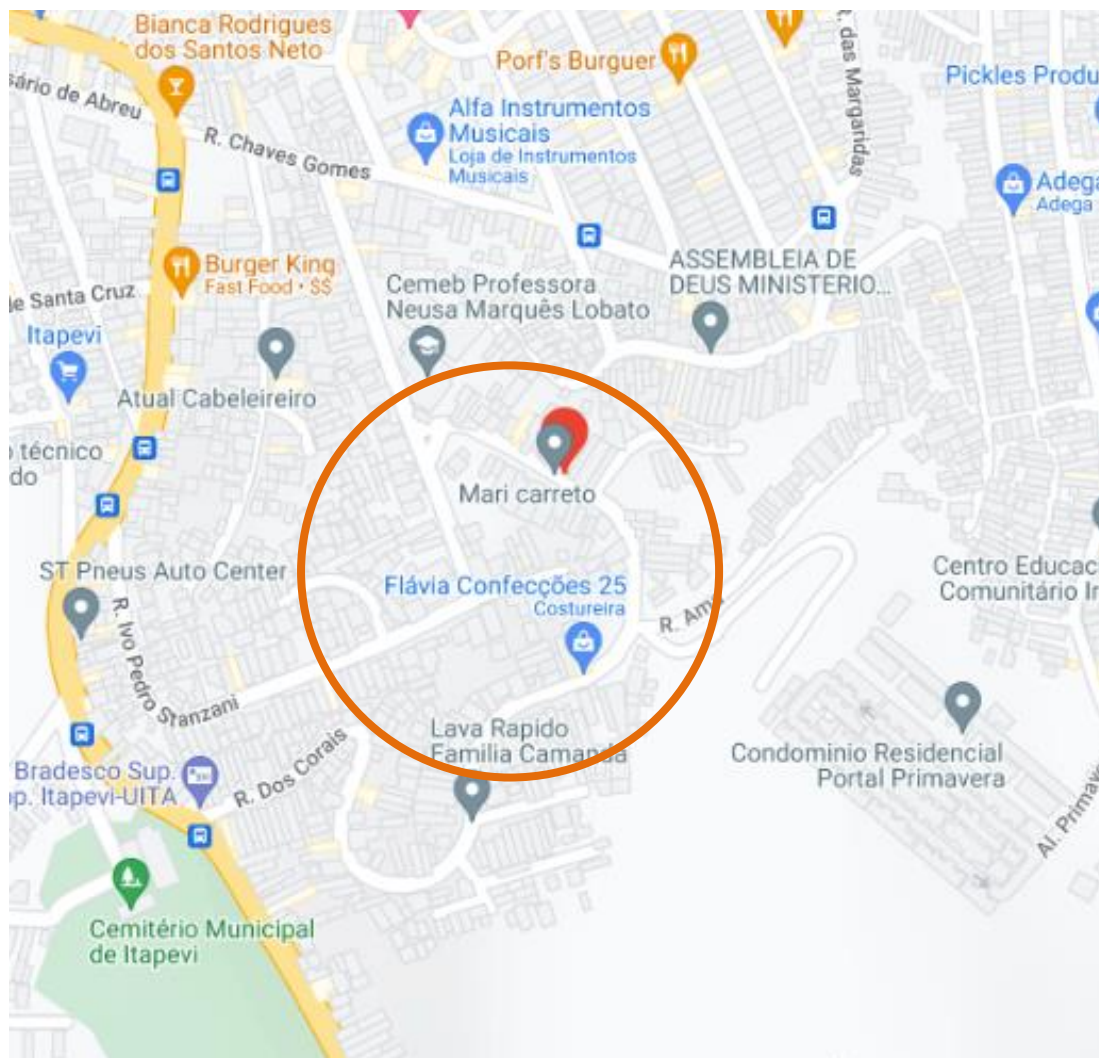
 Ver telefone

 Contato



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

## PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO / LAUDO



### LOCALIZAÇÃO

**RUA ANDRADINA, 309, QUADRA GL, JARDIM DAS PITAS (JARDIM SANTO AMERICO), ITAPEVI, SÃO PAULO – SP, CEP: 06655-110 (ÁREA DE TERRAS).**

**VALOR DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA: R\$ 2.485.885,02 (DOIS MILHÕES, QUATROCENTOS E OITENTA E CINCO MIL, OITOCENTOS E OITENTA E CINCO REAIS E DOIS CENTAVOS), REF. NOVEMBRO DE 2022.**

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)



**PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.**

## **INTRODUÇÃO**

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, e com as resoluções do conselho federal de corretores de imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2016, (D.O.U de 26/06/2006), (D.O.U de 26/06/2007), dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para elaboração de laudos e parecer técnicos de avaliação mercadológica regulamentam a sua forma de elaboração.

## **METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho, utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, que permite a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e característica intrínsecas e extrínsecas semelhantes.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizada.

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)



**PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.**

**IMÓVEL AVALIANDO**

CIDADE	ENDEREÇO	DEFINIÇÃO DO IMÓVEL	M <sup>2</sup>	CARTÓRIO DE REG. DO IMÓVEL	MATRÍCULA
ITAPEVI - SP	RUA ANDRADINA, 309, QUADRA GL, JARDIM DAS PITAS (JARDIM SANTO AMERICO), ITAPEVI, SÃO PAULO – SP, CEP: 06655-110 (ÁREA DE TERRAS).	ÁREA DE TERRAS COM EDIFICAÇÕES IRREGULARES CONF. CONSTATO PELA SRTA. OFICIALA DE JUSTIÇA ÀS FLS. 361 DOS AUTOS.	ÁREA TOTAL DE TERRAS COM 23.073,00M <sup>2</sup>	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE ITAPEVI – SP	2.288

