

Processo: 0019577-11.2017.8.26.0602

Ação: Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança Inadimplemento - Cumprimento de Sentença

Forum: 5 VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA - SP

Requerente: Gama Administração e Empreendimentos Ltda

Requerido: LF Serviços Temporários Ltda

EXMO. Juiz DE DIREITO DR. PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO

Marcus Milanez, Avaliador Imobiliário(a) com registro no CRECI de SP sob o nº 213203 e registro no CNAI sob o nº 32847 domiciliado à Rua Atanázio Soares, 1212 - Sorocaba/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário(a) designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM nº 2192

(Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (d.o.u. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, e com as resoluções do conselho federal de corretores de imóveis (cofeci) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (d.o.u. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (d.o.u. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para a elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. os critérios para elaboração do laudo de avaliação de imóvel são determinados pela ABNT— Associação Brasileira de Normas Técnicas — e, portanto, seguem padrões e parâmetros que têm como base a nbr 14.653. o método aplicado foi o método comparativo direto, para instrução do processo em referência.

IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado, está localizado à Rua Laurindo Marques, 395, (Pantanal Country Club) - Vila Americana, Cep 18272 135, Tatuí - SP

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo de avaliação de imóvel rural para cumprimento de sentença de inadimplemento (imóvel penhorado), é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para instrução do processo em referência.

Ação: Despejo por Falta de Pagamento Cumulado com Cobrança Inadimplemento - Cumprimento de Sentença

Interessado: Gama Administração e Empreendimentos Ltda, representado pelo advogado Dr. David Ferrari Junior OAB 93.067 SP

Sumário**IMÓVEL AVALIADO****FINALIDADE****IMÓVEL AVALIANDO****VISTORIA****CONTEXTO URBANO****ANÁLISE MERCADOLÓGICA****METODOLOGIA UTILIZADA****PESQUISA DE MERCADO****EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS****VALOR DO IMÓVEL AVALIADO****CONCLUSÃO****ANEXOS****FICHA DESCRITIVA DO IMÓVEL AVALIADO****COMPARATIVOS****CURRICULUM DO AVALIADOR**

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Pedro Lucio Antunes Quevedo, está localizado à Rua Laurindo Marques, 395, (Pantanal Country Club) - Vila Americana. Tatuí - SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 9556 (CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - TATUÍ - SP), nos seguintes termos:

“Imóvel com área de 41431.00 m², uso misto, comercial e residencial, número de cadastro 16299, inscrição cadastral 0487.0021, (Prefeitura de Tatuí) Zona 10 e matrícula 9556, com áreas construídas totalizando 937,46 m².”

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 19/02/2022.

Trata-se de um(a) Chácara, com área total de 41.431,00 m², de padrão construtivo baixo, em estado de conservação que podemos caracterizar como entre regular e simples reparos. O imóvel avaliado possui um estacionamento descoberto com 50 vagas, com as seguintes características do empreendimento: quadra esporte, salão de festas, imóvel com simples residência de 2 quartos, 1 banheiros, 1 cozinha, 1 sala de estar, 1 área de serviço churrasqueira, fogão a lenha, piscina, poço artesiano, pequena construção (área de depósito), construção de dois imóveis comerciais dentro da área, sendo um salão atualmente locado para uma pequena igreja e outra sendo um salão de área coberta com escritório, banheiros, masculino e feminino, bar, para funcionamento de eventos comemorativos, constituído(a) de 2 quartos, 1 suíte, 2 banheiros para o público masculino e 2 para o público feminino, 1 cozinha, 1 sala de estar, camarim, vestiário, 1 bar, guichê, espaço do salão com capacidade para 250 pessoas onde aguardam renovação do alvará de funcionamento (Pantanal Country Club) conforme informação do Sr. Herotides (caseiro).

Atualmente o imóvel avaliado encontra-se ocupado pelo proprietário.

A vistoria do imóvel foi possível apenas na quarta viagem de Sorocaba a Tatuí, onde consegui localizar o caseiro Sr. Herotides e fazer a vistoria do imóvel, onde o tempo estava favorável para nossa diligência e trabalho fotográfico.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O bairro Vila Americana está localizado na cidade de Tatuí, estado de São Paulo, região Sudeste do Brasil, bairro composto por doze ruas e vias, pequenos comércios locais e ônibus em frente.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Bom local para chácaras, residências e comércio locais, com ruas e vias de fácil acesso. Apenas a 12 minutos do centro de Tatuí (8.0 km). Conforme informações colhidas junto a agentes imobiliários que atuam na região, o imóvel, devido sua localização e condições, possui ótima comercialização com previsão de ocorrer em médio prazo.

TRANSPORTE

Para quem utiliza o transporte coletivo, há pontos espalhados pelo bairro.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 6 (seis) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Vila Americana Tatuí		10.000,00	480.000,00	48,00
2	Vila Americana Tatuí		10.000,00	450.000,00	45,00
3	Vila Americana Tatuí		3.520,00	300.000,00	85,23
4	Vila Americana Tatuí		20.000,00	750.000,00	37,50
5	Tatuí		98.000,00	5.000.000,00	51,02
6	Tatuí		23.900,00	880.000,00	36,82

* Preço tipo "Oferta"

Valor médio do imóvel avaliado = R\$ 2.096.186,01 *

*utilizando a média de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 50,59) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (41.431,00 m²)

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, caso o imóvel esteja no valor de mercado, será considerado o fator de oferta igual a "0" (zero).

