

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

Autos nº 0001257-56.2024.8.26.0281

RICARDO FASANI GALLINA, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos acima mencionados, de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, promovida por **JOSE DURVAL DORETTO** contra **VILLAGIO VENEZA SPE 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, 14 de setembro de 2024.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ÍNDICE

1.	Introdução.....	03
2.	Vistoria e Considerações Técnicas.....	04
2.1	Documentação Fotográfica.....	06
3.	Avaliação	
3.1	Metodologia Aplicada.....	13
3.1.1	Metodologia Aplicada - Terreno.....	13
3.2	Pesquisa / Homogeneização de Valores.....	15
3.2.1	Pesquisa de Valores - Terreno.....	15
3.2.2	Homogeneização da Pesquisa de Valores.....	18
3.3	Cálculo do Valor Médio.....	18
3.4	Cálculo do Valor Bruto da Gleba.....	21
3.5	Cálculo do Valor do Imóvel.....	22
3.5.1	Cálculo do Valor do Terreno.....	22
4.	Conclusão.....	22
5.	Encerramento.....	23

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

1. Introdução

O presente trabalho tem por objetivo a identificação do valor de mercado do imóvel objeto da matrícula nº 063276, do CRI de Itatiba/SP, de propriedade de **VILLAGIO VENEZA SPE LTDA** (fls. 53/60).

Conforme informações do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca o imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 063276, possui a seguinte descrição:

MATRÍCULA N.º 063276

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

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, designada LOTE 01, destacada da Chácara da Colina, que foi destacada do Sítio Palma Vista, localizada no Bairro Bela Vista e Ponte Nova, no perímetro rural deste município e comarca de Itatiba/SP, dentro das seguintes medidas e confrontações: "Tem início no marco 08, localizado nas confrontações da gleba A, adquirida por Marcos Henrique Degani e s/m., e com a gleba de propriedade de Thereza de Brito, deste ponto segue com azimute de 343°43'12" e com distância de 81,95m, até o marco 07, localizado sob uma cerca de arame, confrontando-se com Thereza de Brito; deste ponto deflete à direita com azimute de 73°52'28" e com distância de 199,03m confrontando-se com Carmo de Brito; deste ponto deflete à direita com azimute de 168°44'17" e com distância de 259,49m, confrontando-se com Antonio Carlos de Camargo; deste ponto deflete à direita com azimute de 259°02'51" e com distância de 209,55m, confrontando-se com o lote 02; deste ponto deflete à direita com azimute de 354°01'55" e com distância de 180,54m, até atingir o marco 08, onde iniciou-se esta descrição perimétrica, confrontando-se com a gleba A adquirida por Marcos Henrique Degani e sua mulher, encerrando a área de 50.000,00m²".

Referido imóvel está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob nº **41221-22-23-01171-0-0001-00000 – REGISTRO 73432**.

 MUNICIPIO DE ITATIBA Secretaria Municipal de Finanças - Seção da Receita 13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 DO ENGENHO ITATIBA SP 11 3183-0630					
INSCRIÇÃO: 41221-22-23-01171-0-0001-00000		IDFISICO: 73432		FISICO OUTROS: Não	
DESTINATÁRIO: VILLAGIO VENEZA SPE LTDA					
LOCAL DO IMÓVEL: 13254-142 - RUA NEUSA MARIA GAVA DE PAIVA, 0					
BAIRRO DO IMÓVEL: BELA VISTA					
Loteamento: BELA VISTA					
Lote: LOTE 01		Quadra: .		CTM ANTIGO	
ÁREA TERRENO	50.000,00	VL M² TERR COBR (R\$)	8,86	VALOR VENAL TERRENO (R\$)	443.000,00
ÁREA PRÉDIO (M²)	0,00	VL M² PRÉDIO COBR (R\$)	0,00	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)	0,00
TESTADA	1,00	TP CONSTR	ALÍQUOTA 2,00	VALOR VENAL IMÓVEL (R\$)	443.000,00
VLR VENAL DO IMÓVEL TRIBUTÁVEL		ZONEAMENTO		IMPOSTO LANÇADO (R\$)	
443.000,00		ZEIS		8.860,00	
DESC APOSENTADO					
PREÇO PÚBLICO (R\$)	0,00	CONTRIB.ILUM.PUBL. (R\$)	117,89	TOTAL A PAGAR (R\$)	
TX. REM. LIXO (R\$)	5,19	TOTAL DE TAXAS (R\$)	123,08	8.983,08	

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

2. Vistoria e Considerações Técnicas.

Realizada a vistoria técnica no local, a gleba de terras objeto de avaliação foi inspecionada pelo signatário, bem como foi realizada a colheita da documentação fotográfica que adiante segue.

