

202
86

LAUDO TÉCNICO

1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL IV - LAPA - SP.

PROCESSO N.º 0010709682012.8.26.0004

Assunto : Despesas Condominiais

Requerente : Condomínio Conjunto Residencial Alto do Jaraguá.
Requerido : Mario Barbosa.

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL ALTO DO JARAGUÁ, estabelecido na Estrada Turística do Jaraguá, 30- Pirituba- São Paulo/SP, CEP: 05161-000, inscrito no CNPJ nº 55.224.760/0001-74, representado neste ato por sua síndica, Sra. Maria Bernadete Santiago Silva, brasileira, separada consensualmente, residente e domiciliada nesta capital na Estrada Turística do Jaraguá, 30 Bloco A - Apto 037- Pirituba-São Paulo-SP- CEP 05161-000, portadora da cédula de identidade RG nº 5.893.027-9 SSP/SP, devidamente inscrita no CPF (MF nº 650.487.338-00 em face de **OZEAS SOARES DOS SANTOS**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 24.786.167-4 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF nº 142.348.248-44 e **MARIO BARBOSA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 12.230.692 SSP/SP. Devidamente inscrito no CPF/MF nº 060.765.138-08, ambos residentes e domiciliados nesta cidade à Estrada Turística do Jaraguá, 30- Bloco A- Apto 82- Pirituba-SP CEP; 05161-000.

Conforme o pedido do Excelentíssimo Doutor Juiz desta Vara Cível, apresento o Laudo de Avaliação do referido imóvel.

204
#70
88

II - ANÁLISE DO IMÓVEL

Após retirar os autos do Cartório, no dia 25/11/2015 e estudá-lo, o PERITO em seguida solicitou uma pesquisa Imobiliária junto a Empresa **M&A - PESQUISAS DE MERCADO**, para que apresentassem pesquisa de imóveis com valores e características semelhantes do objeto avaliado, próximo do imóvel.

Trata-se de um condomínio residencial com 3 Blocos edificados denominados no local de “Bloco A” “Bloco B” “Bloco C”; com edificação térrea e mais 14 andares. Com 8 apartamentos por andar.

Os apartamentos com 1 vaga de garagem indeterminada situada no pavimento térreo ou no subsolo.

O edifício tem aproximadamente 25 anos de idade da construção.

O condomínio possui como área de lazer, salão de festa, quadra descoberta, sala de jogos e brinquedoteca.

III - IMÓVEL

O imóvel, objeto desta avaliação, caracteriza-se da seguinte forma:

No 16.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo consta:

Matricula: 63.578 fichas: 01
S. Paulo 10 de janeiro de 1.986.

~~73~~
14
205
86

“Imóvel: O APARTAMENTO Nº 82, localizado no 8º andar do Bloco 1, integrante do CONJUNTO RESIDÊNCIAL ALTO DO JARAGUÁ, situado à Estrada Turística do Jaraguá, nº 30, no 31º subdistrito-Pirituba, com a área útil de 45,3544 m², a área comum de 47,2938 m², área total de 92,6482 m², e fração ideal no terreno de 0,35701%, cabendo-lhe o direito de uma vaga na garagem, situada no subsolo e pavimento térreo do conjunto, em local indeterminado.

Contribuinte: 124.144.0095-0

**Na Prefeitura Municipal de São Paulo consta:
IPTU - 2015**

Nº do Contribuinte:	124.144.0095-0
Contribuinte	Ozeas Soares dos Santos.
Local do Imóvel:	Es. Turística do Jaraguá, Nº 30 – AP 82 - BL. 1 CEP 05161-000
Área do Terreno :	8.356,00 m²
Testada:	80,00 m
Área Construída :	93,00 m²
Ano da Construção:	1.984
Valor Venal:	R\$ 70.085,00

IV – DA VISTORIA DO IMÓVEL

O Perito no dia 25/11/2015 na parte da manhã dirigiu-se ao local do referido imóvel, sito na Estrada Turística do Jaraguá, Nº 30-Apto 82 do Bloco “ I “, Pirituba, Capital/SP, para realizar a vistoria técnica.

O Perito foi recepcionado pelo porteiro do condomínio Sr. Valmir. Este informou que o zelador estava almoçando e a Síndica tinha ido ao mercado e que não poderia liberar para o Perito a vistoria no condomínio por não ter esta autorização.

O apartemos em questão não tinha ninguém no momento para liberar a vistoria no local.

O porteiro interfonou para o zelador sobre a presença do Perito e este não demonstrou interesse em atender o Perito. Depois de muita insistência o Porteiro liberou para o Perito fotografar o entorno do edifício e suas áreas de lazer.

O Edifício tem aproximadamente 25 anos e esta em bom estado de conservação. Pintura externa em látex.

Não foi possível visitar internamente o apartamento. O apartamento em questão é constituído de 1 sala, 2 dormitórios, 1 banheiro social, cozinha com área de serviços.

As pesquisas foram realizadas, no entorno do imóvel analisado, com o levantamento de preços de vários outros imóveis. Também foram constatadas outras variáveis que influem no preço, tais como os melhoramentos que circundam o imóvel, pavimentação, luz, água, esgoto, telefone, iluminação, coleta de lixo, comércio, assistência médica, bancos, correios e escolas.

V – CONCLUSÃO

O imóvel situado na Estrada Turística do Jaraguá. “Nº 30-Apto 82 do “Bloco “ I “, Pirituba, Capital/SP, também denominado de Bloco “A” e Edifício Gramado;

Após a avaliação, o Perito chegou à seguinte conclusão:

Valor de mercado para venda do Imóvel


R\$ 220.000,00

(duzentos e vinte mil reais)

VI - ENCERRAMENTO

Contém o presente Laudo Técnico, cinco (5) folhas impressas de um só lado com esta última datada e assinada, inclusas ainda, trinta e nove (39) em anexos.