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Vila Americana Tatuí		10.000,00	480.000,00	48,00
2	Vila Americana Tatuí		10.000,00	450.000,00	45,00
3	Vila Americana Tatuí		3.520,00	300.000,00	85,23
4	Vila Americana Tatuí		20.000,00	750.000,00	37,50
5	Tatuí		98.000,00	5.000.000,00	51,02
6	Tatuí		23.900,00	880.000,00	36,82

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 0%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:

Fórmula Média
Aritmética =

Somatório dos valores pesquisados
Número de valores

Média Aritmética =

R\$ 303,57
6

Média Aritmética = R\$ 50,59 / m²

Valor reduzido do imóvel avaliado = R\$ 2.096.186,01 *

*utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 50,59) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (41.431,00 m²)

2) Cálculo da Média Ponderada:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Vila Americana Tatuí		10.000,00	480.000,00	48,00
2	Vila Americana Tatuí		10.000,00	450.000,00	45,00
3	Vila Americana Tatuí		3.520,00	300.000,00	85,23
4	Vila Americana Tatuí		20.000,00	750.000,00	37,50
5	Tatuí		98.000,00	5.000.000,00	51,02
6	Tatuí		23.900,00	880.000,00	36,82

Fórmula Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$
--

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 303,57}}{6}$
--

Média Ponderada = R\$ 50,59 / m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL **AVALIADO**

Valor do imóvel Avaliado = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliado = 41.431,00 m² x R\$ 50,59

Valor do imóvel avaliado = R\$ 2.096.186,01

Portanto:

Valor do Imóvel Avaliado

R\$ 2.096.186,01 (dois milhões, noventa e seis mil cento e oitenta e seis de reais e um centavo)

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, flutuações e tendências da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste laudo técnico de análise mercadológica é de R\$ 2.096.186,01 (dois milhões, noventa e seis mil cento e oitenta e seis de reais e um centavo).**

Validade do Parecer: Este documento terá validade de 180 dias a partir da data de sua elaboração.

Sorocaba/SP, 24 de fevereiro de 2022.



Marcus Milanez

Avaliador Imobiliário(a)

CRECI nº 213203 / SP

CNAI nº 32847

Rua Atanázio Soares, 1212 - Sorocaba/SP

Fone: (15) 99160-5682

E-mail: marcusmilanez@hotmail.com

Site: www.milanezpericias.com.br

ANEXOS

Anexo 1

**DESCRIÇÃO DETALHADA,
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E DOCUMENTOS
DO IMÓVEL AVALIADO**

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliado

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **9556**
- Cartório: **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - TATUÍ - SP**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **Pedro Lúcio Antunes Quevedo**
- Endereço: **Rua Laurindo Marques, 395**
- Complemento:
- Bairro: **Vila Americana**
- Município: **Tatuí**
- UF: **SP**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Chácara**
- Agrupamento: **conjunto de unidades mista, residencial e comercial**
- Utilização: **misto (residencial - comercial)**
- Idade (Aparente): **20 anos**
- Endereço: **Rua Laurindo Marques, 395**
- Complemento: **(Pantanal Country Club)**
- Bairro: **Vila Americana**
- Município: **Tatuí**
- UF: **SP**
- Mapa Localização:



- Descrição do imóvel: **Imóvel com área de 41431.00 m², uso misto, comercial e residencial, Número de cadastro 16299, inscrição cadastral 0487.0021, (Prefeitura de Tatuí) Zona 10 e matrícula 9556, com áreas construídas totalizando 541,30 m².**

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: **41.431,00 m²**
- Área Construída e aferida conforme planta Eng Civil em anexo : **937,46 m²**
- Área Privada: **0,00 m²**
- Área Comum: **0,00 m²**
- Área Fracionada: **0,00 m²**
- Área Real Total: **41.431,00 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **iluminação pública, serviço de coleta de lixo, rede telefônica, rede de energia elétrica, rede de esgoto, linha de transporte público, trata se de área rural, com pavimentação de concreto em forma sextavada, próprio para rua e estrada em sítios, rede de luz e água, ponto de ônibus na frente, mini mercado no próprio bairro.**

3 - Características do terreno:

- Frente: **82,47 m**
- Fundos: **0 m**
- Profundidade: **0 m**

- Topografia: **plana**
- Forma: **irregular**
- Orientação:
- Situação: **meio quadra**
- Proteção: **muro**
 - Observações: **Muro na frente, cerca aos lados e ao fundo não há proteção devido fazer fundo com o Rio Tatuí.**

4 - Características da edificação: **Uma Chácara, de padrão construtivo médio baixo, em estado de conservação que podemos caracterizar como entre regular e reparos simples. O imóvel avaliado possui estacionamento descoberto com 50 vagas, com as seguintes características do empreendimento: churrasqueira, fogão à lenha, piscina, quadra, salão de festas, imóvel com simples residência de 2 quartos, poço artesiano, quadra de esporte, pequena construção (área de depósito) construção de dois imóveis comerciais dentro da área, um salão comercial, atualmente locado para uma igreja e um salão comercial para eventos comemorativos com bar, camarim, guichê, escritório, cozinha, 2 banheiros para o público masculino e dois para o público feminino, bar, com**

capacidade para 250 pessoas onde aguardam renovação do alvará de funcionamento conforme informação do Sr Herotides (caseiro)

5 – Condomínio e Aluguel

- Tipo do Condomínio:
- Valor do Condomínio: **R\$ 0,00**
- Valor do Aluguel: **R\$ 0,00**
- Data Fim do Contrato:

6 - Dados do Imposto (valor venal):

Cadastro sob nº: **16299**

Valor do Imposto anual: **R\$ 0,00**

Valor do imposto mensal: **R\$ 0,00**

Valor venal do terreno (R\$ 28,42 por m²): **R\$ 1.177.469,02**

Valor venal da construção (R\$ 166,34 por m²): **R\$ 155.938,05**

Perfazendo o valor venal total do imóvel em: **R\$ 1.333.407,07**

7 - Fotos



Foto 1: Igreja(azul)



Foto 2:



Foto 3: Área de Frente



Foto 4:



Foto 5: Frente



Foto 6: Frente



Foto 7: Frente

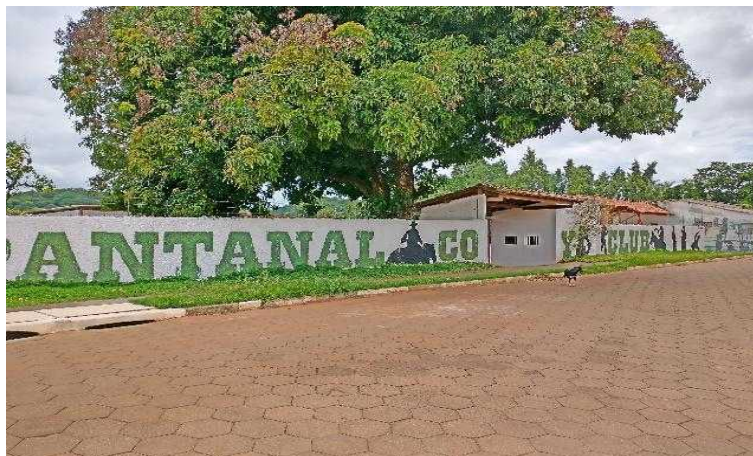


Foto 8: Frente



Foto 9: Frente



Foto 10: Frente



Foto 11: Residência 2 quartos, sala, cozinha, banheiros



Foto 13:



Foto 14: Residência



Foto 15: Churrasqueira, fogão à lenha



Foto 16:



Foto 17:



Foto 18:



Foto 19:



Foto 20: Entrada/Saída 2



Foto 21: Entrada/Saída 1



Foto 22: Entrada 2



Foto 23:



Foto 24:



Foto 25:



Foto 26: Entrada 2



Foto 27: Salão



Foto 28: Escritório



Foto 29:



Foto 30: Estacionamento, Residência e salão esquerda



Foto 32:



Foto 33:



Foto 34:



Foto 35:



Foto 36: Fundos



Foto 37:



Foto 38: Guiche



Foto 39: Igreja interior



Foto 40: Banheiro igreja



Foto 41: Fundos igreja



Foto 42: Igreja interior



Foto 43:



Foto 44:



Foto 45: Salão



Foto 46:



Foto 47: Sala Residência



Foto 48:



Foto 49: Quarto



Foto 50:



Foto 51:



Foto 52: Fundos



Foto 53: Piscina



Foto 54:



Foto 55:



Foto 56:



Foto 57:



Foto 58:



Foto 59:



Foto 60:



Foto 61: Banheiros salão



Foto 62:



Foto 63:



Foto 64:



Foto 65:



Foto 66: Palco



Foto 67: Banheiro vestiário



Foto 68:



Foto 69:



Foto 70: Quadra ao fundo



Foto 71:



Foto 72: Palco show



Foto 73:



Foto 74:



Foto 75: Camarim



Foto 76: Camarim



Foto 77: Camarim



Foto 78: Bar



Foto 79: Bar



Foto 80:



Foto 81:



Foto 82:



Foto 83:



Foto 84:



Foto 85: Quadra ao fundo



Foto 86:



Foto 87:



Foto 88: Piscina



Foto 89: Fundos



Foto 90:



Foto 91:



Foto 92:



Foto 93:



Foto 94:



Foto 95:



Foto 96:

Documentos: Certidão Matrícula 9556 Atualizada em 8 de março de 2022.



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 73c66a74e11042a6460626d12450a237

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - TATUI - SP
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Matrícula — Ficha —
N.º 9556 — N.º 01 — Tatuí, 23 de Janeiro de 1.980.

Imóvel: Uma área de terras com 1,71202 alqueires, ou sejam 4,14,31 ha., situada no Bairro da Barreira, deste distrito e município de Tatuí, dentro das seguintes divisas: começa à beira da Estrada Municipal Tatuí-Boituva junto as divisas do condômino Pedro Lourenço e sua mulher no ponto "B1" e em direção a Boituva, segue pela Estrada Municipal 41,10 metros até o ponto "B2", junto as divisas do Condômino José Rodrigues Marques ou ainda José Marques Rodrigues; faz quadra à esquerda e com este em reta por cercas de meação segue 452 metros até o Rio Tatuí, aí no ponto "P2"; faz quadra à esquerda e subindo o Rio Tatuí, por suas sinuosidades segue 80,50 metros até o quinhão dos Condôminos Pedro Lourenço; faz quadra à esquerda, no ponto "P3" e com os condôminos Pedro Lourenço e sua mulher por reta e cercas de meação segue 433,15 metros até o ponto "I"; faz quadra à esquerda e com os mesmos por reta e cerca de meação segue 49,63 metros até o ponto "J" sempre com os condôminos Pedro Lourenço e sua mulher; faz quadra à direita e por reta e meação de cercas segue 66,10 metros até o ponto de partida, área essa adquirida em maior porção entre os proprietários, pelos títulos aquisitivos citados e que faz parte da propriedade declarada no INCRA - sob nº 631.078.005/4, com a área total de 16,5 ha. e fração mínima de parcelamento 3,0 ha.

Proprietários: José Marques Rodrigues, viúvo (RG.3.131.255 CPF.191.726.648/00), Nicanor Rodrigues Marques ou Nicanor Marques Rodrigues e sua mulher Julia Rodrigues de Campos (CPF.142.215.948/53), Pedro Lourenço (RG.10.205) e sua mulher Benedita Gomes Lourenço (CPF.618.071.768/00) e Emília Marques Conceição de Oliveira, viúva (CPF.138.037.198/87) todos brasileiros, lavradores, residentes neste município de Tatuí.

Títulos Aquisitivos: 41.186 do livro 3-AL (transportado para a matrícula 9450 e 1-9450 do livro 2.

A Oficial do Registro,

Isabelina Marques

continua no verso...

Código de segurança: fe04-8292-7af0-bc69-2ef7-3e3d-56ea-fee5

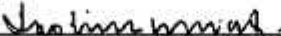
Página: 01

R/1-9556

Em 23 de Janeiro de 1.980.

Pela escritura de divisão amigável lavrada em 08 de Janeiro de 1.980, no 1º cartório local, no livro 508, fls.52,- a área descrita no valor de Cr\$15.000,00 ficou pertencendo à condômina Emília Marques Conceição de Oliveira, já qualificada.

Registrado por:

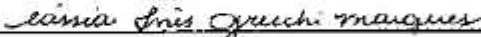


R/2-9556

Em 18 de Outubro de 1984.

Pela escritura de compra e venda, lavrada em 11 de Setembro de 1984, no 2º cartório local, no livro 307, fls.92, Emília Marques Conceição de Oliveira, já qualificada, transmitiu a área de terras descrita pelo preço de Cr\$370.000, para WALTER QUAGLIO, brasileiro, aposentado (RG.2.203.066-SP e CPF. 086.556.698/49), casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com Dina Quaglio, residente na cidade de São Paulo.

