

## RESUMO

IMÓVEL AVALIADO: Imóvel Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 267,36m<sup>2</sup> (aproximada)

ÁREA DO TERRENO: 400,81m<sup>2</sup>

MATRÍCULA: 65.038 do CRI de Santa Bárbara D'Oeste.

ENDEREÇO: Estrada Barreirinho nº 1.050, Loteamento Residencial Mac Knight.

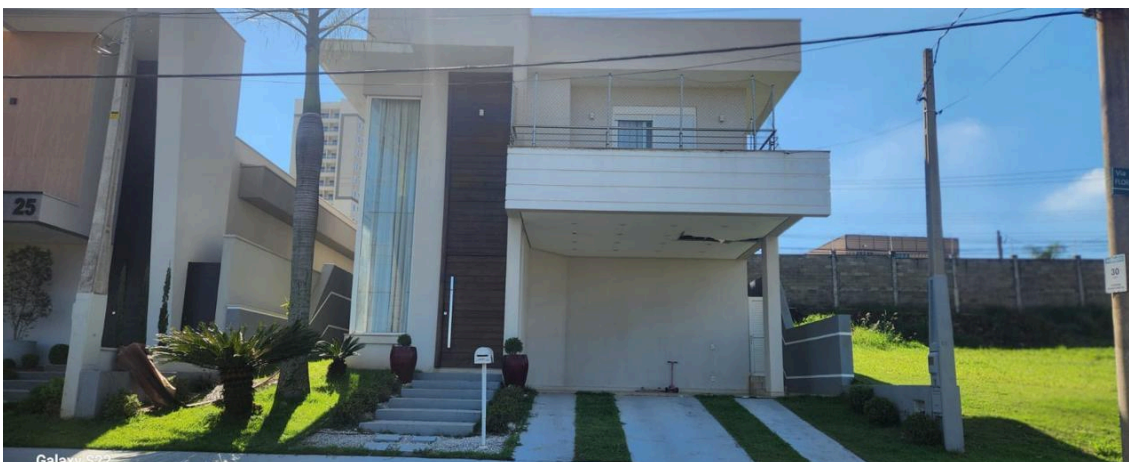
BAIRRO: Jardim Santa Alice

MUNICÍPIO: Santa Bárbara d'Oeste/SP.

DATA: 27/03/2026

FORMAÇÃO DE VALOR (Valor do Terreno + Valor Benfeitoria x Fator de Comercialização)

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 836.000,00 ( Oitocentos e Trinta e Seis Mil Reais)**



## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

### **CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Este laudo está de acordo com Artigo 1 da Lei no 6.530, de 12.05.1978 que regulamenta o exercício dos Corretores de Imóveis. Resolução-COFECI nº 1.066/2007 estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

Assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências; Artigo 4 da Resolução-COFECI nº 1.066/2007.

Informa ainda que o PTAM Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica documento elaborado por corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente; Lei Federal 9.610 de 19/02/98 que altera, atualiza e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências.



---

## PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Cabe informar que este signatário realizou a vistoria exclusivamente externa, sem acesso às áreas internas para a realização de vistoria in-loco, em razão dessa impossibilidade, a avaliação foi elaborada com base exclusiva nas informações constantes na matrícula imobiliária, bem como em pesquisa mercadológica, utilizando-se como parâmetro imóveis similares quanto à tipologia, localização, área útil, situados na mesma região ou em áreas comparáveis.

A metodologia adotada encontra respaldo na ABNT NBR 14.653-1 (Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais) e na ABNT NBR 14.653-2 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos), que admitem a realização de avaliações sem vistoria interna, desde que tal condição seja expressamente declarada no laudo e que as limitações decorrentes sejam devidamente consideradas na análise do valor.

Ressalta-se ainda que a ausência de vistoria interna restringe a análise detalhada quanto ao padrão de acabamento, estado de conservação, existência de benfeitorias, reformas ou eventuais patologias construtivas, elementos que normalmente influenciam o valor de mercado do imóvel.

Tais limitações foram devidamente consideradas na metodologia adotada, sendo seus possíveis impactos absorvidos dentro da margem de variação de mercado, conforme prática técnica reconhecida em avaliações indiretas.

Dessa forma, o valor apurado reflete uma estimativa técnica compatível com as informações disponíveis.

Entretanto, informo que a área construída mencionada não se encontra devidamente averbada na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis de Santa Bárbara D'Oeste. Dessa forma, a referida construção está pendente de



regularização formal, uma vez que não possui o Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se).

Ressalto, que a metragem de área construída informada baseia-se no projeto de construção residencial apresentado junto à Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'Oeste, conforme consta no BIC (Boletim de Informação Cadastral). Portanto, a regularização da edificação nos registros imobiliários ficará pendente de providências futuras.

DATA	ANO	PROCESSO	Assunto	HISTÓRICOS	
26/05/2014	2014	21276	15 - PROJETO OFICIAL DE CONSTRUCAO	PROJETO DE CONSTRUCAO RESIDENCIAL CONSTRUIR TERR.- 160,90M2 SUP.- 106,46M2	A A CONSTRUIR
RedTec	Data Aprovação				
0 / 0	19/09/2014				
Doc	Data Expedição				
0 / 0					
Requerente					
FABIO RODRIGUES DA SILVA					

**Histórico do projeto de construção existente na BIC, documento completo no anexo 2 deste laudo.**

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL

- Robson Luis da Silva
- Corretor e avaliador de imóveis
- CRECI / CNAI - 268373 / 47678

## 2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

IMÓVEL RESIDENCIAL situado na cidade de Santa Bárbara D'Oeste, no Loteamento Residencial Mac Knight, localizado na Estrada Barreirinho nº 1.050, lote 03, da quadra 01, via Flórida.



### 3. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado exclusivamente para determinar o valor do imóvel de matrícula nº 65.038 do CRI de Santa Bárbara D'Oeste, especificamente para fins de leilão público.

### 4. METODOLOGIA ADOTADA

Diante das informações observadas na matrícula, não consta averbação de edificação e/ou informação a área construída, utilizou-se para esta avaliação o **MÉTODO EVOLUTIVO**, onde segundo ABNT 14653-2.

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja”

$$VI = ( VT + VB ) . FC$$

**onde:**

*VI é o valor do imóvel;*

*VT é o valor do terreno;*

*VB é o valor da benfeitoria;*

*FC é o fator de comercialização.*

*A aplicação do método evolutivo exige que:*

*a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;*

*b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;*

*c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.*



## 5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Loteamento Fechado Residencial MAC Knight Residencial, situado no Jardim Santa Alice, está inserido em uma área predominantemente residencial, caracterizada pela presença de diversos condomínios residenciais, tanto verticais quanto horizontais, ao longo da Estrada Barreirinho.

A região apresenta infraestrutura completa, com fácil acesso a serviços públicos, instituições financeiras, comércios variados e equipamentos urbanos, configurando-se como ponto estratégico da cidade, o Centro concentra atividades econômicas diversificadas.

## 6. REFERÊNCIAS

Para determinação do valor do terreno foram utilizadas 06 amostras referenciais, todas verificadas em anúncios de portais exclusivos de venda de imóveis.

Para a determinação do valor da área construída, utilizou-se o CUB, referência Fevereiro/2026 classificação R1 padrão normal.

*“O **Custo Unitário Básico (CUB)** é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação”*

\*Pesquisas e memorial de cálculo nos anexos deste laudo.

## 7. LOCALIZAÇÃO DA REFERÊNCIAS

Todas as amostras de referências estão localizadas no mesmo loteamento do imóvel avaliado.



## 8. MEMORIAL DE CÁLCULO

### 8.1 DETERMINAÇÃO DE VALOR ÁREA CONSTRUÍDA

Para a determinação do valor da área construída foi utilizado o CUB Fev/2026, adotado padrão R1 médio/normal, em razão da ausência de vistoria interna.

CLASSIFICAÇÃO	DESCRIÇÃO	VALORES
A	CUB FEV 2026	R\$ 2.562,62
B	ÁREA CONSTRUÍDA	267,36
<b>RESULTADO</b>	<b>TOTAL (A*B)</b>	<b>R\$ 685.142,08</b>

### 8.2 VALOR APURADO PARA O TERRENO

Para determinação do valor do terreno foi utilizado cálculo exato, onde apurou-se **R\$ 508.948,59** com obtenção de dados de 06 amostras, todas no mesmo loteamento, onde a determinação dos fatores de homogeneização da seguinte forma:

- Localização todos na mesma localização, fator 1
- Topografia todos com a mesma topografia fator 1
- Área total com grande variedade de área total homogeneizados conforme tabela de cálculos.

*memorial de cálculo nos anexos deste laudo*

### 8.3 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Ressalta-se que, em razão da impossibilidade de acesso ao interior do imóvel, a análise foi realizada exclusivamente por observação externa.



Verificou-se que o bem se trata de uma residência de estado regular de conservação, aparentemente desocupado e fechado recentemente, apresentando indícios de ausência de manutenção e uso.

Em função dessas condições, bem como das limitações de inspeção, e ausência de regularização da edificação, que não consta averbada na matrícula, uma situação que demanda tempo e apresenta um alto custo, com cartório, taxas municipais, cnd de obra entre outras.

Diante o exposto, foi adotado fator de comercialização de 0,70, considerando:

- Ausência de averbação da edificação,
- Estado aparente de conservação inferior ao padrão do loteamento,
- Necessidade de regularização e investimentos imediatos,
- Redução da liquidez do bem

FORMAÇÃO DE VALOR	VALORES
VALOR DO TERRENO	R\$ 508.948,59
VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA	R\$ 685.142,08
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1.194.090,67</b>
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	0,70
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 835.863,46</b>

- *Pesquisas e demonstrativos de cálculo exato e CUB nos anexos deste laudo.*

Valor apurado no memorial de cálculo R\$ 835.863,46 (Oitocentos e trinta e cinco mil, oitocentos e sessenta e três reais e quarenta e seis centavos).



---

Aplicando arredondamento técnico compatível com a prática de mercado, o valor de avaliação com referência Março de 2026 resulta na importância de:

**R\$ 836.000,00 ( Oitocentos e Trinta e Seis Mil Reais)**

## 9. CONCLUSÃO

Diante a vistoria externa, realizada e da análise documento do imóvel , conclui-se o que segue:

Trata-se de uma edificação de alto padrão, com idade estimada entre 10 e 15 anos. No entanto, as imagens evidenciam uma ausência de manutenção preventiva, em destaque:

- Presença de infiltrações , bolor excessivo nas fachadas e platibandas, além de danos graves no forro da garagem, placa solta e exposição da fiação elétrica (imagens presente no anexo 1);
- Área de Lazer e Jardinagem: Deterioração do jardim e falta de tratamento da piscina, fatos que contribuem para desvalorização estética imediata.
- Pavimentação: necessidade de manutenção no piso da garagem e piso de acesso.

Vale ressaltar que não foi possível obter acesso ao interior do imóvel, sendo a inspeção exclusivamente às áreas externas visíveis.

Com base nos indícios observados e mencionados anteriormente, o imóvel aparenta ter sido desocupado recentemente.

É visível a necessidade de investimentos imediatos para recuperação estética e reparos notados. Diante disso, exige a aplicação de depreciação sobre o valor de mercado, dito que o comprador médio desse segmento busca unidades prontas para uso e com necessidade de reformas mínimas. Além da concorrência direta com o imóvel disponível para venda no próprio Loteamento Fechado Residencial Mac Knight.



Portanto, considero o imóvel um ativo de alto potencial, mas que, no momento, sofre uma pequena depreciação devido ao abandono de manutenções aparentes, o valor final de venda é balizado pelo custo de mercado e recuperação necessária, visando restabelecer o padrão compatível com o loteamento.

O presente valor reflete o preço mais provável de negociação do imóvel na data-base da avaliação, considerando condições normais de mercado e prazo razoável de exposição.

Era o que havia a esclarecer,

[Robson Luis da Silva](#)

**Sumaré, 31 de Março de 2026**



## ANEXOS:

1. IMAGENS
2. CADASTRO TÉCNICO IMOBILIÁRIO
3. MATRÍCULA
4. CÁLCULO TERRENO
5. RELATÓRIO CUB FEV/2026
6. REFERÊNCIAS



## 1. IMAGENS:



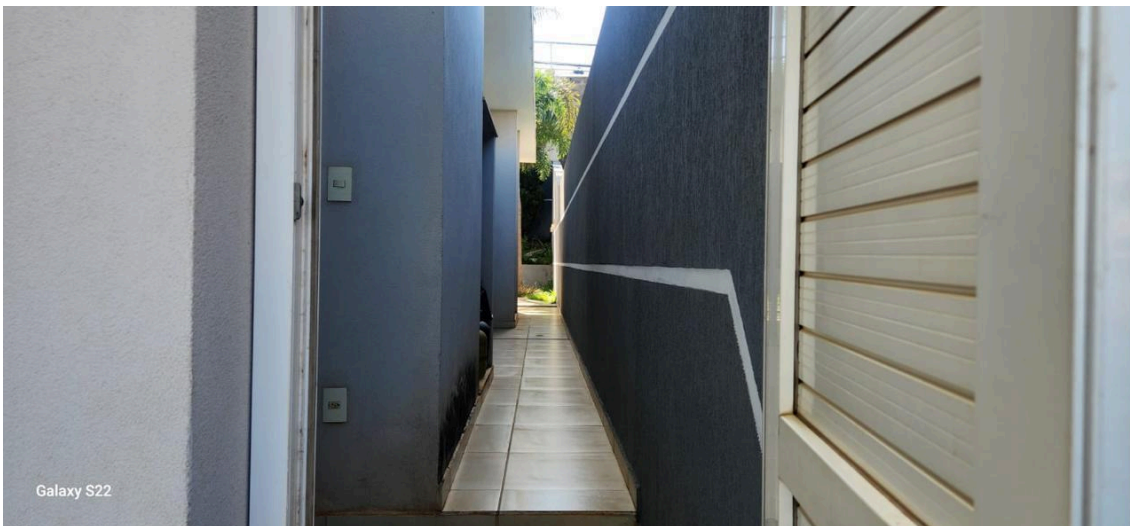
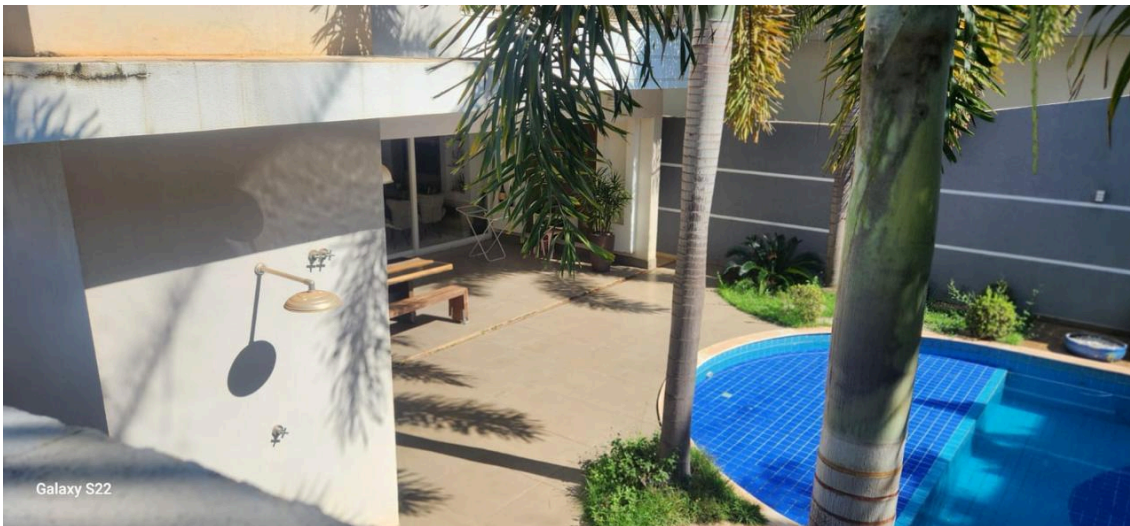
# ATENA

PREPARADORA DE LEILÕES



# ATENA

PREPARADORA DE LEILÕES



# ATENA

PREPARADORA DE LEILÕES



# ATENA

PREPARADORA DE LEILÕES




# ATENA

PREPARADORA DE LEILÕES



## 2. CADASTRO TÉCNICO IMOBILIÁRIO:

	<b>MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE</b> AVENIDA MONTE CASTELO, N° 1000 - CEP 13450-901 - JARDIM PRIMAVERA - FONE (19) 3455-8000 <b>Cadastro Técnico Imobiliário</b> <b>BIC - Boletim De Informação Cadastral</b>				
Inscr Físico <b>15.06122.43.43.0172.00.000</b>	IdFísico <b>80540</b>	Isencao <b>0 - Não Isento</b>	Data Inclusão <b>23/3/2010</b>	Situação Físico <b>Ativo</b>	Ocupação <b>Territorial</b>
Face de Quadra <b>15.06122.43.43</b>	Face <b>1</b>	Quadra Pref <b>5223</b>	Quadra <b>1</b>	Lote <b>3</b>	Categoria
Zoneamento <b>ZBD - ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE</b>		ZonaValorizacao <b>14</b>			
LOCAL DO IMÓVEL CEP / Logradouro <b>13458-886 - VIA FLORIDA</b>					
Loteamento <b>RESIDENCIAL MAC KNIGHT</b>		<b>SANTA BÁRBARA D'OESTE</b>		<b>SP</b>	
ENDEREÇO DE ENTREGA CEP / Logradouro <b>13469-470 - RUA CAPIBERIBE 100 Bloco: 2 Apto: 232</b>					
Loteamento <b>VILA DAINESE</b>		<b>AMERICANA</b>		<b>SP</b>	
PROPRIETÁRIOS / COMPROMISSÁRIOS				CNPJ/ CPF	
Compromissário <b>FABIO RODRIGUES DA SILVA</b>				<b>216.221.798-89</b>	
Compromissário <b>MARIANA FELIX TOGNASCA RODRIGUES</b>				<b>343.650.078-07</b>	
Proprietário <b>MAC KNIGHT EMPREENDIMENTOS E</b>				<b>06.538.959/0001-61</b>	
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO					
Área do Terreno	400.81 M <sup>2</sup>	Curva	0.00 m <sup>2</sup>	Testada Principal	12.00 m <sup>2</sup>
Área Ocupada	0.00 M <sup>2</sup>	Área In Loco			
Test/Logradouro Esquerda	33.87 m <sup>2</sup> - 0				
Test/Logradouro Fundos	12.04 m <sup>2</sup> - 0				
Test/Logradouro Direita	32.93 m <sup>2</sup> - 0				
Estado Edificação	<b>1 - VAGO</b>	Cat.Propriedade	<b>1 - PARTICULAR</b>		
Uso	<b>1 - VAGO</b>	Situacao	<b>3 - MEIO QUADRA</b>		
Calçada	<b>1 - SIM</b>	Fechamento Gradil	<b>2 - NÃO</b>		
Topografia	<b>2 - ACLIVE</b>	Vela Sanitária	<b>2 - NÃO</b>		
Fechamento Muro	<b>2 - NÃO</b>				
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO					
Área Construída	0.00 M <sup>2</sup>	Pavimentos			
Piscina			Cobertura		
Categoria Ocupacao			Porta		
Reg Ocupação			Janela		
Uso Do Imóvel			Elevador		
Tipo Construção			Água		
Estado Conservação			Esgoto		
Revestimento Externo			Luz		
Revestimento Interno			Telefone		
Acab Coz / Ref			Gás		
Piso			Tv a Cabo		
Forro			N Vagas Cobertas		
Instalação Eletrica			N Vagas Descobertas		
Acabamento Banheiro			Numero Moradores		
Estrutura			Numero Familias		
<b>Histórico</b>					



Histórico				
DATA	ANO	PROCESSO	Assunto	HISTÓRICOS
18/10/2010	2010	23764	325 - CANCELAMENTO CARNE CIP	SUSPENSO CIP 2010, TENDO EM VISTA QUE O IMOVEL NAO RECEBEU MELHORIAS DE INFRA-ESTRUTURA DE ILUMINACAO PUBLICA. ADRIELLE REFERENTE AO IMOVEL: 80540
<b>RedTec</b>	<b>Data Aprovação</b>			
0 / 0				
<b>Doc</b>	<b>Data Expedição</b>			
0 / 0				
<b>Requerente</b>				
MAC KNIGHT EMP E PARTIC. LTDA				
DATA	ANO	PROCESSO	Assunto	HISTÓRICOS
26/05/2014	2014	21276	15 - PROJETO OFICIAL DE CONSTRUCAO	PROJETO DE CONSTRUCAO RESIDENCIAL CONSTRUIR TERR.- 160,90M2 SUP.- 106,46M2
<b>RedTec</b>	<b>Data Aprovação</b>			A A CONSTRUIR
0 / 0	19/09/2014			
<b>Doc</b>	<b>Data Expedição</b>			
0 / 0				
<b>Requerente</b>				
FABIO RODRIGUES DA SILVA				
DATA	ANO	PROCESSO	Assunto	HISTÓRICOS
25/07/2016			Atualização	Tipo: 1
<b>RedTec</b>	<b>Data Aprovação</b>			
0 / 0				
<b>Doc</b>	<b>Data Expedição</b>			
0 / 0				
<b>Requerente</b>				
DATA	ANO	PROCESSO	Assunto	HISTÓRICOS
22/10/2019	2019	35002	537 - CALCADA/PASSEIO PUBLICO	EXECUTADA CONSTRUÇÃO DA CALÇADA NO PASSEIO PUBLICO
<b>RedTec</b>	<b>Data Aprovação</b>			
0 / 0				
<b>Doc</b>	<b>Data Expedição</b>			
0 / 0				
<b>Requerente</b>				
FISCALIZACAO DE OBRAS E POSTURAS				
DATA	ANO	PROCESSO	Assunto	HISTÓRICOS
22/12/2020	2019	35002	Atualização	Tipo: 1
<b>RedTec</b>	<b>Data Aprovação</b>			
0 / 0				
<b>Doc</b>	<b>Data Expedição</b>			
0 / 0				
<b>Requerente</b>				



### 3. MATRÍCULA



Valide aqui este documento

Mat. 65038 - Pagina: 2/5 - PROT. 289267 - CNM 120394.2.0065038-23

MATRÍCULA Nº <b>65.038</b>	FICHA <b>01</b>
	VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

cinquenta e nove centavos), sendo 10% do valor do imóvel, ou seja, R\$ 25.859,46 (vinte e cinco mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos) a título de Arras (sinal) que será futuramente abatido das últimas parcelas. O saldo restante de R\$ 258.594,59 (duzentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e noventa e quatro reais e cinquenta e nove centavos) deverá ser pago em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas vencíveis a partir de 15/05/2014, no valor de R\$ 2.154,95 (dois mil, cento e cinquenta e quatro reais e noventa e cinco centavos) cada, conforme condições constantes do título. Foi apresentado em nome da promitente vendedora a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais, emitida em 24/02/2017, com o código de controle nº 07D5.EEF6.4734.700B. Protocolado sob nº 207.531 em 19/05/2017.

Vinicius Alcide Stara  
Escrivente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

AV-04/65.038 - INTIMAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de julho de 2017. A requerimento da loteadora Mac Knight Empreendimentos e Participações Ltda., instruído dos documentos de intimação, procede-se a esta averbação para constar que os compromissários compradores, já qualificados pelo registro nº 03 desta matrícula, foram INTIMADOS nos dias 16/06/2017 e 21/06/2017, a satisfazerem as prestações vencidas e as vincendas até a data do pagamento, bem como, os juros convenencionados e as despesas de intimação, sob pena de rescisão do contrato dentro de trinta (30) dias, nos termos do que dispõe o artigo 32 da Lei 6.766/79. Em 21 de julho de 2017, houve o decurso do prazo para purgação da mora sem que os compromissários tenham efetuado o pagamento. Sobre o terreno ficou constatado que existe edificação. Protocolado sob nº 208.734 em 08/06/2017.

Larissa Bertholacci  
Escrivente Autorizado

Valdir Martins  
Escrivente Autorizado

AV-05/65.038 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 17 de novembro de 2017. A requerimento da Mac Knight Empreendimentos e Participações Ltda, representada por Roberto Oliveira Pyles, instruído com o comprovante de que os compromissários adquirentes do imóvel, qualificados no registro 03 desta matrícula, foram intimados e não tendo efetuado o pagamento para purgar a mora, no prazo determinado pelo artigo 32 da Lei 6.766/79, averba-se o cancelamento do compromisso de venda e compra registrado sob nº 03 desta matrícula, por inadimplemento do contrato, voltando o imóvel ao domínio da loteadora. Para fins do que dispõe o artigo 35 da Lei 6.766/79, fica ressaltado que os notificados não atingiram mais que o montante de 1/3 das prestações contratadas. Valor base R\$ 258.594,59. Protocolado sob nº 217.359 em 01/11/2017.

Edson Luis Domingues de Faria  
Escrivente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

AV-06/65.038 - INDISPONIBILIDADE - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de fevereiro de 2018. Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade expedida pelo sítio eletrônico da "Central de Indisponibilidade" ([www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br)), Protocolo nº 201802.0513.00443425-1A-740, de 05/02/2018, às 13:24:49, referente ao Processo nº 00100999820155150086, da Vara do Trabalho desta Comarca, para constar a indisponibilidade de bens em nome de **MAC KNIGHT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ. nº 06.538.959/0001-61, conforme registro CGA nº 246266, de 06/02/2018. Protocolado sob nº 222.153 em 06/02/2018.

Edson Luis Domingues de Faria  
Escrivente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco  
Escrivente Autorizado

Cont. ficha 02.

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Oficial Substituta

Oficial Delegado

Documentos gerados oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

to Brasil em um só lugar



# ATENA

PREPARADORA DE LEILÕES



Mat. 65038 - Pagina: 3/5 - PROT. 289267 - CNM 120394.2.0065038-23

Valide aqui este documento

MATRICULA Nº  
**65.038**

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº  
**65.038**

FICHA  
**02**

CNS 12.039-4  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

AV-07/65.038 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 01 de março de 2018. Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade por Pessoa Aprovada, expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, Protocolo nº 201802.2217.00453051-PA-840, de 22/02/2018, para constar o **levantamento da indisponibilidade de bens averbada sob nº 06** desta matrícula. Protocolado sob nº 222.909 em 22/02/2018.

Edson Luis Dominguez de Faria  
Escrevente Habilitado

Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

AV-08/65.038 - AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 15 de julho de 2020. A requerimento de Agnaldo Luis Costa, instruído da Certidão expedida em 03 de outubro de 2019, pela 3ª Vara Cível de Americana-SP, assinada digitalmente pela Escrevente Chefe, Shirlene Men Vaia, nos termos do que dispõe o art. 828 do CPC, averba-se que foi distribuída no dia 03/03/2016 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1002122-53.2016.8.26.0019, à 3ª Vara Cível do Foro de Americana-SP, tendo como exequente, Antoninho Aparecido de Alcantara, CPF. 017.103.248-99, e como executados, Alvaro Mac Knight, CPF. 025.022.548-41, Norma Cervone Mac Knight, CPF. 042.565.578-49, Luiz Antonio Cervone, CPF. 041.383.438-73, Rogerio Luis Cervone, CPF. 025.085.868-11, Cmkpar Imobiliária Ltda. CNPJ. 17.441.111/0001-36, Mac Knight Empreendimentos e Participações Ltda, CNPJ. 06.538.959/0001-61, e Carmen Silvia Cervone, CPF. 074.682.038-06, sendo o valor da causa de R\$ 97.794,18 (noventa e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e dezoito centavos). Protocolado sob nº 243.900 em 26/06/2020. Selo digital: 120394331SV000096097GC201.

Luísa Bertholacci  
Escrevente Autorizada

Cleusa Rogério Espinosa Franco  
Escrevente Autorizado

R-09/65.038 - COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 01 de dezembro de 2020. Por Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra - Contrato nº 0103, datado de 10 de fevereiro de 2018, a MAC KNIGHT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, **prometeu a venda do imóvel** objeto desta matrícula para **FABIO RODRIGUES DA SILVA** e sua mulher **MARIANA FELIX TOGNASCA RODRIGUES**, já qualificados, pelo valor de R\$ 218.168,90 (duzentos e dezoito mil e cento e sessenta e oito reais e noventa centavos), sendo 10% do valor do imóvel, ou seja, R\$ 21.816,89 (vinte e um mil e oitocentos e dezesseis reais e oitenta e nove centavos) a título de Arras (sinal), e R\$ 28.597,95 (vinte e oito mil e quinhentos e noventa e sete reais e noventa e cinco centavos) de entrada. O saldo de R\$ 167.754,06 (cento e sessenta e sete mil e setecentos e cinquenta e quatro reais e seis centavos) que deverá ser pago em 83 parcelas mensais e sucessíveis, com valor inicial de R\$ 2.621,53, vencendo-se a primeira delas em 10/02/2018, e as demais em igual data dos meses subsequentes, conforme condições constantes do título. Deixa de apresentar a guia do ITBI por se tratar de compromisso não quitado, nos termos do inciso XVIII, do art. 90, da Lei Complementar nº 54 de 30/09/2009. Protocolado sob nº 243.924 em 19/11/2020. Selo digital: 120394321WE000119281GR202.

Jessica Tibolla Urban  
Escrevente Autorizada

Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NJBVW-5BB9B-6GQBQ-85T5U>

Dr. Ricardo Romi Zanatta  
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP

ONR

Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

no Brasil em um só lugar

ridigital



# ATENA



PREPARADORA DE LEILÕES



Valide aqui este documento

Mat. 65038 - Pagina: 4/5 - PROT. 289267 - CNM 120394.2.0065038-23

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº	FICHA
65.038	02
	VERBO

CNS 12.039-4  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

AV-10/65.038 - REVISÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 01 de dezembro de 2020. Procede-se a esta revisão, para constar que o número correto do protocolo a que deu origem ao registro de nº 09, ou seja, 246.924, e não como constou.

Jéssica Tibolla Urban  
Escrivente Autorizada

Valter Martins  
Escrivente Autorizado

AV-11/65.038 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de julho de 2025. A requerimento de Mac Knight Empreendimentos e Participações Ltda., representada por Roberto Oliveira Pyles, instruído da r. Decisão datada de 24 de junho de 2025, assinada digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível de Americana-SP, Dr. Marcio Roberto Alexandre, Processo nº 0012907-57.2017.8.26.0019 de Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica - Cheque, averba-se o cancelamento do ajuizamento da execução mencionado sob nº 08 desta matrícula. Protocolado sob nº 288.688 em 03/07/2025. Selo Digital: 120394331SK005906314GN25M

Lídia Bertholacci  
Escrivente Autorizada

Marcio Azanha  
Escrivente Autorizado

AV-12/65.038 - CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 30 de dezembro de 2025. A requerimento da compromissária vendedora Mac Knight Empreendimentos e Participações Ltda., já qualificada, ora representada por sua procuradora **ROCHELE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/ME nº 02.818.595/0001-12, ato subscrito por seu signatário Sr. Roberto Oliveira Pyles e nos termos do que dispõe o art. 32, § 3º da Lei nº 6.766/79. Foram realizadas diversas diligências para a tentativa de intimação dos compromissários devedores, sendo que foi obtido êxito na intimação pessoal somente de Fabio Rodrigues da Silva, já qualificado, em data de **12/08/2025**, que recebeu a sua intimação e tomou conhecimento do inteiro teor, já a compromissária devedora Mariana Felix Tognasca Rodrigues, foi intimada através de editais publicados em jornal de circulação na Comarca "O Liberal", entre as datas de **30 de setembro de 2025 até 04 de outubro de 2025, ante a recusa a dar recibo em intimação pessoal**, dirigida ao endereço de sua residência e domicílio, conforme se verifica de certidão emitida em **data de 26 de agosto de 2025**, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, apensa ao procedimento de execução extrajudicial, foram procedidas as publicações dos editais de intimações, conforme os ditames do Item 195, e Subitens seguintes da Seção VII, Subseção IV, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo – Tomo II, e tendo decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, averba-se o cancelamento do compromisso de venda e compra, registrado sob nº 09 desta matrícula, por inadimplemento do contrato, voltando o imóvel ao domínio da Loteadora. Ademais, foi constatada a existência de benfeitorias no Lote nº 03 da Quadra 01 do loteamento "Residencial Mac Knight" pela loteadora, que expressa ciência ao cumprimento das obrigações legais, bem como declara que o mesmo será alienado em Leilão Judicial ou Extrajudicial, conforme determina o art. 34, § 2º da Lei nº 6.766/79, e para os fins do que dispõe o artigo 35 da Lei nº 6.766/79, ressalta-se que os compromissários compradores **realizaram o pagamento de mais de 1/3 das prestações contratadas**. Valor base R\$ 218.168,90.

Continua fls 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NJBW-5BB9B-6GQBQ-85T5U>

Dr. Ricardo Romi Zanatta  
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Documento Gerado e Autenticado pelo  
Registro de Imóveis via [www.tidigital.org.br](http://www.tidigital.org.br)





Mat. 65038 - Pagina: 5/5 - PROT. 289267 - CNM 120394.2.0065038-23

Valide aqui este documento

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.039-4

MATRÍCULA Nº  
**65.038**

MATRÍCULA Nº  
**65.038**


FICHA  
**03**

## REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

**Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado

Protocolado sob nº 289-267 em 28/07/2025. Selo digital: 120394331VS005958586DH25X

  
Vinícius Alcides Sara  
Escrevente Autorizado

  
Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

### CERTIDÃO

Dr. Marco Antonio Zanatta, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, CERTIFICA que a presente cópia processada sob forma de documento eletrônico, extraída nos termos dos §§ 1º e 5º do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73 c/c Item 356, Capito XX do provimento CG nº 58/59, Tomo II, é reprodução autêntica da matrícula e possui o mesmo valor da original arquivada neste Registro de Imóveis. CERTIFICO finalmente que os registros e averbações de alienações, ônus reais e de existência de ação real ou pessoal e reipersecutória sobre o imóvel, estão noticiados na matrícula, conforme previsto em lei, e tem referência até o dia útil anterior à exposição desta certidão. Nada mais. CNM 120394.2.0065038-23  
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 7 de janeiro de 2026 - 15:11

1203943C3JN005958587E0250

Certidão assinada com Certificado Digital ICP-Brasil  
Artigo 17, § único da Lei nº 6.015/73

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Min. Público	Total
44,20	12,56	8,60	2,33	3,03	2,21	2,12	75,05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NJBVW-5BB9B-6GQBQ-85T5U>

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Santa Bárbara d'Oeste - SP

**Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado

**Ricardo Romi Zanatta**  
Oficial Substituto

ONR

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

ridigital  
do Brasil em um só lugar



## 4. CÁLCULO TERRENO:

27/03/2026, 15:13

Cálculo Exato

Cálculo Exato

### Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$508.948,59

**Imóvel avaliando**  
terreno condomínio  
Área: 401m<sup>2</sup>

#### Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição "t" de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização  
F2: Topografia  
F3: Área total

#### Imóveis amostrados para comparação:

##### Imóvel 1:

terreno Residencial Mac Knight em Santa Bárbara D'Oeste, 363 R\$ 400.000,00  
Área: 363m<sup>2</sup>  
Valor: R\$400.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$1.101,93  
Fator de homogeneização Localização: 1,00  
Fator de homogeneização Topografia: 1,00  
Fator de homogeneização Área total: 1,20

##### Imóvel 2:

Residencial Mac Knight em Santa Bárbara D'Oeste 388 R\$ 430.000,00  
Área: 388m<sup>2</sup>  
Valor: R\$430.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$1.108,25  
Fator de homogeneização Localização: 1,00  
Fator de homogeneização Topografia: 1,00  
Fator de homogeneização Área total: 1,10

##### Imóvel 3:

Residencial Mac Knight em Santa Bárbara D'Oeste, 386 R\$ 440.000,00  
Área: 386m<sup>2</sup>  
Valor: R\$440.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$1.139,90  
Fator de homogeneização Localização: 1,00  
Fator de homogeneização Topografia: 1,00  
Fator de homogeneização Área total: 1,10

##### Imóvel 4:

Residencial Mac Knight em Santa Bárbara D'Oeste 385 R\$ 450.000,00  
Área: 385m<sup>2</sup>  
Valor: R\$450.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$1.168,83  
Fator de homogeneização Localização: 1,00  
Fator de homogeneização Topografia: 1,00  
Fator de homogeneização Área total: 1,10

##### Imóvel 5:

Residencial Mac Knight, Santa Bárbara D'Oeste 362 R\$ 400.000,00

<https://calculoexato.com.br/imprimir.aspx?codMenu=PeriAvalialmov>

1/3



27/03/2026, 15:13

Cálculo Exato

Cálculo Exato

Área:	362m <sup>2</sup>
Valor:	R\$400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.104,97
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Área total:	1,20

**Imóvel 6:**

Terreno à venda no Residencial Mac Knight em Santa Bárbara d'Oeste 378 R\$ 410.460,00

Área:	378m <sup>2</sup>
Valor:	R\$410.460,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.085,87
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Área total:	1,10

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	1.101,93	1,00	1,00	1,20	1.322,31
2	1.108,25	1,00	1,00	1,10	1.219,07
3	1.139,90	1,00	1,00	1,10	1.253,89
4	1.168,83	1,00	1,00	1,10	1.285,71
5	1.104,97	1,00	1,00	1,20	1.325,97
6	1.085,87	1,00	1,00	1,10	1.194,46

**Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:**

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

$X = 1.266,90$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 54,07$

**Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,73$

Amostra 1:  $d = |1.322,31 - 1.266,90| / 54,07 = 1,02 < 1,73$  (amostra pertinente)

Amostra 2:  $d = |1.219,07 - 1.266,90| / 54,07 = 0,88 < 1,73$  (amostra pertinente)

Amostra 3:  $d = |1.253,89 - 1.266,90| / 54,07 = 0,24 < 1,73$  (amostra pertinente)

Amostra 4:  $d = |1.285,71 - 1.266,90| / 54,07 = 0,35 < 1,73$  (amostra pertinente)

Amostra 5:  $d = |1.325,97 - 1.266,90| / 54,07 = 1,09 < 1,73$  (amostra pertinente)

Amostra 6:  $d = |1.194,46 - 1.266,90| / 54,07 = 1,34 < 1,73$  (amostra pertinente)

**Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 1.266,90 - 1,48 * 54,07/\sqrt{(6 - 1)} = 1.231,11$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 1.266,90 + 1,48 * 54,07/\sqrt{(6 - 1)} = 1.302,69$

**Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$1.231,11 a R\$1.302,69

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

<https://calculoexato.com.br/imprimir.aspx?codMenu=PeriAvaliaImov>

2/3



# ATENA



PREPARADORA DE LEILÕES

27/03/2026, 15:13

Cálculo Exato

Cálculo Exato

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 1.253,89 (amostra 3); 1.285,71 (amostra 4).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1.269,80

**Resultado final:**

Valor final = Valor unitário \* área

Valor final = R\$1.269,80 \* 400,81 = R\$508.948,59

**Valor do imóvel avaliando:**

**R\$508.948,59**

<https://calculoexato.com.br/imprimir.aspx?codMenu=PeriAvalialmov>

3/3



## 5. RELATÓRIO CUB FEV/2026:

Setor de Economia



### Boletim Econômico - Fevereiro de 2026

#### Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,34	1,49	3,46	258,58	-0,35	1,12	4,91	305,97	1,64	1,79	3,24
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,56	3,08	3,88	258,49	-0,04	1,09	4,57	311,28	1,74	3,55	4,21
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,15	4,26	4,84	258,52	0,01	1,10	3,85	315,78	1,45	5,05	5,49
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,05	0,22	4,49	4,80	258,99	0,18	1,29	3,53	317,19	0,45	5,52	5,67
set/25	303,37	0,17	3,38	4,15	343,28	0,07	4,56	4,77	259,85	0,33	1,62	3,19	317,19	0,00	5,52	5,52
out/25	303,82	0,15	3,53	3,92	343,36	0,02	4,58	4,76	260,69	0,32	1,95	2,63	317,84	0,21	5,74	5,74
nov/25	304,64	0,27	3,81	3,98	344,15	0,23	4,82	4,97	261,59	0,35	2,30	2,50	317,84	0,00	5,74	5,74
dez/25	305,58	0,31	4,14	4,14	345,30	0,33	5,17	5,17	262,25	0,25	2,56	2,56	319,85	0,63	6,40	6,40
jan/26	306,44	0,28	0,28	4,19	345,89	0,17	0,17	5,28	263,46	0,46	0,46	2,55	319,85	0,00	0,00	6,40
fev/26	306,73	0,09	0,37	4,19	346,12	0,07	0,24	5,35	263,81	0,13	0,59	2,47	319,85	0,00	0,00	6,40

#### Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2026

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.210,84	56,80
Material	861,99	40,43
Despesas Administrativas	58,98	2,77
<b>Total</b>	<b>2.131,81</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 176,56%

#### Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, fevereiro de 2026 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
<b>R-1</b>	2.093,44	0,10	<b>R-1</b>	2.562,62	0,10	<b>R-1</b>	3.103,95	0,07
<b>PP-4</b>	1.965,16	0,15	<b>PP-4</b>	2.386,53	0,07	<b>R-8</b>	2.504,63	0,08
<b>R-8</b>	1.862,72	0,13	<b>R-8</b>	2.131,81	0,09	<b>R-16</b>	2.713,21	0,08
<b>PIS</b>	1.452,87	0,23	<b>R-16</b>	2.072,34	0,10			

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

#### Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, fevereiro de 2026 em R\$/m²

##### CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
<b>CAL-8</b>	2.471,59	0,08	<b>CAL-8</b>	2.616,14	0,09
<b>CSL-8</b>	2.131,09	0,07	<b>CSL-8</b>	2.295,00	0,07
<b>CSL-16</b>	2.843,62	0,08	<b>CSL-16</b>	3.000,27	0,06
	Custo m²	% mês			
<b>RP1Q</b>	2.274,81	0,13			
<b>GI</b>	1.207,27	0,09			

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1



Setor de Economia



## Boletim Econômico - Fevereiro de 2026

### Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, fevereiro de 2026

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	9,36	0,00
Pedreiro	11,32	0,00
Carpinteiro	11,57	0,00
Armador	11,62	0,00
Eletricista	12,00	0,00
Encanador	11,85	0,51
Pintor	11,73	-0,51

### Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, fevereiro de 2026

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	68,66	0,00



Boletim Econômico - Fevereiro de 2026

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, fevereiro de 2026  
Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm <sup>2</sup>	rolo	169,40	2,26	5,92	11,70 *
2	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	101,81	1,59	3,30	1,80 *
3	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	5,08	0,99	0,40	7,17 *
4	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	101,32	0,91	1,33	6,33 *
5	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m <sup>2</sup>	26,59	0,57	-0,15	6,83 *
6	Alimentação tipo mamitex nº 8	unidade	16,55	0,55	1,97	6,09 *
7	Areia média lavada	m <sup>3</sup>	141,53	0,53	0,65	0,13 *
8	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	62,30	0,45	0,21	2,06 *
9	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m <sup>2</sup>	522,81	0,42	0,59	8,30 *
10	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m <sup>2</sup>	461,37	0,28	0,37	9,97 *
11	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	284,80	0,26	2,35	6,11 *
12	Tinta látex branca PVA	lata	302,12	0,25	0,65	4,71 *
	CUB- Materiais	R\$/m <sup>2</sup>	861,99	0,13	0,59	2,47 *
13	Concreto FCK=25 MPa	m <sup>3</sup>	539,30	0,11	0,31	5,18 *
14	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	848,75	0,08	0,26	4,17 *
15	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	283,92	0,06	0,29	0,12 *
16	Porta lisa p/ pintura 3,5x7,0x210cm	unidade	181,36	0,06	0,06	0,99 *
17	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m <sup>2</sup>	19,29	0,05	0,21	8,61 *
18	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	437,31	-0,03	0,51	1,94 *
19	Brita 2	m <sup>3</sup>	148,35	-0,09	-0,09	2,15 *
20	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m <sup>2</sup>	30,31	-0,10	0,87	6,50 *
21	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m <sup>2</sup>	111,59	-0,13	0,98	5,56 *
22	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	35,84	-0,14	0,17	6,04 *
23	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	39,46	-0,15	0,51	5,42 *
24	Emulsão asfáltica c/elastômero p/impem.	kg	16,15	-0,19	0,00	5,76 *
25	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	67,46	-0,19	-1,46	-0,62 *
26	Chapa compensado plastificado 18mm	m <sup>2</sup>	57,07	-0,28	-0,31	-0,56 *
27	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	6,88	-0,29	0,00	-7,28
28	IGP-M - Fevereiro/2026	Índice	1181,15	-0,73	-0,32	-2,67

(\*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M



Boletim Econômico - Fevereiro de 2026

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, fevereiro de 2026  
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	169,40	2,26	5,92	11,70
2	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	461,37	0,28	0,37	9,97
3	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	19,29	0,05	0,21	8,61
4	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	522,81	0,42	0,59	8,30
5	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	5,08	0,99	0,40	7,17
6	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	26,59	0,57	-0,15	6,83
7	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	30,31	-0,10	0,87	6,50
8	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	101,32	0,91	1,33	6,33
9	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	284,80	0,26	2,35	6,11
10	Alimentação tipo marmitex n° 8	unidade	16,55	0,55	1,97	6,09
11	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	35,84	-0,14	0,17	6,04
12	Emulsão asfáltica c/elastômero p/impem.	kg	16,15	-0,19	0,00	5,76
13	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	111,59	-0,13	0,98	5,56
14	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	39,46	-0,15	0,51	5,42
15	Concreto FCK=25 MPa	m³	539,30	0,11	0,31	5,18
16	Tinta látex branca PVA	lata	302,12	0,25	0,65	4,71
17	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	848,75	0,08	0,26	4,17
	CUB- Materiais	R\$/m²	861,99	0,13	0,59	2,47
18	Brita 2	m³	148,35	-0,09	-0,09	2,15
19	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	62,30	0,45	0,21	2,06
20	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	437,31	-0,03	0,51	1,94
21	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	101,81	1,59	3,30	1,80
22	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	181,36	0,06	0,06	0,99
23	Areia média lavada	m³	141,53	0,53	0,65	0,13
24	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	283,92	0,06	0,29	0,12
25	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	57,07	-0,28	-0,31	-0,56
26	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	67,46	-0,19	-1,46	-0,62
	IGP-M - Fevereiro/2026	Índice	1181,15	-0,73	-0,32	-2,67
27	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	6,88	-0,29	0,00	-7,28

Fonte: Secon/SindusCon-SP

4



## 6. REFERÊNCIAS:

27/03/2026, 14:18

Lote/Terreno 363 m² em Loteamento Residencial Mac Knight em Santa Bárbara D'Oeste, por R\$ 400.000 - Viva Real



Venda > ... > Loteamento Residencial Mac Knight

Para comprar Lote / Terreno

Compartilhar Favoritar

Feola Imóveis 4.3/5 2.449 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Para comprar Lote / Terreno

Lote/Terreno à Venda, 363 m² por R\$ 400.000

Metragem 363 m² Quartos -- Banheiros -- Vagas --  
Piscina Portaria 24h Cerca +8



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 5 meses, atualizado há 6 horas.

### Valores

Venda R\$ 400.000 Condomínio R\$ 530/mês IPTU R\$ 241

### Características

Imóvel Condomínio

363 m²

Lote/Terreno à Venda, 363 m² por R\$ 400.000

(Código do anunciante: TE0648 | Código no Viva Real: 2840528167)

\* Terreno a venda em condomínio fechado de alto padrão na cidade de Santa Bárbara D'Oeste com 363 m² com calçada para rua e pronto para construir. Condomínio conta com portaria e segurança 24 horas, controle de acesso e

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-residencial-mac-knight-bairros-santa-barbara-d-oeste-363m2-venda-RS400000-id-28... 1/5

### Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 400.000 - Loteamento Residencial Mac Knight

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Falar pelo chat

Fale com o anunciante pelo app. Rápido e seguro!

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

### Fale com o anunciante

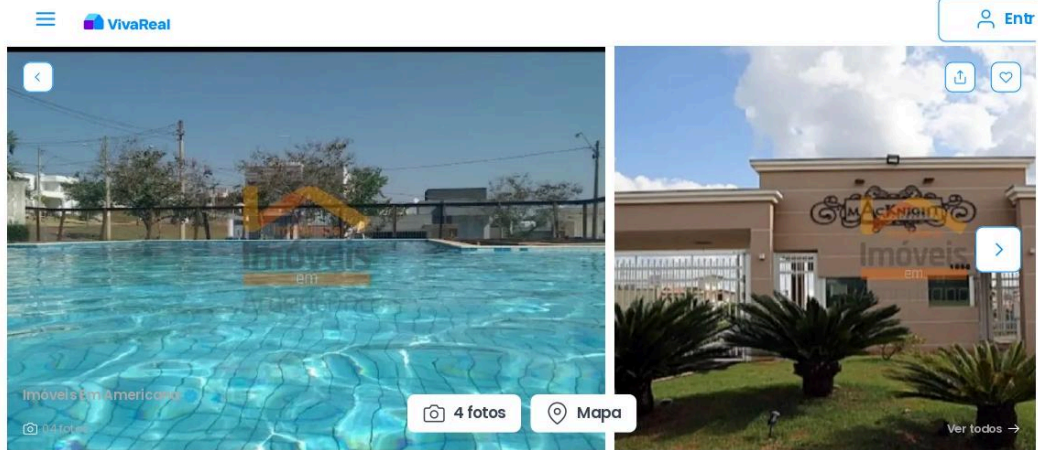
(19) 3407-... Ver telefone

WhatsApp



27/03/2026, 14:19

Lote/Terreno 388 m² em Loteamento Residencial Mac Knight em Santa Bárbara D'Oeste, por R\$ 430.000 - Viva Real



Venda > Loteamento Residencial Mac Knight

Para comprar Lote / Terreno

Compartilhar Favoritar

Imóveis Em Americana 1.417 Imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Para comprar Lote / Terreno

Lote/Terreno à Venda, 388 m² por R\$ 430.000

Metragem 388 m² Quartos -- Banheiros -- Vagas --

Condomínio fechado



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 1 ano, atualizado há 5 meses

Valores

Venda R\$ 430.000 Condomínio R\$ 563/mês IPTU Não informado

Características

Imóvel 388 m² Condomínio

Lote/Terreno à Venda, 388 m² por R\$ 430.000

(Código do anunciante: TE00211 | Código no Viva Real: 2741080879)

Realize o seu sonho de construir a casa dos seus sonhos em um condomínio fechado em Santa Bárbara DOeste!

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 430.000 - Loteamento Residencial Mac

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Falar pelo chat

Fale com o anunciante pelo app. Rápido e seguro!

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(19) 3012-... Ver telefone

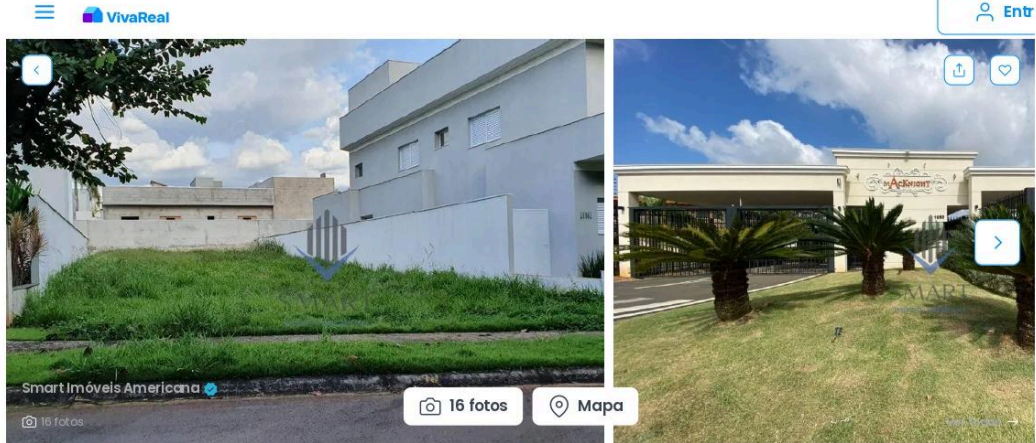
WhatsApp

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-residencial-mac-knight-bairros-santa-barbara-d-oeste-388m2-venda-RS430000-id-27... 1/5



27/03/2026, 14:21

Lote/Terreno 386 m<sup>2</sup> em Loteamento Residencial Mac Knight em Santa Bárbara D'Oeste, por R\$ 440.000 - Viva Real



Venda > Loteamento Residencial Mac Knight

Para comprar Lote / Terreno

Compartilhar Favoritar

Smart Imóveis Americana

4/5 224 imóveis

Anunciando desde 12 de abril de 2022

Para comprar Lote / Terreno

Lote/Terreno à Venda, 386 m<sup>2</sup> por R\$ 440.000

Metragem 386 m<sup>2</sup> Quartos -- Banheiros -- Vagas --

Piscina churrasqueira Jardim +5



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 2 anos, atualizado há 11 horas.

### Valores

Venda R\$ 440.000 Condomínio R\$ 450/mês IPTU Não informado

### Características

Imóvel Condomínio

386 m<sup>2</sup>

Lote/Terreno à Venda, 386 m<sup>2</sup> por R\$ 440.000

(Código do anunciante: TE0033 | Código no Viva Real: 2691996954)

Terreno para Venda no Condomínio Residencial Mac Knight com 385,50 com frente de 12 metros.

Condomínio completo com todas infra estrutura que você precisa, Academias,

### Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 440.000 - Loteamento Residencial Mac

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Falar pelo chat

Fale com o anunciante pelo app. Rápido e seguro!

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

### Fale com o anunciante

(19) 99169-... Ver telefone

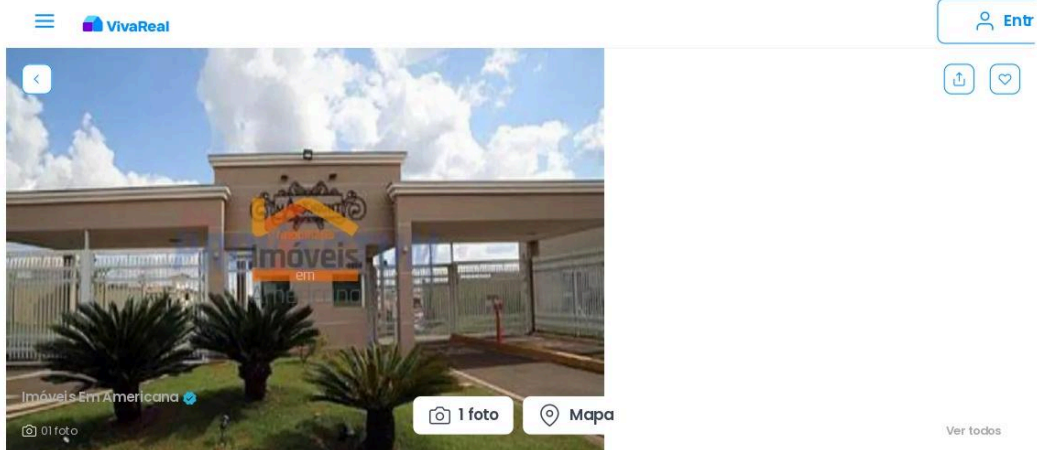
WhatsApp

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-residencial-mac-knight-bairros-santa-barbara-d-oeste-386m2-venda-RS440000-id-26... 1/5



27/03/2026, 14:23

Lote/Terreno 385 m² em Loteamento Residencial Mac Knight em Santa Bárbara D'Oeste, por R\$ 450.000 - Viva Real



Venda > Loteamento Residencial Mac Knight

Para comprar Lote / Terreno

Compartilhar Favoritar

Imóveis Em Americana 1.417 Imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

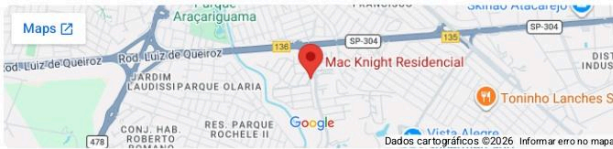
Para comprar Lote / Terreno

Lote/Terreno à Venda, 385 m² por R\$ 450.000

Metragem 385 m² Quartos -- Banheiros -- Vagas --

Condomínio fechado

Loteamento Residencial Mac Knight, Santa Bárbara D'Oeste - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 1 ano, atualizado há 5 meses

### Valores

Venda R\$ 450.000 Condomínio Não informado IPTU Não informado

### Características

Imóvel 385 m² Condomínio

Lote/Terreno à Venda, 385 m² por R\$ 450.000

(Código do anunciante: TE00213 | Código no Viva Real: 2741081287)

Oportunidade imperdível! Venha conhecer o terreno dos seus sonhos em um condomínio exclusivo e desfrute de todo o conforto e segurança que você merece. Com uma área de 385,50 m2, este terreno é perfeito para construir a

### Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 450.000 - Loteamento Residencial Mac

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Falar pelo chat

Fale com o anunciante pelo app. Rápido e seguro!

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

### Fale com o anunciante

(19) 3012-... Ver telefone

WhatsApp

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-residencial-mac-knight-bairros-santa-barbara-d-oeste-385m2-venda-RS450000-id-27... 1/5



27/03/2026, 14:26

Terreno no Residencial Mac Knight, Santa Bárbara D'Oeste - SP ID:35572047

[← Anúncio](#) [Fotos & Videos](#) [Mapa](#)



[Home](#) > [Brasil](#) > [SP](#) > [Santa Bárbara D'O...](#) > [Residencial Mac Knight](#)



Venda

**R\$ 400.000**

IPTU R\$ --

[Ver parcelas](#)

Terreno / Lote

Endereço Indisponível  
Residencial Mac Knight, Santa Bárbara D'Oeste/ SP

Área total

362m<sup>2</sup>

## Terreno à venda no Residencial Mac Knight em Santa Bárbara d'Oeste

### Descrição

Última atualização: 27/03/2026 às 12:25h | Ref: 10390

O lote conta com 362,46 m<sup>2</sup>, possui ampla estrutura e está pronto para construir. Localizado na Estrada do Barreirinho, às margens da Rodovia SP, dentro de um condomínio residencial que se destaca pelo crescimento e valorização constante.

Trata-se de um empreendimento de sucesso em Santa Bárbara d'Oeste, ideal para quem

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-santa-barbara-d-oeste-residencial-mac-knight-362m2-RS400000/id-35572047/>

1/13



27/03/2026, 14:28

Terreno à venda, Santa Bárbara D'Oeste - R\$ 410.460, 378 m2 - ID: 3016573539 - Imovelweb

 **imovelweb**

Meus



Anunciar

Entrar


Serviços ▾

contatos

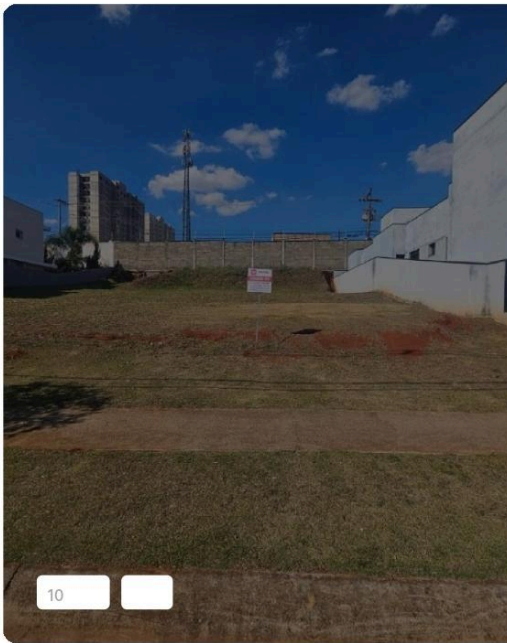
Favorito 


Compartilhar

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 

Buscar  
imobiliárias



Ver todas as fotos 

Terreno · 378m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 410.460**

Me avisar se o preço baixar

Publicidade



**Consórcio com 10% de cashback**

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

Simular agora →

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Abrir preferências

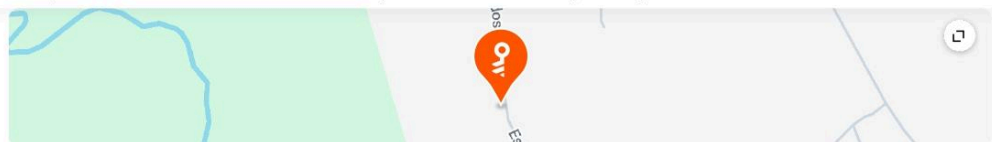
Aceito

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-residencial-mac-knight-em-santa-3016573539.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=pers...](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-residencial-mac-knight-em-santa-3016573539.html?n_src=Listado&n_exp=pers...) 1/4



27/03/2026, 14:28

Terreno à venda, Santa Bárbara D'Oeste - R\$ 410.460, 378 m2 - ID: 3016573539 - Imovelweb



378 m<sup>2</sup> tot.

## Terreno à venda no Residencial Mac Knight em Santa Bárbara d'Oeste com 378 m<sup>2</sup>

Este lote tem 378 m<sup>2</sup>, ideal para um projeto moderno e confortável. O Residencial Mac Knight é um condomínio fechado de alto padrão na Estrada do Barreirinho, com fácil acesso à Rodovia SP. Oferece infraestrutura completa, segurança e excelente valorização.

### Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

### Informações da imobiliária

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-residencial-mac-knight-em-santa-3016573539.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=pers...](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-residencial-mac-knight-em-santa-3016573539.html?n_src=Listado&n_exp=pers...) 2/4



## LAUDO\_DE\_AVALIAÇÃO\_MATRÍCULA\_65.038\_ATUALIZADO 2.pdf



**Número do documento**  
07727

**Código do documento**  
bda99d41-954f-44fd-96cb-b909e268c1ee

**Assinado**

**Link do documento no cofre Docsales**  
<https://web.docsales.com/approval/bda99d41-954f-44fd-96cb-b909e268c1ee>



## Assinaturas



**Robson Luis da Silva**  
**Assinado como parte em 31/03/2026 às 17:20.**  
CPF: 256.046.768-29  
IP do Usuário: 170.238.50.114  
E-mail: robsonavaliador@gmail.com  
Assinado por: Email

**Assinado por: Robson L. D. Silva**

*Robson Luis da Silva*

Assinatura validada pelo Docsales