

Sebastião Botto de Barros Tojal
Sérgio Rabello Tamm Renault
Jorge Henrique de Oliveira Souza
Renata Rocha Villela
Tarsila Fonseca Tojal
Heloisa Martins Armelin

tojal⁷renault
advogados

Eliene Marcelina de Oliveira
Aline Carvalho Rêgo
Marcelo Augusto Puzone Gonçalves
Leonardo Bissoli
Giovanna Antonella Pannuto Burti
Felipe Lauretti Spinardi
Isabella Trevisan Padilha
Samanta Rodrigues Ribeiro
Tayla Maria Polo Sechi
Jessica Figueiredo Escudeiro
Paulo Henrique Melo Tarcha
Guilherme Lima e Silva
Thiago Villela Dutra
Ingrid Garbuio Mian
Victoria Andreucci Pereira Gomes Gil
Carlos Talaveira Valentini Tristão
Carlos Valentini Tristão

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Ação de Execução de título extrajudicial

Processo nº. 0038268-86.2001.8.26.0100

MEDTRONIC INC. LATIN AMÉRICA OPERATIONS, devidamente qualificado nos autos que move em face de **J.M COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA. E JOAQUIM SILVA CORDEIRO**, vêm, respeitosamente à ilustre presença de Vossa Excelência, em atendimento à decisão de fls. 2.105/2.106, apresentam-se as avaliações realizadas por três corretores imobiliários, com o objetivo de demonstrar o valor de mercado dos imóveis penhorados nestes autos (docs. 1 a 3).

Nas mencionadas avaliações, obteve-se o valor médio de R\$ 156.830,00 (cento e cinquenta e seis mil, oitocentos e trinta reais) para cada um dos imóveis matriculados sob os nºs 49.375, 49.376 e 49.377, e de R\$ 211.425,21 (duzentos e onze mil,

quatrocentos e vinte e cinco reais e vinte e um centavos) para o imóvel de matrícula nº 49.378.

Diante disso, a fim de dar continuidade ao feito, reitera-se o pedido de realização dos leilões dos referidos imóveis.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

São Paulo, 15 de outubro de 2025

Eliene Marcelina de Oliveira

OAB/SP nº. 243.207

PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária –
São Paulo 10/10/2025

ADRIANO LOURENÇO
CONSULTOR IMOBILIARIO

CRECI: 258.406 - F

Telefone: 11 99506-6130

E-mail: adriano@adrianolourenco.com

Site: www.louimoveis.com.br

IMÓVEIS AVALIADOS.

1 - Um Lote (Terreno de N° 25), quadra N do loteamento do Imóvel denominado “ Estância Santa Maria “ bairro do laranjal , zona Urbana do município de Atibaia com área de 1.000,00m² medindo 20,00m de frente para a alameda das orquídeas ; igual dimensão nos fundos onde confronta com o lote 22; por 50,00m. De cada lado de frente aos fundos , dividindo do lado direito com parte do lote 21, e , do lado esquerdo com o lote 26.

MATRICULA 49.375 FICHA 01 ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Lote de terreno n.º 25 ,quadra N , do loteamento do imóvel denominado “Estância Santa Maria”, bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.000,00 m², medindo 20,00 m. de frente para a Alameda das - Orquideas; igual dimensão nos fundos onde confronta com o lote 22; por 50,00 m. de cada lado da frente aos fundos, dividindo do lado direito com parte do lote 21, e, do lado esquerdo com o lote 26.-

2 -Um Lote (Terreno de N° 26), quadra N do loteamento do Imóvel denominado “ Estância Santa Maria “ bairro do laranjal , zona Urbana do município de Atibaia com área de 1.000,00m² medindo 20,00m de frente para a alameda das Orquideas igual dimensão nos fundos onde confronta com o lote 23; por 50,00m da fernte aos fundos de ambos os lados conforntando com o lote 25, do lado direito, e , com lote 27 do lado esquerdo

MATRICULA 49.376 FICHA 01 ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Lote de terreno n.º 26 ,quadra N , do loteamento do imóvel denominado “Estância Santa Maria”, bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.000,00 m², medindo 20,00 m. de frente para a Alameda das - Orquideas; igual dimensão nos fundos onde confronta com o lote 23; por 50,00 m. da frente aos fundos de ambos os lados, - confrontando com o lote 25, do lado direito, e, com o lote 27 do lado esquerdo.-

3 - Um Lote (Terreno de N° 27), quadra N do loteamento do Imóvel denominado “ Estância Santa Maria “ bairro do laranjal , zona Urbana do município de Atibaia com área de 1.000,00m² medindo 20,00m de frente para a alameda das Orquideas igual dimensão nos fundos onde confronta com o lote 24; por 50,00m da fernte aos fundos de ambos os lados conforntando com o lote 26, do lado direito, e , com lote 28 do lado esquerdo.

MATRICULA 49.377 FICHA 01 ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Lote de terreno n.º 27 ,quadra N , do loteamento do imóvel denominado “Estância Santa Maria”, bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.000,00 m², medindo 20,00 m. de frente para a Alameda das - Orquideas; igual dimensão nos fundos, onde confronta com parte do lote 24; por 50,00 m. da frente aos fundos, de cada lado, confrontando do lado direito com o lote 26 e do lado esquerdo com o lote 28.-

4 - Um Lote (Terreno de N° 28), quadra N do loteamento do Imóvel denominado “ Estância Santa Maria “ bairro do laranjal , zona Urbana do município de Atibaia com área de 1.348,00m² medindo 25,99m de frente para a alameda das orquideas ; 18,85m em curva de confluencia dessa alameda com a alameda dos lirios; 42,28m. De frente para a lameda dos lirios ; 16,87m. Nos fundos onde confronta com parte do lote n° 24, e , 50.00m no lado que divide com o lote 27.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

49.378

FICHA

01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Lote de terreno n.º 28 , quadra N , do loteamento do imóvel denominado “Estância Santa Maria”, bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.348,00 m², medindo 25,99 m. de frente para a Alameda das Orquideas; 18,85 m. em curva de confluencia dessa Alameda com a Alameda dos Lirios; 42,28 m. de frente para a Alameda dos Lirios; 16,87 m. nos fundos onde confronta com parte do lote' n° 24, e, 50,00 m. no lado em que divide com o lote 27.-

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

REQUERENTE

“Medtronic INC”

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

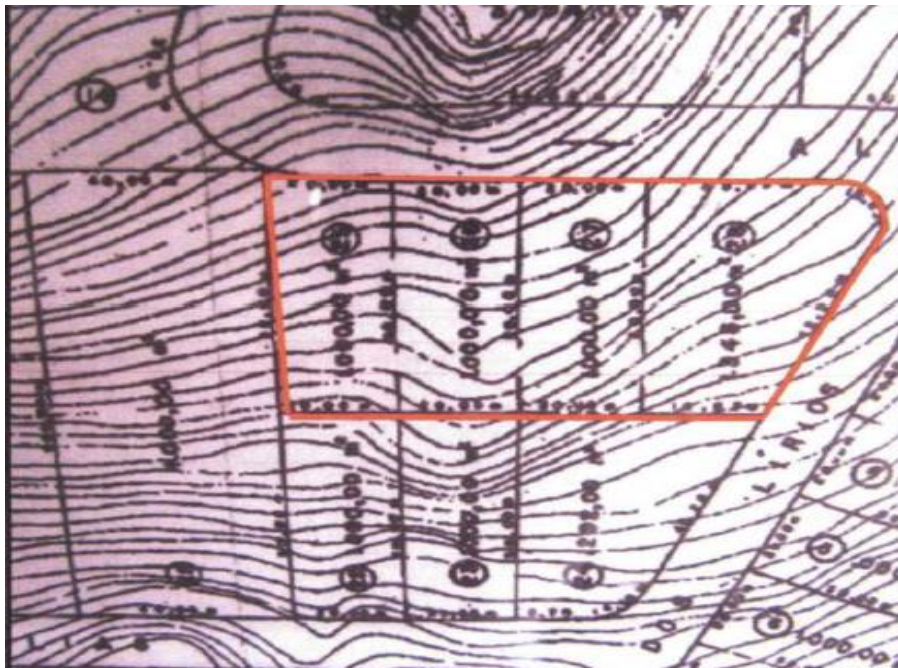
VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "In loco" pelo consultor Adriano Lourenço, a vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 10/10/2025 e foi notado que o imóvel está em estado de conservação que podemos caracterizar como regular. A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



PLANTAS:



CONTEXTO URBANO ATIBAIA



O contexto urbano de Atibaia é marcado por uma transição de cidade interiorana para um centro regional em desenvolvimento, com forte crescimento da verticalização e investimentos imobiliários. A cidade se destaca por uma área urbana com cerca de 490 km², sendo que 43% é zona urbana. Ela possui infraestrutura com shoppings, lojas e comércio local, embora as grandes redes de supermercado não estejam presentes, o que é comum na cidade, e a infraestrutura varia entre os bairros.

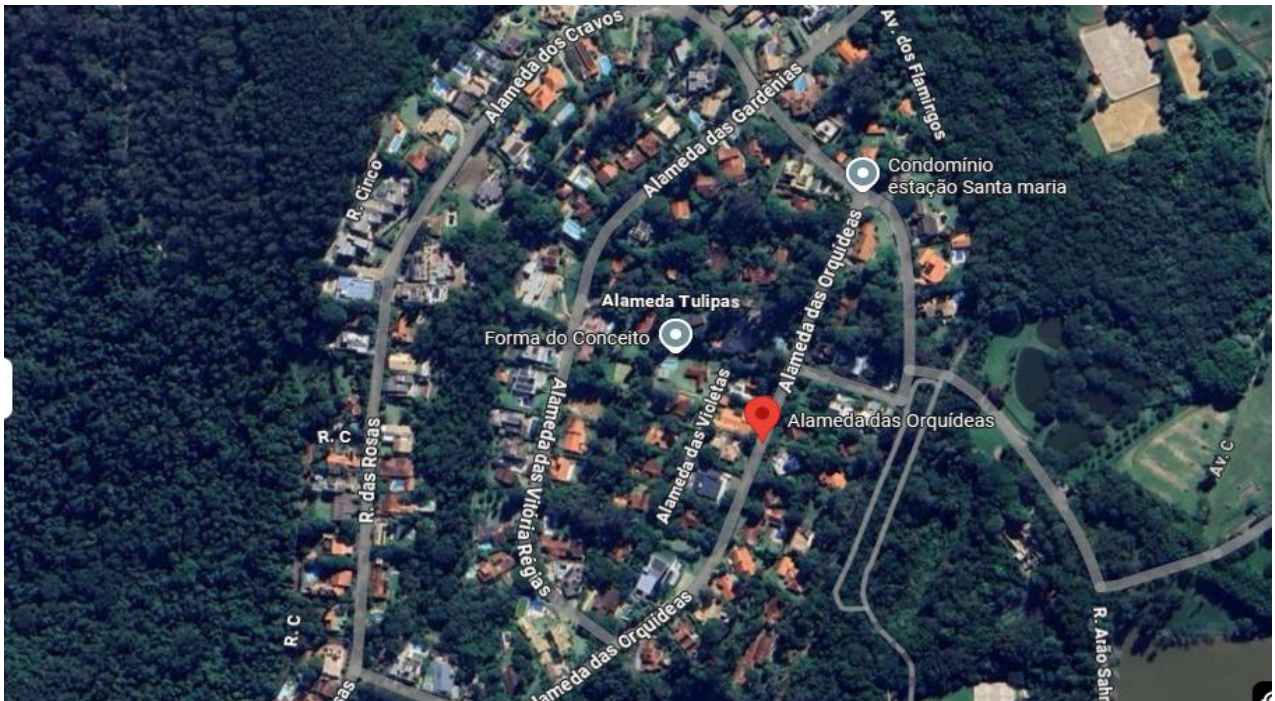
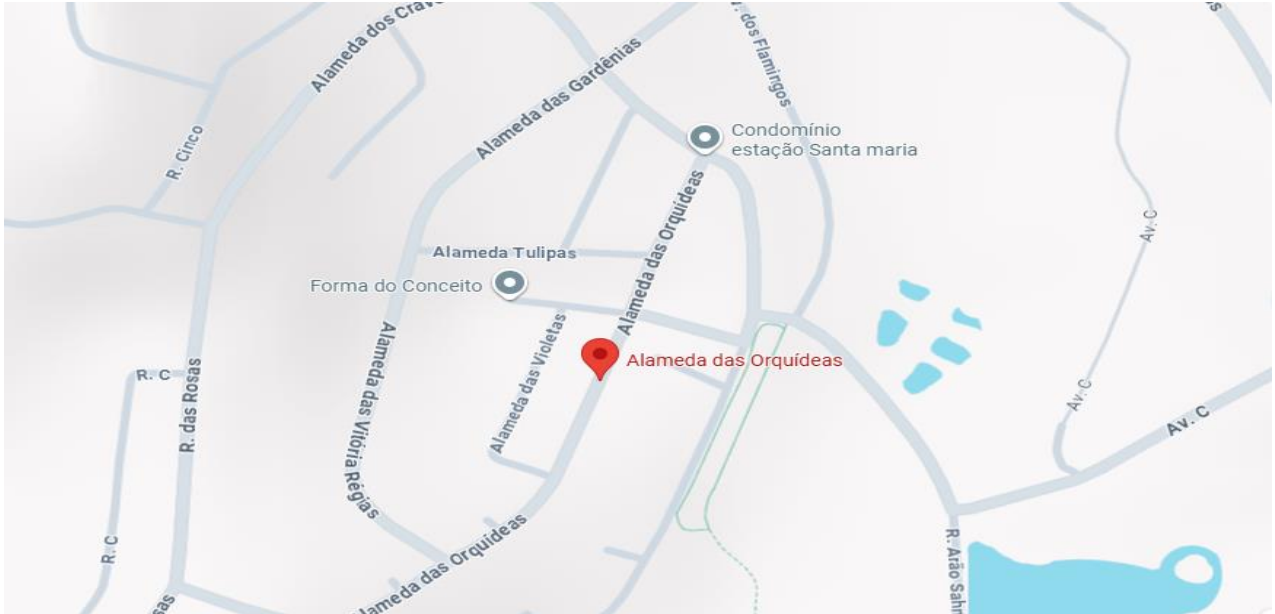
- **Verticalização e desenvolvimento:** A cidade está passando por um processo de verticalização, com a construção de muitos edifícios altos, o que é visto como um passo na modernização e um afastamento da imagem de cidade de veraneio.
- **Infraestrutura:** A infraestrutura varia entre os bairros, sendo mais desenvolvida nos bairros centrais. Os bairros mais afastados podem ter infraestrutura mais simples.
- **Comércio:** Existem diversas opções de comércio local, como supermercados (sem grandes redes como Pão de Açúcar ou Carrefour), farmácias, lojas de roupas e outras conveniências.
- **Shoppings:** A cidade não possui shoppings, mas há um outlet na Fernão Dias. Para ir a um shopping, as opções mais próximas estão em Campinas.
- **Plano Diretor:** A cidade possui um plano diretor que regula o uso e a ocupação do solo urbano, buscando um desenvolvimento equilibrado e sustentável.

Desafios urbanos

- **Segregação socioespacial:** A segregação socioespacial é um desafio, pois a expansão urbana, sem o devido planejamento, pode criar centros que excluem as populações mais vulneráveis, como é comum nas cidades do interior do estado de São Paulo.

- **Favelização:** Os dados do IBGE indicam um crescimento no número de favelas na cidade entre 2010 e 2022.