Registrado por:

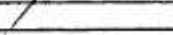


R/3-9.556

Em 20 de Junho de 1.989.

Pela Escritura de Compra e Venda, lavrada em 15 de Junho de 1.989, no 2º Cartório local, no livro 467, fls. 185, Walter Quaglio, aposentado, portador do RG: 2.203.066-SSP-SP e sua mulher Dina Quaglio, do lar, portadora do RG: 9.746.662-SSP-SP, ambos brasileiros, portadores do CIC comum para o casal sob nº 086.556.698-49, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, transmitiram o imóvel descrito, pelo valor de NCz\$ 1.000,00 para PAULO FERNANDO DA SILVA COSTA, brasileiro, diretor de vendas, portador do CIC: - 971.241.258-04 e do RG: 9.945.066-SSP-SP, casado com Edna - Maria Favaro Costa (brasileira, do lar, CIC comum com o marido e RG: 16.987.317-SSP-SP), sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residente e domiciliado em São Paulo-Capital. Imóvel esse cadastrado no -- MIRAD sob nº 631.078.018/350-1.

Registrado por:



R/4-9.556

Em 17 de Janeiro de 1.992.

continua na ficha nº 02....

.onr

Certidão emitida pelo SIREI
www.registadores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Competitivo

saec

Este documento foi assinado digitalmente por GABRIELA VIEIRA - 08/03/2022 11:22 PROTOCOLO: SZ2030062391D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 73c66a74e11042a6460626d12450a237

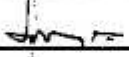
Livro Nº 2 - Registro Geral

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE TATUI - S. PAULO

MATRÍCULA	FOLHA
9.556	02

Tatui, 17 de Janeiro de 1992.

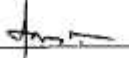
Pela escritura de compra e venda, lavrada em 10 de Janeiro de 1.992, no 2º Cartório local, no livro 497 às fls. 197, Paulo Fernando da Silva Costa e sua mulher Edna Maria Favaro Costa, já qualificados, transmitiram o imóvel descrito, pelo valor de Cr\$ 2.850.000,00 para Ivo Xavier de Oliveira, brasileiro, diretor de vendas, portador do RG.12.645.229-5-SSP-SP e CIO.010.919.948/03, casado com Aparecida Junia Mazzeo Guimarães de Oliveira, (brasileira, advogada, RG.13.949.361-SSP-SP e CIO.088.852.188/06), sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residente e domiciliado à rua Fernão Dias nº 509, Pinheiros, em São Paulo. Imóvel esse cadastrado no INCRA sob nº 631.078.018.350-1-exercício de 1.991.

Registrado por:  Luiz Carlos Telles Nunes. E.

R/5-9.556

Em 02 de janeiro de 2.001.

Conforme mandado judicial expedido em 22 de novembro de 2.000, pela Vara do Trabalho de Tatui-SP, assinado pelo MM Juiz de Direito, Dr. Renan Ravel Rodrigues Fagundes, passado nos autos nº 00.262/1998-0-RT, requerido por Fábio de Oliveira, RG nº 33.130.938-5, CTPS 049788/0146, servente de pedreiro, brasileiro, residente na rua Antonio Carlos Santos Bueno, nº 208, nesta cidade de Tatui-SP, em relação a Ivo Xavier de Oliveira, RG nº 12.645.229-5-SSP/SP e CPF nº 010.919.948-03, casado, diretor de venda, brasileiro, residente na rua Fernão Dias, nº 509, Pinheiros-São Paulo-SP, procedo o registro da PENHORA do imóvel descrito, para assegurar a importância de R\$ 2.470,26 (dois mil, quatrocentos e setenta reais e vinte e seis centavos), em 22/11/2.000. Imóvel esse avaliado em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Foi nomeado depositário do bem penhorado, Antonio Dias Bicudo, brasileiro, pedreiro, casado, RG nº 11.241.024-SSP/SP e CPF nº 930.869.208-82, residente na rua Antonio de Souza Quevedo, nº 511, Vila Angélica, nesta cidade de Tatui-SP.

Registrado por:  Luiz Carlos Telles Nunes.

R/6-9.556

Em 04 de Agosto de 2.004.

Em cumprimento ao mandado judicial nº 074/2.004 expedido em 01 de junho de 2.004, continua no verso. ...

Código de segurança: fe04-8292-7af0-bc69-2ef7-3e3d-56ea-fee5

Página: 02

saec
Certidão emitida pelo SIAJ
www.registadores.onr.org.br
Serviço de Atendimento
Eletrônico Competitivo

Essa documentação foi assinada digitalmente por GABRIELA VIEIRA - 08/03/2022 11:22 PROTOCOLO: SZ200062891D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 73c66a74e11042a6460626d12450a237

MATRÍCULA	FOLHA
9.556	002
	verso

pela Vara do Trabalho de Tatui, assinado pelo MM Juiz do Trabalho Dr. Renan Ravel Rodrigues Fagundes, passado nos autos n.º 01382-1999-116-15-00-9, requerida por Silvio Renato Rala, RG n.º 19.594.427, CTPS 50569-S.0220-SP, solteiro, pedreiro, brasileiro, residente na Rua Ykakysaky, n.º 04, Vila Menk, Carapicuíba-SP, em relação a Pantanal Country Club, com sede na Rua Laurindo Marques, n.º 445, Bairro Americana; CNPJ n.º 03.031.512/0001-03, procedo o registro da **PENHORA** do imóvel descrito, havido pelo registro 4-9.556 no livro 02, para garantia da dívida no valor de R\$5.804,72 (cinco mil, oitocentos e quatro reais e setenta e dois centavos). Imóvel esse avaliado em R\$80.000,00 (oitenta mil reais). Foi nomeado depositário do bem penhorado, Ivo Xavier de Oliveira, brasileiro, proprietário, RG n.º 12.645.229-5-SSP/SP e CPF n.º 020.919.948-03, casado, gerente, residente na Rua Laurindo Marques, n.º 521, Bairro da Americana, Tatui-SP.

