

[Digite aqui]

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11

Imóvel Avaliando (IA):	Rua Joaquim Alves Torres, 54 Vila Nova Cachoeirinha CEP 02612-190
Finalidade do Parecer:	Determinação do Valor Mercadológico de Venda
Interessado:	Joaquim Teixeira Martins Custódio
Avaliador:	Maria Aparecida de Fátima de Oliveira Alecrim CRECI/SP 235.797-F



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO

[Digite aqui]

SUMÁRIO

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	1
SUMÁRIO.....	2
1. SOLICITANTE.....	3
2. FINALIDADE.....	3
3. DA COMPETÊNCIA.....	3
4. PARTES DA ABN/NBR.....	3
5. ABREVIATURAS.....	4
6. IMÓVEL AVALIANDO.....	5
7. VISTORIA.....	5
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	5
9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
10. CONFRONTAÇÕES.....	6
11. MAPA DA LOCALIZAÇÃO.....	6
12. VISTA AÉREA.....	6
13. METODOLOGIA UTILIZADA	7
14. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS (RS).....	7
15.1 R1 – Imóvel Referencial 1	7
15.2 R2 – Imóvel Referencial 2	8
15.3 R3 – Imóvel Referencial 3	8
15. ADEQUAÇÕES DE VALORES	8
15.1 Quanto aos preços do tipo de oferta	8
16.2 Resultado auferido	9
16. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS	10
17. NOTAS	12
18. CONCLUSÃO	12
19. ANEXOS	14
19.1 Currículo do Corretor de Imóveis	14
19.2 Matrícula do Imóvel.....	14

[Digite aqui]

1. SOLICITANTE

Sr. **JOAQUIM TEIXEIRA MARTINS CUSTÓDIO**, inscrito no CPF sob o nº 004.314.008-49, residente e domiciliado São Paulo/SP.

2. FINALIDADE

Essa avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel avaliando situado no descritivo da página 1, imóvel este descrito nos termos da matrícula de nº 34.450 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo como contribuinte municipal nº 071.1630080-5 (AM).

3. DA COMPETÊNCIA

Essa avaliação está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que **“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda opinar quanto à comercialização imobiliária”**.

4. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral **“Avaliações de Bens”**.

Parte 1 – Procedimentos Gerais;

Parte 2 – Imóveis Urbanos;

Parte 3 – Imóveis Rurais;

Parte 4 – Empreendimentos;

Parte 5 – Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6 – Recursos Naturais e Ambientais;

Parte 7 – Patrimônio Histórico.

A NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em considerações em conjunto com a NBR 14.653-2, NBR 14.653-3 e NBR 14.654-4.

[Digite aqui]

5. ABREVIATURAS

ATT = Área Total do Terreno

ATC = Área Total Construída

AC = Idade Aparente da Construção

ABNT = Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. = Artigo

A.T. = Área do Terreno

C.m2 = Custo do Metro Quadrado

CNAI = Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI/SP = Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC = Depreciação por Tempo de Construção

IA – Imóvel Avaliando

IPTU = Imposto Predial, Territorial e Urbano

m2 = Metro Quadrado

MG = Média Geral

NBR – Normas Brasileiras

PTAM = Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R = Referenciais

RFD = Resultado do Fator de Depreciação

TG = Total Geral

VGv ou VGL = Valor Global da Venda ou Valor Global da Locação

VL = Valor de Locação

VM = Valor Médio

VV = Valor de Venda

[Digite aqui]

6. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto dessa avaliação, de propriedade de **JOÃO GONÇALO ANDRADE SILVA**, bancário, RG 18.853.623-SP, inscrito no CPF de nº 106.742.118-12 e sua mulher **SELMA APARECIDA DA SILVA**, enfermeira, RG 18.627.328-SP, inscrita no CPF de nº 125.303.208-45, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital à **Rua Joaquim Alves Torres, 54**, no bairro da **Vila Nova Cachoeirinha**, município de **São Paulo/SP**. O imóvel avaliando é localizado no mesmo endereço onde residem os proprietários e encontra-se registrado sob a matrícula de nº **34.450** do **3º** Cartório de Registro de Imóveis de **São Paulo**, nos seguintes termos:

“UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO SITUADO À VIA DE PEDESTRES UM, S/N , NO 48º SUBDISTRITO – VILA NOVA CACHOEIRINHA, DESTA CAPITAL, MEDINDO 3,80 METROS DE FRENTE, PELO LADO DIREITO DE QUEM DA VIA OLHA O IMÓVEL MEDE 22,65 METROS E CONFRONTA COM A CASA 2.3, PELO LADO ESQUERDO MEDE 23,11 METROS E CONFRONTA COM A CASA 2.1, E NOS FUNDOS 3,80 METROS COM A ÁREA DE PROPRIEDADE DE JOSÉ LUCIANO ESTEVES E OUTROS, PERFAZENDO A ÁREA TOTAL DE 86,94 METROS QUADRADOS.” (DESCRIPTIVO ORIGINÁRIO DE 30/03/1982), EM 26/JULHO/2007, FOI ALTERADO A LOCALIZAÇÃO COMO “RUA JOAQUIM ALVES TORRES, 54”

7. VISTORIA

A vistoria **não foi realizada**, por não ter sido dada a autorização à entrada do imóvel.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Não foi fornecido o descritivo e não ocorreu a vistoria.

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Imóvel Avaliando está no Zoneamento Zeis 3, residencial e comercial

Vila Nova Cachoeirinha é um bairro da região administrativa de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Infraestrutura - O bairro conta com uma boa infraestrutura de lazer, moradia, transporte, educação.

Comércio - No bairro também se localizam diversos supermercados e hipermercados, farmácias, restaurantes, pizzarias, redes de fast-food, hospitais públicos e particulares, parques, hotéis, postos de combustíveis (Petrobras e Shell), limpeza automotiva, bares, igrejas e várias lojas.

Ensino - Encontra-se no bairro uma grande quantidade de escolas.

Saúde - Diversos hospitais privados e clínicas especializadas.

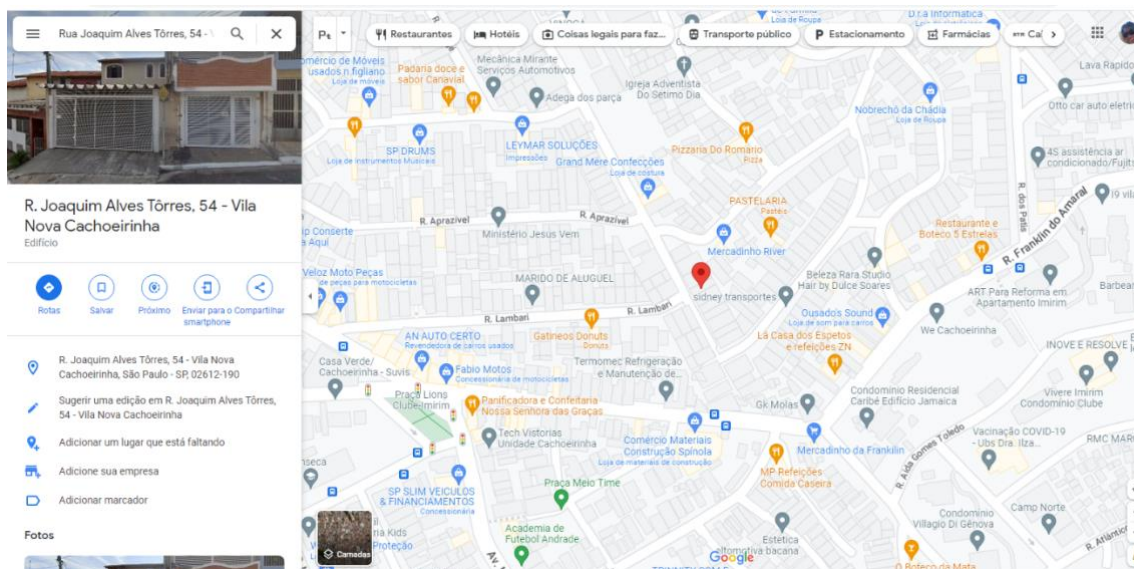
Parques - Diversos parques.

[Digite aqui]

10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão caracterizadas na Matrícula de nº **34.450** do 3º Cartório de Imóveis do Município de **São Paulo** e uma cópia faz parte integrante deste Parecer no item anexo.

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



12. VISTA AÉREA



13. METODOLOGIA UTILIZADA

[Digite aqui]

Em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/11 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14.653, para a elaboração desta Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel, utilizou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

14. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

14.1.R1 – Imóvel Referencial 1



Sobradinho 2 dormitórios, 2 banheiros e 1 vaga R\$ 250.000
- Vila Nova Cachoeirinha - R\$ 249.000

🛏 2 🏠 70m² 🚗 1 🚻 2

Profissional
📍 São Paulo, Vila Nova Cachoeirinha | 1 de fev, 04:05

14.2.R2 – Imóvel Referencial 2

[Digite aqui]



14.3. R3 – Imóvel Referencial 3



15. ADEQUAÇÕES DE VALORES

Os imóveis referenciais estão situados no bairro que o imóvel avaliando, com metragens aproximadas.

