

Laudo Pericial

Determinação do Valor de Área

Marcelo Borgheresi – Perito
AL. Itatiaia, 237 Santana de Parnaíba, SP
Tel. +55 11 98253 3132
Marcelo.borgheresi@gmail.com

São Paulo, 15 de Julho de 2025

Processo : Nº 013390-23.2006.8.26.0068

MARCELO BARBARULO BORGHERESI, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES**, requerida pelo **CONDOMÍNIO MORADA DO SOL**, em face a **FELIPE MORACA COSTA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte: **LAUDO PERICIAL**

Laudo de Avaliação:

Resumo:

<p>OBJETO</p>	<p>na Rua Nossa Senhora de Lourdes. Lote 9 quadra G, do Loteamento Morada do Sol, Santana de Parnaíba. e área total de 1.002,50 m²</p>	
<p>OBJETIVO</p>	<p>Determinar o valor de mercado do terreno</p>	
<p>FINALIDADE</p>	<p>Penhora.</p>	
<p>SOLICITANTE</p>	<p>Processo nº 0013390-23.2006.8.26.0068</p>	
<p>METODOLOGIA</p>	<p>Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Inferência Estatística</p>	
<p>ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO</p>	<p>Grau de Fundamentação: I Grau de Precisão: III</p>	
<p>VALOR DE AVALIAÇÃO DO TERRENO</p>	<p>R\$ 285.069,95</p>	
<p>VALOR DO M² DO TERRENO</p>	<p>R\$ 284,36/ m²</p>	
<p>DATAS</p>	<p>Data da Vistoria: 14/07/2025 Data da Avaliação: 15/07/2025</p>	
	<p>Responsável pela elaboração do Laudo Engenheiro Marcelo Borgheresi – CREA 5062468039</p>	

Sumário

1.	Solicitante.....	4
2.	Finalidade do Laudo.....	4
3.	Objeto da Avaliação	4
4.	Objetivo.....	4
5.	Características do Bem Avaliando.....	4
a.	Vistoria.....	4
b.	Documentação do Imóvel.....	5
c.	Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.....	6
d.	Localização e Ocupação Circunvizinha	6
e.	Melhoramentos Públicos e Meios de Transporte.....	7
6.	Diagnostico de Mercado.....	7
7.	Metodologia Aplicada.....	8
8.	Avaliação e Determinação do Valor dos Imóveis.....	14
a.	Período da Pesquisa.....	14
b.	Tratamento dos Dados.....	14
9.	Especificação da Avaliação.....	20
10.	Determinação do Valor do Terreno	21
11.	ENCERRAMENTO.....	21

1. Solicitante

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL – Conforme Processo nº013390-23.2006.8.26.0068

2. Finalidade do Laudo

A Finalidade do presente documento é obter o valor do terreno para fins de penhora.

3. Objeto da Avaliação

Terreno residencial, localizado na Rua Nossa Senhora de Lourdes (lote 9 quadra G) do Condomínio Morada do Sol

4. Objetivo

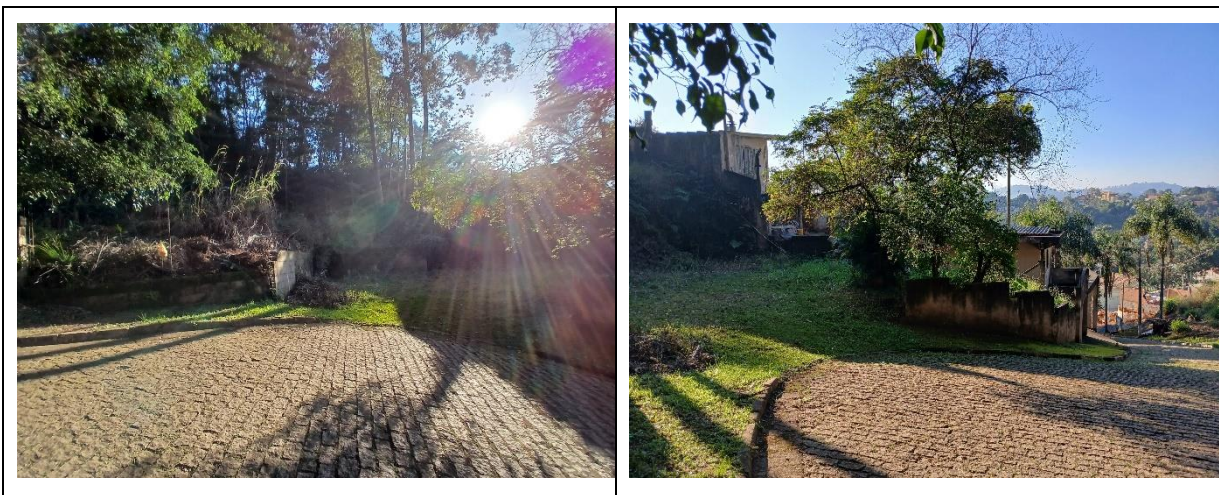
O objetivo deste laudo é determinar o valor de mercado do terreno, de acordo com as normas nacionais para avaliação de Bens ABNT NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e ABNT NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos.

5. Características do Bem Avaliado

a. Vistoria

A Vistoria realizada no dia 14/07/2025, foi realizada a verificação externa do imóvel, avaliando as características do seu terreno, reconhecimento da região, localização, análise do entorno e a circunvizinhança. Terreno de formato poligonal com topografia em aclave.

Compareceu a Vistoria o Sr. Paulino de Silva Brito (Zelador do Condomínio).





b. Documentação do Imóvel

Para a elaboração do laudo foi utilizado com a referência os documento disponibilizados pelo solicitante, matrícula nº 104.969 do livro de registro geral nº2 do cartório de Registro de Imóveis da comarca de Barueri..



c. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 — Parte 1 - Procedimentos Gerais e Parte 2 - Imóveis Urbanos.

O imóvel em questão foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que suas medidas, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação e aquisição dos imóveis.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigação específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de dívidas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição dominial não são considerados na determinação do valor do imóvel.

Os documentos constantes nos autos não foram examinados, sendo considerados corretos.

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que podem afetar as análises, opiniões e suas conclusões.

Para o imóvel em estudo foi empregado o método mais bem recomendado, com pesquisa de mercado e devida compatibilização e homogeneização dos fatores.

Os dados obtidos no mercado local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, e foram colhidas utilizando-se das melhores práticas, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé", não sendo esse avaliador responsável pela veracidade dessas informações.

Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento deste avaliador.

Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos e estruturais de qualquer natureza.

Este avaliador reserva-se o direito de rever o laudo caso (i) haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.

Este avaliador declara não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto desta avaliação.

d. Localização e Ocupação Circunvizinha

O Condomínio Morada do Sol está localizado no município de Santana de Parnaíba, na Região Metropolitana de São Paulo, com acesso principal pela Rodovia Castelo Branco (SP-280), na altura do km 40. Trata-se de uma região em processo contínuo de consolidação urbana, com predominância de ocupação residencial de padrão médio e alto, caracterizada por loteamentos fechados e condomínios horizontais.

O entorno apresenta áreas de vegetação preservada, glebas rurais remanescentes e empreendimentos residenciais similares, compondo uma zona de transição entre o ambiente urbano consolidado e o espaço rural. A ocupação é marcada pela baixa densidade e pela busca por qualidade de vida, segurança e contato com a natureza. O município de Santana de Parnaíba, por sua vez, destaca-se pelo planejamento urbano e pela valorização de empreendimentos residenciais organizados em condomínios fechados, o que contribui para a constante valorização imobiliária na região.

e. Melhoramentos Públicos e Meios de Transporte

A região do Condomínio Morada do Sol conta com infraestrutura básica implantada, como redes de energia elétrica, iluminação pública e sistema viário pavimentado em sua maioria. O acesso é facilitado pela Rodovia Castelo Branco, que é uma das principais vias de ligação entre o interior paulista e a capital, proporcionando mobilidade regional eficiente.

Embora a região não esteja inserida no centro urbano imediato, o deslocamento até os polos comerciais e de serviços de Santana de Parnaíba, Barueri e São Roque é viável em função da boa malha rodoviária. O município é atendido por linhas de ônibus intermunicipais que conectam os principais bairros e regiões vizinhas, embora a dependência do transporte individual ainda seja predominante nessa localidade.

Na área de educação e saúde, os moradores contam com acesso facilitado a estabelecimentos públicos e privados localizados nas cidades vizinhas e no centro expandido de Santana de Parnaíba. A segurança é reforçada pela própria estrutura condominial, com controle de acesso, vigilância e portaria 24h, características comuns nos empreendimentos da região.

As melhorias constantes nas vias de acesso, aliadas ao perfil urbano controlado e ao apelo ambiental da região, têm contribuído para o crescimento ordenado e para a valorização dos imóveis residenciais situados no entorno do Condomínio Morada do Sol.

6. Diagnostico de Mercado

Segundo o último relatório do FipeZAP divulgado em maio de 2025, o índice registrou um aumento de 0,51% em abril de 2025, após alta de 0,60% no mês anterior, indicando uma leve desaceleração no ritmo de valorização dos imóveis residenciais. Os dados têm como base o comportamento dos preços em 56 cidades brasileiras.