Registrado por, Luiz Antonio Romanholi.

AV/7-9.556

Em 04 de Agosto de 2.004

Em cumprimento ao mandado judicial expedido em 01 de junho de 2.004, pela Vara do Trabalho de Tatui, assinado pelo MM Juiz do Trabalho Dr. Renan Ravel Rodrigues Fagundes, passado nos autos n.º 01382-1999-116-15-00-9, requerida por Silvio Renato Rala em relação a Pantanal Contry Club e Ivo Xavier de Oliveira, procedo esta averbação para ficar constando que foi estendida a execução na pessoa do sócio da executada, Ivo Xavier de Oliveira.

Averbado por, Luiz Antonio Romanholi.

AV/8-9.556

Em 11 de Novembro de 2.005.

Conforme ofício n.º 493/2005, expedido em 02 de Junho de 2.005, pelo Juízo de Direito da Vara do Trabalho de Tatui-SP, assinado pelo MM Juiz de Direito Dr. José Antonio Dosualdo, passado nos autos n.º 01382-1999-116-15-00-9-RT, requerido por Silvio Renato Rala em relação a Pantanal Country Club, procedo esta averbação para ficar constando o **levantamento** da penhora registrada sob n.º 6-9.556 no livro 02, e AV/7-9.556 no livro 02.

Averbado por, Luiz Antonio Romanholi.

AV/9/9.556

Tatui, 25 de janeiro de 2012.

Fica **cancelado** o R.5, conforme autorização constante da Ata de Audiência,

MOD. 1

Continua na ficha 03

Continua na ficha 03

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Competitivo
Certidão emitida pelo SISEI
www.registadores.onr.org.br

Essa documentação foi assinada digitalmente por GABRIELA VIEIRA - 08/03/2022 11:22 PROTOCOLO: S22030062391D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 73c66a74e11042a6460626d12450a237

Livro Nº 2 - Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI (SP).
Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quatara e Tatuí.

MATRÍCULA
9.556

FICHA
03

Tatuí, 25 de Janeiro de 2012

com natureza de ofício (nº 342/2.010), extraída do processo nº 00262-1998-116-15-00-0, da Vara do Trabalho local, em 15 de abril de 2010.

Averbado por Edison Xavier - Substituto Legal.

R.10/9.556

Tatuí, 23 de fevereiro de 2012.

Por *Carta de Sentença e Aditamento*, extraída dos autos de Procedimento Ordinário, em 18 de agosto de 2009, processo nº 019.01.2002.000895-6, que tramitou pela 3ª Vara Cível da Comarca de Americana(SP), promovido em face de Ivo Xavier de Oliveira, Auro Moreira e Antônio José Jardim, a *propriedade do imóvel*, havida pelo R.4, é transferida ao requerente MARCO ANTÔNIO SCARSO, brasileiro, solteiro, vendedor, RG nº 18.024.878-SSP-SP, CPF nº 096.670.848-25, residente e domiciliado no Município de Americana(SP), na rua das Acácias, nº 774, pelo valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Cadastro nº 631.078.018.350-1; área de 4,1431 hectares; módulo rural 0,00 hectare; nº de módulos rurais 0,00; módulo fiscal 18,00 hectares; nº de módulos fiscais 0,2301; fração mínima de parcelamento 2,0 hectares.

Registrado por Edison Xavier - Substituto Legal.

AV.11/9.556 (Protocolo nº 232.201 de 19/3/2014) Tatuí, 27 de março de 2014.

O nome correto do proprietário é Marcos Antônio Scarso, conforme certidão da matrícula nº 121418.01.55.1970.1.00002.135.0000833-89, expedida pelo Registro Civil de Americana(SP), em 09 de janeiro de 2.013, anexada à Escritura abaixo referida.

Averbado por Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

R.12/9.556 (Protocolo nº 232.201 de 19/03/2014) Tatuí, 27 de março de 2014.

Por *Escritura de Venda e Compra*, lavrada no livro 674, fls. 285/290, pelo 1º Tabelionato de Americana(SP), em 08 de janeiro de 2.013, Marcos Antônio Scarso transfere a propriedade, havida pelo R.10, a PEDRO LUCIO ANTUNES QUEVEDO, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, RG nº 4.359.589-SSP.

Continua no verso.

Código de segurança: fe04-8292-7af0-bc69-2ef7-3e3d-56ea-fee5

Página: 03

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.oni.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 73c66a74e11042a6460626d12450a237

MATRÍCULA 9.556	FICHA 03 verso
SP, CPF nº 241.018.008-63, residente e domiciliado neste Município de Tatuí(SP), na rua Treze de Maio, nº 391, pelo preço de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).	
Registrado por Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.	
AV.13/9.556 (Protocolo nº 237.101 de 06/11/2014) Tatuí, 18 de novembro de 2014	
Foi dada em CAUÇÃO esta propriedade, para a garantia do Contrato de Locação de Não Residencial, no qual figura como caucionante o proprietário Pedro Lucio Antunes Quevedo, firmado no Município de Sorocaba(SP), em 10 de dezembro de 2013, entre a locadora Gama Administração e Empreendimentos Ltda., CNPJ nº 08.404.994/0001-13, e a locatária LF Serviços Temporários Ltda., CNPJ nº 13.538.045/0001-66, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, com início em 10.12.2013 e término em 10.12.2016, cujo valor locativo é de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais), reajustado conforme cláusula décima oitava. Demais condições constantes do contrato, arquivado em Cartório, por microfilme.	
Averbado por Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.	
AV.14/9.556 (Protocolo nº 246.545 de 09/12/2015) Tatuí, 16 de dezembro de 2015	
Tramita perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba(SP), ação de Despejo por falta de pagamento cumulado com Cobrança, promovida por Gama Administração e Empreendimentos Ltda., CNPJ nº 08.404.994/0001-13, em face de Pedro Lucio Antunes Quevedo, cujo valor da causa é de R\$ 42.575,51 (quarenta e dois mil, quinhentos e setenta e cinco reais e cinquenta e um centavos), conforme ofício de 16.11.2015, instruído com r. Decisão de 13 de novembro de 2015, proferida nos autos do processo nº 1003487-76.2015.8.26.0602 (241/2015).	
Averbado por Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.	
AV.15/9.556 (Protocolo nº 289.419 de 22/03/2021) Tatuí, 07 de abril de 2021 Selo digital.11999032102894197Q5Y2E21J	
Foi efetuada a penhora desta propriedade, para assegurar a importância de R\$ 346.718,36 (trezentos e quarenta e seis mil, setecentos e dezoito reais e trinta e seis centavos), conforme certidão extraída da Execução Civil nº	