O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 063276, do CRI local, em vista da extensão e localização, apresenta potencial para implantação de loteamento/condomínio residencial, estando caracterizado como **GLEBA URBANIZÁVEL** que, segundo norma vigente, compreende terreno situado em zona urbana ou de expansão urbana, cujo aproveitamento eficiente depende de parcelamento e urbanização.

O imóvel sob avaliação está localizado em **MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA**, com zoneamento definido, de acordo com a Lei Municipal nº 4.443, de 1º de fevereiro de 2012, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no território do Município de Itatiba, como **ZONEAMENTO ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS**.

O local em que inserido o imóvel avaliando é dotado de boa infraestrutura de serviços públicos, possuindo nas proximidades rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água, sistema de telefonia, estrada asfaltada etc.

A região circunvizinha ao imóvel avaliando, que compõem a chamada zona de influência de valoração do imóvel, apresenta topografia predominantemente ondulada, e está caracterizada, basicamente, por loteamentos residenciais, tais como, **HORIZONTE AZUL, JARDIM MONTE VERDE, ALPES RESIDENCIAL, PARQUE SAN FERANCISCO, PARQUE DA COLINA** etc.

O imóvel sob avaliação está inserido em uma região com características de absorção pelo mercado definido como **MODERADO**.

A gleba de terra sob avaliação, sobre a qual **NÃO HÁ** benfeitorias/construções incorporadas, apresenta forma geométrica **IRREGULAR**, possuem consistência/superfície **SECA**, e perfil topográfico predominantemente **PLANA**.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Após a realização de vistoria no local, em diligências complementares, o perito empreendeu ampla pesquisa imobiliária, para embasamento do presente laudo de avaliação, bem como realizou diligências junto a órgãos públicos, com o objetivo de obter dados específicos e atualizados sobre os imóveis.

Segundo informações obtidas junto à **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA (processo administrativo nº 2018003409 / alvará nº 106/2021)**, bem como anotação/registro existente às margens da matrícula do imóvel penhorado, sobre o imóvel avaliando há projeto aprovado para implantação de condomínio residencial contendo 170 (cento e setenta) unidades autônomas / casas, cujo empreendimento foi denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA BELLA ITATIBA**.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

2.1 Documentação Fotográfica.



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3 Avaliação

3.1 Metodologia Aplicada

Em função das características do imóvel sob avaliação, obtidas em vistoria, e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade de Itatiba/SP, na avaliação do imóvel objeto da **matrícula nº 063276**, do CRI de Itatiba/SP, utilizar-se-á o "**MÉTODO INVOLUTIVO**".

3.1.1 Metodologia Aplicada – Terreno

No âmbito da Engenharia de Avaliações, vários são os métodos, diretos e indiretos, que podem ser utilizados para se determinar o valor do imóvel, tais como, Método Comparativo, Método Involutivo, Conjunção de Métodos etc.

O método a ser utilizado, é escolhido conforme o objetivo da avaliação. Dos métodos existentes, o mais utilizado é o método comparativo dos dados de mercado pelo qual o valor do imóvel é obtido comparando-se suas características com outros imóveis que vem sendo negociados no mercado.

Quanto ao imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 063276, do CRI local, a utilização do Método Comparativo de Dados Direto de Mercado, consistente na pesquisa direta a ofertas ou transações efetivamente ocorridas, tornou-se prejudicada para o presente caso, tendo em vista a ausência de elementos similares (DIMENSÃO, LOCALIZAÇÃO, FORMA, SUPERFÍCIE, VOCAÇÃO ETC), nos moldes ditados pela norma técnica aplicável à espécie - NBR-14.653.

