

Ainda, visando futura e eventual alegação de arrematação por preço vil, requer que no segundo pregão, nos termos do art. 891 caput e parágrafo único, que seja autorizada a arrematação pelo maior lance ofertado a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do bem, com base no sólido e atual entendimento jurisprudencial.

Requer também a venda do bem imóvel livre e desembaraçada de débitos fiscais e tributários, exceto os créditos tributários devidos conforme o art. 130, Parágrafo Único, do Código Tributário Nacional, bem como o pagamento da comissão devida ao Leiloeiro em 5% (cinco por cento) do valor da venda e, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, seja a comissão do leiloeiro de 3% (três por cento) do valor da avaliação, a ser suportado pelo Executado, devendo, em todos os casos, ser feito o pagamento diretamente na conta do Leiloeiro em conta por ele indicada.

Requer ainda que seja deferida ao Leiloeiro ou seus funcionários, devidamente identificados, autorização a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

Por fim após deferida a indicação supramencionada e objetivando a célere realização da Hasta Pública pela rede mundial de computadores, **requer a Vossa Excelência** a intimação do Leiloeiro acerca da decisão para início dos trabalhos, através de e-mail contato@albertomacedoleiloes.com.br (preferencialmente) ou ofício em conformidade com os dados acima mencionados.

2. DA AVALIAÇÃO

O Executado apresenta a avaliação do imóvel construído, sito na cidade de Atibaia, terreno e construção, conforme detalhado nas avaliações anexas, saber:

Nome do corretor avaliador	CRECI/SP	AVALIAÇÃO
KAIKE ABRAÃO	28.362-F/SP	936.863,00
ANTONIO FRANCISCO DA SILVA	06605/SP	900.000,00
LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINIO	177073/SP	950.000,00
TOTAL DAS 3 AVALIAÇÃO		2.786.000,00
MÉDIA DAS 3 AVALIAÇÕES		928.000,00

SOLICITANTE DO PARECER: DR. WALDIR NOVELLI DIAS

MOTIVO: APRESENTAÇÃO EM PROCESSO JUDICIAL

25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DESTA CAPITAL

PROCESSO Nº 0028931-38.2022.8.26.0100

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL



A pedido do Dr. Waldir Novelli,

Avaliamos o imóvel objeto da presente avaliação, **MATRÍCULA Nº 32.543**, sob **CRI DE IMÓVEIS DE ATIBAIA-SP** IMÓVEL: *"Lote nº 15 da quadra C, do loteamento "Colina do Sol", no bairro de Guaxinduba, perímetro urbano do município de Bom - Jesus dos Perdoes, desta comarca de Atibaia-SP, com a área de 822,00 m2, referente a construção, consta cadastro na prefeitura, edificação de 183,64M². Anexo*

DE ACORDO COM CERTIDÃO DE MATRÍCULA



CRECI^{SP}
Nº 288-362-F

Prot.: 414246 - Mat.: 32543 - Página 01 de 06.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro n.º 2

Registro Geral

Matrícula n.º 32.543

IMÓVEL: Lote nº 15 da quadra C, do loteamento "Colina do Sol", no bairro de Guaxinduva, perímetro urbano do município de Bom - Jesus dos Perdões, desta comarca de Atibaia, SP., com a área de 822,00 m²., medindo linearmente, 24,00 m. de frente para a Rua 3; do lado direito, da frente aos fundos, confronta com o lote 16, medindo 34,50 m.; do lado esquerdo confronta com o lote 14, medindo 34,00 m., e nos fundos, confronta com os lotes 3 e 4, - medindo 24,00 m. PROPRIETÁRIA:- VIBRAMAQ EMPREENDIMENTOS IMOBILI-



MUNICIPIO DE BOM JESUS DOS PERDOES
Rua Dom Duarte Leopoldo, 83 - Centro CEP: 12955-000 Bom Jesus dos
Perdões-SP
Telefone: (11) 4012-1000, Inscrição no CNPJ: 52.359.692/0001-62

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Código	210500
Cadastro Imobiliário	006.0C.15.01651.308
Proprietário	ISABELLA SANTOS DE SOUZA ROCHA
Compromissário	
Local do Imóvel	RUA VENUS, 99
Bairro	GUAXINDUVA
Bloco/Apartamento	/
Complemento	
Loteamento	COLINA DO SOL
Quadra	C
Lote	15
Endereço de Entrega	RUA LAURO DETILIO 17
Bairro de Entrega	VISTA ALEGRE
Área do Terreno	822,00m ²
Área Edificada	183,64m ²
Exercício de cálculo	2024
Valor Venal Territorial	R\$ 32.880,00 (TRINTA E DOIS MIL OITOCENTOS E OITENTA REAIS)
Valor Venal Predial	R\$ 69.224,93 (SESSENTA E NOVE MIL DUZENTOS E VINTE E QUATRO REAIS E NOVENTA E TRÊS CENTAVOS)
Valor Venal Imóvel	R\$ 102.104,93 (CENTO E DOIS MIL CENTO E QUATRO REAIS E NOVENTA E TRÊS CENTAVOS)
Valor de Depreciação	R\$ 376,96 (TREZENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS)

DA LOCALIZAÇÃO



O endereço **Rua Vênus, 99 - Jardim Colina do Sol, Bom Jesus dos Perdões - SP** está localizado em uma cidade do interior de São Paulo, a cerca de 70 km da capital paulista e próxima de cidades como Atibaia e Nazaré Paulista. Bom Jesus dos Perdões é conhecido por seu ambiente tranquilo, cercado pela natureza e montanhas, o que proporciona um clima ameno e agradável.

Características do bairro Jardim Colina do Sol:

- **Residencial e Calmo:** É um bairro predominantemente residencial, ideal para quem busca tranquilidade e contato com a natureza.
- **Próximo à Serra da Mantiqueira:** Isso proporciona belas vistas e áreas verdes próximas, com possibilidades de atividades ao ar livre.
- **Acessibilidade:** A cidade é bem conectada por estradas como a Rodovia Dom Pedro I, o que facilita o acesso a cidades vizinhas e à capital.
- **Comércio Local:** Embora seja um bairro mais afastado, Bom Jesus dos Perdões conta com comércio local, farmácias, supermercados e outros serviços essenciais na região central.
- **Segurança e Qualidade de Vida:** Por ser uma cidade pequena, o local geralmente é visto como seguro, com um bom índice de qualidade de vida para quem prefere regiões menos movimentadas.



CRECI SP
Nº 288-362-F

DAS REFERÊNCIAS MERCADOLÓGICA

REFERÊNCIA	IMÓVEIS	M ²	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/M ²
1	Casa a Venda, Bairro Guaxinduva, Bom Jesus dos Perdões-Sp	250	R\$ 700.000,00	R\$ 2.800,00
2	Casa a Venda, Bairro Guaxinduva, Bom Jesus dos Perdões-Sp	150	R\$ 899.000,00	R\$ 5.993,33
3	Casa a Venda, Bairro Guaxinduva, Bom Jesus dos Perdões-Sp	192	R\$ 950.000,00	R\$ 4.947,92
4	Casa a Venda, Bairro Guaxinduva, Bom Jesus dos Perdões-Sp	190	R\$ 950.000,00	R\$ 5.000,00
5	Casa a Venda, Bairro Guaxinduva, Bom Jesus dos Perdões-Sp	133	R\$ 900.000,00	R\$ 6.766,92
	MÉDIA DOS PREÇOS		R\$ 4.399.000,00	R\$ 25.508,17
	MÉDIA POR M²		R\$ 879.800,00	R\$ 5.101,63
	RESULTADO	183,64		R\$ 936.863,97

Para obtenção do valor médio do metro quadrado na área do imóvel, foram utilizadas informações obtidas em anúncios da Rede Mundial de Computadores, servindo como valor base a média do preço por metro quadrado. Importante salientar que a presente avaliação não levou em consideração a divisão do imóvel e suas fronteiras, mas apenas a documentação apresentada pelo interessado, ou seja, a **Certidão de Matrícula** do imóvel, sendo obtido o valor médio do M² com base em anúncios da rede mundial de computadores. **SEM VISITA TÉCNICA**

Foi utilizado o método comparativo direto de avaliação de imóveis, que é amplamente utilizado por corretores de imóveis para determinar o valor de mercado de um bem. Este método baseia-se na comparação de propriedades similares que foram vendidas recentemente no mercado. Aqui está uma descrição detalhada do método:

1. Coleta de Dados de Comparáveis

A primeira etapa envolve a coleta de dados de propriedades comparáveis (chamadas de "comparáveis").