Continua na ficha 04

Continua na ficha 04

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Competitivo
 Certidão emitida pelo SISEI
www.registadores.oni.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por GABRIELA VEIRA - 08/03/2022 11:22 PROTOCOLO: S22030062391D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 73c66a74e11042a6460626d12450a237

Livro Nº 2 - Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI (SP).
Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatui.
CNS(CNJ): 11.999-9

MATRÍCULA
9.556

FICHA
04

Tatui, 07 de abril de 2021

00159771120178260602, em 22 de março de 2021, promovida pela **Gama Administração e Empreendimentos Ltda.**, CNPJ nº 08.404.994/0001-13, em face de **Pedro Lucio Antunes Quevedo**, perante o 5º Ofício Cível de Sorocaba(SP). Foi nomeado depositário o executado. Documento eletrônico - *penhora on line* - protocolo nº PH000359227 (artigo 837, do CPC, e Provimento CG. 6/2009).

Averbado por *Márcia Cristina Orsi de Moraes* Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Substituta.

Pedido de certidão nº 264.832

CERTIFICO e douço, que:

1) a presente certidão:

- a) foi extraída na forma do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73;
- b) contém o inteiro teor da matrícula nela reproduzida, na forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital, disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e Provimento Conjunto nº 001/08, de 28 de abril de 2008, da E.C.G/SP, devendo, para sua validade, comprovação de sua autoria e integridade, ser conservada em meio eletrônico; e
- c) retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data da sua expedição. Nada mais.

Tatui, 08 de março de 2022.

Emolumentos..... R\$ 38,17
Estado..... R\$ 10,85
Sefaz..... R\$ 7,43
Registro Civil..... R\$ 2,01
Trib. de Justiça..... R\$ 2,62
ISSQN..... R\$ 0,95
M.P..... R\$ 1,83
TOTAL..... R\$ 63,86

Selo 1199903C30264832RMPGB2225



onr

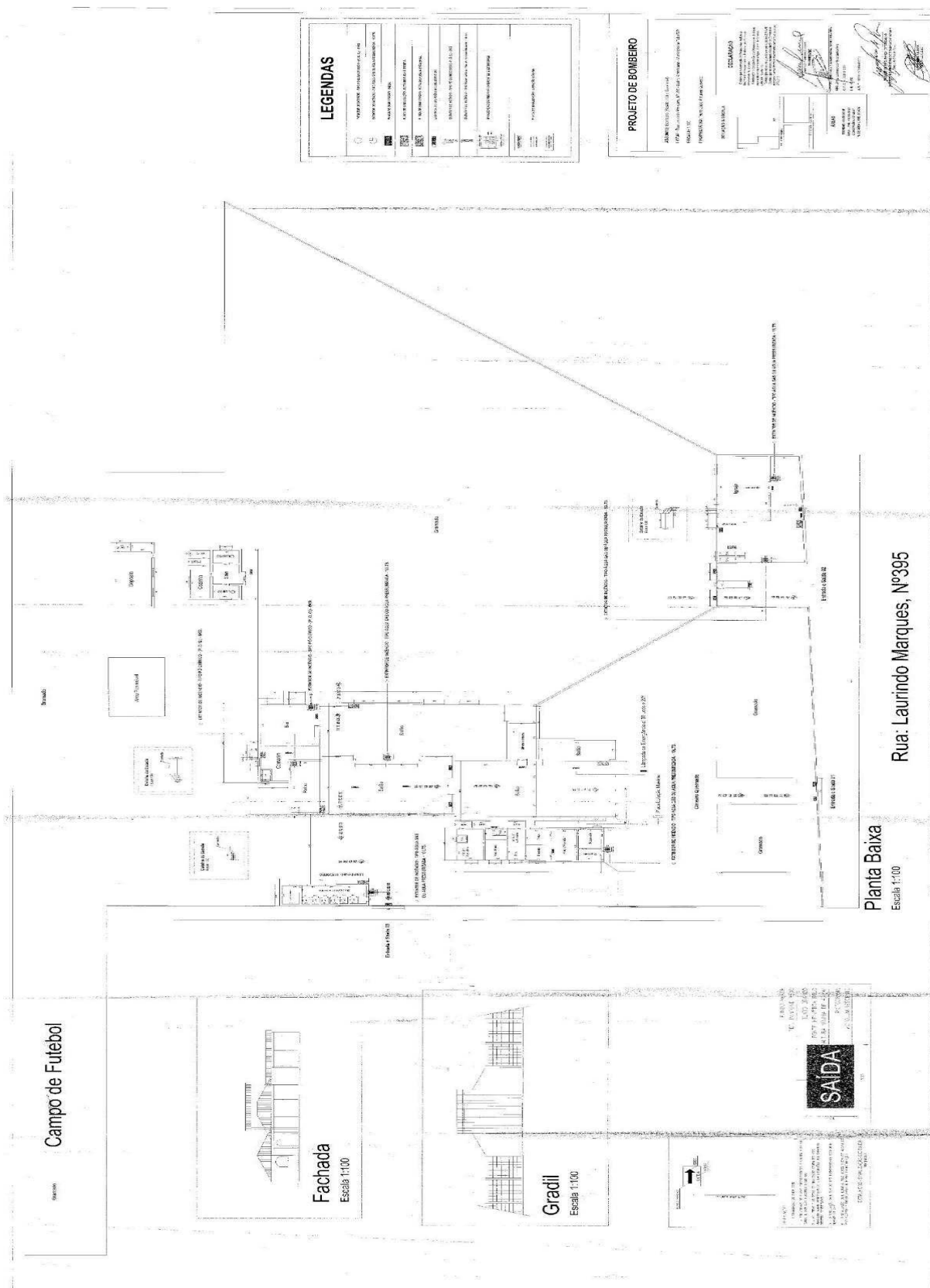
Certidão emitida pelo SIEL
www.registadores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIELA VIEIRA - 08/03/2022 11:22 PROTOCOLO: SZ2000062391D