São Paulo, 01 de dezembro de 2015.



CLAUDIO GARCIA GOMES
Perito

Anexos

1 - Cálculo do Valor do Imóvel

2 - Pesquisa M&A- PESQUISAS DE MERCADO

3 - Localização do Imóvel

4 - Fotos do Imóvel

5 - Escritura do Imóvel

6- ART/CREA-SP

147

02
207
8

ANEXO -01

CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL

1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL IV - LAPA - SP.

03
210
8

PROCESSO N.º 0010709-68.2012.8.26.0004

Assunto : Despesas Condominiais

Requerente : Condomínio Conjunto Residencial Alto do Jaraguá.

Requerido : Mario Barbosa.

1-) -CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Elasticidade

Ou também chamado de fator de fonte, são os valores obtidos no mercado, nos quais incidem descontos para compensar a superestimação natural dos mesmos, (adotado 0 % de depreciação)

SITUAÇÃO PARADÍGMA

Fr - frente de referência do terreno	Vu - valor do m2 do terreno
Pmi - profundidade mínima recomendada	Vt - valor total do terreno
Pma - profundidade máxima recomendada	At - área do terreno
Ff - fator de fonte	Cf - coeficiente de frente
Cp - coeficiente de profundidade	Ftr - fator de transposição
Vc - valor da construção	IF - índice fiscal
Kd - Coeficiente de depreciação	R - razão depreciação
N - idade do imóvel	Pp - padrão pesquisado
Au - Área útil	Va - Valor do imóvel
V - Valor do m2 homogenizado	

204
 211
 8

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

$$V = \frac{Va}{Au \times \left(\frac{Pp}{P}\right) \times \left(\frac{Kd}{Kdp}\right)} \times Ff \times IF =$$

Idade aparente do pesquisado : 25 anos

IF = 182,00

Padrão do pesquisado: Pp = 2,50

Kd do pesquisado: 0,530

PESQUISA N.º 02

Valor do Apto : R\$ 284.000,00

Idade pesquisa : 25 anos

Au = 47,29 m2

IF = 182,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,530

$$V3 = \left(\frac{284.000,00}{47,29 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,530}{0,530}} \right) \times 1,0 \times \frac{182,00}{182,00} = \text{R\$ } 6.005,49 / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 03

Valor do Apto : R\$ 295.000,00

Idade pesquisa : 25 anos

Au = 47,29 m2

IF = 182,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,530

$$V4 = \left(\frac{295.000,00}{47,29 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,530}{0,530}} \right) \times 1,0 \times \frac{182,00}{182,00} = \text{R\$ } 6.238,10 / \text{m}^2$$

180
 4
 03
 212
 86

PESQUISA N.º 04

Valor do Apto : R\$ 263.000,00

Idade pesquisa : 25 anos

Au = 47,29 m2

IF = 182,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,530

$$V5 = \left(\frac{263.000,00}{47,29 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,530}{0,530}} \right) \times 1,0 \times \frac{182,00}{182,00} = \text{R\$ } 5.561,42 \text{ m}^2$$

PESQUISA N.º 05

Valor do Apto : R\$ 280.000,00

Idade pesquisa : 25 anos

Au = 47,29 m2

IF = 182,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,530

$$V6 = \left(\frac{280.000,00}{47,29 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,530}{0,530}} \right) \times 1,0 \times \frac{182,00}{182,00} = \text{R\$ } 5.920,91 / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 06

Valor do Apto : R\$ 310.000,00

Idade pesquisa : 10 anos

Au = 62,00 m2

IF = 376,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,776

$$V7 = \left(\frac{310.000,00}{62,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,776}{0,776}} \right) \times 1,0 \times \frac{182,00}{376,00} = \text{R\$ } 1.652,98 / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 07

Valor do Apto : R\$ 290.000,00

Idade pesquisa : 10 anos

Au = 52,00 m2

IF = 376,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,776

$$V8 = \left(\frac{290.000,00}{52,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,776}{0,776}} \right) \times 1,0 \times \frac{182,00}{376,00} = \text{R\$ } 1.843,70 / \text{m}^2$$

fls. 217
 206
 213
 86

PESQUISA N.º 08

Valor do Apto : R\$ 225.000,00

Idade pesquisa : 30 anos

Au = 57,00 m2

IF = 326,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,467

$$V9 = \left(\frac{225.000,00}{57,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,467}{0,530}} \right) \times 1,0 \times \frac{182,00}{326,00} = \text{R\$ } 2.501,03 / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 09

Valor do Apto : R\$245.000,00

Idade pesquisa : 30 anos

Au = 57,00 m2

IF = 326,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,467

$$V10 = \left(\frac{245.000,00}{57,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,467}{0,530}} \right) \times 1,0 \times \frac{182,00}{326,00} = \text{R\$ } 2.723,35 / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 10

Valor do Apto : R\$ 305.000,00

Idade pesquisa : 15 anos

Au = 54,00 m2

IF 366,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,683

$$V11 = \left(\frac{305.000,00}{54,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,683}{0,530}} \right) \times 1,0 \times \frac{182,00}{366,00} = \text{R\$ } 2.179,47 / \text{m}^2$$

PESQUISA N.º 11

Valor do Apto : R\$ 310.000,00

Idade pesquisa : 15 anos

Au = 54,00 m2

IF = 366,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,683

$$V12 = \left(\frac{310.000,00}{54,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,683}{0,530}} \right) \times 1,0 \times \frac{182,00}{366,00} = \text{R\$ } 2.215,20 / \text{m}^2$$