2. Seleção dos Comparáveis

A seguir, os comparáveis são selecionados com base em sua semelhança com a propriedade a ser avaliada. A escolha deve considerar:

- Proximidade geográfica
- Semelhança em termos de tamanho, estilo, idade e estado de conservação

3. Ajustes de Valores

As propriedades comparáveis raramente são idênticas à propriedade em avaliação. Portanto, ajustes são necessários para refletir as diferenças.

4. Cálculo do Valor



CRECISP
Nº 288-362-F

Após realizar os ajustes necessários, o valor ajustado de cada comparável é calculado. Esses valores ajustados são então analisados para determinar uma faixa de valor ou um valor estimado para a propriedade em avaliação. A média ou mediana dos valores ajustados dos comparáveis geralmente é utilizada como a estimativa final do valor de mercado da propriedade.

5. Relatório de Avaliação

Finalmente, um relatório de avaliação é elaborado, que neste caso foi apenas com base na documentação apresentada, qual seja, matrícula do imóvel e certidão negativa de débitos federais.

Normas COFECI

A utilização do método comparativo direto é regulamentada pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI). A norma específica que trata desse método é a NBR 14.653, item 8.2.1 (método priorizado), que é a Norma Brasileira para Avaliações de Bens. Esta norma fornece diretrizes sobre a execução de avaliações, garantindo que os procedimentos adotados pelos corretores sejam padronizados e tecnicamente fundamentados.

Importância do Método

O método comparativo direto é valorizado por sua praticidade e confiabilidade, pois reflete as condições reais do mercado imobiliário. No entanto, sua precisão depende da qualidade e da quantidade dos dados de comparáveis disponíveis, bem como da experiência e do julgamento profissional do avaliador.

Ao utilizar este método, os corretores de imóveis podem fornecer avaliações precisas e defendíveis, ajudando compradores, vendedores, investidores e outros profissionais do setor imobiliário a tomar decisões informadas. Ademais, a presente avaliação, para ser mais precisa, necessitaria de uma visita ao imóvel para levar em conta as suas particularidades. **Assim, é importante deixar claro que a avaliação em questão foi realizada apenas com análise de dados frios do imóvel, ou seja, sua metragem conforme descrição na matrícula.**

O presente parecer foi confeccionado com base na matrícula do imóvel, **NÃO** levando em consideração o estado do imóvel, padrão construtivo, acabamento, benfeitorias, ou seja, **este profissional não esteve no imóvel**, de modo que o valor atribuído considerou apenas e tão somente a possível metragem indentificada.

CONCLUSÃO



CRECI^{SP}
Nº 288-362-F

O valor de mercado para imóvel, **MATRÍCULA Nº 32.543**, sob **CRI DE IMÓVEIS DE ATIBAIA-SP** IMÓVEL: *"Lote nº 15 da quadra C, do loteamento Colina do Sol, no bairro de Guaxinduva, perímetro urbano do município de Bom - Jesus dos Perdoes, desta comarca de Atibaia-SP"*, é de **APROXIMADAMENTE**, para novembro de **2024 R\$ 936.863,00** (novecentos e trinta e seis mil, oitocentos e sessenta e três reais), sendo o valor médio do **M²** do **na região** é de **APROXIMADAEMTNE R\$ 5.100,00** (cinco mil e cem reais).

São Paulo – SP, 11 novembro de 2024

KAIQUE ABRAHÃO OLIVEIRA SILVA BARBERINO

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-SP Nº 288.362-F



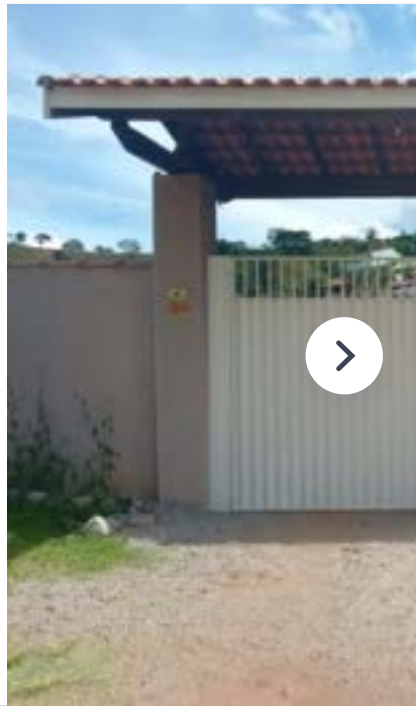
Criar conta

Entrar



1/26

Mapa



Compartilhar

Favoritar

Fazendas, Sítios e Chácaras à Venda / ... / Jardim Colina do Sol

Venda

R\$ 700.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio isento IPTU isento

250 m²

4 quartos

5 banheiros

6 vagas

3 andar

2 suítes

Todas as características

Endereço

Estrada Velha Perdões Piracaia - Jardim Colina do Sol, Bom Jesus dos Perdões - SP

Explore a localização do imóvel

Fazenda / Sítio / Chácara com 4 Quartos à venda, 250m² - Jardim Colina do Sol

(Código do anunciante: 742344 | Código no Zap: 2672983428)

Linda chácara na cidade de Bom Jesus dos Perdões! São 1146m² de terreno com 250m² de área construída! A casa conta com 4 dormitórios, sendo 2 suítes! Sala, cozinha, 5 banheiros, lavanderia. Salão para festas, ampla varanda, poço artesiano, mina de água no quintal!1011 Paulo Roberto Leardi - Unidade Atibaia 283 Creci 41089



Paulo Roberto Leardi

Creci: 13057-F-SP

★ 4.7/5 (46 classificações)

🏠 34.416 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

KAIQUE ABRAHAO OLIVEIRA SILVA BARB

kaiqueabraao@legalativos.com.br

(11) 95080-9881

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 700.000, Estrada Velha Perdões Piracaia - Jardim Colina do Sol, Bom

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

(11) 3284-... [Ver telefone](#)

Ao clicar em "Ver telefone", 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](#).

 Anúncio criado em 30 de novembro de 2023, atualizado há 10 horas.



Paulo Roberto Leardi
Creci: 13057-F-SP

Envie uma mensagem

KAIQUE ABRAHAO OLIVEIRA SILVA BARBERINO

kaiqueabraao@legalativos.com.br

(11) 95080-9881

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 700.000, Estrada Velha
Perdões Piracaia - Jardim Colina do Sol, Bom Jesus dos
Perdões - SP que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Você já interagiu com nossos anunciantes anteriormente. Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

 (11) 3284-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

+2 anúncios desse mesmo imóvel

 Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos, buscas e agendar visitas.

Acessar minha conta

[Criar conta](#)

 [Favoritos](#)

 [Buscas salvas](#)

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Lançamentos](#)

[Descobrir](#)

[Anunciar](#)

[Financiamento](#)

[Ajuda](#)



Fazenda / Sítio / Chácara com 4 Quartos à venda, 250m² - Jardim Colina do Sol

(Código do anunciante: 742344 | Código no Zap: 2672983428)

Linda chácara na cidade de Bom Jesus dos Perdões!
São 1146m² de terreno com 250m² de área construída!
A casa conta com 4 dormitórios, sendo 2 suítes!
Sala, cozinha, 5 banheiros, lavanderia.
Salão para festas, ampla varanda, poço artesiano, mina de água no quintal!1011 Paulo Roberto Leardi - Unidade Atibaia 283 Creci 41089

(11) 3284-... [Ver telefone](#)

Ao clicar em "Ver telefone", 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](#).

 Anúncio criado em 30 de novembro de 2023, atualizado há 10 horas.

**Paulo Robert...**
Creci: 13057-F-SP

 4.7/5 (46 classificações) 

 34.416 imóveis cadastrados

 Desde 4 de junho de 2021

Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.