MOBILIDADE



PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 05 (cinco) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

Referência 1 : R\$180.000 / 1000m²

Fonte: Viva Real

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-santa-maria-do-laranjal-bairros-atibaia-1000m2-venda-RS180000-id-2659429656/?source=ranking%2Crp>

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Favoritos LAIO

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Estância Santa Maria do Laranjal

Para comprar

Valores		
Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 180.000	R\$ 412/mês	R\$ 463

IA Imóveis Atibaia
Crect: 235910-F-SP

★ Nenhuma classificação

🏠 120 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

LAIO SOARES LOURENCO

lourencolaio543@gmail.com

Referência 2: R\$150.000 / 1000m²

Fonte: Imovél Web

[Terreno à venda, Estância Santa Maria do Laranjal, Atibaia - R\\$ 150.000, 1000 m² - ID: 3002354634 - Imovelweb](#)

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Terreno - 1000m²

Venda R\$ 150.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 412

Contate o anunciante

Email

Referência 3: R\$180.000 / 1000m²

Fonte: Viva Real

[Lote/Terreno na Alameda das Petúncias, 1, Estância Santa Maria do Laranjal em Atibaia, por R\\$ 180.000 - Viva Real](#)

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

5 fotos Mapa

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Estância Santa Maria do Laranjal / Alameda das Petúncias

Para comprar

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 180.000	Isento	R\$ 250

Invest Imóveis Atibaia
Creci: 33549-J-SP

Nenhuma classificação

1.400 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Referência 4: R\$130.000 / 1000m²

Fonte: Viva Real

[Terreno à venda, Estância Santa Maria do Laranjal, Atibaia - R\\$ 130.000, 1000 m2 - ID: 3002354622 - Imovelweb](#)

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Terreno - 1000m²

Venda R\$ 130.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 412

Contate o anunciante

Email

Referência 5: R\$164.000 / 1000m²

Fonte: Viva Real

[Lote/Terreno na Rua do Jade, 11, Chacaras Fernao Dias em Atibaia, por R\\$ 164.000 - Viva Real](#)

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Chacaras Fernao Dias / Rua do Jade

Invest Imóveis Atibaia
Creci: 33549-J-SP

Nenhuma classificação
1.400 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Para comprar

Valores		
Venda	Condomínio	iPTU
RS 164.000	Isento	RS 110

ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado. Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações. ”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

As idades dos imóveis referenciais são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, não apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que dispensa a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer. A base de cálculo não necessitava usar as fórmulas que utiliza a tabela de Ross- Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue. Valor aferido depois de feito homogeneização com imóveis semelhantes.

REFERENCIA	VALOR	M ²	VALOR M ²
1	180.000,00	1000	180,00
2	150.000,00	1000	150,00
3	180.000,00	1000	180,00
4	130.000,00	1000	130,00
5	164.000,00	1000	164,00
VALOR MEDIO M²	R\$	165,40	
VALOR TOTAL	R\$	AREA - 1000m²	160.800,00

Valor estabelecido dos imóveis de acordo com o estudo dos avaliadores

LOTE	MATRICULA	AREA	VALOR
25	49.375	1000	160.800
26	49.376	1000	160.800
27	49.377	1000	160.800
28	49.378	1348	216.758

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

NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas mesmas imediações do imóvel avaliando. Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

AVALIADOR

Adriano Soares Lourenço

- TTI – Técnico em Transações Imobiliárias (INED).
- Analista de operações imobiliárias desde 2007 e corretor de imóveis desde 2020, com larga experiência na compra e venda de imóveis nas principais incorporadoras e imobiliárias do país.

São Paulo, 10 Outubro de 2025.

Atenciosamente,

Adriano Soares Lourenço

Assinado digitalmente via ZapSign por
ADRIANO SOARES LOURENÇO
Data 14/10/2025 11:38:11.941 (UTC-0300)

Adriano Soares Lourenço

Anexos



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
Rua Casco Falt. nº 255 - 2º andar - sala 09 - centro - Atibaia - SP - CEP 12960-000 - Tel: (11) 4414-5550
Morta do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 2051

Prot.: 402327 - Mat.: 49375 - Página 01 de 03.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
MATRÍCULA	FOLHA	ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO	
49.375	01		
<p>IMÓVEL: Lote de terreno n.º 25, quadra IV, do loteamento do imóvel denominado "Estância Santa Maria", bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.000,00 m², medindo 20,00 m. de frente para a Alameda das - Orquídeas; igual dimensão nos fundos onde confronta com o lote 22; por 50,00 m. de cada lado da frente aos fundos, dividindo do lado direito com parte do lote 21, e, do lado esquerdo com o lote 26.-</p>			
<p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: 14.163.025.00.094819.-</p>			
<p>PROPRIETÁRIA: A. L. Pires de Camargo Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede em S. Paulo, na rua Gabriel dos Santos n.º 564, 3.º andar, cj 31, CGC/MF n.º 46.078.242/0001-07.</p>			
<p>TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n.º 26.852, R-1. loteamento registrado sob n.º 2, na mesma matrícula.</p>			
<p>Atibaia, 25 de abril de 1.988. PERSIO RUAS MARTINS FILHO O Escrevente, <i>[assinatura]</i> escrevente autorizado.</p>			
<p>Av. 1 - 49.375 - Conforme notas do registro, foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento "Estância Santa Maria". Atibaia, 25 de abril de 1.988.- O Escrevente, <i>[assinatura]</i> PERSIO RUAS MARTINS FILHO escrevente autorizado.</p>			
<p>R 1 - 49.375 - Por escritura pública de venda e compra lavrada no 1º Cartório de Notas local, às fls. 101 do livro 602 em 24 de março de 1.988, a proprietária acima transmitiu o imóvel - desta matrícula pela quantia de Cz\$ 1.500,00 a JOAQUIM SILVA CORDEIRO, brasileiro, comerciante, casado no regime de comunhão de bens antes da Lei 6515/77 com MARIZA CANDIDA GUSTINI CORDEIRO, (brasileira, do lar), residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Monsenhor Arruda Camara, 53, Vila Ido, RG. 4.647.221-SP., CIC. 232.340.918/20. Venal: Cz\$ 85.952,00. Atibaia, 25 de abril de 1.988. O Escrevente Autorizado, <i>[assinatura]</i> PERSIO RUAS MARTINS FILHO escrevente autorizado.</p>			
<p>Av.2 - 49.375 - Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração sequencial dos atos nesta matrícula obedecerá à forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 18 de janeiro de 2.001. O Escr. Aut. <i>[assinatura]</i> João de Amarante Leite</p>			
SEQUE NO VERSO		Escrevente Aut. <i>[assinatura]</i> VERSO.	

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoribis.onf.org.br> ou <https://saec.onf.org.br>

saec Serviço de Atendimento ao Consumidor
www.registoribis.onf.org.br
Este documento foi assinado digitalmente por JOSE ROBERTO AMARAL ZANONI - 2002204 0744
Cartório emitido pelo 9100

DA VI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39.
saedigital/pgabrir/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código WeXC45m0.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
Rua Casco Fide. nº 253 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-400 - Tel: (13) 4814-5559
Município do Carmo de Rincão Campos Coato - Oficial

fls. 2056

Prot.: 402327 - Mat.: 49376 - Página 03 de 04.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

49.376

FICHA

02

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS nº 12.048-5

apartamentos para habitação coletiva e prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma que nunca se exerçam no loteamento, exceto nas partes a isso destinadas, atividades de comércio, indústria, consultório, clínica, atelier para prestação de serviços, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes, associações recreativas e outras atividades congêneras; 3) não será permitida, também, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves de tal forma que causem perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança. Da aprovação do Ministério da Aeronáutica consta que as futuras edificações e construções fixas ou móveis, temporárias ou permanentes que se efetuarem no loteamento, deverão ter suas alturas limitadas pelos gabaritos do Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo de Atibaia, cf. Decreto 83399, de 03.05.1979, DOU de 04.05.1979, nº 84. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331LF000535619IL24Z.

Francisco José de Camargo Viana

Av.07/49.376 - Protocolo n. 402.327 de 22/01/2024 - PH000498390 - **QUALIFICAÇÃO** - Pela Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Atiba da União, a proprietária MARIZA CANDIDA GUISSILIN CORDEIRO é inscrita no CPF nº 676.471.038-49. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331DS000535620UG24J.

Francisco José de Camargo Viana

Av.08/49.376 - Protocolo eletrônico n. 402.327 de 22/01/2024 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo-SP em 19/01/2024, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 0038268-86.2001.8.26.0100, protocolo PH000498390, que MEDTRONIC COMERCIAL LTDA (OU MEDTRONIC INC.), CNPJ: 01.772.798/0001-52 move em face de JOAQUIM SILVA CORDEIRO e sua mulher MARIZA CANDIDA GUISSILIN CORDEIRO, já qualificados; e JM COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA (OU JM SERVICOS DE TREINAMENTO LTDA), CNPJ: 59.053.488/0001-68, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado JOAQUIM SILVA CORDEIRO. Valor da causa: R\$ 104.059.647,49. Valor desta: R\$ 26.014.911,75. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331EL000535621PG24T.

Francisco José de Camargo Viana

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registroimoveis.com.br/validarassinatura> e digite o hash: 31a2a5d5c9e1b34012e0e2e771e0181f16

saacs
Serviço de Atendimento
Cadastrado em 15/10/2025 às 14:50, sob o número WJMJ25424072021
Este documento foi assinado digitalmente por JOSE ROBERTO AMARAL ZANONI - 20/02/2024 07:41
www.registradores.br
Cadastrado em 15/10/2025 às 14:50, sob o número WJMJ25424072021

VI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39.
Sgl:saes/pgabrir/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código RRMLysdy.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
Rua Casco Falso, nº 255 - 2º andar - sala 05 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-400 - Tel: (11) 4814-5550
Município do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 2058

Prot.: 402327 - Mat.: 49377 - Página 01 de 04.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FOLHA

49.377

01

ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Lote de terreno n.º 27, quadra N, do loteamento do imóvel denominado "Estância Santa Maria", bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.000,00 m², medido 20,00 m. de frente para a Alameda das - Orquídeas; igual dimensão nos fundos, onde confronta com parte do lote 24; por 50,00 m. da frente aos fundos, de cada lado, confrontando do lado direito com o lote 26 e do lado esquerdo com o lote 28.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 14.169.027.00.094821.-

PROPRIETÁRIA: A. L. Pires de Camargo Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede em S. Paulo, na rua Gabriel dos Santos n.º 564, 3.º andar, cj 31, CGC-MF n.º 46.078.242/0001-07.
TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n.º 26.852, R-L. loteamento registrado sob n.º 2, na mesma matrícula.

Atibaia, 25 de abril de 1.988. **PERBIO RUAS MARTINS FILHO**
O Escrevente

Av. 1 - 49.377 - Conforme consta do registro, foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento "Estância Santa Maria".

Atibaia, 25 de abril de 1.988. **PERBIO RUAS MARTINS FILHO**
O Escrevente

R 1 - 49.377 - Por escritura pública de venda e compra lavrada no 1º Cartório de Notas local, fls. 101 Lº, 602 em 24 de março de 1.988, a proprietária acima, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, pela quantia de Cz\$ 1.556,40 a **JOAQUIM SILVA CORDEIRO**, brasileiro, comerciante, casado no regime de comunhão de bens antes da Lei 6515/77 com **MARIZA CANDIDA GUISILIN CORDEIRO**, (brasileira, do lar), residente e domiciliado em S. Paulo, Capital, à Rua Monsenhor Arruda Camara nº 53, Vila Ede portador do RG. 47647.271-SP., e CIC. 232.340.918/20. Venal: - Cz\$ 85.952,70. Atibaia, 25 de abril de 1.988. O Escrevente - Autorizado,

PERBIO RUAS MARTINS FILHO
O Escrevente autorizado

Av. 2 - 49.377 - Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração seqüencial dos atos nesta matrícula obedecerá à

CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registroimoveis.onf.org.br/validar/inscricao.aspx> e digite o hash: e6681308-900c-4262-b619-411576d60940

ONF

Este documento foi assinado digitalmente por JOSE ROBERTO AMARAL ZANONI - 20/02/2024 07:48
www.registroimoveis.onf.org.br

saec

VI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39:10
digital@abrbr/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código VmV3gOsB.



Rua Caspary Faria, nº 237 - 2º andar - Vila Princesa - Atibaia - SP - CEP: 13200-000 - Fone: (11) 4814-0200
Matriz do Cartório de Registro de Imóveis - Oficial

Prot.: 402327 - Mat.: 49378 - Página 01 de 03.

LIVRO N.º 9 - REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA: 49.378 RDM: 01

ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Lote de terreno n.º 28, quadra N, do loteamento do imóvel denominado "Estância Santa Maria", bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.348,00 m², medindo 25,99 m. de frente para a Alameda das Orquídeas; 18,85 m. em curva de confluência dessa Alameda com a Alameda dos Lírios; 42,28 m. de frente para a Alameda dos Lírios; 16,87 m. nos fundos onde confronta com parte do lote nº 24, e, 50,00 m. no lado em que divide com o lote 27.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 14.189.038.00.094822

PROPRIETÁRIA: A. L. Bires de Camargo Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede em São Paulo, na rua Gabriel dos Santos n.º 364, 3.º andar, cj 31, CGC/MF n.º 46.878.242/0001-07. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula n.º 26.932, R-1, loteamento registrado sob n.º 2, na mesma matrícula.

Atibaia, 25 de abril de 1.988. **PÉRSIO RUAS MARTINS FILHO**
O Escrevente, *[assinatura]* Escrevente autorizado

Av. 1 - 49.378 - Conforme consta do registro, foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento "Estância Santa Maria".
Atibaia, 25 de abril de 1.988. **PÉRSIO RUAS MARTINS FILHO**
O Escrevente, *[assinatura]* Escrevente autorizado

R 1 - 49.378 - Por escritura de venda e compra lavrada no 1º Cartório de notas local, fls. 101, L.º 602 em 24 de março de 1988 a proprietária acima transmitiu o imóvel objeto desta matrícula pela quantia de Cz\$ 2.100,62 a **JOAQUIM SILVA CORDEIRO**, brasileiro, comerciário, casado no regime de comunhão de bens antes da Lei 6515/77, com **MARIZA CANDIDA GUISILIN CORDEIRO**, (brasileira, do lar), residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Monsenhor Arruda Camara, 53, Vila EDE, portador do RG. 4.647.221-SP., e CIC. 232.340.918/20. Venal: Cz\$ 139.209,83 Atibaia, 25 de abril de 1.988. O Escrevente Autorizado **PÉRSIO RUAS MARTINS FILHO**
[assinatura] Escrevente autorizado

Av. 2 - 49.378 - Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração seqüencial dos atos nesta matrícula obedecerá à forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 18 de janeiro de 2.001. O Escrev. Aut. **João de Amarante Leite**
[assinatura] Escrevente autorizado

SEGUE NO VERSO Escrevente Aut. *[assinatura]* VERSO.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registroimoveis.com.br/validarassinatura e digite o hash 01b853b7-1024-4a81-8024-5100830140e8

saes Serviço de Atendimento ao Cidadão
Cartório emitido pelo SIIII
Este documento foi assinado digitalmente por JOSE ROBERTO AMARAL ZANCHI - 20/02/2024 07:43
www.registroimoveis.com.br

liberado por DAVI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39.
br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código n1J0WUym.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIENE MARCELINA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2025 às 14:50, sob o número WJMJ25424077021. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código zTukyapO.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 14 Outubro 2025, 11:38:14

Status: Assinado

Documento: Parecer Técnico De Avaliação Imobiliária Residencial Terrenos Em Atibaia (1).Pdf

Número: 3b17b1fd-a569-4c87-a115-4edd69484621

Data da criação: 14 Outubro 2025, 11:36:09

Hash do documento original (SHA256): 99208d30638c32d7cb0e0241cc209eefde6a7f9b3eb5ecff42000333129a1e75



ICP Brasil - Carimbo de Tempo: 14 Outubro 2025, 11:38:12

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

<p>Assinado via ZapSign by Truora</p> <p>ADRIANO SOARES LOURENÇO Data e hora da assinatura: 14/10/2025 11:38:11 Token: dae01a34-4cb4-4da5-a791-7e84490409a3</p>	<p>Assinatura</p> <p><i>Adriano Soares Lourenço</i></p> <p>ADRIANO SOARES LOURENÇO</p>
<p>Pontos de autenticação: Telefone: + 5511995066130 E-mail: adriano@adrianolourenco.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail</p>	<p>Localização aproximada: -23.611217, -46.655850 IP: 177.26.234.124 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_3_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/141.0.7390.69 Mobile/15E148 Safari/604.1</p>

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 3b17b1fd-a569-4c87-a115-4edd69484621, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 3b17b1fd-a569-4c87-a115-4edd69484621. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIENE MARCELINA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2025 às 14:50, sob o número WJMJ25424077021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código zTuKyaPO.



Foto da entrada do condomínio

Endereço dos imóveis avaliando:

Alameda das Orquídeas — Quadra N — Lotes 25, 26, 27 e 28 — Estância Santa Maria —
Bairro Laranjal - Atibaia — S.P.

