

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/ FINALIDADE DO LAUDO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, **para fins de alienação.**

A presente avaliação tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel identificado neste laudo, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme preceitua a **ABNT NBR 14.653.**

O presente parecer técnico destina-se especificamente a subsidiar a alienação do bem em hasta pública (leilão judicial), atendendo às necessidades do processo em trâmite, garantindo maior transparência, segurança e referência de preço justo para as partes envolvidas.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno (lote nº 22, quadra B), rua um, loteamento Residencial Villa Verti, Centro, Município de Capela do Alto (SP), medindo 7,50m de frente para a referida rua; 31,72m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o lote 21; 31,94m do lado esquerdo, confrontando com o lote 23; 7,50m nos fundos, confrontando com propriedade de Alceu de Camargo, perfazendo a área de 238,75m². **(transcrição da matrícula)**

Trata-se de imóvel localizado na Rua Vereador João Alberto de Quevedo, nº 180, lado par, situado no loteamento Villa Verti, Bairro Vila Nossa Senhora de Fátima, CEP 18195-000, no Município de Capela do Alto/SP, correspondente ao lote nº 22, quadra B. O bem possui área de terreno de 238,75m², com testada de 7,50m, e área edificada de 144,70m², não havendo área excedente registrada. **(transcrição certidão de valor venal)**

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo de construção: Imóvel residencial

Área construída: 144,70m²

Matrícula nº 76.327 do CRI de Tatuí/SP - **Contribuinte:** 000007123

Endereço: R. Ver. João Alberto de Quevedo, 180 – Iperozinho Capela do Alto - SP, 18195-000

LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no bairro Iperozinho/ Vila Nossa Senhora de Fátima, no Município de Capela do Alto/SP, região de caráter predominantemente residencial, composta por loteamentos recentes e imóveis de padrão construtivo simples a médio.

A área conta com infraestrutura básica, como vias de acesso pavimentadas, rede de energia elétrica, abastecimento de água e iluminação pública, apresentando ocupação urbana em desenvolvimento. O entorno é tranquilo, com baixa a média densidade populacional, sendo servido por comércios e serviços essenciais nas proximidades, além de fácil acesso ao centro da cidade e às vias de ligação com municípios vizinhos.

PESQUISA DE MERCADO

Foram obtidas amostras de imóveis comparáveis, conforme quadro abaixo:

ELEMENTO PESQUISADO	PREÇO DE VENDA	ÁREA ÚTIL	PREÇO M ²
1	R\$ 220.000,00	175	R\$ 1.275,14
2	R\$ 285.000,00	204	R\$ 1.397,06
3	R\$ 310.000,00	200	R\$ 1.550,00

Média dos valores por m²: R\$ 1.401,70

CÁLCULO MÉDIO

Considerando a área total do imóvel de 144,70m², conforme constante na matrícula e demais elementos analisados, bem como o valor médio unitário de R\$ 1.401,70 por metro quadrado, apurado com base em dados de mercado para imóveis com características semelhantes na região, obtém-se o valor estimado do bem mediante a seguinte operação:

$$144,70\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.401,70 = \text{R\$ } 202.782,66$$

CONCLUSÃO

O VALOR DE MERCADO estimado para o imóvel corresponde a **R\$ 203.000,00** (duzentos e três mil reais), considerando as condições atuais do bem, sua localização e as referências mercadológicas disponíveis.

DECLARAÇÃO DO AVALIADOR

O Avaliador declara que a presente avaliação foi realizada de forma técnica, imparcial e independente, inexistindo qualquer vínculo com as partes envolvidas que possa comprometer a lisura, isenção ou credibilidade do trabalho desenvolvido, estando ciente de que o presente Laudo poderá ser utilizado para fins de alienação judicial do bem.

Declara, ainda, sob as penas da lei, que o presente Laudo de Avaliação Imobiliária foi elaborado em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, especialmente à ABNT NBR 14.653, com fundamento em pesquisa de mercado e na adoção de critérios técnicos compatíveis com a finalidade a que se destina, assumindo integral responsabilidade pelas informações, fundamentos e conclusões nele constantes.