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

**Imóvel:** UMA ÁREA DE TERRAS com a superfície de 23.073,00 metros quadrados, situada no Bairro das Pitás, neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, a qual assim se descreve, caracteriza e confronta: partindo da confluência de dois córregos, segue córrego acima na extensão de 180,00 metros até a confluência de outro córrego, confrontando com propriedade de Jandiro de Freitas; desse ponto segue ainda córrego acima na extensão de 76,00 metros, confrontando com propriedade de Jandiro de Freitas, onde deflete à esquerda da por uma cerca de arame, com rumo 35°30'SE e extensão de 95,50 metros, confrontando com propriedade de Maria de Moraes; desse ponto deflete à esquerda e com rumo NE segue pela cerca de arame farpado na extensão de 222,50 metros até um córrego, confrontando com Virgílio Julio de Oliveira; desse ponto segue córrego abaixo na extensão de 92,00 metros até o ponto de partida, confrontando com Imobiliária Alba Ltda.

**Av-2.** Protocolo nº 15.097, em 22/07/2013. RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA. Procedo a presente averbação nos termos do art. 213, inciso 1, alínea "d", da Lei nº 6.015/73 e do requerimento datado de 22/07/2013, instruído com planta, memorial descritivo ART nº 92221220130915596, para constar a retificação do imóvel da presente matrícula, cuja descrição passa a ser a seguinte: "UMA ÁREA DE TERRAS com a superfície de 23.073,00 metros quadrados, situada no Bairro das Pitás, neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, a qual assim se descreve, caracteriza e confronta: partindo da confluência de dois córregos junto ao marco 1, com coordenadas UTM Este (X) 304.285,1612 e Norte (Y) 7.394.844,3992, segue córrego acima na extensão de 180,00 metros até a confluência de outro córrego junto ao marco 2, confrontando com propriedade de Jandiro de Freitas; desse ponto segue ainda córrego acima na extensão de 76,00 metros, confrontando com propriedade de Jandiro de Freitas até o marco 3, onde deflete à esquerda por uma cerca de arame, com rumo 35°30' SE e extensão de 95,50 metros, confrontando com propriedade de Maria de Moraes até o marco 4 com coordenadas UTM Este (X) 304.195,8425 e Norte (Y) 7.394.603,1541; desse ponto deflete à esquerda e com rumo NE segue pela cerca de arame farpado na extensão de 222,50 metros até um córrego junto ao marco 5, confrontando com Virgílio Julio de Oliveira; desse ponto segue córrego abaixo na extensão de 92,00 metros até o ponto de partida, confrontando com a Imobiliária Alba Ltda, de acordo com a planta de usucapião extraída do processo 152/61, arquivada em cartório". Itapevi, 15 de agosto de 2013.

**IMÓVEL CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI – SP:** Sob o nº 23.141.22.83.0001.00.000 (CONFORME MATRÍCULA DO IMÓVEL).

Edilson Pires Pereira  
 JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
 TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
 CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
 E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO TEIXEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 11:46, sob o número WPTVZ7700910818. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003974-23.2014.8.26.0271 e código dZnRbZVp.





PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

### LOCALIZAÇÃO (SATÉLITE) DO IMÓVEL AVALIANDO



### LOCALIZAÇÃO (RELEVO) DO IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)




PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

## REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA 01

zap

Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda Anunciar Entrar



Terrenos, Lotes e Condomínios à v. / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v. / Chácara Santa Cecília

### Terreno / Lote / Condomínio à venda, 10040m<sup>2</sup> - Chácara Santa Cecília

**destaque** lote/terreno para comprar em Chácara Santa Cecília, Itapevi - SP

**R\$ 2.000.000**  
condomínio não informado • IPTU não informado

10040 m<sup>2</sup>

Simular Financiamento

COELHO DA FONSECA...  
Creci: 00961-J-SP

Contato

Criar alerta de imóveis similares

#### Descrição Terreno / Lote / Condomínio à venda - Chácara Santa Cecília

Excelente imóvel para incorporadores que buscam opções para construção de prédio de apartamentos. Ótima localização e fácil acesso. Oportunidade de negócio.

Favoritar Compartilhar anúncio

LINK: [HTTPS://WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR/IMOVEL/VENDA-TERRENO-LOTE-CONDOMINIO-CHACARA-SANTA-CECILIA-ITAPEVI-SP-10040M2-ID-2584564081/](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacara-santa-cecilia-itapevi-sp-10040m2-id-2584564081/)

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

## REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA 02

zap

Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda Anunciar Entrar

fotos (2) mapa

Terrenos, Lotes e Condomínios à v. / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v. / Recanto Camargo Ribeiro

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 48000m<sup>2</sup> - Recanto Camargo...

lote/terreno para comprar em  
Recanto Camargo Ribeiro, Itapevi - SP

**R\$ 1.500.000**  
condomínio não informado • IPTU R\$ 10.000

48000 m<sup>2</sup>

Simular Financiamento

VIDA IMOVEIS  
Creci: 18333-J-SP

Contato  
WhatsApp

Criar alerta de imóveis similares

Descrição Terreno / Lote / Condomínio à venda - Recanto Camargo Ribeiro

Terreno de 48.000 M<sup>2</sup> sendo 33.000 M<sup>2</sup> com pequeno active e 15.000 M<sup>2</sup>

Provetar Compartilhar anúncio

LINK: [HTTPS://WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR/IMOVEL/VENDA-TERRENO-LOTE-CONDOMINIO-RECANTO-CAMARGO-RIBEIRO-ITAPEVI-SP-48000M2-ID-2528750378/](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-recanto-camargo-ribeiro-itapevi-sp-48000m2-id-2528750378/)

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

## REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA 03

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST FRIDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

13 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Itapevi / Estância São Francisco

**Lote/Terreno à Venda, 18909 m<sup>2</sup> por R\$ 5.500.000** CCO. 182L8ML

Estrada Antiga de Itu - Estância São Francisco, Itapevi - SP [VER NO MAPA](#)

18909m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado  
SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno com Zonamento Misto em Itapevi. Próximo à Castelo Branco  
Terreno com 18.909 m<sup>2</sup>, situado na Estrada Antiga de Itu, 2 km da Rodovia Castelo Branco (Km 35). Próximo às Indústrias da Cacau Show, Eurofarma, entre outras.  
Zonamento misto. Terreno com 157 m de frente / 156 m lateral direita / 234 m lateral esquerda.