Índice

1– Solicitação.....	3
2– Objeto.....	3
2.1 - Características da região.....	3
2.2 – Planta dos Lotes.....	4
2.3 - Melhoramentos públicos.....	4
3 - Mapas de localização.....	4
4 – Fotos.....	5
5 – Metodologia.....	6
6 - Cálculos Do terreno.....	7
7 – Valor dos imóveis.....	8
Anexo I – Elementos comparativos.....	9
Anexo II – Certidões de matrículas dos imóveis.....	12

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

1 – Solicitação

1.1 - Solicitante: Medtronic Inc.

1.2 - Data da referência da pesquisa: outubro/2.025.

1.3 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel no atual cenário imobiliário, levando em consideração as características do imóvel.

1.4 - Objetivo: avaliação para venda

1.5 - Categoria do imóvel: residencial

2 – Objetos:

IMÓVEIS:

Lote de terreno n.º 25, quadra N, do loteamento do imóvel denominado “Estância Santa Maria”, bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.000,00 m², na Alameda das Orquídeas matrícula n.º **49.375 do CRI da Comarca de Atibaia/SP.**

Lote de terreno n.º 26, quadra N, do loteamento do imóvel denominado “Estância Santa Maria”, bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.000,00 m², na Alameda das Orquídeas matrícula n.º **49.376 do CRI da Comarca de Atibaia/SP.**

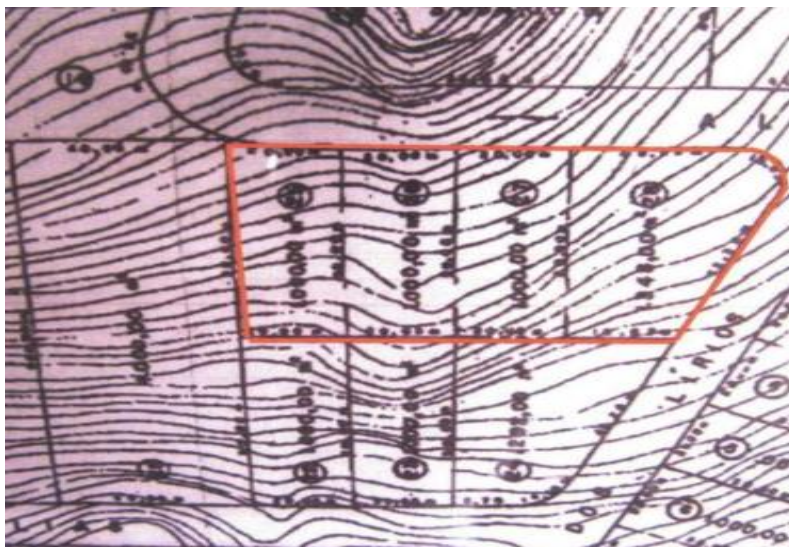
Lote de terreno n.º 27, quadra N, do loteamento do imóvel denominado “Estância Santa Maria”, bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.000,00 m², na Alameda das Orquídeas matrícula n.º **49.377 do CRI da Comarca de Atibaia/SP.**

Lote de terreno n.º 28, quadra N, do loteamento do imóvel denominado “Estância Santa Maria”, bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.348,00 m², na Alameda das Orquídeas matrícula n.º **49.378 do CRI da Comarca de Atibaia/SP.**

2.1 - Características da região

Localizados no Município de Atibaia, os imóveis tem fácil acesso as principais avenidas da região, além disso, o bairro conta com pontos de comércios e serviços diversos tais como; academias, agências bancárias, açougues, delegacias, escolas, farmácias, salões de beleza, supermercados, transportes públicos coletivos, entre outros.

2.2 - Planta dos Lotes:



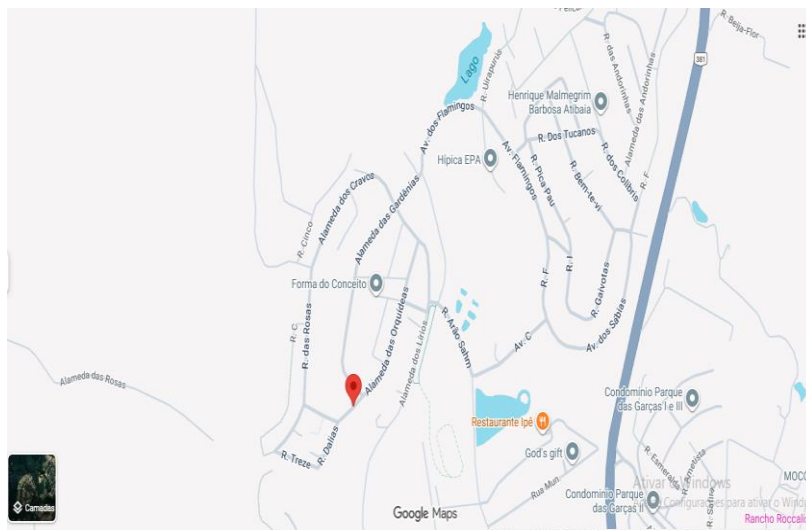
2.3 - Melhoramentos Públicos

O local é provido de todos os melhoramentos públicos a saber:

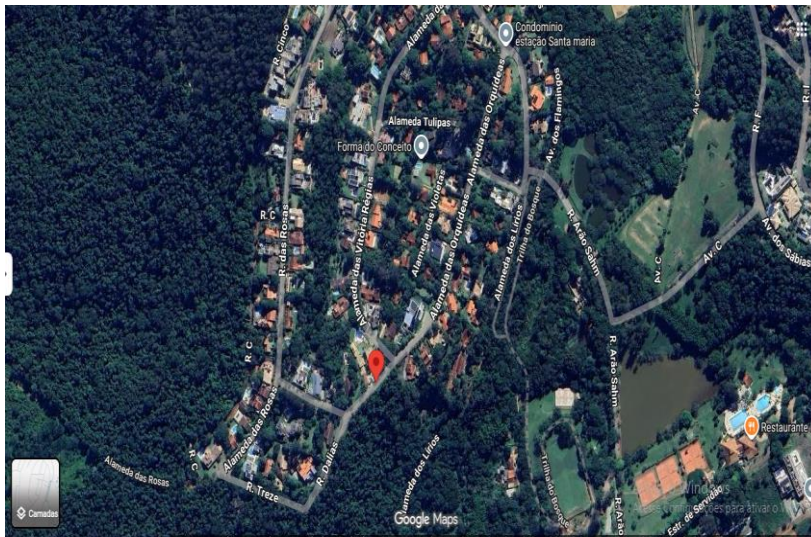
Redes de água e esgoto; Rede de energia elétrica; Rede de iluminação pública; Rede de gás encanado; Pavimentação, guias e calçadas; Coleta seletiva de lixo.

3 - Mapas de localização aproximada

3.1 Fonte Google maps:



3.2 - Fonte google Earth:



4 - Fotos:

Entrada do condomínio



5 – Metodologia

Para o valor dos terrenos adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

Referência Normativa- Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

6 – Cálculos dos Terrenos:

Homogeneização de dados

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	130.000,00	1.000,00	130,00
2	180.000,00	1.000,00	180,00
3	150.000,00	1.000,00	150,00
4	180.000,00	1.100,00	163,63
5	140.000,00	1.000,00	140,00
6	130.000,00	1.000,00	130,00

CÁLCULOS DOS VALORES DOS TERRENOS.

(Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = valor de avaliação do terreno.

IMÓVEL	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA	VALOR DO TERRENO
Lote 25	R\$ 148,93	1.000,00 m ²	R\$ 148.930,00
Lote 26	R\$ 148,93	1.000,00 m ²	R\$ 148.930,00
Lote 27	R\$ 148,93	1.000,00 m ²	R\$ 148.930,00
Lote 28	R\$ 148,93	1.348,00 m ²	R\$ 200.757,64

De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do terreno, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor do terreno.

7 – Valor dos imóveis:

Lote 25

R\$ 148.930,00

(cento e quarenta e oito mil novecentos e trinta reais)

Lote 26

R\$ 148.930,00

(cento e quarenta e oito mil novecentos e trinta reais)

Lote 27

R\$ 148.930,00

(cento e quarenta e oito mil novecentos e trinta reais)

Lote 28

R\$ 200.757,64

(duzentos mil setecentos e cinquenta e sete reais e sessenta e quatro centavos)

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

São Paulo, 13 de outubro de 2.025

Patrícia Felipe

CNAI: 35094

Anexo I – Elementos comparativos

Elemento comparativo 01

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 📧 Meus contatos 📁 Anunciar Entrar

Favorito 📌 Compartilhar 📄 Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🗄️

Terreno - 1000m²
Venda R\$ 130.000 Me avisar se o preço baixar
 Condomínio R\$ 412

1000 m² tot. 1000 m² útil

Terreno à venda em condomínio fechado Estância Santa Maria do Laranjal - Atibaia
 Terreno à venda em condomínio fechado Estância Santa Maria do Laranjal - Atibaia

Para você que está buscando morar em um condomínio fechado com segurança, fácil acesso, perto do centro e em meio a muita natureza, precisa conhecer o Santa Maria do Laranjal, condomínio com portaria 24hs, localizado a 4 km da Rodovia Dom Pedro I e apenas 15 minutos do centro da cidade
 Ler descrição completa ▾

Perguntas para a Imobiliária

Contate o anunciante

Email

Email

Nome Telefone

Mensagem
 Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar 📧

Contato por WhatsApp 📱

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-condominio-fechado-estancia-santa-3002354622.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6

Elemento comparativo 02

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

Samsung Quad Camera 5 fotos Mapa

Samsung Quad Camera

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / **Estância Santa Maria do Laranjal**

Para comprar

Valores

Venda **R\$ 180.000** Condomínio **R\$ 412/mês** IPTU **R\$ 463**

Características

1000 m² ✓ Ronda/Vigilância

Localização

Estância Santa Maria do Laranjal, Atibaia - SP

IA Imóveis Atibaia
 Creci: 235610-F-SP

★ Nenhuma classificação 📍
 🏠 120 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Patricia Felipe **Ativar o Windows**
 Acesse Configurações para ativar o Windows.

(11) 99843-1085

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Estância Santa Maria do Laranjal, Atibaia - SP, que

Receber ofertas similares.

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-santa-maria-do-laranjal-bairros-atibaia-1000m2-venda-R\\$180000-id-2659429656/?source=ranking%2Crcp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-santa-maria-do-laranjal-bairros-atibaia-1000m2-venda-R$180000-id-2659429656/?source=ranking%2Crcp)

Elemento comparativo 03

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-condominio-estancia-santa-maria-do-3002354634.html?n_src=Listado&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=25

Elemento comparativo 04

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-santa-maria-do-laranjal-bairros-atibaia-1100m2-venda-RS180000-id-2811272624/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo 05

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Terreno - 1000m²

Venda R\$ 140.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 545 - IPTU R\$ 120

Alameda Das Hortencias, Estância Santa Maria do Laranjal, Atibaia

Contate o anunciante

Email

Nome

Mensagem

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1000-m-por-r\\$-140.000-estancia-3018576197.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1000-m-por-r$-140.000-estancia-3018576197.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2)

Elemento comparativo 06

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Terreno - 1000m²

Venda R\$ 130.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 412

Conheça a vizinhança do imóvel

Contate o anunciante

Email

Nome

Mensagem

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-condominio-fechado-estancia-santa-3002354622.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6

Anexo II – Certidões de matrículas dos imóveis

Lote 25



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel. (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 402327 - Mat.: 49375 - Página 01 de 03.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
MATRÍCULA	FICHA	ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO	
49.375	01		
<p>IMÓVEL: Lote de terreno n.º 25, quadra N, do loteamento do imóvel denominado "Estância Santa Maria", bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.000,00 m², medindo 20,00 m. de frente para a Alameda das Orquideas; igual dimensão nos fundos onde confronta com o lote 22; por 50,00 m. de cada lado da frente aos fundos, dividindo do lado direito com parte do lote 21, e, do lado esquerdo com o lote 26.-</p>			
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 14.169.025.00.094819.-			
<p>PROPRIETÁRIA: A. L. Pires de Camargo Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede em São Paulo, na rua Gabriel dos Santos n.º 564, 3.º andar, cj 31, CGC-MF n.º 46.078.242/0001-07. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n.º 26.832, R-1. loteamento registrado sob n.º 2, na mesma matrícula. Atibaia, 25 de abril de 1.988. PERSIO RUAS MARTINS FILHO O Escrevente, <i>[assinatura]</i> escrevente autorizado.</p>			
<p>Av. 1- 49.375 - Conforme consta do registro, foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento "Estância Santa Maria". Atibaia, 25 de abril de 1.988.- O Escrevente <i>[assinatura]</i> PERSIO RUAS MARTINS FILHO escrevente autorizado.</p>			
<p>R 1- 49.375 - Por escritura pública de venda e compra lavrada no 1º Cartório de Notas local, às fls. 101 do livro 602 em 24 de março de 1.988, a proprietária acima transmitiu o imóvel - desta matrícula pela quantia de Cz\$ 1.500,00 a JOAQUIM SILVA CORDEIRO, brasileiro, comerciante, casado no regime de comunhão de bens antes da Lei 6515/77 com MARIZA CANDIDA GUISILIN CORDEIRO, (brasileira, do lar), residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Monsenhor Arruda Camara, 53, Vila Ede - RG. 4.647.221-SP., CIC. 232.340.918/20. Venal: Cz\$ 85.952,00. Atibaia, 25 de abril de 1.988. O Escrevente Autorizado, <i>[assinatura]</i> PERSIO RUAS MARTINS FILHO escrevente autorizado.</p>			
<p>Av.2 - 49.375 - Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração sequencial dos atos nesta matrícula obedecerá à forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 18 de janeiro de 2.001. O Escr. Aut.º <i>[assinatura]</i> João de Amarante Leite</p>			
SEGUE NO VERSO		Escrevente Aut.º <i>[assinatura]</i> VERSO.	

Prot.: 402327 - Mat.: 49375 - Página 02 de 03.

MATRÍCULA

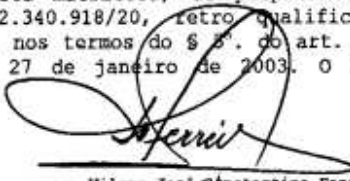
49.375

FICHA

01

(continuação...)

R. 3 -49.375-ARROLAMENTO DE BENS PARA GARANTIA DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO - Pelo Ofício GAB/N. 040/2003-Origem: EF. 086, de 14 do corrente, assinado por Jorge do Carmo Sant'Anna - AFRF-SIPE 48.667, Chefe Substituto da Delegacia da Receita Federal de Fiscalização em São Paulo - Divisão de Fiscalização das Pessoas Físicas da SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL em São Paulo/SP, procedo ao registro do ARROLAMENTO FISCAL, abrangendo o imóvel desta matrícula, de propriedade JOAQUIM SILVA CORDEIRO, CPF/MF n. 232.340.918/20, retro qualificado, para garantia de crédito tributário, nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9532, de 10/12/1997. Atibaia, 27 de janeiro de 2003. O Escrevente Autorizado,
Protocolo:173781, de 24/01/2003
Microfilme:R.2.484


Wilson José Constantino Ferreira

Av.05/49.375 - Ex officio - RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS - Fica retificada a numeração dos atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como sequência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se no ato nº 01 até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331PT000535613TW24S.


Francisco José de Camargo Viana

Av.06/49.375 - Ex officio - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento **ESTÂNCIA SANTA MARIA**, bairro do Laranjal, aprovado em 12/01/1982, proc. 005023/81, conforme noticiado no R.2 na matrícula 26.832, a saber: qualquer construção a ser erigida no loteamento deverá ter no mínimo 100 m². e a prévia aprovação da planta pelos poderes públicos competentes obedecendo às seguintes restrições: 1) não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote, que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados; 2) não será permitida a construção de: prédio não residencial, prédio de apartamentos para habitação coletiva e prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma que nunca se exerçam no loteamento, exceto nas partes a isso destinadas, atividades de comércio, indústria, consultório, clínica, atelier para prestação de serviços, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes, associações recreativas e outras

(continua na ficha 02)

Certidão emitida pelo SREI



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Falc. nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12948-440 - Tel. (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 402327 - Mat.: 49375 - Página 03 de 03.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

MATRÍCULA **49.375** FICHA **02**

atividades congêneres; 3) não será permitida, também, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves de tal forma que causem perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança. Da aprovação do Ministério da Aeronáutica consta que as futuras edificações e construções fixas ou móveis, temporárias ou permanentes que se efetuarem no loteamento, deverão ter suas alturas limitadas pelos gabaritos do Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo de Atibaia, cf. Decreto 83399, de 03.05.1979, DOU de 04.05.1979, nº 84. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331MK000535614W124U.