São Paulo, 01 de abril de 2026.



Jessika Neves

CRECI/SP: 116688-F

CNAI:055198

LAUDO DE IMAGENS

- Imagem da Fachada/Google



Jessika Neves – Avaliadora de imóveis

- Imagem do Google / localização



ELEMENTOS

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-iperozinho-bairros-capela-do-alto-175m2-venda-RS220000-id-2870172592/>



2. https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-quartos-ipero-3028763934.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=4



3. https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-nova-a-venda-residencial-paineiras-iperozinho-3009848217.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=29



DOCUMENTOS EXPEDIDOS JUNTO À PREFEITURA DE CAPELA DO ALTO

Para fins de levantamento de informações cadastrais e urbanísticas do imóvel objeto da presente avaliação, foram consultados e obtidos **documentos e informações junto à Prefeitura Municipal de Capela do Alto**, os quais serviram de base para a verificação de dados relativos à **inscrição cadastral, área do imóvel, características do terreno e demais informações constantes no cadastro imobiliário municipal**, conforme certidões anexas.

1. Certidão de Valor Venal do Imóvel;
2. Consulta ao Portal do Contribuinte – Dívida Ativa de IPTU

Tais documentos foram utilizados como elementos auxiliares na identificação e confirmação das características do bem avaliado, contribuindo para a adequada elaboração do presente laudo de avaliação.



Prefeitura Municipal de Capela do Alto

Departamento de Tributação

AVENIDA CASTORINO DE ALMEIDA, 205 - CENTRO

46.634.077/0001-14

LISTAGEM DE DÉBITOS

Cadastro 000007123	Inscrição 00002071231				
CPF/CNPJ 12991457000194	Nome KEKE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A				
Logradouro VEREADOR JOÃO ALBERTO DE QUEVEDO	Número 180	Complemento			
Bairro VILA NOSSA SENHORA DE FATIMA	Cep 18195-000	Setor	Quadra B	Lote 22	Unidade

Código	Ano	Cadastro	Descrição	Devedor						
156424	2022	000007123	IPU	KEKE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A						
Vencimento	Par	Situação	Valor	Correção	Multa	Juros	Descon	Honorários	Total	
14/03/2022	1	ABERTO DA DÍVIDA	100,22	29,18	10,02	48,11	0,00	0,00	187,53	
14/04/2022	2	ABERTO DA DÍVIDA	100,22	27,04	10,02	47,10	0,00	0,00	184,38	
14/05/2022	3	ABERTO DA DÍVIDA	100,22	26,01	10,02	46,10	0,00	0,00	182,35	
14/06/2022	4	ABERTO DA DÍVIDA	100,22	24,64	10,02	45,10	0,00	0,00	179,98	
14/07/2022	5	ABERTO DA DÍVIDA	100,22	25,70	10,02	44,10	0,00	0,00	180,04	
14/08/2022	6	ABERTO DA DÍVIDA	100,22	26,18	10,02	43,09	0,00	0,00	179,51	
14/09/2022	7	ABERTO DA DÍVIDA	100,22	26,53	10,02	42,09	0,00	0,00	178,86	
14/10/2022	8	ABERTO DA DÍVIDA	100,22	25,31	10,02	41,09	0,00	0,00	176,64	
14/11/2022	9	ABERTO DA DÍVIDA	100,22	24,43	10,02	40,09	0,00	0,00	174,76	
14/12/2022	10	ABERTO DA DÍVIDA	100,39	23,23	10,04	39,15	0,00	0,00	172,81	
Total dívida			1.002,37	258,25	100,22	436,02	0,00	0,00	1.796,86	