Excelente oportunidade, abaixo do preço de avaliação (6.383.543,00)

Mais informações em [www.mstevens.com.br](http://www.mstevens.com.br)

Metrô e trens próximos  
Lotes/Terrenos próximos da Estação Amador Bueno

COMPRA  
**R\$ 5.500.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado  
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
Marcos Stevers Oliveira [93456-4949](#)

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 21 [VER TELEFONE](#)

Mais 1 pessoa interessada neste imóvel nas últimas horas

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

Você também pode gostar

LINK: [HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/LOTE-TERRENO-ESTANCIA-SAO-FRANCISCO-BAIRROS-ITAPEVI-18909M2-VENDA-RS5500000-ID-2495980908/](https://www.vivareal.com.br/imovel/LOTE-TERRENO-ESTANCIA-SAO-FRANCISCO-BAIRROS-ITAPEVI-18909M2-VENDA-RS5500000-ID-2495980908/)

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

## REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA 04

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST FRIDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

**ÁREA 1D**  
15.868,0

**GUILHERME CASADO**  
CORRETOR DE IMÓVEIS

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Itapevi / Jardim Paulista

**Lote/Terreno à Venda, 15868 m<sup>2</sup> por R\$ 1.000.000** CDD: 1661

Jardim Paulista, Itapevi - SP. VER NO MAPA

15868m<sup>2</sup> Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

Terreno, Jardim Paulista, Itapevi  
Em um excelente bairro Área Residencial De 15.868,94 M2

Metrô e trens próximos  
Lotes/Terrenos próximos da Estação Itapevi Lotes/Terrenos próximos da Estação Santa Rita

Salvar nos favoritos Enviar para alguém

Você também pode gostar

COMPRAR  
**R\$ 1.000.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado  
SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE  
Guilherme Casado

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 46 VER TELEFONE

Mais 3 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

LINK: [HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/LOTE-TERRENO-JARDIM-PAULISTA-BAIRROS-ITAPEVI-15868M2-VENDA-RS1000000-ID-2503079874/](https://www.vivareal.com.br/imovel/LOTE-TERRENO-JARDIM-PAULISTA-BAIRROS-ITAPEVI-15868M2-VENDA-RS1000000-ID-2503079874/)

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

## HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

### PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

REFERÊNCIA	V.V (R\$)	M <sup>2</sup>	R\$ V.M <sup>2</sup>
R1	2.000.000	10.040	199,20
R2	1.500.000	48.000	31,25
R3	5.500.000	18.909	290,87
R4	1.000.000	15.868	63,02
<b>SOMA</b>	<b>10.000.000,00</b>	<b>92.817</b>	<b>107,74</b>
<b>MÉDIA</b>	<b>2.500.000,00</b>	<b>23204,25</b>	<b>107,74</b>

Fórmula:  $Soma / Referências = V.T$

Soma de todas referencias  
para calcular a média.

$V.T / Referências = Média$

Valor total dividido pela quantidade de referencias, para encontrar a média de valores.

### I A – VALORES REFERENCIAIS (01 Á 04) X (M<sup>2</sup> IA) = VALOR

I A	VALOR MÉDIO M <sup>2</sup>	ÁREA DO I A	AVALIAÇÃO I A
VT	107,74	23.073,00	2.485.885,02

Fórmula:  $VM^2 \times M^2 \text{ I A} = VI$

valor médio do metro quadrado, multiplicado pelo metro quadrado do imóvel avaliado, que é igual ao valor do imóvel avaliado.

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

## CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e característica intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado ponderando as características e atributos dos dados obtidos por meios de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levado em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário normalmente diferente das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

**Conclui-se que o valor de mercado do imóvel, objeto deste parecer técnico de avaliação mercadológica é de R\$ 2.485.885,02 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e dois centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento) para cima ou para baixo.**

Agradecemos a oportunidade de preparar este trabalho, nos colocamos à disposição de vossa excelência para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 16 de novembro de 2022.

**Atenciosamente,**

**EDILSON PIRES PEREIRA**  
**Corretor e Perito Avaliador**  
**CRECI-SP 124.107 CNAI 15859**

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

# MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

**Nº2.288 – OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE  
ITAPEVI – SP**

## **ANEXO 01**

Edilson Pires Pereira  
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL  
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
CRECI SP 124.107 CNAI 15859  
E-mail [piresavaliacoes@pericia.gru.br](mailto:piresavaliacoes@pericia.gru.br)





# ITAPEVI - SP

Henrique Ferraz Corrêa de Mello • Titular

Pedido nº 23.229

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE

# ITAPEVI - SP

Itapevi, 25 de janeiro de 2011

matrícula  
2.288

ficha  
01

**Imóvel:** UMA ÁREA DE TERRAS com a superfície de 23.073,00 metros quadrados, situada no Bairro das Pitãs, neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, a qual assim se descreve, caracteriza e confronta: partindo da confluência de dois córregos, segue córrego acima na extensão de 180,00 metros até a confluência de outro córrego, confrontando com propriedade de Jandiro de Freitas; desse ponto segue ainda córrego acima na extensão de 76,00 metros, confrontando com propriedade de Jandiro de Freitas, onde deflete à esquerda da por uma cerca de arame, com rumo 35°30'SE e extensão de 95,50 metros, confrontando com propriedade de Maria de Moraes; desse ponto deflete à esquerda e com rumo NE segue pela cerca de arame farpado na extensão de 222,50 metros até um córrego, confrontando com Virgílio Julio de Oliveira; desse ponto segue córrego abaixo na extensão de 92,00 metros até o ponto de partida, confrontando com Imobiliária Alba Ltda.