107
 214
 86

PESQUISA N.º 12

Valor do Apto : R\$ 300.000,00

Idade pesquisa : 15 anos

Au = 54,00 m2

IF = 366,00

Padrão da pesquisa : 2,50

Kd pesquisa : 0,683

$$V13 = \left(\frac{300.000,00}{54,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,683}{0,530}} \right) \times 1,0 \times \frac{182,00}{366,00} = R\$ 2.143,74 / m2$$

RESUMO E CÁLCULO DA MÉDIA

PESQUISAS

R\$ / M2

02	6.005,49
03	6.238,10
04	5.561,42
05	5.920,91
06	1.652,98
07	1.843,70
08	2.501,03
09	2.723,35
10	2.179,47
11	2.215,20
12	2.143,74

=====
 38.985,39

SOMA> R\$ 38.985,39

1ª) média geral - 3.544,13

limite inferior - 30% - 2.480,89

Valores Discrepantes (05 – 06 – 09 – 10 - 11)

2ª) média geral - 4.764,50

Valor do m2 da Edificação = R\$ 4.800,00

Valor do M² da edificação = R\$ 4.800,00 / M2

VALOR DO APTO = 45,35 M2 x R\$ 4.800,00 = R\$ 217.680,00

VALOR DO APTO = R\$ 220.000,00

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO

Apto N° 82, no 8º andar, do Bloco 01, pertencente ao Conjunto Residencial Alto do Jaraguá, na Estrada Turística do Jaraguá, N° 30, Pirituba, Capital/SP.

R\$ 220.000,00

(duzentos e vinte mil reais)

01/12/2015

209

216

28

ANEXO -02

PESQUISA M&A-PESQUISAS DE MERCADO

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

0 ' 10

(Sede Própria)

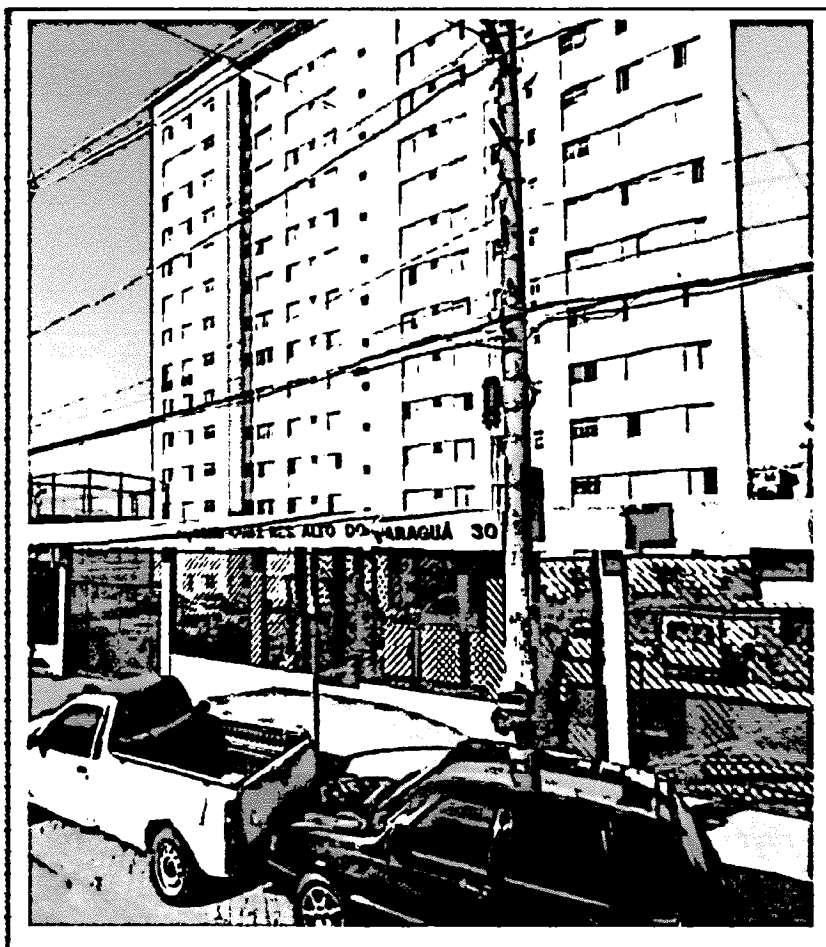
PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS

217
86

Imóvel avaliando:

- Estrada Turística do Jaraguá, 30 -

Setor: 124 - Quadra: 144 - Zona: ZCLa - I. F.: 182,00 / 15



M & A - Pesquisas de Mercado

Tel. 3242-8464 / 3105-0960

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapequisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

1

216
86

FOR-124
VILA JARAGUÁ
QUADRA 2
Zona

Coord. do qdr: 71

QUADRA 44

REVISÃO PARA 1970 JL

5.8.1970

1971.2.6.71 JL

1972.2/6/72

1974.03.5.74

MEMO. 51.18/70 JL

MEMO. 1.578.08.08.77

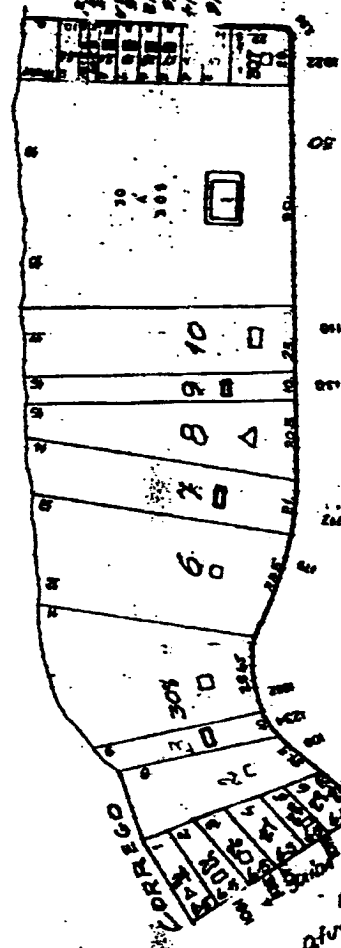
AV. 83-IMP. ZIADA/83
13/05/83 - MELROS
ATI. 23.047.7.001/83.00.4.85.84.1
ATU. 89-EDUARDO 28.425 8422
PAL. 2.004/86 C.T. 86
Cap. 23.004/89-19.7.90.
ATU. 96-5.11.96-700 E
ATU. 97-6.1.97-700 E
ATU. 02. 2803 CA B.
MEMO. 004-REVISÃO DO PLANO