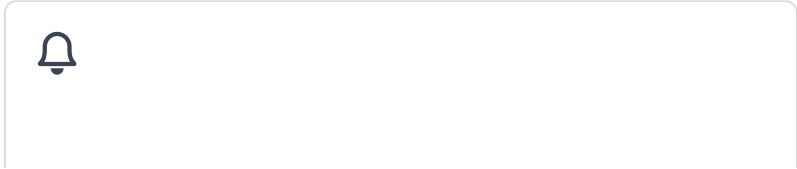
[Mais ofertas deste anunciante](#)



Precisa financiar?

O Zap te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

[Simular financiamento](#)



Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

[Criar alerta de imóveis similares](#)



Paulo Roberto L...

Creci: 13057-F-SP



4.7/5 (46 classificações)



Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.



34.416 imóveis cadastrados



Desde 4 de junho de 2021

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Fazendas, Sítios e Chácaras à Venda](#) / ... / [Jardim Colina do Sol](#)

Veja mais imóveis em Bom Jesus dos Perdões, São Paulo

[Imóveis à venda em Jardim Colina do Sol](#)

[Casas à venda em Jardim Colina do Sol](#)

[Casas de Condomínio à venda em Jardim Colina do Sol](#)

[Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Jardim Colina do Sol](#)

Bairros próximos à Jardim Colina do Sol, Bom Jesus dos Perdões

[Jardim Colina do Sol](#)

[Bairro Country Residencial Felix](#)

[Cachoeirinha](#)

[Centro](#)

[Alpes de Bom Jesus](#)

[Jardim dos Pinheiros](#)

[Guaxinduva](#)

[Laranja Azeda](#)

[Jardim Kanimar](#)

[BOM JESUS DOS PERDOES](#)

[Guaxinduva](#)

[Jardim Brisa](#)

Encontre imóveis

- Alugar
- Comprar
- Lançamentos
- Descobrir
- Alugar barato
- Comprar barato
- Simulador de financiamento

Institucional

- Quer trabalhar conosco?
- Ajuda
- Blog
- Guia dos Bairros
- Mapa do site

Anunciante

- Avaliação de imóveis
- Anunciar imóveis
- Anunciar como corretor(a)/imobiliária
- Anunciar como proprietário(a)
- Política de Qualidade

Redes Sociais



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma marca do



Copyright 2024 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914



Criar conta

Entrar



1/13

Mapa



Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Jardim Colina do Sol

Venda

R\$ 899.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio R\$ 590 IPTU R\$ 1.000

150 m²

4 quartos

3 banheiros

8 vagas

1 suíte

Aceita animais

Todas as características

Endereço

Jardim Colina do Sol, Bom Jesus dos Perdões - SP

Explore a localização do imóvel

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 150 m² por R\$ 899.000

(Código do anunciante: CA0942 | Código no Viva Real: 2740223441)

Casa a venda

Condominio Marff 2

Bom Jesus dos Perdões SP

Descrição completa

EI

EMPORIUM IMOVEIS

Creci: 000000-F-SP

5/5 (2 classificações)

300 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 899.000, Jardim Colina do Sol, Bom Jesus dos



Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

(11) 2358-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 6 de setembro de 2024, atualizado há 15 horas.

EI

EMPORIUM IMOVEIS
Creci: 000000-F-SP

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Casa de condomínio, R\$ 899.000, Jardim Colina do Sol,
Bom Jesus dos Perdões - SP, que encontrei no VIVAREAL.
Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

📞 (11) 2358-... [Ver telefone](#)

⚠️ Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 150 m² por R\$ 899.000

(Código do anunciante: CA0942 | Código no Viva Real: 2740223441)

Casa a venda
Condominio Marff 2
Bom Jesus dos Perdões SP

Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos, buscas e agendar visitas.

Acessar minha conta

[Criar conta](#)

📍 Favoritos

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Anunciar

Financiamento

Ajuda

Descrição completa ▾

(11) 2358-... [Ver telefone](#)

 Anúncio criado em 6 de setembro de 2024, atualizado há 15 horas.

EI

EMPORIUM IMOVEIS

Creci: 000000-F-SP

 5/5 (2 classificações) ⓘ

 300 imóveis cadastrados

 Desde 30 de abril de 2019

Mais ofertas deste anunciante



Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

[Simular financiamento](#)



Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

[Criar alerta de imóveis similares](#)

EI

EMPORIUM IMOVEIS

Creci: 000000-F-SP

 5/5 (2 classificações) ⓘ

 300 imóveis cadastrados

 Desde 30 de abril de 2019

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / [...](#) / [Jardim Colina do Sol](#)

Outros tipos de imóveis à venda

[Imóveis à venda em Bom Jesus dos Perdões](#)

[Apartamentos à venda em Bom Jesus dos Perdões](#)

[Casas à venda em Bom Jesus dos Perdões](#)

[Casas de Condomínio à venda em Bom Jesus dos Perdões](#)

Encontre imóveis

- Alugar
- Comprar
- Lançamentos
- Descobrir
- Simulador de financiamento

Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Mapa do site](#)

Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma empresa



Copyright 2024 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914



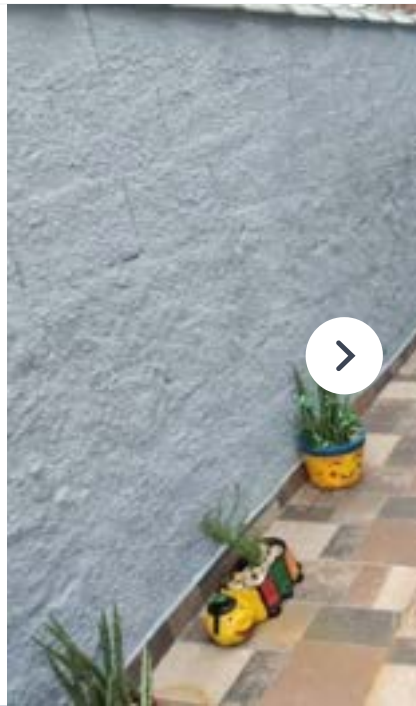
Criar conta

Entrar



1/21

Mapa



Destaque

Compartilhar

Favoritar

Casas de Condomínio à Venda / ... / Rua Vereador Luis Gonzaga da Silva

Venda

R\$ 950.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio isento IPTU isento

192 m²

4 quartos

3 banheiros

4 vagas

1 suíte

Aceita animais

Todas as características

Endereço

Rua Vereador Luis Gonzaga da Silva - Jardim Colina do Sol, Bom Jesus dos Perdões - SP

Explore a localização do imóvel

Casa de Condomínio com 4 Quartos à venda, 192m² - Jardim Colina do Sol

(Código do anunciante: CA3346 | Código no Zap: 2732478618)

Linda residência, construída em lugar privilegiado, com vista panorâmica, lugar alto e vista para as montanhas.

Localizada no Condomínio fechado Marf II, em Bom Jesus dos



Premium Luxury Home

Creci: 40256-J-SP

4.1/5 (19 classificações)

3.067 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

KAIQUE ABRAHAO OLIVEIRA SILVA BARB

kaiqueabraao@legalativos.com.br

(11) 95080-9881

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 950.000, Rua Vereador Luis Gonzaga da Silva - Jardim Colina do Sol, Bom Jesus dos Perdões - SP

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Descrição completa

(11) 4418-... Ver telefone

Ao clicar em "Ver telefone", 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.

Anúncio criado em 2 de agosto de 2024, atualizado há 17 horas.



Premium Luxury Home
Creci: 40256-J-SP

Envie uma mensagem

KAIQUE ABRAHAO OLIVEIRA SILVA BARBERINO

kaiqueabraao@legalativos.com.br

(11) 95080-9881

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 950.000, Rua Vereador Luis Gonzaga da Silva - Jardim Colina do Sol, Bom Jesus dos Perdões - SP que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Você já interagiu com nossos anunciantes anteriormente. Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os Termos de uso e Política de privacidade, afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

(11) 4418-... Ver telefone

WhatsApp

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

Denunciar anúncio

Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos, buscas e agendar visitas.

Acessar minha conta

Criar conta

Favoritos

Buscas salvas

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Anunciar

Financiamento

Ajuda

Casa de Condomínio com 4 Quartos à venda, 192m² - Jardim Colina do Sol

(Código do anunciante: CA3346 | Código no Zap: 2732478618)

Linda residência, construída em lugar privilegiado, com vista panorâmica, lugar alto e vista para as montanhas.

