

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PESQUISA DE MERCADO

CONDOMÍNIO FECHADO DE VIVENDAS VILLAGE ZULEIKA ABOUR

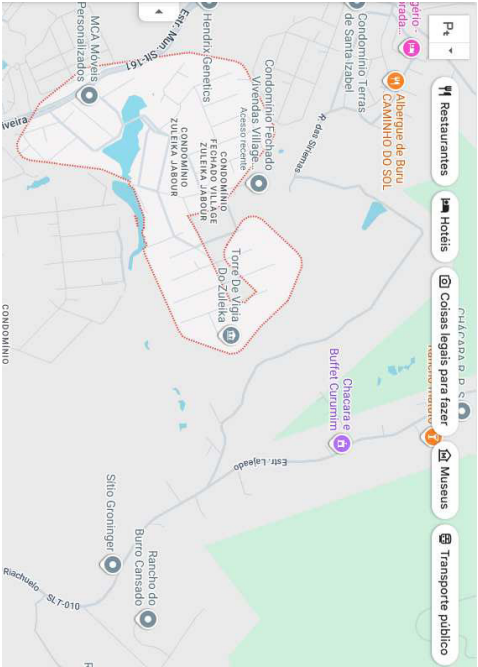
- Processo nº 1000089-09.2025.8.26.0526
- Matrícula número: - 38.807
- Rua José m. Marques de Oliveira, s/n - bairro Buru - Salto/SP
- Registro de Imóveis Comarca de Salto - SP

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

IMÓVEL: LOTE 13-F – desmembrado do lote 13 da Quadra 22 – situado nesta Cidade no loteamento denominado “CONDOMÍNIO FECHADO DE VIVENDAS VILLAGE ZULEIKA ABOUR”, mede 20,50 metros de frente para a RUA ÂNGELO BERTOLINI; da frente aos fundos, do lado direito mede 123,86 metros, dividindo com os lotes nº 19, 18, 17, 16, 15 e 14; do lado esquerdo mede 124,34 metros, dividindo com o lote nº 13-E; e nos fundos mede 20,50 metros, dividindo com os lotes nº 4 e 3, encerrando a área de 2.544,05 metros quadrados.



LOCALIZAÇÃO: <https://shre.in/k/A2vR>



Matrícula:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis-Comarca de Salto-SP

Bel. LÍLIA LÚCIA PELLEGRINI VENOSA

Oficial

Bel. CELSO MARINI

Substituto

MATRÍCULA

38.807

FICHA

01

IMÓVEL: LOTE 13-F – desmembrado do lote 13 da Quadra 22 - situado nesta Cidade no loteamento denominado "CONDOMÍNIO FECHADO DE VIVENDAS VILLAGE ZULEIKA JABOUR", mede 20,50 metros de frente para a RUA ÂNGELO BERTOLINI, da frente aos fundos, do lado direito mede 123,86 metros, dividindo com os lotes nº 19, 18, 17, 16, 15 e 14; do lado esquerdo mede 124,34 metros, dividindo com o lote nº 13-E, e nos fundos mede 20,50 metros, dividindo com os lote nº 4 e 3, encerrando a área de 2.544,05 metros quadrados.

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ PIRES NICÁCIO, brasileiro, industrial, portador da cédula de identidade – RG 7.520.991-SSP-SP, CPF/MF 556.164.708-30 e sua mulher, **ELIZABETH REGINA BORTOLOZZO NICÁCIO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade – RG 13.810.228-SSP-SP, CPF/MF 160.045.528-01, casados no regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes nesta Cidade, na Rua Casemiro de Abreu nº 55.

REGISTRO ANTERIOR: registro sob nº 01 na matrícula nº 10.738 procedido aos 27/10/1982, nesta Serventia, tendo sido o desmembramento registrado sob nº 2, na matrícula nº 20.082 em 17/04/2007.

Nº DE CONTRIBUINTE:

Título prenotado sob nº 59.956, em 08/12/2006. Ato lançado em 17/04/2007.

O Substituto legal,

(Assinatura)
(Celso Marini)

Considerações:

Em vista da penhora do imóvel nos autos do processo nº 1000089-09.2025.8.26.0526 realizamos uma pesquisa de mercado, para fins de avaliação, utilizando como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos apresentados no processo onde o imóvel se situa.