Torna-se difícil, senão impossível, portanto, estabelecer comparação de transação para glebas de grande extensão situadas na área urbana, sobretudo quando há necessidade de estarem localizadas em setor fiscal equivalente.

Assim, dadas as características do imóvel avaliando, sem parâmetros válidos de comparação, bem como sopesada a vocação da área em que se encontra o imóvel sob avaliação, sobretudo posturas municipais que regulam o parcelamento de solo no local, adotar-se-á o **MÉTODO INVOLUTIVO**.

O **MÉTODO INVOLUTIVO** identifica o valor do mercado, fundado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo técnico-econômico, mediante empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários para execução e comercialização do produto (NBR 14653-2, 2011).

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

É uma técnica utilizável toda vez que não existam dados amostrais comparáveis e que o terreno não esteja sendo usado de forma eficiente. A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas com base em preços obtidos em pesquisas; considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; prevê a margem de lucro líquido ao empreendedor e despesas de comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais.

Segundo a doutrina do consagrado engenheiro **OSCAR OLAVE**, temos a seguinte fórmula simplificada para o **MÉTODO INVOLUTIVO**:

MÉTODO INVOLUTIVO SIMPLIFICADO
-FÓRMULA DE OSCAR OLAVE-

$$V_g = \frac{S \times (1 - K) \times q}{1 + L} - D$$

Sendo:

V_g = valor bruto da gleba
 S = área total da gleba
 K = perdas do arruamento e áreas livres (em %) = 35%
 q = preço médio de venda do m² de lote na região
 D = despesas legais com urbanização = 30% de $S \times (1 - K) \times q$

$$V_g = \frac{S \times (1 - K) \times q}{1 + L} - D$$

Sendo:

V_g = valor bruto da gleba
 S = área total da gleba
 K = 35% (perdas do arruamento e áreas livres)
 q = preço médio de venda do m² de lote na região
 D = 30% de $S \times (1 - K) \times q$ (despesas legais com urbanização)

L = 20% (lucro do incorporador), que, segundo orientações CAJUFA, oscila entre 20% e 30%. Observação: O lucro do incorporador varia de acordo com o risco do empreendimento, que é determinado mediante os dados de mercado e de estudo de viabilidade.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

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 imóvel avaliando esteja inserido. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Após ampla pesquisa de mercado, foram selecionados cinco elementos situados no loteamento residencial **HORIZONTE AZUL**, loteamento vizinho do imóvel avaliando, assim caracterizados:

Elemento	Caracterização, Localização e Valor do Imóvel	Imagens
I	Fonte: Mocambo Imobiliária Contato: 11-4524-6366 Código: FCTR0272 Endereço: Loteamento Horizonte Azul Área: 150,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive Valor Imóvel: R\$ 100.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 666,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	
II	Fonte: Eurico Imóveis Contato: 11-4538-2561 Código: 11855 Endereço: Loteamento Horizonte Azul Área: 160,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive Valor Imóvel: R\$ 100.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 625,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

III	Fonte: Evolução / Ouro Casas Imobiliária Tel. 4524-0246 Código: TE302 Endereço: Loteamento Horizonte Azul Área: 150,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive Valor Imóvel: R\$ 90.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 600,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	
IV	Fonte: Marques Imóveis Tel. 19-3878-3902 Código: TE7352 Endereço: Loteamento Horizonte Azul Área: 150,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive Valor Imóvel: R\$ 100.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 666,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	
V	Fonte: Gama Imobiliária Independência Tel. 4538-5569 Código: TE1281 Endereço: Loteamento Horizonte Azul Área: 150,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive Valor Imóvel: R\$ 106.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 706,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	

Inexistindo elementos discrepantes¹, conforme normas técnicas vigentes, passa-se à homogeneização das amostras.