RUA ANTONIO FURQUIM PEDROSSO

RIBEIRÃO VERHELUO

EST. TURÍSTICA JARAGUÁ

AVIA RUA 1



ULTIMO
RECORRE
01 - 9

ULTIMO
LOTE
3/0

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Telex 3242-8464 - Fone/Fax 3105-1000 - mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivos: São Paulo - 2015

FICHA DE PESQUISA N. B5-11-0080

Data: 24/11/2015

Tipo : ~~Apartamento~~
 Endereço : Estrada Turística do Jaraguá, 30 - 4º andar
 Bairro : Pirituba
 Setor : 124 Zona : ZCLa
 Quadra : 144 I.F. : 182,00 / 15

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 294.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe	Idade : 25 anos
Area Util : 47,29	Dormitórios : 2
Area Edícula : 0,00	Banheiros : 1
Area Total : 1,00	Dorm. Empregada : 0
Area Comum : 0,00	Vagas Cobertas : 0
Salão de Festas: 1	Vagas Descobertas: 1
Playground : 1	Piscinas : 0
	Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Vietri Imóveis
 Endereço - Rua Silvio Bonilha, 134
 Contato - Sra. Camila Galvanini Fone: 2503-7777

OBSERVAÇÕES

- 1 - Conjunto Residencial Alto do Jaraguá - 4º andar - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 08 aptos./andar - Condomínio = 310,00
- 3 - lazer completo (exceto piscina e sauna)
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0265 - mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2015

FICHA DE PESQUISA N. B5-11-0081

Data: 24/11/2015

Tipo : Apartamentos

Endereço : Estrada Turística do Jaraquá, 30 - 8º andar

Bairro : Pirituba

Setor : 124

Zona : ZCLa

Quadra : 144

I.F. : 182,00 / 15

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 295.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe Idade : 25 anos

Area Util : 47,29 Dormitórios : 2

Area Edícula : 0,00 Banheiros : 1

Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0

Area Comm : 0,00 Vagas Cobertas : 0

Salão de Festas : 1 Vagas Descobertas : 1

Playground : 1 Piscinas : 0

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Vietri Imóveis

Endereço - Rua Silvio Bonilha, 134

Contato - Sra. Camila Galvanini

Fone: 2503-7777

OBSERVAÇÕES

1 - Conjunto Residencial Alto do Jaraquá - 8º andar - Padrão Médio

2 - 02 elevadores - 08 aptos./andar - Condomínio = 310,00

3 - lazer completo (exceto piscina e sauna)

4 - Imóvel com estado de conservação regular



189
14
22)
88

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-7700 - mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Assessoria: São Paulo - 2015

FICHA DE PESQUISA N. B5-11-0082

Data: 24/11/2015

Tipo : ~~Apartamento~~
 Endereço : Estrada Turística do Jaraguá, 30 - 2º andar
 Bairro : Pirituba
 Setor : 124
 Quadra : 144

Zona : ZCLa
 I.F. : 182,00 / 15

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 263.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe Idade : 25 anos
 Area Util : 47,29 Dormitórios : 2
 Area Edícula : 0,00 Banheiros : 1
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 0
 Salão de Festas : 1 Vagas Descobertas : 1
 Playground : 1 Piscinas : 0
 Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Grupo Contente Imóveis
 Endereço - Avenida Agenor Couto de Magalhães, 595
 Contato - Sr. Claudio Fone: 3589-7300

OBSERVAÇÕES

- 1 - Conjunto Residencial Alto do Jaraguá - 2º andar - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 08 aptos./andar - Condomínio = 310,00
- 3 - lazer completo (exceto piscina e sauna)
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



fls. 256
190
4
15
222
8

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel 3242-8464 - Fone/Fax 3163-0067 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2015

FICHA DE PESQUISA N. B5-11-0083

Data: 24/11/2015

Tipo : Apartamento
Endereço : Estrada Turística do Jaraquá, 30 - 6º andar
Bairro : Pirituba
Setor : 124 Zona : ZCLa
Quadra : 144 T.F. : 182,00 / 15

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 280.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 25 anos
Area Util	: 47,29	Dormitórios	: 2
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 1
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - G. D. S. Imóveis
Endereço - Praça Rocha Falcão, 47
Contato - Sra. Inês

Fone: 3621-3377

OBSERVAÇÕES

- 1 - Conjunto Residencial Alto do Jaraquá - 6º andar - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 08 aptos./andar - Condomínio = 310,00
- 3 - lazer completo (exceto piscina e sauna)
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-6966 - ~~mapesquisasdemercado@terra.com.br~~ mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2015

FICHA DE PESQUISA N. B5-11-0084

Data: 24/11/2015

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114 - 5º andar
 Bairro : Pirituba
 Setor : 124 Zona : ZM1
 Quadra : 091 I.F. : 376,00 / 15