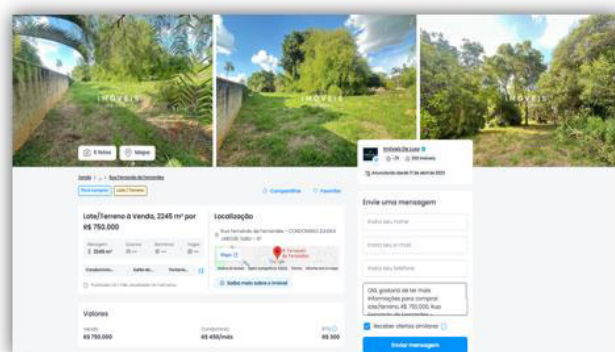
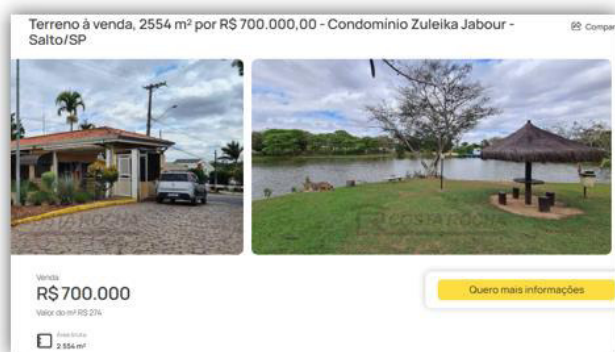
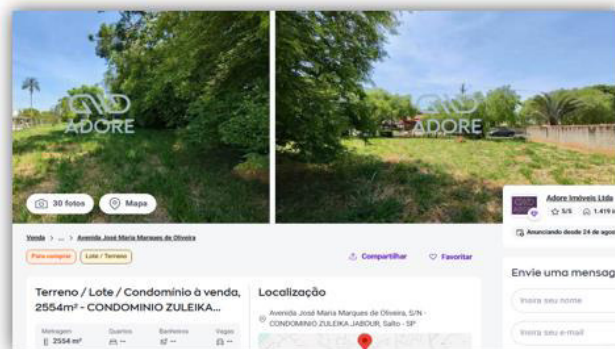
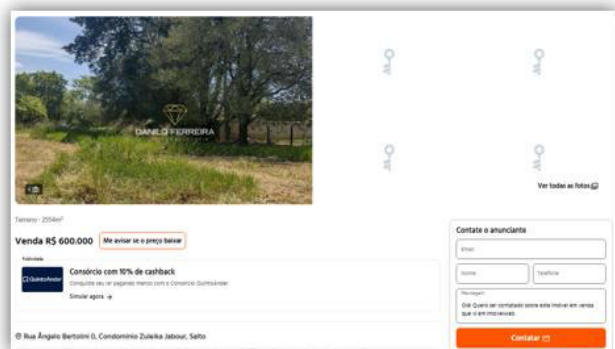
O imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública da rua; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

O desenvolvimento deste trabalho teve como observação a pesquisa de elementos comparativos, considerando imóveis similares ao que será praxeado.

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: é comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de apartamentos, pontos comerciais sempre que houver dados semelhantes suficientes ao avaliando.

Links:

- [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2554-m-por-r\\$-600.000-00-3009768528.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-original&n_pg=1&n_pos=7](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2554-m-por-r$-600.000-00-3009768528.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-original&n_pg=1&n_pos=7)
- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-acesso-24-horas-condominio-zuleika-jabour-salto-sp-2554m2-id-2798222492/?source=ranking%2Crp>
- <https://www.imobiliariacostarocha.com.br/imovel/terreno-salto-2-554-m/TE0422-COX3?from=sale>
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-zuleika-jabour-bairros-salto-2245m2-venda-RS750000-id-2868053797/?source=ranking%2Crp>



	valor	m²	Vm²
Rua Ângelo Bertolini 0, Condomínio Zuleika Jabour, Salto	R\$ 600.000	2554	R\$ 234,93
Avenida José Maria Marques de Oliveira, S/N - CONDOMINIO ZULEIKA JABOUR, Salto - SP	R\$ 750.000	2554	R\$ 293,66
Condomínio Zuleika Jabour - Salto/SP	R\$ 700.000	2554	R\$ 274,08
Rua Fernando de Fernandes - CONDOMINIO ZULEIKA JABOUR, Salto - SP	R\$ 750.000	2245	R\$ 334,08
Valor médio do m²			R\$ 284,18

Conclui-se então a Avaliação do imóvel e baseando-se no valor de mercado do imóvel de 2544,05 m², tendo em média o valor de R\$ 722.968,12 (Setecentos e vinte e dois mil, novecentos e sessenta e oito reais e doze centavos) para o mês de março de 2026.

São Paulo, 16 de março de 2026.


André Ventura
Creci 177.801



CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
EMAIL: marciosaad@creci.org.br
CONTATO: 11-98286.6902

DADOS CADASTRAIS
"CONDOMÍNIO FECHADO DE VIVENDAS VILLAGE ZULEIKA ABOUR"
Matricula número: - 38.807
Av. Jose Maria Marques de Oliveira, 2660-2390
Registro de Imóveis Comarca de Salto - SP

Processo nº 1000089-09.2025.8.26.0526.

OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado do imóvel situado nesta cidade e Comarca de Salto – SP com a matrícula nº 38.807.