Francisco José de Camargo Viana

Av.07/49.375 – Protocolo n. 402.327 de 22/01/2024 - PH000498390 – **QUALIFICAÇÃO** – Pela Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Atiba da União, a proprietária **MARIZA CANDIDA GUISILIN CORDEIRO** é inscrita no CPF nº 676.471.038-49. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331JB000535615BS248.

Francisco José de Camargo Viana

Av.08/49.375 – Protocolo eletrônico n. 402.327 de 22/01/2024 – **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo-SP em 19/01/2024, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº **0038268-86.2001.8.26.0100**, protocolo PH000498390, que **MEDTRONIC COMERCIAL LTDA (OU MEDTRONIC INC.)**, CNPJ: 01.772.798/0001-52 move em face de **JOAQUIM SILVA CORDEIRO** e sua mulher **MARIZA CANDIDA GUISILIN CORDEIRO**, já qualificados; e **JM COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA (OU JM SERVICOS DE TREINAMENTO LTDA)**, CNPJ: 59.053.488/0001-68, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado **JOAQUIM SILVA CORDEIRO**. Valor da causa: R\$ 104.059.647,49. Valor desta: R\$ 26.014.911,75. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485321TL000535616BE247.

Francisco José de Camargo Viana

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **49375** do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni.

Atibaia-SP, 19 de fevereiro de 2024.

Selo nº 1204853C3CO000535632OC24E
Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 42,22	R\$: 12,00	R\$: 8,21	R\$: 2,22	R\$: 2,90	R\$: 2,03	R\$: 0,84	R\$: 70,42

Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").

SAC: 0800-0782000
 Serviço de Atendimento ao Cidadão
 www.registradores.onf.br

Lote 26



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel. (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 402327 - Mat.: 49376 - Página 01 de 04.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MATRÍCULA 49.376	FICHA 01
ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO	
<p>IMÓVEL: Lote de terreno n.º 26 ,quadra N , do loteamento do imóvel denominado "Estância Santa Maria", bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.000,00 m², medindo 20,00 m. de frente para a Alameda das - Orquideas; igual dimensão nos fundos onde confronta com o lote 23; por 50,00 m. da frente aos fundos de ambos os lados, - confrontando com o lote 25, do lado direito, e, com o lote 27 do lado esquerdo.-</p>	
<p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: 14.169.026 00.094820.-</p>	
<p>PROPRIETÁRIA: A. L. Pires de Camargo Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede em S. Paulo, na rua Gabriel dos Santos n.º 564, 3.º andar, cj 31, CGC-MF n.º 46.078.242/0001-07. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n.º 26.832, R-1. loteamento registrado sob n.º 2, na mesma matrícula. Atibaia, 25 de abril de 1.988. O Escrevente, PERSIO RUAS MARTINS FILHO <i>escrevente autorizado</i></p>	
<p>Av. 1- 49.376 - Conforme consta do registro, foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento "Estância Santa Maria". Atibaia, 25 de abril de 1.988.- O Escrevente PERSIO RUAS MARTINS FILHO <i>escrevente autorizado</i></p>	
<p>R 1- 49.376 -Por escritura pública de venda e compra lavrada' no 1º Cartório de notas local às fls. 101 do livro 602 em 24' de março de 1.988, a proprietária acima, transmitiu o imóvel' objeto desta matrícula pela quantia de Cz\$ 1.556,40 a JOAQUIM SILVA CORDEIRO, brasileiro, comerciante, casado no regime de comunhão de bens antes da Lei 6519/77 com MARIZA CANDIDA GUI-SILIN CORDEIRO, (brasileira, do lar), residente e domiciliado em São Paulo, Capital, a Rua Monsenhor Arruda Camara nº 53, - Vila Ede, RG. 4.647.321-SP. e CIC. 232.340.918/20.Valor Venal Cz\$ 85.952,70. Atibaia, 25 de abril de 1.988. O Escrevente' Autorizado, PERSIO RUAS MARTINS FILHO <i>escrevente autorizado</i></p>	
<p>Av.2 - 49.376 - Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração seqüencial dos atos nesta matrícula obedecerá à</p> <p style="text-align: center;">CONTINUA NO VERSO</p>	

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIENE MARCELINA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2025 às 14:50 , sob o número WJMJ25424077021. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código yffOlp3.

MATRÍCULA
49.376FICHA
01
VERSO

forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 18 de janeiro de 2.001. O Escr. Autº

João de Anarante Leite

R. 3 - 49.376 - ARROLAMENTO DE BENS PARA GARANTIA DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO - Pelo Ofício GAB/N. 040/2003-Origem: EF. 086, de 14 do corrente, assinado por Jorge do Carmo Sant'Anna - AFRF-SIPE 48.667, Chefe Substituto da Delegacia da Receita Federal de Fiscalização em São Paulo - Divisão de Fiscalização das Pessoas Físicas da SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL em São Paulo/SP, procedo ao registro do ARROLAMENTO FISCAL, abarcando o imóvel desta matrícula, de propriedade JOAQUIM SILVA CORDEIRO, CPF/MF n. 232.340.918/20, retro qualificado, para garantia de crédito tributário, nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9532, de 10/12/1997. Atibaia, 27 de janeiro de 2003. O Escrevente Autorizado,
Protocolo:173781, de 24/01/2003
Microfilme:R.2.484

Wilson José Constantino Ferreira

Av.05/49.376 - Ex officio - RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS - Fica retificada a numeração dos atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como sequência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se no ato nº 01 até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331KY000535618RG24M.

Francisco José de Camargo Viana

Av.06/49.376 - Ex officio - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento **ESTÂNCIA SANTA MARIA**, bairro do Laranjal, aprovado em 12/01/1982, proc. 005023/81, conforme noticiado no R.2 na matrícula 26.832, a saber: qualquer construção a ser erigida no loteamento deverá ter no mínimo 100 m². e a prévia aprovação da planta pelos poderes públicos competentes obedecendo às seguintes restrições: 1) não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote, que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados; 2) não será permitida a construção de: prédio não residencial, prédio de

(continua na ficha 02)

certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

CAAR



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12948-440 - Tel. (11) 4414-5550

Marta do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 402327 - Mat.: 49376 - Página 03 de 04.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
49.376

FICHA
02

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

apartamentos para habitação coletiva e prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma que nunca se exerçam no loteamento, exceto nas partes a isso destinadas, atividades de comércio, indústria, consultório, clínica, atelier para prestação de serviços, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes, associações recreativas e outras atividades congêneres; 3) não será permitida, também, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves de tal forma que causem perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança. Da aprovação do Ministério da Aeronáutica consta que as futuras edificações e construções fixas ou móveis, temporárias ou permanentes que se efetuarem no loteamento, deverão ter suas alturas limitadas pelos gabaritos do Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo de Atibaia, cf. Decreto 83399, de 03.05.1979, DOU de 04.05.1979, nº 84. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485331LF000535619IL24Z.

Francisco José de Camargo Viana

Av.07/49.376 – Protocolo n. 402.327 de 22/01/2024 - PH000498390 – **QUALIFICAÇÃO** – Pela Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Atiba da União, a proprietária **MARIZA CANDIDA GUI SILIN CORDEIRO** é inscrita no CPF nº 676.471.038-49. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485331DS000535620UG24J.

Francisco José de Camargo Viana

Av.08/49.376 – Protocolo eletrônico n. 402.327 de 22/01/2024 – **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo-SP em 19/01/2024, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº **0038268-86.2001.8.26.0100**, protocolo PH000498390, que **MEDTRONIC COMERCIAL LTDA (OU MEDTRONIC INC.)**, CNPJ: 01.772.798/0001-52 move em face de **JOAQUIM SILVA CORDEIRO** e sua mulher **MARIZA CANDIDA GUI SILIN CORDEIRO**, já qualificados; e **JM COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA (OU JM SERVICOS DE TREINAMENTO LTDA)**, CNPJ: 59.053.488/0001-68, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado **JOAQUIM SILVA CORDEIRO**. Valor da causa: R\$ 104.059.647,49. Valor desta: R\$ 26.014.911,75. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485321EL000535621PG24T.

Francisco José de Camargo Viana

★

saec Serviço de Atendimento Escrivães Competência
 www.registradores.onr.org.br
 Certidão emitida pelo SPRE

Prot.: 402327 - Mat.: 49376 - Página 04 de 04.

MATRÍCULA FICHA

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **49376** do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni.



Atibaia-SP, 19 de fevereiro de 2024.

Selo nº 1204853C3CO000535632OC24E
 Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 42,22	R\$: 12,00	R\$: 8,21	R\$: 2,22	R\$: 2,90	R\$: 2,03	R\$: 0,84	R\$: 70,42

Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").

★

Certificado emitido pelo SIRET

eSIC Serviço de Atendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIENE MARCELINA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2025 às 14:50, sob o número WJMJ25424077021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0.100 e código yffOlP3.

Lote 27



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel. (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 402327 - Mat.: 49377 - Página 01 de 04.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MATRÍCULA	FICHA
49.377	01
ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO	
<p>IMÓVEL: Lote de terreno n.º 27, quadra N, do loteamento do imóvel denominado "Estância Santa Maria", bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.000,00 m², medindo 20,00 m. de frente para a Alameda das - Orquideas; igual dimensão nos fundos, onde confronta com parte do lote 24; por 50,00 m. da frente aos fundos, de cada lado, confrontando do lado direito com o lote 26 e do lado esquerdo com o lote 28.-</p>	
<p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: 14.169.027.00.094821.-</p>	
<p>PROPRIETÁRIA: A. L. Pires de Camargo Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede em S. Paulo, na rua Gabriel dos Santos n.º 564, 3.º andar, cj 31, CGC-MF n.º 46.078.242/0001-07.</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n.º 26.832, R-1. loteamento registrado sob n.º 2, na mesma matrícula.</p> <p>Atibaia, 25 de abril de 1.988. - PERSIO RUAS MARTINS FILHO O Escrevente. <i>[assinatura]</i> escrevente autorizado</p>	
<p>Av. 1- 49.377 - Conforme consta do registro, foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento "Estância Santa Maria".</p> <p>Atibaia, 25 de abril de 1.988. - PERSIO RUAS MARTINS FILHO O Escrevente <i>[assinatura]</i> escrevente autorizado</p>	
<p>R 1- 49.377 - Por escritura pública de venda e compra lavrada no 1º Cartório de Notas local, fls. 101 L.º 602 em 24 de março de 1.988, a proprietária acima, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, pela quantia de Cz\$ 1.556,40 a JOAQUIM SILVA CORDEIRO, brasileiro, comerciante, casado no regime de comunhão de bens antes da Lei 6515/77 com MARIZA CANDIDA GUISILIN CORDEIRO, (brasileira, do lar), residente e domiciliado em S. Paulo, Capital, à Rua Monsenhor Arruda Camara nº 53, Vila Ede portador do RG. 44647.221-SP., e CIC. 232.340.918/20. Venal: - Cz\$ 85.952,70. Atibaia, 25 de abril de 1.988. O Escrevente - Autorizado, <i>[assinatura]</i></p> <p style="text-align: center;">PERSIO RUAS MARTINS FILHO escrevente autorizado</p>	
<p>Av.2 - 49.377 - Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração seqüencial dos atos nesta matrícula obedecerá à</p> <p style="text-align: center;">CONTINUA NO VERSO <i>[assinatura]</i></p>	

Cartório emitido pelo SREJ
 www.cartoriosp.org.br
 Serviço de Atendimento
 SAAR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIENE MARCELINA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2025 às 14:50, sob o número WJMJ25424077021. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código iyffOlp3.

MATRÍCULA 49.377 FICHA 01 VERSO

forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 18 de janeiro de 2.001. O Escr. Aut.

João de Amarante Leite

R. 3 - 49.377-ARROLAMENTO DE BENS PARA GARANTIA DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO - Pelo Ofício GAB/N. 040/2003-Origem: EF. 086, de V4 do corrente, assinado por Jorge do Carmo Sant'Anna - AFRE-SIPE 48.667, Chefe Substituto da Delegacia da Receita Federal de Fiscalização em São Paulo - Divisão de Fiscalização das Pessoas Físicas da SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL em São Paulo/SP, procedo ao registro do ARROLAMENTO FISCAL, abrangendo o imóvel desta matrícula, de propriedade JOAQUIM SILVA CORDEIRO, CPF/MF n. 232.340.918/20, retro qualificado, para garantia de crédito tributário, nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9532, de 10/12/1997. Atibaia, 27 de janeiro de 2003. O Escrevente Autorizado,
 Protocolo:173781, de 24/01/2003
 Microfilme:R.2.484

Wilson José Constantino Ferreira

Av.05/49.377 - Ex officio - RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS - Fica retificada a numeração dos atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como sequência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se no ato nº 01 até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
 Selo digital: 120485331UY000535623GI24H.

Francisco José de Camargo Viana

Av.06/49.377 - Ex officio - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento ESTÂNCIA SANTA MARIA, bairro do Laranjal, aprovado em 12/01/1982, proc. 005023/81, conforme noticiado no R.2 na matrícula 26.832, a saber: qualquer construção a ser erigida no loteamento deverá ter no mínimo 100 m². e a prévia aprovação da planta pelos poderes públicos competentes obedecendo às seguintes restrições: 1) não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote, que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados; 2) não será permitida a construção de: prédio não residencial, prédio de

(continua na ficha 02)

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Comarcário do
 .onr
 Certidão emitida pelo SREI
 www.registradores.onr.org.br



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel. (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

rot.: 402327 - Mat.: 49377 - Página 03 de 04.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

49.377

FICHA

02

ATIBAIA - Estado de São Paulo

CNS n.º 12.048-5

apartamentos para habitação coletiva e prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma que nunca se exerçam no loteamento, exceto nas partes a isso destinadas, atividades de comércio, indústria, consultório, clínica, atelier para prestação de serviços, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes, associações recreativas e outras atividades congêneres; 3) não será permitida, também, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves de tal forma que causem perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança. Da aprovação do Ministério da Aeronáutica consta que as futuras edificações e construções fixas ou móveis, temporárias ou permanentes que se efetuarem no loteamento, deverão ter suas alturas limitadas pelos gabaritos do Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo de Atibaia, cf. Decreto 83399, de 03.05.1979, DOU de 04.05.1979, nº 84. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331RO000535624KS247.

Francisco José de Camargo Viana

Av.07/49.377 - Protocolo n. 402.327 de 22/01/2024 - PH000498390 - **QUALIFICAÇÃO** - Pela Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Atiba da União, a proprietária MARIZA CANDIDA GUI SILIN CORDEIRO é inscrita no CPF nº 676.471.038-49. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331EA000535625FX245.

Francisco José de Camargo Viana

Av.08/49.377 - Protocolo eletrônico n. 402.327 de 22/01/2024 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo-SP em 19/01/2024, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 0038268-86.2001.8.26.0100, protocolo PH000498390, que MEDTRONIC COMERCIAL LTDA (OU MEDTRONIC INC.), CNPJ: 01.772.798/0001-52 move em face de JOAQUIM SILVA CORDEIRO e sua mulher MARIZA CANDIDA GUI SILIN CORDEIRO, já qualificados; e JM COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA (OU JM SERVICOS DE TREINAMENTO LTDA), CNPJ: 59.053.488/0001-68, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado JOAQUIM SILVA CORDEIRO. Valor da causa: R\$ 104.059.647,49. Valor desta: R\$ 26.014.911,75. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485321XD000535626JT243.

Francisco José de Camargo Viana

www.saec.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por JOSE ROBERTO AMARAL ZANONI - 20/02/2024 07:43

www.registradores.s.onr.org.br

saec

Prot.: 402327 - Mat.: 49377 - Página 04 de 04.


MATRÍCULA

FICHA

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **49377** do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni.

Atibaia-SP, 19 de fevereiro de 2024.