A valorização foi mais acentuada entre os imóveis de um dormitório (+0,65%), enquanto as unidades com dois dormitórios apresentaram a menor alta média do mês (+0,41%). No mesmo período, o IGP-M/FGV subiu 0,24%

e a prévia da inflação oficial medida pelo IPCA-15/IBGE ficou em 0,43%.

No acumulado do ano até abril, o FipeZAP apresenta alta de 2,39%, acima do IGP-M (+1,23%) e próxima ao IPCA (+2,48%), apontando um desempenho consistente do mercado imobiliário. A valorização foi registrada em 54 das 56 cidades analisadas, com destaque para João Pessoa (+7,55%), Salvador (+7,17%) e Vitória (+6,79%).

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipezap

Comportamento recente dos preços de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

Índice/Cidade	Variação Mensal		Variação em 2025 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m ²)	
	abril/2025	março/2025				
IPCA*	IBGE	+0,43%	+0,56%	+2,48%	+5,53%	-
IGP-M	FGV	+0,24%	-0,34%	+1,23%	+8,50%	-
Índice FipeZAP		+0,51%	+0,60%	+2,39%	+7,97%	9.233

<https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202504-residencial-venda-publico.pdf>

Nos últimos 12 meses, o índice acumulou alta de 7,97%, superando a inflação oficial (IPCA: +5,53%) e ficando ligeiramente abaixo do IGP-M (+8,50%). Esse cenário reforça a tendência de valorização dos imóveis residenciais, especialmente entre os de menor metragem, como os de um dormitório (+9,21%).

O preço médio de venda residencial no Brasil atingiu R\$ 9.233/m² em abril. Os imóveis de um dormitório apresentaram o valor médio mais elevado (R\$ 11.106/m²), e as capitais com os preços mais altos foram Vitória (R\$ 13.086/m²), Florianópolis (R\$ 12.246/m²) e São Paulo (R\$ 11.529/m²).

7. Metodologia Aplicada

O tratamento científico é aquele que permite, partindo dos dados de mercado, chegar a um modelo validado para o comportamento do mercado. Esse tipo de tratamento utiliza da inferência estatística com regressão linear, cujas prescrições fazem parte do Anexo da NBR 14.653-2.

A análise da regressão é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística com o auxílio de software específico.

A representação gráfica de um modelo de regressão linear simples é uma reta que passa mais próxima dos pontos observados, dispostos em um plano formado por dois eixos cartesianos. Quando o modelo é composto por duas variáveis independentes, os pontos estão dispostos no espaço, formado por três eixos cartesianos, assim as relações são descritas por um modelo de regressão múltipla, comuns no campo da Engenharia de Avaliações.

Identificação das variáveis do modelo

Na pesquisa, são eleitas as variáveis que são representações numéricas das características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis. Foram observadas as relações existentes entre as variáveis selecionadas, no intuito de verificar as dependências ou não entre as mesmas.

Na Engenharia de Avaliações considera-se como variável dependente ou explicada o preço praticado no mercado, e como variáveis independentes ou explicativas, as relativas aos atributos dos elementos pesquisados que são importantes na formação do preço procurado.

As variáveis independentes, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecer as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Variáveis dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos valores (como: valor total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas, de localização e econômicas (ex.: área, frente, padrão construtivo, índices fiscais, distância a um polo de influência, oferta/transação, época e condição do negócio: à vista ou a prazo).

As variáveis independentes podem ser divididas basicamente em quantitativas e qualitativas. Sendo que:

I. As variáveis quantitativas são aquelas que estão associadas a uma característica

que pode ser medida ou contada; por isso, assumem uma posição numa escala, tais como: área (ex.: m²), frente (ex.: metros), número de vagas de garagem ou de dormitórios (ex.: unidades), distância ao polo de influência (ex.: Km), etc.

II. As variáveis qualitativas são aquelas provenientes de uma característica de qualificação e por isso não podem ser medidas diretamente ou contadas, por tanto carregando alguma subjetividade. Quando muito podem ser ordenadas ou hierarquizadas, assumindo posição de alocação numa categoria, a partir de escalas, que são chamadas de "códigos alocados", tais como: padrão construtivo, estado de conservação, localização, etc.

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas, em ordem de prioridade, por meio de codificação, com o emprego de variáveis dicotômicas, proxy e de códigos alocados. Sendo que:

I. As variáveis dicotômicas são aquelas que possam assumir apenas dois valores, usualmente 0 e 1, vedada a extrapolção ou interpolação nessa situação. São usadas para representar a presença ou ausência de um

determinado atributo, tais como: oferta/transação, esquina, vista panorâmica, elevador, garagem, etc.

II. As variáveis proxy são utilizadas para substituir outras de difícil mensuração e que se presume guardar com elas relação de pertinência, tais como: padrão construtivo expresso pelo CUB, localização expressa pelo índice fiscal, estado de conservação expresso pelos fatores de "Ross-Heideck", etc. Desta forma as variáveis qualitativas podem ser substituídas pelas variáveis proxy, com sensível diminuição da subjetividade.

III. Os códigos ajustados que são extraídos da amostra por meio de modelo de regressão com a utilização de variáveis dicotômicas, desde que haja pelo menos três dados por característica. Também é vedada a extrapolação ou a interpolação de variáveis expressas por códigos ajustados.

IV. Os códigos alocados é uma escala lógica, uma ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis; por exemplo: padrão construtivo baixo= 1; médio= 2; alto= 3 e luxo= 4. Seus critérios de construção devem ser explicados, com a descrição necessária e suficiente de cada código adotado, de forma a permitir o claro enquadramento dos dados de mercado e do imóvel avaliando e assegurar que todos os elementos de mesma características estejam agrupados no mesmo item da escala. Não é necessário que a amostra contenha dados de mercado em cada uma das posições da escala construída e é vedada a extrapolação das variáveis expressas por códigos alocados.

Especificação das avaliações

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO PARA O TRATAMENTO CIENTÍFICO

Tabela 4 - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

(Tabela 1 da NBR 14653-2)

It.	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.(Tabela 2 – NBR 14.653-2)

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 6 - Grau de precisão da estimativa do valor para utilização de modelos de regressão linear.(Tabela 5 – NBR 14.653-2)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Pressupostos básicos do modelo

A NBR 14653-2 ressalta a necessidade, quando se usam modelos de regressão, de observarem os seus pressupostos básicos, principalmente no que diz respeito à sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não-multicolinearidade, não autocorrelação, independência e inexistência de pontos atípicos, com o objetivo de obter avaliações não-tendenciosas, eficientes e consistentes:

- a) para evitar a micronumerosidade, o número mínimo de dados efetivamente utilizados (n) no modelo deve obedecer aos seguintes critérios, com respeito ao número de variáveis independentes (k):

- $n \geq 3(k + 1)$
- para $n \leq 30, n_i \geq 3$
- para $30 < n \leq 100, n_i \geq 10\% n$
- para $n > 100, n_i \geq 10$

Deve-se esperar que a relação entre as variáveis independentes e a variável dependente possa ser representada por uma função linear.

Normalidade dos resíduos

A análise de regressão baseia-se na hipótese de que os erros seguem uma distribuição Normal (distribuição de Gauss). A condição de normalidade dos resíduos não é necessária para a obtenção dos estimadores de mínimos quadrados, mas é fundamental para a definição de intervalos de confiança e testes de significância.

Homocedasticidade

Homocedasticidade é a variância constante dos resíduos. Esta é uma propriedade fundamental, que deve ser garantida, sob pena de invalidar toda a análise estatística. Deseja-se que os erros sejam aleatórios, ou seja, não devem ser relacionados com as características dos imóveis. Se isto não ocorre, há heterocedasticidade. Significa dizer que há tendências nos erros

Autocorrelação

Existe autocorrelação quando os erros são correlacionados com os valores anteriores ou posteriores na série. A situação ideal é aquela na qual cada transação se realiza independentemente da outra. Isto é, o conhecimento do preço e condições de que uma não interfira na outra.

Se trata de um fenômeno típico de séries temporais e sua verificação deve ser precedida pelo pré-ordenamento dos elementos amostrais, em relação a cada uma das variáveis independentes possivelmente causadoras do problema ou em relação aos valores ajustados.

Pode-se detectar a autocorrelação através de gráficos dos resíduos contra os valores da variável dependente ou pelo teste não-gráfico de Durbin-Watson.

Multicolinearidade

Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes (X1 e X2) provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização, uma vez que essa dependência pode vir a dificultar a identificação dos efeitos isolados dessas duas variáveis independentes sobre a variável dependente (Y), já que, a maior parcela da variabilidade de Y (variável dependente) seria explicada pelo efeito conjunto de X1 e X2 (variáveis independentes)

A multicolinearidade afeta significativamente os coeficientes da equação de regressão, alterando o valor e até o sinal em relação ao que ocorreria se não houvesse este problema.

A verificação da existência de colinearidade é realizada através do exame da "matriz de colinearidade", relacionando todas as variáveis da análise, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

Nos casos em que o imóvel avaliando segue os padrões estruturais do modelo, a existência de multicolinearidade pode ser negligenciada, desde que adotada a estimativa pontual.