Código	Ano	Cadastro	Descrição	Devedor						
172619	2023	000007123	IPU	KEKE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A						
Vencimento	Par	Situação	Valor	Correção	Multa	Juros	Descon	Honorários	Total	
28/04/2023	1	ABERTO DA DÍVIDA	123,67	22,37	12,37	43,28	0,00	0,00	201,69	
17/05/2023	2	ABERTO DA DÍVIDA	123,67	21,76	12,37	42,05	0,00	0,00	199,85	
17/06/2023	3	ABERTO DA DÍVIDA	123,67	21,77	12,37	40,81	0,00	0,00	198,62	
17/07/2023	4	ABERTO DA DÍVIDA	123,67	21,38	12,37	39,57	0,00	0,00	196,99	
17/08/2023	5	ABERTO DA DÍVIDA	123,67	20,78	12,37	38,34	0,00	0,00	195,16	
17/09/2023	6	ABERTO DA DÍVIDA	123,67	20,13	12,37	37,10	0,00	0,00	193,27	
17/10/2023	7	ABERTO DA DÍVIDA	123,67	19,53	12,37	35,86	0,00	0,00	191,43	
17/11/2023	8	ABERTO DA DÍVIDA	123,67	18,86	12,37	34,63	0,00	0,00	189,53	
18/12/2023	9	ABERTO DA DÍVIDA	123,74	17,68	12,37	33,41	0,00	0,00	187,20	
Total dívida			1.113,10	184,26	111,33	345,05	0,00	0,00	1.753,74	

Código	Ano	Cadastro	Descrição	Devedor						
187851	2024	000007123	IPU	KEKE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A						
Vencimento	Par	Situação	Valor	Correção	Multa	Juros	Descon	Honorários	Total	
20/02/2024	1	ABERTO DA DÍVIDA	106,15	12,99	10,62	26,54	0,00	0,00	156,30	
20/03/2024	2	ABERTO DA DÍVIDA	106,15	12,64	10,62	25,48	0,00	0,00	154,89	
20/04/2024	3	ABERTO DA DÍVIDA	106,15	11,97	10,62	24,41	0,00	0,00	153,15	
20/05/2024	4	ABERTO DA DÍVIDA	106,15	11,18	10,62	23,35	0,00	0,00	151,30	
20/06/2024	5	ABERTO DA DÍVIDA	106,15	10,78	10,62	22,29	0,00	0,00	149,84	
20/07/2024	6	ABERTO DA DÍVIDA	106,15	10,14	10,62	21,23	0,00	0,00	148,14	
20/08/2024	7	ABERTO DA DÍVIDA	106,15	10,09	10,62	20,17	0,00	0,00	147,03	
20/09/2024	8	ABERTO DA DÍVIDA	106,15	9,37	10,62	19,11	0,00	0,00	145,25	
20/10/2024	9	ABERTO DA DÍVIDA	106,15	8,49	10,62	18,05	0,00	0,00	143,31	
21/11/2024	10	ABERTO DA DÍVIDA	106,15	7,88	10,62	16,98	0,00	0,00	141,63	
20/12/2024	11	ABERTO DA DÍVIDA	106,30	7,10	10,63	15,95	0,00	0,00	139,98	
Total dívida			1.167,80	112,63	116,83	233,56	0,00	0,00	1.630,82	

Código	Ano	Cadastro	Descrição	Devedor						
203824	2025	000007123	IPU	KEKE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A						
Vencimento	Par	Situação	Valor	Correção	Multa	Juros	Descon	Honorários	Total	
20/02/2025	1	ABERTO DA DÍVIDA	120,49	5,65	12,05	15,66	0,00	0,00	153,85	
20/03/2025	2	ABERTO DA DÍVIDA	120,49	4,75	12,05	14,46	0,00	0,00	151,75	



Prefeitura Municipal de Capela do Alto

Departamento de Tributação

AVENIDA CASTORINO DE ALMEIDA, 205 - CENTRO

46.634.077/0001-14

LISTAGEM DE DÉBITOS

Cadastro 000007123	Inscrição 00002071231				
CPF/CNPJ 12991457000194	Nome KEKE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A				
Logradouro VEREADOR JOÃO ALBERTO DE QUEVEDO	Número 180	Complemento			
Bairro VILA NOSSA SENHORA DE FATIMA	Cep 18195-000	Setor	Quadra B	Lote 22	Unidade