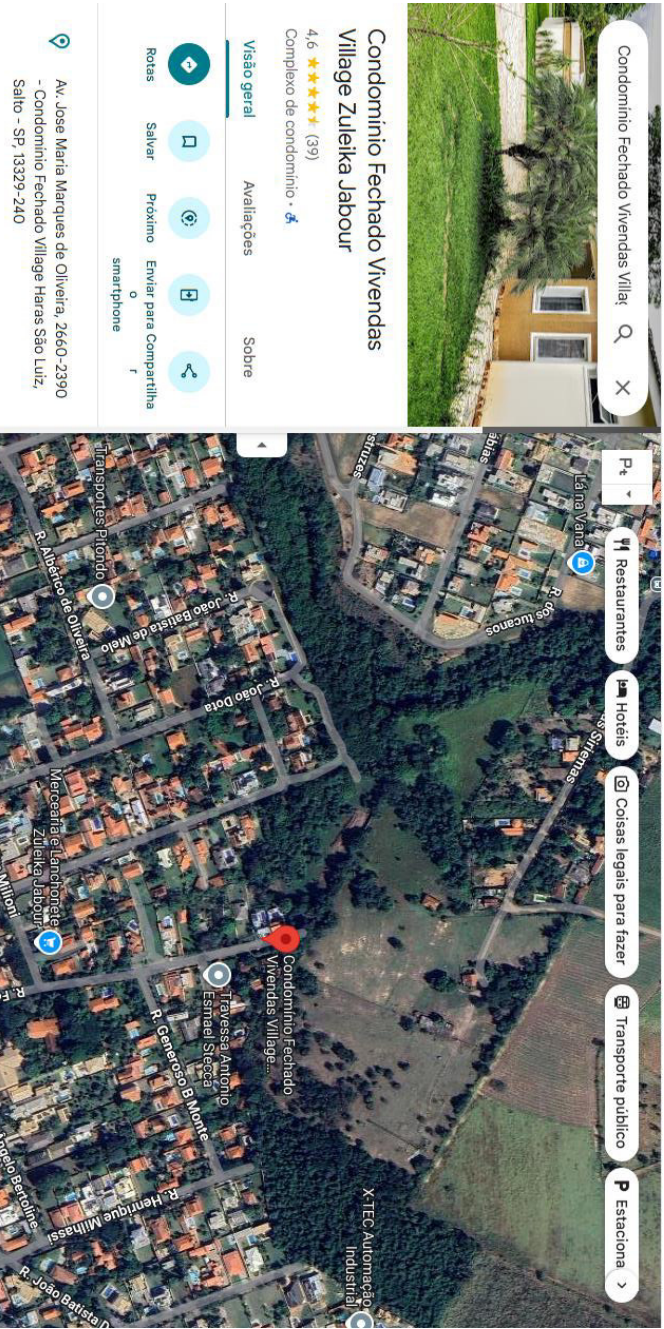
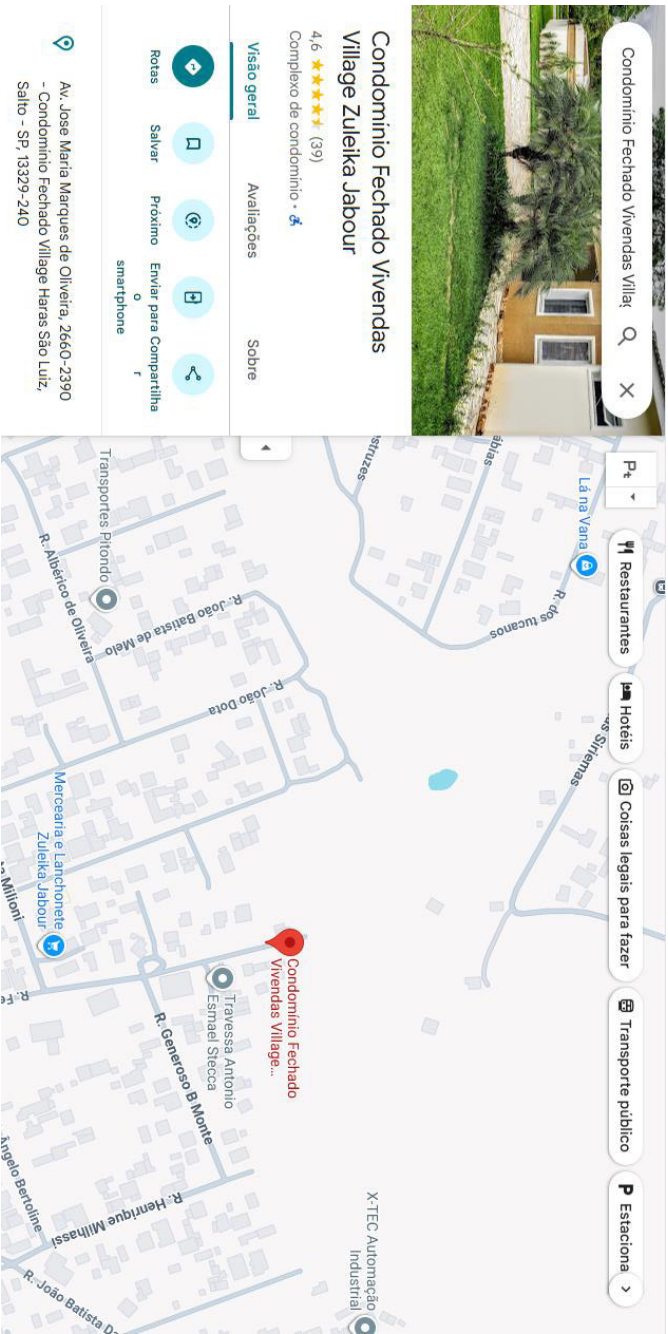
IMÓVEL: LOTE 13-F – desmembrado do lote 13 da Quadra 22 – situado nesta Cidade no loteamento denominado "CONDOMÍNIO FECHADO DE VIVENDAS VILLAGE ZULEIKA ABOUR", mede 20,50 metros de frente para a RUA ÂNGELO BERTOLINI; da frente aos fundos, do lado direito mede 123,86 metros, dividindo com os lotes nº 19, 18, 17, 16, 15 e 14; do lado esquerdo mede 124,34 metros, dividindo com o lote nº 13-E; e nos fundos mede 20,50 metros, dividindo com os lotes nº 4 e 3, encerrando a área de 2.544,05 metros quadrados.





CORREIOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
EMAIL: marciosaad@creci.org.br
CONTATO: 11-98286.6902

LOCALIZAÇÃO DA RUA GOOGLE MAPS





CORREIOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
EMAIL: marciosaad@creci.org.br
CONTATO: 11-98286.6902

Matricula:

100000 09/01/2025 09:53:17 1/2

CNN: 123653.2.0038807.20



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis-Comarca de São-SP	
Matrícula		Oficial	
38.807		01	
		Bd. LILIA LÚCIA PELLEGRINI VENOSA	
		Bd. CELSO MARINI	
		Substituto	

IMÓVEL: LOTE 13-F - desmembrado do lote 13 da Quadra 22 - situado nesta Cidade no loteamento denominado "CONDOMÍNIO FECHADO DE VIVENDAS VILLAGE ZULEIKA JABOUR", meda 20,50 metros de frente para a RUA ÂNGELO BERTOLINI, da frente aos fundos, do lado direito meda 123,86 metros, dividindo com os lotes nº 19, 18, 17, 16, 15 e 14, do lado esquerdo meda 124,34 metros, dividindo com o lote nº 13-E, e nos fundos meda 20,50 metros, dividindo com os lotes nº 4 e 3, encerrando a área de 2.544,05 metros quadrados.
PROPRIETÁRIOS: JOSÉ PIERES NICÁCIO, brasileiro, industrial, portador da cédula de identidade - RG 7.520.991-SSP-SP, CPF/MF 556.164.708-30 e sua mulher, **ELIZABETH REGINA BORTOLOZZO NICÁCIO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade - RG 13.810.228-SSP-SP, CPF/MF 160.045.528-01, casados no regime da comunhão do bens, ambos da Lei 6.516/77, residentes nesta Cidade, na Rua Casimiro de Alveu nº 55.

REGISTRO ANTERIOR: registro sob nº 91 na matrícula nº 10.738 procedido aos 27/10/1992, nesta Serenata, tendo sido o desmembramento registrado sob nº 2, na matrícula nº 20.082, em 17/04/2007.
Nº DE CONTRIBUINTE:
Título prenotado sob nº 25.956, em 08/12/2006. Ató lançado em 17/04/2007.
O Substituto legal:

(Celso Marini)

AV-1/38807: Prenotação sob nº 58.956, em 08/12/2006. Ató lançado em 17/04/2007.
A matrícula foi descerrada em razão do pedido contido no requerimento firmado nesta Cidade aos 16 de fevereiro de 2007, por meio do qual foi processado o DESMEMBRAMENTO, na forma do artigo 2º, §2º, da Lei 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979, do imóvel com origem na matrícula nº 20.082.
O Substituto legal:

AV-2/38807: Em 11 de maio de 2021, PENHORA, Pela Causa de Penhora Judicial, duada de 11 de março de 2021 (protocolo de penhora online: PR000337554). Ação de Execução Civil, ordem nº 1001406420126760606, movida por CONDOMÍNIO FECHADO DE VIVENDAS VILLAGE ZULEIKA JABOUR, inscrito no CNPJ sob nº 27.649.108/0001-06, em face de JOSÉ PIERES NICÁCIO, inscrito no CPF sob nº 556.164.708-30, foi determinado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que o imóvel matriculado, sustinemos do Auto-Termo de Penhora duado de 09 de julho de 2020, foi PENHORADO, sendo de R\$ 118.714-67, o valor da dívida, sendo sido nomeado depositário, José Pires Nicácio, (Título prenotado sob nº 144.471, de 11 de março de 2021) e o valor de R\$ 123.653,33 (123.653,33) em 11/04/2021. A averbação averbada.
Assinatura do Oficial do Registro de Imóveis
Luiz Antonio de Lima
Substituto

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AN88Q:59E8V-HFSLJ-NNR5F>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

onr



CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
EMAIL: marciosaad@creci.org.br
CONTATO: 11-98286.6902

Entorno: O Condomínio Village Zuleika Jabour (frequentemente grafado como "Jabur" ou "Jabour"), localizado em Salto, possui um perfil comercial focado em **conveniência interna** e acesso a **centros urbanos próximos**, uma vez que está situado em uma área de chácaras e preservação ambiental (Bairro Buru).

1. Comodidades Internas (Dentro do Condomínio)

O condomínio é conhecido por oferecer facilidades que evitam a necessidade de deslocamentos constantes para itens básicos:

- **Mercearia e Mini Mercado:** Existe uma unidade interna para compras rápidas e itens de conveniência.
- **Lanchonete/Bar:** O espaço de lazer conta com serviços de alimentação para os moradores.
- **Feira Quinzenal:** É comum a realização de feiras internas com venda de pastéis, pães artesanais, frutas e legumes.
- **Capela e Salão de Festas:** Infraestrutura própria para eventos e cerimônias.

2. Entorno Imediato e Acesso

Por ser um loteamento de chácaras tradicionais e de grande porte (lotes de 1.000m²), o comércio de rua ao redor é mais escasso, predominando o ambiente residencial e de natureza.

- **Perfil do Bairro:** O bairro Buru é caracterizado por outros condomínios de alto padrão e áreas rurais. O comércio mais robusto começa a surgir ao longo das vias de acesso que ligam o condomínio ao centro de Salto.
- **Proximidade com Salto:** O centro da cidade de Salto fica a aproximadamente **15 minutos** de carro. Lá encontram-se grandes redes de supermercados, farmácias, bancos e o comércio tradicional.