Outliers

Em virtude da forma de estimação da equação, geralmente por mínimos quadrados, os mesmos acarretam um erro grande, modificando significativamente os somatórios, alterando os coeficientes da equação. Assim, apenas um elemento pode modificar a equação.

Não existem limites fixos, mas geralmente se adota o intervalo de 2 desvios-padrão em torno da média dos erros. Como a média tem de ser zero, os resíduos padronizados devem estar no intervalo [-2; +2].

A existência desses pontos atípicos pode ser verificada pelo gráfico dos resíduos versus cada variável independente, como também em relação aos valores ajustados, ou usando técnicas estatísticas mais avançadas, como a estatística de Cook para detectar pontos influenciantes.

Testes de significância do modelo

A vantagem da inferência estatística sobre os outros processos de avaliação é a possibilidade de aferição do grau de precisão, e estabelecer se os resultados obtidos têm Significância estatística, de acordo com limites pré-estabelecidos.

As primeiras verificações sobre uma equação de regressão são os testes estatísticos, que basicamente, consistem dos testes de hipóteses sobre a validade do modelo, em si, e da importância isolada de cada uma das variáveis.

O exame do modelo é realizado pela análise de variância, utilizando o teste de Fischer-Snedecor (F), que deverá ser rejeitada ao nível máximo de significância de 1% e tem seus limites indicados pelo item "6" da tabela 1 da Norma NBR 14653-2.

Paralelamente as variáveis são examinadas pelo teste t de Student, sendo os limites indicados pela mesma Norma no item "5" da mesma Tabela de fundamentação.

Poder de explicação do modelo

Em uma mesma amostra, a explicação do modelo pode ser aferida pelo seu coeficiente de determinação. Devido ao fato de que este coeficiente sempre cresce com o aumento do número de variáveis independentes e não leva

em conta o número de graus de liberdade perdidos a cada parâmetro estimado, deve-se considerar o coeficiente de determinação ajustado.

Campo de arbítrio

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa de tendência central encontrada na avaliação. Caso não seja adotada a estimativa pontual, o profissional avaliador deve justificar sua escolha.

O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Destaca-se ainda que o campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80% calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

8. Avaliação e Determinação do Valor dos Imóveis

a. Período da Pesquisa

A pesquisa de valores foi realizada em **Julho de 2025**.

b. Tratamento dos Dados

A determinação do valor do imóvel será realizada através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento científico dos dados através de regressão linear ou inferência estatística, seguindo a orientação da norma NBR 14.653-1 e 14.653-2.

Os cálculos foram realizados com o auxílio da ferramenta de regressão linear do SisDEA

Para realização do trabalho foram pesquisados **14 imóveis** na região em torno do imóvel avaliando, selecionados de acordo com o estabelecido na NBR 14.653-2, porém, apenas **11 imóveis** foram utilizados.

Como critério, foram utilizadas variáveis dependentes e independentes, listadas a seguir:

- Área Total: Variável independente de natureza quantitativa referente ao total de terreno medida em m². Amplitude da amostra utilizada – **680 à 1250m²**;

- Preparo para construção: Variável independente de natureza qualitativa, indicando o nível de necessidade de preparo do terreno para uma futura construção, ou seja, o quanto o terreno precisa de terraplenagem ou conformidades, levando em consideração a presença de árvores, pedras, a sua topografia, analisando o aclave ou declive, do terreno. Foi definido a seguinte métrica:

1 – Necessidade de grande intervenção no terreno para uma futura construção e alto desnível em relação à rua;

2 – Necessidade média intervenção no terreno para uma futura construção e médio desnível em relação à rua e

3 – Pouca necessidade de intervenção no terreno para uma futura construção, ou seja, terreno pronto e regular e no mesmo nível da rua.

Amplitude da amostra utilizada –1 a 3.

- Variável Localização: Para este modelo não foi utilizada a variável localização, uma vez que todas as amostras foram retidas de dentro do condomínio onde está localizado o imóvel avaliando

Item	Área (m²)	Valor R\$	R\$/m²	Preparo do Terreno	Telefone	Link
1	1170	319290	272,90	2	(11) 4580-4274	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-1170m2-venda-RS319290-id-2820871572/?source=ranking%2Crp
2	706	260000	368,27	1	(11) 91422-9714	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-706m2-venda-RS260000-id-2613307246/?source=ranking%2Crp
3	706	320000	453,26	1	(11) 99815-1926	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-706m2-venda-RS320000-id-2599112022/?source=ranking%2Crp
4	500	210000	420,00	2	(11) 95035-2116	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-500m2-venda-RS210000-id-2738488714/?source=ranking%2Crp
5	875	200000	228,57	2	(11) 94701-2623	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-875m2-venda-RS200000-id-2811977122/?source=ranking%2Crp
6	1250	220000	176,00	1	(11) 94452-7257	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-1250m2-venda-RS220000-id-2818786267/?source=ranking%2Crp
7	1000	225000	225,00	1	(11) 97421-2754	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-1000m2-venda-RS225000-id-2754569516/?source=ranking%2Crp
8	775	250000	322,58	1	(11) 98244-9995	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-775m2-venda-RS250000-id-2812725718/?source=ranking%2Crp
9	1250	350000	280,00	3	(11) 4556-9800	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-1250m2-venda-RS350000-id-2605708035/?source=ranking%2Crp
10	1250	294000	235,20	3	(11) 93408-0845	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-1250m2-venda-RS294000-id-2730379047/?source=ranking%2Crp
11	1170	340000	290,60	2	(11) 94016-6742	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-1170m2-venda-RS340000-id-2546967786/?source=ranking%2Crp
12	680	320000	470,59	3	(11) 95035-2116	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-680m2-venda-RS320000-id-2761080022/?source=ranking%2Crp
13	1250	350000	280,00	3	(11) 95035-2116	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-1250m2-venda-RS350000-id-2738487938/?source=ranking%2Crp
14	1250	290000	232,00	2	(11) 99551-5053	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-morada-do-sol-bairros-santana-de-parnaiba-1250m2-venda-RS290000-id-2814967124/?source=ranking%2Crp

Imóveis utilizados:

Id	Variáveis NÃO utilizada	Dificuldade	Área	Valor
1		2	1170	319290
2		1	706	260000
3	*	1	706	320000
4		2	500	210000
5	*	2	875	200000
6		1	1250	220000
7		1	1000	225000
8		1	775	250000
9		3	1250	350000
10		3	1250	294000
11	*	2	1170	340000
12		3	680	320000
13		3	1250	350000
14		2	1250	290000

Equação do Modelo: Através dos cálculos do modelo foi obtida a seguinte equação de regressão:

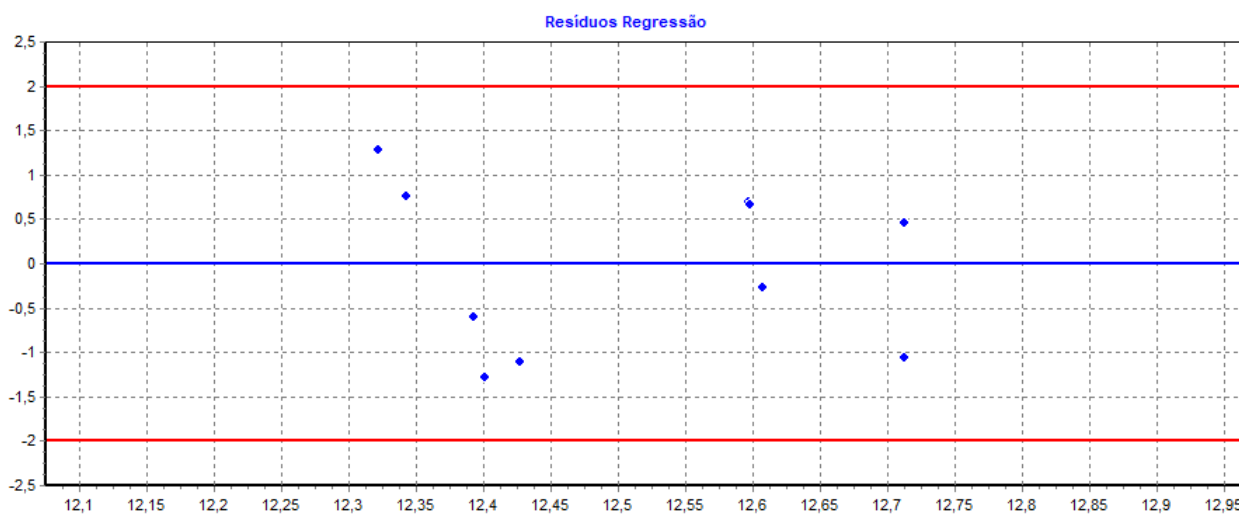
$$\text{Valor Total} = e^{(+12,56512463 + 0,2594773007 * \ln(\text{Dificuldade}) - 171,8880917 / \text{Area total})}$$

Coefficiente de Determinação: O tratamento estatístico aponta que o coeficiente de determinação é igual a 0,7223 isso significa dizer que 72,23% da variação do valor de mercado é explicada pelo modelo.