E para determinação do valor básico unitário, segundo as diretrizes traçadas pelas normas vigentes, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

¹ São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

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

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.2.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRAS	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES				DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	
I	666,00	1,00	0,90	1,00	0,94	563,44
II	625,00	1,00	0,90	1,00	1,00	562,50
III	600,00	1,00	0,90	1,00	1,00	540,00
IV	666,00	1,00	0,90	1,00	0,94	563,44
V	706,00	1,00	0,90	1,00	0,94	597,28

3.3 Cálculo do Valor Médio

A média (X) das cinco amostras é R\$ 565,33 por m². Portanto, → X = 565,33.

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

Logo, o desvio padrão é → S = 20,45

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.3.1 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET²

Amostras extremas → **Amostra 3 = R\$ 540,00 / m²**
Amostra 5 = R\$ 597,28 / m²

Valor crítico para 5 amostras → 1,65 (tabelado)³

→ $d3 / S = (565,33 - 540,00) / 20,45 = 1,24 < 1,65$ → **Amostra pertinente**

→ $d5 / S = (597,28 - 565,33) / 20,45 = 1,56 < 1,65$ → **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/M²

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

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 →
$$X_{\text{mín}}^{\text{máx}} = 565,33 \pm 1,53 \times \frac{20,45}{\sqrt{4}}$$

² 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.

³ Abunahman, Sérgio Antonio. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. SP: Ed. Pini. Pág. 301.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Efetuando, temos → $X_{\text{máx}} = \text{R\$ } 580,97 / \text{m}^2$
 $X_{\text{mín}} = \text{R\$ } 549,69 / \text{m}^2$

3.3.3 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude **A** é → $X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}} = 580,97 - 549,69 = 31,28$

Dividindo-se a amplitude por três ($31,28 \div 3$), temos **10,42**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe → 549,69.....560,11

Neste intervalo NÃO HÁ amostras → **Peso “0”**

2ª classe → 560,11.....570,53

Neste intervalo há TRÊS amostras (elementos “1”, “2” e “4”) → **Peso “3”**

3ª classe → 570,53.....580,97

Neste intervalo NÃO HÁ amostras → **Peso “0”**

Soma dos pesos → $(S_p) = 0 + 3 + 3 + 3 + 0 = 9$

Soma dos valores ponderados → $(S_v) = (\text{R\$ } 563,44 \times 3) + (\text{R\$ } 562,50 \times 3) + (\text{R\$ } 563,44 \times 3) = \text{R\$ } 5.068,14$

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 → $S_v \div S_p \rightarrow 5.068,14 \div 9 \rightarrow \text{R\$ } 563,13$

Portanto, adota-se R\$ 563,13 / m².

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.4 Cálculo do Valor Bruto da Gleba

Do item 3.1 ...

$$V_g = \frac{S \times (1 - K) \times q - D}{1 + L}$$

Sendo:

V_g	=	valor bruto da gleba
S	=	área total da gleba
K	=	35% (perdas do arruamento e áreas livres)
q	=	preço médio de venda do m^2 de lote na região
D	=	30% de $S \times (1-K) \times q$ (despesas legais com urbanização)
L	=	20% (estimativa do lucro do incorporador).

Substituindo na fórmula, temos ...

$$V_g = \frac{50.000,00 \times (1 - 0,35) \times 563,13 - \{ 0,30 \times [50.000,00 \times (1 - 0,35) \times 563,13] \}}{1 + 0,20}$$

$$V_g = \text{R\$ } 9.760.920,00 \rightarrow (\text{R\$ } 195,22 \text{ p/ } m^2)$$

Portanto, adota-se ... **R\$ 195,22 / m²**

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.5 Cálculo do Valor do Imóvel

3.5.1 Cálculo do Valor do Terreno

$$Vt = A \times Vu \rightarrow Vt = 50.000,00 \times 195,22 = R\$ 9.761.000,00$$

O valor de mercado da gleba de terras sob avaliação, descrita e caracterizada anteriormente, em números redondos⁴, é da ordem de **R\$ 9.800.000,00** (nove milhões e oitocentos mil reais).

4. Conclusão



O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 063276, do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca de Itatiba/SP, constituído por uma **GLEBA DE TERRAS**, designada Lote 01, com área de terreno de **50.000,00 m²**, localizada no bairro Bela Vista e Ponte Nova, descrita e caracterizada anteriormente, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO** de **R\$ 9.800.000,00** (nove milhões e oitocentos mil reais), com validade para **SETEMBRO DE 2024**.