3. Conectividade Regional (Eixo Comercial Salto-Itu-Indaiatuba)

A localização é estratégica para quem utiliza o comércio de cidades vizinhas:

- **Rodovia SP-75 (Engenheiro Ermênio de Oliveira Penteado):** O condomínio tem fácil acesso a esta rodovia, que conecta rapidamente os moradores a:
 - **Itu:** Onde está o Plaza Shopping Itu e grandes centros de compras.
 - **Indaiatuba:** Com uma vasta oferta gastronômica, hospitais de referência e o Polo Shopping.



CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
EMAIL: marciosaad@creci.org.br
CONTATO: 11-98286.6902

4. Estilo de Vida Comercial

O "entorno" para o morador do Zuleika Jabour é pautado pelo conceito de **"Farm to Table"** (do campo para a mesa) e consumo consciente. É comum encontrar nas proximidades:

- Venda de produtos locais e brotos (como bambu).
- Viveiros de plantas e floriculturas.
- Serviços especializados em manutenção de chácaras, piscinas e paisagismo.

Em resumo, o entorno comercial imediato é voltado para a tranquilidade e o abastecimento essencial, enquanto a estrutura completa de shoppings, hospitais e serviços bancários é acessada via as rodovias que circundam a região, em um trajeto curto de carro.

Método Utilizado:

A metodologia empregada nesta avaliação, em conformidade com as normativas estabelecidas pela Resolução COFECI 1066/07 e pelo Ato Normativo 001/2011 do COFECI, bem como considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, baseou-se no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Por meio deste método, foram analisadas as distintas tendências e flutuações do mercado imobiliário, buscando identificar imóveis com características semelhantes, denominados imóveis referenciais. Esses imóveis foram utilizados como base de comparação para avaliar o imóvel em questão. Através da ponderação dos dados obtidos durante essa comparação, foi possível determinar o valor do imóvel em avaliação.

Essa abordagem permitiu uma análise criteriosa e contextualizada, levando em conta as nuances do mercado e as características específicas dos imóveis comparáveis para chegar a uma avaliação precisado valor do imóvel em questão.



CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
EMAIL: marciosaad@creci.org.br
CONTATO: 11-98286.6902

COMPARATIVOS COM 04 IMOVEIS DA REGIÃO

- [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-zuleika-jabour-bairros-salto-2245m2-venda-R\\$750000-id-2868053797/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-zuleika-jabour-bairros-salto-2245m2-venda-R$750000-id-2868053797/?source=ranking%2Crp)

Imóveis De Luxo
Anunciando desde 17 de abril de 2023

Envie uma mensagem

insira seu nome

insira seu e-mail

insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 750.000, Rua Fernando de Fernandes

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

- [https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-salto-condominio-zuleika-jabour-2554m2-R\\$700000/id-26977370/](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-salto-condominio-zuleika-jabour-2554m2-R$700000/id-26977370/)

CRECI 118800

Home > Brasil > SP > Salto > Condomínio Zuleika Jabour > Rua Ângelo Bertolini

Venda
R\$ 700.000
IPTU R\$ --

Ver parcelas

Rua Ângelo Bertolini, Condomínio Zuleika Jabour...

Fale com o anunciante

Mensagem **Agendar visita**

Digite seu nome

Digite seu email

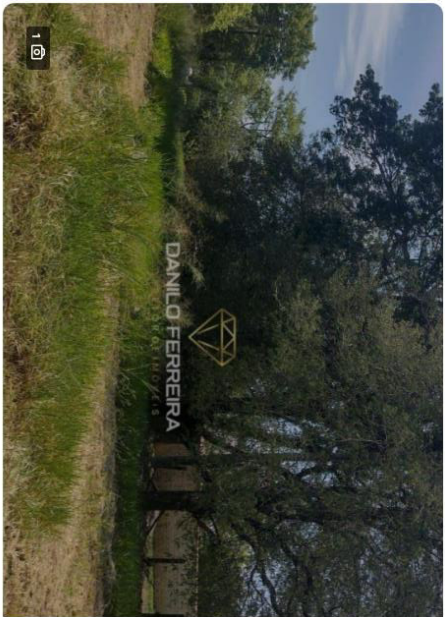
(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.



CORREIOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
EMAIL: marciosaad@creci.org.br
CONTATO: 11-98286.6902

- [https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2554-m-por-r\\$-600.000-00-3009768528.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2554-m-por-r$-600.000-00-3009768528.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5)