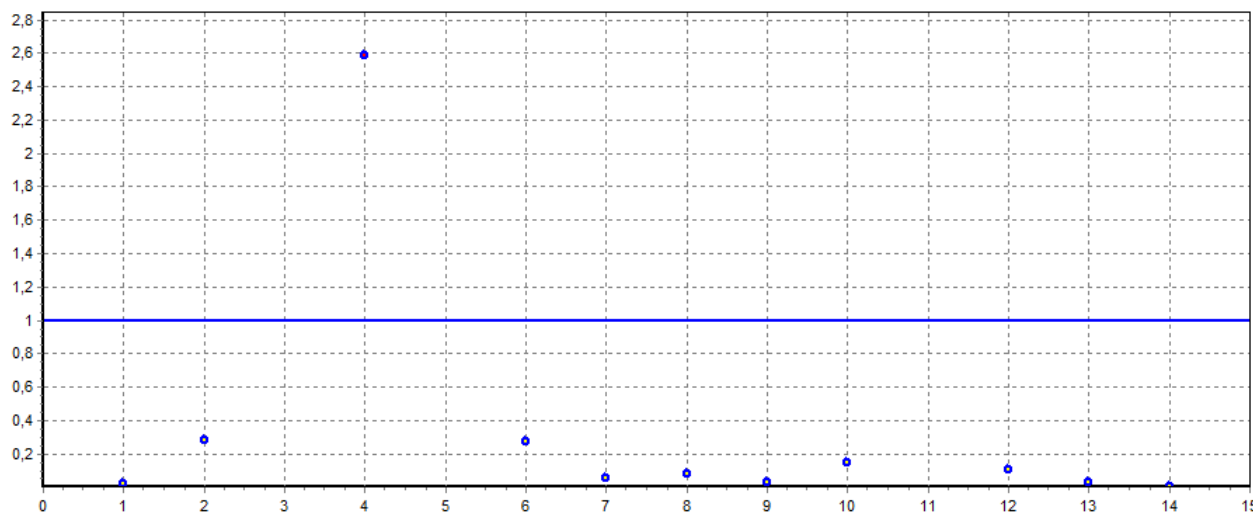
Significância: O modelo apresentou uma significância de 0,78 para a variável área e 9,61 para variável Dificuldade.

Correlação : A correlação encontrada entre as variáveis foram inferiores a 0,80, rejeita-se assim a hipótese de multicolinearidade entre as variáveis independentes.

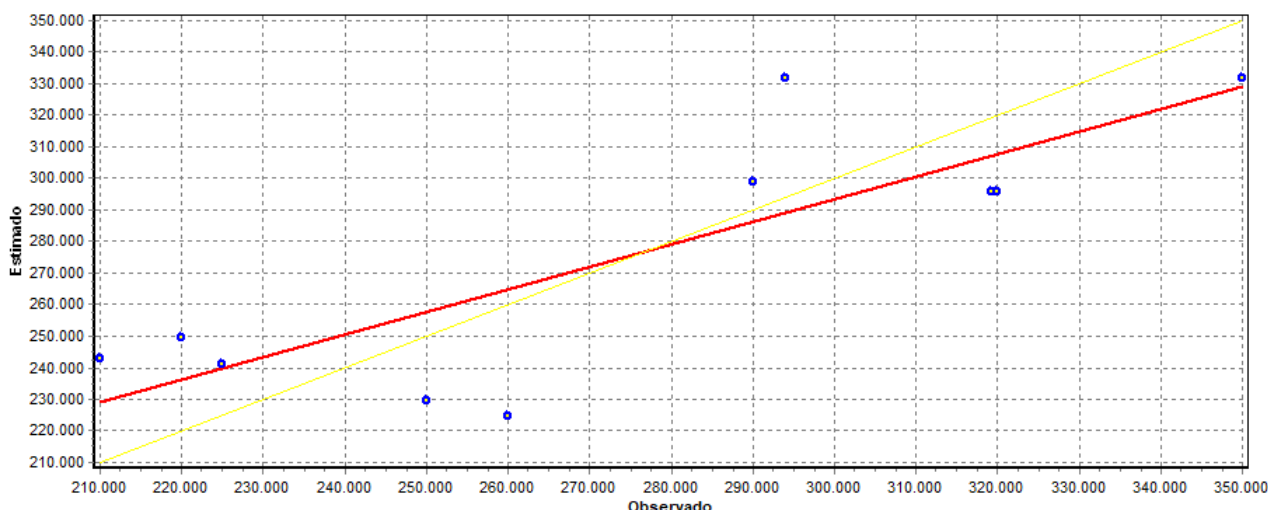
Outliners: A análise dos resíduos, observados os valores originais e aqueles estimados com o modelo inferido, pode se concluir que são razoavelmente aleatórios e menores que 5%, estando dentro dos parâmetros aceitáveis.



Teste de Cook: Não detectou pontos influenciastes, dando confiabilidade ao modelo.



Validação do Modelo: Conforme NBR 14653, O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.



Da análise do gráfico anterior e considerando todos os demais testes estatísticos realizados, conclui-se que a função de regressão encontrada reflete uma verdadeira situação de mercado para a variação do valor total de terreno na região do imóvel avaliando e consequentemente do valor unitário que é obtido a partir da divisão do valor total do imóvel pela sua área de terreno

No cálculo do valor total de terreno do imóvel avaliando, utilizamos os seguintes dados para entrada na equação de regressão:

- Área Total: 1002,50
- Preparo para Construção: 2

Aplicando os valores á formula obtida da regressão chegamos ao valor médio total para R\$ 285.069,95

Valor do Terreno = R\$ 285.069,95

Logo, conforme o valor total obtido, dividido pela área do terreno, temos que:

Valor Unitário do terreno = R\$ 284,36/m2

Resumo dos Resultados:

Informações complementares:

Dados do modelo:	14
Dados utilizados:	11
Variáveis do modelo:	3
Variáveis utilizadas:	3

Estatística:

Estatística do Modelo	Valor
-----------------------	-------

Coeficiente de Correlação	0,850393803
Coeficiente de determinação	0,723169621
Fisher- Snedecor	9,18255
Significância do modelo (%)	0,00848

Normalidade dos Resíduos:

Distribuição dos Resíduos	Curva Normal	Modelo
-1 e +1 desvios padrões	[68%]	63%
-1,64 e +1,64 desvios padrões	[90%]	100%
-1,96 e +1,96 desvios padrões	[95%]	100%

*limite de variação de 5%

Outliers do modelo

Quantidade de Outliers	0
% de outliers	0

Análise de variância:

Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	0,23932051	2	0,1196603	9,18255
Não explicada	0,10425013	8	0,0130313	
Total	0,34357063	10		

Equação da Regressão

$$\text{Valor Total} = e^{(+12,56512463 + 0,2594773007 * \ln(\text{Dificuldade}) - 171,8880917 / \text{Area total})}$$

Teste de Hipótese:

Variável	t	Sig(%)	transf
Área	3,52	0,78	ln(x)
Terreno	-1,89	9,61	1/x
Valor Total	105,10	0,00	ln(y)

Correlação:

Correlação para Área total	Isolada	Influência
Preparo para construção	0	0
Area Total	-0,149	0,355
Valor total	0,749	0,78

Valores do Nível de confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo = 270,39

Médio = 284,36

Máximo = 299,05

Valor Total

Mínimo (4,91%) = 271.063,67

Médio = 285.069,95

Máximo (5,17%) = 299.799,97

Intervalo Predição

Mínimo (15,40%) = 241.172,36

Máximo (18,20%) = 336.957,68

Mínimo (IP) = 240,57

Máximo (IP) = 336,12

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 242.309,46

RL Máximo = 327.830,45

9. Especificação da Avaliação

O presente trabalho seguiu as diretrizes da NBR 14.653-2 da ABNT, utilizando o Método Comparativo de dados de Mercado (item 9.2.1). O laudo teve o seguinte nível de Fundamentação:

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

O atingimento do o Grau I de Fundamentação no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por Metodologia Científica, utilizando a Inferência Estatística para tratamento de dados, conforme as tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR – 14.653-2 da ABNT e Grau III de Precisão conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da 14.653-2.

10. Determinação do Valor do Terreno

Dado o valo do m² apresentado no item anterior e a metragem total considerada na matrícula do imóvel é possível calcular o valor do terreno.

Sendo assim:

Valor do Terreno = R\$ 285.069,95

11. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido este LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 22(vinte e duas) páginas digitadas de um só lado.

Acompanham anexos:

Anexo I: Pesquisa de Dados e Identificação das Amostras



MARCELO BARBARULO BORGHERESI

CREA: nº 5062468039

ANEXO



8 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / ... / Rua Jair Amante

Venda

R\$ 210.000

Condomínio R\$ 810 IPTU R\$ 30

500 m²

Condomínio fechado

Endereço

Rua Jair Amante - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP

Explore a localização do imóvel

Mk Prime Imóveis - Creci 37.999-J-Sp

Mk Prime Imóveis - Creci 3...

4.5/5 (22 classificações)

4.441 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Marcelo

marcelo.borgheresi@gmail.com

(11) 98253-3132

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Jair Amante - Condomínio Morada do Sol

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 3692-... Ver telefone

WhatsApp

Envie uma mensagem

Marcelo

marcelo.borgheresi@gmail.com

(11) 98253-3132

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Jair Amante - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.