Selo nº 1204853C3CO000535632OC24E
 Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 42,22	R\$: 12,00	R\$: 8,21	R\$: 2,22	R\$: 2,90	R\$: 2,03	R\$: 0,84	R\$: 70,42

Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").

Certidão emitida pelo SRTJ

Carimbo do Atracoinformata

★

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIENE MARCELINA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2025 às 14:50, sob o número WJM125424077021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0.100 e código yffOlp3.

Lote 28


OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel. (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 402327 - Mat.: 49378 - Página 01 de 03.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
MATRÍCULA	FICHA	ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO	
49.378	01	<i>[Handwritten Signature]</i>	
<p>IMÓVEL: Lote de terreno n.º 28, quadra N, do loteamento do imóvel denominado "Estância Santa Maria", bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.348,00 m², medindo 25,99 m. de frente para a Alameda das Orquideas; 18,85 m. em curva de confluência dessa Alameda com a Alameda dos Lírios; 42,28 m. de frente para a Alameda dos Lírios; 16,87 m. nos fundos onde confronta com parte do lote nº 24, e, 50,00 m. no lado em que divide com o lote 27.-</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: 14.169.028.00.094822</p>			
<p>PROPRIETÁRIA: A. L. Bires de Camargo Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede em S. Paulo, na rua Gabriel dos Santos n.º 564, 3.º andar, cj 31, CGC-MF n.º 46.078.242/0001-07.</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n.º 26.832, R-1. loteamento registrado sob n.º 2, na mesma matrícula.</p> <p>Atibaia, 25 de abril de 1.988.-</p> <p>O Escrevente, <i>[Handwritten Signature]</i> PERSIO RUAS MARTINS FILHO escrevente autorizado</p>			
<p>Av. 1- 49.378 - Conforme consta do registro, foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento "Estância Santa Maria".</p> <p>Atibaia, 25 de abril de 1.988.-</p> <p>O Escrevente <i>[Handwritten Signature]</i> PERSIO RUAS MARTINS FILHO escrevente autorizado</p>			
<p>R 1- 49.378 - Por escritura de venda e compra lavrada no 1º Cartório de notas local, fls. 101, L.º 602 em 24 de março de 1988 a proprietária acima transmitiu o imóvel objeto desta matrícula pela quantia de Cz\$ 2.100,62 a <u>JOAQUIM SILVA CORDEIRO</u>, brasileiro, comerciante, casado no regime de comunhão de bens antes da Lei 6515/77, com <u>MARIZA CANDIDA GUISILIN CORDEIRO</u>, (brasileira, do lar), residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Monsenhor Arruda Camara, 53, Vila EDE, portador do RG. 4.647.221-SP., e CIC. 232.340.918/20. Venal: Cps 139.209,83</p> <p>Atibaia, 25 de abril de 1.988. O Escrevente Autorizado <i>[Handwritten Signature]</i> PERSIO RUAS MARTINS FILHO escrevente autorizado</p>			
<p>Av.2 - 49.378 - Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração sequencial dos atos nesta matrícula obedecerá à forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 18 de janeiro de 2.001. O Escr. Aut.º <i>[Handwritten Signature]</i> João de Amarante Leite</p>			
<p>*SEGUE NO VERSO* Escrevente Aut.º <i>[Handwritten Signature]</i> VERSO. <i>[Handwritten Signature]</i></p>			

Prot.: 402327 - Mat.: 49378 - Página 02 de 03.

MATRÍCULA

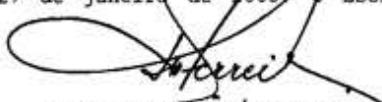
49.378

FICHA

01

(continuação...)

R. 3 - 49.378—ARROLAMENTO DE BENS PARA GARANTIA DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO - Pelo Ofício GAB/N. 040/2003-Origem: EF. 086, de 14 do corrente, assinado por Jorge do Carmo Sant'Anna - AFRF-SIPE 48.667, Chefe Substituto da Delegacia da Receita Federal de Fiscalização em São Paulo - Divisão de Fiscalização das Pessoas Físicas da SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL em São Paulo/SP, procedo ao registro do ARROLAMENTO FISCAL, abarcando o imóvel desta matrícula, de propriedade JOAQUIM SILVA CORDEIRO, CPF/MF n. 232.340.918/20, retro qualificado, para garantia de crédito tributário, nos termos do § 5º. do art. 64 da Lei 9532, de 10/12/1997. Atibaia, 27 de janeiro de 2003. O Escrevente Autorizado,
Protocolo:173781, de 24/01/2003
Microfilme:R.2.484


Wilson José Constantino Ferreira

Av.05/49.378 - Ex officio - **RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS** - Fica retificada a numeração dos atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como sequência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se no ato nº 01 até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente
Selo digital: 120485331JO000535628JF247.


Francisco José de Camargo Viana

Av.06/49.378 - Ex officio - **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS** - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento **ESTÂNCIA SANTA MARIA**, bairro do Laranjal, aprovado em 12/01/1982, proc. 005023/81, conforme noticiado no R.2 na matrícula 26.832, a saber: qualquer construção a ser erigida no loteamento deverá ter no mínimo 100 m², e a prévia aprovação da planta pelos poderes públicos competentes obedecendo às seguintes restrições: 1) não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote, que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados; 2) não será permitida a construção de: prédio não residencial, prédio de apartamentos para habitação coletiva e prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma que nunca se exerçam no loteamento, exceto nas partes a isso destinadas, atividades de comércio, indústria, consultório, clínica, atelier para prestação de serviços, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes, associações recreativas e outras

(continua na ficha 02)

Certidão emitida pelo SIREI




OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fafe, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel. (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Prot.: 402327 - Mat.: 49378 - Página 03 de 03.

<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p>	<p>REGISTRO DE IMÓVEIS</p>																
<p>MATRÍCULA</p> <p>49.378</p>	<p>FICHA</p> <p>02</p>																
<p>ATIBAIA - Estado de São Paulo</p> <p>CNS n.º 12.048-5</p>																	
<p>atividades congêneres; 3) não será permitida, também, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves de tal forma que causem perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança. Da aprovação do Ministério da Aeronáutica consta que as futuras edificações e construções fixas ou móveis, temporárias ou permanentes que se efetuem no loteamento, deverão ter suas alturas limitadas pelos gabaritos do Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo de Atibaia, cf. Decreto 83399, de 03.05.1979, DOU de 04.05.1979, nº 84. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,</p> <p>Selo digital: 120485331RK000535629QP241.</p> <p style="text-align: right;"><i>Francisco José de Camargo Viana</i></p>																	
<p>Av.07/49.378 – Protocolo n. 402.327 de 22/01/2024 - PH000498390 – QUALIFICAÇÃO – Pela Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Atiba da União, a proprietária MARIZA CANDIDA GUIFILIN CORDEIRO é inscrita no CPF nº 676.471.038-49. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,</p> <p>Selo digital: 120485331AG000535630XY24W.</p> <p style="text-align: right;"><i>Francisco José de Camargo Viana</i></p>																	
<p>Av.08/49.378 – Protocolo eletrônico n. 402.327 de 22/01/2024 – PENHORA - Conforme certidão expedida pela Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo-SP em 19/01/2024, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 0038268-86.2001.8.26.0100, protocolo PH000498390, que MEDTRONIC COMERCIAL LTDA (OU MEDTRONIC INC.), CNPJ: 01.772.798/0001-52 move em face de JOAQUIM SILVA CORDEIRO e sua mulher MARIZA CANDIDA GUIFILIN CORDEIRO, já qualificados; e JM COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA (OU JM SERVICOS DE TREINAMENTO LTDA), CNPJ: 59.053.488/0001-68, foi determinada a PENHORA do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado JOAQUIM SILVA CORDEIRO. Valor da causa: R\$ 104.059.647,49. Valor desta: R\$ 26.014.911,75. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,</p> <p>Selo digital: 120485321YL000535631TL248.</p> <p style="text-align: right;"><i>Francisco José de Camargo Viana</i></p>																	
<p>CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 49378 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni.</p> <p>Atibaia-SP, 19 de fevereiro de 2024.</p> <p>Selo nº 1204853C3CO000535632OC24E Consulte o selo em https://selodigital.tjsp.jus.br</p>																	
																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Oficial:</td> <td>Estado:</td> <td>S. Fazenda</td> <td>Reg. Civil</td> <td>TJ</td> <td>MP</td> <td>ISS</td> <td>Total</td> </tr> <tr> <td>R\$: 42,22</td> <td>R\$: 12,00</td> <td>R\$: 8,21</td> <td>R\$: 2,22</td> <td>R\$: 2,90</td> <td>R\$: 2,03</td> <td>R\$: 0,84</td> <td>R\$: 70,42</td> </tr> </table> <p>Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").</p>		Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total	R\$: 42,22	R\$: 12,00	R\$: 8,21	R\$: 2,22	R\$: 2,90	R\$: 2,03	R\$: 0,84	R\$: 70,42
Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total										
R\$: 42,22	R\$: 12,00	R\$: 8,21	R\$: 2,22	R\$: 2,90	R\$: 2,03	R\$: 0,84	R\$: 70,42										

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - OUTUBRO 2025

Foto 01 - Fachada do condomínio



ENDEREÇO

**Alameda das Orquídeas – Quadra N — Lotes 25, 26, 27 e
28 – CEP 12953-231
Estância Santa Maria — Bairro Laranjal – Atibaia – SP**

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	6
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	7
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	7
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	8
10. FONTES DE PESQUISA.....	10
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	19
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	19
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	20
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	21
15. CONCLUSÃO	22
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	24
17. ABREVIATURAS	25
18. CURRÍCULO(S)	25
19. ANEXO(S)	27

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Medtronic Comercial LTDA - CNPJ: 01.772.798/0001-52
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 14 de outubro de 2025
- 1.3 - Data da vistoria: 14 de outubro de 2025
- 1.4 - Finalidade: Para Venda
- 1.5 - Objetivo: Avaliação para venda
- 1.6 - Categoria do IA: Lote
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom
- 1.8 - Idade do IA: 36 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 202048 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 32202 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado nas matrículas 49.375, 49.376, 49.377 e 49.378 junto ao oficial de registro de imóveis da cidade de Atibaia-SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Para registro, informo que não houve visita aos imóveis avaliados, tendo este avaliador se baseado em informações das matrículas dos imóveis e informações coletadas das imobiliárias e corretores de imóveis da região para executar este trabalho.

4.2 - matrícula 49.375

4.3 - IMÓVEL: Lote de terreno n.º 25, quadra N, do loteamento do imóvel denominado

4.4 - “Estância Santa Maria”, bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área

4.5 - de 1.000,00 m², medindo 20,00 m. de frente para a Alameda das

4.6 - Orquídeas; igual dimensão nos fundos onde confronta com o lote

4.7 - 22; por 50,00 m. de cada lado da frente aos fundos, divi-

4.8 - dindo do lado direito com parte do lote 21, e, do lado esquer-

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

4.9 - do com o lote 26.

4.10 - Matrícula 49.376

4.11 - IMÓVEL: Lote de terreno nº 26, quadra N, do loteamento do imóvel denominado "Estância Santa Maria", bairro do Itapetinga, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.000,00 m², medindo 20,00 m de frente para a Alameda das Orquídeas; igual dimensão nos fundos onde confronta com o lote 23; por 50,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando com o lote 25, do lado direito, e, com o lote 27 do lado esquerdo.

4.12 - Matrícula 49.377

4.13 - IMÓVEL: Lote de terreno n.º 27, quadra N, do loteamento do imóvel denominado

4.14 - "Estância Santa Maria", bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área

4.15 - de 1.000,00 m², medindo 20,00 m. de frente para a Alameda das

4.16 - Orquídeas; igual dimensão nos fundos, onde confronta com parte

4.17 - do lote 24; por 50,00 m. da frente aos fundos, de cada lado,

4.18 - confrontando do lado direito com o lote 26 e do lado es-

4.19 - querdo com o lote 28.

4.20 - Matrícula 49.378

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

4.21 - IMÓVEL: Lote de terreno nº 28, quadra N do loteamento já denominado "Estância Santa Maria", bairro do Itapetinga, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.348,00 m², medindo 25,99 m. de frente para a Alameda das Orquídeas; 18,85 m. em curva de confluência dessa Alameda com a Alameda dos Lírios; 42,28 m. de frente para a Alameda dos Lírios; 16,87 m. nos fundos onde confronta com parte do lote nº 24, e 50,00 m. no lado em que divide com o lote 27.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Todas as avenidas e ruas do entorno são pavimentadas e possuem iluminação pública e rede de água e esgoto e rede de telefonia e internet e coleta de lixo orgânico.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Por Que Escolher o Condomínio Estância Santa Maria?

6.2 - Segurança 24 Horas:** Sua família merece paz de espírito com um sistema de vigilância robusto que nunca descansa.

6.3 - Natureza ao Seu Redor:** Respire fundo e sinta o frescor de viver cercado por áreas verdes e paisagens de tirar o fôlego.

6.4 - - **Facilidade de Acesso:** Bem conectado às principais rodovias, com o centro de Atibaia a poucos minutos, sem perder a tranquilidade que você procura.

6.5 - - **Valorização Certa:** Documentação impecável e localização estratégica garantem que este seja um investimento seguro e com excelente potencial de valorização Atibaia: Viva Bem, Perto de Tudo!

6.6 - A apenas 65 km de São Paulo, Atibaia é uma joia escondida para quem deseja fugir do ritmo acelerado da capital. Com clima ameno, paisagens encantadoras e excelente qualidade de vida, é o destino ideal para quem busca sossego sem abrir mão da conveniência.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 0,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada do condomínio



Foto 03 - Fachada do condomínio



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - Fachada do condominio



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: casa mineira (Fachada do condomínio)

R₁ – Valor R\$ 320.000,00 – Imagine um espaço que une natureza, tranquilidade e infraestrutura completa para o seu próximo grande projeto. Esse terreno de **3.545,96 m²**, localizado em um dos mais prestigiados condomínios de Atibaia, é tudo o que você precisa para começar a escrever a sua nova história. E o melhor? Ele está disponível por um preço irresistível, pronto para você construir o refúgio dos seus sonhos!

O Que Este Terreno Oferece:

- **Espaço Perfeito para Sonhar Grande:** São 3.545,96 m² de pura liberdade para você criar sem limitações.
- **Topografia Favorável:** Um terreno ideal para realizar projetos arquitetônicos de destaque, priorizando estilo e conforto.
- **Tudo Pronto para Construir:** Energia elétrica (110/220v), água encanada e iluminação pública já instaladas, só esperando o início da sua obra.
- **Documentação Sem Nenhuma Dúvida:** Escritura definitiva e IPTU 100% regularizados, garantindo que você faça sua compra com segurança e tranquilidade.
- **Localização Premium:** Localizado perto da entrada do condomínio, trazendo a conveniência da proximidade e a tranquilidade da segurança reforçada.

Por Que Escolher o Condomínio Estância Santa Maria?

- **Segurança 24 Horas:** Sua família merece paz de espírito com um sistema de vigilância robusto que nunca descansa.
- **Natureza ao Seu Redor:** Respire fundo e sinta o frescor de viver cercado por áreas verdes e paisagens de tirar o fôlego.
- **Facilidade de Acesso:** Bem conectado às principais rodovias, com o centro de Atibaia a poucos minutos, sem perder a tranquilidade que você procura.
- **Valorização Certa:** Documentação impecável e localização estratégica garantem que este seja um investimento seguro e com excelente potencial de valorização.

Atibaia: Viva Bem, Perto de Tudo!

A apenas 65 km de São Paulo, Atibaia é uma joia escondida para quem deseja fugir do ritmo acelerado da capital. Com clima ameno, paisagens encantadoras e excelente qualidade de vida, é o destino ideal para quem busca sossego sem abrir mão da conveniência.

Um Preço Que Surpreende!

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Por apenas ****R\$ 90,00 o metro quadrado****, este terreno é uma oportunidade imperdível. São 3.545,96 m² à sua disposição para transformar em uma obra-prima!