**Contribuinte Municipal:** nº 23.141.22.83.0001.00.000 .

**Proprietário:** VALTER DEOGLÉCIO FAZAM, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 9.840.042-3-SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 818.565.478-68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com CONCEIÇÃO APARECIDA DOS SANTOS FAZAM, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 12.703.900-SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 061.197.618-88, residentes e domiciliados em Itapevi-SP, na Avenida Celeste, nº 222, Centro.

**Registro Anterior:** R.06 na Matrícula nº 41.732 em 01/09/2000, do Ofício de Registro de Imóveis de Cotia-SP.

Sandra Regina Brasil Teixeira - Escrevente Autorizada

**Av-1.** Protocolo nº 6.520, em 11/01/2011. TRANSPORTE DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA, registrado sob nº 07 na Matrícula nº 41.732 em 20/08/2008, do Ofício de Registro de Imóveis de Cotia-SP. "Pelo instrumento particular firmado aos 22 de junho de 2008, em Osasco-SP, os proprietários VALTER DEOGLÉCIO FAZAM e sua esposa CONCEIÇÃO APARECIDA DOS SANTOS FAZAM, já qualificados, prometeram vender o imóvel desta matrícula a INSTITUTO DA EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTE PARA CRIANÇA E ADOLESCENTE E DE DEFESA DOS DIREITOS DIFUSOS E COLETIVOS - IECECA, sociedade civil de interesse público, com sede em Itapevi-SP, na Rua Benedito Antonio, nº 145, Vila Aurora, inscrita no CNPJ/MF sob

Continua no verso.

Sandra Regina Brasil Teixeira  
Escrevente Autorizada  
Fls. 04

Este documento é válido e original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003974-23.2014.8.26.0271 e código 415833A/p. Este documento é válido e original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003974-23.2014.8.26.0271 e código 415833A/p.

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

matricula	ficha
2.288	01 verso

nº 07.767.436/0001-50, pelo valor de R\$ 600.00,00, que será pago na forma com as cláusulas e condições constantes do título". Itapevi, 25 de janeiro de 2011.

  
Sandra Regina Brasil Teixeira - Escrevente Autorizada

**Av-2.** Protocolo nº 15.097, em 22/07/2013. **RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA.** Procedo a presente averbação nos termos do art. 213, inciso 1, alínea "d", da Lei nº 6.015/73 e do requerimento datado de 22/07/2013, instruído com planta, memorial descritivo ART nº 92221220130915596, para constar a retificação do imóvel da presente matrícula, cuja descrição passa a ser a seguinte: "UMA ÁREA DE TERRAS com a superfície de 23.073,00 metros quadrados, situada no Bairro das Pitãs, neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, a qual assim se descreve, caracteriza e confronta: partindo da confluência de dois córregos junto ao marco 1, com coordenadas UTM Este (X) 304.285,1612 e Norte (Y) 7.394.844,3992, segue córrego acima na extensão de 180,00 metros até a confluência de outro córrego junto ao marco 2, confrontando com propriedade de Jandiro de Freitas; desse ponto segue ainda córrego acima na extensão de 76,00 metros, confrontando com propriedade de Jandiro de Freitas até o marco 3, onde deflete à esquerda por uma cerca de arame, com rumo 35°30' SE e extensão de 95,50 metros, confrontando com propriedade de Maria de Moraes até o marco 4 com coordenadas UTM Este (X) 304.195,8425 e Norte (Y) 7.394.603,1541; desse ponto deflete à esquerda e com rumo NE segue pela cerca de arame farpado na extensão de 222,50 metros até um córrego junto ao marco 5, confrontando com Virgilio Julio de Oliveira; desse ponto segue córrego abaixo na extensão de 92,00 metros até o ponto de partida, confrontando com a Imobiliária Alba Ltda, de acordo com a planta de usucapião extraída do processo 152/61, arquivada em cartório". Itapevi, 15 de agosto de 2013.

  
Zuleika Alvarenga - Escrevente Autorizada

**Av-3.** Protocolo nº 15.299, em 28/08/2013. **CORREÇÃO.** Procedo a presente averbação nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a" da Lei nº 6.015/73, alterado pela Lei nº 10.931/2004, para constar que o **INSTITUTO DA EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTE PARA CRIANÇA E ADOLESCENTE E DE DEFESA DOS DIREITOS**

Continua na ficha 02



ITAPEVI - SP

Henrique Ferraz Corrêa de Mello • Titular



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Pedido nº 23.229

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

matricula  
2.288

ficha  
02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE

ITAPEVI - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14453-5

Itapevi, 28 de agosto de 2013

DIFUSOS E COLETIVOS - IECECA, já qualificado, adquiriu o imóvel por instrumento particular de promessa de venda e compra, pelo valor de R\$ 600.000,00 e não como constou na averbação nº 01 da presente matrícula, tudo de acordo com a certidão da matrícula nº 41.732 do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia-SP. Itapevi, 28 de agosto de 2013.

