



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0000838-65.2024.8.26.0142 Vara Cível do Foro de Colina
Exequente: Juliano Maminhaqui

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do **seguinte imóvel**:

1) IMÓVEL

Um lote urbano, sem edificação, constituído pelo lote 6 as quadra J, do loteamento denominado Jardim Jockey Club II, situado na Avenida Taufi Neme, Colina, São Paulo, com área total de 415,08mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 7.858 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Colina.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 7.858 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Colina, informações extraídas do processo em comento:



ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 145888.2.0007858-27

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COLINA - SP
Código Nacional de Serventias/CNJ. 14588-8

Matrícula

7.858

Ficha

01F

Colina, 29 de dezembro de 2016

IMÓVEL: Terreno urbano, sem edificação, constituído pelo lote 6 da quadra J, do loteamento denominado **Jardim Jockey Club II**, situado na cidade de Colina/SP, na Rua 6, com a seguinte descrição: inicia-se em um ponto localizado na Rua 4, distante de 60,09 metros da Alameda G, segue com 12,00 metros de frente para a Rua 4. Deste deflete à esquerda com distância de 36,24 metros, confrontando com a Chácara Santo Antônio - Matrícula nº 52.783 de propriedade de San Conrado Bebedouro Empreendimentos Imobiliários Ltda. Deste deflete à esquerda com distância de 11,27 metros, confrontando com a Estância Vila Rosa - Matrícula nº 45.236 de propriedade de Philip Westbrooke Elliott e sua mulher Silvia Regina Cavalini Palmieri Elliott. Deste deflete à esquerda com distância de 35,23 metros, até o ponto inicial, confrontando com o Lote 5, encerrando a área de 415,08 metros quadrados.

EDIFICAÇÃO: Não há.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 461.54.21.219.00.

PROPRIETÁRIA: JD. JOCKEY CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, C.N.P.J. nº 24.310.359/0001-23, com sede em Ribeirão Preto/SP, na Rodovia Antônio Machado Sant'Ana (SP-255), Km 04, City Ribeirão.

REGISTRO ANTERIOR: R.3 e loteamento registrado sob nº 4 da matrícula nº 6.467, deste Registro.

Matrícula aberta em virtude de loteamento. Protocolo nº 12.567, em 30 de junho de 2016.

Guilherme H. M. Voltolini
Guilherme Henrique Mattos Voltolini - Oficial

Av-1, em 29 de dezembro de 2016.

TRANSPORTE/GARANTIA DAS OBRAS/HIPOTECA. Conforme consta do R-5 da matrícula nº 6.467, feita nos termos da escritura de 28 de junho de 2016, do Tabelião de Notas de Colina/SP (Lv. 139, pág. 176/178) e da escritura de rratificação de 21 de dezembro de 2016, do Tabelião de Notas de Colina/SP (Lv. 140, págs. 223/224), a proprietária, JD. JOCKEY CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, deu em hipoteca de primeiro grau ao **MUNICÍPIO DE COLINA - ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ nº 45.291.234/0001-73, cuja Prefeitura Municipal tem sede à Rua Antonio Paulo de Miranda, 466, o imóvel desta matrícula, dentre outros, para garantir a execução das obras de infraestrutura do Loteamento Jardim Jockey Club II, estimada em R\$ 1.277.433,56 (um milhão duzentos e setenta e sete mil quatrocentos e trinta e três reais e cinquenta e seis centavos), dividida em R\$ 988.325,77 que deverá ser executada no prazo de 2 anos, podendo ser prorrogado por igual período, tendo como termo inicial o registro do loteamento, quando se extingue o prazo de execução das referidas obras de infraestrutura, conforme cronograma constante do processo de loteamento e em R\$ 289.107,79 que deverá ser executada no prazo máximo de 12 meses, tendo como termo inicial a data de 23 de novembro de 2015. E as demais condições constantes da escritura, cujo microfilme encontra-se arquivado neste

Continua no verso



onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 145888.2.0007858-27

Matrícula

7.858

Ficha

01V

Registro. Protocolo nº 12.567, em 30 de junho de 2016.

Gustavo H. M. Voltolini
Gustavo Henrique Mattos Voltolini - Oficial

Av-2, em 21 de julho de 2021.