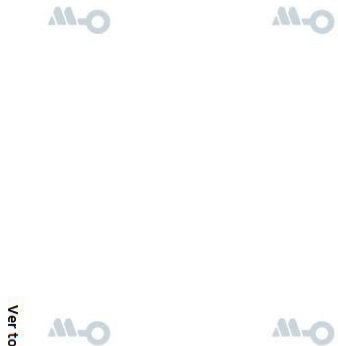


Terreno - 2554m²

Venda R\$ 600.000

Me avisar se o preço baixar

📍 Rua Ângelo Bertolini 0, Condomínio Zuleika Jabour, Salto



Ver todas as fotos

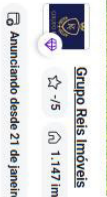
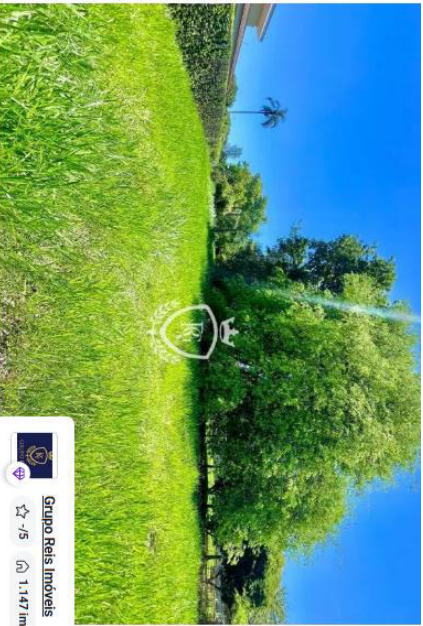
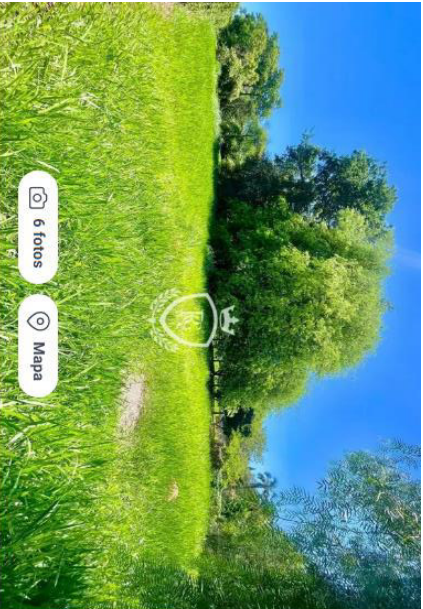
Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-condominio-zuleika-jabour-salto-sp-2500m2-id-2759687931/?source=ranking%2Crp>



Grupo Reis Imóveis

★ 7/5

📍 1,147 km

📅 Anunciando desde 21 de Janeiro

Venda > ... > Rua Alberto de Oliveira

Para comprar

Lote / Terreno

Terreno / Lote / Condomínio à venda,
2500m² - CONDOMINIO ZULEIKA...

Metroagem 2500 m²

Quartos

Banheiros

Vagas

Condomínio fechado

Localização

📍 Rua Alberto de Oliveira, 545 - CONDOMINIO ZULEIKA
JABOUR, Salto - SP



Compartilhar

Favoritar

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone



CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
EMAIL: marciosaad@creci.org.br
CONTATO: 11-98286.6902

fls. 187

Rua Fernando de Fernandes - CONDOMINIO ZULEIKA JABOUR, Salto - SP

R. Zelino Moschini, 2-96 - Condomínio Zuleika Jabour, Salto - SP

Rua Ângelo Bertolini 0, Condomínio Zuleika Jabour, Salto

Rua Alberico de Oliveira, 545 - CONDOMINIO ZULEIKA JABOUR, Salto - SP

valor	m ²	Vm ²
R\$ 750.000	2245	R\$ 334,08
R\$ 700.000	2.554	R\$ 274,08
R\$ 600.000	2554	R\$ 234,93
R\$ 750.000	2500	R\$ 300,00
		R\$ 285,77

Conclui-se então a Avaliação do imóvel de **2544,05m²** pelo valor de **R\$ 727.013,16 (Setecentos e vinte e sete mil, treze reais e dezesseis centavos)** para o mês de março de 2026.

São Paulo, 16 de março de 2026.


Marcio Saad/SP - Corretor
Creci: 227933-F SP

Mauricio Saad

CORRETOR DE IMÓVEIS / CRECI 86.984

Relatório De Avaliação Mercadológica PESQUISA DE MERCADO

16/03/26

Características do imóvel

IMÓVEL - CONDOMÍNIO FECHADO DE VIVENDAS VILLAGE ZULEIKA ABOUR

Matricula número: - 38.807

Av. Jose Maria Marques de Oliveira, 2660
Registro de Imóveis Comarca de Salto - SP

Descrição do imóvel

IMÓVEL LOTE 13-F – desmembrado do lote 13 da Quadra 22 – situado nesta Cidade no loteamento denominado “CONDOMÍNIO FECHADO DE VIVENDAS VILLAGE ZULEIKA ABOUR”, mede 20,50 metros de frente para a RUA ÂNGELO BERTOLINI; da frente aos fundos, do lado direito mede 123,86 metros, dividindo com os lotes nº 19, 18, 17, 16, 15 e 14; do lado esquerdo mede 124,34 metros, dividindo com o lote nº 13-E; e nos fundos mede 20,50 metros, dividindo com os lotes nº 4 e 3, encerrando a área de 2.544,05 metros quadrados.



Matricula

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis-Comarca de Salto-SP

MATRÍCULA

38.807

FICHA

01

Oficial

Bel. LILIA LÚCIA PELLEGRINI VENOSA

Substituto

Bel. CELSO MARINI

IMÓVEL: LOTE 13-F – desmembrado do lote 13 da Quadra 22 - situado nesta Cidade no loteamento denominado "CONDOMÍNIO FECHADO DE VIVENDAS VILLAGE ZULEIKA JABOUR", mede 20,50 metros de frente para a RUA ÂNGELO BERTOLINI, da frente aos fundos, do lado direito mede 123,86 metros, dividindo com os lotes nº 19, 18, 17, 16, 15 e 14, do lado esquerdo mede 124,34 metros, dividindo com o lote nº 13-E, e nos fundos mede 20,50 metros, dividindo com os lote nº 4 e 3, encerrando a área de 2.544,05 metros quadrados.