Localizada no Condomínio fechado Marf II, em Bom Jesus dos

[Descrição completa](#) ▾

(11) 4418-... [Ver telefone](#)

Ao clicar em "Ver telefone", 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](#).

 Anúncio criado em 2 de agosto de 2024, atualizado há 17 horas.



Premium Luxu...

Creci: 40256-J-SP

★ 4.1/5 (19 classificações) ⓘ

🏠 3.067 imóveis cadastrados

📅 Desde 28 de março de 2018

Saiba mais sobre o anunciante



Mais ofertas deste anunciante



Precisa financiar?

O Zap te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

[Simular financiamento](#)



Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

[Criar alerta de imóveis similares](#)



Premium Luxury Home

Creci: 40256-J-SP



4.1/5 (19 classificações) ⓘ



3.067 imóveis cadastrados



Desde 28 de março de 2018

Saiba mais sobre o anunciante



Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Casas de Condomínio à Venda](#) / ... / [Rua Vereador Luis Gonzaga da Silva](#)

Veja mais imóveis em Bom Jesus dos Perdões, São Paulo

[Imóveis à venda em Jardim Colina do Sol](#)

[Casas à venda em Jardim Colina do Sol](#)

[Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Jardim Colina do Sol](#)

[Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Jardim Colina do Sol](#)

Bairros próximos à Jardim Colina do Sol, Bom Jesus dos Perdões

[Jardim Colina do Sol](#)

[CIDADE NOVA](#)

[Jardim Santa Fé](#)

[Centro](#)

[Bairro Canedos](#)

[Loteamento Greenfield](#)

[BOM JESUS DOS PERDOES](#)

[Bairro Country Residencial Felix](#)

[Alpes D Ouro](#)

[Serra Negra](#)

[Vale do Sol](#)

[Alpes D Uro](#)

Encontre imóveis[Alugar](#)[Comprar](#)[Lançamentos](#)[Descobrir](#)[Alugar barato](#)[Comprar barato](#)[Simulador de financiamento](#)**Institucional**[Quer trabalhar conosco?](#)[Ajuda](#)[Blog](#)[Guia dos Bairros](#)[Mapa do site](#)**Anunciante**[Avaliação de imóveis](#)[Anunciar imóveis](#)[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)[Anunciar como proprietário\(a\)](#)[Política de Qualidade](#)**Redes Sociais**



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma marca do



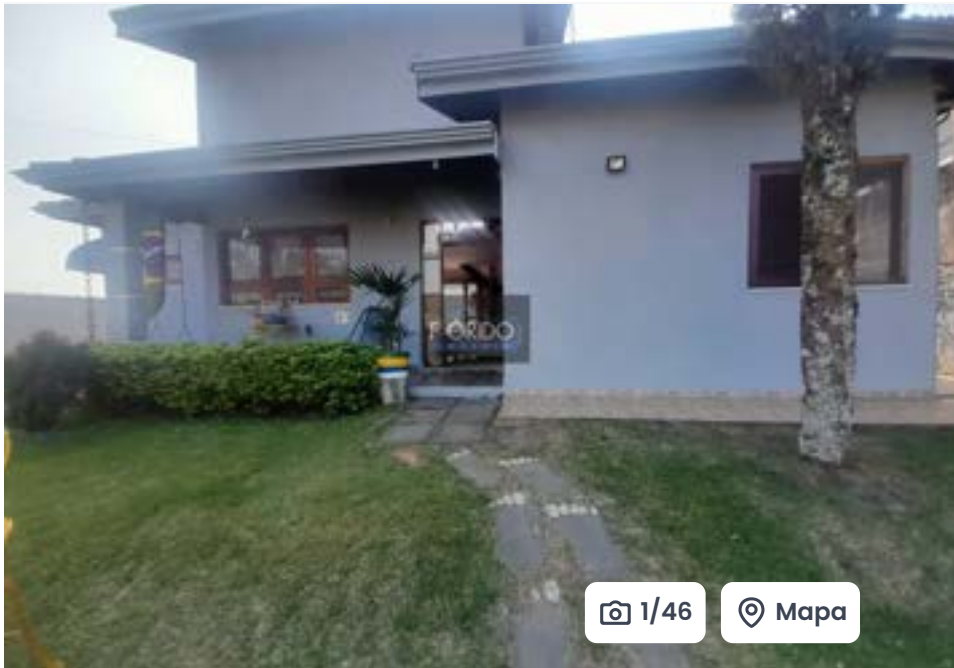
Copyright 2024 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914



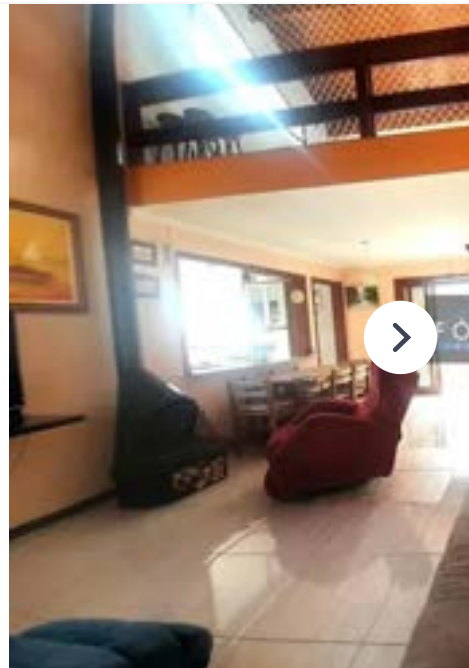
Criar conta

Entrar



1/46

Mapa



Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Rua Vereador Luis Gonzaga da Silva

Venda

R\$ 950.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio R\$ 490 IPTU R\$ 150

705 m²

4 quartos

3 banheiros

4 vagas

1 suíte

Churrasqueira

Todas as características

Endereço

Rua Vereador Luis Gonzaga da Silva - Jardim Colina do Sol, Bom Jesus dos Perdões - SP

Explore a localização do imóvel

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 705 m² por R\$ 950.000

(Código do anunciante: 7713_2-3144023 | Código no Viva Real: 2736336947)

Casa em Condomínio para Venda no bairro Condomínio Marf II, localizado na cidade de Bom Jesus dos Perdões / SP. Este imóvel combina conforto, espaço e uma ampla gama de comodidades, perfeito para quem busca um lar em um ambiente seguro e

Descrição completa



Flório Imóveis

Creci: 54525-F-SP

4.8/5 (4 classificações)

600 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 950.000, Rua Vereador Luis Gonzaga da Silva -

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

(11) 3402-... Ver telefone



Anúncio criado em 20 de agosto de 2024, atualizado há 2 semanas.



Flórido Imoveis

Creci: 54525-F-SP

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telephone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Casa de condomínio, R\$ 950.000, Rua Vereador Luis
Gonzaga da Silva - Jardim Colina do Sol, Bom Jesus dos
Bordões - SP que encontrei no VIVAPREAL. Aguardo seu

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante



 (11) 3402-... [Ver telefone](#)

WhatsApp



Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

Denunciar anúncio

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 705 m² por R\$ 950.000

(Código do anunciante: 7713_2-3144023 | Código no Viva Real: 2736336947)

Casa em Condomínio para Venda no bairro Condomínio Marf II, localizado na cidade de Bom Jesus dos Perdões / SP. Este imóvel combina conforto, espaço e uma ampla gama de comodidades, perfeito para quem busca um lar em um ambiente seguro e



Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos, buscas e agendar visitas.

[Acessar minha conta](#)

[Criar conta](#)

♥ Favoritos

Alugar

Comprare

Lançamentos

Descobrir

Anunciar

Finanziamento

Ajuda

[Descrição completa](#) ▾(11) 3402-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 20 de agosto de 2024, atualizado há 2 semanas.