****Não perca tempo!**** Entre em contato agora mesmo e agende uma visita para conhecer de perto o lugar onde seus sonhos vão ganhar vida! com 3545.00 m². Custo por m² R\$ 90,27 (noventa reais e vinte e sete centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: casa mineira
(www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-estancia-santa-maria-do-laranjal-atibaia-sp/2999163217?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2)

R₂ – Valor R\$ 320.000,00 – Imagine viver cercado pela natureza, em um espaço amplo e com toda a infraestrutura que você precisa. Esse terreno de 5.974 m² é o lugar certo para dar vida ao seu projeto dos sonhos. Localizado em um dos melhores condomínios de Atibaia, essa é sua chance de investir em um futuro repleto de tranquilidade e qualidade de vida.

O Que Este Terreno Oferece:

- ****Tamanho Ideal:**** 5.974 m² de puro potencial, para construir sem limitações.
- ****Topografia Convidativa:**** Perfeito para projetos arquitetônicos que valorizam o espaço e o conforto.
- ****Tudo Pronto para Você:**** Energia elétrica (110/220v), água encanada e iluminação pública já disponíveis.
- ****Documentação Impecável:**** Com escritura definitiva e IPTU em dia, para você comprar com total segurança.
- ****Localização Estratégica:**** A poucos metros da portaria do condomínio, unindo praticidade e segurança.

Vantagens de Viver no Condomínio Estância Santa Maria:

- ****Proteção Dia e Noite:**** Condomínio fechado com segurança 24 horas, garantindo a paz que sua família merece.
- ****Um Verdadeiro Refúgio Verde:**** Viva cercado por natureza, com ar puro e paisagens incríveis, criando o cenário perfeito para sua nova rotina.
- ****Facilidade de Acesso:**** Bem conectado às principais rodovias de Atibaia, com o centro da cidade a poucos minutos de distância.
- ****Investimento Inteligente:**** Toda a documentação regularizada, oferecendo tranquilidade na compra e valorização futura.

Atibaia: O Destino Perfeito para Viver Bem

A apenas 65 km de São Paulo, Atibaia é um paraíso próximo à capital. Conhecida por seu clima ameno e belas paisagens, é o local ideal para quem busca um estilo de vida mais leve, sem abrir mão da conveniência urbana.

Oportunidade Exclusiva: Garanta Seu Lugar Agora!

Terrenos como este, com ****preço de apenas R\$ 53,00 por metro quadrado****, são uma raridade. Aproveite a chance de realizar um grande investimento em um dos melhores endereços da região.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

****Entre em contato**** e marque sua visita! Essa é a oportunidade que você estava esperando.

Os valores e a disponibilidade dos imóveis anunciados estão sujeitos a alterações sem aviso prévio. A publicação deste anúncio não garante a manutenção do preço ou da disponibilidade do imóvel. Recomendamos confirmar todas as informações diretamente com nossa equipe antes de qualquer decisão de compra ou aluguel. com 5974.00 m². Custo por m² R\$ 53,57 (cinquenta e três reais e cinquenta e sete centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: casa mineira
(www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-estancia-santa-maria-do-laranjal-atibaia-sp/2998333952?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6)

R₃ – Valor R\$ 270.000,00 – Terreno À Venda, 1080 m² por R\$270.000 - Estância Santa Maria Do Laranjal - Atibaia/sp
Lido terreno de 1080 m², todo murado com caixa-d água e poço no bairro Vitoria Regia. com 1080.00 m². Custo por m² R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: casa mineira
 (www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-estancia-santa-maria-do-laranjal-atibaia-sp/3011473856?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=11)

R₄ – Valor R\$ 390.000,00 – Oportunidade Imperdível: Terreno à Venda no Bairro Estância Santa Maria do Laranjal, Atibaia/SP
 Aproveite esta chance de adquirir um amplo terreno no bairro Estância Santa Maria do Laranjal, em Atibaia/SP. Com uma área total de 5.974,00 m² e uma frente de 25,00 metros, este imóvel oferece um espaço considerável para diversas possibilidades de uso. com 5974.00 m². Custo por m² R\$ 65,28 (sessenta e cinco reais e vinte e oito centavos)

Creci 20.160-J

Terreno:
Atibaia-SP
Santa Maria do Laranjal

Terreno 100% plano
 25 metros de frente
 Condomínio com portaria
 Próx. da nova Festa dos Morangos



Ref:



Pagamos
 FIPÉ no seu
 veículo



5.974 m²



Escritura
 definitiva

Venda:
R\$ 390 mil

switt.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: casa mineira
(www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-estancia-santa-maria-do-laranjal-atibaia-sp/3011719897?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=15)

R₅ – Valor R\$ 230.000,00 – Terreno no Condomínio Vila Dom Pedro!

O tamanho é 524,83m² , sendo 20,83m² de frente e 24 de fundo!

- Terreno plano com muro, nas laterais e fundo.
- já tem Projeto aprovado na prefeitura
- portaria 24 horas
- Condomínio faz fundo com a represa da usina com linda área para caminhada, área para piquenique e linda vista para a represa.

obs: Valor sujeito a confirmação, podendo sofrer alterações sem aviso prévio.

Gostou? Entre em contato agora mesmo e agende sua visita!

Whatsapp: (11)

Fixo: (11)

Instagram: @imoveisfpg

Facebook: com 524.00 m². Custo por m² R\$ 438,93 (quatrocentos e trinta e oito reais e noventa e três centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: casa mineira
(www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-estancia-santa-maria-do-laranjal-atibaia-sp/3001480055?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=18)

R₆ – Valor R\$ 320.000,00 – Seu Terreno Dos Sonhos Em Condomínio de Atibaia por Um Preço Surreal!

****Sua Nova Conquista: Terreno Espetacular em Atibaia****

Imagine viver cercado pela natureza, em um espaço amplo e com toda a infraestrutura que você precisa. Esse terreno de ****4.812,34 m²**** é o lugar certo para dar vida ao seu projeto dos sonhos. Localizado em um dos melhores condomínios de Atibaia, essa é sua chance de investir em um futuro repleto de tranquilidade e qualidade de vida.

O Que Este Terreno Oferece:

- ****Tamanho Ideal:**** 4.812,34 m² de puro potencial, para construir sem limitações.
- ****Topografia Convidativa:**** Perfeito para projetos arquitetônicos que valorizam o espaço e o conforto.
- ****Tudo Pronto para Você:**** Energia elétrica (110/220v), água encanada e iluminação pública já disponíveis.
- ****Documentação Impecável:**** Com escritura definitiva e IPTU em dia, para você comprar com total segurança.
- ****Localização Estratégica:**** A poucos metros da portaria do condomínio, unindo praticidade e segurança.

Vantagens de Viver no Condomínio Estância Santa Maria:

- ****Proteção Dia e Noite:**** Condomínio fechado com segurança 24 horas, garantindo a paz que sua família merece.
- ****Um Verdadeiro Refúgio Verde:**** Viva cercado por natureza, com ar puro e paisagens incríveis, criando o cenário perfeito para sua nova rotina.
- ****Facilidade de Acesso:**** Bem conectado às principais rodovias de Atibaia, com o centro da cidade a poucos minutos de distância.
- ****Investimento Inteligente:**** Toda a documentação regularizada, oferecendo tranquilidade na compra e valorização futura.

Atibaia: O Destino Perfeito para Viver Bem

A apenas 65 km de São Paulo, Atibaia é um paraíso próximo à capital. Conhecida por seu clima ameno e belas paisagens, é o local ideal para quem busca um estilo de vida mais leve, sem abrir mão da conveniência urbana.

Oportunidade Exclusiva: Garanta Seu Lugar Agora!

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Terrenos como este, com ****preço de apenas R\$ 67,00 por metro quadrado****, são uma raridade. Aproveite a chance de realizar um grande investimento em um dos melhores endereços da região.

****Entre em contato**** e marque sua visita! Essa é a oportunidade que você estava esperando. com 4812.00 m². Custo por m² R\$ 66,50 (sessenta e seis reais e cinquenta centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 320.000,00	3.545,00	90,27
2	R\$ 320.000,00	5.974,00	53,57
3	R\$ 270.000,00	1.080,00	250,00
4	R\$ 390.000,00	5.974,00	65,28
5	R\$ 230.000,00	524,00	438,93
6	R\$ 320.000,00	4.812,00	66,50
Média Preço m ²			160,76

VM = R\$ 160,76

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 160,76	1000.00 M ²	R\$ 160.760,00
	R\$ 160,76	1.348,00 M ²	R\$ 216.760,00

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Alameda das Orquídeas - Quadra N — Lotes 25, 26, 27 e 28, Município de Atibaia – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 160,76	1.348,00	R\$ 216.704,48
R\$ 160,76	1.000,00	R\$ 160.760,00

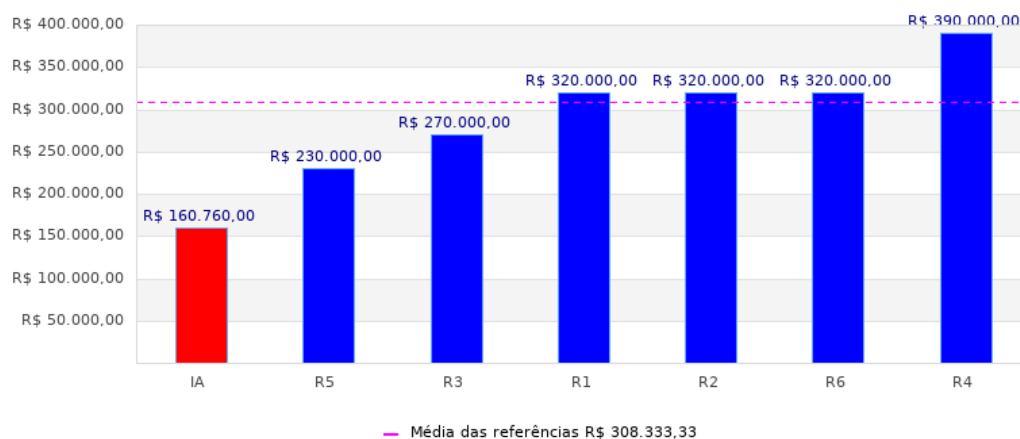
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 160.760,00 (cento e sessenta mil e setecentos e sessenta reais) para os lotes de 1.000,00 ² e R\$: 216.704,48 (duzentos e dezesseis mil e setecentos e quatro reais e quarenta e oito centavos) para o lote de 1.348,00m².

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIENE MARCELINA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2025 às 14:50, sob o número WJMJ25424077021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código rr1t3Ve9.

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

São Paulo, 14 de outubro de 2025

Corretor avaliador: Felipe Martins

CRECI nº 202048

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V. – Valor de venda

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - FELIPE SILVA MARTINS

CRECISP 202048

CNAI 32202

Dados Pessoais

Endereço: Rua Marcos Polai, 70 sala 1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Bairro: Vila Santa Maria

Cidade: São Paulo

Estado: SP

Telefone 1: (11) 96222-1159

E-mail: felipemartins2000@creci.org.br

Formação

Ensino Médio completo
Curso Técnico de transações imobiliárias
Curso de avaliação de imóveis
Curso de documentação imobiliária
Curso de financiamento imobiliário
Curso de prevenção a lavagem de dinheiro
Curso de Lucro imobiliário
Curso de Perícia judicial e extrajudicial
Graduação em Gestão de negócios imobiliários
Cursando Engenharia civil

Experiência

Auxiliar de loja Corretor de imóveis na HB BROKERS
Corretor de imóveis na YOU,INCCorretor de imóveis na imobiliária Universal negócios imobiliários
Coordenador de vendas na imobiliária Universal negócios imobiliários
Corretor de imóveis na Econ construtora
Gerente de vendas na Econ construtora

Informações Complementares

Membro do grupo de trabalho do CRECISP para avaliações mercadológicas e perícias. PORTARIA Nº 6033/2016

PORTARIA Nº 6033/2016

Criar e estabelecer o funcionamento do Grupo de Trabalho de Avaliações Mercadológicas de Imóveis e Perícias, composto de Corretores de Imóveis regularmente inscritos no CRECISP, com a finalidade de realizar avaliações mercadológicas de imóveis e perícias de interesse dos Tribunais e do Ministério Público Estaduais e Federais, bem como das Autarquias e Órgãos de quaisquer dos três Poderes.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO(S)

19.1 - Matrícula



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
 Rua Casco Falt. nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550
 Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 2051

Prot.: 402327 - Mat.: 49375 - Página 01 de 03.

<p>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">MATRÍCULA</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">FICHA</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">49.375</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">01</td> </tr> </table>	MATRÍCULA	FICHA	49.375	01	<p style="text-align: center;">CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</p> <p style="text-align: center;">ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO</p>
MATRÍCULA	FICHA				
49.375	01				
<p>IMÓVEL: Lote de terreno n.º 25, quadra N, do loteamento do imóvel denominado "Estância Santa Maria", bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.000,00 m², medindo 20,00 m. de frente para a Alameda das - Orquídeas; igual dimensão nos fundos onde confronta com o lote 22; por 50,00 m. de cada lado da frente aos fundos, dividindo do lado direito com parte do lote 21, e, do lado esquerdo com o lote 26.-</p>					
<p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: 14.169.025.00.094819.-</p>					
<p>PROPRIETÁRIA: A. L. Pires de Camargo Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede em S. Paulo, na rua Gabriel dos Santos n.º 564, 3.º andar, cj 31, CGC-MF n.º 46.078.242/0001-07.</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n.º 26.832, R-1. loteamento registrado sob n.º 2, na mesma matrícula.</p> <p>Atibaia, 25 de abril de 1.988. PERSIO RUAS MARTINS FILHO O Escrevente <i>[assinatura]</i> escrevente autorizado</p>					
<p>Av. 1- 49.375 - Conforme consta do registro, foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento "Estância Santa Maria".</p> <p>Atibaia, 25 de abril de 1.988.-</p> <p>O Escrevente <i>[assinatura]</i> PERSIO RUAS MARTINS FILHO escrevente autorizado</p>					
<p>R 1- 49.375 -Por escritura pública de venda e compra lavrada' no 1º Cartório de Notas local, às fls. 101 do livro 602 em 24 de março de 1.988, a proprietária acima transmitiu o imóvel - desta matrícula pela quantia de Cz\$ 1.500,00 a JOAQUIM SILVA CORDEIRO, brasileiro, comerciante, casado no regime de comunhão de bens antes da Lei 6515/77 com MARIZA CANDIDA GUSTILIN CORDEIRO,(brasileira, do lar), residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Monsenhor Arruda Camara, 53, Vila Ede. - RG. 4.647.221-SP.,CIC. 232.340.918/20.Venal:Cz\$ 84.952,00. Atibaia, 25 de abril de 1.988. O Escrevente <i>[assinatura]</i> PERSIO RUAS MARTINS FILHO escrevente autorizado</p>					
<p>Av.2 - 49.375 - Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração seqüencial dos atos nesta matrícula obedecerá à forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 18 de janeiro de 2.001. O Escrev. Aut. <i>[assinatura]</i> João de Amarante Leite</p>					
<p style="text-align: center;">*SEGUIE NO VERSO*</p>					

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.oms.org.br/validacao.aspx> e digite o hash:b5cc0fb1-5f6e-4910-897b-0447663e459e

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Camadas Unidas
 www.registradores.oms.org.br
 Este documento foi assinado digitalmente por JOSE ROBERTO AMARAL ZANONI - 20102/2024-0743
 Cartório emitido pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código WeXC45m0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIENE MARCELINA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2025 às 14:50, sob o número WJMJ25424077021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código rr1t3Veg9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFEI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.2 - Matrícula

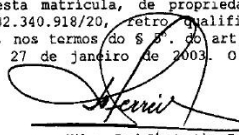
fls. 2052

Prot.: 402327 - Mat.: 49375 - Página 02 de 03.

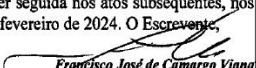
MATRÍCULA 49.375	FICHA 01 <small>verso</small>
--	--

(continuação...)

R. 3 -49.375-ARROLAMENTO DE BENS PARA GARANTIA DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO - Pelo Ofício GBB/N. 040/2003-Origem: EF. 086, de 14 do corrente, assinado por Jorge do Carmo Sant'Anna - AFRF-SIPE 48.667, Chefe Substituto da Delegacia da Receita Federal de Fiscalização em São Paulo - Divisão de Fiscalização das Pessoas Físicas da SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL em São Paulo/SP, procedo ao registro do ARROLAMENTO FISCAL, abrangendo o imóvel desta matrícula, de propriedade JOAQUIM SILVA CORDEIRO, CPF/MF n. 232.340.918/20, retro qualificado, para garantia de crédito tributário, nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9532, de 10/12/1997. Atibaia, 27 de janeiro de 2003. O Escrevente Autorizado,
 Protocolo:173781, de 24/01/2003
 Microfilme:R.2.484


 Wilson José Constantino Ferreira

Av.05/49.375 - Ex officio - RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS - Fica retificada a numeração dos atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como sequência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se no ato nº 01 até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
 Selo digital: 120485331PT000535613TW24S.