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ PIRES NICÁCIO, brasileiro, industrial, portador da cédula de identidade – RG 7.520.991-SSP-SP, CPF/MF 556.164.708-30 e sua mulher, **ELIZABETH REGINA BORTOLOZZO NICÁCIO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade – RG 13.810.228-SSP-SP, CPF/MF 160.045.528-01, casados no regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes nesta Cidade, na Rua Casemiro de Abreu nº 55.

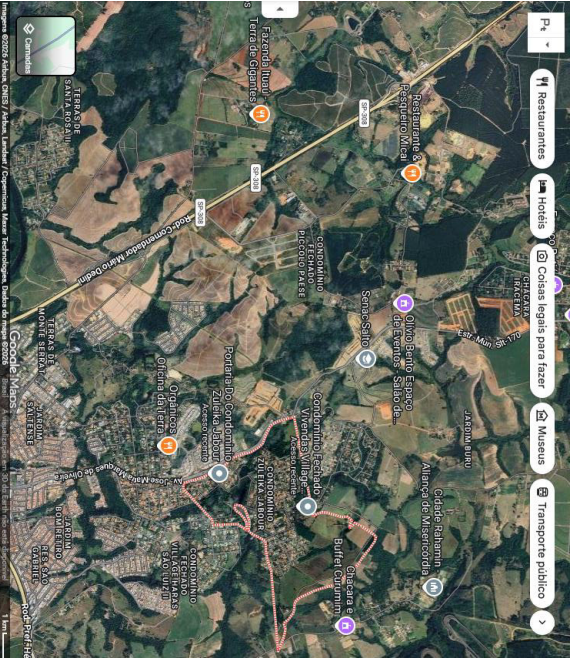
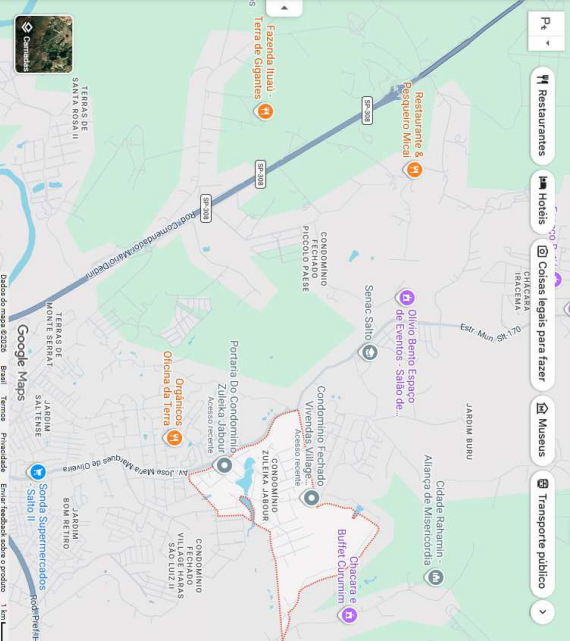
REGISTRO ANTERIOR: registro sob nº 01 na matrícula nº 10.738 procedido aos 27/10/1982, nesta Serventia, tendo sido o desmembramento registrado sob nº 2, na matrícula nº 20.082 em 17/04/2007.

Nº DE CONTRIBUINTE:
Título prenotado sob nº 59.956, em 08/12/2006. Ato lançado em 17/04/2007.
O Substituto legal,

CELSONI MARINI
(Celso Marini)

Localização

<https://shre.ink/ABey>



Avaliação Utilizada

Visando analisar de forma criteriosa e minuciosa, tendo em vista a penhora do imóvel nos autos do processo, foi realizado a avaliação mercadológica identificando imóveis com características semelhantes na região do imóvel inserido nos autos, com o foco no efeito de venda do bem que será leilado.

Toda informação gerada, foi com base na Av. Jose Maria Marques de Oliveira, 2660-2390 - Condomínio Fechado Village Haras São Luiz, Salto - SP, 13329-240 e ruas dentro do condominio, tendo como critério de avaliação a localização, visando a proximidade a serviços, transporte, escolas, padarias, farmácias, estabelecimentos essenciais em geral; tamanho do terreno, o que se torna um critério chave; idade do empreendimento; infraestrutura local analisando a qualidade da infraestrutura, incluindo serviços públicos, redes de água e energia; valorização futura da região dá a perspectiva da valorização local em que o imóvel está localizado.

Imóveis à venda

1



6 fotos

Mapa

Para comprar

Lote / Terreno

Compartilhar

Favoritar

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 2500m² - CONDOMINIO ZULEIKA...