**Flório Imóveis**

Creci: 54525-F-SP

★ 4.8/5 (4 classificações) ⓘ

🏠 600 imóveis cadastrados

📅 Desde 27 de março de 2018

[Mais ofertas deste anunciante](#)**Precisa financiar?**

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

[Simular financiamento](#)

Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

[Criar alerta de imóveis similares](#)**Flório Imóveis**

Creci: 54525-F-SP

★ 4.8/5 (4 classificações) ⓘ

🏠 600 imóveis cadastrados

📅 Desde 27 de março de 2018

[Mais ofertas deste anunciante](#)

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / ... / [Rua Vereador Luis Gonzaga da Silva](#)

Outros tipos de imóveis à venda

[Imóveis à venda em Bom Jesus dos Perdões](#)

[Apartamentos à venda em Bom Jesus dos Perdões](#)

[Casas à venda em Bom Jesus dos Perdões](#)

[Casas de Condomínio à venda em Bom Jesus dos Perdões](#)

Encontre imóveis

Alugar

Comprar

[Lançamentos](#)

[Descobrir](#)

[Simulador de financiamento](#)

Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Mapa do site](#)

Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma empresa



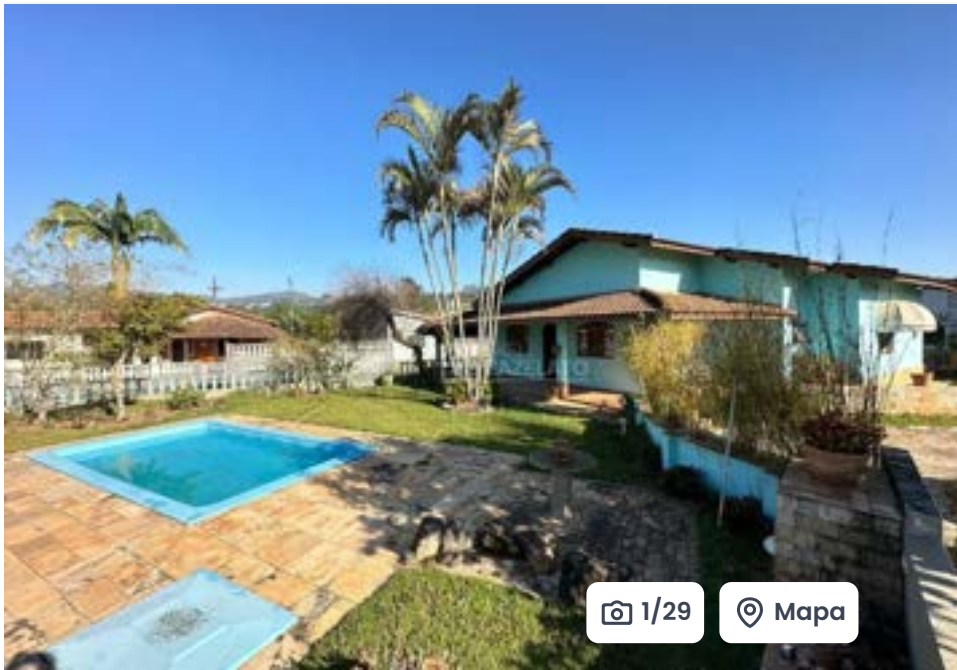
Copyright 2024 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914



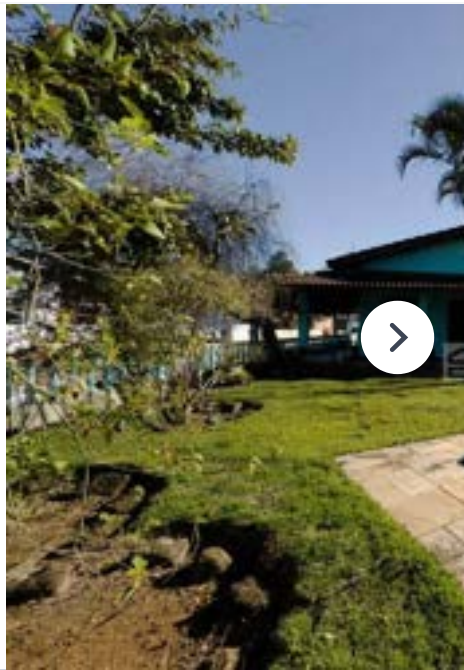
Criar conta

Entrar



1/29

Mapa



Compartilhar

Favoritar

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Bom Jesus dos Perdões

Venda

R\$ 900.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio isento IPTU isento

133 m²

3 quartos

2 banheiros

2 suítes

Aceita animais

Piscina

Todas as características

Endereço

Estrada Municipal Antonio Ramos - Bom Jesus dos Perdões - SP

Explore a localização do imóvel

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 133 m² por R\$ 900.000

(Código do anunciante: CA0608 | Código no Viva Real: 2651051098)

Casa à venda no Condomínio Fechado Marinas, Bom Jesus dos Perdões, região de Atibaia/SP

Área do Terreno - 420m²

Descrição completa



Skell Cazellato

Nenhuma classificação

80 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 900.000, Estrada Municipal Antonio Ramos -

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

(11) 96479-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 22 de agosto de 2023, atualizado há 3 semanas.



Skell Cazelato

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Casa de condomínio, R\$ 900.000, Estrada Municipal Antonio Ramos - Marinas, Bom Jesus dos Perdões - SP,
que encontrei no VIVAREAL. Aguardo seu contato.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

📞 (11) 96479-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

⚠️ Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 133 m² por R\$ 900.000

(Código do anunciante: CA0608 | Código no Viva Real: 2651051098)

Casa à venda no Condomínio Fechado Marinas, Bom Jesus dos Perdões, região de Atibaia/SP

Área do Terreno - 420m²

Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos, buscas e agendar visitas.

Acessar minha conta

[Criar conta](#)

📍 Favoritos

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Anunciar

Financiamento

Ajuda

[Descrição completa](#) ▾(11) 96479-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 22 de agosto de 2023, atualizado há 3 semanas.

**Skell Cazolato**

★ Nenhuma classificação ⓘ

🏠 80 imóveis cadastrados

📅 Desde 18 de agosto de 2021

[Mais ofertas deste anunciante](#)**Precisa financiar?**

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

[Simular financiamento](#)

Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

[Criar alerta de imóveis similares](#)**Skell Cazolato**

★ Nenhuma classificação ⓘ

🏠 80 imóveis cadastrados

📅 Desde 18 de agosto de 2021

[Mais ofertas deste anunciante](#)

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / [SP](#) / [Casas de Condomínio à venda em Bom Jesus dos Perdões](#)

Outros tipos de imóveis à venda

[Imóveis à venda em Bom Jesus dos Perdões](#)

[Apartamentos à venda em Bom Jesus dos Perdões](#)

[Casas à venda em Bom Jesus dos Perdões](#)

[Casas de Condomínio à venda em Bom Jesus dos Perdões](#)

Encontre imóveis

Alugar

Comprar

Lançamentos

[Descobrir](#)

[Simulador de financiamento](#)

Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Mapa do site](#)

Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma empresa



Copyright 2024 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Código	210500
Cadastro Imobiliário	006.0C.15.01651.308
Proprietário	ISABELLA SANTOS DE SOUZA ROCHA
Compromissário	
Local do Imóvel	RUA VENUS, 99
Bairro	GUAXINDUVA
Bloco/Apartamento	/
Complemento	
Loteamento	COLINA DO SOL
Quadra	C
Lote	15
Endereço de Entrega	RUA LAURO DETILIO 17
Bairro de Entrega	VISTA ALEGRE
Área do Terreno	822,00m ²
Área Edificada	183,64m ²
Exercício de cálculo	2024

Valor Venal Territorial	R\$ 32.880,00 (TRINTA E DOIS MIL OITOCENTOS E OITENTA REAIS)
Valor Venal Predial	R\$ 69.224,93 (SESSENTA E NOVE MIL DUZENTOS E VINTE E QUATRO REAIS E NOVENTA E TRÊS CENTAVOS)
Valor Venal Imóvel	R\$ 102.104,93 (CENTO E DOIS MIL CENTO E QUATRO REAIS E NOVENTA E TRÊS CENTAVOS)
Valor de Depreciação	R\$ 376,96 (TREZENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS)

Autenticação Eletrônica

Emitido em: 11/11/2024 às 14:34:11
Código de Verificação: 3706-2234-9223
Validade: 09/02/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIR NOVELLI DIAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/11/2024 às 14:40, sob o número WJMJ24427028454. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028931-38.2022.8.26.0100 e código 5G4B1gk1.