Fale com o anunciante

(11) 3692-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

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

[Denunciar anúncio](#)

Lote/Terreno à Venda, 500 m² por R\$ 210.000

(Código do anunciante: 3584 | Código no Viva Real: 2738488714)

Área Total: Aproximadamente 500 m² (17 x 30)

Localização Privilegiada: Frente para mata preservada e grandes árvores no canteiro central, garantindo privacidade e tranquilidade.

Destaques do Imóvel:

Mostrar descrição completa ▾

🕒 Anúncio criado em 29 de agosto de 2024, atualizado há 2 semanas.



Mk Prime Imóveis - Creci 37.99...

★ 4.5/5 (22 classificações) ⓘ

Saiba mais sobre o anunciante

🔒 Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

🏠 4.441 imóveis cadastrados

📅 Desde 28 de março de 2018



Mais ofertas deste anunciante

Marcelo
marcelo.borgheresi@gmail.com
Meus dados

Buscando imóveis

♥ Favoritos

🔔 Alerta de novos imóveis

📞 Anúncios contatados

🚪 Sair

Alugar

Comprar

Festival da mudança

📄 Lançamentos ▾

🔍 Descobrir

📢 Anunciar ▾

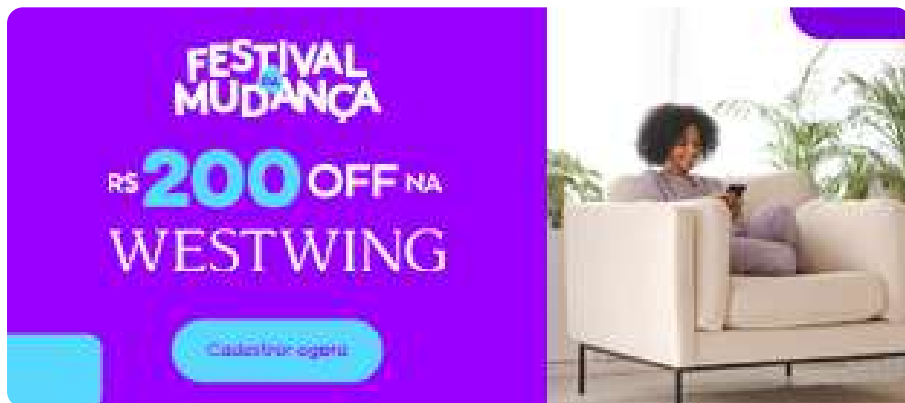
💰 Financiamento

🆘 Ajuda

Precisa financiar?

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

[Simular financiamento](#)





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

[Criar alerta de imóveis similares](#)



Mk Prime Imóveis - Creci 37.999-J-Sp



Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

★ 4.5/5 (22 classificações)

🏠 4.441 imóveis cadastrados

📅 Desde 28 de março de 2018



Saiba mais sobre o anunciante



Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / ... / [Rua Jair Amante](#)

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em Santana de Parnaíba

Apartamentos à venda em Santana de Parnaíba

Casas à venda em Santana de Parnaíba

Lotes/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba

Encontre imóveis

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Lançamentos](#)

[Descobrir](#)

[Simulador de financiamento](#)

Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Mapa do site](#)

[Regiões mais buscadas](#)

Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

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

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma empresa

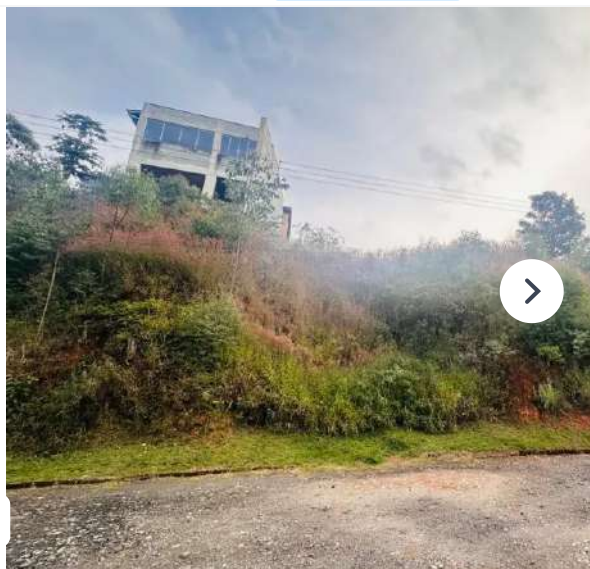


Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

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



Criar conta



6 fotos

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Rua Nossa Senhora de Guadalupe

Venda

R\$ 200.000

Condomínio isento IPTU isento

875 m²

Recepção

Condomínio fechado

Endereço

Rua Nossa Senhora de Guadalupe - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP

Explore a localização do imóvel

Parnaíba Imóveis Ltda
Creci: 136324-F-SP



Parnaíba Imóveis Ltda

Creci: 136324-F-SP

3.5/5 (3 classificações)

1.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Nossa Senhora de Guadalupe - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP que encontrei no VivaReal. aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 4154-... Ver telefone

WhatsApp

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Nossa Senhora de Guadalupe - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP que encontrei no VivaReal. aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFFzCN4.

nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

☎ (11) 4154-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

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

[Denunciar anúncio](#)

Lote/Terreno à Venda, 875 m² por R\$ 200.000

(Código do anunciante: 6376 | Código no Viva Real: 2811977122)

OPORTUNIDADE IMPERDÍVEL

Terreno à venda Cond. Fechado

Mostrar descrição completa ▾

🕒 Anúncio criado em 6 de junho de 2025, atualizado há 17 horas.



Parnaíba Imóveis Ltda

Creci: 136324-F-SP

★ 3.5/5 (3 classificações) ⓘ

🏠 1.000 imóveis cadastrados

📅 Desde 27 de março de 2018

Mais ofertas deste anunciante

Precisa financiar?

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

[Simular financiamento](#)



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

[Acessar minha conta](#)

[Criar conta](#)

♡ Favoritos

🔔 Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Festival da mudança

Lançamentos ▾

Descobrir

Anunciar ▾

Financiamento

Ajuda



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

[Criar alerta de imóveis similares](#)



Parnaíba Imóveis Ltda

Creci: 136324-F-SP

★ 3.5/5 (3 classificações) ⓘ

🏠 1.000 imóveis cadastrados

📅 Desde 27 de março de 2018

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / ... / [Rua Nossa Senhora de Guadalupe](#)

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em Santana de Parnaíba

Apartamentos à venda em Santana de Parnaíba

Casas à venda em Santana de Parnaíba

Lotes/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.

Encontre imóveis

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

Institucional

- Quer trabalhar conosco?
- Ajuda
- Blog
- Mapa do site
- Regiões mais buscadas

Anunciantes

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

Social



- Termos de uso
- Política de privacidade
- Política de cookies
- Gerenciar cookies
- Portal de privacidade



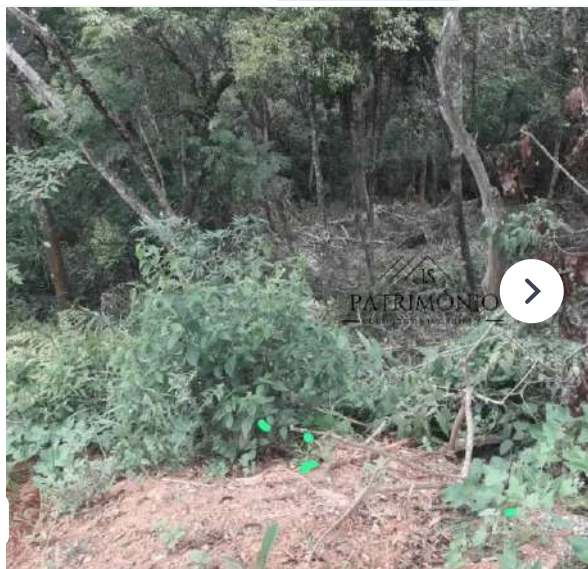
Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.



Criar conta



7 fotos

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Rua Santa Maria

Venda

R\$ 220.000

Condomínio não informado IPTU não informado

1250 m²

Condomínio fechado

Endereço

Rua Santa Maria - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP

Explore a localização do imóvel

Is Patrimônio - S.C.Vieira Consultor Imobiliário

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Santa Maria - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Is Patrimônio - S.C.Vieira Cons...

2/5 (1 classificação)

294 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Santa Maria - Condomínio Morada do Sol

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 94452-... Ver telefone

WhatsApp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFFzCN4.

Fale com o anunciante

(11) 94452-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

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

[Denunciar anúncio](#)

Lote/Terreno à Venda, 1250 m² por R\$ 220.000

(Código do anunciante: TE00043 | Código no Viva Real: 2818786267)

Venha conhecer esse incrível terreno com 20m de frente e 60m de declive nos fundos, localizado em um condomínio arborizado, perfeito para construir a casa dos seus sonhos em meio à natureza. Aproveite a tranquilidade e a segurança de viver em um condomínio fechado, com toda a privacidade que você merece. Não perca

Mostrar descrição completa ▾

🕒 Anúncio criado em 4 de julho de 2025, atualizado há 9 horas.



Is Patrimônio - S.C.Vieira Consultor Im...