 Francisco José de Camargo Viana

Av.06/49.375 - Ex officio - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento **ESTÂNCIA SANTA MARIA**, bairro do Laranjal, aprovado em 12/01/1982, proc. 005023/81, conforme noticiado no R.2 na matrícula 26.832, a saber: qualquer construção a ser erigida no loteamento deverá ter no mínimo 100 m². e a prévia aprovação da planta pelos poderes públicos competentes obedecendo às seguintes restrições: 1) não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote, que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados; 2) não será permitida a construção de: prédio não residencial, prédio de apartamentos para habitação coletiva e prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma que nunca se exerçam no loteamento, exceto nas partes a isso destinadas, atividades de comércio, indústria, consultório, clínica, atelier para prestação de serviços, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes, associações recreativas e outras

(continua na ficha 02)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onf.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b5cc0bb1-5f6e-4910-997b-0d476e3e459e

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico - Camargos Filhos
 www.registradores.onf.org.br
 Certidão emitida pelo SREI
 Esse documento foi assinado digitalmente por JOSE ROBERTO AMARAL ZANONI - 2002/2024-0743

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código WeXC45m0.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - Matrícula



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
 Rua Casco Fafe, nº 255 - 2ª andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550
 Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 2053

Prot.: 402327 - Mat.: 49375 - Página 03 de 03.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: **49.375** FICHA: **02**

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo
 CNS n.º 12.048-5

atividades congêneres; 3) não será permitida, também, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves de tal forma que causem perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança. Da aprovação do Ministério da Aeronáutica consta que as futuras edificações e construções fixas ou móveis, temporárias ou permanentes que se efetuarem no loteamento, deverão ter suas alturas limitadas pelos gabaritos do Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo de Atibaia, cf. Decreto 83399, de 03.05.1979, DOU de 04.05.1979, nº 84. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485331MK000535614W124U. *Francisco José de Camargo Viana*

Av.07/49.375 – Protocolo n. 402.327 de 22/01/2024 - PH000498390 – **QUALIFICAÇÃO** – Pela Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Atiba da União, a proprietária MARIZA CANDIDA GUISSILIN CORDEIRO é inscrita no CPF nº 676.471.038-49. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485331JB000535615BS248. *Francisco José de Camargo Viana*

Av.08/49.375 – Protocolo eletrônico n. 402.327 de 22/01/2024 – **PENHORA** - Conforme certidão expedida pela Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo-SP em 19/01/2024, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº **0038268-86.2001.8.26.0100**, protocolo PH000498390, que MEDTRONIC COMERCIAL LTDA (OU MEDTRONIC INC.), CNPJ: 01.772.798/0001-52 move em face de JOAQUIM SILVA CORDEIRO e sua mulher MARIZA CANDIDA GUISSILIN CORDEIRO, já qualificados; e JM COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA (OU JM SERVIÇOS DE TREINAMENTO LTDA), CNPJ: 59.053.488/0001-68, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado JOAQUIM SILVA CORDEIRO. Valor da causa: R\$ 104.059.647,49. Valor desta: R\$ 26.014.911,75. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,

Selo digital: 120485331TL000535616BE247. *Francisco José de Camargo Viana*

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 49375 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, José Roberto Amaral Zanon.

Atibaia-SP, 19 de fevereiro de 2024.

Selo nº 1204853C3CO000535632OC24E
 Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 42,22	R\$: 12,00	R\$: 8,21	R\$: 2,22	R\$: 2,90	R\$: 2,03	R\$: 0,84	R\$: 70,42

Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b5cc0bb1-5f6c-4910-897b-04476c3e459e

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico - Campos Litorais
 www.registadores.onr.org.br
 Este documento foi assinado digitalmente por JOSÉ ROBERTO AMARAL ZANONI - 2002/2024-0743
 Certidão emitida pelo SAEC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código WeXC45m0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIENE MARCELINA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2025 às 14:50, sob o número WJMJ25424077021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código rr1t3Veg9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.4 - Matrícula



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
 Rua Casco Falt., nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550
 Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 2054

Prot.: 402327 - Mat.: 49376 - Página 01 de 04.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL MATRÍCULA: 49.376 FICHA: 01	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO
IMÓVEL: Lote de terreno n.º 26, quadra N, do loteamento do imóvel denominado "Estância Santa Maria", bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.000,00 m², medindo 20,00 m. de frente para a Alameda das - Orquideas; igual dimensão nos fundos onde confronta com o lote 23; por 50,00 m. da frente aos fundos de ambos os lados, - confrontando com o lote 25, do lado direito, e, com o lote 27 do lado esquerdo.-	
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 14.169.026/00.094820.-	
PROPRIETÁRIA: A. L. Pires de Camargo Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede em S. Paulo, na rua Gabriel dos Santos nº 504, 3º andar, cj 31, CGC-MF n.º 46.078.242/0001-07. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n.º 26.832, R-1. loteamento registrado sob n.º 2, na mesma matrícula. Atibaia, 25 de abril de 1.988. O Escrevente, PERSIO RUAS MARTINS FILHO <i>[assinatura]</i> escrevente autorizado	
Av. 1- 49.376 - Conforme consta do registro, foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento "Estância Santa Maria". Atibaia, 25 de abril de 1.988. O Escrevente, PERSIO RUAS MARTINS FILHO <i>[assinatura]</i> escrevente autorizado	
R 1- 49.376 - Por escritura pública de venda e compra lavrada' no 1º Cartório de notas local às fls. 101 do livro 602 em 24' de março de 1.988, a proprietária acima, transmitiu o imóvel' objeto desta matrícula pela quantia de Cz\$ 1.556,40 a JOAQUIM SILVA CORDEIRO , brasileiro, comerciante, casado no regime de comunhão de bens antes da Lei 6513/77 com MARIZA CANDIDA GUI-SILIN CORDEIRO , (brasileira, do lar), residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Monsenhor Arruda Camara nº 53, - Vila Ede, RG. 4.647.321-SP. e CIG. 232.340.918/20. Valor Venal Cz\$ 85.952,70. Atibaia, 25 de abril de 1.988. O Escrevente' Autorizado, PERSIO RUAS MARTINS FILHO <i>[assinatura]</i> escrevente autorizado	
Av.2 - 49.376 - Em cumprimento à R. determinação da R. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração seqüencial dos atos nesta matrícula obedecerá à	
CONTINUA NO VERSO	

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 3984d5d0-cab3-4865-b62e-771eb0861fc

Certificado emitido pelo SREI
 Este documento foi assinado digitalmente por JOSE ROBERTO AMARAL ZANONI - 2012/02/20/07:43
 www.registros.onr.org.br
 Escritório Campos Filhos
saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00382268-86.2001.8.26.0100 e código RRMLyaly.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.5 - Matrícula

fls. 2055

Prot.: 402327 - Mat.: 49376 - Página 02 de 04.

MATRÍCULA 49.376	FICHA 01 <small>VERSO</small>
----------------------------	--

forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 18 de janeiro de 2.001. O Escr. Autº.

João de Anarato Leita

R. 3 - 49.376 - ARROLAMENTO DE BENS PARA GARANTIA DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO - Pelo ofício GAB/N. 040/2003-Origem: EF. 086, de 14 do corrente, assinado por Jorge do Carmo Sant'Anna - AFR-SIPE 48.667, Chefe Substituto da Delegacia da Receita Federal de Fiscalização em São Paulo - Divisão de Fiscalização das Pessoas Físicas da SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL em São Paulo/SP, procedo ao registro do ARROLAMENTO FISCAL, abarcando o imóvel desta matrícula, de propriedade JOAQUIM SILVA CORDEIRO, CPF/MF n. 232.340.918/20, retro qualificado, para garantia de crédito tributário, nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9532, de 10/12/1997. Atibaia, 27 de janeiro de 2003. O Escrevente Autorizado,
Protocolo:173781, de 24/01/2003
Microfilme:R.2.484

Wilson José Constantino Ferreira

Av.05/49.376 - Ex officio - **RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS** - Fica retificada a numeração dos atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como sequência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se no ato nº 01 até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,
Selo digital: 120485331KY000535618RG24M.

Francisco José de Camargo Vianna

Av.06/49.376 - Ex officio - **RESTRICÕES URBANÍSTICAS** - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento **ESTÂNCIA SANTA MARIA**, bairro do Laranjal, aprovado em 12/01/1982, proc. 005023/81, conforme noticiado no R.2 na matrícula 26.832, a saber: qualquer construção a ser erigida no loteamento deverá ter no mínimo 100 m². e a prévia aprovação da planta pelos poderes públicos competentes obedecendo às seguintes restrições: 1) não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote, que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados; 2) não será permitida a construção de: prédio não residencial, prédio de

(continua na ficha 02)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 398d45d0-eabc3-4865-bc2e-771eb0861fc

Serviço de Atendimento
 Eletrônico - Campos Litorais
 www.registros.onr.org.br
 Este documento foi assinado digitalmente por JOSE ROBERTO AMARAL ZANONI - 2002/2024-0743
 Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código RRMLyaly.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.6 - Matrícula



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
 Rua Casco Falt, nº 255 - 2ª andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550
 Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 2056

Prot.: 402327 - Mat.: 49376 - Página 03 de 04.

<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>MATRÍCULA: 49.376 FICHA: 02</p>	<p>REGISTRO DE IMÓVEIS</p> <p>ATIBAIA - Estado de São Paulo CNS n.º 12.048-5</p>
<p>apartamentos para habitação coletiva e prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma que nunca se exerçam no loteamento, exceto nas partes a isso destinadas, atividades de comércio, indústria, consultório, clínica, atelier para prestação de serviços, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes, associações recreativas e outras atividades congêneres; 3) não será permitida, também, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves de tal forma que causem perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança. Da aprovação do Ministério da Aeronáutica consta que as futuras edificações e construções fixas ou móveis, temporárias ou permanentes que se efetuarem no loteamento, deverão ter suas alturas limitadas pelos gabaritos do Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo de Atibaia, cf. Decreto 83399, de 03.05.1979, DOU de 04.05.1979, nº 84. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,</p> <p style="text-align: right;">Selo digital: 120485331LF000535619IL24Z.</p> <p style="text-align: right;"><i>Francisco José de Camargo Viana</i></p> <hr/> <p>Av.07/49.376 – Protocolo n. 402.327 de 22/01/2024 - PH000498390 – QUALIFICAÇÃO – Pela Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Atiba da União, a proprietária MARIZA CANDIDA GUISSILIN CORDEIRO é inscrita no CPF nº 676.471.038-49. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,</p> <p style="text-align: right;">Selo digital: 120485331DS000535620UG24J.</p> <p style="text-align: right;"><i>Francisco José de Camargo Viana</i></p> <hr/> <p>Av.08/49.376 – Protocolo eletrônico n. 402.327 de 22/01/2024 – PENHORA - Conforme certidão expedida pela Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo-SP em 19/01/2024, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 0038268-86.2001.8.26.0100, protocolo PH000498390, que MEDTRONIC COMERCIAL LTDA (OU MEDTRONIC INC.), CNPJ: 01.772.798/0001-52 move em face de JOAQUIM SILVA CORDEIRO e sua mulher MARIZA CANDIDA GUISSILIN CORDEIRO, já qualificados; e JM COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA (OU JM SERVICOS DE TREINAMENTO LTDA), CNPJ: 59.053.488/0001-68, foi determinada a PENHORA do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado JOAQUIM SILVA CORDEIRO. Valor da causa: R\$ 104.059.647,49. Valor desta: R\$ 26.014.911,75. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente,</p> <p style="text-align: right;">Selo digital: 120485331EL000535621PG24T.</p> <p style="text-align: right;"><i>Francisco José de Camargo Viana</i></p>	

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3984d5a0-eab3-4895-bc2e-771eb0861fc

Este documento foi assinado digitalmente por JOSE ROBERTO AMARAL ZANONI - 2010/2024 0743
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Campos Litorais
www.registoradores.onr.org.br
 Certidão emitida pelo SIREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código RRMLyaly.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.7 - Matrícula

fls. 2057

Prot.: 402327 - Mat.: 49376 - Página 04 de 04.

MATRÍCULA
FICHA


CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **49376** do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni.

Atibaia-SP, 19 de fevereiro de 2024.

Selo nº 1204853C3CO000535632OC24E
 Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 42,22	R\$: 12,00	R\$: 8,21	R\$: 2,22	R\$: 2,90	R\$: 2,03	R\$: 0,84	R\$: 70,42

Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 398d45d0-eab3-4865-b62e-771eb0861fc

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Cidadão
 Este documento foi assinado digitalmente por JOSÉ ROBERTO AMARAL ZANONI - NINON - 2002/2024-0724
 Confira certidão pelo site www.registradores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código RRMLyaly.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19.8 - Matrícula



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
Rua Casco Falt., nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 2058

Prot.: 402327 - Mat.: 49377 - Página 01 de 04.

<p>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>MATRÍCULA: 49.377 FICHA: 01</p>	<p style="text-align: center;">CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</p> <p style="text-align: center;">ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO</p>
<p>IMÓVEL: Lote de terreno n.º 27, quadra N, do loteamento do imóvel denominado "Estância Santa Maria", bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.000,00 m², medindo 20,00 m. de frente para a Alameda das - Orquideas; igual dimensão nos fundos, onde confronta com parte do lote 24; por 50,00 m. da frente aos fundos, de cada lado, confrontando do lado direito com o lote 26 e do lado esquerdo com o lote 28.-</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: 14.169.Q27.00.094821.-</p>	
<p>PROPRIETÁRIA: A. L. Pires de Camargo Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede em S. Paulo, na rua Gabriel dos Santos n.º 564, 3.º andar, cj 31, CGC-MF n.º 46.078.242/0001-07. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n.º 26.832, R-1. loteamento registrado sob n.º 2, na mesma matrícula.</p> <p>Atibaia, 25 de abril de 1.988. PERSIO RUAS MARTINS FILHO O Escrevente <i>[assinatura]</i> escrevente autorizado</p>	
<p>Av. 1- 49.377 - Conforme consta do registro, foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento "Estância Santa Maria".</p> <p>Atibaia, 25 de abril de 1.988. PERSIO RUAS MARTINS FILHO O Escrevente <i>[assinatura]</i> escrevente autorizado</p>	
<p>R 1- 49.377 - Por escritura pública de venda e compra lavrada no 1º Cartório de Notas local, fls. 101 L.º 602 em 24 de março de 1.988, a proprietária acima, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, pela quantia de Cz\$ 1.556,40 a JOAQUIM SILVA CORDEIRO, brasileiro, comerciante, casado no regime de comunhão de bens antes da Lei 6515/77 com MARIZA CANDIDA GUISILIN CORDEIRO, (brasileira, do lar), residente e domiciliado em S. Paulo, Capital, à Rua Monsenhor Arruda Camara nº 53, Vila Ede portador do RG. 44647.221-SP., e CIC. 232.340.918/20. Venal: - Cz\$ 85.952,70. Atibaia, 25 de abril de 1.988. O Escrevente - Autorizado, <i>[assinatura]</i></p> <p style="text-align: center;">PERSIO RUAS MARTINS FILHO escrevente autorizado</p>	
<p>Av. 2 - 49.377 - Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração seqüencial dos atos nesta matrícula obedecerá à</p> <p style="text-align: right;">CONTINUA NO VERSO <i>[assinatura]</i></p>	

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d6481369-a800-42d2-b419-b157ba5f8880

Serviço de Atendimento
 Eletrônico Campos Litorais
 www.registros.onr.org.br
 Este documento foi assinado digitalmente por JOSÉ ROBERTO AMARAL ZANONI - 2010/2024-0743
 Cartório emitido pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00382268-86.2001.8.26.0100 e código VmV3g0sB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIENE MARCELINA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2025 às 14:50, sob o número WJMJ25424077021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00382268-86.2001.8.26.0100 e código rr1t3Vea9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.9 - Matrícula

fls. 2059

Prot.: 402327 - Mat.: 49377 - Página 02 de 04.