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 310.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe	Idade : 10 anos
Area Util : 62,00	Dormitórios : 3
Area Garagem : 0,00	Suítes : 0
Area Edícula : 0,00	Banheiros : 1
Area Total : 1,00	Dorm. Empregada : 0
Area Comum : 0,00	Vagas Cobertas : 2
Salão de Festas: 1	Vagas Descobertas: 0
Playground : 1	Piscinas : 0
	Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo
 Endereço - No local
 Contato - Sr. Bruno Fone: 7721-1812

OBSERVAÇÕES

- 1 - Cond. Terra Brasilis - (Ed. Pau Brasil) - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = 400,00
- 3 - lazer completo (exceto piscina e sauna)
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



19/2
fls. 258
A
7
= 17
224
8

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0907 - ~~Fone~~ mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

~~Arquivo~~: São Paulo - 2015

FICHA DE PESQUISA N. B5-11-0085

Data: 24/11/2015

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Des. Manoel Carlos da Costa Leite, 114 - 4º andar
Bairro : Pirituba
Setor : 124 Zona : ZM1
Quadra : 091 I.F. : 376,00 / 15

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 290.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 10 anos
Area Util	: 52,00	Dormitórios	: 2
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Bruno

Fone: 7721-1812

OBSERVAÇÕES

- 1 - Cond. Terra Brasilis - (Ed. Jacarandá) - 4º andar - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = 350,00
- 3 - lazer completo (exceto piscina e sauna)
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2015

225
86

FICHA DE PESQUISA N. B5-11-0086

Data: 24/11/2015

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida Alto da Mantiqueira, 593 - 1º andar
 Bairro : Pirituba
 Setor : 124 Zona : ZM1
 Quadra : 084 I.F. : 326,00 / 15

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 225.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASi	Idade : 30 anos
Area Util : 57,00	Dormitórios : 2
Area Garagem : 0,00	Suítes : 0
Area Edícula : 0,00	Banheiros : 1
Area Total : 1,00	Dorm. Empregada : 0
Area Comum : 0,00	Vagas Cobertas : 0
Salão de Festas: 1	Vagas Descobertas: 1
Playground : 1	Piscinas : 0
	Elevadores : 0

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - G. D. S. Imóveis
 Endereço - Praça Rocha Falcão, 47
 Contato - Sra. Inês

Fone: 3621-3377

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Residencial Santa Mônica (bloco 10) - Padrão Simples
- 2 - s/ elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = 260,00
- 3 - lazer completo (exceto piscina e sauna)
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2015

225
86

FICHA DE PESQUISA N. B5-11-0087

Data: 24/11/2015

Tipo : Apartamento
 Endereço : Avenida Alto da Mantiqueira, 593 - 3º andar
 Bairro : Pirituba
 Setor : 124 Zona : ZM1
 Quadra : 084 I.F. : 326,00 / 15

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 245.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASi	Idade : 30 anos
Area Util : 57,00	Dormitórios : 2
Area Garagem : 0,00	Suítes : 0
Area Edícula : 0,00	Banheiros : 1
Area Total : 1,00	Dorm. Empregada : 0
Area Comum : 0,00	Vagas Cobertas : 0
Salão de Festas : 1	Vagas Descobertas : 1
Playground : 1	Piscinas : 0
	Elevadores : 0

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - G. D. S. Imóveis
 Endereço - Praça Rocha Falcão, 47
 Contato - Sra. Inês Fone: 3621-3377

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Residencial Santa Mônica (bloco 03) - Padrão Simples
- 2 - s/ elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = 260,00
- 3 - Tazer completo (exceto piscina e sauna)
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



20
227

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2015

FICHA DE PESQUISA N. B5-11-0088

Data: 24/11/2015

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua José Carlos de Resende, 92 - 7º andar - esquina
 Bairro : Pirituba
 Setor : 124 Zona : ZM1
 Quadra : 167 I.F. : 366,00 / 15

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 305.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

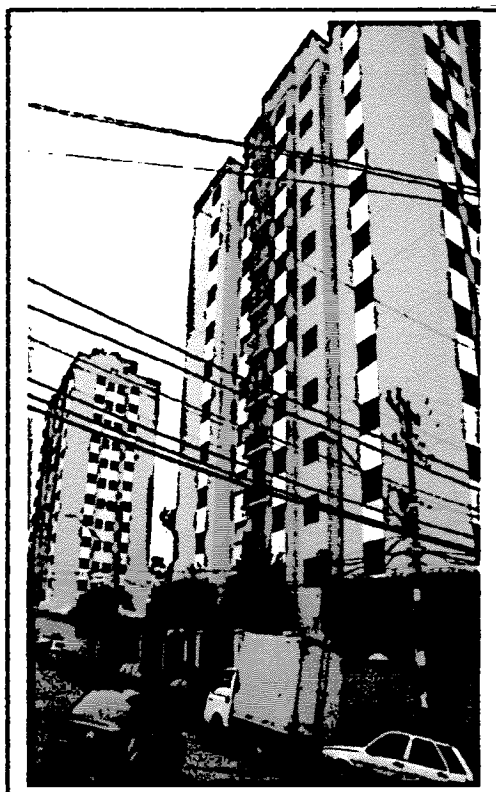
Padrão : AMe	Idade : 15 anos
Area Util : 54,00	Dormitórios : 2
Area Garagem : 0,00	Suítes : 0
Area Edícula : 0,00	Banheiros : 1
Area Total : 1,00	Dorm. Empregada : 0
Area Comum : 0,00	Vagas Cobertas : 1
Salão de Festas : 1	Vagas Descobertas : 0
Playground : 1	Piscinas : 0
	Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Grupo Contente Imóveis
 Endereço - Avenida Agenor Couto de Magalhães, 595
 Contato - Sr. Claudio Fone: 3589-7300