Metragem

Quartos

Banheiros

Vagas

2500 m²

3

2

2

Localização

Rua Alberto de Oliveira, 545 - CONDOMINIO ZULEIKA JABOUR, Salto - SP



Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

2

Terreno à venda, 2554 m² por R\$ 700.000,00 - Condomínio Zuleika Jabour - Salto/SP

Compartilhar



18 fotos

Venda

R\$ 700.000

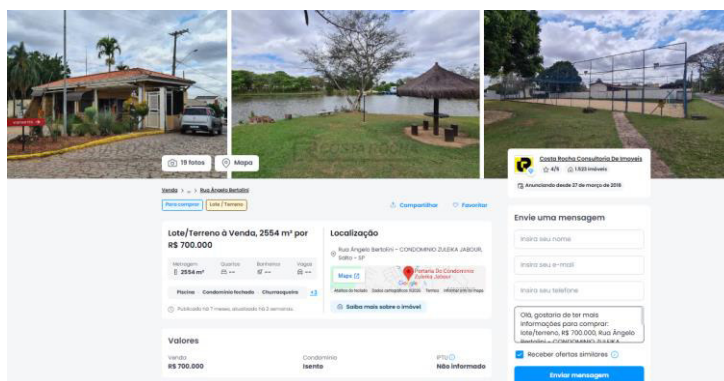
Valor do m² R\$ 274

2025-11-25

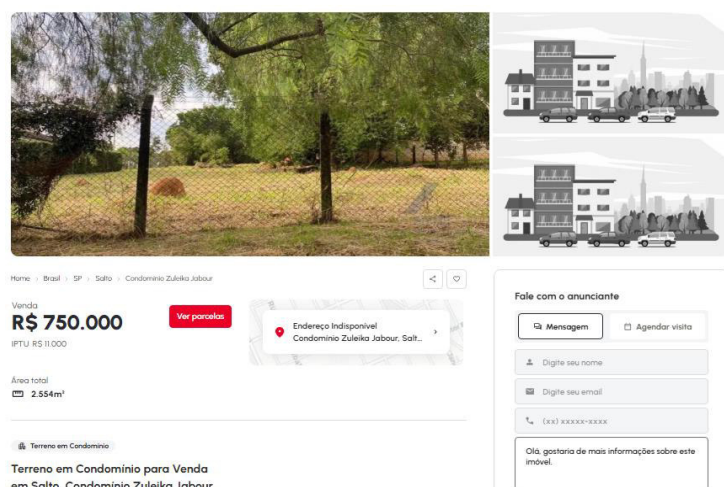
2.554 m²

Quero mais informações

3



4



Anúncios via link

Avaliação de mercado

1. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-condominio-zuleika-jabour-salto-sp-2500m2-id-2759687931/?source=ranking%2Crp>
2. <https://www.imobiliariacostarocha.com.br/imovel/terreno-salto-2-554-m/TE0422-COX3?from=sale>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-zuleika-jabour-bairros-salto-2554m2-venda-RS700000-id-2828670051/?source=ranking%2Crp>
4. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-salto-condominio-zuleika-jabour-2554m2-RS750000/id-29669289/>

MÉDIA DE VALOR POR METRO QUADRADO

	valor	m²	Vm²
Rua Alberico de Oliveira, 545 - CONDOMINIO ZULEIKA JABOUR, Salto - SP	R\$ 750.000	2500	R\$ 300,00
Condomínio Zuleika Jabour - Salto/SP	R\$ 700.000	2554	R\$ 274,08
Rua Ângelo Bertolini - CONDOMINIO ZULEIKA JABOUR, Salto - SP	R\$ 700.000	2554	R\$ 274,08
Condomínio Zuleika Jabour, localizado na cidade de Salto SP	R\$ 750.000	2.554	R\$ 293,66
			R\$ 285,45

METRAGEM DO IMÓVEL: 2544,05 m²
MÉDIA DE VALOR DO METRO QUADRADO: R\$ 285,45

BUSCANDO DE MANEIRA EFETIVA A CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL, CONSIDERANDO ANÚNCIOS, UNINDO TODOS OS ATRIBUTOS QUE A REGIÃO POSSUI, TENDO EM VISTA A OSCILAÇÕES DE MERCADO E APLICANDO DE MANEIRA EFETIVA, CONCLUIO NO MÊS DE MARÇO QUE O VALOR DO IMÓVEL NO MERCADO É DE:

R\$ 726.199,07

(Setecentos e vinte e seis mil, cento e noventa e nove reais e sete centavos)

São Paulo, 16 de março de 2026


CORRETOR AVALIADOR:
MAURICIO SAAD
CRECI 86.984


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SALTO
FORO DE SALTO
1ª VARA
Avenida Dom Pedro II, 261 - Salto-SP - CEP 13320-240
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO-MANDADO

Processo Digital nº: **1000089-09.2025.8.26.0526**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
 Exequente: **Condominio Fechado de Vivendas Village Zuleika Jabour**
 Executado: **Elizabeth Regina Bortolozzo Nicácio e Jose Pires Nicacio**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cleber de Oliveira Sanches**

Vistos.

Diante do retro e na esteira da decisão de fl. 201, fixo o valor de avaliação do bem penhorado em R\$ 725.393,45 (setecentos e vinte e cinco mil trezentos e noventa e três reais e quarenta e cinco centavos), para junho/2026, que corresponde à média aritmética simples das três avaliações apresentada às fls. 176/193.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) **Sr(a) Guilherme Eduardo Stutz Toporoski**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SALTO****FORO DE SALTO****1ª VARA****Avenida Dom Pedro II, 261 - Salto-SP - CEP 13320-240****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SALTO****FORO DE SALTO****1ª VARA****Avenida Dom Pedro II, 261 - Salto-SP - CEP 13320-240****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SALTO

FORO DE SALTO

1ª VARA

Avenida Dom Pedro II, 261 - Salto-SP - CEP 13320-240

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Salto, 13 de julho de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**