

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

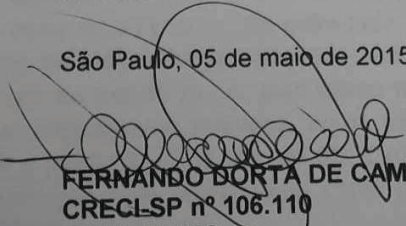
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 06ª VARA
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS DO ESTADO DE SÃO
PAULO

Autos nº 0011501-51.2006.8.26.0224
Antigo nº 224.01.2006.011501-5 (ordem n. 464/2006)
Ação de Rescisão Contratual

FERNANDO DORTA DE CAMARGO, avaliador imobiliário infra-
assinado, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE
RESCISÃO CONTRATUAL** em epígrafe, que **ABIMAEEL RIBEIRO SILVA
JÚNIOR** e **OUTRO** move em face de **MOVIMENTO HABITACIONAL
MORADA DO SOL**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias,
vem apresentar suas conclusões expressas no seguinte **LAUDO** em anexo,
pelo qual chegou ao valor de mercado para o imóvel localizado na Estrada do
Zircônio, nº 246, Parque Primavera, Guarulhos/SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 05 de maio de 2015.


FERNANDO DORTA DE CAMARGO
CRECLSP nº 106.110
CNAI nº 3688

Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / (11) 9 9592-0518

Auto
464/06

205
B

2024.0001.15.00073571.0.040515.1107.144

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

398

Informa ainda que existem atualmente no imóvel avaliando 15 prédios, com 480 apartamentos, distribuídos em 03 (três) condomínios que compõem a Associação Torres do Sol, sendo denominados: Residencial Sol Nascente, localizado na Rua Dolomita, nº 200, com 05 prédios com 160 apartamentos; Residencial Torre Sol, localizado na Estrada do Zircônio, nº 155, com 06 prédios com 192 apartamentos; e Residencial Astro Rei, localizado na Estrada do Zircônio, nº 240, antigo 130, com 04 prédios construídos com 128 apartamentos, mais 01 prédio em construção com mais 32 apartamentos.

Destaca ainda que todos os apartamentos concluídos estão habitados e são de uso residencial.

3) Identificação e Caracterização do Imóvel Objeto desse Laudo

3.1. Localização

Imóvel situado na situado na Rua Dolomita, na altura do seu início até, aproximadamente o nº 150, na Estrada do Zircônio, na altura de seu início até, aproximadamente, o nº 675, e na Rua Andrômeda, na altura de seu início até, aproximadamente, o nº 130, Bairro Parque Primavera, no perímetro urbano do Município de Guarulhos/SP (Averbação nº 6), imóvel este que se encontra registrado no 02º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, sob a matrícula número 66.109.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Guarulhos, utilizando o *Google Maps*, ilustra a localização do imóvel:

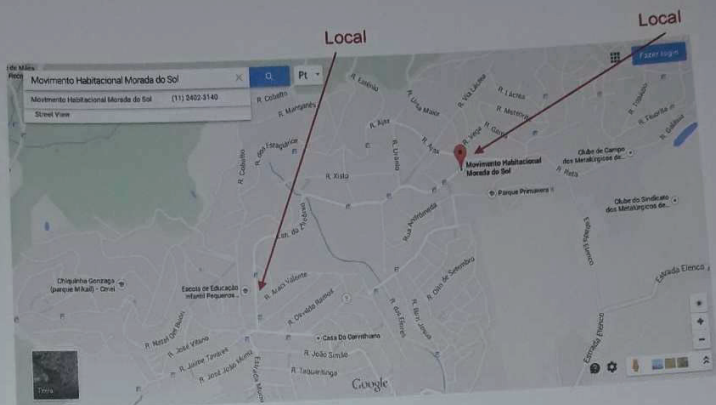
Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

3

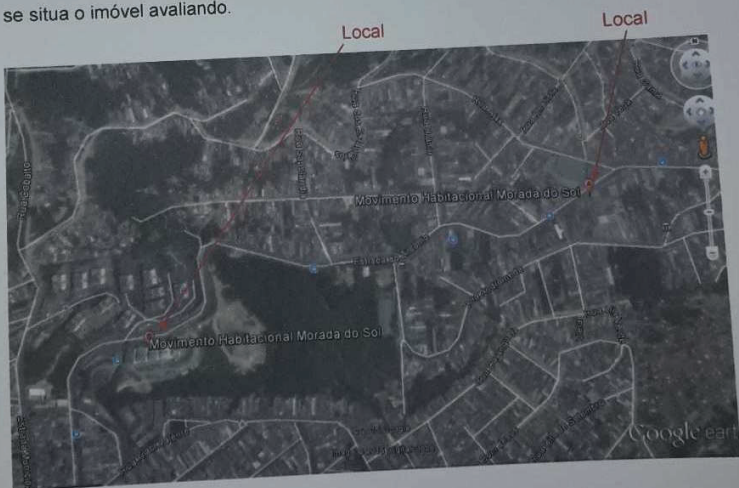
documento foi protocolado em 04/12/2016 às 11:53, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e NEUBER MIRANDA PORTO. Este documento não possui assinatura digital válida. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042138-50.2015.8.26.0224 e código 18ED504.

400
39A

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário



A foto área a seguir, capturada através do Google Earth, ilustra a região onde se situa o imóvel avaliando.



Rua da Grota, nº 269 – Tucuruvi – São Paulo/SP – CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

1) Observações Preliminares

O presente laudo refere-se aos autos da ação de resolução contratual c/c pedido de restituição de valores pagos pelo rito ordinário sob o número CNJ 0011501-51.2006.8.26.0224, antigo número 224.01.2006.011501-5 (ordem nº 464/2006), que tramita perante o M.M. Juízo da 06ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, promovida por ABIMAE L RIBEIRO SILVA JÚNIOR e OUTRO em face de MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL.

Este laudo tem por objetivo a apuração do valor de mercado do imóvel (terreno) situado na Rua Dolomita, na altura do seu início até, aproximadamente o nº 150, na Estrada do Zircônio, na altura de seu início até, aproximadamente, o nº 675, e na Rua Andrômeda, na altura de seu início até, aproximadamente, o nº 130, Bairro Parque Primavera, no perímetro urbano do Município de Guarulhos/SP (Averbação nº 6 da Matrícula nº 66.109 anexa), que foi penhorado em favor dos exequentes ABIMAE L RIBEIRO SILVA JÚNIOR e OUTRO, conforme consta do termo de penhora e depósito de folhas 357 dos autos do processo acima mencionado.

Entende-se como *valor de mercado* o valor de um bem, em determinada data, numa situação em que quem o deseja vender e quem, eventualmente, o deseja comprar, cientes das suas características e possibilidades de uso, realizem a negociação, sem que estejam compelidas a isso.

2) Vistoria

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 29 do mês de abril, às 12:30 horas conforme Ficha de Vistoria anexa ao presente laudo, ocasião em que foi permitido o ingresso do Perito Avaliador no seu interior pela Administração do Movimento Habitacional Morada do Sol, localizada na Estrada do Zircônio, número 246, que passou algumas informações acerca da parte construtiva existente do terreno a ser avaliado.

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

1) Observações Preliminares

O presente laudo refere-se aos autos da ação de resolução contratual c/c pedido de restituição de valores pagos pelo rito ordinário sob o número CNJ 0011501-51.2006.8.26.0224, antigo número 224.01.2006.011501-5 (ordem nº 464/2006), que tramita perante o M.M. Juízo da 06ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, promovida por ABIMAE L RIBEIRO SILVA JÚNIOR e OUTRO em face de MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL.

Este laudo tem por objetivo a apuração do valor de mercado do imóvel (terreno) situado na Rua Dolomita, na altura do seu início até, aproximadamente o nº 150, na Estrada do Zircônio, na altura de seu início até, aproximadamente, o nº 675, e na Rua Andrômeda, na altura de seu início até, aproximadamente, o nº 130, Bairro Parque Primavera, no perímetro urbano do Município de Guarulhos/SP (Averbação nº 6 da Matrícula nº 66.109 anexa), que foi penhorado em favor dos exequentes ABIMAE L RIBEIRO SILVA JÚNIOR e OUTRO, conforme consta do termo de penhora e depósito de folhas 357 dos autos do processo acima mencionado.

Entende-se como *valor de mercado* o valor de um bem, em determinada data, numa situação em que quem o deseja vender e quem, eventualmente, o deseja comprar, cientes das suas características e possibilidades de uso, realizem a negociação, sem que estejam compelidas a isso.

2) Vistoria

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 29 do mês de abril, às 12:30 horas, conforme Ficha de Vistoria anexa ao presente laudo, ocasião em que foi permitido o ingresso do Perito Avaliador no seu interior pela Administração do Movimento Habitacional Morada do Sol, localizada na Estrada do Zircônio, número 246, que passou algumas informações acerca da parte construtiva existente do terreno a ser avaliado.

Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

2

398

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

Informa ainda que existem atualmente no imóvel avaliando 15 prédios, com 480 apartamentos, distribuídos em 03 (três) condomínios que compõem a Associação Torres do Sol, sendo denominados: Residencial Sol Nascente, localizado na Rua Dolomita, nº 200, com 05 prédios com 160 apartamentos; Residencial Torre Sol, localizado na Estrada do Zircônio, nº 155, com 06 prédios com 192 apartamentos; e Residencial Astro Rei, localizado na Estrada do Zircônio, nº 240, antigo 130, com 04 prédios construídos com 128 apartamentos, mais 01 prédio em construção com mais 32 apartamentos.

Destaca ainda que todos os apartamentos concluídos estão habitados e são de uso residencial.

3) Identificação e Caracterização do Imóvel Objeto desse Laudo

3.1. Localização

Imóvel situado na situado na Rua Dolomita, na altura do seu início até, aproximadamente o nº 150, na Estrada do Zircônio, na altura de seu início até, aproximadamente, o nº 675, e na Rua Andrômeda, na altura de seu início até, aproximadamente, o nº 130, Bairro Parque Primavera, no perímetro urbano do Município de Guarulhos/SP (Averbação nº 6), imóvel este que se encontra registrado no 02º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, sob a matrícula número 66.109.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Guarulhos, utilizando o Google Maps, ilustra a localização do imóvel:

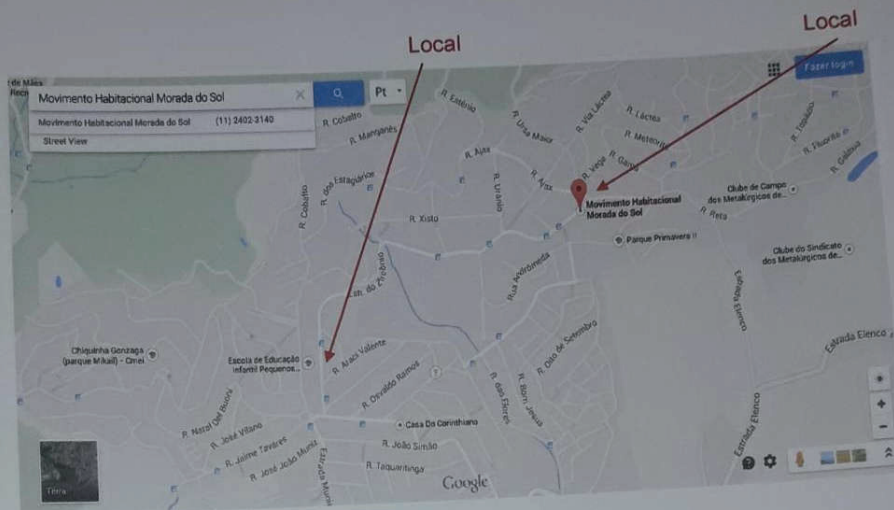
Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

3

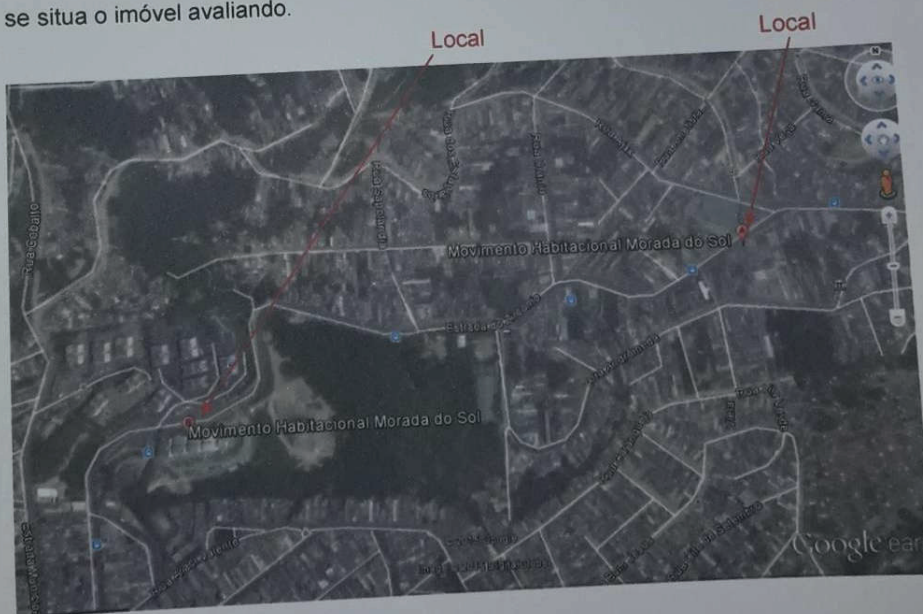
documento foi protocolado em 04/12/2016 às 11:53, é cópia do original assinado digitalmente por TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO e NEUBER MIRANDA PORTO. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROMELO FERRELLI NETO, em 10/07/2017 às 16:40, sob o número WGRU177006600056. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1042-136-50-2015-6-26-0224 e código 10420304.

400
399

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário



A foto área a seguir, capturada através do Google Earth, ilustra a região onde se situa o imóvel avaliando.



Rua da Grota, nº 269 – Tucuruvi – São Paulo/SP – CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 – e-mail: fernandodorta@creci.org.br

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

3.2. Situação, segundo a Prefeitura

O imóvel está registrado no 02º Cartório de Registro de Imóveis, na Matrícula de número 66.109, como sendo uma área de terras de 05 alqueires, equivalente a 121.000,00 m², não constando averbação de nenhuma benfeitoria, embora haja os seguintes cadastros imobiliários junto à Prefeitura do Município de Guarulhos:

054.71.0001.01.001	a	054.71.0001.01.032
054.71.0001.03.001	a	054.71.0001.03.032
054.71.0001.05.001	a	054.71.0001.05.032
054.71.0001.07.001	a	054.71.0001.07.032
054.71.0001.09.001	a	054.71.0001.09.032
054.71.0001.11.000	a	054.71.0001.11.001
054.71.0001.02.001	a	054.71.0001.02.032
054.71.0001.04.001	a	054.71.0001.04.032
054.71.0001.06.001	a	054.71.0001.06.032
054.71.0001.08.001	a	054.71.0001.08.032
054.71.0001.10.001	a	054.71.0001.10.032

Consta ainda das Certidões de Dados Cadastrais emitidas pela Prefeitura do Município de Guarulhos que a área do terreno é de 116.220,66 m², conforme Certidão de Valor Venal de uma das unidades habitacionais existentes no imóvel avaliando, cadastrada sob o número **054.71.31.0001.01.001**, abaixo transcrita.

Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE 01 DAS UNIDADES HABITACIONAIS
EMITIDA PELA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS – SP**



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 118661/2015

Certidão emitida em Guarulhos, 03 de Maio de 2015 às 19:28:08.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA DOLOMITA, Lote: NÃO HÁ, Quadra: NÃO HÁ Complemento SOL NASCENTE BL- I APTO 01, Bairro/Loteamento PARQUE PRIMAVERA sob o nº 144 antigo 200, com área de 116.220,86 m² (cento e dezesseis mil duzentos e vinte metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados), e fração ideal de 0,32 % e a um prédio do tipo de edificação 22 - Cond. V. C/E Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 65,32 m² (sessenta e cinco metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 054.71.31.0001.01.001, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2015 (DOIS MIL E QUINZE), com o valor venal de R\$ 10.492,03 (DEZ MIL E QUATROCENTOS E NOVENTA E DOIS REAIS E TRES CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2015 (DOIS MIL E QUINZE), com o valor venal de R\$ 55.745,43 (CINQUENTA E CINCO MIL E SETECENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E QUARENTA E TRES CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 66.237,46 (SESSENTA E SEIS MIL E DUZENTOS E TRINTA E SETE REAIS E QUARENTA E SEIS CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício corrente - 2015.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:

FO1F679D8B828FDC0EF03053089444E1F4

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br

Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

403

402

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

4) Contexto Urbano

4.1. Características do logradouro de situação

A região onde está situado o imóvel avaliando é caracterizada por unidades habitacionais exclusivamente residenciais multifamiliares, caracterizando-se, portanto, de domicílios constituídos de apartamentos.

As unidades habitacionais multifamiliares, ou seja, aquelas contendo várias unidades habitacionais por lote (edifício de apartamentos ou conjunto habitacional), são compostas pelos seguintes padrões construtivos: econômico e simples, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002/2006 - IBAPE-SP".

4.2. Melhoramentos Públicos

Por se tratar de área urbana da cidade de Guarulhos, o local é servido de redes de água, esgoto, galerias de águas pluviais, energia elétrica, telefonia, internet, iluminação pública, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, calçamento, coleta de lixo, transporte público, praças, unidades básicas de saúde, escolas, supermercados, padarias e comércios.

O local fica ainda a, aproximadamente, 4 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos, e a 10,5 km do Centro da Cidade de Guarulhos. O local ainda é servido de, aproximadamente, 07 linhas de transporte coletivo, contendo ainda inúmeros estabelecimentos comerciais, principalmente, na Rua Dr. Roberto Domingos João Rosia.

A região também é próxima do acesso à Rodovia Presidente Dutra, além de estar servida de 02 Unidades Básicas de Saúde (UBS), 01 Posto do SAMU, 04 Escolas Públicas Municipais e Estaduais.

Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

7

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

4.3. Zoneamento e vizinhança

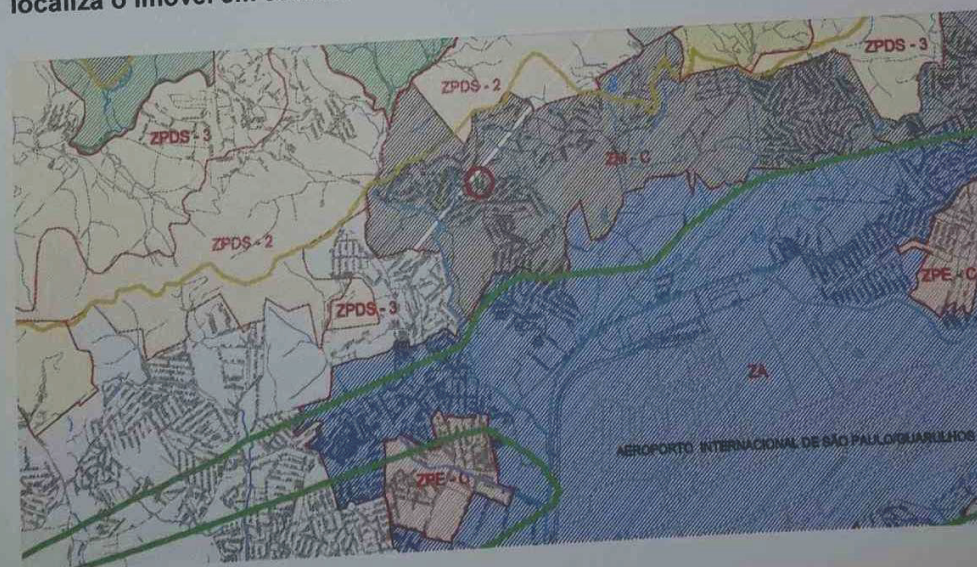
O imóvel avaliando está localizado no perímetro urbano, Bairro Parque Primavera, também conhecido como Parque Mikail, com políticas de desenvolvimento urbano, ambiental, econômico e social, cuja vocação é predominantemente residencial de padrões econômico e simples, composta basicamente de apartamentos.

A região, bem como a circunvizinhança do imóvel em estudo, é ocupada, predominantemente, por unidades habitacionais multifamiliares (apartamentos) de padrão econômico e simples.

A região ainda é servida de meios de transportes coletivos que ligam o local a outros bairros da cidade, inclusive à cidade de São Paulo e ao Estado do Rio de Janeiro, uma vez que se encontra próxima da Rodovia Presidente Dutra.

Situa-se na Zona de Uso Misto C (ZM-C), de acordo com a Lei de Zoneamento do Município sob o nº 6.253 de 24/05/07.

As reproduções abaixo ilustram o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo.



Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

405

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

Guarulhos possui ainda um dos mais complexos parques industriais do Estado de São Paulo. São mais de 4.000 indústrias, segundo a RAIS/MTE que colocam a cidade entre as dez maiores economias do País, nos mais variados segmentos. Os principais segmentos industriais são: farmacêutica e química, autopeças, metalúrgica, mecânica, têxtil e vestuário, gráfica e construção civil.

Importantes empreendimentos ligados ao segmento de transporte e logística foram implantados nos últimos anos, e outros negócios já foram anunciados, confirmando a vocação do município para o desenvolvimento da atividade.

O município também se caracteriza por estar localizado em uma região privilegiada e estratégica para o setor de logística. Situado na Grande São Paulo - a quarta maior região metropolitana do mundo - Guarulhos está inserido no principal polo econômico do País, vizinho à Capital paulista, e recebendo as rodovias federais Dutra (SP-RJ) e Fernão Dias (SP-MG), a estadual Ayrton Senna (SP-Vale do Paraíba) e ainda com perspectiva de ser atendida brevemente pelos complexos Jacu-Pêssego e Rodoanel. Está previsto, ainda, a implantação de novo trevo de acesso na Via Dutra, interligando à avenida Paulo Faccini.

Também há políticas para o desenvolvimento urbano, econômico, social e ambiental, tais como: i.) adequação de infra-estrutura urbana, espaços, equipamentos e serviços públicos, para os habitantes e para as atividades econômicas em geral, respeitando as áreas de preservação ambiental; ii.) recuperação e melhoria das condições de moradia; iii.) preservação e recuperação do meio ambiente e patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico; iv.) redução da violência, assegurando o direito à mobilidade; v.) universalização do acesso aos serviços de educação, cultura, esportes, saúde, lazer e assistência social

Tais fatos, dentre outros de relevante importância, têm sido motivo de constante de valorização dos imóveis existentes na região onde está localizado o imóvel avaliando.

Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

10

406

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

6) Do Imóvel

Terreno situado na Rua Dolomita, na altura do seu início até, aproximadamente o nº 150, na Estrada do Zircônio, na altura de seu início até, aproximadamente, o nº 675, e na Rua Andrômeda, na altura de seu início até, aproximadamente, o nº 130, Bairro Parque Primavera, no perímetro urbano do Município de Guarulhos/SP (Averbação nº 6), conforme título de propriedade apresentado anexo:

"Área de terras com 05 (cinco) alqueires, equivalentes a 121.000,00 m², com as seguintes medidas e confrontações: de um lado, face Norte Geral, com propriedade de Otto Max ou sucessores e com propriedade de Herdeiros de Amadeu Fulgio, numa extensão linear de 609,50 m², de outro lado, na face Leste Geral, com os antecessores de Mauro Jorge Milande e s/mr., Noemia de Jesus Rebelo Milande, José Dellafina e outros, por um caminho de serventia, numa extensão linear de 211,50 m., de outro lado, na face Sul Geral, ainda com os antecessores de Mauro Jorge Milande e s/mr., José Dellafina e outros, numa extensão linear de 545,65 m., e, pelo último lado, na face Oeste Geral, também com seus antecessores referidos, numa extensão retilínea de 248,90 m."

6.1. Do terreno

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente citadas.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte, obedecidos, evidentemente, as posturas municipais.

Referido terreno possui área total de 121.000,00 m², com formato e topografia irregulares. A área é cortada pela Estrada do Zircônio e termina na Rua Andrômeda.

Importante destacar que consta das Certidões de Cadastramento Imobiliário emitidas pela Prefeitura de Guarulhos/SP área total do terreno de 116.220,66 m².

Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

11

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

6.2. Da Edificação

Trata-se o imóvel avaliando de uma área de terras contendo área construída consistente em 15 prédios, com 480 apartamentos, distribuídos em 03 (três) condomínios que compõem a Associação Torres do Sol, sendo denominados: Residencial Sol Nascente, localizado na Rua Dolomita, nº 200, com 05 prédios com 160 apartamentos; Residencial Torre Sol, localizado na Estrada do Zircônio, nº 155, com 06 prédios com 192 apartamentos; e Residencial Astro Rei, localizado na Estrada do Zircônio, nº 240, antigo 130, com 04 prédios construídos com 128 apartamentos, mais 01 prédio em construção com mais 32 apartamentos.

Ressalta ainda que as informações quanto à parte construtiva existente no terreno foram obtidas junto à Administração do Movimento Habitacional Morada do Sol, localizada na Estrada do Zircônio, número 246, uma vez que **não constam informações de benfeitorias e/ou construções no título de propriedade do imóvel avaliando, conforme Ficha de Matrícula Atualizada anexa.**

Destaca ainda que todos os apartamentos concluídos estão habitados e são de uso residencial, de padrões construtivos econômico e simples, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – 2002/2006 – IBAPE-SP."

6.3. Do Imóvel Avaliando

Imóvel tipo terreno abaixo descrito, de acordo com o título de propriedade apresentado:

Rua da Grota, nº 269 – Tucuruvi – São Paulo/SP – CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 – e-mail: fernandodorta@creci.org.br

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

408

"Área de terras com 05 (cinco) alqueires, equivalentes a 121.000,00 m², com as seguintes medidas e confrontações: de um lado, face Norte Geral, com propriedade de Otto Max ou sucessores e com propriedade de Herdeiros de Amadeu Fulgio, numa extensão linear de 609,50 m². de outro lado, na face Leste Geral, com os antecessores de Mauro Jorge Milande e s/mr., Noemia de Jesus Rebelo Milande, José Dellafina e outros, por um caminho de serventia, numa extensão linear de 211,50 m., de outro lado, na face Sul Geral, ainda com os antecessores de Mauro Jorge Milande e s/mr., José Dellafina e outros, numa extensão linear de 545,65 m., e, pelo último lado, na face Oeste Geral, também com seus antecessores referidos, numa extensão retilínea de 248,90 m."

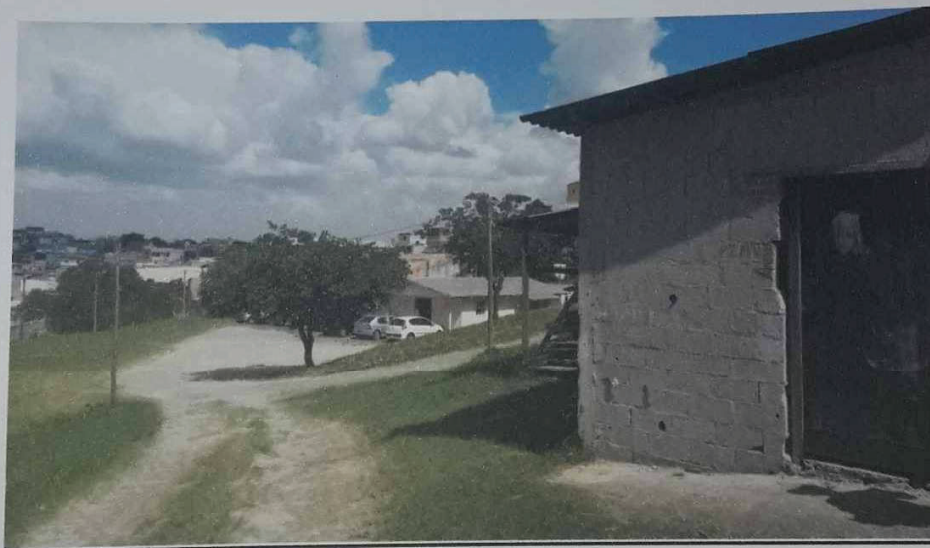
Consta ainda do Título de Propriedade (Averbação nº 06), anexo ao presente laudo, que o imóvel passou a fazer parte do perímetro urbano da Cidade de Guarulhos/SP em 25 de junho de 2007.

Importante ainda destacar que consta das certidões expedidas pela Prefeitura do Município de Guarulhos (Exemplo da Certidão de Valor Venal de 01 Unidade Habitacional anexa), que o imóvel avaliando possui área de terreno de 116.220,66 m².

**AS FOTOGRAFIAS A SEGUIR ILUSTRAM OS ASPECTOS GERAIS
DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário



Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

documento foi protocolado em 04/12/2016 às 11:57, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e NEUBER MIRANDA PORTO. S
Este documento, cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DORTA DE CAMARGO, foi protocolado em 22/02/2017 às 16:40, sob o número 177006600056
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042.138-50.2015.8.26.0224 e código 18ED504.

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário



**VISTAS DA ADMINISTRAÇÃO DO MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL
LOCALIZADO NA ESTRADA DO ZIRCÔNICO, N. 246**

Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

documento foi protocolado em 04/12/2016 às 11:53, e cópia do original assinado digitalmente por TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO e NEUBER MIRANDA PORTO.
Este documento, cópia do original, assinado digitalmente por ROMELI ZEPEDA, em 10/02/2017 às 15:38, sob o número WGRU17700660056.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042.138-50.2015.8.26.0224 e código 18ED504.

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário



Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

documento foi protocolado em 04/12/2016 às 11:53, é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO DORTA DE CAMARGO, Perito Avaliador Imobiliário, CPF nº 040.000.000-00, inscrita em 04/12/2016 às 11:53, sob o número WGRU177006600056. Para conferir o original, acesse o site <http://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042.138-50.2015.8.26.0224 e código 18ED504.

412

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

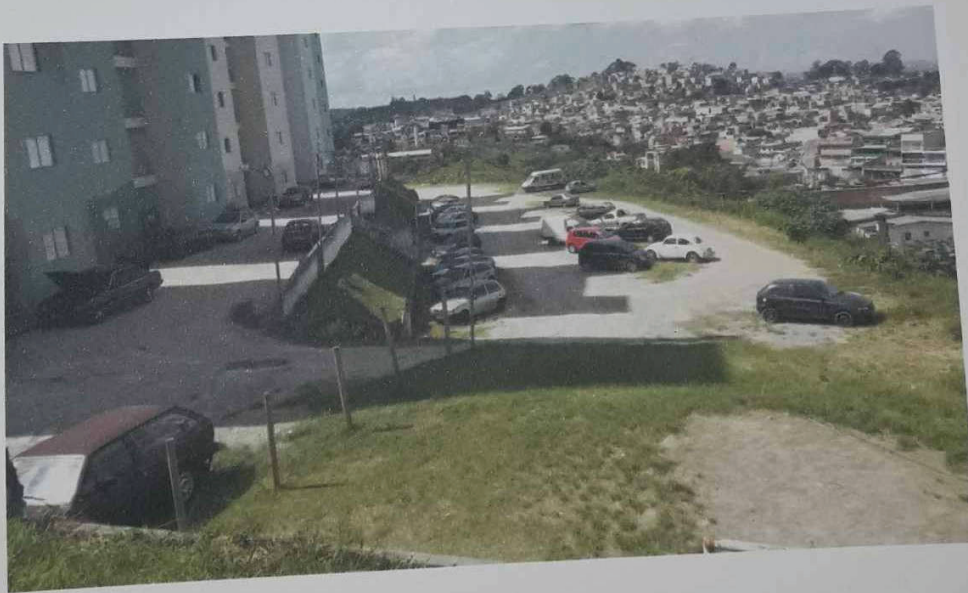


Rua da Grota, nº 269 – Tucuruvi – São Paulo/SP – CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

documento foi protocolado em 04/12/2016 às 11:53, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e NEUBER MIRANDA PORTO.
Este documento, cópia de original, assinado digitalmente por FERNANDO DORTA DE CAMARGO, em 22/09/2017 às 16:40, sob o número WGRU177006600056
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042.136-50.2015.6.26.0224 e código 18ED304.

423

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário



Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

documento foi protocolado em 04/12/2016 às 11:53, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e NEUBER MIRANDA PORTO.
Este documento possui assinatura digital e pode ser consultado no site www.tjsp.br ou no endereço eletrônico tribunaltjsp@tjsp.jus.br.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042138-50.2015.8.26.0224 e código 18ED504.

414

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário



Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

documento foi protocolado em 04/12/2016 às 11:53, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e NEUBER MIRANDA PORTO.
Este documento, assinado digitalmente por NEUBER MIRANDA PORTO, foi protocolado em 22/02/2017 às 16:40, sob o número WGRU177005600056.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042138-50.2015.8.26.0224 e código 18ED504.

415

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário



Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

documento foi protocolado em 04/12/2016 às 11:53, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça de São Paulo e NEUBER MIRANDA PORTO. Este documento encontra-se no sistema de processamento da Justiça Brasileira em 22/02/2017 às 16:40, sob o número WGRU177005600056. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042138-50.2015.8.26.0224 e código 18ED504.

446

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário



VISTAS DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO IMÓVEL AVALIANDO

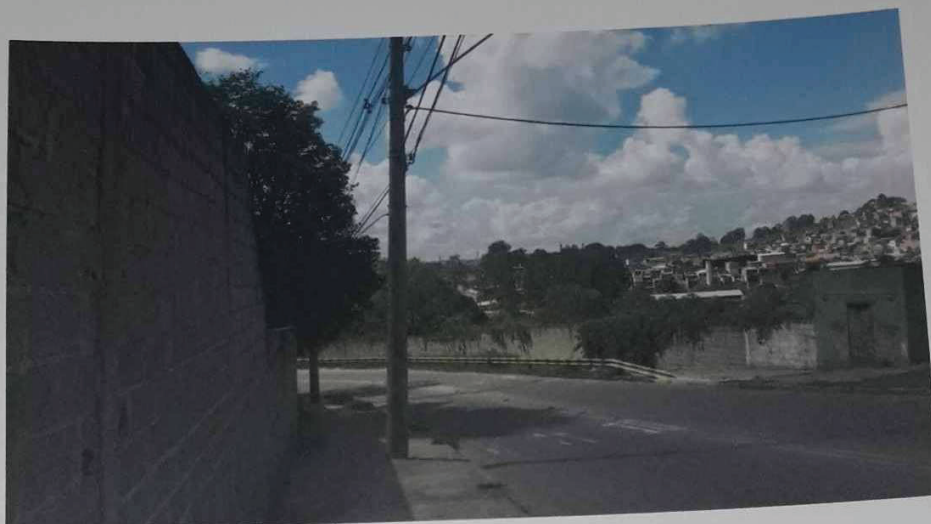


Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

documento foi protocolado em 04/12/2016 às 11:53, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e NEUBER MIRANDA PORTO. Este documento encontra-se no site do Poder Judiciário do Brasil. Caso seja necessário, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042138-50.2015.8.26.0224 e código 18ED504. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042138-50.2015.8.26.0224 e código 18ED504.

47

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário



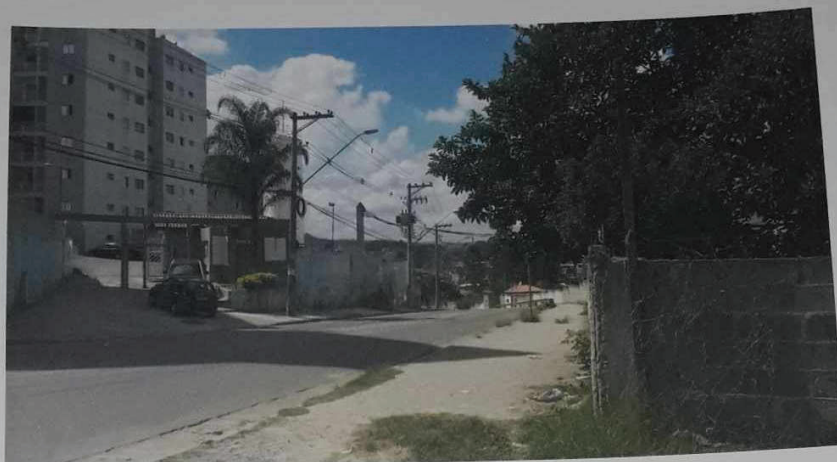
VISTAS DA ESTRADA DO ZIRCÔNICO QUE DIVIDE O IMÓVEL AVALIANDO

Rua da Grota, nº 269 – Tucuruvi – São Paulo/SP – CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 – e-mail: fernandodorta@creci.org.br

documento foi protocolado em 04/12/2016 às 11:59 e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e NEUBER MIRANDA PORTO, Este documento assinado digitalmente por ROMELIO FERRELLI NETO em 10/02/2017 às 16:40, sob o número WGRU17700560056 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042138-50.2015.8.26.0224 e código 18ED504.

110
418

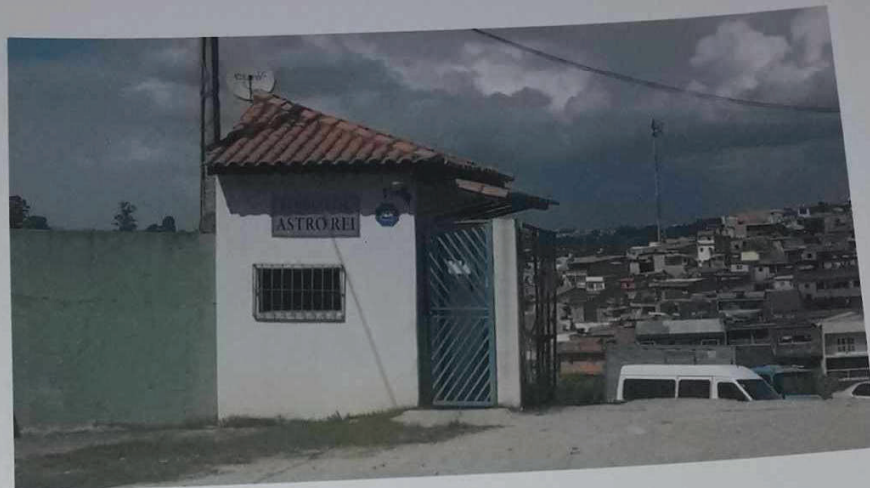
FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário



Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

419

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário



VISTAS DAS ENTRADAS PRINCIPAIS ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO

Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

7) Critérios Adotados

7.1. Metodologia Utilizada

Os estudos para elaboração deste laudo foram desenvolvidos tomando-se com base os documentos constantes dos autos do processo, a vistoria do imóvel avaliando e da região em que está localizado, bem como as pesquisas específicas do mercado na zona de influência direta, com vistas à identificação de ofertas e comercializações de imóveis similares.

Para a avaliação do imóvel em questão, adotar-se-á o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a determinação do valor do terreno, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares (e, às vezes, até de características bem diferentes, através de analogia) expostos à venda, notadamente por meio de consultas aos classificados de jornais e de internet da região, de placas anunciativas ofertando outros imóveis nas redondezas do imóvel a ser avaliado, de consultas a empresas e profissionais idôneos que atuem na região onde se situe o imóvel objeto da avaliação.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança entre os elementos comparativos, basicamente, estão relacionados os seguintes aspectos:

- 1) Localização;
- 2) Tipo do Imóvel;
- 3) Dimensões;
- 4) Data da Oferta.

Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

421

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

O valor da edificação não será calculado, uma vez que não consta averbação de benfeitorias e/ou construção no título de propriedade do imóvel avaliando.

7.2. Homogeneização dos Elementos Pesquisados

Considerando as características das amostras pesquisadas acima, os fatores de homogeneização considerados são os abaixo elencados:

- 1- Localização;
- 2- Valor;
- 3- Fator de Oferta;
- 4- Área Total do Terreno.

O Fator de oferta consiste na dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, a fim de cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de negócio realizado, não haverá o referido desconto.

8) Avaliação do Imóvel

8.1. Valor do terreno

A pesquisa efetuada, conforme ANEXO I, traz os seguintes valores unitários de terreno, devidamente homogeneizados, válidos para esta data (maio/2015):

Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

26

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COLETADOS

VALORES UNITÁRIOS DOS ELEMENTOS	R\$/M ² (Homogeneizado)
Q ₁	270,00
Q ₂	570,42
Q ₃	247,95
Q ₄	363,46
Q ₅	792,00
Q ₆	557,14
Q ₇	540,00
Q ₈	450,00
MÉDIA SIMPLES	473,87

Limite máximo (+30%) 616,03

Limite mínimo (- 30%) 331,71

Eliminando-se os elementos Q₁, Q₃ e Q₅ fora dos limites máximo e mínimo acima mencionados, temos:

MÉDIA SANEADA	496,20
----------------------	---------------

Pelo resultado da pesquisa feita, será atribuído o valor unitário (Q_u) de **R\$ 496,20 (quatrocentos e noventa e seis reais e vinte centavos) por metro quadrado (m²), válido para este mês de maio do ano de 2.015.**

9) Cálculo do Valor do Imóvel

Para obtenção do valor do imóvel avaliando (VI), multiplicam-se os valores da área do terreno (At) e da média do metro quadrado (Q_u) obtida acima, sendo considerada a seguinte fórmula:

Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@crecl.org.br

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

VI = At x Q_u, substituindo e calculando:

VI = 121.000,00 m² x R\$ 496,20 = **R\$ 60.040.200,00: ou, em números redondos: R\$ 60.041.000,00 (sessenta milhões e quarenta e um mil reais).**

10) CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação, o valor de mercado para o imóvel (terreno) situado na Rua Dolomita, na altura do seu início até, aproximadamente o nº 150, na Estrada do Zircônio, na altura de seu início até, aproximadamente, o nº 675, e na Rua Andrômeda, na altura de seu início até, aproximadamente, o nº 130, Bairro Parque Primavera, no perímetro urbano do Município de Guarulhos/SP (Averbação nº 6 da Matrícula nº 66.109 anexa), descrito nos termos dos autos da **ação de resolução contratual c/c pedido de restituição de valores pagos** pelo rito ordinário sob o número CNJ 0011501-51.2006.8.26.0224, antigo número 224.01.2006.011501-5 (ordem nº 464/2006), que tramita perante o M.M. Juízo da 06ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, promovida por **ABIMAEL RIBEIRO SILVA JÚNIOR e OUTRO** em face de **MOVIMENTO HABITACIONAL MORADA DO SOL**, correspondente a:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 60.041.000,00
(Sessenta milhões e quarenta e um mil reais)
Maior/2.015

Rua da Grota, nº 269 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP.: 02206-010
Telefones: (11) 4102-1079 / 99592-0518 - e-mail: fernandodorta@creci.org.br

424

FERNANDO DORTA DE CAMARGO
Perito Avaliador Imobiliário

OBSERVAÇÃO:

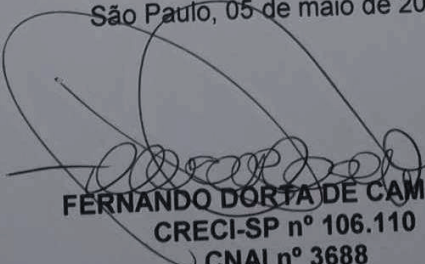
Como já exposto no presente laudo, existe divergência de informação quanto à área do terreno constante da matrícula do imóvel avaliando (121.000,00 m²) e da certidão imobiliária emitida pela Prefeitura de Guarulhos/SP (116.220,66 m²), motivo pelo qual o valor do imóvel avaliando, no caso de consideração da área de 116.220,66 m² de terreno, será de:

**VI = R\$ 116.220,66 x R\$ 496,20 = R\$ 57.668.691,49: ou, em números redondos:
R\$ 57.669.000,00 para o mês de Maio/2.015**

11) ENCERRAMENTO

O signatário considera terminado o seu trabalho, que segue apresentado em 53 folhas impressas de um só lado, contendo o Anexo I, mais a Ficha de Vistoria, Certidão de Valor Venal de 01 das Unidades Habitacionais emitida pela Prefeitura de Guarulhos e a Ficha de Matrícula Atualizada, devidamente rubricadas e a última datada e assinada pelo Perito Judicial.

São Paulo, 05 de maio de 2015.


FERNANDO DORTA DE CAMARGO
CRECI-SP nº 106.110
CNAI nº 3688