OBSERVAÇÕES

- 1 - Cond. Giardino D'Itália - (Ed. Gênova) - 7º andar - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = 230,00
- 3 - lazer completo (exceto piscina e sauna)
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina c/ Rua Ricardo Abed - I.F.: 366,00 / 15)



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

21
228
88

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2015

FICHA DE PESQUISA N. B5-11-0089

Data: 24/11/2015

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua José Carlos de Resende, 92 - 10º andar - esquina
Bairro : Pirituba
Setor : 124 Zona : ZM1
Quadra : 167 I.F. : 366,00 / 15

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 310.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

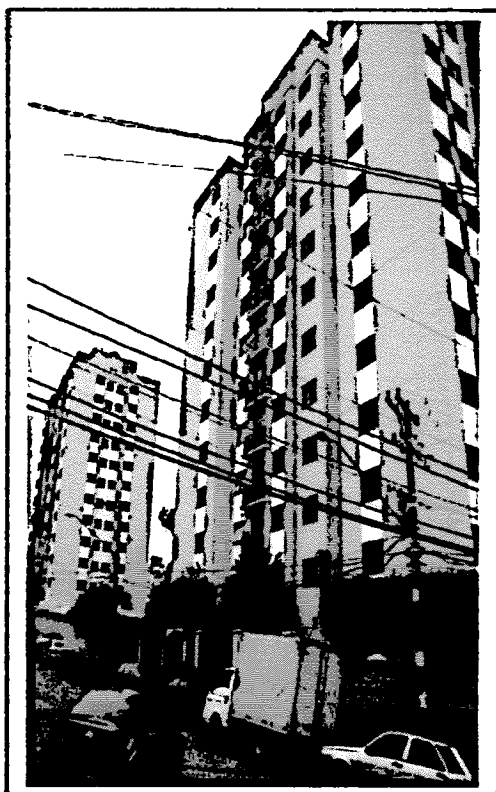
Padrão : AME Idade : 15 anos
Area Util : 54,00 Dormitórios : 2
Area Garagem : 0,00 Suítes : 0
Area Edícula : 0,00 Banheiros : 1
Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0
Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0
Playground : 1 Piscinas : 0
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Grupo Contente Imóveis
Endereço - Avenida Agenor Couto de Magalhães, 595
Contato - Sr. Claudio Fone: 3589-7300

OBSERVACOES

- 1 - Cond. Giardino D'Itália - (Ed. Firenze) - 10º andar - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = 230,00
- 3 - lazer completo (exceto piscina e sauna)
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - ~~esquina~~ c/ Rua Ricardo Abed - I.F.: 366,00 / 15)



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

12,
-22

(Sede Própria)

229

Arquivo: São Paulo - 2015

86

FICHA DE PESQUISA N. B5-11-0090

Data: 24/11/2015

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua José Carlos de Resende, 92 - 6º andar - esquina
Bairro : Pirituba
Setor : 124 Zona : ZM1
Quadra : 167 I.F. : 366,00 / 15

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 300.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

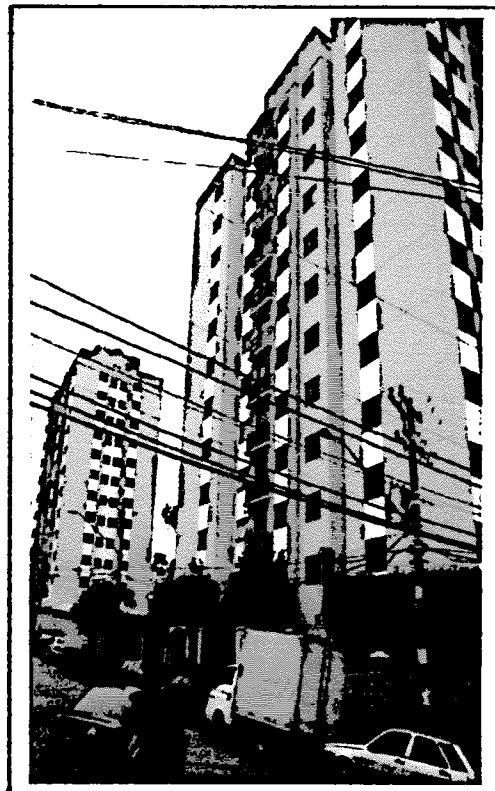
Padrão : AMe Idade : 15 anos
Area Util : 54,00 Dormitórios : 2
Area Garagem : 0,00 Suítes : 0
Area Edícula : 0,00 Banheiros : 1
Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0
Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0
Playground : 1 Piscinas : 0
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Grupo Contente Imóveis
Endereço - Avenida Agenor Couto de Magalhães, 595
Contato - Sr. Claudio Fone: 3589-7300

OBSERVAÇÕES

- 1 - Cond. Giardino D'Itália - (Ed. Verona) - 6º andar - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = 230,00
- 3 - lazer completo (exceto piscina e sauna)
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina c/ Rua Ricardo Abed - I.F.: 366,00 / 15)



198
H

23

230

86

ANEXO -03

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Condomínio Conj Residencial Alto do Jaraguá



Captura da imagem: jun 2014 © 2015 Google

1060 Estr. Turística do Jaraguá

São Paulo

Street View - jun 2014



Handwritten annotations in the bottom right corner:

- 232
- 25
- 48

201
26

233
8

ANEXO -04
FOTOS DO IMÓVEL

27

234

88

FOTO 01- Estrada Turística do Jaraguá, 30- Pirituba- São Paulo/SP,
CEP: 05161-000