★ 2/5 (1 classificação) ⓘ

🏠 294 imóveis cadastrados

📅 Desde 16 de maio de 2023

Saiba mais sobre o anunciante e suas ofertas disponíveis. Saiba mais sobre o anunciante e suas ofertas disponíveis.

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

[Acessar minha conta](#)

[Criar conta](#)

♡ Favoritos

🔔 Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Festival da mudança

📌 Lançamentos ▾

Descobrir

📄 Anunciar ▾

Financiamento

🆘 Ajuda

Precisa financiar?

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

[Simular financiamento](#)





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

[Criar alerta de imóveis similares](#)



Is Patrimônio - S.C.Vieira Consultor Im...

★ 2/5 (1 classificação)



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

🏠 294 imóveis cadastrados

[Mais ofertas deste anunciante](#)

📅 Desde 16 de maio de 2023

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / ... / [Rua Santa Maria](#)

Outros tipos de imóveis à venda

[Imóveis à venda em Santana de Parnaíba](#)

[Apartamentos à venda em Santana de Parnaíba](#)

[Casas à venda em Santana de Parnaíba](#)

[Lotes/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFFzCN4.

Encontre imóveis

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Lançamentos](#)

[Descobrir](#)

[Simulador de financiamento](#)

Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Mapa do site](#)

[Regiões mais buscadas](#)

Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

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

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma empresa



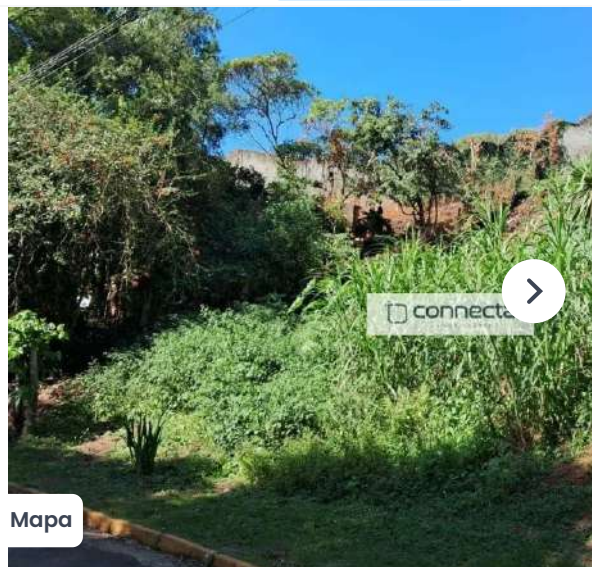
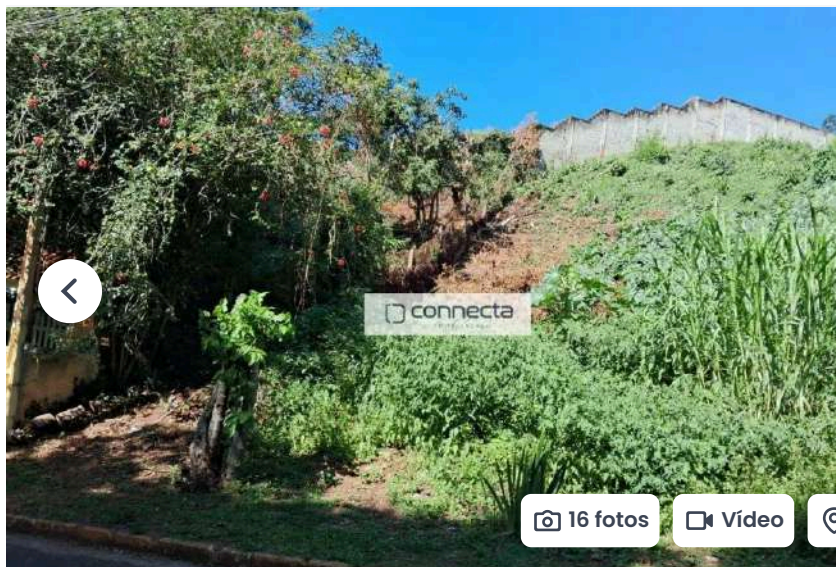
Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.



Criar conta



connecta

connecta

16 fotos

Vídeo

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Rua Nossa Senhora de Guadalupe

Venda

R\$ 225.000

Condomínio R\$ 690 IPTU R\$ 600

1000 m²

Condomínio fechado

TV a cabo

Endereço

Rua Nossa Senhora de Guadalupe, 5 - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP

Explore a localização do imóvel

Connecta Imobiliária

Envie uma mensagem

Marcelo

marcelo.borgheresi@gmail.com

(11) 98253-3132

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Nossa Senhora de Guadalupe, 5 - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP que encontrei no VivaReal. aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a

Connecta Imobiliária
2.5/5 (1 classificação)
300 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem
Marcelo
marcelo.borgheresi@gmail.com
(11) 98253-3132
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Nossa Senhora de Guadalupe, 5 - Condomínio...
Receber ofertas similares.
Enviar mensagem
Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.
Fale com o anunciante
(11) 97421-... Ver telefone
WhatsApp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.

nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

☎ (11) 97421-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

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

[Denunciar anúncio](#)

Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 225.000

(Código do anunciante: TE0007 | Código no Viva Real: 2754569516)

O lote/terreno no Condomínio Fechado, Morada do Sol possui 1000 metros quadrados e está localizado em Santana do Parnaíba, no Km 40 da Rodovia Castelo Branco, atrás do Rancho da Pamonha na pista sentido Capital. Está à 10 minutos de Alphaville e 20 minutos de São Paulo. Capital.

Mostrar descrição completa ▾

🕒 Anúncio criado em 5 de novembro de 2024, atualizado há 1 semana.



Connecta Imobiliária

★ 2.5/5 (1 classificação) ⓘ

🏠 300 imóveis cadastrados

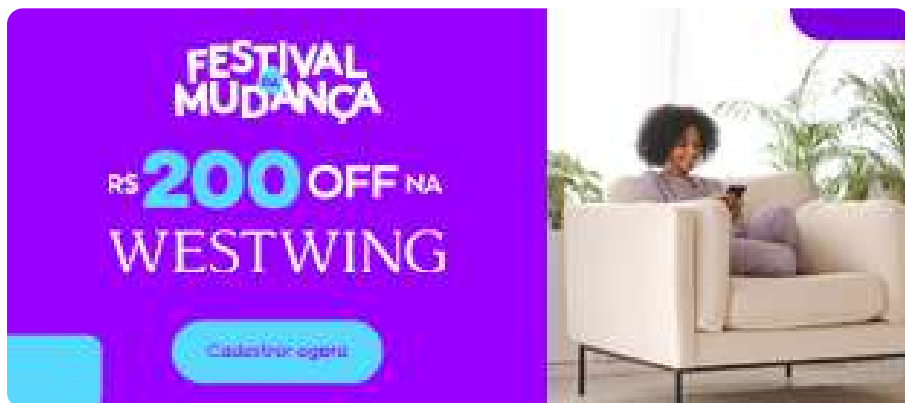
📅 Desde 28 de outubro de 2021

Mais ofertas deste anunciante

Precisa financiar?

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

[Simular financiamento](#)



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

[Acessar minha conta](#)

[Criar conta](#)

♡ Favoritos

🔔 Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Festival da mudança

Lançamentos ▾

Descobrir

Anunciar ▾

Financiamento

Ajuda



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

[Criar alerta de imóveis similares](#)



Connecta Imobiliária

★ 2.5/5 (1 classificação) ⓘ

🏠 300 imóveis cadastrados

📅 Desde 28 de outubro de 2021

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / ... / [Rua Nossa Senhora de Guadalupe](#)

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em Santana de Parnaíba

Apartamentos à venda em Santana de Parnaíba

Casas à venda em Santana de Parnaíba

Lotes/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.

Encontre imóveis

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

Institucional

- Quer trabalhar conosco?
- Ajuda
- Blog
- Mapa do site
- Regiões mais buscadas

Anunciantes

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

Social



- Termos de uso
- Política de privacidade
- Política de cookies
- Gerenciar cookies
- Portal de privacidade



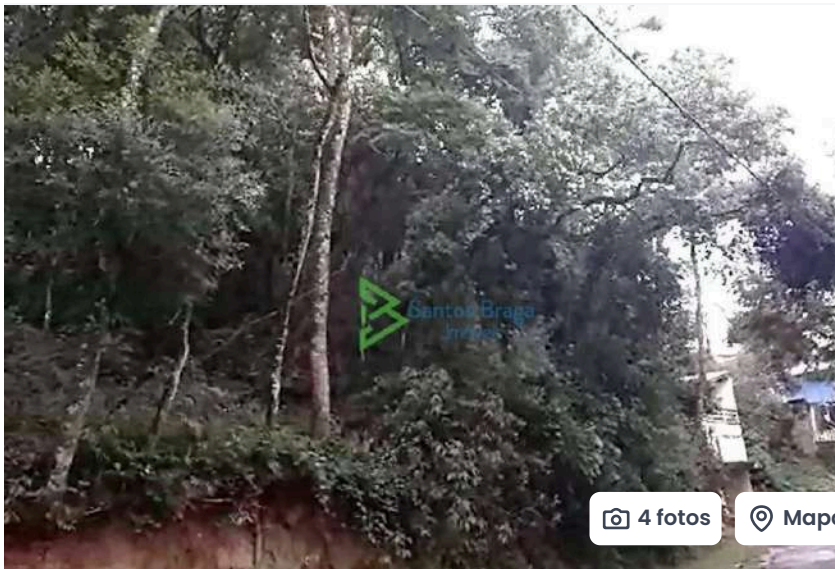
Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.



