

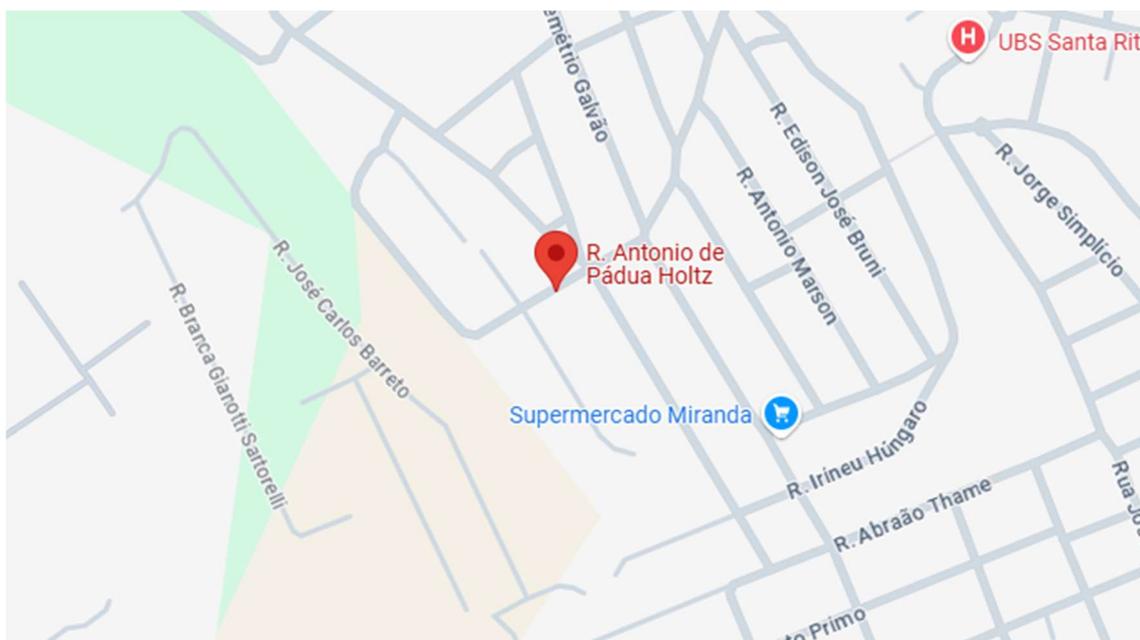
## AVALIAÇÃO

### 1. Síntese

Imóvel: LOTE DE TERRENO N° 08, da Quadra “L”, do loteamento denominado “TERRAS DE SANTA CERUZ II”, SITUADO NESTA CIDADE NO BAIRRO SANTA CRUZ.

### 2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



### 3. Área do Imóvel

Loteamento denominado “TERRAS DE SANTA CRUZ II”, com área total de 200,00m<sup>2</sup>, com a seguinte descrição: para quem da rua olha, segue confrontando pela frente com a rua Nove. Lado par medindo 8,00m<sup>2</sup>; pela direita com o lote nº 07 medindo 25,00m<sup>2</sup>; pelo fundo com o lote nº 40.

André Ferreira Gonçalves  
CRECI nº 228757



Valide aqui este documento

CNM : 146522.2.0008330-40



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRICULA Nº 8.330 Livro 02 - Registro Geral	MATRICULA Nº <b>8.330</b>	04 de março de 2013 Oficial	Fls. 01
	IMÓVEL		
<p><b>LOTE DE TERRENO Nº 08</b>, da Quadra "L", do Loteamento denominado "Terras de Santa Cruz II", situado nesta cidade, no Bairro Santa Cruz, com a área total de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com a seguinte descrição: para quem da rua olha, segue confrontando pela frente com a Rua Nove (09), lado par, medindo 8,00m (oito metros); pela direita com o lote nº 07 medindo 25,00m (vinte e cinco metros); pelo fundo com o lote nº 40, medindo 8,00m (oito metros); pela esquerda com o lote nº 09, medindo 25,00m (vinte e cinco metros). Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44114-62-82-0297-00-000.-</p> <p><b>TÍTULO ANTERIOR</b>:- Registro nº 05 da Matrícula nº 4.989, datado de 04 de março de 2013 (Loteamento nos termos do artigo 18 da Lei nº 6.766/79), desta Serventia.-</p> <p><b>PROPRIETÁRIA</b>:- <b>SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA</b>, estabelecida nesta cidade, à Rua Abrão Thame nº 198, Jardim Terras de Santa Cruz I, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 14.032.865/0001-44.-</p> <p><b>Av.1.M. 8.330</b>:- <b>RESTRICÇÕES</b> De acordo com o Parágrafo Sétimo da Cláusula Primeira do Contrato Padrão arquivado no respectivo Processo do Loteamento, <u>os lotes com área de 399,99m<sup>2</sup> (trezentos e noventa e nove metros e noventa e nove decímetros quadrados) serão obrigatoriamente destinados a residência unifamiliar, não podendo ser objeto de desmembramento junto aos órgãos públicos competentes.</u>- Boituva, 04 de março de 2013.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-</p> <p><b>Av.2.M. 8.330</b>:- <b>INDISPONIBILIDADE</b> (protocolo nº 43.766 - 23.10.2020) Pelo Comunicado expedido na Central de Indisponibilidade do Tribunal de Justiça deste Estado - Protocolo de Indisponibilidade nº 202010.2217.01384515-IA-580 em 22 de outubro de 2020, nos autos do Processo nº 00018247820198260082, da 1ª Vara do Foro Central desta Comarca, procede-se a presente para constar que foi decretada a <b>INDISPONIBILIDADE</b> dos bens de <b>SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA</b>, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 14.032.865/0001-44.- Boituva, 20 de novembro de 2020.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:- Selo Digital: 146522331000AV2M11560720J</p> <p><b>Av.3.M. 8.330</b>:- <b>CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE</b> (protocolo nº 64.198 - 23/05/2024 - reingressado em 24/05/2024) Por Instrumento Particular firmado nesta cidade aos 22 de maio de 2024, e Comunicado expedido na Central de Indisponibilidade - Protocolo nº 202303.2311.02619759-TA-370, aos 23 de março de 2023, nos autos do Processo nº 00018247820198260082, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SF - 1ª Vara desta Comarca, procede-se a presente para constar o <b>CANCELAMENTO</b> da <b>INDISPONIBILIDADE</b>, que atue a averbação nº 02.- Boituva, 11 de julho de 2024.- Wellington Vieira, Escrevente Substituto:- Selo Digital: 146522331000083300002240 (indisponibilidade) Selo Digital: 14652233100008330000324Y (cancelamento de indisponibilidade)</p>			

Valide este documento clicando no link e seguir: <https://assinador-web.cnr.org.br/docs/B7FK-AUVUC-GC3YC-9D662>

Figura 1 - matrícula

André Ferreira Gonçalves  
CRECI nº 228757

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANE APARECIDA MARIGO, protocolado em 13/02/2025 às 17:40, sob o número WBTV25700070910. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004611-80.2019.8.26.0082 e código rVjyStzA.

4. Relatório fotográfico.



Figura 1 - Fachada do imóvel

André Ferreira Gonçalves  
CRECI nº 228757

## 5. Elementos comparativos.



Lote/Terreno para comprar  
**Jardim Santa Cruz, Boituva**  
 Avenida Professora Célia Lourdes Vercellino

200 m<sup>2</sup>

**R\$ 187.000**

WhatsApp Contatar



Lote/Terreno para comprar  
**Jardim Santa Cruz, Boituva**

200 m<sup>2</sup>

**R\$ 160.000**  
 Cond. R\$ 258

WhatsApp Contatar



Lote/Terreno para comprar  
**Jardim Santa Cruz, Boituva**

220 m<sup>2</sup>

**R\$ 175.000**  
 Cond. R\$ 258

WhatsApp Contatar

## 6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é: R\$ 156.600,00 (cento e cinquenta e seis mil e seiscentos reais).

## 7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

**Registro (matrícula):** N° 8.330 2° Ofício de Registro de Imóveis de títulos e documentos  
 Comarca de Boituva-SP.

**Identificação:** Terreno

**Endereço:** - R. Antônio de Pádua Holtz - Jardim Santa Cruz-Boituva-SP - 18557-102.

**Valor do imóvel: R\$ 156.600,00 (cento e cinquenta e seis mil e seiscentos reais).**

São Paulo, 10 de janeiro de 2025.



André Ferreira Gonçalves  
 CRECI nº 228757

**PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Data:** 08 de fevereiro de 2025.

**Referente a:** Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 8.330 2º Ofício de Registro de Imóveis de títulos e documentos Comarca de Boituva

**Processo Nº** 0004611-80.2019.8.26.0082

**Exequente:** Vanda Maria de Deus Andrade Santos

**Executado:** Santa Cruz Empreendimentos e Participações Ltda

**ESTUDO DO IMÓVEL**

**Dados do registro:** Matrícula nº 8.330 2º Ofício de Registro de Imóveis de títulos e documentos Comarca de Boituva.

**Localização:** R. Antônio de Pádua Holtz - Jardim Santa Cruz-Boituva-SP - 18557-102.

**Área descritiva:** Imóvel: LOTE DE TERRENO Nº 08, da Quadra “L”, do loteamento denominado “TERRAS DE SANTA CERUZ II”, SITUADO NESTA CIDADE NO BAIRRO SANTA CRUZ. com are total de 200,00m<sup>2</sup>, com a seguinte desriça: para quem da rua olha, segue confrontando pela frente com a rua Nove. Lado par medindo 8,00m<sup>2</sup>; pela direita com o lote nº 07 medindo 25,00m<sup>2</sup>; pelo fundo com o lote nº40.

**FINALIDADE DO PARECER**

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o “fator oferta” 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

A metodologia utilizada foi a de comparativo de mercado.

**ÁREAS DO IMÓVEL**

Área total: 200,00m<sup>2</sup>

**VALOR DO IMÓVEL**

R\$ 163.575,70 (cento e sessenta e três mil quinhentos e setenta e cinco reais e setenta centavos)



Caio Godoy Moreira

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cruz-bairros-boituva-200m2-venda-RS160000-id-2691232061/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cruz-bairros-boituva-200m2-venda-RS160000-id-2691232061/</a>	R\$ 160.000,00	0,9	R\$ 144.000,00	200	R\$ 720,00
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cruz-bairros-boituva-214m2-venda-RS198220-id-2746359602/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cruz-bairros-boituva-214m2-venda-RS198220-id-2746359602/</a>	R\$ 198.220,00	0,9	R\$ 178.398,00	214	R\$ 833,64
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cruz-bairros-boituva-200m2-venda-RS200000-id-2757601270/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cruz-bairros-boituva-200m2-venda-RS200000-id-2757601270/</a>	R\$ 200.000,00	0,9	R\$ 180.000,00	200	R\$ 900,00
			média de venda do m <sup>2</sup>		R\$ 817,88

**Área Total 200,00m<sup>2</sup> x R\$ 817,88R\$/m<sup>2</sup> = R\$ 163.575,70**



Lote/Terreno para comprar  
**Jardim Santa Cruz, Boituva**

214 m<sup>2</sup>

**R\$ 198.220**

Cond. R\$ 223 • IPTU R\$ 134

WhatsApp

Contatar



Lote/Terreno para comprar  
**Jardim Santa Cruz, Boituva**

200 m<sup>2</sup>

**R\$ 200.000**

Cond. R\$ 200 • IPTU R\$ 50

WhatsApp

Contatar



Lote/Terreno para comprar  
**Jardim Santa Cruz, Boituva**

200 m<sup>2</sup>

**R\$ 160.000**

Cond. R\$ 258

WhatsApp

Contatar