15.1 Quanto aos preços do tipo de oferta

Para os imóveis cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14.653-2, item 8.2.1.3.4 (o qual versa que **“Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações”**), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descrita.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \text{valor anunciado} \times 5$$

[Digite aqui]

Na tabela abaixo, a coluna **“Fator redutor da negociação”** apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita **“Valor de mercado por m2”** apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna **“Área construída (m2)”**.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Área Construída m²	Fonte de Pesquisa	Valor da Venda	5% Fator redutor	Valor de venda Corrigido	Valor de Mercado m²
R1	70	Anúncio	R\$ 250.000,00	R\$ 12.500,00	R\$ 237.500,00	R\$ 3.392,86
R2	111	Anúncio	R\$ 310.000,00	R\$ 15.500,00	R\$ 294.500,00	R\$ 2.653,15
R3	120	Anúncio	R\$ 252.000,00	R\$ 12.600,00	R\$ 239.400,00	R\$ 1.995,00

Total do Valor de Mercado por m2 (R1+R2+R3)	R\$ 8.041,01
--	---------------------

Média de m2 corrigido (total do valor de mercado por m2 / 3)	R\$ 2.680,34
---	---------------------

15.2 Resultado Auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio (com base nos imóveis referenciais já aplicado o fator redutor da negociação) obtém-se o valor avaliado do imóvel, conforme segue:

Média de m2 corrigido X o m2 do IA = R\$ 2.680,34 x 86,94m² = R\$ 233.028,76

VALOR FINAL DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO R\$ 233.028,76
--

16. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS

[Digite aqui]

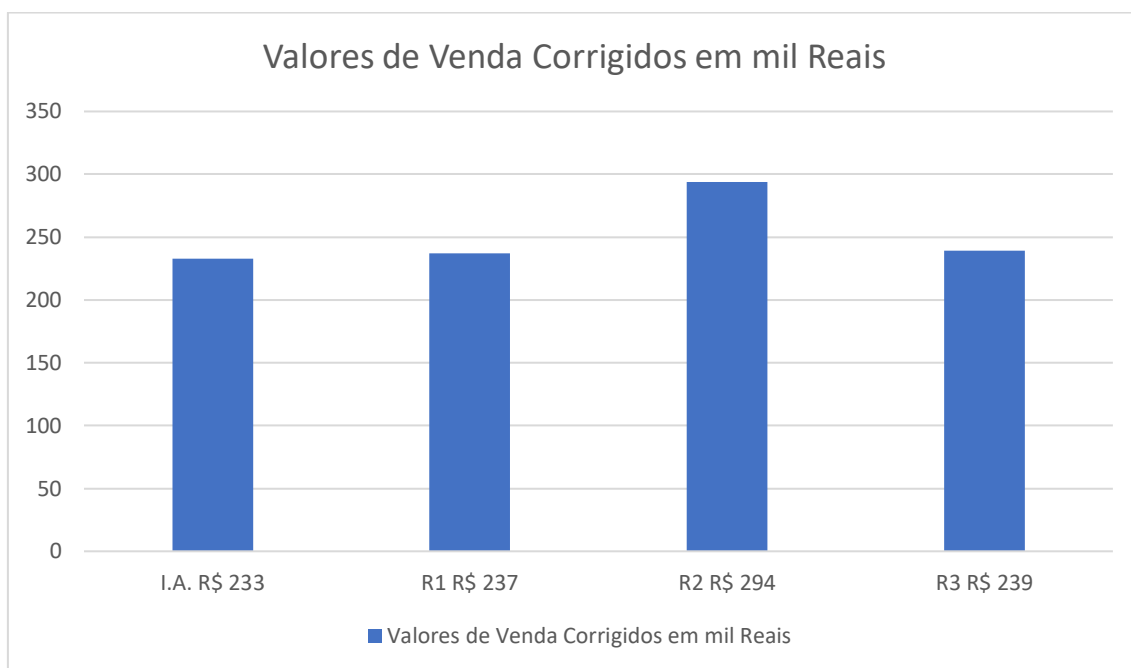
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores de vendas corrigidos dos imóveis, na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis referenciais considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

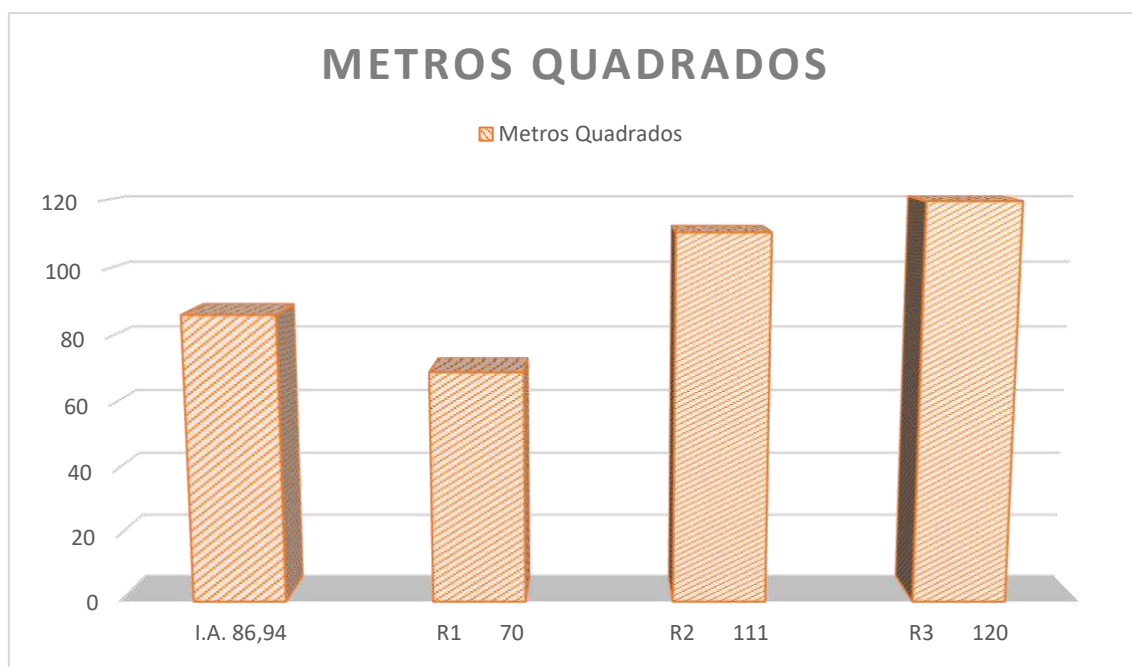
Em ambos os gráficos, I.A. – Imóvel Avaliando Objeto desse parecer e R's os imóveis referenciais.

Os imóveis apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

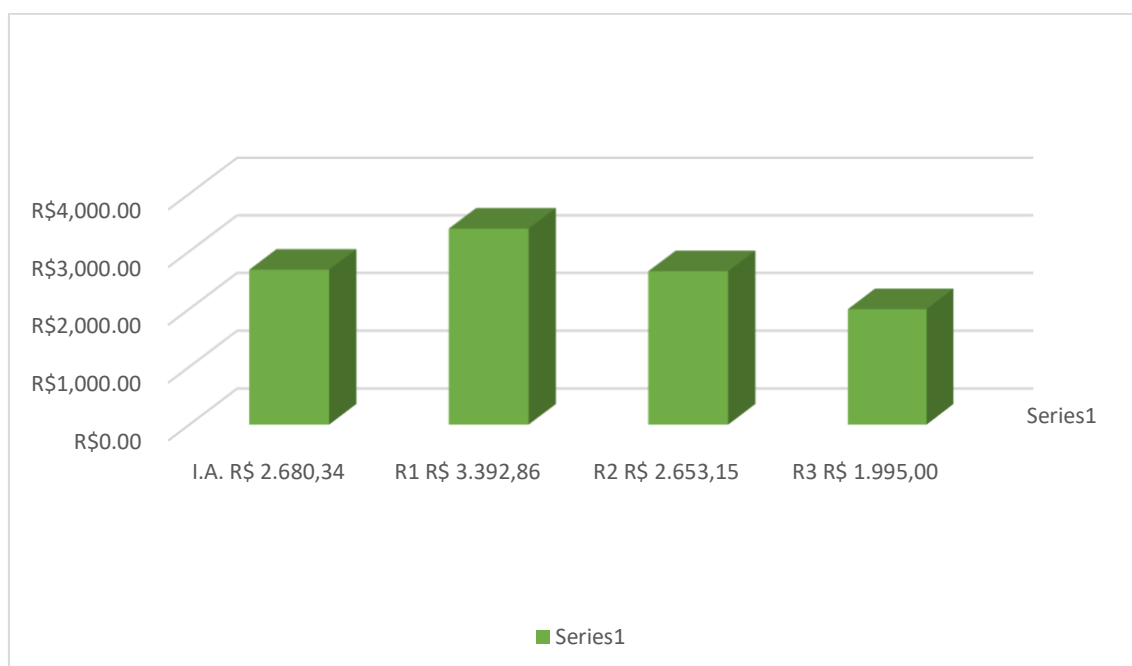


Comparação de Valores Corrigidos dos Imóveis

[Digite aqui]