Código	Ano	Cadastro	Descrição	Devedor						
203824	2025	000007123	 IPTU	KEKE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A						
Vencimento	Par	Situação	Valor	Correção	Multa	Juros	Descon	Honorários	Total	
22/04/2025	3	ABERTO DA DÍVIDA	120,49	4,07	12,05	13,25	0,00	0,00	149,86	
20/05/2025	4	ABERTO DA DÍVIDA	120,49	3,65	12,05	12,05	0,00	0,00	148,24	
20/06/2025	5	ABERTO DA DÍVIDA	120,49	3,27	12,05	10,84	0,00	0,00	146,65	
21/07/2025	6	ABERTO DA DÍVIDA	120,49	2,86	12,05	9,64	0,00	0,00	145,04	
20/08/2025	7	ABERTO DA DÍVIDA	120,49	3,00	12,05	8,43	0,00	0,00	143,97	
22/09/2025	8	ABERTO DA DÍVIDA	120,49	2,29	12,05	7,23	0,00	0,00	142,06	
20/10/2025	9	ABERTO DA DÍVIDA	120,49	2,15	12,05	6,02	0,00	0,00	140,71	
24/11/2025	10	ABERTO DA DÍVIDA	120,59	1,88	12,06	4,82	0,00	0,00	139,35	
Total dívida			1.205,00	33,57	120,51	102,40	0,00	0,00	1.461,48	

Código	Ano	Cadastro	Descrição	Devedor						
220947	2026	000007123	 IPTU	KEKE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A						
Vencimento	Par	Situação	Valor	Correção	Multa	Juros	Descon	Honorários	Total	
20/02/2026	1	ABERTO DO EXERCÍCIO	126,24	0,00	12,62	1,26	0,00	0,00	140,12	
20/03/2026	2	ABERTO DO EXERCÍCIO	126,24	0,00	6,31	0,00	0,00	0,00	132,55	
20/04/2026	3	ABERTO DO EXERCÍCIO	126,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126,24	
20/05/2026	4	ABERTO DO EXERCÍCIO	126,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126,24	
20/06/2026	5	ABERTO DO EXERCÍCIO	126,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126,24	
20/07/2026	6	ABERTO DO EXERCÍCIO	126,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126,24	
20/08/2026	7	ABERTO DO EXERCÍCIO	126,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126,24	
20/09/2026	8	ABERTO DO EXERCÍCIO	126,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126,24	
20/10/2026	9	ABERTO DO EXERCÍCIO	126,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126,24	
20/11/2026	10	ABERTO DO EXERCÍCIO	126,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126,35	
Total dívida			1.262,51	0,00	18,93	1,26	0,00	0,00	1.282,70	

TOTAL: 5.750,78 588,71 467,82 1.118,29 0,00 0,00 7.925,60



Prefeitura Municipal de Capela do Alto

Departamento de Tributação

AVENIDA CASTORINO DE ALMEIDA, 205 - CENTRO - CAPELA DO ALTO

CNPJ: 46.634.077/0001-14



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

DO IMOBILIÁRIO

Cadastro	Inscrição			Exercício	
000007123	00002071231			2026	
Proprietário			CPF/CNPJ		
KEKE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A			12.991.457/0001-94		
Compromissário			CPF/CNPJ		
TATIANE APARECIDA FEITOSA DA SILVA			351.940.158-44		
Logradouro	Número	Lado	Complemento		
RUA - VEREADOR - VEREADOR JOÃO ALBERTO DE QUEVEDO	180	Par			
Bairro	Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade
VILA NOSSA SENHORA DE FATIMA	18195-000		B	22	
Loteamento	Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	Unidade	Face de Quadra/Seção
VILLA VERTI		B	22		

Áreas				Valores Venais		
Terreno	Edificada	Excedente	Testada	Territorial	Predial	Imóvel
238,75m²	144,70m²	0,00m²	7,50m	R\$ 18.295,41	R\$ 117.813,29	R\$ 136.108,70

Certifica em atenção a pessoa interessada, para os devidos fins, após a necessária verificação, foi constatado que o imóvel acima relacionado e situado nesta cidade e comarca de Tatuí, foi atribuído o Valor Venal acima descrito

Emitida às 16:21:55 do dia 01/04/2026

Válida até 01/05/2026

Código de Controle da Certidão/Número 2C969942A7988C7E

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.