⁴ 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).

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 e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de Itatiba, sobre o imóvel avaliando, **CONSTA DÉBITO** de IPTU, no valor de **R\$ 45.327,83**.

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente trabalho de avaliação, composto por 23 (vinte e três) laudas digitadas, exceto anexos.

Itatiba, 14 de setembro de 2024.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ANEXO I

- Extrato de informações (dados do terreno e de débito de IPTU), relativamente ao imóvel objeto de avaliação, expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

		MUNICÍPIO DE ITATIBA Secretaria Municipal de Finanças - Seção da Receita 13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 DO ENGENHO ITATIBA SP 11 3183-0630			
INSCRIÇÃO 41221-22-23-01171-0-0001-00000		IDFISICO 73432		FISICO OUTROS Não	
DESTINATÁRIO VILLAGIO VENEZA SPE LTDA					
LOCAL DO IMÓVEL 13254-142 - RUA NEUSA MARIA GAVA DE PAIVA, 0					
BAIRRO DO IMÓVEL BELA VISTA					
Loteamento BELA VISTA					
Lote LOTE 01		Quadra .		CTM ANTIGO	
ÁREA TERRENO	50.000,00	VL M² TERR COBR (R\$)	8,86	VALOR VENAL TERRENO (R\$)	443.000,00
ÁREA PRÉDIO (M²)	0,00	VL M² PRÉDIO COBR (R\$)	0,00	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)	0,00
TESTADA	1,00	TP CONSTR	ALÍQUOTA 2,00	VALOR VENAL IMÓVEL (R\$)	443.000,00
VLR VENAL DO IMÓVEL TRIBUTÁVEL	443.000,00	ZONEAMENTO	ZEIS	IMPOSTO LANÇADO (R\$)	8.860,00
		DESC APOSENTADO			
PREÇO PÚBLICO (R\$)	0,00	CONTRIB.ILUM.PUBL. (R\$)	117,89	TOTAL A PAGAR (R\$)	8.983,08
TX. REM. LIXO (R\$)	5,19	TOTAL DE TAXAS (R\$)	123,08		