Comparativos Metros Quadrado dos Imóveis



Valores Comparativos por Metro Quadrado dos Imóveis

[Digite aqui]

17. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

18. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicada o fator de redutor de negociação, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do Imóvel objeto dessa Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 233.028,76

(duzentos e trinta e três mil e vinte e oito reais e setenta e seis centavos)

Por tratar-se de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômica semelhantes, deve-se prever uma possível variação de 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

Margem de -5% =	R\$ 221.377,32
Valor do Imóvel avaliado =	R\$ 233.028,76
Margem de +5% =	R\$ 244.680,20

[Digite aqui]

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me à disposição de V. Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

Maria Aparecida de Fátima de Oliveira Alecrim

CRECI/SP235797-F

[Digite aqui]

19. ANEXOS

19.1 Currículo do Corretor de Imóveis

- ❖ Maria Aparecida de Fátima de Oliveira Alecrim
- ❖ Qualificação: Corretor de Imóveis
- ❖ CRECI/SP 235.797-F
- ❖ Endereço: Rua Rio Juquiá, 519 / São Joaquim / Vinhedo / SP
- ❖ Telefone: (19) 99381-3248
- ❖ E-mail: fatimaalecrim@creci.org.br

Habilidades Profissionais

- ❖ Experiência na área imobiliária como estagiária e Corretor de Imóveis desde 2021
- ❖ Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2021
- ❖ Perita Judicial

Formação Acadêmica

- ❖ Psicologia
- ❖ Administração de Empresas

Cursos extracurriculares

- ❖ Universidade Remax Internacional: avaliar imóveis junto ao mercado imobiliário utilizando métodos comparativos; posicionamentos dentro de onde está estabelecida; abordagens

[Digite aqui]

profissionais e atitudes correlatas junto a cliente; captação de imóveis; métodos de vendas direcionadas.

- ❖ Estudo comportamental utilizando DISC junto a entrevista inicial com cliente, final de gestão, entrega de chaves.
- ❖ Financiamentos
- ❖ Marketing Imobiliário
- ❖ Fotografia imobiliária

19.2 Matrícula do Imóvel

É MONTEIRO, liberado nos autos em 31/08/2022 às 14:49.

[Digite aqui]

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.oni.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0398CB9C-D0FE-409B-80D6-64AA5C723E5

Cat

matrícula	ficha
-34.450-	-01-
	verso

Arlete Pessoa). O Oficial maior substituto Arlete Pessoa
(Ubirajara Vieira)

R2 / 34.450 São Paulo, 30 de março de 1982. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao R. 1, OS proprietários constante do mesmo, de Arlete Pessoa em hipoteca à ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO DE SÃO PAULO, com sede nesta Capital, na rua Boa Vista, n.º 230, CGC 62.141.700/0001-53, o imóvel objeto da presente matrícula, em garantia da dívida de Cr\$1.566.657,92, correspondentes na data do título a 1.498,41988 UPCs, pagável pelo Sistema da Tabela Price, por meio de 300 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de Cr\$ 15.932,94, vencendo-se a 1.ª delas em 30 / 8 / 81 com correção monetária trimestral, reajustáveis 60 dias após o salário mínimo, com juros à taxa nominal de 8,90 % ao ano, multa contratual de 10%. A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa). O Oficial maior substituto, Arlete Pessoa (Ubirajara Vieira).

AV. 3 / 34.450 : — São Paulo, 30 de março de 1982. CEDULA HIPOTECÁRIA emitida sob n.º 2218, série SD, em 31 / 7 / 81, pela ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO DE SÃO PAULO, e como favorecida a mesma, tendo como devedores: MILTON FREIRE CACHEADO e sua mulher SHIRLEY ALVES CACHEADO, -----

já qualificados, do valor de Cr\$1.566.657,92, pagável na forma constante da hipoteca registrada sob n.º 2, na presente matrícula. A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa). O Oficial maior substituto, Arlete Pessoa (Ubirajara Vieira).

AV. 4 / 34.450 : São Paulo, 30 de março de 1982. — Pelo mesmo instrumento que deu origem ao R. 1, a credora hipotecária, deu em caução, ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, os direitos creditórios da referida hipoteca. A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa). O Oficial maior substituto, Arlete Pessoa (Ubirajara Vieira).

- continua na ficha 02 -

ante por GIZELLE MONTEIRO, liberado nos autos em 31/08/2022 às 14:49.
<https://pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002171-40.2018.8.26.0020 e código 26858FB.

[Digite aqui]

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.rrt.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0390C89C-D0FE-4096-8050-4A4A5C7223E5

Certidão

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula
-34.450-

ficha
-02-

São Paulo, 30 de julho de 19 97

- continuação da matrícula 34.450 -

Av.5/34.450:- São Paulo, 30 de julho de 1.997.- Da mesma Cédula hipotecária que deu origem a averbação feita sob nº 03, nesta matrícula, se verifica que, a mesma **FOI ENDOS-SADA** em 13 de maio de 1.997, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, CEC 00.300.305/0001-04, por sua filial nesta Capital, Agência Paulista, nº 1.842.- O Escrevente habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato).- O Oficial, José Simão (José Simão).-

Av. 06 - 30/01/2.004 - Prenotação nº 245.007 de 23/01/2004 - Fica cancelada a cédula hipotecária averbada sob nºs 03 e 05 nesta matrícula, de conformidade com a autorização dada pela credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no campo 11 da referida cédula, em data de 22 de janeiro de 2.004.- A Escrevente habilitada, Nilce Aparecida Pereira Constantino (Nilce Aparecida Pereira Constantino).- O Oficial Substituto, Alfonso Di Lorenzo Neto (Alfonso Di Lorenzo Neto) -

Av. 07 - 30/01/2.004 - Prenotação nº 245.006 de 23/01/2004 - Fica cancelada a caução averbada sob nº 04, nesta matrícula, em virtude da liberação dada pela, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, sucessora por incorporação do Banco Nacional da Habitação - BNH, conforme Decreto Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1.986, nos termos do instrumento particular datado de 22 de janeiro de 2.004.- A Escrevente habilitada, Nilce Aparecida (Nilce Aparecida)

- continua no verso -

xor GIZELLE MONTEIRO, liberado nos autos em 31/08/2022 às 14:49.
pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002171-40.2018.8.26.0020 e código 26858FB.

[Digite aqui]

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.org.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 0399C89C-00FE-408B-80B5-94A45C7223E5

Certidão Eletrônica

RS-030

matrícula

ficha

34.450

02

Pereira Constantino).- O Oficial Substituto, Alfonso Di Lorenzo Neto
(Alfonso Di Lorenzo Neto).-

Av. 08.- 30/01/2.004 - Prenotação n° 245.006 de 23/01/2004.-
Fica cancelada a hipoteca registrada sob n° 02 nesta matrícula, de conformidade com a autorização dada pela, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do instrumento particular de quitação datado de 22 de janeiro de 2.004.- A Escrevente habilitada, Nilce Aparecida Pereira Constantino (Nilce Aparecida Pereira Constantino).- O Oficial Substituto, Alfonso Di Lorenzo Neto (Alfonso Di Lorenzo Neto).-

Av.2- 26/07/2007 - Prenotação n° 281.419 de 18/07/2007.-
Do instrumento particular datado de 10 de julho de 2.007, com caráter de escritura pública, nos termos do artigo 61, e seus parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei n° 5.049, de 29 de junho de 1.966, e Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997, da certidão n° 66.601/86-1, de 07 de maio de 1.986, e da certidão de 23 de julho de 2.007, expedidas pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que: a) a Via de Pedestre Um, para a qual faz frente o imóvel objeto desta matrícula, é atualmente denominada rua Joaquim Alves Torres; b) o imóvel objeto da mesma, é atualmente lançado pelo n° 54, da rua Joaquim Alves Torres.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).

Av.10- 26/07/2007 - Prenotação n° 281.419 de 18/07/2007.-
Do mesmo instrumento particular que deu origem à Av.9, e da certidão expedida em 23 de julho de 2.007, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, é atualmente cadastrado através do Contribuinte Municipal n° 305.141.0041-6.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).

R.11- 26/07/2007 - Prenotação n° 281.419 de 18/07/2007.-
Continua na ficha 03

GIZELLE MONTEIRO, liberado nos autos em 31/08/2022 às 14:49. stadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002171-40.2018.8.26.0020 e código 26858FB.