INDISPONIBILIDADE. Conforme comunicado *online* datado de 15 de julho de 2021, disponibilizado nos termos dos Provimentos de nºs 13/2012 e 39/2014 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, protocolo da indisponibilidade nº 202107.1413.01720341-IA-230 nos autos do processo nº 0010930822016515005, tendo como emissor da ordem a Vara do Trabalho de Bebedouro/SP, movido em face de JD. JOCKEY CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (atual JARDIM POLLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.), C.N.P.J. nº 24.310.359/0001-23, procedo a esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária, JD. JOCKEY CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (atual JARDIM POLLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.), já qualificada, dentre os quais figura o imóvel objeto desta matrícula. O presente comunicado encontra-se lançado no Livro de Registro de Indisponibilidade sob o nº 202107.1413.01720341-IA-230. Protocolo nº 20.440, em 15 de julho de 2021.

Priscila Ribeiro Perussolo Cury - Oficial Designada

Av-3, em 24 de agosto de 2022.

INDISPONIBILIDADE. Conforme comunicado *online* datado de 23 de agosto de 2022, disponibilizado nos termos dos Provimentos de nºs 13/2012 e 39/2014 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, protocolo da indisponibilidade nº 202208.2212.02310818-IA-560 nos autos do processo nº 00104839220155150011, tendo como emissor da ordem a Vara do Trabalho de Barretos/SP, movido em face de JD. JOCKEY CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (atual JARDIM POLLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.), C.N.P.J. nº 24.310.359/0001-23, procedo a esta averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária, JD. JOCKEY CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (atual JARDIM POLLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.), já qualificada, dentre os quais figura o imóvel objeto desta matrícula. O presente comunicado encontra-se lançado no Livro de Registro de Indisponibilidade sob o nº 202208.2212.02310818-IA-560. Protocolo nº 22.303, em 23 de agosto de 2022.

Priscila Ribeiro Perussolo Cury - Oficial Designada

Continua na ficha 02

Operador Nacional
do Sistema de Registro

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

7.858

Ficha

02F

CNM: 145888.2.0007858-27

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COLINA - SP

Código Nacional de Serventias/CNJ. 14588-8

Colina, 01 de dezembro de 2023

Av-4 em 01 de dezembro de 2023.

CANCELAMENTO. Conforme comunicado *online* datado de 23 de junho de 2022, disponibilizado nos termos dos Provimentos de nºs 13/2012 e 39/2014 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, protocolo nº 202206.2314.02210948-TA-610, nos autos do processo nº 0010930022016515005, tendo como emissor da ordem a Vara do Trabalho de Bebedouro/SP, movido em face de JD. JOCKEY CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (atual JARDIM POLLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.), já qualificada, procedo a esta averbação para constar o **cancelamento da indisponibilidade** constante da Av-2 desta matrícula. Protocolo nº 22.030, em 24 de junho de 2022.

Priscila Ribeiro Perussolo Cury - Substituta do Oficial

Av-5, em 01 de dezembro de 2023.

CANCELAMENTO. Conforme a Av-9 feita nesta data na matrícula anterior nº 6.467, fica cancelada a hipoteca constante da Av.1 desta matrícula, tendo em vista o cumprimento total das obrigações do loteador, na forma do termo de liberação e levantamento de hipoteca outorgado pela Prefeitura Municipal de Colina/SP em 20 de setembro de 2022. Protocolo nº 24.395, em 24 de novembro de 2023.

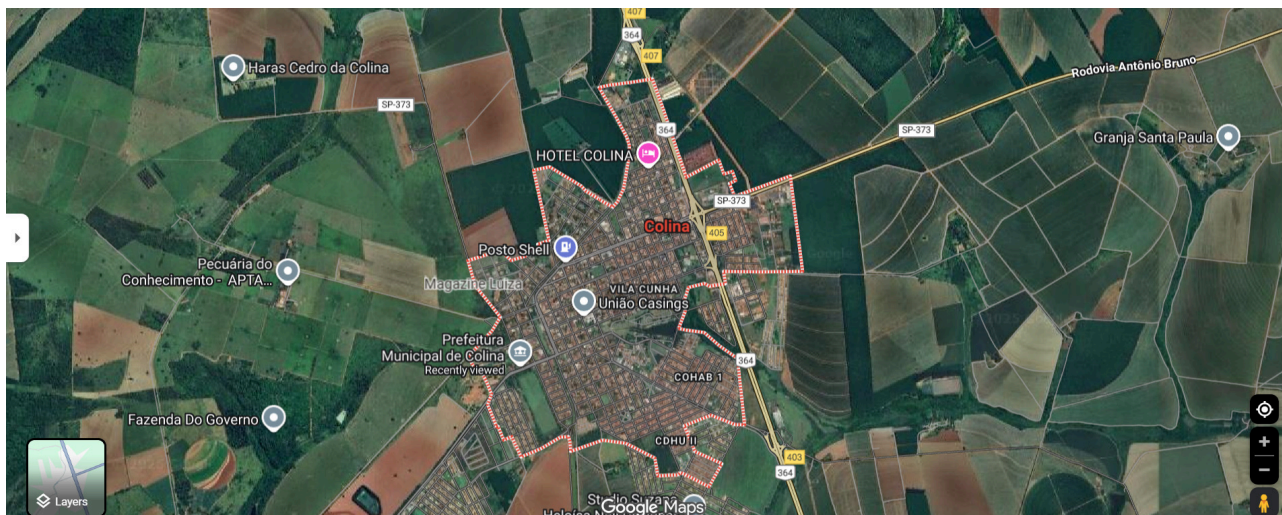
Priscila Ribeiro Perussolo Cury - Substituta do Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,23