Planta Projeto Bombeiro, Autor do Projeto e responsável técnico pela Obra: Eng. Civil: Epaminondas Alves Santos Neto CREA 0601315564



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ**

SECRETARIA DA FAZENDA E FINANÇAS

Av. Cônego João Clímaco, 140, Centro

Divisão de Cadastro

Fone: (15) 3259-8429, e-mail: cadastro@tatuí.sp.gov.br

8350/2022

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

EXERCÍCIO: 2022**Imóvel:** 16299**Inscrição Cadastral:** 0487.0021**Endereço:** LAURINDO MARQUES, 0395**Complemento:****Apto:****Bairro:** BRO AMERICANA**Quadra:****Lote:****Zona:** Zona 10**Proprietário:** PEDRO LUCIO ANTUNES QUEVEDO**Área do Terreno:** 41431.0000**Área Edificada:** 541.3200**Valor Venal Territorial:** R\$ 1.177.469,02 (Um milhão cento e setenta e sete mil quatrocentos e sessenta e nove reais e dois centavos)**Valor Venal Predial:** R\$ 155.938,05 (Cento e cinquenta e cinco mil novecentos e trinta e oito reais e cinco centavos)**Valor Venal do Imóvel:** R\$ 1.333.407,07 (Um milhão trezentos e trinta e três mil quatrocentos e sete reais e sete centavos)**Tatuí, Domingo, 6 de Março de 2022 às 14:00*****A VALIDADE DESTA CERTIDÃO APLICA-SE AO EXERCÍCIO CORRENTE*****Certidão emitida em conformidade com o Decreto número: 13.567/2012 de 19/12/2012.**

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://portalcidadao.4rtec.com.br/pmtatuí>

UCF@UU-008350/2022

6/3/2022 14:00:20



Prefeitura Municipal de Tatuí

SECRETARIA DA FAZENDA E FINANÇAS

Departamento de Cadastro

Av. Domingos Bassi, 1.000 – Junqueira – Tatuí/SP

Fone: (15) 3259.8400

Certidão Cadastral

Certificamos, diante do protocolo 266/2022, que em consulta ao cadastro imobiliário municipal identificamos que o imóvel objeto da matrícula 9556 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, corresponde à inscrição cadastral municipal 0487.0021, com frente para a rua Laurindo Marques, nº 395, Bairro Americana. A presente certidão tem validade de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua emissão (Decreto Municipal de nº. 19246/2018). É o que nos cumpre certificar com referência ao requerido, aos sete dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e dois. Eu Rogério Sobral de Oliveira que a fiz digitar e assino. Nada mais.


Rogério Sobral de Oliveira
Diretor Estratégico
Departamento de Cadastro

COMPARATIVOS

Anexo 2

**DESCRIÇÃO DETALHADA
DAS AMOSTRAS DOS
IMÓVEIS COMPARADOS**

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Chácara**
- Idade (Aparente):

- Fonte de Pesquisa: **Internet Imovelweb**

- Endereço/URL:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-3-dormitorios-a-venda-10000-m-sup2--por-2943831221.html>

- Bairro: **Vila Americana Tatuí**
- Município: **Tatuí**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **10.000,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Reparos simples**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-3-dormitorios-a-venda-10000-m-sup2--por-2943831221.html>.

4 - Preço (Oferta): **R\$ 480.000,00**

5 - Data da vistoria: 16 de fevereiro de 2022

6 - Fotos:

Chácara Com 3 Dormitórios à Venda, 10000 m² Por R\$480.000 - Vila Americana - Tatuí/sp

10000 m² Total 340 m² Útil 3 Banheiros 3 Quartos

Chácara em Tatuí - SP, 140km de SP, fácil acesso por Castelo Branco. Área total 10mil m², construída 340m² excelente estrutura civil e comodas amplos (sala de jantar e estar, 3 quartos, 3 banheiros). Possui pomar, poço artesiano, piscina 4x9m, churrasqueira e área de lazer. Propriedade a beira do Rio Tatuí e prox a cidade. - 03/03/2022

Olha o que oferece este imóvel.

Áreas Privativas

Área de serviço
Rio

Churrasqueira

Piscina

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Chácara**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **internet gatimoveis**

- Endereço/URL:

<https://www.gatimoveis.com.br/comprar/sp/tatui/vila-americana/chacara/34004449>

- Bairro: **Vila Americana Tatuí**
- Município: **Tatuí**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **10.000,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 450.000,00**

5 - Data da vistoria: 16 de fevereiro de 2022

6 - Fotos:



Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Chácara**
- Idade (Aparente):

- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária Plate**

- Endereço/URL:

<http://www.imobiliariaplate.com.br/imovel/478647/sitio-chacara-venda-tatui-sp-america>
ana

- Bairro: **Vila Americana Tatuí**
- Município: **Tatuí**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **3.520,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: Entre novo e regular

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): R\$ 300.000,00

5 - Data da vistoria: 14 de fevereiro de 2022

6 - Fotos:

Imóveis para Venda

- Apartamento
- Casa
- Comercial
- Fazenda
- Sítio / Chácara
- Terrão
- Lançamento
- Casa em Condomínio
- Breve Lançamento
- Em Construção
- Oportunidade para Investido
- Área Rural

Detalhes do Imóvel

Sítio / Chácara para Venda, Tatui / SP, bairro Americana, 3 dormitórios, 2 banheiros, área total 3.520,00 m², terreno 3.520,00 m²










R\$ 300.000,00

Código: 1742
 Área Total: 3.520,00 m²
 Área Terreno: 3.520,00 m²
 Dormitórios: 3
 Banheiros: 2
 Mobiliado: Não
 Em Condomínio: Não