[Digite aqui]

QR CODE

Certidão Eletrônica

**3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

fls. 396

34.450

MATRÍCULA

34.450

FICHA

03

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.9, os proprietários constantes do R.1, **MILTON FREIRE CACHEADO** e sua mulher, **SHIRLEY ALVES CACHEADO**, escriturária, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Joaquim Alves Torres, nº 54, já qualificados, **transmitiram por venda** feita a **JOÃO GONÇALO ANDRADE SILVA**, bancário, RG. 18.853.623-SP, CPF. 106.742.118-12, e sua mulher **SELMA APARECIDA DA SILVA**, enfermeira, RG. 18.627.328-SP, CPF. 125.303.208-45, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na avenida Parada Pinto, nº 737, apto 62-A, o **imóvel objeto desta matrícula**, pelo preço de R\$ 130.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$ 50.000,00, com recursos próprios, R\$ 46.089,27, com recursos da conta vinculada ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), e R\$ 33.910,73, com recursos da alienação fiduciária adiante mencionada.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).-

R.12- 26/07/2007 - Prenotação nº 281.419 de 18/07/2007.

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem à Av.9, os proprietários constantes do R.11, **JOÃO GONÇALO ANDRADE SILVA**, e sua mulher **SELMA APARECIDA DA SILVA**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** ao **BANCO ITAÚ S/A**, com sede nesta Capital, à praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Itaúsa, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, o **imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R\$ 128.000,00, para efeito do previsto no artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, pelo valor de R\$ 40.805,73 (sendo R\$ 33.910,73 do principal destinado ao pagamento do preço de venda, R\$ 395,00 destinado ao pagamento de despesas acessórias e R\$ 6.500,00 para custos cartorários e ITBI), pagável pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, por meio de 120 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de R\$ 716,42, vencendo-se a primeira em 10 de agosto de 2.007, com taxa mensal de juros efetiva de 0,7897%, e demais condições constantes do título.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Nilce Aparecida Pereira Constantino, Escrevente autorizada).-

Av.13- 13/12/2017 - Prenotação nº 423.835 de 07/12/2017.

Fica **bloqueada a presente matrícula**, de conformidade com o Mandado/Ofício expedido em 27 de novembro de 2.017, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó, desta Capital, extraído dos autos (processo nº 1003473-24.2017.8.26.0020) da ação de Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança - locação de imóvel, ajuizada por **JOAQUIM TEIXEIRA MARTINS CUSTÓDIO**, CPF. nº 004.314.008-49, contra: 1) **FLÁVIO JOSE DA SILVA**, RG. nº 8.063.640-8, CPF. nº 988.086.488-34; 2) **JOÃO GONÇALO**

Continua no verso.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraoformas.rrr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0399C99C-D0FE-409B-80D5-94AA5C7223E5

ELIE MONTEIRO, liberado nos autos em 31/08/2022 às 14:49 .
gital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002171-40.2018.8.26.0020 e código 26858FB.

[Digite aqui]

QR CODE

Certidão Eletrônica

34.450

MATRÍCULA FICHA

34.450 03

fls. 397

ANDRADE SILVA e sua mulher SELMA APARECIDA DA SILVA, já qualificados, em garantia do cumprimento do acordo realizado em audiência de 09 de novembro de 2.017, no Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania - CEJUSC do Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó, desta Capital, no referido autos. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Fabiano Rocha da Cunha, Escrevente autorizado).-

Susana R. Andrade *Fabiano Rocha da Cunha*

Av.14- 29/04/2022 - Prenotação n° 485.816 de 21/03/2022.-
Do Relatório de Consulta de Indisponibilidade cadastrado em 18 de março de 2022, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, verifica-se que, por determinação do Juízo de Direito da 36ª Vara do Trabalho de São Paulo - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, nos autos nº 1000587-85.2018.5.02.0036 (Protocolo de Indisponibilidade nº 202203.1810.02059091-1A-091), **ficam indisponíveis os bens de JOÃO GONÇALO ANDRADE DA SILVA.-** (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - João Henrique Alves Messias, Escrevente Autorizado).-

Selo Digital: 113282391000000040443622R

João Henrique Alves Messias *Flávio Firmino Silva*

Av.15- 29/08/2022 - Prenotação n° 491.483 de 26/07/2022.-
Pela certidão expedida aos 25 de julho de 2022, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó, desta Capital, nos autos (processo nº 0002171-40.2018.8.26.0020, cumprimento de sentença, oriundo do processo principal nº 1003473-24.2017.8.26.0020, da ação execução civil), ajuizada por JOAQUIM TEIXEIRA MARTINS CUSTÓDIO, CPF. nº 004.314.008-49, em face de: 1) JOÃO GONÇALO ANDRADE DA SILVA e sua mulher SELMA APARECIDA DA SILVA, já qualificados, e; 2) FLÁVIO JOSE DA SILVA, CPF. nº 988.086.488-34, e de conformidade com o auto ou termo de 26 de outubro de 2021, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado em garantia da dívida de R\$ 52.230,41, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem, João Gonçalo Andrade da Silva. (Baltino Ferreira Flor Júnior, Escrevente Autorizado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 113282321000000044812722Y

Baltino Ferreira Flor Júnior *Mário Aparecido de Lima Bassi*

[Digite aqui]

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §§ 9º e 11, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, incluídos pelo art. 11 da Lei nº 14.382, de 27/06/2022, que a presente é cópia reprográficadigital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a **situação jurídica atualizada** do imóvel com respeito às **alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de **28/08/2022**, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENARIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé, São Paulo, **30/08/2022**, Assinado digitalmente.



André Shodi Hirai
Oficial Substituto

Oficial...: R\$ **38,17**
Estado...: R\$ **10,85**
IPESP...: R\$ **7,43**
Reg.Civil: R\$ **2,01**
Trib.Just: R\$ **2,62**
ISSQN...: R\$ **0,78**
MP.....: R\$ **1,83**

TOTAL....: R\$ **63,69**

Pedido n.º 1158154, de 29/07/2022.
Matricula: 34450

Recibo provisório de serviço: 0000001158154
<https://mfs.prefeitura.sp.gov.br/mfs.aspx>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.sp.gov.br/validacao.aspx> e digite o hash 0399C8C-D0FE-409B-4C05-9AA5C723E5



nte por GIZELLE MONTEIRO, liberado nos autos em 31/08/2022 às 14:49.
s.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002171-40.2018.8.26.0020 e código 26858FB.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilmo. Sr.

Sr. **JOAQUIM TEIXEIRA MARTINS CUSTÓDIO**

CPF sob o nº 004.314.008-49

Residente e domiciliado São Paulo/SP.

PREZADO SENHOR:

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento a conclusão, quanto ao valor de comercialização do imóvel, situado à Rua Joaquim Alves Torres, 54, Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo-SP.

Trata-se de um imóvel de propriedade de **JOÃO GONÇALO ANDRADE SILVA**, bancário, RG 18.853.623-SP, inscrito no CPF de nº 106.742.118-12 e sua mulher **SELMA APARECIDA DA SILVA**, enfermeira, RG 18.627.328-SP, inscrita no CPF de nº 125.303.208-45, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital à **Rua Joaquim Alves Torres, 54**, no bairro da **Vila Nova Cachoeirinha**, município de **São Paulo/SP**.

O imóvel avaliando está localizado `Rua Joaquim Alves Torres, 54, Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo-SP.

Encontra-se registrado sob a matrícula de nº **34.450** do **3º** Cartório de Registro de Imóveis de **São Paulo**, nos seguintes termos:

"UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO SITUADO À VIA DE PEDESTRES UM, S/N , NO 48º SUBDISTRITO – VILA NOVA CACHOEIRINHA, DESTA CAPITAL, MEDINDO 3,80 METROS DE FRENTE, PELO LADO DIREITO DE QUEM DA VIA OLHA O IMÓVEL MEDE 22,65 METROS E CONFRONTA COM A CASA 2.3, PELO LADO ESQUERDO MEDE 23,11 METROS E CONFRONTA COM A CASA 2.1, E NOS FUNDOS 3,80 METROS COM A ÁREA DE PROPRIEDADE DE JOSÉ LUCIANO ESTEVES E OUTROS, PERFAZENDO A ÁREA TOTAL DE 86,94 METROS QUADRADOS." (DESCRIPTIVO ORIGINÁRIO DE 30/03/1982), EM 26/JULHO/2007, FOI ALTERADO A LOCALIZAÇÃO COMO "RUA JOAQUIM ALVES TORRES, 54"

Como não foi autorizado pelo proprietário a vistoria do imóvel e ele não forneceu o descritivo dele, tomei por base por base as considerações descritas acima.

Utilizei o método comparativo, com imóveis que constam em plataformas de vendas de imóveis, dentro da Internet.

1)




R\$ 230.000 [Simular parcelas](#)

50m² Área 2 Quartos 2 Banheiros

Casa térrea vila nova cachoeirinha sp zn

Endereço não disponível
Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo

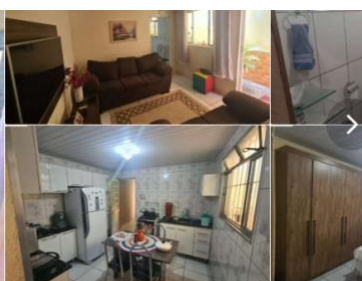
DAVENUS IMÓVEIS
Anunciante Bronze
CRECI: 22713
No portal desde março de 2022

[Mensagem](#) [Agendar Visita](#)

[Mensagem](#)
Olá, gostaria de mais informações.

$$R\$ 230.000,00 / 50m^2 = R\$ R\$ 4.600,00$$

2)

R\$ 295.000 [Simular parcelas](#)

125m² Área 2 Quartos 1 Banheiros 2 Garagens

Casa a Venda no bairro Vila Nova Cachoeirinha em São Paulo - SP.