Zuleika Alvarenga - Escrevente Autorizada

Av-4. Protocolo nº 18.993, em 17/04/2015. ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTANTES. Nos termos do art. 213, inciso I, letra "b", da Lei nº 6.015/73, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula confronta entre os pontos 2 e 3 na extensão de 76,00 metros com Jandiro de Freitas e Rua Andradina, sendo 56,82 metros com Jandiro de Freitas e 19,18 metros com a Rua Andradina, conforme se verifica da certidão nº 0040/2015, emitida em 25/02/2015, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano deste Município de Itapevi-SP, plantas e memoriais descritivos. Itapevi, 27 de abril de 2015.

Erickson Pinheiro dos Santos - Escrevente Autorizado

Av-5. Protocolo nº 22.578, em 19/10/2016. PENHORA. Conforme se verifica da certidão para averbação de penhora passada em 08/07/2016, extraída dos autos nº 0003974-23.2014.8.26.0271, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapevi-SP, requerida por ANA CRISTINA APARECIDA MORAIS, brasileira, divorciada, desempregada, portadora da cédula de identidade RG nº 33.364.334-3, inscrita no CPF/MF sob nº 290.445.278-86, residente e domiciliada em Itapevi-SP, na Rua Elizabeth, nº 306, Vila Doutor Cardoso, contra: INSTITUTO DA EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTE PARA CRIANÇA E ADOLESCENTE E DE DEFESA DOS DIREITOS DIFUSOS E COLETIVOS - IECECA, já qualificada. Os direitos de compromisso do imóvel matriculado foi, nos termos do auto de penhora lavrado em 08/07/2016, PENHORADO na aludida ação, para garantir a execução do valor de R\$ 42.507,89, tendo sido nomeado depositário do imóvel, Instituto da Educação, Cultura e Esporte para Criança e Adolescente e de Defesa dos Direitos Difusos e Coletivos - IECECA, já qualificada. Itapevi, 25 de outubro de 2016.

Zuleika Alvarenga - Escrevente Autorizada

Zuleika Alvarenga  
Escrevente Autorizada

Fls. 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ZULEIKA ALVARENGA em 28/08/2013 às 11:48, sob o número WITV22700910818. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003974-23.2014.8.26.0271 e código 4158734A/p.

Gabriella Moresi Trieri

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

<b>EXEQUENTE:</b>	Ana Cristina Aparecida Morais	<b>EXECUTADO(A):</b>	Inst. Da Educação, Cultura e Esporte para Crianças ...	<b>PROCESSO:</b>	0003974-23.2024.8.26.0271	<b>POSSUI HABILIDADE?</b>	
<b>ENDEREÇO:</b>	Rua Andradina,	<b>Nº</b>	309	<b>CARTÓRIO DE REG. DO IMÓVEL:</b>	2.288	SIM	
<b>COMPLEMENTO:</b>	Quadra GL	<b>CEP:</b>	06655-110	<b>Nº DA MATRÍCULA:</b>	Of. de Reg. De Imóveis, Títulos e Doc. De Itapevi		
<b>BAIRRO:</b>	Jardim das Pitás (Jardim Santo Americo)	<b>CONDOMÍNIO:</b>	//	<b>OBSERVAÇÃO IMPORTANTE</b>			
<b>CIDADE:</b>	Itapevi	<b>UF:</b>	SP	<b>O valor final do presente trabalho considera apenas o estudo e levantamento do valor do M² da terra na região, não abordando o levantamento das edificações irregulares, bem como benfeitorias, DADO QUE ESSAS SÓ PODEM SER AVERIGUADAS POR PERITO ESPECIALIZADO.</b>			

<b>VALOR DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</b>		<b>R\$ / VALOR DO M²</b>		<b>MÊS DE REFERÊNCIA</b>
R\$ 1.273.168,14 (um milhão, duzentos e setenta e três mil, cento e sessenta e oito reais e quatorze centavos)		R\$ 55,18 (cinquenta e cinco reais e dezoito centavos)		nov/22

<b>PADRÃO DE CONSTRUÇÃO:</b>	Normal	<b>OBSERVAÇÃO IMPORTANTE</b>	<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (CONF. MATRÍCULA)</b>
<b>TIPO DE IMÓVEL:</b>	ÁREA DE TERRAS C/ EDIFICAÇÕES IRREGULARES	<b>Conf. Certidão de fls. 361 dos autos: "dirigime a Rua Andradina - Jardim Santo Américo - Itapevi, devidamente acompanhada pela autora Ana Cristin Aparecida Morais Chagas, e ali sendo deixei de proceder a avaliação, por ora, em virtude de não haver logrado êxito em identificar a área a ser avaliada, pois o imóvel que me foi indicado pela autora trata-se uma extensa área onde existem várias edificações, não sabendo ela indicar as limitações e divisas do imóvel".</b>	

<b>CONTRIBUINTE MUNICIPAL</b>				<b>AN-2 Protocolo nº 15.097, em 22/07/2013. RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA. Processa a presente averbação nos termos do art. 213, inciso "d", da Lei nº 6.015/73 e do requerimento datado de 22/07/2013, instruído com planta, memorial descritivo ART nº 92221220130915596, para constar a retificação do imóvel da presente matrícula, cuja descrição passa a ser a seguinte: "UMA ÁREA DE TERRAS com a superfície de 23.073,00 metros quadrados, situada no Bairro das Pitás, neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, a qual assim se descreve, caracteriza e confronta: partindo da confluência de dois córregos junto ao marco 1, com coordenadas UTM Este (X) 304.285.1612 e Norte (Y) 7.394.844.3992, segue córrego acima na extensão de 180,00 metros até a confluência de outro córrego junto ao marco 2, confrontando com propriedade de Jansiro de Freitas; desse ponto segue ainda córrego acima na extensão de 76,00 metros, confrontando com propriedade de Jardim de Freitas até o marco 3, onde deflete à esquerda por uma cerca de arame, com rumo 35°30' SE e extensão de 95,50 metros, confrontando com propriedade de Maria de Moraes até o marco 4 com coordenadas UTM Este (X) 304.195.8425 e Norte (Y) 7.394.603.1541; desse ponto deflete à esquerda e com rumo NE segue pela cerca de arame farpado na extensão de 222,50 metros até um córrego junto ao marco 5, confrontando com Virgílio Julio de Oliveira; desse ponto segue córrego abaixo na extensão de 92,00 metros até o ponto de partida, confrontando com Tracieliária Alba Ltda, de acordo com a planta de usucapião extraída do processo 152/61, arquivada em cartório". Itapevi, 15 de agosto de 2013.</b>
<b>COMÉRCIO E SERVIÇOS</b>				
<b>TREM / METRÔ</b>	SIM	<b>COMÉRCIO:</b>	SIM	
<b>ÔNIBUS</b>	SIM	<b>PRAÇAS E PARQUES:</b>	SIM	
<b>BANCOS:</b>	SIM	<b>ENTRETENIMENTO:</b>	SIM	
<b>HOSPITAL:</b>	SIM	<b>ESCOLAS:</b>	SIM	
<b>METRAGENS</b>				
<b>ÁREA TOTAL DE TERRAS</b>				
23.073,00 m²				