Nome
 e-mail
 Telefone

Ok! Achei esse imóvel através do site www.imobiliariaplepe.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

2368
reputação:

Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Chácara**
- Idade (Aparente):

- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária Mgf Imóveis**

- Endereço/URL:

<https://sp.mgfmovéis.com.br/chacara-em-tatui-venda-sp-tatui-20000-m2-6-km-ate-cidade-tudo-asfalto-275276788>

- Bairro: **Vila Americana Tatuí**
- Município: **Tatuí**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **20.000,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 750.000,00**

5 - Data da vistoria: 10 de fevereiro de 2022

6 - Fotos:

O imóvel "Chacara em tatui" possui Venda por R\$750.000, 20.000m² de área e está localizado em Tatuí, SP.

com 20.000 m2, 6 Km até a cidade tudo asfalto, casa com 3 quartos, 1 suite, 1 quarto externo, cozinha, sala de estar, sala pequena, lavabo, varanda, casa de caseiro com 2 quartos, sala, cozinha, area de serviço, 1 cozinha externa com churrasqueira, Oficina para reparos, garagem coberta para 2 carros, 1 piscina, rio, varias frutas Mangas, Jaboticaba, Bananas, Goiabas, pitanga, Seriguela, muitas arvores, muito verde. Excelente localização para investir em eventos

Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Chácara**
- Idade (Aparente):

- Fonte de Pesquisa: **Imobiliária Mgf Imóveis**

- Endereço/URL:

<https://sp.mgfmovéis.com.br/sitio-98800-mcinematografico-alto-padrao-entre-tatuisp-itapetiningasp-279000050>

- Bairro:
- Município: **Tatuí**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **98.000,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 5.000.000,00**

5 - Data da vistoria: 17 de fevereiro de 2022

6 - Fotos:

O imóvel "Sítio 98.800 m² cinematográfico alto padrão entre tatuí-sp e Itapetininga-sp!!!" possui Venda por R\$5.000.000, 96.800m² de área e está localizado em Rua Jorge Rizek Filho, Tatuí, SP.

4 ALQUEIRES ALTO PADRÃO CINEMATOGRAFICO NA REGIÃO ENTRE TATUÍ E ITAPETININGA-SP! R\$ 5.000.000,00 Bellíssima propriedade rica em água para renda ou lazer contendo 3 casas + barracão de ferramentas: CASA SEDE CONTENDO: 8 suítes com ar condicionado , salão de festas equipado com cozinha , churrasqueira etc....., banheiros, garagem coberta para vários veículos e estacionamento externo, sala de jogos ou de tv com bar, casa toda com varanda no pavimento superior com vista em todos os ângulos , escada bem leve em madeira e construída toda com madeiras de lei... Este imóvel atende a todos os requisitos para o empreendedor transformá-lo em hotel ou até mesmo locar aos finais de semana automaticamente fazendo renda para manter ou lucrar. 2 CASAS DE CASEIRO UMA NA ENTRADA PORTARIA E OUTRA AS MARGENS DO LAGO. Contem pasto formado com piquetes para criação de gado ou outros. Lago com nascentes e várias espécies de peixe , com quiosque no meio do lago com bom acesso , com água e pia . Pomar Energia trifásica, acesso pela rodovia , distância de 1 km. ÁREA DE LAZER: com piscina adulto e infantil água tratada com ozônio, campo de futebol grama natural , quiosque próximo da piscina, Topografia excelente Documentação em dia e não aceita permuta. Maiores informações ligue e agende uma visita: A G Muniz Imóveis agradece seu contato. Como podemos ajudar? "SEU IMÓVEL NO LUGAR CERTO" Estamos na Rua Jorge Rizek Filho, 50 - Piso Superior - Jardim Santa Emília - Tatuí-SP - CEP:18277-041 Em frente a praça da Nova Escola Creche do Santa Emília Contatos: Givan Muniz Creci: 137615-F 015998 whatsapp 015981 whatsapp www.gmunizimoveis.com.br email: gmuniz.imoveis@gmail.com #sitiorefazendasnointeriordesaoapaulo;#areasruraisnointerior; #imobiliariasemtatuiaopaulo;#imoveisruraisnointeriordesaoapaulo;

Amostra 6

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Chácara**
- Idade (Aparente):

- Fonte de Pesquisa: **Imobiliaria mgf imoveis**

- Endereço/URL:

<https://sp.mgfmiveis.com.br/chacara-em-tatui-23900-m-porteira-fechada-venda-sp-tatui-270672137>

- Bairro:
- Município: **Tatuí**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **23.900,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 880.000,00**

5 - Data da vistoria: 12 de fevereiro de 2022

6 - Fotos:

O imóvel "Chácara em tatuí (23.900 m²) porteira fechada" possui Venda por R\$880.000, 23.900m² de área e está localizado em Tatuí, SP.

com 3 quartos + dependências, casa de hóspedes com 2 amplos quartos, ampla cozinha com despensa, casa de caseiro, casa de ferramentas, curral, área gourmet com churrasqueira, piscina, pomar com grande variedade de frutas, 2 poço caipira, água Sabesp, campo de futebol, trator com implementos, PORTEIRA FECHADA, documentação ok, 2,5 km do asfalto. Aceito propostas. Aceito casa em Tatuí como parte de pagamento.

CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: Marcus Milanez

Qualificação: Avaliador Imobiliário(a)

CRECI nº: 213203 / SP | **CNAI nº:** 32847

Formação Profissional: Técnico de Transação Imobiliária – CNAI (COFECI)

Experiência Profissional: Atuante no ramo imobiliário desde 2016

Endereço: Rua Atanázio Soares, 1212 - Sorocaba/SP

Telefone: (15) 99160-5682

E-mail: marcusmilanez@hotmail.com

Site: www.milanezpericias.com.br



Marcus Milanez

Avaliador Imobiliário(a)

CRECI nº 213203 / SP

CNAI nº 32847

Rua Atanázio Soares, 1212 - Sorocaba/SP

Fone: (15) 99160-5682

E-mail: marcusmilanez@hotmail.com

Site: www.milanezpericias.com.br