Criar conta



4 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / ... / Condomínio Morada do Sol

Venda

R\$ 250.000

Condomínio R\$ 511 IPTU R\$ 503

775 m²

Condomínio fechado

Endereço

Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP

Explore a localização do imóvel

SB Santos Braga Imoveis

SB Santos Braga Imoveis

3/5 (2 classificações)

150 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 98244-... Ver telefone

WhatsApp

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 98244-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

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

[Denunciar anúncio](#)

Lote/Terreno à Venda, 775 m² por R\$ 250.000

(Código do anunciante: TE0012 | Código no Viva Real: 2812725718)

Ficha do imóvel

Aceita permuta? Sim

Perfil: Residencial

Situação: Planta nativa

Mostrar descrição completa ▾

🕒 Anúncio criado em 9 de junho de 2025, atualizado há 1 semana.

SB

Santos Braga Imoveis

★ 3/5 (2 classificações) ⓘ

🏠 150 imóveis cadastrados

📅 Desde 17 de março de 2025

Mais ofertas deste anunciante

Precisa financiar?

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

[Simular financiamento](#)



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

[Acessar minha conta](#)

[Criar conta](#)

♡ Favoritos

🔔 Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Festival da mudança

📄 Lançamentos ▾

Descobrir

📄 Anunciar ▾

Financiamento

Ajuda

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

[Criar alerta de imóveis similares](#)

SB

Santos Braga Imoveis

★ 3/5 (2 classificações) ⓘ

🏠 150 imóveis cadastrados

📅 Desde 17 de março de 2025

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / ... / [Condomínio Morada do Sol](#)

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em Santana de Parnaíba

Apartamentos à venda em Santana de Parnaíba

Casas à venda em Santana de Parnaíba

Lotes/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23 , sob o número WBRE25701700097 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.

Encontre imóveis

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

Institucional

- Quer trabalhar conosco?
- Ajuda
- Blog
- Mapa do site
- Regiões mais buscadas

Anunciantes

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

Social



- Termos de uso
- Política de privacidade
- Política de cookies
- Gerenciar cookies
- Portal de privacidade



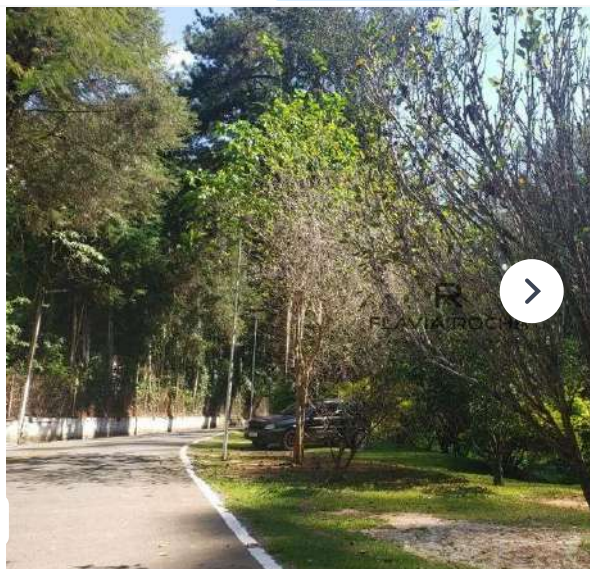
Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.



Criar conta



7 fotos

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Rua Nossa Senhora de Guadalupe

Venda

R\$ 294.000

Condomínio R\$ 673 IPTU R\$ 565

1250 m²

Condomínio fechado

Endereço

Rua Nossa Senhora de Guadalupe, 309 - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP

Explore a localização do imóvel

Flavia Rocha Negócios Imobiliários

Creci: 29222-J-SP

Flavia Rocha Negócios Imo...

Creci: 29222-J-SP

Nenhuma classificação

98 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Marcelo

marcelo.borgheresi@gmail.com

(11) 98253-3132

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Nossa Senhora de Guadalupe, 309 - Condomínio

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 4208-... Ver telefone

WhatsApp

Envie uma mensagem

Marcelo

marcelo.borgheresi@gmail.com

(11) 98253-3132

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Nossa Senhora de Guadalupe, 309 - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP que encontrei no VivaReal. aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

☎ (11) 4208-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

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

[Denunciar anúncio](#)

Lote/Terreno à Venda, 1250 m² por R\$ 294.000

(Código do anunciante: TE0016 | Código no Viva Real: 2730379047)

Terreno

- * Área generosa de 1250 m² em declive.
- * Vista permanente para a mata preservada no condomínio.
- * Aceita permuta parcial por carro ou imóveis de valor inferior.

[Mostrar descrição completa](#) ▾

🕒 Anúncio criado em 24 de julho de 2024, atualizado há 1 mês.



Flavia Rocha Negócios Imobiliários ✓

Creci: 29222-J-SP



Nenhuma classificação ⓘ



Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial



98 imóveis cadastrados



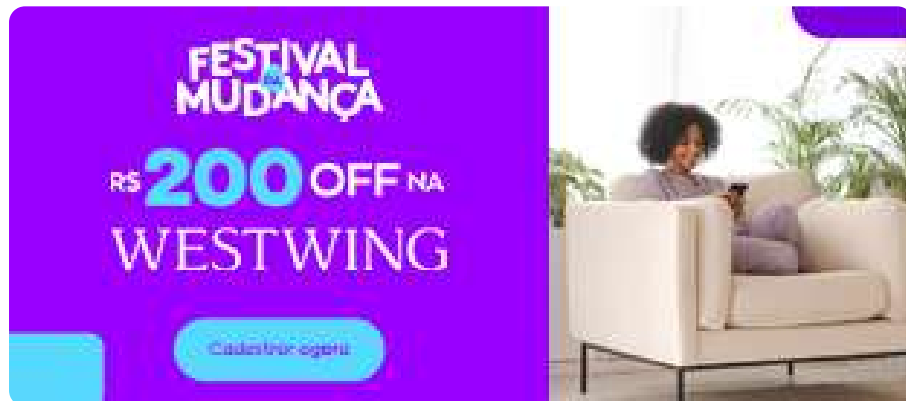
Desde 13 de setembro de 2018

Mais ofertas deste anunciante

Precisa financiar?

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

[Simular financiamento](#)



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

[Acessar minha conta](#)

[Criar conta](#)

♥ Favoritos

🔔 Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Festival da mudança

Lançamentos ▾

Descobrir

Anunciar ▾

Financiamento

Ajuda



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

[Criar alerta de imóveis similares](#)



Flavia Rocha Negócios Imobiliários

Creci: 29222-J-SP



Nenhuma classificação



Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial



98 imóveis cadastrados



Desde 13 de setembro de 2018

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / ... / [Rua Nossa Senhora de Guadalupe](#)

Outros tipos de imóveis à venda

[Imóveis à venda em Santana de Parnaíba](#)

[Apartamentos à venda em Santana de Parnaíba](#)

[Casas à venda em Santana de Parnaíba](#)

[Lotes/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.

Encontre imóveis

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

Institucional

- Quer trabalhar conosco?
- Ajuda
- Blog
- Mapa do site
- Regiões mais buscadas

Anunciantes

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

Social



- Termos de uso
- Política de privacidade
- Política de cookies
- Gerenciar cookies
- Portal de privacidade



Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.



Criar conta



4 fotos

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Condomínio Morada do Sol

Venda

R\$ 340.000

Condomínio não informado IPTU isento

1170 m²

Endereço

Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP

Explore a localização do imóvel



Max Lider Consultoria Imobiliaria Ltda

Creci: 26616-J-SP



Max Lider Consultoria Imobilia...

Creci: 26616-J-SP



3.3/5 (2 classificações)



600 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 4198-... Ver telefone

WhatsApp

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.

Fale com o anunciante

(11) 4198-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

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

[Denunciar anúncio](#)

Lote/Terreno à Venda, 1170 m² por R\$ 340.000

(Código do anunciante: 2008 | Código no Viva Real: 2546967786)

Terreno em Condomínio à venda, declive, com 42,98 frente, 39m lado direito, 32,5m lado esquerdo, 25 m fundo, esquina, fundo para reserva, direito a 30.000 litros de água na taxa mínima da Sabesp. Portaria 24 horas.

🕒 Anúncio criado em 7 de janeiro de 2022, atualizado há 1 mês.



Max Lider Consultoria Imobiliária ...

Creci: 26616-J-SP

★ 3.3/5 (2 classificações) ⓘ

🏠 600 imóveis cadastrados

📅 Desde 27 de março de 2018

Mais ofertas deste anunciante

Precisa financiar?

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

[Simular financiamento](#)

FESTIVAL MUDANÇA
R\$ 200 OFF NA WESTWING
 Cadastre-se agora



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



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

[Acessar minha conta](#)

[Criar conta](#)

♡ Favoritos

🔔 Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Festival da mudança

Lançamentos ▾

Descobrir

Anunciar ▾

Financiamento

Ajuda

[Criar alerta de imóveis similares](#)



Max Lider Consultoria Imobiliária ...