AMOSTRAGEM / REFERÊNCIAS UTILIZADAS				I A - VALORES REFERENCIAIS (01 À 04) X (M² IA) = VALOR			
REFERÊNCIA	VALOR VENAL (R\$)	M²	VALOR M²	I A (IMÓVEL AVALIANDO)	VALOR MÉDIO M²	ÁREAS DO I A (IMÓVEL AVALIANDO)	AVALIAÇÃO I A (IMÓVEL AVALIANDO)
R1 (ANEXO 1)	R\$ 1.100.000,00	31.357	R\$ 35,08	VALOR TOTAL	R\$ 55,18	23.073,00	R\$ 1.273.168,14
R2 (ANEXO 2)	R\$ 1.500.000,00	48.000	R\$ 31,25	//	//	//	//
R3 (ANEXO 3)	R\$ 3.522.444,00	32.316	R\$ 109,00	//	//	//	//
R4 (ANEXO 4)	R\$ 3.500.000,00	62.700	R\$ 55,82	//	//	//	//
<b>SOMA</b>	R\$ 9.622.444,00	174373	R\$ 55,18	//	//	//	//
<b>MÉDIA</b>	R\$ 2.405.611,00	43593,25	R\$ 55,18	//	//	//	//

**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**      **FRENTE DO IMÓVEL / TERRENO / CONDOMÍNIO / RUA**



REGIÃO EM






ENTRADA DA RUA ANDRADINA



LADO OPOSTO DE ENTRADA À RUA ANDRADINA

<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>				
<b>METODOLOGIA:</b>	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	<b>PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO:</b>	PTAM	<b>ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>
<b>EMPRESA:</b>	//	<b>CNPJ Nº</b>	//	
<b>NOME:</b>	GABRIELLA MORESI TIERI	//	//	
<b>CRECISP:</b>	245844	//	//	
<b>DATA:</b>	18 DE NOVEMBRO DE 2022	//	//	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO TEIXEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 11:48, sob o número WITV22700910818. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003974-23.2014.8.26.0271 e código QPUYXR49.

MENU

ANUNCIAR



6 fotos

Início / Venda / ... / Amador Bueno

### Lote/Terreno à Venda, 31357 m² por R\$ 1.100.000

Amador Bueno, Itapevi - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 16286

31357m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Residencial - Amador Bueno



ÁREA COM 31.354 M², TOTALMENTE INDUSTRIAL - PRÓXIMO A CASTELO BRANCO -

Ler mais

#### Metrôs e trens próximos

Lotes/Terrenos próximos da Estação Amador Bueno



COMPRA

**R\$ 1.100.000**

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

Imobiliária Esperança de

Osasco SC LTDA



[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 368

[VER TELEFONE](#)

## Simule um financiamento

Simule um financiamento para a compra do seu imóvel com **uma das taxas mais baixas do mercado**, a partir de 9,49% ao ano.

VALOR DO IMÓVEL

Preço de venda do imóvel

[Contatar anunciante](#)

MENU

ANUNCIAR



2 fotos

Início / Venda / ... / Recanto Camargo Ribeiro

### Lote/Terreno à Venda, 48000 m² por R\$ 1.500.000

Recanto Camargo Ribeiro, Itapevi - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 24270

48000m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Itapevi - Loteamento/Condomínio - Jardim São João



Terreno de 48.000 M² sendo 33.000 M² com pequeno active e 15.000 M² totalmente plano, da pra tirar 40 casas de alto padrão ou 380 lotes de pequeno porte. DOC OK

Ler mais

#### Metrôs e trens próximos

Lotes/Terrenos próximos da Estação Amador Bueno

COMPRA

**R\$**  
**1.500.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 10.000

ANUNCIANTE

VIDA IMOVEIS

LOGO INDISPONÍVEL

Contato por

[WhatsApp](#)  
[Quero visitar](#)

Quero mais

informações

(11) [VER TELEFONE](#)

3€

## Simule um financiamento

Simule um financiamento para a compra do seu imóvel com uma das taxas mais baixas do mercado, a partir de 9,49% ao ano.

VALOR DO IMÓVEL

[WhatsApp](#)

[Contato](#)

MENU

ANUNCIAR



4 fotos

Início / Venda / ... / Estância São Francisco

### Lote/Terreno à Venda, 32316 m² por R\$ 3.522.444

Estância São Francisco, Itapevi - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 875

32316m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Área a Venda próximo a Rodovia de 32.316 m² em Itapevi-SP.