FOTO 02- Vista Frontal do Condomínio

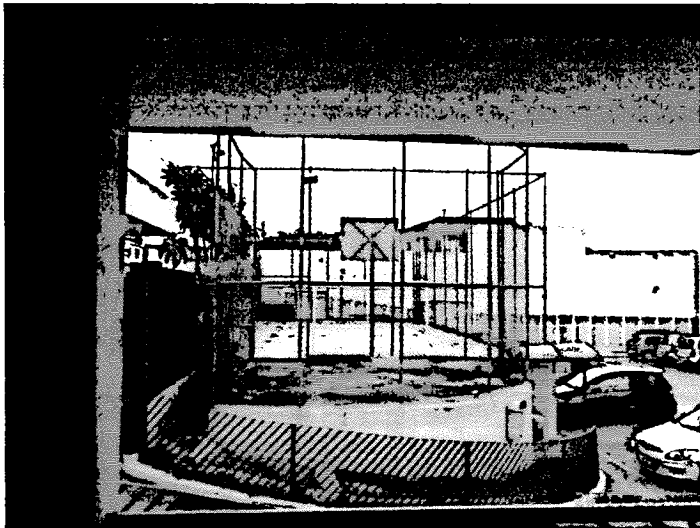


FOTO 03-



128
203
#

FOTO 04- QUADRA POLIESPORTIVA



235
86

FOTO 05- GARAGEM DESCOBERTA e ENTRADA NO BLOCO 1.



FOTO 06-



FOTO 07- GARAGENS DESCOBERTAS.



FOTO 08-



FOTO 09- VISTA DAS 3 TORRES.



205
fls. 271
90

237
86

FOTO 10- RAMPA DE ACESSO NAS GARAGENS NO SUBSOLO.



FOTO 11- GARAGEM COBERTA



FOTO 12-



206
272
31
238
86

FOTO 13- BRINQUEDOTECA

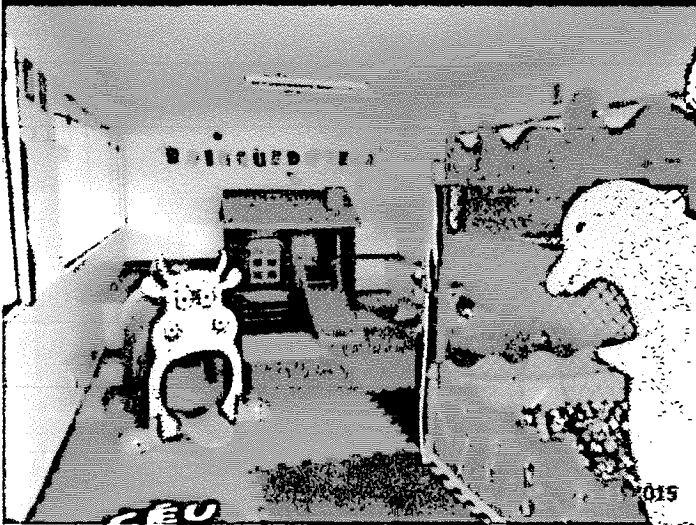


FOTO 14- SALA DE JOGOS.

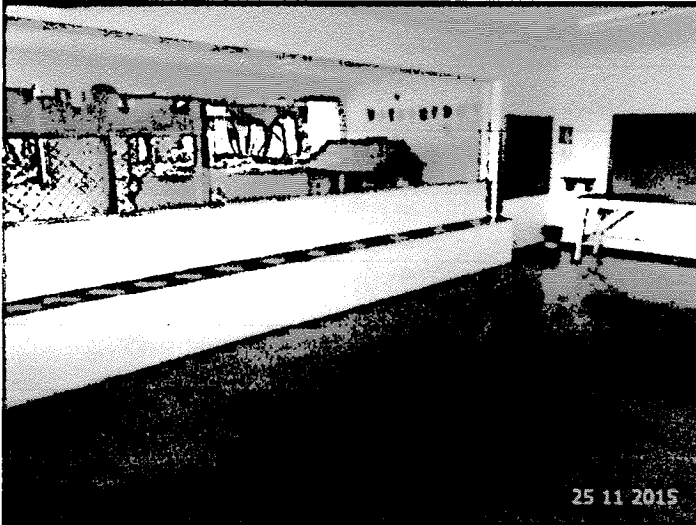


FOTO 15- SALÃO DE FESTA



FOTO 16- ENTRADA DO BLOCO A, C/ ACESSO AO APTO



FOTO 17- HALL DA ENTRADA



FOTO 18- HALL DOS ELEVADORES



ANEXO -05

ESCRITURA DO IMÓVEL / CERTIDÃO VALOR VENAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Vanda Nº de Oliveira Penna Antunes da Cruz Oficial

34

CERTIFICA

a pedido verbal de parte interessada que, revendo o livro Dois de Registro Geral, deste Oficial de Registro a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 63.578

ficha 1

São Paulo, 10 de janeiro de 1.986

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº. 82, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO GRAMADO, BLOCO 1, integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL ALTO DO JARAGUÁ", situado a Estrada Turística do Jaraguá, nº. 30, no 31º subdistrito-Pirituba, com a área útil de 45,354 m2, a área comum de 47,2938 m2, a área total de 92,6482 m2, e fração ideal no terreno de 0,35701 %, cabendo-lhe o direito de uma vaga na garagem situada no sub-solo e pavimento terreo do conjunto, em local indeterminado.

PROPRIETÁRIA:- COBIM COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIS LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob número 46.977.294/0001-07.

CONTRIBUINTE Nº:- 124.144.0023-3- maior área-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula número 42.372, deste.