Valide aqui
este documento

Prot.: 414246 - Mat.: 32543 - Página 01 de 06.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro n.º 2

Registro Geral

Matrícula n.º 32.543

IMÓVEL: Lote nº 15 da quadra C, do loteamento "Colina do Sol", no bairro de Guaxinduba, perímetro urbano do município de Bom - Jesus dos Perdões, desta comarca de Atibaia, SP., com a área de 822,00 m2., medindo linearmente, 24,00 m. de frente para a Rua 3; do lado direito, da frente aos fundos, confronta com o lote 16, medindo 34,50 m.; do lado esquerdo confronta com o lote 14, medindo 34,00 m., e nos fundos, confronta com os lotes 3 e 4, - medindo 24,00 m. PROPRIETÁRIA:- VIBRAMAQ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SOCIEDADE CIVIL LIMITADA, com sede e fóro em São Paulo, Capital, à Rua Silveira da Mota nº 40, CGC. 51.940.203/0001-07. TÍTULO AQUISITIVO:- Averbação nº 02 - Matrícula nº 31.983 - lv 2 - Reg.Geral. Atibaia, 17 de fevereiro de 1.983. O Esc.Aut.,

REGINALDO GRANDA

Av.1- 32.543 - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento "Colina do Sol", conforme R.1 - 31.983. Atibaia, 17 de fevereiro de 1.983. O Esc.Aut.,

REGINALDO GRANDA
Escrivão Aut.

R.1- 32.543 - Por escritura de venda e compra lavrada em 25. janeiro.1983, nas notas do 1º Cartório local, lv.540, fls.20, a - proprietária acima qualificada, neste ato representada pelo sócio Antonio Onofre Ferussi, RG. 4.649.533-SP., transmitiu a MARCO - EMPREENDIMENTOS LIMITADA, com sede, administração e fóro - em São Paulo, Capital, à Rua Primavera nº 204, CGC. 48.755.821/0001-64, neste ato representada por seu sócio Marco Antonio Michaluate, RG. 4.113.817-SP., este por seu procurador Antonio Michaluate, RG. 557.212-SP., o imóvel objeto desta Matrícula. VALOR:- R\$ 77.318,06. Atibaia, 17 de fevereiro de 1.983. O Esc. - Aut.,

REGINALDO GRANDA
Escrivão Aut.

R.2-32.543-Por escritura de venda e compra lavrada em 19 de dezembro de 1.985, das notas do 7º Cartório de São Paulo-SP.,lv.- 4388, fls. 193, a proprietária do RI acima, transmitiu a JACOB/JACOB, comerciante e sm. ILMEN MORETTI JACOB, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515//77, RGs 1000399 e 2229864-SP, CIC.275.241.248-72, domiciliados/ em São Paulo-SP., à Rua das Palmeiras 255,aptº. 198, o imóvel / desta matrícula.VALOR:- CR\$. 334.000(moeda antiga)-Venal atual- continua no verso. 5

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico aos Contribuintes



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSQNV-YW2DR-VKEA-72Y3W>

Prot.: 414246 - Mat.: 32543 - Página 02 de 06.

CZ\$ 616,50. Atibaia, 29 de julho de 1986. O Escr. Autº.

REGINALDO BRANDA
Escrivente Autº

R.3- 32.543- Por escritura de venda e compra, lavrada em 09 de abril de 1.987, no Tabelionato de Bom Jesus dos Perdões-SP-, livro 48, folhas 181, os proprietários no R-2- Jacob Jacob e sua mulher Ilmen Moretti Jacob, já qualificados, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a LAURO DETTILIO, brasileiro, comerciante, RG. nº. 3.832.361-SP-, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, ANNA MARIA DETTILIO, RG. 4.413.935-SP-, o casal com o CPF/MF. em comum nº. 028.830.158/72, residente na Rua General Argolo, nº. 47, Vila Invernada, na cidade de São Paulo, Capital. VALOR CZ\$. 1.000,00 (moeda da época). VENAL R\$.333,02. Atibaia, 15 de julho de 1.997. O Escrevente Autorizado.

[Microfilm nº. 134.286 de 03/07 - Rolo nº 1.135].

João de Amarante Leite
Escrivente Autº

R.4- 32.543- Por Formal de Partilha de 16/05/1997, extraído dos autos de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de Lauro Dettilio, ocorrido em 18/04/1.991 e de Anna Maria Dettilio, ocorrido em 09/10/1987, do Juízo de Direito da 9ª Vara da Família e das Sucessões, Proc. 1.582/87, homologado por R. Sentença de 04/12/1.995, transitada em julgado em 02/02/1.996, o imóvel objeto desta matrícula coube a herdeira filha ANA PAULA DETTILIO, brasileira, solteira, maior, estudante, RG. nº. 20.702.629-SP-, e c/c. nº. 163.433.788/39, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, na Rua Anália Franco, nº. 260, apartº. 22. Valor Venal R\$. 333,02. Atibaia, 15 de julho de 1.997. O Escr. Autº.

[Mic. n. 134.287 de 03/07 - Rolo nº 1.135].

João de Amarante Leite
Escrivente Autº

R.5-32.543- Por escritura de venda e compra, lavrada em 04 de março de 1.998, no Serviço Notarial da cidade de Bom Jesus dos Perdões-SP., livro 79, folhas 128, a proprietária no R-4- Ana Paula Dettilio, já qualificada, representada pela procuradora Daniela Moraes Gonçalves, RG. nº. 27.390.135-7-SP., CPF. nº. 166.087.628/10, brasileira,

continua na ficha 02 ...

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico aos Clientes



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSQNV-YW2DR-VKEA-72Y3W>

Prot.: 414246 - Mat.: 32543 - Página 03 de 06.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro n.º 2

Registro Geral

Matrícula n.º 32.543

(ficha nº 2)

IMÓVEL: CONTINUAÇÃO...
solteira, maior, consultora publicitária, domiciliada na cidade de Bom Jesus dos Perdões-SP., na Rua Nossa Senhora da Consolação, nº. 584, nos termos da procuração e substabelecimento lavrados no Serviço Notarial da cidade de Bom Jesus dos Perdões-SP., livro 23 e 80, folhas 24 e 92, em 19 de junho de 1.997 e 27 de fevereiro de 1.998, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula a JOSÉ PEDRO TEREZA, RG. nº. 4.557.590-SP., CPF. nº. 292.586.008/78, brasileiro, motorista, casado no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, com VENINA PINHEIRO TEREZA, RG. nº. 18.008.450-SP., CPF. nº. 084.805.828/39, brasileira, dona-de-casa, domiciliado na cidade de Nazaré Paulista-SP., no Bairro dos Quatro Cantos. VALOR R\$. 3.100,00. Atibaia, 16 de março de 1.998. O Escrevente Autorizado,
[Microfilme nº.139.213 de 06/03 - Bolo nº. 1.300].

João de Amarante Leite
escrevente aut.

Av.6-32.543- Em cumprimento à R. determinação da R. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração sequencial dos atos desta matrícula obedecerá à forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 26 de dezembro de 2.000. O Escr. Autz.

German Cavallini Mendes

Av.08/32.543 - Ex officio - RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS - Fica retificada a numeração dos 07 atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como sequência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se na Av.I até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 04 de janeiro de 2011. O Escrevente,

Filvêo Alexandre Finsco

(continua no verso)

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Especializado



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSQNV-YW2DR-VKEA-72Y3W>

Prot.: 414246 - Mat.: 32543 - Página 04 de 06.