<p>MATRÍCULA 49.377</p>	<p>FICHA 01 <small>VERSO</small></p>
<p>forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 18 de janeiro de 2.001. O Escr. Autg.</p> <p style="text-align: center;"><i>João de Amarante Leite</i></p>	
<p>R. 3 - 49.377-ARROLAMENTO DE BENS PARA GARANTIA DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO - Pelo ofício GAB/N. 040/2003-Origem: EF. 086, de 14 do corrente, assinado por Jorge do Carmo Sant'Anna - AFRF-SIPE 48.667, Chefe Substituto da Delegacia da Receita Federal de Fiscalização em São Paulo - Divisão de Fiscalização das Pessoas Físicas da SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL em São Paulo/SP, procedo ao registro do ARROLAMENTO FISCAL, abarcando o imóvel desta matrícula, de propriedade JOAQUIM SILVA CORDEIRO, CPF/MF n. 232.340.918/20, retro qualificado, para garantia de crédito tributário, nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9532, de 10/12/1997. Atibaia, 27 de janeiro de 2003. O Escrevente Autorizado, Protocolo:173781, de 24/01/2003 Microfilme:R.2.484</p> <p style="text-align: right;"><i>Wilson José Constantino Ferreira</i></p>	
<p>Av.05/49.377 - Ex officio - RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS - Fica retificada a numeração dos atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como sequência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se no ato nº 01 até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente, Selo digital: 120485331UY000535623GI24H.</p> <p style="text-align: right;"><i>Françesco José de Camargo Viana</i></p>	
<p>Av.06/49.377 - Ex officio - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento ESTÂNCIA SANTA MARIA, bairro do Laranjal, aprovado em 12/01/1982, proc. 005023/81, conforme noticiado no R.2 na matrícula 26.832, a saber: qualquer construção a ser erigida no loteamento deverá ter no mínimo 100 m². e a prévia aprovação da planta pelos poderes públicos competentes obedecendo às seguintes restrições: 1) não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote, que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados; 2) não será permitida a construção de: prédio não residencial, prédio de</p> <p style="text-align: center;">(continua na ficha 02)</p>	

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d6481369-a800-42d2-b419-b157ba5f8880

saec Serviço de Atendimento Especializado Contas Públicas
 Este documento foi assinado digitalmente por JOSE ROBERTO AMARAL ZANONI - 2002/2024-0743
 www.regisradores.onr.org.br
 Contido emitido pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00382268-86.2001.8.26.0100 e código VmV3gOsB.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.10 - Matrícula



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
 Rua Casco Falt., nº 255 - 2ª andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel. (11) 4414-5550
 Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 2060

Prot.: 402327 - Mat.: 49377 - Página 03 de 04.

<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>MATRÍCULA: 49.377 FICHA: 02</p> <p>REGISTRO DE IMÓVEIS ATIBAIA - Estado de São Paulo CNS n.º 12.048-5</p> <p>apartamentos para habitação coletiva e prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma que nunca se exerçam no loteamento, exceto nas partes a isso destinadas, atividades de comércio, indústria, consultório, clínica, atelier para prestação de serviços, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes, associações recreativas e outras atividades congêneres; 3) não será permitida, também, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves de tal forma que causem perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança. Da aprovação do Ministério da Aeronáutica consta que as futuras edificações e construções fixas ou móveis, temporárias ou permanentes que se efetuarem no loteamento, deverão ter suas alturas limitadas pelos gabaritos do Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo de Atibaia, cf. Decreto 83399, de 03.05.1979, DOU de 04.05.1979, nº 84. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente, Selo digital: 120485331RO000535624KS247.</p> <p style="text-align: right;"><i>Francisco José de Camargo Viana</i></p> <p>Av.07/49.377 – Protocolo n. 402.327 de 22/01/2024 - PH000498390 – QUALIFICAÇÃO – Pela Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Atiba da União, a proprietária MARIZA CANDIDA GUISILIN CORDEIRO é inscrita no CPF nº 676.471.038-49. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente, Selo digital: 120485331EA000535625FX245.</p> <p style="text-align: right;"><i>Francisco José de Camargo Viana</i></p> <p>Av.08/49.377 – Protocolo eletrônico n. 402.327 de 22/01/2024 – PENHORA - Conforme certidão expedida pela Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo-SP em 19/01/2024, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 0038268-86.2001.8.26.0100, protocolo PH000498390, que MEDTRONIC COMERCIAL LTDA (OU MEDTRONIC INC.), CNPJ: 01.772.798/0001-52 move em face de JOAQUIM SILVA CORDEIRO e sua mulher MARIZA CANDIDA GUISILIN CORDEIRO, já qualificados; e JM COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA (OU JM SERVICOS DE TREINAMENTO LTDA), CNPJ: 59.053.488/0001-68, foi determinada a PENHORA do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado JOAQUIM SILVA CORDEIRO. Valor da causa: R\$ 104.059.647,49. Valor desta: R\$ 26.014.911,75. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente, Selo digital: 120485321XD000535626JT243.</p> <p style="text-align: right;"><i>Francisco José de Camargo Viana</i></p>	<p>saec</p> <p>Este documento foi assinado digitalmente por JOSE ROBERTO AMARAL ZANONI - 2002/2024-0743</p> <p>www.registradores.onr.org.br</p> <p>Carimbo emitido pelo SREI</p>
---	---

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d6481369-800c-42d2-b419-b157ba568980

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código VmV3g0sB.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.11 - Matrícula

fls. 2061

Prot.: 402327 - Mat.: 49377 - Página 04 de 04.


Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d6481369-a800-42d2-b419-b157ba568880

MATRÍCULA
FICHA

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **49377** do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni.

Atibaia-SP, 19 de fevereiro de 2024.

Selo nº 1204853C3CO000535632OC24E
 Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 42,22	R\$: 12,00	R\$: 8,21	R\$: 2,22	R\$: 2,90	R\$: 2,03	R\$: 0,84	R\$: 70,42

Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico - Campinas/SP
 www.registros.onr.org.br
 Este documento foi assinado digitalmente por JOSÉ ROBERTO AMARAL ZANONI - NINON - 2002/2024-0724

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código VmV3gOsB.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.12 - Matrícula



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
 Rua Casco Falt, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550
 Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 2062

Prot.: 402327 - Mat.: 49378 - Página 01 de 03.

<p>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>MATRÍCULA: 49.378 FICHA: 01</p>	<p style="text-align: center;">CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</p> <p style="text-align: center;">ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO</p>
<p>IMÓVEL: Lote de terreno n.º 28, quadra N, do loteamento do imóvel denominado "Estância Santa Maria", bairro do Laranjal, zona urbana do Município de Atibaia, com a área de 1.348,00 m², medindo 25,99 m. de frente para a Alameda das Orquideas; 18,85 m. em curva de confluência dessa Alameda com a Alameda dos Lírios; 42,28 m. de frente para a Alameda dos Lírios; 16,87 m. nos fundos onde confronta com parte do lote nº 24, e, 50,00 m. no lado em que divide com o lote 27.-</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: 14.199.028.00.094822</p>	
<p>PROPRIETÁRIA: A. L. Bires de Camargo Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede em S. Paulo, na rua Gabriel dos Santos n.º 564, 3.º andar, cj 31, CGC-MF n.º 46.078.242/0001-07. TÍTULO AQUISITIVO Matrícula nº 26832, R-1. loteamento registrado sob n.º 2, na mesma matrícula.</p> <p>Atibaia, 25 de abril de 1.988. O Escrevente: PERSIO RUAS MARTINS FILHO <i>escrevente autorizado</i></p>	
<p>Av. 1 - 49.378 - Conforme consta do registro, foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento "Estância Santa Maria".</p> <p>Atibaia, 25 de abril de 1.988. - PERSIO RUAS MARTINS FILHO <i>escrevente autorizado</i></p>	
<p>R 1 - 49.378 - Por escritura de venda e compra lavrada no 1º Cartório de notas local, fls. 101, L.º 602 em 24 de março de 1988 a proprietária acima transmitiu o imóvel objeto desta matrícula pela quantia de Cz\$ 2.100,62 a JOAQUIM SILVA CORDEIRO, brasileiro, comerciante, casado no regime de comunhão de bens antes da Lei 6515/77, com MARIZA CANDIDA GUISILIN CORDEIRO, (brasileira, do lar), residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Monsenhor Arruda Camara, 53, Vila EDE, portador do RG. 4.647.221-SP., e CIC. 232.340.918/20. Venal: Cz\$ 139.207,83</p> <p>Atibaia, 25 de abril de 1.988. O Escrevente Autorizado: PERSIO RUAS MARTINS FILHO <i>escrevente autorizado</i></p>	
<p>Av. 2 - 49.378 - Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração seqüencial dos atos nesta matrícula obedecerá à forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 18 de janeiro de 2.001. O Escrev. Aut.º. João de Amarante Leite</p>	
<p>*SEGUIE NO VERSO* Escrevente Aut.º VERSO.º</p>	

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 61bd5397-0f2-48c-9021-1c083c3e5ea

Este documento foi assinado digitalmente por JOSE ROBERTO AMARAL ZANONI - 20102/2024 0743
 Serviço de Atendimento Eletrônico Campos Litorais
 Cartório emitiu pelo SREI www.regisradores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código nJOWUym.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIENE MARCELINA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 15/10/2025 às 14:50, sob o número WJMJ25424077021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código rr1t3Veg9.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

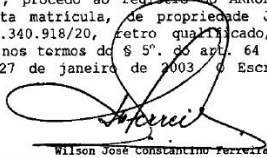
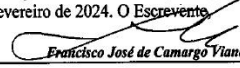
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.13 - Matrícula

fls. 2063

Prot.: 402327 - Mat.: 49378 - Página 02 de 03.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.oni.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 61bd5307-102e-486c-902f-1c0803c3deaa

MATRÍCULA 49.378	FICHA 01 <small>PARTE</small>
<p>(continuação...)</p> <p>R. 3 - 49.378 - ARROLAMENTO DE BENS PARA GARANTIA DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO - Pelo Ofício GAB/N. 040/2003-Origem: EP. 086, de 14 do corrente, assinado por Jorge do Carmo Sant'Anna - AFRF-SIPE 48.667, Chefe Substituto da Delegacia da Receita Federal de Fiscalização em São Paulo - Divisão de Fiscalização das Pessoas Físicas da SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL em São Paulo/SP, procedo ao registro do ARROLAMENTO FISCAL, abrangendo o imóvel desta matrícula, de propriedade JOAQUIM SILVA CORDEIRO, CPF/MF n. 232.340.918/20, retro qualificado, para garantia de crédito tributário, nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9532, de 10/12/1997. Atibaia, 27 de janeiro de 2003. O Escrevente Autorizado, Protocolo:173781, de 24/01/2003 Microfilme:R.2.484</p> <div style="text-align: right;">  Wilson José Constantino Ferreira </div> <p>Av.05/49.378 - Ex officio - RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS - Fica retificada a numeração dos atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como sequência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se no ato nº 01 até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente Selo digital: 12048533110000535628JF247.</p> <div style="text-align: right;">  Francisco José de Camargo Viana </div> <p>Av.06/49.378 - Ex officio - RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento ESTÂNCIA SANTA MARIA, bairro do Laranjal, aprovado em 12/01/1982, proc. 005023/81, conforme noticiado no R.2 na matrícula 26.832, a saber: qualquer construção a ser erigida no loteamento deverá ter no mínimo 100 m², e a prévia aprovação da planta pelos poderes públicos competentes obedecendo às seguintes restrições: 1) não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote, que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados; 2) não será permitida a construção de: prédio não residencial, prédio de apartamentos para habitação coletiva e prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma que nunca se exerçam no loteamento, exceto nas partes a isso destinadas, atividades de comércio, indústria, consultório, clínica, atelier para prestação de serviços, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes, associações recreativas e outras</p> <p style="text-align: center;">(continua na ficha 02)</p>	

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Consumidores
 www.registadores.oni.org.br
 Contato entidade pelo SREI
 Este documento foi assinado digitalmente por JOSE ROBERTO AMARAL ZANONI - 2012/2024-0743

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código nJOWUym.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19.14 - Matrícula



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
Rua Casco Falt., nº 255 - 2ª andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 2064

Prot.: 402327 - Mat.: 49378 - Página 03 de 03.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	REGISTRO DE IMÓVEIS ATIBAIA - Estado de São Paulo CNS n.º 12.048-5																
MATRÍCULA 49.378	FICHA 02																
atividades congêneres; 3) não será permitida, também, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves de tal forma que causem perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança. Da aprovação do Ministério da Aeronáutica consta que as futuras edificações e construções fixas ou móveis, temporárias ou permanentes que se efetuarem no loteamento, deverão ter suas alturas limitadas pelos gabaritos do Plano Básico da Zona de Proteção do Aeródromo de Atibaia, cf. Decreto 83399, de 03.05.1979, DOU de 04.05.1979, nº 84. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente, Selo digital: 120485331RK000535629QP241.																	
 Francisco José de Camargo Viana																	
Av.07/49.378 – Protocolo n. 402.327 de 22/01/2024 - PH000498390 – QUALIFICAÇÃO – Pela Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Atiba da União, a proprietária MARIZA CANDIDA GUISSILIN CORDEIRO é inscrita no CPF nº 676.471.038-49. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente, Selo digital: 120485331AG000535630XY24W.																	
 Francisco José de Camargo Viana																	
Av.08/49.378 – Protocolo eletrônico n. 402.327 de 22/01/2024 – PENHORA - Conforme certidão expedida pela Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo-SP em 19/01/2024, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 0038268-86.2001.8.26.0100, protocolo PH000498390, que MEDTRONIC COMERCIAL LTDA (OU MEDTRONIC INC.), CNPJ: 01.772.798/0001-52 move em face de JOAQUIM SILVA CORDEIRO e sua mulher MARIZA CANDIDA GUISSILIN CORDEIRO, já qualificados; e JM COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA (OU JM SERVICOS DE TREINAMENTO LTDA), CNPJ: 59.053.488/0001-68, foi determinada a PENHORA do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado JOAQUIM SILVA CORDEIRO. Valor da causa: R\$ 104.059.647,49. Valor desta: R\$ 26.014.911,75. Atibaia, 16 de fevereiro de 2024. O Escrevente, Selo digital: 120485321YL000535631TL248.																	
 Francisco José de Camargo Viana																	
CERTIFICO E DOU FÉ , que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 49378 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni. Atibaia-SP, 19 de fevereiro de 2024. Selo nº 1204853C3CO000535632OC24E Consulte o selo em https://selodigital.tjsp.jus.br																	
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: small;">Oficial:</td> <td style="font-size: small;">Estado:</td> <td style="font-size: small;">S. Fazenda</td> <td style="font-size: small;">Reg. Civil</td> <td style="font-size: small;">TJ</td> <td style="font-size: small;">MP</td> <td style="font-size: small;">ISS</td> <td style="font-size: small;">Total</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">R\$: 42,22</td> <td style="font-size: small;">R\$: 12,00</td> <td style="font-size: small;">R\$: 8,21</td> <td style="font-size: small;">R\$: 2,22</td> <td style="font-size: small;">R\$: 2,90</td> <td style="font-size: small;">R\$: 2,03</td> <td style="font-size: small;">R\$: 0,84</td> <td style="font-size: small;">R\$: 70,42</td> </tr> </table> Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").		Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total	R\$: 42,22	R\$: 12,00	R\$: 8,21	R\$: 2,22	R\$: 2,90	R\$: 2,03	R\$: 0,84	R\$: 70,42
Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total										
R\$: 42,22	R\$: 12,00	R\$: 8,21	R\$: 2,22	R\$: 2,90	R\$: 2,03	R\$: 0,84	R\$: 70,42										

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 61bd5307-102-448c-902f-1cd083c0eada

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico - Campos Litorais
 Certidão emitida pelo SREI
 Este documento foi assinado digitalmente por JOSÉ ROBERTO AMARAL ZANONI - 20102/2024-0743
www.regisradores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI MARCOS GONZAGA, liberado nos autos em 20/02/2024 às 17:39.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código nLJOWUym.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIENE MARCELINA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2025 às 14:50, sob o número WJMJ25424077021. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038268-86.2001.8.26.0100 e código r1t3Vea9.