Endereço não disponível
Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo

GRUPO VIANORTE
Anunciante Prata
CRECI: 26805
No portal desde setembro de 2021

[Mensagem](#) [Agendar Visita](#)

[Mensagem](#)
Olá, gostaria de mais informações.

$$R\$ 295.000,00 / 125m^2 = R\$ 2.360,00$$

3)




R\$ 379.900 [Simular parcelas](#)

100m² Área 3 Quartos 2 Banheiros 1 Garagens

Casa com 3 dormitórios à venda, 100 m² por R\$ 379.900,00 - Vila Nova Cachoeirinha - São Paulo/SP

Rua Pedro Osório Filho, 121

PREDIAL NET
Anunciante
CRECI: 022059

[Mensagem](#) [Agendar Visita](#)

[Mensagem](#)
Olá, gostaria de mais informações.

$$R\$ 379.900 / 100m^2 = R\$ 3.799,00$$

$$\Sigma = R\$ 4.600,00 + R\$ 2.360,00 + R\$ 3.799,00 = R\$ 10.759,00$$

$$\text{Média} = R\$ 10.759,00 / 3 = R\$ 3.586,33$$

$$R\$ 3.586,33 \times 86,94\text{m}^2 \text{ (metragem do imóvel avaliando)} = \underline{\underline{\text{R\$ 311.795,53}}}$$

Avaliei o imóvel quanto ao valor de comercialização em: **R\$ 311.795,53**

(TREZENTOS E ONZE MIL, SETECENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E CINQUENTA E TRÊS CENTAVOS)

São Paulo, 10 de março de 2023.

Atenciosamente,

Daiane Cristina Claro dos Santos
RG 43.025.991-8
CPF 357.024.178-52
CRECI 241.751-F

RELATÓRIO DE APURAÇÃO DE VALOR DE MERCADO – IMÓVEL
FREGUESIA DO Ó

Localização pelo google:

<https://www.google.com/search?q=rua+joaquim+alves+torres%2C+54&oq=rua+joaquim+alves+torres%2C+54&aqs=chrome.69j59j69j57j0i67l3j0i512l3j0i433i512j0i512.3970j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8&dlnr=1&sei=dcMHZNq8DOWA0Abu9aXoDQ>



ÁREA TOTAL DE: 88 metros², arredondado.

Av. Rouxinol, 84 CJ 32, Moema - SP

www.gasure.com.br

contato@gasure.com.br

(11) 94007-9058

Matrícula: 34.450, 3º. Registro de imóveis da Capital.

Numero da Inscrição Municipal: 305.141.0041-6.

Área total: irregular, com 3,80 de frente e medições laterais diferentes, prevalecendo a de 23,11 mts até os fundos, arredondando-se a metragem total em 88 metros².

OUTRAS CARACTERÍSTICAS:

- Não se pode entrar no imóvel, pois NÃO HA AUTORIZAÇÃO, mas ao que demonstra para quem de fora olha, não há reformas pelas ultimas 2 décadas,
- Não aparenta ter sido repaginado, modernizado ou atualizado em questões de estrutura nem tampouco de embelezamento,
- Não se pode afirmar que tenha alguma suite ou closet e nem área gourmet dentro, pois aparenta ser em imagem aérea totalmente área construída, sem área aberta.
- Não se sabe a configuração interna, nem qualquer informação, aparentando ser um imóvel de construção antiga e conservada nos moldes em que suites, closets, áreas de gourmet, verdes ou lazer tenham sido priorizadas.
- Todos os imóveis encontrados a venda na mesma rua, na rua de frente ao imóvel, e em especial na rua da constinuidade superior, estão reformados, com pintura atual, modificados interiormente e com avaliação superada em valores pelas condições atuais.

FOTOS RETIRADAS NO LOCAL:

Pelo google maps

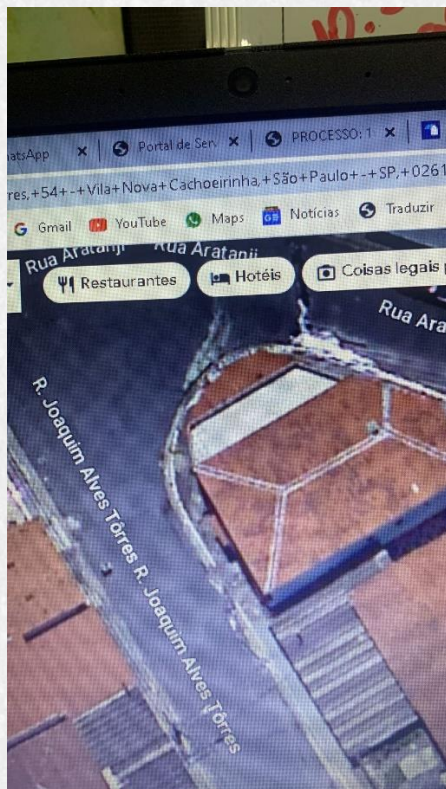


Av. Rouxinol, 84 CJ 32, Moema - SP

www.gasure.com.br

contato@gasure.com.br

(11) 94007-9058



BUSCA DE CAMPO PARA VERIFICAÇÃO DE OUTROS IMÓVEIS NO LOCAL

Apurados os seguintes contatos da proximidade:

Área residencial – pequenas casas para moradia

Área mista não envolvendo o local da casa para pequenos comércios locais informais

- **Imóvel anunciado nas plataformas de venda na internet:**
- **Imóvel 1 – casa com 260 mts² – R\$ 550.000,00 / 260 = 2.115,38**
- **Imovel 2 – casa com 152 mts² – R\$ 530.000,00/152 = 3.486,84**
- **Imovel 3 – casa com 139 mts² – R\$ 615.000,00/139 = 4.424,46**
- **Imovel 4 – casa com 280 mts² – R\$ 750.000,00/280 = 2.678,57**

Todos imóveis atualizados ou reformados o que permite diminuição mínima de 10% do valor da média = média do metro quadrado 3.176,31 – 10% -= 2.858,68

Todos dos anúncios dos 4 imóveis mencionados em anexo.

Considerando 88 mts² x 2.858,68 valor do metro = R\$ 251.563,84.