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: 14/09/2024										
Inscrição: 41221-32-23-01171-0-0001-00000 Endereço: 73432										
Proprietário: VILLAGIO VENEZA SPE LTDA										
Compromissário:										
Local do Imóvel: 13254-142 - RUA NEUSA MARIA GAVA DE PAIVA, 0										
Bairro e Loteamento: BELA VISTA Quadra: Lote: LOTE 01										
Endereço de Entrega: 01424-007 - RUA ALAMEDA LORENA, 1811 CONJUNTO 62										
Bairro: JARDIM PAULISTA Cidade: S. PAULO Estado: SP										
Tributo	Exer	Situação	Par	D/Vencido	Original	Correção	Juros	Multa Honorários	Desconto	TOTAL
IPTU	2024	Normal	1	25/02/2024	816,84	19,78	58,55	83,62	0,00	976,82
IPTU	2024	Normal	2	25/03/2024	816,84	12,90	49,77	82,98	0,00	962,37
IPTU	2024	Normal	3	25/04/2024	816,84	11,57	41,40	82,83	0,00	952,44
IPTU	2024	Normal	4	27/05/2024	816,84	8,43	33,00	82,81	0,00	948,08
IPTU	2024	Normal	5	25/06/2024	816,84	4,66	24,83	82,14	0,00	928,07
IPTU	2024	Normal	6	25/07/2024	816,84	2,94	16,40	81,87	0,00	917,95
IPTU	2024	Normal	7	26/08/2024	816,84	0,00	8,16	81,20	0,00	876,00
IPTU	2023	DevidaAtiva	1	25/02/2023	778,85	54,81	158,40	83,38	0,00	1.075,42
IPTU	2023	DevidaAtiva	2	25/03/2023	778,85	47,87	146,81	82,88	0,00	1.056,21
IPTU	2023	DevidaAtiva	3	25/04/2023	778,85	43,03	139,58	82,08	0,00	1.043,52
IPTU	2023	DevidaAtiva	4	25/05/2023	778,85	37,07	130,58	81,59	0,00	1.028,06
IPTU	2023	DevidaAtiva	5	25/06/2023	778,85	35,19	122,10	81,41	0,00	1.017,55
IPTU	2023	DevidaAtiva	6	25/07/2023	778,85	35,84	114,06	81,47	0,00	1.016,22
IPTU	2023	DevidaAtiva	7	25/08/2023	778,85	34,87	105,78	81,38	0,00	1.000,88
IPTU	2023	DevidaAtiva	8	25/09/2023	778,85	33,00	97,43	81,19	0,00	990,47
IPTU	2023	DevidaAtiva	9	25/10/2023	778,85	30,90	89,07	80,88	0,00	979,80
IPTU	2023	DevidaAtiva	10	25/11/2023	778,85	28,86	80,78	80,78	0,00	969,37
IPTU	2023	DevidaAtiva	11	25/12/2023	778,85	26,71	72,51	80,58	0,00	958,70
IPTU	2022	Ajuzada	1	25/02/2022	731,84	66,74	258,86	82,88	118,83	1.256,13
IPTU	2022	Ajuzada	2	25/03/2022	731,84	88,40	246,09	82,04	114,85	1.203,27
IPTU	2022	Ajuzada	3	25/04/2022	731,84	75,37	234,08	80,73	112,20	1.234,23
IPTU	2022	Ajuzada	4	25/05/2022	731,84	66,81	223,65	79,88	110,23	1.212,51
IPTU	2022	Ajuzada	5	25/06/2022	731,84	63,18	214,66	79,50	108,82	1.198,10
IPTU	2022	Ajuzada	6	25/07/2022	731,84	57,88	205,33	79,58	107,48	1.181,43
IPTU	2022	Ajuzada	7	25/08/2022	731,84	63,29	196,79	79,21	107,34	1.168,77
IPTU	2022	Ajuzada	8	25/09/2022	731,84	68,16	191,52	79,81	106,90	1.176,26
IPTU	2022	Ajuzada	9	25/10/2022	731,84	68,48	184,08	80,04	106,43	1.176,89
IPTU	2022	Ajuzada	10	25/11/2022	731,84	63,78	175,04	79,58	105,82	1.158,25
IPTU	2022	Ajuzada	11	25/12/2022	731,84	60,53	166,40	79,25	103,81	1.141,88
IPTU	2021	Ajuzada	1	25/01/2021	680,88	167,08	354,30	82,80	127,68	1.402,88
IPTU	2021	Ajuzada	2	25/02/2021	680,88	165,01	355,14	82,80	126,36	1.389,09
IPTU	2021	Ajuzada	3	25/03/2021	680,88	157,87	340,82	81,89	124,47	1.366,13
IPTU	2021	Ajuzada	4	25/04/2021	680,88	150,44	332,94	81,14	122,51	1.347,91
IPTU	2021	Ajuzada	5	25/05/2021	680,88	147,03	323,53	80,88	121,32	1.334,54
IPTU	2021	Ajuzada	6	25/06/2021	680,88	141,27	312,84	80,22	119,53	1.314,73
IPTU	2021	Ajuzada	7	25/07/2021	680,88	137,04	303,30	79,80	118,06	1.298,01
IPTU	2021	Ajuzada	8	25/08/2021	680,88	129,45	292,43	79,04	116,18	1.277,90
IPTU	2021	Ajuzada	9	25/09/2021	680,88	122,63	280,08	78,36	114,40	1.258,33
IPTU	2021	Ajuzada	10	25/10/2021	680,88	113,62	271,88	77,48	112,32	1.236,40
IPTU	2021	Ajuzada	11	25/11/2021	680,88	104,09	260,09	76,50	110,18	1.211,68

Atenção: Este documento não vale como Certidão Negativa I

Página 1 de 2

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Total	29.603,85	2.774,87	7.228,70	3.207,60	2.512,81	0,00	45.327,83
-------	-----------	----------	----------	----------	----------	------	-----------