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local

3) COMPARATIVO DE MERCADO:

R\$ 71.000

Venda

IPTU R\$ 160

Chat

OLX

Zelinda
Último acesso há 45 min

Nível Básico

Na OLX desde dezembro de 2023

Jardim Lucélia, São Paulo - SP

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone
- Facebook

Dicas de segurança

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/vendo-terreno-1445400462?lis=listing_1100



TERRENO RESERVA ANDALUZ COLINA/SP

? Terreno à Venda - Reserva Andaluz, Colina/SP

? Tamanho: 10x20m (200m²)...

[Ver descrição completa](#)

Localização



Colina
SP, 14770000

R\$ 69.800

Venda

(17) 99158-1 [Exibir telefone](#)

[Chat](#)



Fique ligado em nossos dicas
para evitar golpes e fraudes

Letícia

Último acesso há 3 dias

Nível [Intermediário](#)

Na OLX desde novembro de 2013

Centro, Colina - SP

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

[E-mail](#)

[Telefone](#)

[Facebook](#)

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terreno-reserva-andaluz-colina-sp-1435411121?lis=listing_1100

4) VALOR MÉDIO DE MERCADO

Com base nas informações dos imóveis disponíveis à venda e anúncios de imóveis similares, o valor médio de mercado com características semelhantes na região é de aproximadamente **R\$140.000,00**

5) CONSIDERAÇÕES:

Uma vez que não fora possível visitar o imóvel “in loco” utilizamos o método comparativo para referida avaliação, tendo como base a metodologia de comparação de preço de mercado como critério principal de avaliação.



6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a BMTP Invest Negócios Imobiliários, em 2021, imobiliária e assessoria que visa atender de forma exclusiva seus clientes em todo o ciclo de venda do imóvel.

FORMAÇÕES

DIREITO (Unip)

Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)

PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Don Cabral)

Formação G4 Sales

Formação G4 CX

CRECI-SP 240.142

Colina 24 de outubro de 2025

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Assinado eletronicamente

Processo nº_ 0000838-65.2024.8.26.0142 Laudo BM.docx.pdf

Documento número #0e1adc5c-f64a-40ac-93c6-bfeff07a54e6

Hash do documento original (SHA256): 89a6c87026233462dea2274d28977dfdb0f115e5d293d1edfebd190df6aa8074

Assinaturas **Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos**

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 24 out 2025 às 15:27:36



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 24 out 2025, 15:06:27 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 0e1adc5c-f64a-40ac-93c6-bfeff07a54e6. Data limite para assinatura do documento: 23 de novembro de 2025 (15:06). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 24 out 2025, 15:06:50 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 27 de novembro de 2025 (09:04).
- 24 out 2025, 15:06:50 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
bruno@bmtip.com.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Whatsapp 11947947742; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 24 out 2025, 15:27:36 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Whatsapp 11947947742. CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...), vide anexo manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png. Componente de assinatura versão 1.1329.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 out 2025, 15:27:38 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0e1adc5c-f64a-40ac-93c6-bfeff07a54e6.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 0e1adc5c-f64a-40ac-93c6-bfeff07a54e6, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 24 out 2025 às 15:27:36

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...)

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular watermark. The watermark contains the Clicksign logo (a stylized 'C' and 'K' in a circle), the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' (Reproduction Prohibited), and the date and time '24/10/2025 15:27:36'.

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos
manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 140.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/10/2025 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

61 dias

1,003804

Percentual correspondente

61 dias

0,380360 %

Valor corrigido para 01/12/2025

(=)

R\$ 140.532,50

Sub Total

(=)

R\$ 140.532,50

Valor total

(=)

R\$ 140.532,50[Retornar](#) [Imprimir](#)