32.543

02

Av.09/32.543 - Protocolo n. 235.997 de 15/12/2010 - **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS** - Conforme R.1 na matrícula n. 31.983, foram impostas ao loteamento **Colina do Sol**, as seguintes restrições urbanísticas: a) pela Prefeitura: o loteamento tem, de um modo geral, caráter residencial, sendo permitida a construção de prédios em lotes de esquina e vedada a construção de prédios destinados à instalação de indústrias; as construções deverão obedecer aos recuos mínimos estabelecidos no Código de Obras do Município; os lotes não poderão ser subdivididos nem conter mais de uma habitação; nas ruas e trechos de ruas em que a inclinação seja igual ou superior a oito por cento, os lotes somente poderão receber construções após as obras de execução de guias e sarjetas; b) pelo Ministério da Aeronáutica: as edificações no loteamento deverão ter suas alturas delimitadas pelos gabaritos do Plano Básico de Proteção ao Aeródromo de Atibaia, cf. Dec. n° 83.399/1979. Atibaia, 04 de janeiro de 2011. O Escrevente,

Flávio Alexandre Finco

Av.10/32.543 - Protocolo n. 235.997 de 15/12/2010 - **ÓBITO** - Pela certidão de Óbito do Registro Civil da Sede - Comarca de Guarulhos-SP, livro C-266, folhas 30-V, termo n° 146.142, a proprietária **VENINA PINHEIRO TEREZA**, faleceu em 23/07/2007. Atibaia, 04 de janeiro de 2011. O Escrevente,

Flávio Alexandre Finco

R.11/32.543 - Protocolo n. 235.997 de 15/12/2010 - **FORMAL DE PARTILHA** - Pelo Formal de Partilha expedido em 14 de abril de 2008, nos autos de Inventário dos bens deixados pelo falecimento de **VENINA PINHEIRO TEREZA**, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Atibaia-SP, proc. n°. 3.499/07, homologado por sentença de 24/03/2008, transitada em julgado, o imóvel aqui matriculado, avaliado em R\$ 6.707,52, em partilha, coube ao viúvo-meeiro **JOSÉ PEDRO TEREZA**, brasileiro, lavrador, RG 4.557.590 SSP/SP, CPF 292.586.008-78, residente e domiciliado na Rua Santo Antonio, n° 70, Centro, Bom Jesus dos Perdões-SP. Consta o recolhimento do ITCMD, bem como a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Valor Venal R\$ 7.759,68. Valor Venal Base R\$ 3.879,84. Atibaia, 04 de janeiro de 2011. O Escrevente,

Flávio Alexandre Finco

(continua na ficha 03)

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSQNV-YW2DR-VKEA-72Y3W>

Prot.: 414246 - Mat.: 32543 - Página 05 de 06.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
32.543

FOLHA
03

R.12/32.543 - Protocolo nº 235.998 de 15/12/2010 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 10 de dezembro de 2010, no Registro Civil e Tabelionato de Notas de Bom Jesus dos Perdões-SP, livro 163, folhas 195/197, o proprietário JOSÉ PEDRO TEREZA, já qualificado, vendeu o imóvel aqui matriculado à **GERSON LUIS KISBERI**, brasileiro, motorista, RG: 21.230.397 SSP/SP, CPF: 252.124.288-82, e sua mulher **NIVEA QUEIROZ KISBERI**, brasileira, assistente administrativa, RG: 21.295.853 SSP/SP, CPF: 160.484.558-95, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 16/05/2003, residentes e domiciliados na Rua Alcebiades Chicaroni, nº 530, Jardim Alvinópolis, Atibaia-SP, pelo preço de R\$ 8.000,00, do qual foi dado quitação. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 160,00 sobre a avaliação de R\$ 8.000,00, paga em 13/12/2010. Atibaia, 04 de janeiro de 2011. O Escrevente,

Flávio Alexandre Finco

Av.13/32.543 - Protocolo n. 365.048 de 27/09/2021 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 006.0C.15.01651.308. Atibaia, 05 de outubro de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485331WF000281574LQ219.

Arthur Henrique Celante

R.14/32.543 - Protocolo nº 365.048 de 27/09/2021 - **VENDA E COMPRA** - **Título:** Escritura pública de venda e compra, lavrada em 24 de setembro de 2021, no 1º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 1.286, folhas 253/256. **Objeto:** o imóvel aqui matriculado. **Transmitentes:** GERSON LUIS KISBERI e sua mulher NIVEA QUEIROZ KISBERI, já qualificados. **Adquirente:** **ISABELLA SANTOS DE SOUZA ROCHA**, brasileira, psicóloga, RG: 28.289.513 SSP/SP, CPF: 270.632.608-55, divorciada desde 17/07/2013, residente e domiciliada à Rua 1, Vista Alegre, lote 17, Quadra B, Guaxinduba, Bom Jesus dos Perdões-SP. **Preço:** R\$ 120.000,00 do qual foi dado quitação. **Observações:** Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI nº 5309299/2021 no valor de R\$ 2.400,00 paga em 24/09/2021. Atibaia, 05 de outubro de 2021. O Escrevente,

Selo digital: 120485321QT000281575SE21P.

Arthur Henrique Celante

(continua no verso)

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Competência



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSQNV-YW2DR-VKEA-72Y3W>

Prot.: 414246 - Mat.: 32543 - Página 06 de 06.

MATRÍCULA

32.543

FICHA

03

Av.15/32.543 – Protocolo eletrônico n. 414.246 de 27/09/2024 – **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela Unidade de Processamento Judicial III - São Paulo - SP, em 26/09/2024, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº **0028931-38.2022.8.26.0100**, protocolo PH000535859, que MARIO LOPES CORREIA, CPF: 063.771.148-34, move em face de ISABELLA SANTOS DE SOUZA ROCHA GUSHIKEN, já qualificada, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária a executada. Valor da causa: R\$ 140.169,64. Atibaia, 14 de outubro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485321PF000605133TK249.

Francisco José de Camargo Viana

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, extraída por processo reprográfico, foi expedida de acordo com o artigo 19 da Lei 6.015/73, estando de conformidade com o original arquivado neste registro e acompanha o título a que se refere. Esta certidão serve de filiação vintenária nos casos da matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. O Escrevente, Emily de Oliveira Silva.

Atibaia-SP, 16 de outubro de 2024.

Selo nº 1204853C3ID000605134FV24T

Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 42,22	R\$: 12,00	R\$: 8,21	R\$: 2,22	R\$: 2,90	R\$: 2,03	R\$: 0,84	R\$: 70,42
Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").							

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

KAIQUE ABRAHÃO OLIVEIRA SILVA BARBERINO
CRECI/SP Nº 288362-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **91FB97E9BF**

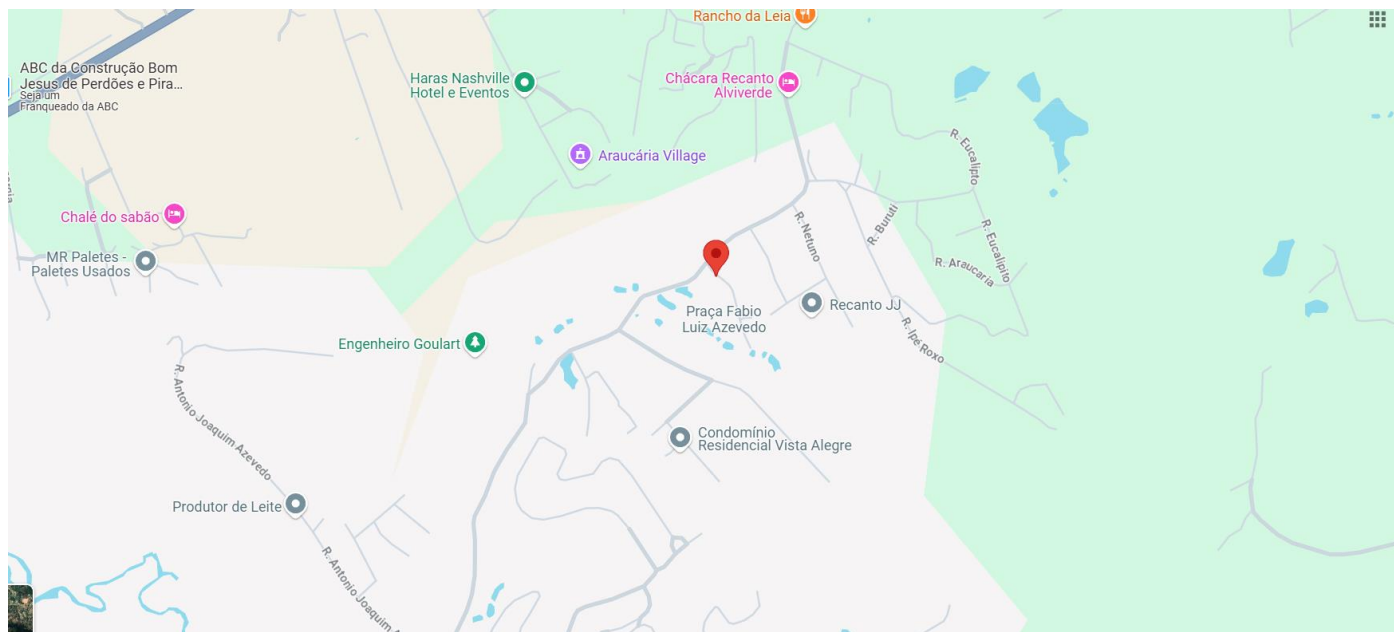
Data/hora de emissão: **12 de novembro de 2024 às 1h27m23s**