Ref. 875 - Área a venda na Região de Itapevi -SP com as seguintes características: Área terreno: 32.316,00 m², Topografia: leve aclave, documentação em ordem, principais vias de acesso: Rod. Pres. Castelo Branco km 33 sentido Interior, ótima localização, fácil acesso região em pleno desenvolvimento. Valor de venda: R\$ 3.522.444,00, Valor do metro quadrado R\$ 109,00. Maiores informações Pablo Valério: WhatsApp - - Creci 98660-F e ou Fábio Siqueira

Mais informações em [www.pablорvcorretorimoveis.com.br](http://www.pablорvcorretorimoveis.com.br)

Ler mais

#### Metrôs e trens próximos

Lotes/Terrenos próximos da Estação Amador Bueno



COMPRA

**R\$**  
**3.522.444**

Condomínio **Não informado**

IPTU **Não informado**

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

Pablo Corretor de Imóveis

LOGO INDISPONÍVEL

Contato por

[WhatsApp](#)  
[Quero visitar](#)

Quero mais

informações  
92 (11) [VER TELEFONE](#)

## Simule um financiamento

Simule um financiamento para a compra do seu imóvel com uma das taxas mais baixas do mercado, a partir de 9,49% ao ano.

[WhatsApp](#)

[Contato](#)

MENU

ANUNCIAR



23 fotos

Início / Venda / ... / Chácaras Monte Serrat

Lote/Terreno à Venda, 62700 m<sup>2</sup> por R\$ 3.500.000

Estrada dos Pinheiros, 799 - Chácaras Monte Serrat, Itapevi - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AR0944

62700m<sup>2</sup>

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)Área para incorporação com 62.700m<sup>2</sup> em Itapevi

Excelente área para incorporação ou loteamento em Itapevi, a 8 km do centro, rua principal asfaltada, com linha de ônibus na esquina e com poucas árvores.

Ideal para construção de prédios de apartamentos ou loteamentos.

Zoneamento: ZRU

Próximo a Rodovia Eng. Renê Benedito da Silva km 49.

Não aceita nenhum tipo de parceria.

Estuda permuta por imóveis comerciais.

Mais informações ligue e informe a referência AR0944. -

[Ler mais](#)

COMPRA

**R\$ 3.500.000**

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 24.000

ANUNCIANTE

Proinvest Central de Negócios

[Quero visitar](#)[Quero mais informações](#)

(11) 461

[VER TELEFONE](#)


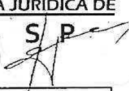
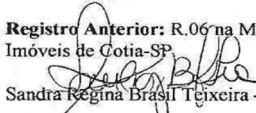
Mais 4 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

## Simule um financiamento

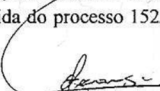
Simule um financiamento para a compra do seu imóvel com **uma das taxas mais baixas do mercado**, a partir de 9,49% ao ano.[Contatar anunciante](#)

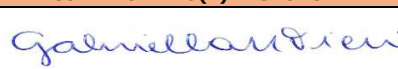


# MATRÍCULA DO IMÓVEL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE		
<b>ITAPEVI - SP</b> Henrique Ferraz Corrêa de Mello • Titular		
<b>Pedido nº 23.229</b>		
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE <b>ITAPEVI - SP</b> Itapevi, 25 de janeiro de 2011	
matrícula 2.288	ficha 01	
<p><b>Imóvel:</b> UMA ÁREA DE TERRAS com a superfície de 23.073,00 metros quadrados, situada no Bairro das Pitas, neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, a qual assim se descreve, caracteriza e confronta: partindo da confluência de dois córregos, segue córrego acima na extensão de 180,00 metros até a confluência de outro córrego, confrontando com propriedade de Jandiro de Freitas; desse ponto segue ainda córrego acima na extensão de 76,00 metros, confrontando com propriedade de Jandiro de Freitas, onde deflete à esquerda da por uma cerca de arame, com rumo 35°30'SE e extensão de 95,50 metros, confrontando com propriedade de Maria de Moraes; desse ponto deflete à esquerda e com rumo NE segue pela cerca de arame farpado na extensão de 222,50 metros até um córrego, confrontando com Virgílio Julio de Oliveira; desse ponto segue córrego abaixo na extensão de 92,00 metros até o ponto de partida, confrontando com Imobiliária Alba Ltda.</p> <p><b>Contribuinte Municipal:</b> nº 23.141.22.83.0001.00.000 .</p> <p><b>Proprietário:</b> VALTER DEOGLÉCIO FAZAM, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 9.840.042-3-SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 818.565.478-68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com <b>CONCEIÇÃO APARECIDA DOS SANTOS FAZAM</b>, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 12.703.900-SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 061.197.618-88, residentes e domiciliados em Itapevi-SP, na Avenida Celeste, nº 222, Centro.</p> <p><b>Registro Anterior:</b> R.06 na Matrícula nº 41.732 em 01/09/2000, do Ofício de Registro de Imóveis de Cotia-SP.</p> <p style="text-align: right;"> Sandra Regina Brasil Teixeira - Escrevente Autorizada</p>		