Creci: 26616-J-SP

★ 3.3/5 (2 classificações) ⓘ

🏠 600 imóveis cadastrados

📅 Desde 27 de março de 2018

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda / ... / Condomínio Morada do Sol](#)

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em Santana de Parnaíba

Apartamentos à venda em Santana de Parnaíba

Casas à venda em Santana de Parnaíba

Lotes/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba

Encontre imóveis

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

Institucional

- Quer trabalhar conosco?
- Ajuda
- Blog
- Mapa do site
- Regiões mais buscadas

Anunciantes

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

Social



- Termos de uso
- Política de privacidade
- Política de cookies
- Gerenciar cookies
- Portal de privacidade



Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.



Criar conta



13 fotos

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Rua Nossa Senhora de Guadalupe

Venda

R\$ 320.000

Condomínio R\$ 420 IPTU R\$ 50

680 m²

Condomínio fechado

Endereço

Rua Nossa Senhora de Guadalupe - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP

Explore a localização do imóvel

Mk Prime Imóveis - Creci 37.999-J-Sp

Mk Prime Imóveis - Creci 3...

4.5/5 (22 classificações)

4.441 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Guadalupe - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Nossa Senhora de Guadalupe - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFFzCN4.

Fale com o anunciante

☎ (11) 3692-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

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

[Denunciar anúncio](#)

Lote/Terreno à Venda, 680 m² por R\$ 320.000

(Código do anunciante: 12047 | Código no Viva Real: 2761080022)

Excelente terreno plano em Santana de Parnaíba, condomínio fechado com playground e mercadinho, escriturado pronto para construir.

Localização privilegiada com escolas, áreas, mercados e posto de saúde próximo.

Mostrar descrição completa ▾

🕒 Anúncio criado em 3 de dezembro de 2024, atualizado há 1 mês.



Mk Prime Imóveis - Creci 37.99...

★ 4.5/5 (22 classificações) ⓘ

Saiba mais sobre o anunciante

✓ Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

🏠 4.441 imóveis cadastrados

📅 Desde 28 de março de 2018



Mais ofertas deste anunciante

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

[Acessar minha conta](#)

[Criar conta](#)

♡ Favoritos

🔔 Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Festival da mudança

Lançamentos ▾

Descobrir

Anunciar ▾

Financiamento

Ajuda

Precisa financiar?

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

[Simular financiamento](#)





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

[Criar alerta de imóveis similares](#)



Mk Prime Imóveis - Creci 37.999-J-Sp



Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial



4.5/5 (22 classificações)



Saiba mais sobre o anunciante



4.441 imóveis cadastrados



Desde 28 de março de 2018



Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / ... / [Rua Nossa Senhora de Guadalupe](#)

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em Santana de Parnaíba

Apartamentos à venda em Santana de Parnaíba

Casas à venda em Santana de Parnaíba

Lotes/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba

Encontre imóveis

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Lançamentos](#)

[Descobrir](#)

[Simulador de financiamento](#)

Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Mapa do site](#)

[Regiões mais buscadas](#)

Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

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

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma empresa



Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.



Criar conta



Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Rua Jair Amante

Venda

R\$ 350.000

Condomínio **R\$ 800** IPTU **R\$ 350**

1250 m²

✓ Condomínio fechado

✓ Rua asfaltada

Endereço

Rua Jair Amante - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP

📍 [Explore a localização do imóvel](#)

Mk Prime Imóveis - Creci 37.999-J-Sp



Mk Prime Imóveis - Creci 3...

★ 4.5/5 (22 classificações) ⓘ

🏠 4.441 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Marcelo

marcelo.borgheresi@gmail.com

(11) 98253-3132

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Jair Amante - Condomínio Morada do Sol

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade.](#)

Fale com o anunciante

📞 (11) 3692-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Envie uma mensagem

Marcelo

marcelo.borgheresi@gmail.com

(11) 98253-3132

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Jair Amante - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade.](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFFzCN4.

Fale com o anunciante

(11) 3692-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

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

[Denunciar anúncio](#)

Lote/Terreno à Venda, 1250 m² por R\$ 350.000

(Código do anunciante: 11149 | Código no Viva Real: 2738487938)

Terreno em declive

1250m² Terreno
20m de frente x 30m nos fundos (mata preservada)

Mostrar descrição completa ▾

🕒 Anúncio criado em 29 de agosto de 2024, atualizado há 1 mês.



Mk Prime Imóveis - Creci 37.99...

★ 4.5/5 (22 classificações) ⓘ

Saiba mais sobre o anunciante

🔒 Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

🏠 4.441 imóveis cadastrados

📅 Desde 28 de março de 2018



Mais ofertas deste anunciante



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

[Acessar minha conta](#)

[Criar conta](#)

♡ Favoritos

🔔 Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Festival da mudança

Lançamentos ▾

Descobrir

Anunciar ▾

Financiamento

Ajuda

Precisa financiar?

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

[Simular financiamento](#)





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

[Criar alerta de imóveis similares](#)



Mk Prime Imóveis - Creci 37.999-J-Sp



Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial



4.5/5 (22 classificações)



Saiba mais sobre o anunciante



4.441 imóveis cadastrados



Desde 28 de março de 2018

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / ... / [Rua Jair Amante](#)

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em Santana de Parnaíba

Apartamentos à venda em Santana de Parnaíba

Casas à venda em Santana de Parnaíba

Lotes/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFFzCN4.

Encontre imóveis

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Lançamentos](#)

[Descobrir](#)

[Simulador de financiamento](#)

Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Mapa do site](#)

[Regiões mais buscadas](#)

Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

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

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma empresa



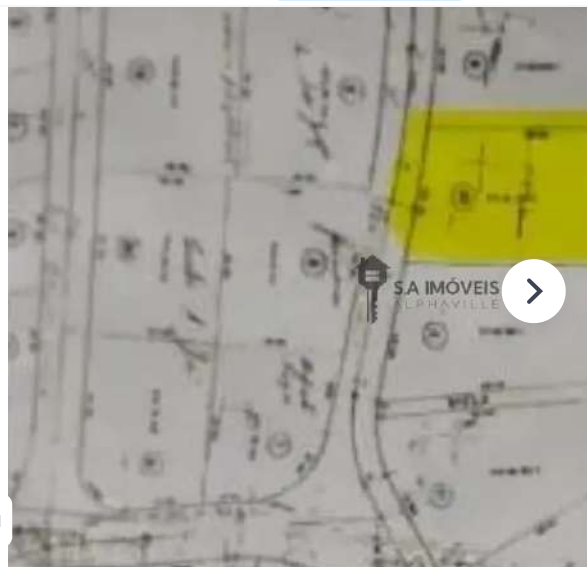
Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23, sob o número WBRE25701700097. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.



Criar conta



6 fotos

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Condomínio Morada do Sol

Venda

R\$ 290.000

Condomínio R\$ 600 IPTU R\$ 565

1250 m²

Condomínio fechado

Endereço

Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP

Explore a localização do imóvel

S.A Imóveis Alphaville
Creci: 026075-J-SP

S.A Imóveis Alphaville
Creci: 026075-J-SP

5/5 (1 classificação)

1.506 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 94788-... Ver telefone

WhatsApp

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 94788-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

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

[Denunciar anúncio](#)

Lote/Terreno à Venda, 1250 m² por R\$ 290.000

(Código do anunciante: TE00871 | Código no Viva Real: 2814967124)

Morada do Sol
Santana de Parnaíba
SP

Mostrar descrição completa ▾

🕒 Anúncio criado em 18 de junho de 2025, atualizado há 3 semanas.



S.A Imóveis Alphaville

Creci: 026075-J-SP

★ 5/5 (1 classificação) ⓘ

🏠 1.506 imóveis cadastrados

📅 Desde 27 de março de 2018

[Mais ofertas deste anunciante](#)

Precisa financiar?

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

[Simular financiamento](#)

FESTIVAL
da
MUDANÇA

R\$ **200 OFF** NA
WESTWING

[Cadastrar agora](#)



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

[Criar alerta de imóveis similares](#)



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

[Acessar minha conta](#)

[Criar conta](#)

♡ Favoritos

🔔 Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Festival da mudança

Lançamentos ▾

Descobrir

Anunciar ▾

Financiamento

Ajuda



S.A Imóveis Alphaville

Creci: 026075-J-SP

★ 5/5 (1 classificação) ⓘ

🏠 1.506 imóveis cadastrados

📅 Desde 27 de março de 2018

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / ... / [Condomínio Morada do Sol](#)

Outros tipos de imóveis à venda

[Imóveis à venda em Santana de Parnaíba](#)

[Apartamentos à venda em Santana de Parnaíba](#)

[Casas à venda em Santana de Parnaíba](#)

[Lotes/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba](#)

Encontre imóveis

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Lançamentos](#)

[Descobrir](#)

[Simulador de financiamento](#)

Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Mapa do site](#)

[Regiões mais buscadas](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BARBARULO BORGHERESI e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 10:23 , sob o número WBRE25701700097 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013390-23.2006.8.26.0068 e código qmFRzCN4.

Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

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

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma empresa



Copyright 2025 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

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