Válida até: **1h27m23s de 12 de dezembro de 2024**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

A PEDIDO DO DR. WALDIR NOVELLI DIAS**REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE BOM - JESUS DOS PERDOES**

Dr. Waldir,

De acordo com a solicitação para avaliação, apresentamos a conclusão, quanto ao valor de comercialização de um imóvel assim descrito, **MATRÍCULA Nº 32.543** MÓVEL: *"Lote nº 15 da quadra C, do loteamento "Colina do Sol", no bairro de Guaxinduva, perímetro urbano do município de Bom - Jesus dos Perdoes, desta comarca de Atibaia-SP, com a área de 822,00M²., medindo linearmente, 24,00 m. de frente para a Rua 3; do lado direito, da frente aos fundos, confronta com o lote 16, medindo 34,50 m .; do lado esquerdo confronta com o lote 14, medindo 34,00 m., e nos fundos, confronta com os lotes 3 e 4, medindo 24.00M²."* **De acordo com cadastro na Prefeitura de Bom Jesus dos Perdoes, a uma construção de 183,64M².**

1º CRI DO IMÓVEIS DE ATIBAIA-SP**Método de Avaliação:**

A avaliação do imóvel localizado no **Município De Bom Jesus Dos Perdoes-Sp**, bairro *Guaxinduva*, foi realizada com base em informações obtidas junto a instituições e profissionais especializados no mercado imobiliário no local. Utilizamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que define o valor do imóvel por meio da comparação com propriedades de características similares na mesma região.

Consultamos informações de mercado fornecidas por instituições imobiliárias e especialistas atuantes em, Bom Jesus Dos Perdoes-Sp, utilizamos também, com base em anúncios online de propriedades semelhantes na mesma área e considerando a localização mais próxima, identificamos imóveis com as mesmas condições a do imóvel avaliando, não é possível determinar especificamente as

características, acessões ou melhorias feitas no imóvel devido à falta de informações detalhadas não encontradas ("matrícula do imóvel") por esse motivo não sabemos especificar as características atuais do bem, melhorias realizadas ou acessões no local.

SEM VISITAÇÃO IN LOCO

Portanto, o cálculo se baseia exclusivamente no valor médio por **M²** quadrado de **LOTE/CASA**, na região, refletindo as condições, M² e tendências atuais do mercado imobiliário em Bom Jesus Dos Perdoes-Sp.

Conclui-se, com relação ao presente imóvel entendemos que o valor de mercado no mês de novembro de 2024, considerando sua localização, e ainda as atuais condições do imóvel. Portanto, imóvel de **MATRÍCULA Nº 32.543 1º CRI DO IMÓVEIS DE ATIBAIA-SP** MÓVEL: *"Lote nº 15 da quadra C, do loteamento "Colina do Sol", no bairro de Guaxinduva, perímetro urbano do município de Bom - Jesus dos Perdoes, desta comarca de Atibaia-SP, com a área de 822,00M².,.* Entendemos que o valor de mercado, é de aproximadamente **R\$ 950.000,00** (novecentos e cinquenta mil reais).

Desde já nos colocamos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo – SP, 12 de novembro de 2024

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA – CRECI nº 177073-F





Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CRECI/SP Nº 177073-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **E44866E1FA**

Data/hora de emissão: **12 de novembro de 2024 às 1h54m41s**

Válida até: **1h54m41s de 12 de dezembro de 2024**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

SOLICITANTE: DR. WALDIR NOVELLI DIAS**REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL****(BOM JESUS DOS PERDÕES-SP)**

De acordo com a solicitação para avaliação, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização de um imóvel assim descrito na **MATRÍCULA Nº 32.543**, sob **CRI DE IMÓVEIS DE ATIBAIA-SP**.

Terreno e Construção em Loteamento Fechado - Colina do Sol, Bom Jesus dos Perdões – SP. Imóvel de destaque em loteamento tranquilo, com fácil acesso e ampla área privativa

Descrição: Lote nº 15, Quadra C - Bairro Guaxinduva - Loteamento Colina do Sol Localizado em **Bom Jesus dos Perdões**, a poucos minutos de Atibaia, este imóvel se destaca pela sua **ampla área de 822 m²** e **construção de 186 m²**. Com uma localização privilegiada no loteamento, o imóvel oferece uma vista para áreas verdes e muita privacidade. A **Rua 3**, onde está localizado, possui fácil acesso e é próxima à portaria, proporcionando comodidade e segurança aos moradores.

Detalhes do Terreno:

- **Frente:** 24 m com vista para a Rua 3, o que facilita o acesso ao imóvel
- **Lado Direito:** 34,5 m de profundidade, fazendo divisa com o Lote 16
- **Lado Esquerdo:** 34 m, limitando-se com o Lote 14
- **Fundos:** 24 m, confrontando com os lotes 3 e 4, trazendo um ar de privacidade ao espaço

Destaques da Construção:

- **Área construída de 183,66 m²**, com estrutura pronta para ampliação e/ou personalização

Em pesquisa de mercado realizada com corretores que trabalham com imóveis na mesma localização, recebi a informação de que existem imóveis com valor de **R\$ 4.500,00 a R\$ 5.500/M², PARA TERRENO/CONSTRUÇÃO**, dependendo do acabamento, divisões, localização e tamanho do imóvel.

Foi utilizado como parâmetro unidades disponíveis a venda na internet, na mesma localidade, pois trata-se de uma área com grande variação de valores imobiliários, podendo os referenciais serem maiores ou menores, a depender do imóvel em anúncio.

Esse método requer o tratamento estatístico dos dados pesquisados, que são a Metodologia Científica, que usa a Estatística Inferencial e é mais utilizada por ser mais

confiável, efetuamos pesquisas na internet e conseguimos estabelecer o estudo da região em especial do condomínio que possui unidades a venda.

Acrescido a isso, esta avaliação efetuou análise documental apenas, com levantamento da **Certidão de Matrícula** do Imóvel, este corretor declara que não esteve **em diligência in loco**.

Importante esclarecer ao interessado que sendo necessário, poderá ser realizada visita ao imóvel para verificar seu estado de conservação.

A presente avaliação levou em consideração apenas o valor do **M²** quadrado praticado na região do imóvel, buscando anúncios de imóveis semelhantes e tirando a média de preço.

Chegamos à conclusão de que o valor de mercado em NOVENBRO de 2024, para imóvel, de **MATRÍCULA Nº 32.543**, sob **CRI DE IMÓVEIS DE ATIBAIA-SP** IMÓVEL: *"Lote nº 15 da quadra C, do loteamento "Colina do Sol", no bairro de Guaxinduva, perímetro urbano do município de Bom - Jesus dos Perdoes, desta comarca de Atibaia-SP, é de **APROXIMADAMENTE R\$ 900.000,00** (novecentos mil reais).*

Desde já nos colocamos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo – SP, 11 novembro de 2024



ANTÔNIO FRANCISO DA SILVA
Corretor de imóveis - CRECISP nº 06605



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ANTONIO FRANCISCO DA SILVA
CRECI/SP Nº 006605-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **D264C792EC**

Data/hora de emissão: **12 de novembro de 2024 às 1h55m25s**

Válida até: **1h55m25s de 12 de dezembro de 2024**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 928.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Novembro/2024 a Fevereiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

457 dias

1,056259

Percentual correspondente

457 dias

5,625895 %

Valor corrigido para 01/02/2026

(=)

R\$ 980.208,30

Sub Total

(=)

R\$ 980.208,30

Valor total

(=)

R\$ 980.208,30[Retornar](#) [Imprimir](#)