Gasure negócios imobiliários – CRECI – 42.550 J

Av. Rouxinol, 84 CJ 32, Moema - SP

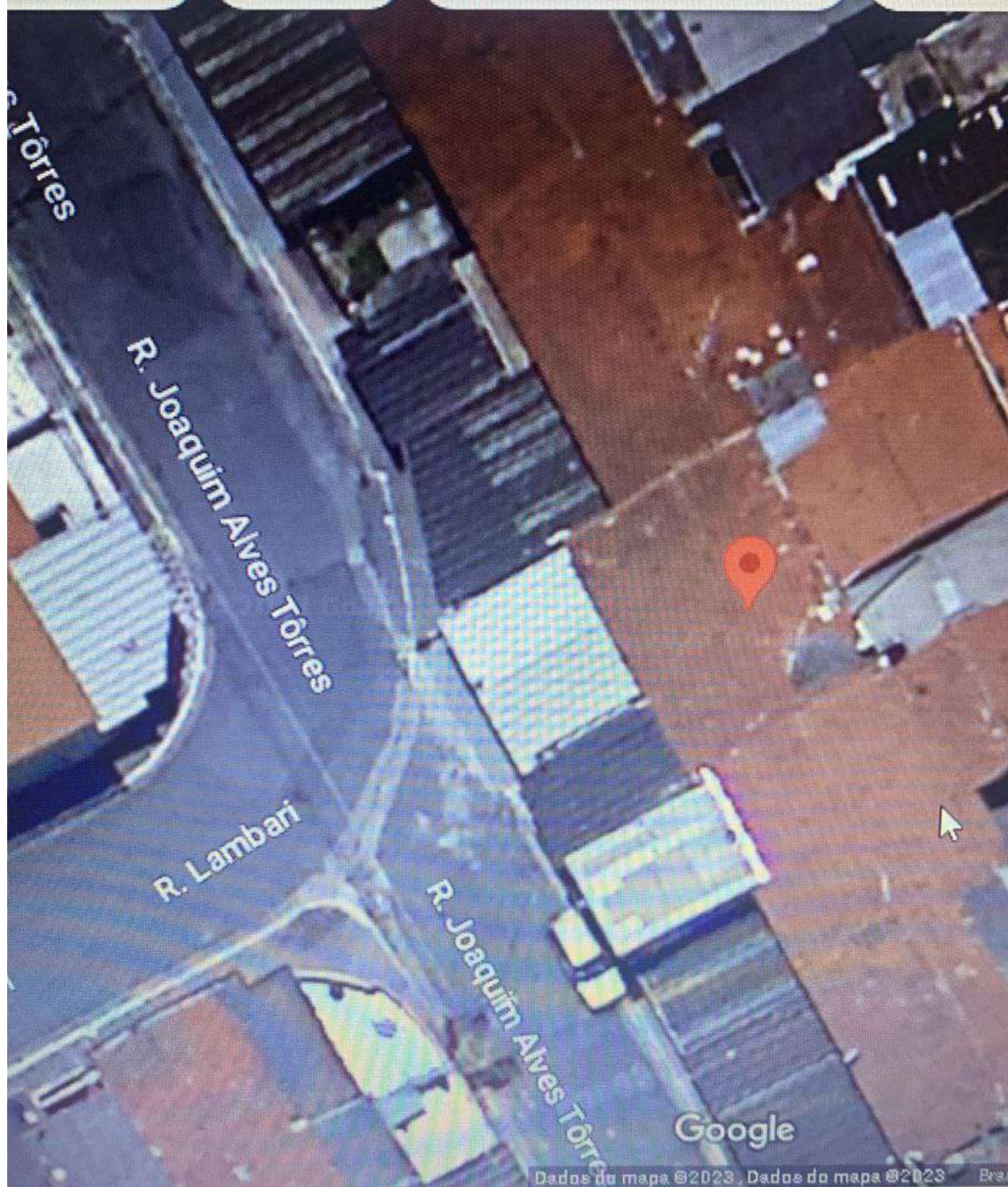
www.gasure.com.br

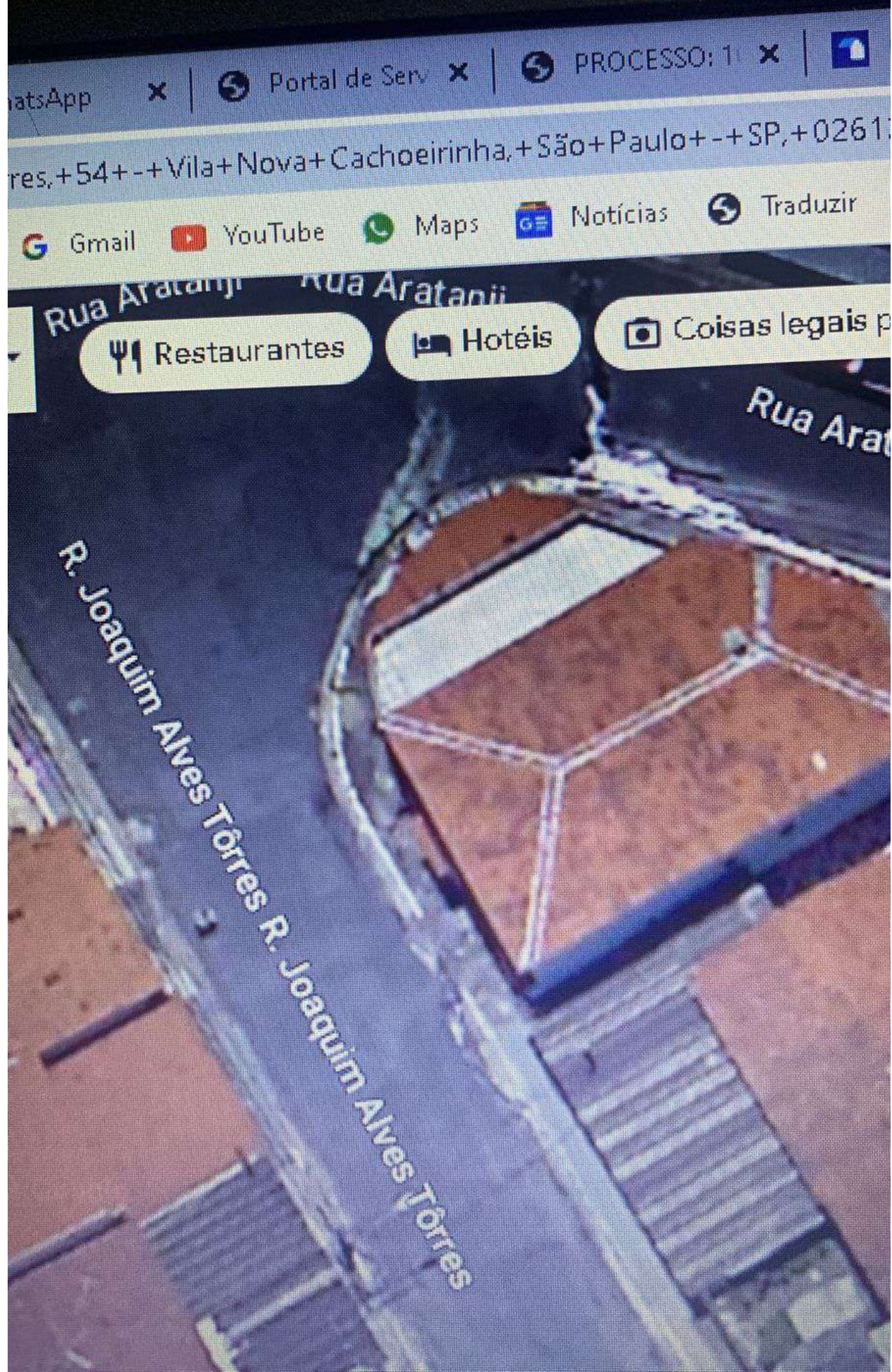
contato@gasure.com.br

(11) 94007-9058



Restaurantes Hotéis Coisas legais para fa... Trans







15 fotos

Início / Venda / ... / Rua Joaquim Alves Torres

Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 139 m² por R\$ 615.000

Rua Joaquim Alves Torres, 191 - Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. REO192346

139m²	4 quartos
2 banheiros	2 vagas

Simular Financiamento

Casa-São Paulo-VILA NOVA CACHOEIRINHA | Ref.: REO192346



Ótima casa na zona Norte São 3 quartos, sala, cozinha e 2 banheiros, garagem para 2 carros e nos fundo edícula de 24 metros quadrados + 1 banheiros e lavanderia.Com quarto de empregada nos fundos. , cômodos grandes .boa localização venha conhecer agende sua visita com um dos nossos corretores!!...

Ler mais

COMPRA

R\$
615.000

CondomínioNão
informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

LOPES ONE 4

LOGO
INDISPONÍVEL

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Quero mais

informações

(11)

22

VER
TELEFONE

Precisa financiar?

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

Preencha os seus dados e
do do imóvel para fazer uma
simulação

Simular Financiamento

WhatsApp

Contato

Navegue pela região

LOGO
INDISPONÍVEL

Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel: Casa, 139m², 4 quartos, Rua Joaquim Alves Torres, 191 - Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP, Venda, R\$ 615000. Aguardo o contato. Obrigado.

Enviar, aceitar os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares

PUBLICIDADE

ENVIAR

Encontre outros imóveis similares

[VER TODOS OS DETALHES](#)[VER TODOS OS DETALHES](#)[VER TODOS OS DETALHES](#)[VER TODOS OS DETALHES](#)[VER TODOS OS DETALHES](#)[VER TODOS OS DETALHES](#)

PUBLICIDADE

Sobrados à venda em São Paulo



IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: **REO192346 - Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 139 m² por R\$ 615.000 - Rua Joaquim Alves Torres, 191 - Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP**. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de **LOPES ONE 4**. Todas as informações são fornecidas e mantidas por

- Encontre imóveis
 - Comprar
 - Alugar
 - Imóveis Novos
 - Descobrir
- Dúvidas sobre como usar o Viva Real
- Mapa do site
- Institucional
 - Sobre nós
 - Quer trabalhar conosco?
- Mais produtos
 - Blog
 - Viva Corretor
- Simulador de Financiamento de Imóveis
- Anunciante
 - Anunciar imóveis
 - Dúvidas frequentes dos Anunciantes
- Social
- Aplicativos
- Uma empresa

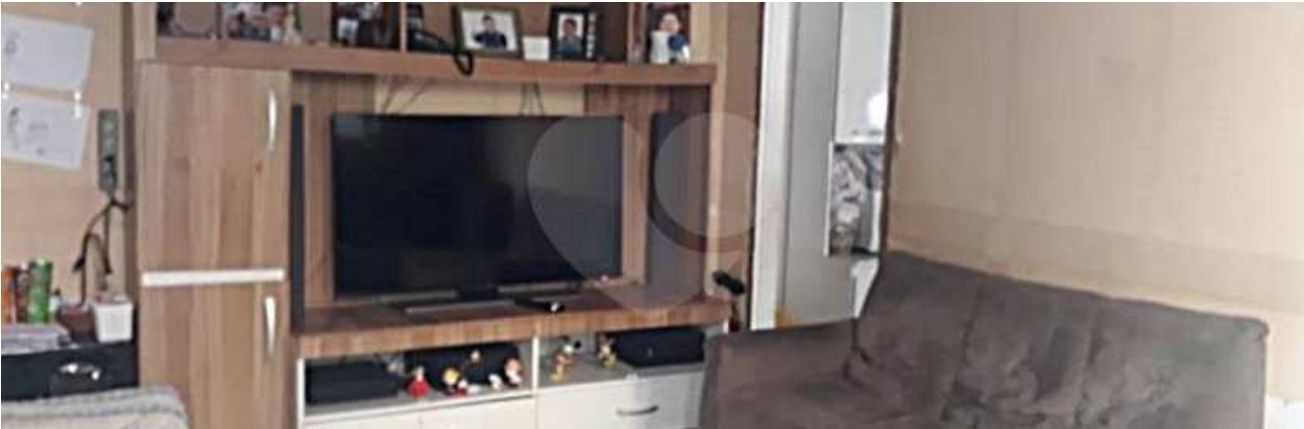
Copyright © 2023 OLX Brasil. Todos os direitos reservados.
R. Bela Cintra, 539 - Consolação, São Paulo - SP, 01415-000

TERMOS DE USO

POLÍTICA DE PRIVACIDADE

POLÍTICA DE COOKIES

PORTAL DE PRIVACIDADE



15 fotos

Início / Venda / ... / Rua Lambari

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 280 m² por R\$ 750.000

Rua Lambari, 9 - Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. REO621360

280m²	3 quartos
3 banheiros	1 vaga

Simular Financiamento

Imóvel para renda

☐

Estuda Propostas. Imóvel para renda com 3 casas antigas. Cada uma das casas com 1 quarto, Sala, Cozinha e banheiro. 1 vaga de garagem. E na frente com um salão comercial. Imóvel em uma localização excelente. Imóveis precisam de modernização. Travessa na altura da Avenida Imirim 4100. Comércio. Escolas. Transportes públicos. Ótimo para investidores e construtores. Documentação: Inventário pronto. Disponibilidade e valores sujeitos a alterações sem aviso prévio. Conte com nossos serviços! Agende sua visita!

Ler mais

COMPRA

R\$
750.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 272

ANUNCIANTE

LOPES ONE 4

LOGO
INDISPONÍVEL

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Quero mais

informações
(11) [VER](#)
22 [TELEFONE](#)

Mais 2 pessoas
interessadas neste
imóvel nas últimas
horas

Precisa financiar?

WhatsApp

Contato

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

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

Simular Financiamento

Explore a vizinhança

Rua Lambari, 9 - Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP

Navegue pela região



Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel: Casa, 280m², 3 quartos, Rua Lambari, 9 - Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP, Venda, R\$ 750000. Aguardo o contato. Obrigado.

Enviar, aceitar os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares

PUBLICIDADE

ENVIAR

[VER TODOS OS DETALHES](#)

[VER TODOS OS DETALHES](#)

[VER TODOS OS DETALHES](#)[VER TODOS OS DETALHES](#)

[VER TODOS OS DETALHES](#)

[VER TODOS OS DETALHES](#)

- Encontre imóveis
 - Comprar
 - Alugar
 - Imóveis Novos
 - Descobrir
- Dúvidas sobre como usar o Viva Real
- Mapa do site
- Institucional
 - Sobre nós
 - Quer trabalhar conosco?
- Mais produtos
 - Blog
 - Viva Corretor
- Simulador de Financiamento de Imóveis
- Anunciante
 - Anunciar imóveis
 - Dúvidas frequentes dos Anunciantes
- Social
- Aplicativos
- Uma empresa

Copyright © 2023 OLX Brasil. Todos os direitos reservados.
R. Bela Cintra, 539 - Consolação, São Paulo - SP, 01415-000

TERMOS DE USO

POLÍTICA DE PRIVACIDADE

POLÍTICA DE COOKIES

PORTAL DE PRIVACIDADE

MENU

ANUNCIAR



10 fotos

Início / Venda / ... / Vila Nova Cachoeirinha

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 260 m² por R\$ 550.000

Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 1182V-ZAP_PLUS

260m²

3 quartos

2 banheiros

2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Simular Financiamento

Casa 3 quartos para Venda Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo



TERRENO POSSUI:

01 - CASA COM 03 QUARTOS, SALA, COZINHA, 02 BANHEIROS, LAVANDERIA E GARAGEM PARA 02 CARROS COM PORTÃO AUTOMÁTICO.

02 - CASA COM 01 QUARTO, SALA, COZINHA, 01 BANHEIRO E LAVANDERIA.

[Ler mais](#)

COMPRA

R\$ 550.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

SELO IMOVEIS E ADMINISTRACAO

LTDA - EPP

[Contato por WhatsApp](#)[Quero visitar](#)[Quero mais informações](#)[VER TELEFONE](#)

Mais 2 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Precisa financiar?

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

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

[Simular Financiamento](#)[WhatsApp](#)[Contato](#)

Explore a vizinhança

Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP

Navegue pela região



Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

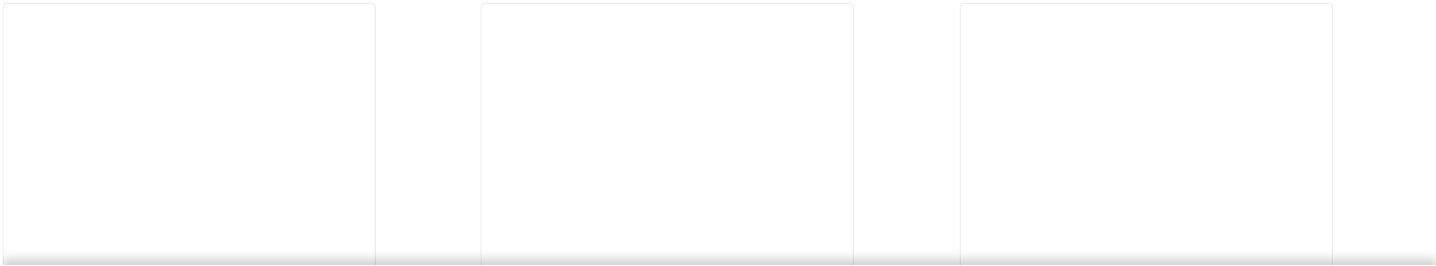
Olá, tenho interesse neste imóvel: Casa, 260m², 3 quartos, Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP, Venda, R\$ 550000. Aguardo o contato. Obrigado.

Enviar, aceitar os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares

PUBLICIDADE

ENVIAR

Encontre outros imóveis similares



200 m²

3 Quartos

2 Banheiros

2 Vagas

Casa com 3 Quartos à Venda, 200m²

Vila Espanhola, São Paulo - SP

VER TODOS OS DETALHES

200 m²

3 Quartos

2 Banheiros

2 Vagas

Casa com 3 Quartos à Venda, 200m²

Rua do Moinho - Vila Nova Cachoeirinh...

VER TODOS OS DETALHES

220 m²

3 Quartos

2 Banheiros

2 Vagas

Casa com 3 Quartos à Venda, 220m²

Rua Frauenfeld - Lauzane Paulista, São ...

VER TODOS OS DETALHES

fls. 459

Encontre outros lançamentos similares

Pronto para morar

R\$ 890.000

147 m²

3 Quartos

5 Banheiros

2 Vagas

Sobrado à venda, 147 m² por R\$ 890.00...

Rua Luís Cardamone, 233 - Vila Romero,...

VER TODOS OS DETALHES

Pronto para morar

R\$ 590.000

120 m²

2 Quartos

2 Banheiros

2 Vagas

Artemmis Empreendimento

Rua Doutor Pedro Jabur, s/n - Vila Pereir...

VER TODOS OS DETALHES

Em construção

R\$ 2.404.800

144-180 m²

2 Quartos

3 Banheiros

2 Vagas

Cube Higienópolis

Rua Doutor Veiga Filho, 323 - Santa Ceci...

VER TODOS OS DETALHES

PUBLICIDADE

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em São Paulo

Apartamentos à venda em São Paulo

Sobrados à venda em São Paulo

IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: **1182V-ZAP_PLUS - Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 260 m² por R\$ 550.000 - Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP**. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de **SELO IMOVEIS E ADMINISTRACAO LTDA - EPP**. Todas as informações são fornecidas e mantidas por **SELO IMOVEIS E ADMINISTRACAO LTDA - EPP - CRECI 05460-J-SP**. Por favor, entre diretamente em contato com **SELO IMOVEIS E ADMINISTRACAO LTDA - EPP** para obter informações mais detalhadas.

Reportar problemas no anúncio

Ler mais

Encontre imóveis

Comprar

Alugar

Imóveis Novos

Descobrir

Dúvidas sobre como usar o Viva Real

Mapa do site

Institucional

Sobre nós

Quer trabalhar conosco?

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-nova-cachoeirinha-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-260m2-venda-RS550000-id-2608904735/

3/4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SUELI APARECIDA RODRIGUES UGARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2023 às 17:17, sob o número WNSO23700376219. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002171-40.2018.8.26.0020 e código 5RlaY0D8.

- Mais produtos
- Blog
- Viva Corretor
- Simulador de Financiamento de Imóveis
- Anunciante
- Anunciar imóveis
- Dúvidas frequentes dos Anunciantes
- Social
- Aplicativos
- Uma empresa

Copyright © 2023 OLX Brasil. Todos os direitos reservados.
R. Bela Cintra, 539 - Consolação, São Paulo - SP, 01415-000

- TERMOS DE USO
- POLÍTICA DE PRIVACIDADE
- POLÍTICA DE COOKIES
- PORTAL DE PRIVACIDADE

MENU

ANUNCIAR



22 fotos e vídeo

Tour Virtual

Início / Venda / ... / Rua Joaquim Alves Torres

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 152 m² por R\$ 530.000

Rua Joaquim Alves Torres, 191 - Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. CA2480

152m²

3 quartos

3 banheiros

1 suíte

2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Simular Financiamento

Uma casa para receber os amigos



A casa perfeita para você receber família e amigos nas melhores confraternizações em um espaço acolhedor em torno de uma mesa de refeição ou até possibilitando a instalação de uma churrasqueira, ou em uma animada festa em um grande salão localizado na parte superior. O imóvel está muito bem localizado, próximo ao Largo do Japonês, onde se encontra um vasto comércio com várias agências bancárias. Próximo, também, ao Hipermercado Andorinha, muito conhecido na Zona Norte.

Bem iluminado, esse sobrado que fica na Vila Nova Cachoeirinha possui, 3 quartos, 3 banheiros, sendo uma suíte bem ampla, cozinha espaçosa e uma sala aconchegante. Duas vagas de garagem cobertas. Edícula com quarto (despensa ou empregada). -

[Ler mais](#)

COMPRA

**R\$
530.000**[Preço abaixo do
mercado](#)Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 132

ANUNCIANTE

Remax Platinum



Contato por

[WhatsApp](#)
[Quero visitar](#)

Quero mais

[informações](#)
(11) [VER](#)
45 [TELEFONE](#)Mais 14 pessoas
interessadas neste
imóvel nas últimas
horas

Precisa financiar?

[WhatsApp](#)[Contato](#)

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

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

Simular Financiamento

Explore a vizinhança

Rua Joaquim Alves Torres, 191 - Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP

Navegue pela região



Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel: Casa, 152m², 3 quartos, Rua Joaquim Alves Torres, 191 - Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP, Venda, R\$ 530000. Aguardo o contato. Obrigado.

Enviar, aceitar os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares

PUBLICIDADE

ENVIAR

R\$ 552.000

154 m² 3 Quartos 3 Banheiros
2 Vagas

Casa com 3 Quartos à Venda, 154m²
Travessa Gilberto Menezes de Góes, 47 ...

VER TODOS OS DETALHES

R\$ 600.000

152 m² 3 Quartos 3 Banheiros
2 Vagas

Casa com 3 Quartos à Venda, 152m²
Rua Dez de Maio - Vila Amélia, São Paul...

VER TODOS OS DETALHES

R\$ 530.000

150 m² 3 Quartos 3 Banheiros
2 Vagas

Casa com 3 Quartos à Venda, 150m²
Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP

VER TODOS OS DETALHES

Encontre outros lançamentos similares

Pronto para morar

R\$ 890.000

147 m² 3 Quartos 5 Banheiros
2 Vagas

Sobrado à venda, 147 m² por R\$ 890.00...
Rua Luís Cardamone, 233 - Vila Romero,...

VER TODOS OS DETALHES

Pronto para morar

R\$ 590.000

120 m² 2 Quartos 2 Banheiros
2 Vagas

Artemmis Empreendimento
Rua Doutor Pedro Jabur, s/n - Vila Pereir...

VER TODOS OS DETALHES

Em construção

R\$ 2.404.800

144-180 m² 2 Quartos 3 Banheiros
2 Vagas

Cube Higienópolis
Rua Doutor Veiga Filho, 323 - Santa Cecí...

VER TODOS OS DETALHES

PUBLICIDADE

Outros tipos de imóveis à venda

- Imóveis à venda em São Paulo
- Apartamentos à venda em São Paulo
- Sobrados à venda em São Paulo

☐

IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: *CA2480 - Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 152 m² por R\$ 530.000 - Rua Joaquim Alves Torres, 191 - Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP*. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada

- Encontre imóveis
 - Comprar
 - Alugar
 - Imóveis Novos
 - Descobrir
- Dúvidas sobre como usar o Viva Real
- Mapa do site
- Institucional
 - Sobre nós
 - Quer trabalhar conosco?
- Mais produtos
 - Blog
 - Viva Corretor
- Simulador de Financiamento de Imóveis
- Anunciante
 - Anunciar imóveis
 - Dúvidas frequentes dos Anunciantes
- Social
- Aplicativos
- Uma empresa

Copyright © 2023 OLX Brasil. Todos os direitos reservados.
R. Bela Cintra, 539 - Consolação, São Paulo - SP, 01415-000

TERMOS DE USO

POLÍTICA DE PRIVACIDADE

POLÍTICA DE COOKIES

PORTAL DE PRIVACIDADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SUELI APARECIDA RODRIGUES UGARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2023 às 17:17, sob o número WNSO23700376219. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002171-40.2018.8.26.0020 e código fwS5Wu3w.



15 fotos

Início / Venda / ... / Rua Joaquim Alves Torres

Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 139 m² por R\$ 615.000

Rua Joaquim Alves Torres, 191 - Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. REO192346

139m²	4 quartos
2 banheiros	2 vagas

Simular Financiamento

Casa-São Paulo-VILA NOVA CACHOEIRINHA | Ref.: REO192346



Ótima casa na zona Norte São 3 quartos, sala, cozinha e 2 banheiros, garagem para 2 carros e nos fundo edícula de 24 metros quadrados + 1 banheiros e lavanderia.Com quarto de empregada nos fundos. , cômodos grandes .boa localização venha conhecer agende sua visita com um dos nossos corretores!!...

Ler mais

COMPRA

R\$
615.000

CondomínioNão informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

LOPES ONE 4

LOGO INDISPONÍVEL

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Quero mais

informações

(11)

22

VER
TELEFONE

Precisa financiar?

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

Preencha os seus dados e do imóvel para fazer uma simulação

Simular Financiamento

WhatsApp

Contato

Navegue pela região

LOGO
INDISPONÍVEL

Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel: Casa, 139m², 4 quartos, Rua Joaquim Alves Torres, 191 - Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP, Venda, R\$ 615000. Aguardo o contato. Obrigado.

Enviar, aceitar os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares

PUBLICIDADE

ENVIAR

Encontre outros imóveis similares

120 m² 4 Quartos 2 Banheiros
2 Vagas

Casa com 4 Quartos à Venda, 120m²
Rua Soares de Bivar - Vila Nova Cachoei...

[VER TODOS OS DETALHES](#)

129 m² 3 Quartos 2 Banheiros
2 Vagas

Casa com 3 Quartos à Venda, 129m²
Rua Água Preta - Vila Nova Cachoeirinh...

[VER TODOS OS DETALHES](#)

125 m² 3 Quartos 2 Banheiros
2 Vagas

Casa com 3 Quartos à Venda, 125m²
Rua Soares de Bivar - Vila Nova Cachoei...

[VER TODOS OS DETALHES](#)

Encontre outros lançamentos similares

Pronto para morar

147 m² 3 Quartos 5 Banheiros
2 Vagas

Sobrado à venda, 147 m² por R\$ 890.00...
Rua Luís Cardamone, 233 - Vila Romero...

[VER TODOS OS DETALHES](#)

Pronto para morar

120 m² 2 Quartos 2 Banheiros
2 Vagas

Artemmis Empreendimento
Rua Doutor Pedro labur, s/n - Vila Pereir...

[VER TODOS OS DETALHES](#)

Em construção

144-180 m² 2 Quartos 3 Banheiros
2 Vagas

Cube Higienópolis
Rua Doutor Veiga Filho, 323 - Santa Cecília

[VER TODOS OS DETALHES](#)

PUBLICIDADE

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em São Paulo

Apartamentos à venda em São Paulo

Sobrados à venda em São Paulo



IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: *REO192346 - Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 139 m² por R\$ 615.000 - Rua Joaquim Alves Torres, 191 - Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP*. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de **LOPES ONE 4**. Todas as informações são fornecidas e mantidas por

- Encontre imóveis
 - Comprar
 - Alugar
 - Imóveis Novos
 - Descobrir
- Dúvidas sobre como usar o Viva Real
- Mapa do site
- Institucional
 - Sobre nós
 - Quer trabalhar conosco?
- Mais produtos
 - Blog
 - Viva Corretor
- Simulador de Financiamento de Imóveis
- Anunciante
 - Anunciar imóveis
 - Dúvidas frequentes dos Anunciantes
- Social
- Aplicativos
- Uma empresa

Copyright © 2023 OLX Brasil. Todos os direitos reservados.
R. Bela Cintra, 539 - Consolação, São Paulo - SP, 01415-000

TERMOS DE USO

POLÍTICA DE PRIVACIDADE

POLÍTICA DE COOKIES

PORTAL DE PRIVACIDADE