O OFICIAL maior Vanda Penna Antunes da Cruz

R-1/ 63.578 - Por instrumento particular de venda e compra datado de 27 de dezembro de 1.985, o imóvel foi transmitido a DOMINGOS JOSÉ DE MELO, industrial, RG. nº 2.916.264-SP e sua mulher CATHARINA APARECIDA DA CRUZ MELO, do lar, RG. nº 12.417.662-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77, inscritos no CPF sob nº 495.830.268-91; e LUCIA APARECIDA DE MELO, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG. número 14.768.892-SP e CIC nº 060.382.868-02, todos residentes e domiciliados à Rua Geraldo Moran, nº 258-Jardim Umarana, Osasco, neste Estado;

pelo preço de CR\$149.015.311,-- São Paulo, 10 de janeiro de 1.986 - O ESCRIVENTE AUTORIZADO,

[Handwritten signature]

R-2/ 63.578 - Por instrumento particular datado de 27 de dezembro de 1.985, o imóvel foi dado em hipoteca a favor da CEESP- CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, com sede nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob número 43.073.394/0001-10, para garantia da dívida no valor de CR\$134.090.460, equivalentes na data do título a 2.300,00000 UPC's do BNH, pagáveis por meio de 276 prestações mensais e sucessivas, com juros de 9,700 % ao ano, vencendo-se a primeira no dia 27 de janeiro de 1.986, sujeita a correção monetária, na forma prevista no título. São Paulo, 10 de janeiro de 1.986 - O ESCRIVENTE AUTORIZADO,

16º Oficial de Registro de Imóveis - Comarca de São Paulo - SP

319167

11127-B-AA



CÓPIA **CÓPIA**

matricula

ficha

63.578

1

2010

AV-3/ 63.578.- Conforme requerimento datado de 06 de julho de 1.990, e Certidão datada de 14 de maio de 1.990, expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, a "CEESP - CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A", teve sua denominação social alterada para "NOSSA CAIXA - NOSSO BANCO S/A". - São Paulo, 12 de setembro de 2.001. - Escrevente substituto.

(Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-4/ 63.578.- Conforme requerimento datado de 23 de fevereiro de 2.001 e Ata da Assembléia Geral Extraordinária publicada no Diário Oficial do Estado em 13 de fevereiro de 2.001, registrada na JUCESP sob nº 23.958/01-07 em 07 de fevereiro de 2.001, a NOSSA CAIXA - NOSSO BANCO S/A, teve sua denominação social alterada para BANCO NOSSA CAIXA S/A. - São Paulo, 12 de setembro de 2.001.

- Escrevente Substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-5/ 63.578.- FICA CANCELADA a hipoteca registrada sob nº 2, nesta matrícula, em virtude de autorização do credor, nos termos do requerimento datado de 17 de julho de 2.001. - São Paulo, 12 de setembro de 2.001. - Escrevente substituto.

(Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-6/63.578.- Da escritura referida no registro nº 9, desta matrícula, e Recibo de Imposto Predial relativo ao exercício de 2.004, emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel atualmente, acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 124.144.0095-0. - São Paulo, 08 de julho de 2.004. - Escrevente Substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-7/63.578.- Da escritura referida no registro nº 9, desta matrícula, e certidão do termo nº 28.958, folhas 76, do livro B-096, emitida em 28 de junho de 2.004, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Osasco, deste Estado, LUCIA APARECIDA DE MELO,

(continua na ficha nº 2)



Cadastro do Imóvel: 124.144.0095-0

Local do Imóvel:

ES TURISTICA DO JARAGUA, 30 - AP. 82
BL. I CEP 05161-000
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

ES TURISTICA DO JARAGUA, 30 - AP. 82
BL. I CEP 05161-000

Contribuinte(s):

CPF 142.348.248-44 OZEAS SOARES DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	8.356	Testada (m):	80,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0036
Área total (m ²):	8.356		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	93	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m ²):	1.133	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1984		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	182,00
- da construção:	990,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	6.556,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	63.529,00
Base de cálculo do IPTU:	70.085,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2015.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/02/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 25/11/2015
Número do Documento: 2.2015.001381084-4
Solicitante: CLAUDIO GARCIA GOMES (CPF 707.549.938-68)

36

243
8

ANEXO -06

ART / CREA-SP

fls. 279
212
A
37
24
88

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
92221220151551424

AME

1. Responsável Técnico

CLAUDIO GARCIA GOMES
Título Profissional: Engenheiro Civil
Empresa Contratada:

RNP: 2603377230
Registro: 0600439646-SP
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL ALTO DO JARAGUÁ**
Endereço: **Estrada TURÍSTICA DO JARAGUÁ**
Complemento:
Cidade: **São Paulo**
Contrato:
Valor: **R\$ 3.500,00**
Ação Institucional:

CPF/CNPJ: **55.224.760/0001-74**
Nº: 30
Bairro: **VILA JARAGUÁ**
UF: **SP** CEP: **05161-000**
Vinculada à Art nº:

Celebrado em: **27/11/2015**
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Estrada TURÍSTICA DO JARAGUÁ**
Complemento: **APTO 082**
Cidade: **São Paulo**
Data de Início: **27/11/2015**
Previsão de Término: **27/12/2015**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Judicial**
Proprietário: **CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL ALTO DO JACARGUA**

Nº: 30
Bairro: **VILA JARAGUÁ**
UF: **SP** CEP: **05161-000**
Código:
CPF/CNPJ: **55.224.760/0001-74**

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Laudo	Levantamento	25,00000	hora

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

31 - JUNDIAÍ - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS DE JUNDIAÍ

8. Assinatura

Declaro serem verdadeiras as informações acima
São Paulo 27 de *novembro* de 2015
Local data
CLAUDIO GARCIA GOMES - CPF: 707.549.938-68
Assinatura: