

QUADRO DOS CÁLCULOS

QUADRO VALOR IMÓBILIÁRIO

AMOSTRA						
AMOSTRA	Quadra	Lote	Valor R\$	m²	vlr/m²	Quando
Imob. Thomazoni	oferta		622.000,00	377,00	1.649,87	abr/25
Imob. Thomazoni	oferta		760.000,00	434,56	1.748,90	abr/25
Imob. Thomazoni	oferta		1.050.000,00	417,51	2.514,91	abr/25
Imob. Thomazoni	oferta		1.125.000,00	450,00	2.500,00	abr/25

AMOSTRA AJUSTADA							
AMOSTRA	Oferta -15%	Vlr CMI-ITBI CORRIGIDO	LOCALIZAÇÃO	m²	BASE DE VALOR /M²	Valr Ajustado	Vlr m² terreno Arredondado
Imob. Thomazoni	1.402,39			377,00	1.402,39	528.700,00	
Imob. Thomazoni	1.486,56			434,56	1.486,56	646.000,00	
Imob. Thomazoni	2.137,67			417,51	2.137,67	892.500,00	
Imob. Thomazoni	2.125,00			450,00	2.125,00	956.250,00	

- Do valor Oferta foi reduzido o valor em 15% considerado como margem de negociação e corretagem.

QUADRO ITBI

Na Pesquisa do CMI-Cadastro Municipal Imobiliário, nas proximidades identificamos imóveis semelhantes e utilizamos o ITBI – Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis. Atualizamos os valores pela URMFB do mês da operação até a data de 15/04/2025, observados as variações de cada ano. Abaixo os cálculos das guias corrigidas:

1) Quando com o valor histórico:

AMOSTRA						
AMOSTRA	Quadra	Lote	Valor R\$	m²	vlr/m²	Quando
CMI-ITBI	1.149	14	700.000,00	480,00	1.458,33	jul/21
CMI-ITBI	1.149	15	725.000,00	480,00	1.510,42	jul/21

2)Quadro da amostra da correção do ITBI:

DATA	VLR	Var.URMFB	Data final	Valor	Vlr Corrigido
01/07/21	1.458,33	8,58%	31/12/2021	183,00	1.520,65
01/01/22	1.520,65	10,97%	31/12/2022	364,00	1.689,42
01/01/23	1.689,42	8,00%	31/12/2023	364,00	1.826,13
01/01/24	1.826,13	6,50%	31/12/2024	365,00	1.946,53
01/01/25	1.946,53	6,32%	15/04/2025	104,00	1.981,30

DATA	VLR	Var.URMFB	Data final	Valor	Vlr Corrigido
01/07/21	1.510,42	8,58%	31/12/2021	183,00	1.574,96
01/01/22	1.574,96	10,97%	31/12/2022	364,00	1.749,76
01/01/23	1.749,76	8,00%	31/12/2023	364,00	1.891,35
01/01/24	1.891,35	6,50%	31/12/2024	365,00	2.016,05
01/01/25	2.016,05	6,32%	15/04/2025	104,00	2.052,06

3) Quadro da amostra do ITBI corrigido:

AMOSTRA AJUSTADA						
AMOSTRA	Oferta -15%	Vir CMI-ITBI CIRRIGIDO	LOCALIZAÇÃO	m²	BASE DE VALOR /M²	Vir m² terreno Arredondado
CMI-ITBI		1.981,30		480,00	1.981,30	951.025,38
CMI-ITBI		2.052,06		480,00	2.052,06	984.990,57

QUADRO CONSOLIDADO DAS AMOSTRAS HISTÓRICO:

AMOSTRA						
AMOSTRA	Quadra	Lote	Valor R\$	m²	vlr/m²	Quando
Imob. Thomazoni	oferta		622.000,00	377,00	1.649,87	a br/25
Imob. Thomazoni	oferta		760.000,00	434,56	1.748,90	a br/25
Imob. Thomazoni	oferta		1.050.000,00	417,51	2.514,91	a br/25
Imob. Thomazoni	oferta		1.125.000,00	450,00	2.500,00	a br/25
CMI-ITBI	1.149	14	700.000,00	480,00	1.458,33	jul/21
CMI-ITBI	1.149	15	725.000,00	480,00	1.510,42	jul/21
TOTAL			4.982.000,00	2.639,07	9.872,01	

* CMI - Cadastro Municipal Imobiliário. - *ITBI - Imposto Transmissão Bens Imóveis Intervivos.

QUADRO CONSOLIDADO DA AMOSTRA COM O AJUSTE DE PERCENTUAL CONSIDERADO DE NEGOCIAÇÃO E CORRETAGEM DE 15% E A CORREÇÃO DO ITBI:

AMOSTRA AJUSTADA							Vlr m ² terreno Arredondado
AMOSTRA	Oferta -15%	Vlr CMI-ITBI CORRIGIDO	LOCALIZAÇÃO	m ²	BASE DE VALOR /M ²	Valr Ajustado	
Imob. Thomazoni	1.402,39			377,00	1.402,39	528.700,00	
Imob. Thomazoni	1.486,56			434,56	1.486,56	646.000,00	
Imob. Thomazoni	2.137,67			417,51	2.137,67	892.500,00	
Imob. Thomazoni	2.125,00			450,00	2.125,00	956.250,00	
CMI-ITBI		1.981,30		480,00	1.981,30	951.025,38	
CMI-ITBI		2.052,06		480,00	2.052,06	984.990,57	
TOTAL				2.639,07	1.879,25	4.959.465,95	1.880,00
TOTAL			DEMAIS LOTES (-)15%		1.597,36		1.600,00

Os lotes 1 e 2 da quadra 2028A, com valorização de R\$ 1.880,00 ao metro quadrado dá-se por, apresentar relevo favorável e vista privilegiada do lago boa vista, valorizando qualquer empreendimento comercial ou residencial a venham ser edificado em ambos os lotes.

QUADRO DO CALCULO DOS LOTES

Proprietário	quadra	Lote	M ²	Avaliação dos imóveis	
				vlr m ² de avaliação ITBI	Total R\$
Parque Boa Vista	2028A	1	378,40	1.880,00	711.392,00
Parque Boa Vista	2028A	2	480,00	1.880,00	902.400,00
Parque Boa Vista	2028A	3	480,00	1.600,00	768.000,00
Parque Boa Vista	2028A	4	480,00	1.600,00	768.000,00
Parque Boa Vista	2028A	5	480,35	1.600,00	768.560,00
Parque Boa Vista	2028A	6	481,63	1.600,00	770.608,00
Parque Boa Vista	2028A	7	482,96	1.600,00	772.736,00
Parque Boa Vista	2028A	8	517,68	1.600,00	828.288,00
total			3.781,02		6.289.984,00