Av-2. Protocolo nº 15.097, em 22/07/2013. RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA. Procedo a presente averbação nos termos do art. 213, inciso 1, alínea "d", da Lei nº 6.015/73 e do requerimento datado de 22/07/2013, instruído com planta, memorial descritivo ART nº 92221220130915596, para constar a retificação do imóvel da presente matrícula, cuja descrição passa a ser a seguinte: "UMA ÁREA DE TERRAS com a superfície de 23.073,00 metros quadrados, situada no Bairro das Pitas, neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, a qual assim se descreve, caracteriza e confronta: partindo da confluência de dois córregos junto ao marco 1, com coordenadas UTM Este (X) 304.285,1612 e Norte (Y) 7.394.844,3992, segue córrego acima na extensão de 180,00 metros até a confluência de outro córrego junto ao marco 2, confrontando com propriedade de Jandiro de Freitas; desse ponto segue ainda córrego acima na extensão de 76,00 metros, confrontando com propriedade de Jandiro de Freitas até o marco 3, onde deflete à esquerda por uma cerca de arame, com rumo 35°30' SE e extensão de 95,50 metros, confrontando com propriedade de Maria de Moraes até o marco 4 com coordenadas UTM Este (X) 304.195,8425 e Norte (Y) 7.394.603,1541; desse ponto deflete à esquerda e com rumo NE segue pela cerca de arame farpado na extensão de 222,50 metros até um córrego junto ao marco 5, confrontando com Virgílio Julio de Oliveira; desse ponto segue córrego abaixo na extensão de 92,00 metros até o ponto de partida, confrontando com a Imobiliária Alba Ltda, de acordo com a planta de usucapião extraída do processo 152/61, arquivada em cartório". Itapevi, 15 de agosto de 2013.


  
Zuleika Alvarenga - Escrevente Autorizada

RESPONSÁVEL TÉCNICO	
<b>EMPRESA:</b>	//
<b>NOME:</b>	GABRIELLA MORESI TIERI
<b>CRECISP:</b>	245844
<b>DATA:</b>	18 DE NOVEMBRO DE 2022
ASSINATURA DO(A) RESPONSÁVEL 	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO TEIXEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 11:48, sob o número WITV22700910818. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003974-23.2014.8.26.0271 e código QPuYxR49.

# CERTIDÃO DE VALOR VENAL – 2022 (VALORES DESATUALIZADOS)

	<p><b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI</b>                  RUA PADRE MANFREDO SCHUBIGER, Nº 94 - CEP 06694-120 - JARDIM NOVA ITAPEVI - FONE 4143-8090  <b>SECRETARIA DA FAZENDA E PATRIMÔNIO</b></p>		
<p><b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b>  <b>Nº 15027/2022</b></p>			
<p>Número do Processo: /                  Interessado: Internet</p>			
<p>A prefeitura do <b>MUNICÍPIO DE ITAPEVI</b>, no uso da atribuição que lhe confere o artigo, 445 da Lei Complementar nº 34, de 23 de dezembro de 2005, <b>CERTIFICA</b> nesta data, com base nas informações do cadastro, o valor venal do imóvel abaixo identificado, ficando desde já, ressalvado o direito da Fazenda Pública, cobrar eventuais débitos que vierem a ser apurados e desde que devidamente comprovados.</p>			
<p>Inscrição 23.141.22.83.0001.00.000 IdFísico 35582 Situação: Ativo                  Proprietário <b>VALTER DEOCLECIO FAZAM</b> - CNPJ/CPF 818.565.478-68                  Compromissário <b>INSTITUTO DA EDUCACAO E CULT.ESP.CRIANCA E ADOL</b> CNPJ/CPF 07.767.436/0001-50                  Local do Imóvel 06655-110 - RUA ANDRADINA, 309                  Bairro/Loteamento <b>JARDIM DAS PITAS</b> Quadra: GL                  Endereço Entrega 06320-030 - AVENIDA CELESTE, 222                  Outros Proprietários <b>CONCEIÇÃO APARECIDA DOS SANTOS FAZAM</b> 243883</p>			
Exercício de Lançamento	2022	Valor Venal Territorial	889.205,73
Área Terreno	23073.00	Valor Venal Predial	0,00
Área Edificada	0.00	Valor Venal Excesso	0,00
Quadra Imóvel	GL	Valor Venal Imóvel	889.205,73
Lote Imóvel			
<p>ITAPEVI, 18 de Novembro de 2022                  Esta Certidão é valida até:31/12/2022</p>			
Data Geração: 05/10/2022		Data Emissão: 18/11/2022	
<p>A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <a href="http://www.itapevi.sp.gov.br">http://www.itapevi.sp.gov.br</a></p>			
<p>Identificação 258646                  Número da Certidão: 15027/2022                  Controle: 35582</p>			
<p><b>ATENÇÃO:</b> Qualquer rasura ou emenda <b>INVALIDARÁ</b> este documento.</p>			

RESPONSÁVEL TÉCNICO	
<b>EMPRESA:</b>	//
<b>NOME:</b>	GABRIELLA MORESI TIERI
<b>CRECISP:</b>	245844
<b>DATA:</b>	17 DE NOVEMBRO DE 2022
<b>ASSINATURA DO(A) RESPONSÁVEL</b> 	



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ITAPEVI

FORO DE ITAPEVI

1ª VARA CÍVEL

Rua Bélgica, 405, ., Jd Santa Rita - CEP 06660-280, Fone: (11) 4322-9329,  
Itapevi-SP - E-mail: itapevi1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0003974-23.2014.8.26.0271**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**  
 Exequente: **Ana Cristina Aparecida Morais**  
 Executado: **Instituto da Educação, Cultura e Esporte para a Criança e Adolescente e Defesa dos Direitos Difusos e Coletivos - IECECA**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniele Machado Toledo**

Vistos.

Ciente do v. Acórdão de fls. 846/851, já transitado em julgado (fls. 852/853), que reformou o *decisum* de fls. 806/807 para deferir o pedido de alienação judicial do imóvel, consignando apenas tratar-se de área invadida, objeto do processo de reintegração de posse, de modo que a execução correrá sob conta e risco do credor (fls. 850).

Assim, **CUMPRA-SE** o quanto ali determinado, **procedendo-se à alienação do bem em hasta pública**, considerando-se a avaliação intermediária apresentada (fls. 724/736) – isto é, R\$ 1.963.281,57 (um milhão novecentos e sessenta e três mil duzentos e oitenta e um reais e cinquenta e sete centavos).

Proceda a z. Serventia ao quanto necessário.

Intime-se.

Itapevi, 18 de junho de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**